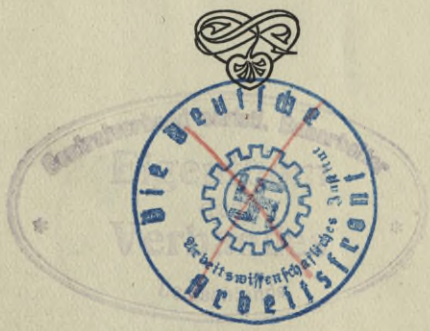

Die Deutsche Industrie
Arbeitsfront
Gau Westfalen-Nord


Biblioteka Politechniki Krakowskiej
100000294537

Die Wohnungsfrage

Von

Dr. Johannes Jaeger



Kempten und München
Verlag der Jos. Kösel'schen Buchhandlung
1909

1,80 M

Motto: „En niges Leiwen, en niges Lewen,
Dor ward uns denn ok Hüſung gewen."

Fritz Reuter.

Inhaltsverzeichnis.

Vorwort.

Die nachfolgenden Abhandlungen über die Wohnungsfrage sind zum Teil in der Monatsschrift „Hochland" unter dem Titel „Wie unser Volk wohnt" vergangenen Sommer erschienen.

Ermutigt durch die günstige Aufnahme, die sie fanden, und mehrfachen Wünschen entsprechend, möchte ich sie weiteren Kreisen durch diese Sonderausgabe zugänglich machen.

Herrn Reichs- und Landtagsabgeordneten Dr. E. Jaeger in Speyer und Herrn Konrad Ludwig Fusbahn in Düsseldorf danke ich bestens für die Freundlichkeit, mit der sie durch Rat und Tat den Verfasser bei der Erweiterung und teilweisen Berichtigung seiner Ausführungen unterstützt haben. Möchte das Buch bei allen städtischen und staatlichen Verwaltungen, Parlamentariern und Volksfreunden die erwünschte Aufnahme und Beachtung finden!

Amberg, 18. Oktober 1908.

Dr. Johannes Jaeger.

I.

Einfamilienhaus und Mietskaserne.

Wer von Westen her zum ersten Male in Berlin einfährt, erstaunt über die Häuserriesen, die ohne jeden Übergang von ländlicher Hausung zum städtischen Palast wie Gardegrenadiere entgegenstarren, und durch deren militärisch-schnurgerade geordnete Reihen die Stadtbahn Lücken bricht. ‚Berlin soll noch einmal die schönste Stadt der Welt werden' — ist ein verheißungsvolles Kaiserwort. Majestätisch, wenn die Erhabenheit nach der Größe und dem äußeren Aufputz beurteilt, und parademäßig dazu nimmt sich Berlin schon jetzt aus. Wie die Wohnung, so der Mensch. Wir wissen ja aus der Berliner Übermänner- und Weiberbelletristik, welches Gigantengeschlecht der märkischen Sandwüste entsprossen ist.

Über die Engländer schimpfen, war bis vor kurzem eine gemeine Sache wie Photographieren und Ansichtspostkartenschreiben. Das Blut ist scheinbar im neuen Jahrhundert dünner wie Wasser geworden. Trotzdem hält es noch immer der eine oder der andere der Mühe wert, über die dünne Wasserader des Kanals hinüberzufahren und die bösen blonden Vettern selbst zu besuchen, bevor er in das allgemeine Anathem einstimmt. Von Dover gehts nach London, Viktoria Station. Keine Häuserriesengarde ist zum Empfang aufgestellt. Man

merkt gleich, was ein Militärstaat ist und was nicht. Inmitten bunter, nach englischem Geschmack und Bedürfnis baumarmer Gärten Siedelungen primitiver Cottages. Dann Fabrikvorstädte mit häßlichen, schwarzgeräucherten Gassen, deren Häuser aber wiederum durchgehends ein- bis zweistöckig sind. Nun die eigentliche Stadt. Auch hier ein in die Augen springender Unterschied von Berlin. Es fehlen zwar nicht die Mietsprunkpaläste, aber sie treten mehr wie erratische Blöcke auf, wodurch allerdings das Straßenbild der militärischen Uniformität beraubt wird. Immer wieder stehen neben den Kasernenriesen furchtlos die Familienhauszwerge, und selbst mitten im Zentrum der größten Stadt der Welt, rechts und links von Oxfordstreet, Pikkadilly, Bakerstreet, sind ganze Nebenstraßen von den Liliputern besetzt. Dann ist noch ein Mittelgeschlecht aus der Kreuzung zwischen Riesen und Zwergen hervorgegangen, das zwei- bis dreistöckige Reihenhaus für mehrere Familien, das sich von der Mietskaserne außer der geringen Höhe wesentlich durch die Abteilungen der Wohnungen unterscheidet. Im englischen Reihenhaus werden diese nämlich nicht etagenweise gesondert, sondern durch Vertikalschnitte, d. h. durch lotrechte Brandmauern, welche das ganze Haus kabinenartig in mehrere Häuser trennen, so daß jeder Mieter in mehreren Etagen, aber gänzlich für sich wohnt. Je mehr man dann in die Außenbezirke vordringt, desto einmütiger behaupten sich die Zwerge. Namentlich im Norden, über Regents Park hinaus, in Swiß Cottage, Hampstaadt Heath, sind die Einfamilienhäuser mit kleinen

Gärten die Allherrscher. Und diese Viertel entsprechen keineswegs unseren vornehmen Villenvorstädten, deren Analogon man in London ganz wo anders, in Kiew, Kingsburg usw. zu suchen hat.

Werden diese Bemerkungen als Lobpreisungen Londons gegenüber Berlin aufgefaßt, so scheinen sie in krassem Gegensatz zu den Berichten über das Wohnungselend in der Themsestadt zu stehen, das so himmelschreiend und eingerottet war, daß man zum Abbrechen ganzer Straßenblöcke schreiten mußte. Es sollte aber gar nicht behauptet werden, daß London etwa die Musterstadt in bezug auf das Wohnungswesen sei. Nur soviel können wir einstweilen auf der Bahnfahrt von Berlin nach London feststellen: Je mehr dem Westen zu, desto mehr hat sich das Einfamilienhaus noch erhalten, desto besser wohnt wenigstens der Mittelstand. Schon in Hannover macht sich diese Besserung geltend. Im Rheinland sind in Großstädten wie Düsseldorf selbst im Zentrum noch ganze Viertel zu finden, wo das Ein- und Zweifamilienhaus mit zugehörigem Garten vorherrscht. In Bremen, in Antwerpen, in Amsterdam nehmen die Villegiaturen einen Raum der Gesamtbaufläche ein, der vielmal größer ist als in ostelbischen Großstädten, und ist noch immer das Reihenhaus für wenige Familien vorherrschend vor der Mietskaserne. Einige Zahlen, sich beziehend auf die Expreßzugroute Berlin—London, beweisen, daß die Behausungsziffer allgemein abnimmt, während die Abweichungsziffer von der Berliner Normalzeit zunimmt. Sie beweisen außerdem, daß, während in Berlin die Behausungsziffer jährlich zunimmt, sie in London abnimmt, und daß die

Reihe der Zwischenstationen den Ausgleich dieses Gegensatzes vermittelt. Es kamen auf ein Haus

	Bewohner:		Haushaltungen:	
in	1880	1890	1880	1890
Berlin	44,9	52,6*	10,3	12,3
Hannover	17,9	18,5	3,9	3,9
Köln	13,5	13,9	2,8	3,0
Brüssel	9,03	9,03	2,1	2,1
London	8,0	7,7	1,8	1,7

Nicht immer war dem Deutschen der Vorzug, ein eigenes Heim zu besitzen, so spärlich beschieden wie heute. Im Mittelalter war für die Familie der Begriff Wohnung noch gemeinhin identisch mit selbständiger Hausung. Der dreißigjährige Krieg hat neben so vielen anderen Liebesgaben uns auch die ersten Ansätze zur Mietskaserne gebracht. Die allgemeine Verarmung machte es notwendig, vom Einfamilienhaus zum billigeren Mehrfamilienhaus überzugehen. Die Ära des Industrialismus brachte diesen Keim zur Reife. Das plötzliche Anschwellen der proletarischen Arbeiterarmee erforderte die billigste Bauweise, die Kasernierung. Aber diese Übel waren allgemeiner Natur, und da auch England seinen dreißigjährigen Krieg führte, so sind ihm Religionskämpfe und die damit verbundenen Landverwüstungen ebensowohl beschert wie uns. Dennoch sind die Wirkungen dergleichen politischer und wirtschaftlicher Umwälzungen in bezug auf das Wohnungs-

* NB. 1900 bereits 77,0!

wesen je nach Landstrichen ganz verschiedenartig gewesen.* Welches sind die differenzierenden Gründe?

Als einer derselben darf die ältere Kultur und der größere Reichtum der westlichen Länder in Anspruch genommen werden, welche Schicksalsschläge wie die Verwüstung durch die Religionskriege schneller überwinden konnten als die östlichen. Aber andererseits ist der Industrialismus nirgendswo so stark entwickelt als in eben diesen westlichen Ländern, und daher sollte man gleichwohl hier ein stärkeres Vorherrschen der Mietskaserne erwarten. Wenn das trotzdem nicht der Fall ist, so kommt als weiteres, auf die Wohnungsverhältnisse günstig einwirkendes Moment wohl das in Betracht, daß die angelsächsische, vlämische, friesische, überhaupt die nordwestdeutsche Rasse von Natur mehr Wert auf das Familienleben legt als die stark mit Slavenblut durchsetzten Ostdeutschen, während die Süddeutschen zwischen beiden Lagern eine vielfach variierende Zwischenstellung einnehmen. Breslau, Königsberg stehen, obwohl doch in der Bevölkerungsziffer bei weitem nicht an Berlin heranreichend, in der Behausungsziffer nur wenig unter Berlin. Stuttgart, München stehen etwa mit Hannover auf gleicher Stufe, Wien überbietet sogar Berlin,

---

* England war vor dem 30jähr. Krieg der beiden Rosen noch ein halbbarbarisches Land, trieb fast nur Urproduktion, und es war ein Feudalkrieg, der nicht so schwere Schädigungen bringen konnte wie in Deutschland der 30jähr. Krieg. Auch haben die englischen Religionskämpfe das Land nicht so verwüstet wie die deutschen; sie dauerten auch nicht so lange.

und kleine Landeshauptstädte Österreichs wie Graz übertreffen wiederum die genannten Bundesstaat-Hauptstädte. Hand in Hand geht damit die Beobachtung, daß das Wirtshausleben im Nordwesten bei weitem nicht die Rolle spielt wie im Osten und Süden. Ich habe noch niemand so häuslich gefunden wie den englischen Familienvater besseren Standes. Deutsche behaupten zwar, daß jeder Engländer, sobald er Ehemann geworden, ein ungenießbarer Philister und Pantoffelheld sei. Ich bin aber nicht ganz sicher, ob solches Ehephilisterium unter dem deutschen Bierbankphilisterium steht. Einen krassen Gegensatz lernte ich in einem kleinen Ort Steiermarks kennen, den ich aus Schonung nicht nennen möchte, und der zugleich das beste Beispiel ist, daß das Wohnungselend nicht nur in den Großstädten zu finden ist. In diesem Orte wohnte der erste Arzt und Leiter des Krankenhauses in einer Dreizimmerwohnung, die ein Londoner Kleinkrämer zurückgewiesen hätte, und der Notar in einer Vierzimmerwohnung (einschließlich Amtsstube), die demselben Kleinkrämer allenfalls genügt hätte. Wie die geringen Leute hier hausten, davon will ich ganz schweigen. Aber ein Ersatz ist geboten: Jedes zweite Haus war ein Wirtshaus, und gerade die Notabilitäten gingen mit gutem Beispiel den Armen voran, alle ihre freie Zeit trinkend und spielend in diesen Antifamilienhäusern zuzubringen.

„Jedes Volk hat die Regierung, die es verdient", meinte Napoleon, und ebensowohl könnte man sagen: Jedes Volk hat die Hausung, die es verdient. Wenn z. B. in London oder in Lübeck die Behausungsziffern weit günstiger sind als

irgendwo in Ostelbien, so scheinen diese Städte das ja lediglich ihrer vernünftigeren Bodenpolitik zu verdanken; aber eben diese Politik ist doch auf Grund höherer Wertschätzung des Familienlebens inauguriert und festgehalten worden. Der Londoner oder Bremer oder Lübecker Bürger hat in seinem echt bürgerstolzen und freiheitlichen Sinn impulsiv Maßregeln getroffen, welche die Auslieferung des Baugrundes an den Grundstückwucher unmöglich machten, so daß er sich rühmen kann, eine börsenmäßige Bodenspekulation im Bann seiner Heimat nicht zu kennen. Es ergibt sich somit, daß die günstigeren Wohnungsverhältnisse, deren sich im Nordwesten Europas namentlich der Mittelstand erfreut, wenn dabei die Natur auch hilfreiche Hand geleistet hat, doch auch zum Teil das Werk selbst- und zielbewußter Politik sind. Nur zu viele deutsche Städte haben dem Manchestertum, das der Industrialismus zum Axiom alles gewerblichen Strebens erhob, auch in der Bodenfrage gedankenlos gehuldigt und dem „freien Spiel der Kräfte", die leider alles andere, nur keine soliden Werte schaffenden Kräfte waren, das Bauwesen schrankenlos ausgeliefert.

Da die Politik des laisser faire, laisser aller von England zu uns herübergekommen ist, stände zu erwarten, daß sie dort auch allseits am weitgehendsten geübt worden sei. Das ist nicht der Fall. Die englische Bodenpolitik namentlich hat entweder mit starrem Konservatismus an der Weise der Altvordern festgehalten oder sie hat, den Widersinn in der Übertragung des Manchesterprinzipes auf diese Wirtschaftsseite früher bemerkend, auch früher sich davon

emanzipiert. Da in folgendem noch häufiger auf englische und insbesondere Londoner Verhältnisse zurückgegriffen wird, über letztere aber sehr viel unklare Begriffe bestehen, so soll in kurzen Zügen ein Bild des Hausungswesens in der englischen Metropole entworfen werden.

Die jetzige Hauptverwaltungsbehörde Londons ist der Grafschaftsrat (County Council). Bis zum Jahre 1855 erfreute sich nur die City* einer einheitlichen Verwaltung (City Corporation); die übrigen Stadtteile waren nach Kirchspielen (Vestries) getrennt, deren jedes seine Sonderverwaltung hatte. Dieser Zustand war bei der Gemeinschaftlichkeit so vieler Interessen auf die Dauer natürlich unhaltbar. Im Jahre 1855 wurde zunächst der Metropolitan Board of Works geschaffen, zu dem die City Corporation, 23 Kirchspiele und 15 ad hoc gebildete Distriktsverbände deputierten, ohne jedoch ihre Autonomie im übrigen aufzugeben. Das blieb auch zunächst noch so, als 1888 der Board durch den Grafschaftsrat ersetzt wurde, dem sich noch weitere Kirchspiele angliederten. Eine wirkliche einheitliche Verwaltung brachte erst der London Government Act vom Jahre 1899 zustande, der an Stelle der Vestries und District Boards die Metropolitan boroughs setzte, die in direkter Wahl ihren Bürgermeister (Lord Mayor) und ihre Aldermen

---

* Unter City versteht der Londoner das im Zentrum gelegene Börsenhandelsviertel, nicht etwa die ganze innere Stadt. Die City nimmt im Verhältnis zu London kaum den Raum ein, den in Wien die „Stadt", d. h. der erste Bezirk zu den zwanzig anderen einnimmt.

wählen. Nur die City Corporation bleibt somit als selbständige Behörde neben der Grafschaft bestehen.

In den Händen dieser Behörden und einiger Familien des Hochadels ist der Grund und Boden bezw. das Obereigentumsrecht, das in England nach dem Vorbild der römischen superficies ausgebildet ist. Die Parzellen werden nicht verkauft, sondern auf Bauleihe (lease, lat. lessa) vergeben. Diese Bauleihe ist eine Verpachtung auf meist 99 Jahre; nach Ablauf dieser Frist fällt der Grund und Boden nebst allem, was darauf gebaut ist, in den Besitz des Grundherren zurück, ohne daß der Pächter (leaseholder) irgend eine Entschädigung der von ihm für Bauzwecke gemachten Aufwendungen zu verlangen hätte. Die Leihe kann allerdings auch nach Ablauf der Leihfrist ohne Weiterungen verlängert werden. Es erklärt sich hieraus, daß in London selbst die Häuser vielfacher Millionäre baulich meist ganz schmucklos sind und daß die Entfaltung des Komforts auf die Mobilien beschränkt bleibt, ferner daß dem börsenmäßigen Baustellenhandel die Spitze abgebrochen ist. Es ist aber nicht minder einleuchtend, weshalb die günstige Wirkung der Bauleihe für die bemittelte Klasse nicht ebenso der unbemittelten zugute kam, wie jene „slums“ entstehen konnten als Beispiele grausigsten Wohnungselends mitten unter relativ gesunden Wohnungsverhältnissen. Denn wenn auch die Bodenspekulation ausgeschlossen war, so stand der Bauspekulation innerhalb der Pachtfrist doch freies Feld offen. Bedingt nun das Bauleihesystem schon an und für sich einfache Bauweise, so baute

man für die Armen, die mit allem vorlieb zu nehmen gezwungen sind, noch einfacher wie einfach, um eine möglichst hohe Verzinsung der Leihsumme herauszuschlagen. Eine solche spekulative Bauerei von menschenunwürdigen Wohnungen, die zudem niemals repariert, vielmehr gänzlich verwahrlost wurden und, wenn sie sich dem Ende der Pachtzeit näherten, nur noch eine Art von Hausvogelscheuchen darstellten, konnte um so eher betrieben werden, als die hochadeligen Grundherren sich meist nicht im geringsten um das kümmerten, was mit dem verliehenen Boden geschah, und zudem eine Wohnungspolizei nicht existierte.

Die Bauleihe ist eine Freundin des Einfamilienhauses und eine Förderin gutbürgerlicher Hausung, aber sie sichert durchaus nicht, wenigstens nicht ohne obrigkeitliche Regelung und Aufsicht, dem Arbeiter gutes und billiges Quartier. So hat in England die unterste Klasse unter demselben Wohnungselend zu leiden gehabt und vielfach noch zu leiden, dem entgegenzutreten bei uns soeben die ersten Anfänge gemacht werden.

Die Mietskaserne, die in unseren Großstädten durchaus den Vorrang hat und diesen Primat von Jahr zu Jahr stärker befestigt, ist ein sonderbares Gemisch von Eleganz und Schäbigkeit, von Vornehmtuerei und innerer Schmutzigkeit. Man spricht heute so viel vom Stil der Moderne und ob derselbe auf die Baukunst übertragbar sei. Aber von welchem Stil soll man bei der Mietskaserne sprechen? Vom Stil der Stillosigkeit? Auf einer bröckligen Mörtelrustika erhebt sich der stolze Bau; gewaltige, feiste, unproportionierte Säulen tragen den Sturz des Portals, wurstartige Halbsäulen, die

nichts zu stützen haben, lattenartige Pilaster, die ein zweckloses Dasein führen, streben darüber bis zum First empor. Plumpe Fensterbrüstungen stützen sich auf noch plumpere, Schwartenmagen ähnliche Konsole, die Fenstergiebel sind mit blöden Fratzen bekrönt, die wahrscheinlich Symbole der Dummheit des Baumeisters sein sollen. In der Mitte durchbricht die ganze Front von unten bis oben ein Gehäuse, das an einen ländlichen Feuerwehr-Übungsturm erinnert. Dieses Ding wird von zwei Stuckkaryatiden gestützt, meist zwei wassersüchtigen Herkulessen oder auch zwei halbnackten Frauengestalten, zu denen offenbar eine Tingeltangel-Riesendame Modell gestanden hat. Es teilt sich in ebensoviel Kasten — euphemistisch Erker genannt —, als die Kaserne Stockwerke hat; man könnte demnach auch glauben, der Baukünstler habe seine leeren Zigarrenkisten aufeinandergestülpt und sie mit Gips verkleidet. Von der Art dieser Verkleidung schweigt man lieber ganz, wenn man sich nicht in die schwierige Ästhetik des Eier-, Knorpel- und Beulenstils vertiefen will. Auf dem First sitzt ein Gesims in Bretzelbäckermanier; außerdem treiben sich allda ein paar Türmchen im Zwiebel- und Knofelgeschmack herum, die durch ein paar Eisenstangen — das einzig Solide, was man erblickt — vor dem drohenden Schicksal geschützt werden, beim ersten Sturmwetter die Besinnung zu verlieren und in die Tiefe zu purzeln.

Im Vorderhaus wohnen die vornehmen oder wenigstens vermöglicheren Leute. Machen wir ihnen einen Besuch. Auf unser Klingeln äugt aus der „Portierloge" ein bleiches, gries-

grämiges Gesicht, dann öffnet sich wie durch Zauberhand die Pforte der Verheißung. Spiegelnder Marmor — etwas gelblich freilich, weil billigste Qualität — bedeckt den Boden des großartigen Treppenhauses. Der Porphyr des Wandsockels strahlt in fabelhaftem, rubinenartigem Glanze; dafür ist er auch feinste — Imitation. Eine kostbare Ampel hängt vom Gewölbe, das mit graziösen Frankfurter Würstchen — Stuckgirlanden umwunden ist, herab; ihre goldige Bronze ist echtes, gestanztes Zink. Die Treppe geht es hinan. Sie ist mit einem Velourssteppich von solcher Schönheit belegt, daß man geglaubt hat, gewöhnliche Sterbliche könnten ob solchen ungewohnten Anblicks in die Versuchung kommen, ihn aufzurollen und in die Tasche zu stecken. Man hat ihn daher mit einem schmutzigen Laken unendlicher Länge sorgfältig überdeckt. Das Treppengeländer hat unbedingten Anspruch, ein erstklassiges Kunstwerk genannt zu werden, namentlich wegen der Füllung, mit reicher Holzschnitzerei aus Steinpappe, ausgeführt nach Ornamenten der ersten Schneiderjournale.

Wir sind im zweiten Stock angelangt und klingeln bei Herrn Huber, der am Quartalsersten auszuziehen gedenkt und dem daher die angenehme Pflicht obliegt, jeden wildfremden Menschen in seinen Heiligtümern herumführen zu müssen. Die Türe öffnet sich, und wir schauen in ägyptische Finsternis. Kaum trauen wir uns in die Höhle hinein, und wirklich haben wir, bis wir ins erste Zimmer gelangt sind, uns verschiedene Beulen an Schränken, welche die Enge des Zimmerflurs noch mehr beschränken, und an den Türpfosten

gestoßen. Das erste Zimmer ist der Salon. An der Decke schwirren blumenstreuende Engelchen umher, die auf dem Weg der uns von der Kindheit her so beliebten Abziehbildnerei hergestellt zu sein scheinen; die Vouten zeigen eine Ornamentik, wie sie der Schweinemetzger übt, wenn er den Schmalzkübel, den er ins Schaufenster stellen will, mit der Holzspachtel bearbeitet; die Wände sind mit einer Goldtapete überklebt, die man nicht zwei Minuten ansehen kann, ohne durch ihr Geflimmer geblendet zu werden; das Parquet ist billigster Sorte, bekommt aber das Aussehen erster Qualität durch eingebrannte und mit einer Kompositionsmasse ausgefüllte Sternfiguren. Das Speisezimmer ist „altdeutsch", eine Bezeichnung, welcher der Mietskasernenfabrikant durch folgende Ausstattung gerecht wird. Die Decke ist von ungefügen Balken durchzogen, die aber durchaus keine gewöhnlichen Balken sind, sondern feine Stuckimitationen; denn bekanntlich ist alle Kunst nur Schein. Den oberen Teil der Wand bekleidet eine superbe Ledertapete, die, getreu dem gleichen Prinzip, aus gepreßtem Papiermaché hergestellt ist, den unteren Teil ein Eichenpaneel. Mit großer Enttäuschung nehmen wir wahr, daß dasselbe wirklich aus Holz ist, atmen aber erleichtet auf, als wir bemerken, daß dies Holz edelstes Tannenholz, daß wenigstens die Eichenmaserierung Kunst ist und die Profile sauber aufgeleimt und -genagelt sind. Da ein altdeutsches Zimmer bekanntlich immer dunkel sein muß, so ist das sog. Berliner Zimmer wie prädestiniert zu diesem Typus. Und wirklich! Welch echt altdeutsche Gemütlichkeit heimelt uns in diesem Berliner Zimmer

an, in dem man bei hellem Mittag Licht brennen muß, um seinen Mund zu finden, und das als Durchgangszimmer fortwährend von den Dienstboten durchjagt wird wie die düsteren Londoner Stadtbahntunnels von keuchenden Lokomotiven. Das Schlafzimmer hat die erhebende Aussicht auf den Hof, d. h. einen engen Luftschacht, aus dem das Grauen der Hinterhauswohnungen entgegenfinstert, und ist im übrigen auffallend klein; denn der Deutsche hat nun einmal die törichte Ansicht, daß zum Schlafen das ungemütlichste und engste Loch gerade gut genug sei. Um so mehr fällt hier ein Inventarstück in die Augen, das schon in den anderen Zimmern unsere Aufmerksamkeit auf sich gezogen und das wir jetzt unbedingt einer näheren Prüfung unterziehen müssen. Es steht in der Ecke, steif wie ein Pagode, glänzt in seiner Kachelbekleidung wie aus Marmor gefügt, reicht bis zur Decke und nimmt ungefähr ein Fünftel vom ganzen Raum für sich in Anspruch. Es ist ein solcher Koloß, daß man sich vergeblich fragt, auf welche ingeniöse Weise es eigentlich in die Stube hineingezaubert sein könne. Noch schleierhafter ist der Zweck. Vielleicht ist es des Horaz „monumentum aere perennius“; denn es macht einen so zyklopisch-soliden Eindruck, daß es sehr wohl aus dem geologischen Zeitalter stammen könnte. Oder ist es ein Grabmonument? Dann gewahrt man am Fuße ein Feuerungsloch und ist nun geneigt, das Ding für einen Opferaltar zu halten, geweiht einem unbekannten Gotte. Oder einer Göttin? Auch das bleibt zweifelhaft; ein Medaillon in der Front zeigt einen Kopf im Marzipanstil von so weichen Linien, daß

Mann und Weib nicht zu unterscheiden ist. Jedenfalls aber hat man Mitleid mit dem Gott oder Götzen, der durch solches Majestätsverbrechen am guten Geschmack geehrt wird; denn alles, was Manieriertheit an Kunstscheuseligkeiten hervorbringen kann, ist hier in nuce konzentriert. Und ebenso breitet man über den Rest der als „hochherrschaftlich" angepriesenen Wohnung am besten den Schleier des Schweigens. Die Küche ist so klein, daß eine dicke Köchin sich darin kaum um sich selbst drehen kann, das Gesindegelaß ein schmales, niedriges Gehäuse, das von einem einzigen Bett so völlig ausgefüllt wird wie ein westfälischer Backofen vom Familienpumpernickel; Abort und Badezimmer sind zur holdseligen Einheit verschmolzen und werden als unvermeidliche Übel betrachtet, in denen man sich nur in Augenblicken der Verzweiflung am Leben aufzuhalten hat, und die daher jedes Komforts entbehren.

Und doch darf sich der, welcher eine solche hochherrschaftliche Residenz zu mieten vermag, noch glücklich schätzen gegenüber der größeren Zahl seiner Hausgenossen, die er allerdings meist gar nicht oder nur dem Namen nach kennt. Die Talmieleganz des Vorderhauses zeigt ihren eigentlichen Charakter der Schäbigkeit schon in den Kellerwohnungen. Irgend ein Kleinkrämer, der außer dem dumpfigen Laden noch über ein ewig dunkles Stübchen mit der Aussicht auf die Tiefe des Hofschachtes verfügt, führt hier ein zwischen sehr mäßigem Verdienst und sehr hohem Mietspreis vergebens eine günstige kaufmännische Bilanzierung suchendes ärmliches Dasein. Nebenan empfiehlt sich ein Schuster durch einen großen goldenen

Reiterstiefel dem tit. Publikum zur „Anfertigung feinster und elegantester Schuhwaren nach Maß und neuestem Pariser Geschmack"; steigt man in die Höhle hinab, wo diese Kunstwerke angefertigt werden, so findet man, daß hier Werkstube, Küche, Wohnzimmer und Schlafstube sich in einem Pferch vereinigen, dessen Luft man nicht ohne Grausen einatmet, und eine mitleidige Seele möchte am liebsten auf alle Feinheit, Eleganz und alles Parisertum verzichten und statt dessen dem bleichen Fußbekleidungskünstler ein Goldstück in die Hand drücken mit der Bitte, sich und seiner Familie einmal draußen in der frischen Natur einen vergnügten Tag zu machen.

Das Hinterhaus verhält sich bei der Mietskaserne zum Vorderhaus wie die Auslage eines Trödlers zu seinem Kramladen. Dort alles schön ausstaffiert, geputzt, ins Licht gerückt, hier alles durcheinander, vernachlässigt, schmutzig, mindere Ware. Die Treppen steil und ausgetreten, die Flur kaum mannsbreit, lichtlos, stickig, die Wohnungen aus ein, zwei bis drei Zimmern einschließlich Küche oder auch ohne diese bestehend, dumpfig und schmucklos. Die Stuben der unteren Stockwerke haben ungenügendes Licht, die Dielen sind brüchig, die Öfen unpraktisch, den Bedürfnissen des kleinen Mannes nicht entsprechend, wenn sie nicht ganz fehlen, Aborte nur für mehrere Wohnungen gemeinsam vorhanden. Da sind denn Behausungen von der Art nichts Seltenes, über die eine sozialdemokratische Arbeiterkommission zur Feststellung der Wohnungsverhältnisse in gesundheitlicher Beziehung im Jahre 1892 zu berichten weiß.*

* Nach E. Jäger, Die Wohnungsfrage. Berlin.

„Im Hause Invalidenstraße 126: aus zwei Stuben und Küche bestehende Wohnung. Die erste Stube ist vermietet; in der zweiten $1^1/_2$ m breiten schläft die Mutter auf dem Sofa; in der Küche ohne Fenster schlafen der Vater und ein Kind in einem Bett. Ebenfalls im dritten Stockwerk eine Wohnung, bestehend aus einer Stube und Küche. Die Stube ist an drei Schlafburschen vermietet. In der einfensterigen, nach dem Hof hinausgehenden Küche hausen vier Personen, drei Erwachsene und ein dreizehnjähriger Knabe, zur Nachtruhe haben sie ein Bett, ein Sofa (in fürchterlichem Zustande) und einen Sofakasten."

„Im Hause Woldemarstraße 59 liegt auf dem Hofe rechts 1 Treppe eine Wohnung, bestehend aus zwei heizbaren und einem nicht heizbaren Raum; fünf Bewohner haben drei Betten und ein Schlafsofa. Die Wohnung, die obenein feucht ist, liegt über den Aborten, dem Pferdestall und einer Remise.

Eine Küche existiert nicht; in den beiden größeren Zimmern wird gekocht und geschlafen. Von unten der Duft aus dem Pferdestall und den Aborten, und oben die Nässe des Daches (ein Bodenraum liegt nicht dazwischen): so erscheint das Ganze eher zum Hühnerstall oder Taubenboden denn zur menschlichen Wohnung geeignet."

Und doch sind diese Zustände noch immer besser als da, wo Hintertreppenverhältnisse auch im Vorderhaus herrschen, wo der Hauseigentümer dem Charakter des Stadtteils entsprechend lediglich auf ein Mieterpublikum aus den Arbeiterkreisen rechnen muß. Schmoller schildert die Art einer solchen

Berliner Arbeiterkaserne in seinem „Mahnruf in der Wohnungsfrage“ auf Grund von Angaben des Stadtmissionars Bockelmann: „Das Haus ist von 250 Familien oder Parteien bewohnt, von welchen 17 Frauen in wilder Ehe, 22 Dirnen, 17 ungetraute Paare, 4 von ihren Männern geschiedene Frauen sind. Auf einem Korridor liegen 36 der kleinen Wohnungen. Die Fensterscheiben sind vielfach durch Papier, Holz oder durch ein Tuch ersetzt. So ist das Äußere des Hauses schon durchaus nicht entsprechend; wieviel weniger das Innere desselben. Der Fußboden hat solche Löcher, daß man sich hüten muß, hineinzufallen. Es gibt wohl keine Familie, die zwei Zimmer besitzt; wenn es hoch kommt, ein Zimmer und eine kleine Küche. Die durchschnittliche Größe der Zimmer beträgt 16 Fuß Länge und 10 Fuß Breite. Zu erwähnen ist auch noch der ungeheuere Schmutz in diesen Wohnungen. Ich fand Betten — wenn man es überhaupt so nennen kann — die tatsächlich rabenschwarz waren. Wenn ich so in einem Zimmer war, dachte ich: Wo mögen doch nur die Leute alle schlafen, denn ich fand zuweilen ein Bett nur und eine Familie mit 5 Kindern.“

Man werfe aber darum keinen Stein auf die viel und nicht selten mit Recht gelästerte Reichshauptstadt! In anderen deutschen Großstädten steht es um keines Haares Breite besser. Die Untersuchung der Frankfurter (Main) Wohnungsverhältnisse durch die Doktoren Priester und Mangoldt förderte u. a. folgende Ergebnisse zu Tage:*

* Nach Fuchs, Die Wohnungsnot u. ihre Bekämpfung. Stuttgart 1902.

„In 215 Wohnungen — einschließlich der Küchen 459 Räumen — wohnen 1076 Personen (558 über, 518 unter 14 Jahren). Man stelle sich vor: Wohnungen von zwei Räumen (mit der Küche) von 5 Personen bewohnt! Welche Enge, wie kann da Reinlichkeit, Ruhe herrschen! In einem Seitengebäude ist der dritte Stock von 21 Personen bewohnt (4 Parteien). Es sind ein Abort, 2 Wasserhahnen und 2 Ausgüsse vorhanden. Dazu herrscht hochgradige Feuchtigkeit (2 Männer hatten Rippenfellentzündung). — In einer anderen Wohnung kommt auf den Kopf der achtköpfigen Familie 4,62 cbm Luft, 1 Abort für Vorder- und Hinterhaus mit 7 Parteien und 34 Personen."

Als Hauptübelstände werden bezeichnet: „ungeheure Überfüllung, hohe Mietpreise, ungenügende Beleuchtung; feucht, baufällig, schwer zu heizen. Dazu haust in diesen Wohnungen eine größtenteils ungesunde Bevölkerung, deren Krankheiten sich oft handgreiflich auf diese Wohnungen zurückführen lassen; denn auch bei dem häufigen Wechsel der Miete kommen die Leute wohl in andere, nicht aber in bessere Wohnungen. Und endlich: diese ungemein hohen Mietpreise für wahre Löcher! Das Wohnungselend, welches diese Erhebung bloßlegte, war geradezu scheußlich und empörend." Man möge auch nicht glauben, daß diese Schilderung Frankfurter Verhältnisse ad hoc herausgesucht sei, um die Wohnungsmisere besonders scharf zu illustrieren. Aus München, Straßburg, Hamburg, Stettin, Breslau werden noch viel schlimmere Zustände berichtet und von allen großen Städten, wo bisher überhaupt

eine Untersuchung der Wohnungen stattgefunden hat, bringt kaum einmal die Kunde von besseren Verhältnissen. Wenn nun aber die Kleinstädter und die Bewohner von Flecken und Märkten vielleicht denken, über die Großstädte losziehen zu dürfen, so muß ich leider auch diese mahnen: Werft nicht mit Steinen, die ihr selbst im Glashaus sitzt!

Im Amt Rehme (Westfalen) sind die Wohnungsverhältnisse von 20 Tabakarbeiterfamilien untersucht worden. Der „Tabak-Arbeiter" berichtet: „Die Höhe der Wohnungen schwankt zwischen 1,69 und 3,0 m; der Luftraum pro Wohnung zwischen 14,48 cbm und 50,37 cbm, erreicht aber in 8 von 20 Fällen höchstens 16,94 cbm. Pro Kopf schwankt der Luftraum zwischen 1,88 und 12,15 cbm und erreicht in 14 Fällen noch nicht einmal 6 cbm, in 8 Fällen bewegt er sich sogar zwischen 1,88 und 3,64 cbm. Dabei wird nur in einem Fall nicht im Arbeitsraum gekocht, in sämtlichen Fällen wird dagegen der Tabak über dem Ofen getrocknet."

Dr. Rausch schildert die Wohnungsverhältnisse von Rauenstein und Heinersdorf im Sonneberger Industriebezirk:

„Für alle Familien, welche unter 700 Mark Einkommen haben, und dazu gehören über die Hälfte der Oberländer und fast sämtliche hausindustrielle Teilarbeiter, gilt als die Regel eine Wohnung von einer, auf dem Lande zwei Stuben und einer Kammer. Einen besonderen Arbeitsraum gibt es nur in den seltensten Fällen . . . Ein Haus in Rauenstein beherbergt in wenigen Stuben 51 Personen. Auf die Stube kommen in solchen Logis 6—7 Seelen. Doch auch in Ein-

familien-Häuschen gibt es dürftige Zustände. In Heinersdorf schritt ich an einem alt und baufällig aussehenden Häuschen die steinerne, geländerlose Treppe empor und trat in die Wohnung einer Wittwe, die dort mit ihrer durch einen Kropf arg entstellten und dadurch in der Erwerbsfähigkeit gehemmten Mutter und vier Kindern hauste. Außer ein paar Soldatenbildern an der schmutzbedeckten Wand war nirgends eine Spur von Schmuck oder nur Sauberkeit zu sehen. Ein Strohsack auf der Erde diente in der Nacht als Ruhestätte. Die Stube war aber nicht allein Schlaf- und Wohnraum, sondern zugleich Arbeitsstätte und zeitweiliger Stall für die Ziege, die mit ihren Zicklein in einer Ecke auf Stroh gebettet kauerte. In einer anderen Ecke lagen die Gerätschaften für die Papiermaché-Druckerarbeit. Die feuchte Papiermasse verursachte einen unerträglichen Dunst. Da ist sehr erklärlich, wenn der einstige Mann der Witwe an Tuberkulose zugrunde gegangen ist . . . In der Hauptsache leidet die gesamte Hausindustrie an der Vereinigung des Wohnraumes mit der Arbeitsstätte." (Nach E. Jäger.) —

Das erste Erfordernis einer gesunden Wohnung ist genügender Luftraum für jeden Inwohner. Dieser Genuß ist ein Luxus, den sich unter heutigen Verhältnissen der Arbeiter kaum noch erlauben kann. In Glasgow wurde, als man die dort gleichfalls haarsträubenden Wohnungsverhältnisse zu reformieren suchte, gesetzlich ein Mindestluftmaß von 400 Quadratfuß für jeden Erwachsenen und jedes Kind gefordert. In Deutschland werden für Wohnräume von den

Ärzten meist 20 cbm als Minimum pro Person verlangt, wobei Kinder unter 14 Jahren 2 Personen gleich erachtet werden; für Schlafräume begnügt man sich sogar mit 10 cbm, während allerdings für den Soldaten 13 cbm nötig erachtet werden. Wie weit diesen bescheidenen Ansprüchen genügt wird, zeigen schon zum Teil die obigen Berichte und mögen noch einige andere Beispiele beweisen. Besonders gründliche Erhebungen über den Luftinhalt der Wohnungen im Verhältnis zur Belegschaft wurden in Stuttgart ausgeführt. Man begnügte sich hier sogar mit 15 cbm Mindestmaß, und doch ergab sich, daß von 1076 untersuchten Fällen noch 466 unter dem Minimum blieben. In München waren 1895 bei einer Enquête, die sich auf 1351 Wohnungen mit 6551 Bewohnern erstreckte, unter Zugrundelegung eines Mindestmaßes von 20 cbm 44 Prozent der Wohnungen überfüllt, und 508 Mietern in 82 Wohnungen standen sogar unter 10 cbm zur Verfügung. Nach Philippowich boten in Wien von 101 stichprobenmäßig untersuchten Wohnungen derjenigen Bezirke, die nach Ausweis der Statistik besonders ungünstige Behausungsverhältnisse aufweisen, 40,7 Prozent den Bewohnern nicht das von der Gesellschaft der Ärzte als Mindestmaß verlangte Luftquantum von 10 cbm bei 4 qm Bodenfläche für jede über 1 Jahr alte Person. Nach einem Bericht des Regierungs- und Gewerberates von Frankfurt a. O. wurde im Jahre 1902 durch eine Wohnungskommission konstatiert, daß eine große Anzahl von Wohnungen kleiner Leute überfüllt, daß vielen nur 4 cbm Luftraum (!) zur Verfügung stand.

Zweite sanitäre Forderung ist genügende Beleuchtung, d. h. hinreichend große Fenster, die so gelegen sind, daß sie freie Belichtung haben. Dieser Forderung genügen im allgemeinen die Kellerwohnungen am wenigsten, nicht nur, weil die Fenster zu klein sind, sondern auch, weil die Grundstücke so hoch rings umbaut werden, daß in die Tiefe des inneren Hofschachtes nur im Hochsommer ein Sonnenstrahl dringt. Fensterlose Wohnungen sind zwar eine Ausnahme, existieren aber noch immer trotz hauspolizeilicher Vorschriften und werden zu unverhältnismäßigen Preisen vermietet. Ein Beamter des Vereins „Arbeiterheim" berichtet aus Stettin: „. . . . Später traten wir über einen ganz kleinen Vorraum in ein fast dunkles Loch zu ebener Erde, neben dem sich der oft gesehene Herdwinkel befand. Der Geruch war entsetzlich. Und doch mußte hier ein Matrose, der augenblicklich des amerikanisch-spanischen Krieges wegen nicht angeheuert war, dessen Frau und 6 Kinder leben, von denen das älteste noch nicht konfirmiert war. Für alle 8 Personen waren in dem Loche 3 Betten eingeschachtelt. Wie hier Menschenlungen atmen konnten, war mir einmal wieder ein Rätsel. Freilich sahen die Kindergesichtchen auch danach aus. Und dieses Nest kostete immer noch 132 Mark."

„Mit die schrecklichste Behausung, die uns in Stettin begegnete, sollten wir indes bald darauf sehen. Eine entsetzliche alte Treppe ging es empor. Draußen auf der Straße war es heller, lichter Sonnenschein; dennoch wäre das Loch, das wir betraten, stockfinster gewesen, weil es eben fenster-

los war, wenn nicht ein armseliges Petroleumlämpchen auf einem Tischchen an der Wand gegenüber ein müdes Licht gespendet hätte. An diesem Tischchen saß ein Mann im Arbeitshemd und Hose, den Kopf auf den Ellenbogen gestützt, die Hände im wirren Haar vergraben, und starrte vor sich in ein zerlumptes Buch. Dicht neben dem Tisch stand ein Kinderbett, auf dem tief eingesunken ein ungefähr sechzehnjähriges Mädchen saß und bei dem müden Lampenlicht eine Flickerei zu machen schien. Soweit ich mich entsinne, war außer Tisch, Kinderbettstelle und Stuhl kein Einrichtungsgegenstand mehr, kaum noch ein paar Lumpen an der Erde, in diesem verschwärzten schrecklichen Loche."

„Nebenan war noch ein ganz ähnliches, das indes an der einen Wand, hoch oben unter der Decke, ein paar vergitterte Fensterchen hatte, vor denen dicht sich aber auch die Mauer des Nachbarhauses anstürmte. Das Ganze machte unwillkürlich den Eindruck einer Zelle für schwere Verbrecher. Auch das eine armselige Bett, das an der Wand stand, änderte an diesem Eindruck wahrlich nichts. Einige Lumpen lagen auch hier auf dem schwarzen Fußboden und in einem kleinen finsteren Vorratsraum nebenan, sonst ebenfalls kein Einrichtungsgegenstand, nichts — nichts! Und in solchem Raume wohnten, atmeten und schliefen, wozu das Kinderbett und das eine Bett nebenan genügen sollte, Mann, Frau und 4 Kinder. Drei davon waren noch klein, das älteste war das Mädchen bei der Flickarbeit. Grau, elend, verkommen sah auch das Weib aus, wie alles, was hier lebte und webte."

Fensterlose Schlafräume sind in allen Großstädten vielfach zu finden, und die Zahl der ungenügend belichteten Zimmer ist Legion. Man hat auch für die Beleuchtung bestimmte Normen aufgestellt, die als Minimum des gesundheitlich Erforderlichen gelten sollen. Für Kellerwohnungen verlangt die Gesellschaft der Wiener Ärzte, daß der Fußboden höchstens 1,5 m unter dem Straßenniveau liegen darf und daß der Fenstersturz 1,5 m über demselben emporragen muß, während die Fensterfläche $^1/_8$ der Zimmerbodenfläche zu betragen hat. Der große Rat der Stadt Basel fordert für Zimmer bis zu 12 qm Bodenfläche mindestens 1, für 24 qm mindestens 2 Fenster von angemessener Größe und mit direkter Beleuchtung. Von 10038 untersuchten Zimmern hatten aber 353 nur indirekte Beleuchtung und von den übrigen genügten 3840 in bezug auf die Relation zwischen Fenstergröße und Bodenfläche den Anforderungen nicht.

Daß eine Wohnung trocken, heizbar, rauch-, geruch- und ungezieferfrei sein solle, erscheint selbstverständlich. Bei neueren Bauten wird diesen Anforderungen wegen der strenger gewordenen Baupolizeiaufsicht ziemlich genügt, in alten Häusern fehlt es auch hier oft an allem. In Berlin wohnten nach amtlichen Erhebungen im Jahre 1880 0,9 Prozent, im Jahre 1890 1,15 Prozent der Bevölkerung in nicht heizbaren Räumen und 1900 gab es noch immer 745 Wohnungen, die unheizbar und mit je 1—9 Mietern besetzt waren. In Mannheim wohnten 1890 sogar 4,72 Prozent der Einwohner in nicht heizbaren Räumen. Die Zufuhr frischer Luft wird oft illuso-

risch gemacht durch Misthaufen, Senkgruben, Unrat-Abladestellen, die ihre Dünste und Düfte in den kaminartigen Hofräumen zu den Mietern hinauffenden. Der ungeheuere Schmutz, der aus den Wohnungen der Armen entgegenstarrt, wird von den Berichterstattern der Wohnungskommissionen immer wieder beklagt. Eins bedingt das andere. Der gemeine Mann macht ohnehin das Fenster nicht gerne auf, weil „die frische Luft zehrt". Lauern ihm draußen nur üble Gerüche auf, so hat er einen Grund mehr, diese böse Luft von sich fern zu halten, bald merkt er den Unterschied zwischen reiner und verbrauchter Luft überhaupt nicht mehr und hat somit auch keinen Grund mehr, den Schmutz wegzufegen, der die Atmosphäre noch weiter verdirbt.

Natürlich trägt auch die wirtschaftliche Armut und die sittliche Verwahrlosung ihr Teil zu diesem Mangel an Reinlichkeit bei. Wenn über die Depravierung der Moral im Volk soviel gejammert wird, so soll man erst einmal zusehen, wie es wohnt und zu wohnen gezwungen ist, und man wird sich vielleicht eher wundern, daß trotz allem noch so viel moralischer Kern sich intakt erhält. Erste Forderung auf sittlichem Gebiet wäre es wohl, daß jede Familie zwei Zimmer für sich hätte, nämlich eine Wohnstube und eine Küche, die dann für die Nacht zwei Schlafzimmer darzustellen hätten. Selbst diese hygienischen Anforderungen nicht einmal genügende Bedingung ist in tausend Fällen nicht erfüllt. Daß Familien mit fremden Schlafgängern in einem Zimmer hausen, ist sogar eher die Regel als die Ausnahme. 1895 wurde gelegentlich der

Volkszählung festgestellt, daß von den Schlafgängern 39,2 Prozent in Wohnungen, die nur aus einem Zimmer bestanden, aufgenommen waren. Nach der Begründung zum Entwurf eines preußischen Gesetzes zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse (Berlin 1904) betrug im Jahre 1900 die Zahl der Haushaltungen, die Schlafgänger aufnahmen und dabei nur über einen Wohnraum verfügten

in Berlin	61765	3,17	Prozent
„ Charlottenburg	3615	0,55	„
„ Schöneberg	1877	1,33	„
„ Rixdorf	2074	1,98	„
„ Essen mit Altendorf	2667	0,22	„

Das Wachstum des Schlafgängerwesens zeigen folgende Ausweise für Berlin: 1880 gab es von diesen Nachtgästen 59087, d. h. 5,42 Prozent, 1890 bereits 95365, d. h. 6,21 Prozent der Bevölkerung, 1900 nahmen 72445 Haushaltungen Schlafgänger auf, nämlich 84235 männliche, 29923 weibliche, insgesamt also 114158, d. h. 6,4 Prozent der Bevölkerung. Hiermit sind wir bei zwei Punkten angelangt, die einer besonderen Beleuchtung bedürfen: einmal das Schlafgängerwesen — richtiger -Unwesen, sodann die Wohnungsdichtigkeit.

Die Aufnahme von Schlafgängern erfolgt meist ohne Rücksicht auf das Geschlecht. Soll auch das ziffernmäßig belegt werden, so diene zum Beweis eine Tabelle, derselben „Begründung" entnommen. Es beherbergten Schlafleute verschiedenen Geschlechts im Jahre 1900 Haushaltungen

in	mit 1 Wohnraum	davon Familien mit Kindern	mit 2 Wohnräumen	davon Familien mit Kindern	überhaupt	davon Familien mit Kindern
Berlin	48	21	874	448	3129	1856
Charlottenburg	1	1	21	14	120	81
Schöneberg	2	2	10	9	62	40
Rixdorf	1	1	18	15	50	36
Essen mit Altendorf	—	—	2	2	60	—

„Auch diese Zustände beschränken sich nicht auf die größeren Städte, sondern finden sich namentlich in den mittleren und kleineren industriellen Gegenden", fügt der amtliche Statistiker hinzu. Zu welchen Folgen in sittlicher Beziehung diese Zustände führen müssen, die an den Urzustand der Kultur erinnern, nur daß diesen modernen Wilden die Naivität der Unkultur fehlt, braucht kaum näher beleuchtet zu werden. Sehr häufig dient das Schlafgängerwesen nur dazu, um ein Konkubinat zu verschleiern. Überhaupt sind Ehebruch, wilde Ehe, Verführung von Mädchen, frühzeitige Erregung des Geschlechtstriebes die naturgemäßen Korrelate dieses Wohnungsbarbarismus. Niemand wird v. Liszt unrecht geben, wenn er mit Rücksicht darauf sagt: „Eine vernünftige Wohnungsreform ist notwendiger als ein Dutzend neuer Strafrechtsparagraphen." Mit besonderer, dankenswerter Ausführlichkeit hat Frau Gnauck-Kühne die Gefahren des Schlafstellenwesens für die Arbeiterin dargelegt. Der Schlafgänger ist über Tag ein lästiger Gast, der überall im Weg ist, daher er suchen wird, die freien Abende und die Feiertage anderorts zuzubringen. Der Arbeiter geht in die Kneipe; wohin aber soll

die Arbeiterin gehen? Sie ist auf die Straße gewiesen, und jeder Sinn für Häuslichkeit wird gewaltsam in ihr erstickt. Viele Arbeiter mieten Wohnungen von 3—4 Zimmern, so daß man bei ihnen auf eine gewisse Behäbigkeit des Daseins schließen könnte. Aber weit gefehlt! Der Mieter hat in solchen Fällen fast stets die Absicht im Auge, durch Aftermiete sich einen Nebenverdienst zu schaffen, und seine Zimmer sind oft wahre Bienenstöcke von Schlafgängern und „Zimmerburschen".

Schon aus den Nachweisen über den auf die einzelne Person entfallenden Luftraum ließ sich in etwa auf die Wohndichtigkeit schließen. Jetzt, in Verbindung mit der Aftermiete und dem Schlafgängerwesen, kann sie erst in umfassender Weise geprüft werden. Unter Wohndichtigkeit im Gegensatz zur Behausungsziffer, die angibt, wie groß die durchschnittliche Einwohnerzahl eines einzelnen Hauses ist, wird das Verhältnis der Bewohnerzahl zur bebauten Bodenfläche verstanden. Es ist klar, daß, je größer die Wohnungsdichtigkeit ist, desto höher die einzelnen Häuser sein, bezw. desto mehr Bewohner in den einzelnen Wohnräumen hausen müssen. Da in Deutschland die Bauhöhe an ein polizeilich bestimmtes Maß gebunden ist, das nicht überschritten werden darf, aber anderseits auch in den seltensten Fällen nicht erreicht wird, so identifiziert sich die Frage nach der Wohndichtigkeit fast mit der nach der Einwohnerzahl der einzelnen Räumlichkeiten. Nach dem Vorgesagten wird es nicht wundernehmen, wenn man hier geradezu horrenden Ziffern begegnet. In Berlin

betrug im Jahre 1890 die Wohndichtigkeit 745 Personen pro Hektar wirklich überbauten, 249 Personen pro Hektar angebauten Bodens. Betrachten wir nun, worauf es hier ankommen muß, die Kleinwohnungen insbesondere. Diese haben aus Gründen, die später noch zu erörtern sein werden, die Tendenz, relativ zum Wachstum der Bevölkerung stetig abzunehmen, während der Bruchteil der Gesamteinwohnerschaft, der in diesen Wohnungen, die zum größten Teil aus nur einem heizbaren Zimmer mit oder ohne Zubehör bestehen, untergebracht ist, fast stetig bleibt. Leider lassen die meisten Statistiken in bezug auf Wohnungsdichtigkeit insofern an Genauigkeit viel zu wünschen übrig, als sie mit der Größe der Zimmer nicht rechnen und einzig die Belegschaft in Rechnung ziehen. Immerhin mögen vielleicht folgende Zusammenstellungen ein halbwegs anschauliches Bild von der Übervölkerung der Kleinwohnungen geben.

Nach E. Jäger wohnten Prozente der Bevölkerung im Jahre 1890 in Wohnungen mit Zimmern:

in	1 unheizb.	1 mit Zubehör	1 ohne Zubehör	2	3	4	5 und mehr
		heizbar					
Berlin	0,64	43,74	43,74	29,52	11,97	5,51	8,70
Breslau	0,08	32,66	11,66	30,05	13,25	4,98	7,30
Dresden	0,08	2,49	39,30	27,10	13,78	6,38	10,96
Frankfurt a. M.	—	2,19	5,66	26,32	28,32	14,71	23,41
Hamburg	0,24	0,29	20,34	31,53	23,57	10,70	13,32
Königsberg	0,08	0,76	53,30	21,94	10,31	5,64	7,97
Mannheim	4,32	3,34	25,37	28,16	13,18	8,05	17,57
München	0,22	5,47	19,17	27,74	23,85	23,54	23,54

Wie nun seit 1890 die Belegschaft der Einzimmerwohnungen, die, wie wir aus der Tabelle entnehmen, eine dominierende Stelle einnehmen, sich entwickelt hat, zeigt folgender Nachweis aus der Begründung des preußischen Gesetzentwurfes. Mit sechs und mehr Personen waren Wohnungen, bestehend aus einem heizbaren oder unheizbaren Zimmer mit oder ohne Zubehör belegt:

in	Prozente der Einzimmerwohnungen		
	1890	1895	1900
Berlin	16,86	13,18	11,74
Breslau	17,88	15,79	14,73
Hannover	18,02	17,23	17,56
Magdeburg	—	18,01	16,57
Charlottenburg	—	13,14	13,26
Königsberg	17,19	26,17	—
Altona	16,81	15,32	15,33
Halle a. S.	19,70	20,39	20,20
Görlitz	11,19	10,00	7,02

Noch deutlicher aber zeigt die Überfüllung der Einzimmerwohnungen die weitere Zusammenstellung, die gleicher Quelle entnommen und zu der zu bemerken ist, daß unter Wohnküchen Wohnungen verstanden werden sollen, die aus einer Küche, welche zugleich als Wohn- und Schlafraum dient, bestehen, unter Kochstuben solche Wohnungen zu begreifen sind, die aus einem heizbaren Zimmer bestehen, dessen Ofen zugleich als Herd dient. Die Belegschaft betrug 1900

	an Personen						
	4	5	6	7	8	9	10 u. mehr
	in Wohnküchen (Anzahl)						
Berlin	250	122	56	22	7	4	2
Schöneberg	7	6	4	1	2	—	—
Rixdorf	20	15	5	2	3	1	—
	in Kochstuben (Anzahl)						
Berlin	1584	670	285	107	54	10	9
Frankfurt a. M.	129	61	28	15	5	4	—
Charlottenburg	43	26	15	3	—	—	2
Schöneberg	41	16	10	2	3	—	1
Rixdorf	73	48	25	11	4	4	1
	in Stuben mit Küche (Anzahl)						
Berlin	35917	23024	12108	5511	2281	820	367
Charlottenburg	2266	1426	762	345	143	51	20
Altona	175	81	67	17	13	4	1
Schöneberg	1418	837	419	203	83	25	8
Rixdorf	2473	1627	915	422	145	54	22

Dem Satz Juvenals „mens sana in corpore sano“ könnte man das Analogon an die Seite stellen: ein gesunder Körper in gesunder Hausung. Auch hier bedingt das eine das andere. In einer engen, dumpfigen Wohnung bricht selbst der stärkste Körper zusammen. Die blassen Gesichter, die unsere Arbeiterklasse zum großen Teil kennzeichnen, sind meist weit weniger durch die Fabriksäle als durch die Wohnungen erzeugt. Wie kann es anders sein, wenn man aus obigen Tabellen entnimmt, wie die Arbeiter fast ausnahmslos in überfüllten Stuben sich zusammendrängen, soweit sie die

Kneipe nicht vorziehen, wo ihrer auch keine bessere Luft wartet! Es erscheint daher selbstverständlich, daß Erkrankungen und Sterblichkeit Hand in Hand mit dieser Wohnungsübervölkerung fortschreitend ihr Zerstörungswerk an der untersten Klasse der Bevölkerung verrichten. Namentlich die Ansteckungskrankheiten und unter diesen wieder die gewaltigste Gehilfin des Allbezwingers Tod, die Schwindsucht, haben ihre ergiebigsten Pflanzstätten in den Ein- und Zweizimmerwohnungen der Arbeiter. Je höher die Stockwerke aufeinander getürmt sind, je schwieriger ist es, Rekonvaleszenten an die freie Luft zu bringen und ihnen Bewegung zu schaffen; je tiefer die Wohnungen unter der Erde liegen, desto mehr Lungen- und Herzkranke werden geboren; je enger die Straßenfronten und die einzelnen Häuser aneinander gebaut sind, je weniger Licht in die Wohnungen dringt, desto mehr Schmutz findet sich in den Wohnungen und desto mehr Ansteckungskeime werden von einem zum andern getragen, je kärglicher der auf den einzelnen Einwohner entfallende Luftraum sich bemißt, desto schneller zehrt sich die Lebenskraft auf, über die der einzelne zu verfügen hat und desto größer ist die Gefahr der Ausbreitung der Epidemien. In Berlin starben Einwohner in Prozenten (nach E. Jäger)

	1875/6	1880/1	1885/6	1890/1
in den Kellerwohnungen	3,56	2,36	2,11	2,13
im Erdgeschoß	2,94	2,18	2,04	2,07
im ersten Stock	2,86	2,06	1,84	2,21
im zweiten Stock	2,92	2,23	1,88	2,14
im dritten Stock	3,29	2,20	1,90	2,03
im vierten Stock	3,65	2,58	2,14	2,28

Diese Zahlen gewinnen erst die rechte Bedeutung, wenn man berücksichtigt, daß von der Gesamtbevölkerung Berlins doch immer nur etwa 5 Prozent in Kellerwohnungen, etwa 19 Prozent im vierten Stock und höher wohnen. Medizinalrat Mosler weist in seiner Schrift „Über Entstehung und Verhütung der Tuberkulose als Volkskrankheit" nach, daß die Sterblichkeit infolge von Lungenschwindsucht proportional mit der Wohnungsdichtigkeit zunimmt, und dieser Beobachtung für eine besondere Krankheitserscheinung stehen gleichartige Beobachtungen für viele andere Krankheiten zur Seite, so daß man, ohne sich eines leichtfertigen Urteils schuldig zu machen, behaupten darf: Erkrankungen und Sterblichkeit nehmen zu mit der Wohnungsdichtigkeit. Wer wünscht, daß unser Volk ein starkes, wehrkräftiges Geschlecht sei, der kann kein Freund der Mietskaserne sein.

Unser Klima macht eine umschlossene, heizbare Wohnung zur unbedingten Notwendigkeit für jeden Menschen. Wir können nicht wie die süditalienischen Lazzaroni im Freien kampieren und dabei doch gesund bleiben. Diesem Wohnungsbedürfnis steht aber für den kleinen Mann kein entsprechendes Wohnungsangebot gegenüber. Es muß etwas weiter ausgegriffen werden, um die Wurzeln dieser Erscheinung freizulegen.

Während auf dem Lande die Bevölkerung meist abnimmt oder doch nur sehr langsam wächst, steigt sie in den Städten und namentlich in den Großstädten in jähem Aufschwung. Das Bauland rings um die Städte ist aber in den Händen der Spekulation, die nach Möglichkeit mit der Bebauung zu-

rückhält, um durch den Mangel an Wohnungsangebot die Mietpreise und dadurch den Wert der Grundstücke zu steigern. Durch den Spekulantenring wird der Bodenpreis stets bis zu der Höhe hinaufgeschraubt, bis zu welcher unter größter baulicher Ausnutzung des Bodens unter möglichster Anspannung der Zahlfähigkeit der Mieter das Grundstück belastet werden kann. Das ist das gesegnete eherne Wohngesetz, das überall da herrscht, wo das Bauland dem freien Spiel der Kräfte ausgeliefert ist. Diesem ehernen Gesetz steht das Elastizitätsgesetz antinomisch und korrespondierend zugleich gegenüber. Die Grundeigentümer stehen auf dem Standpunkt des unbestätigten Berliner Bürgermeisters: ich kann warten. Das kann der Kleinbürger nicht, der arme Arbeiter erst recht nicht. Daher ist gerade dieser den Preistreibereien der Mietskasernenbesitzer am meisten ausgesetzt. Er kann nicht abwarten und etwa in Gasthöfen wohnen, bis sich ihm ein billiges und besseres Quartier als das gebotene eröffnet. Anderes kommt hinzu. Der Spekulant hat eine natürliche Abneigung, Wohnungen herzustellen, die den Bedürfnissen der kleinen Leute entsprechen, weil dadurch die Gegend „unfein", somit der Bodenpreis gedrückt wird, ebenso wie der Mietsherr nicht gerne an den Unvermöglichen vermietet, weil er ihm die Wohnung zu sehr „verwohnt" und mit seinen paar Haushaltungsstücken keine Garantie für die zu zahlende Miete bietet. Nun ist Brot Brot, und unter ein gewisses Maß von Nährstoffen kann der Arbeiter nicht heruntergehen, ohne seinen Körper nicht schnell zu ruinieren. Aber in dem Wohnungs-

bedürfnis kann man seine Ansprüche weit herunterschrauben, ohne daß sich die Mißlichkeit solcher Ökonomie sofort geltend macht. Schlechte Ernährung ist ein schnell wirksames und schmerzvolles, schlechte Hausung ein langsam wirkendes und peinlos schleichendes Gift.

Der Arbeiter steht tatsächlich fast ausnahmslos vor der unerbittlichen Notwendigkeit, mit jeder Wohnung, die ihm angeboten wird, vorlieb nehmen zu müssen, auch wenn sie den geringsten gesundheitlichen Ansprüchen nicht genügt und noch weniger seine eigenen Wünsche befriedigt, und er muß außerdem für ein solches Loch einen Preis bezahlen, der im Verhältnis zum wirklichen Wert der Wohnung und zu seinem Einkommen ein weit höherer ist als derjenige, den der Bemittelte für eine gute Wohnung bezahlt. Ja, die Anpassungsfähigkeit des Wohnungsbedürfnisses geht soweit, daß der Vorteil höherer Löhne wesentlich nicht dem Arbeiter, sondern dem Vermieter, bzw. den Hausbesitzern und Spekulanten zugute kommt, da man überall beobachtet hat, daß bei Steigerung der Löhne auch sofort die Mietspreise hinaufgetrieben worden sind.

Zur Erhärtung des Gesagten seien wiederum einige Zahlen angeführt. Um ein den Mieter einigermaßen unabhängig stellendes Ausgleichsverhältnis von Angebot und Nachfrage herzustellen, nimmt man an, daß drei Prozent von der Gesamtwohnungszahl leer stehen muß. Wie geringes Angebot an kleinen Wohnungen tatsächlich vorhanden ist, zeigt nachfolgende Tabelle nach der Begründung des preußischen

Gesetzentwurfes. Der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen betrug:

	Wohnungen überhaupt:			Wohnungen mit 1 heizb. Zimmer:			solche mit 2 heizb. Zimmern:		
	1890	1895	1900	1890	1895	1900	1890	1895	1900
Berlin	3,14	5,65	0,44	1,66	4,73	0,27	3,79	6,02	0,32
Breslau	8,04	5,68	1,92	7,00	4,98	1,09	8,64	4,48	1,51
Köln	7,50	4,12	—	—	5,49	—	—	3,80	—
Frankfurt a. M.	3,29	—	1,80	1,24	—	2,52	2,17	—	1,51
Hannover	1,25	—	1,47	0,42	—	0,78	1,71	—	1,26
Magdeburg	—	5,33	0,77	—	5,65	0,18	—	4,73	0,29
Charlottenburg	—	12,25	1,66	—	11,40	0,57	—	12,16	0,54
Königsberg	1,92	6,18	2,84	1,50	0,15	1,80	1,98	0,27	3,34
Altona	2,27	4,40	1,10	—	2,56	0,83	—	—	1,87

Hierbei erscheint die rapide Abnahme des Angebots kleiner Wohnungen in der letzten Zeit besonders bemerkenswert.

Der arbeiterfreundliche Fabrikant Freese in Berlin teilt als Ergebnisse einer Privatenquete über die Wohnungsbedingungen seiner eigenen Arbeiter mit, daß die Belastung seiner Leute durch die Miete 11,82 bis 46,01 Prozent ihres Einkommens ausmacht, im Durchschnitt 21,83 Prozent, wovon sie allerdings durch Aftermiete und zu ihrem gesundheitlichen Schaden soviel auf andere Schultern abwälzen, daß die Last auf durchschnittlich 18,07 Prozent sinkt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß man es durchweg mit gutbezahlten, gelernten Arbeitern zu tun hat. In Berlin kostet eine einzimmerige Wohnung (ohne Küche) durchgehends 175 Mark, Wohnungen, die nur aus einer Küche bestehen, durchgehends ebensoviel. Zweizimmerwohnungen stehen in der Preislage von 300 bis

375 Mark. Dreiräumige Wohnungen liegen zwischen 375 bis 500 Mark, sind also für einen Arbeiter völlig unerschwinglicher Luxus. Aber auch die Zweizimmerwohnung kann er, falls er nicht besonders gut gestellt ist, kaum bezahlen, ohne sein Einkommen allzusehr zu belasten, und so bleibt ihm tatsächlich nichts übrig als das Elend der Einzimmerwohnung. Die schon erwähnte Frankfurter Untersuchung ergab nach Fuchs folgende Mietspreise:

44	Wohnungen	mit	1	Raum:	je 168	Mark,
80	„	„	2	Räumen:	„ 222	„
52	„	„	3	„	„ 274	„
6	„	„	4	„	„ 334	„
4	„	„	5	„	„ 410	„

Diese außerordentlich hohen Mietspreise sind durchaus nicht etwa Ausnahmefälle. Die Wohnungskommission der Stadt Straßburg hat 1898 die Wohnungspreise von 28 größeren deutschen Städten zusammengestellt, wobei sich als Durchschnittspreis für die Zweizimmerwohnung 193 bis 280 Mark, für die Dreizimmerwohnung 286 bis 350 Mark ergab. In Berlin ist nach Dr. W. Zimmermann der durchschnittliche Mietspreis einer Wohnung von 513 Mark im Jahre 1873 auf 674 Mark im Jahre 1892 und die Miete auf den Kopf der Bevölkerung von 103 im Jahre 1870 auf 195 Mark im Jahre 1901, in Leipzig der Zins für ein heizbares Zimmer von 132 Mark im Jahre 1867 auf 189 Mark im Jahre 1890 gestiegen. In München sind inner-

halb der letzten 6 Jahre alle Wohnungen, insbesondere aber die kleinen, um etwa 30 Prozent im Preis gestiegen. Gibt man zu, daß die Zweizimmerwohnung das mindeste ist, was eine Arbeiterfamilie benötigt, so ergibt sich, daß der deutsche Arbeiter im allgemeinen hier vor das Dilemma gestellt ist: entweder er gibt für die Wohnung etwa ein Viertel bis ein Drittel seines Einkommens aus, was unbedingt zu viel ist, oder er verzichtet auch auf dies Minimum von Wohnungsbequemlichkeit und greift zum Notbehelf der Einzimmerwohnung.

Die Mietpreise für Kleinwohnungen haben eine doppelte Tendenz zu steigen. Die eine ist die schon berührte, daß sie mit den Löhnen in die Höhe gehen, aber in weit schnellerer Steigerung als diese. In Frankfurt a. M. sind im Zeitraum 1890 bis 1900 20 Prozent aller Wohnungen durchgehends um 13 Prozent gesteigert worden. In Halle stiegen die Mieten der kleinen Wohnungen im Jahre 1900 von 120 auf 180 bis 240 Mark. Unter solchen Verhältnissen kommt die Begründung des preußischen Gesetzentwurfes zu den schwerwiegenden Folgerungen, die jedem, der noch ein empfindliches Herz für die Leiden der Armut hat, das Gewissen aufrütteln und an die Pflicht sozialer Fürsorgen erinnern sollten.

„In Charlottenburg waren nach den amtlichen Nachrichten der Armenverwaltung vom Juni 1901 die im Mai dieses Jahres für die wenigen leerstehenden Wohnungen geforderten Mieten zu einem Teile so hoch, daß es für eine Arbeiterfamilie mit normalem Einkommen nahezu ausgeschlossen erschien, auf die Dauer eine solche Miete bezahlen zu können."

„In Breslau waren nach einem Bericht des Regierungspräsidenten vom Jahre 1901 die Mietspreise der Arbeiterwohnungen gleichfalls sehr hoch; sie standen vielfach in bedenklichem Mißverhältnis zu dem Einkommen einer Arbeiterfamilie."

„In Stettin betrug im Jahre 1901 nach einem Bericht des Regierungspräsidenten der Mietpreis einer Arbeiterwohnung etwa 28 Prozent des durchschnittlichen Arbeiterverdienstes."

Und gleiche Berichte gehen dem Berliner Ministerium aus allen Teilen des Landes zu. Wohnungsnot allüberall!

Die andere Tendenz der Mietpreise zu steigen liegt in der Richtung, daß der Kubikmeter Luft um so teurer bezahlt wird, je schlechter er ist. Je kleiner nämlich und ärmlicher eine Wohnung ist, desto höher ist relativ zum wirklichen Wert der Preis, der für sie verlangt wird. Nach den Erhebungen der Baseler Kommission vom Jahre 1889 betrug der Wohnraum pro Kopf in Kubikmetern durchschnittlich:

	bei Wohnungen mit Zimmern					
	1	2	3	4	5—7	mehr als 7
Kubikmeter	17,6	18,3	23,0	30,4	36,4	47,1

Die Preise dieser Kubikmeter Wohnraum stellen sich nun nach Bücher wie folgt pro Kopf:

1—10 cbm . . . . . 4,59 fr.
10—20 cbm . . . . . 3,95 fr.
20—40 cbm . . . . . 3,51 fr.
40 und mehr cbm . . . 3,25 fr.

Die Wohnungsuntersuchung in Bern unter Landolt vom Jahre 1896 teilte die Bewohner in drei soziale Schichten, von denen die obere das Großgewerbe (Großhändler, Bankiers, Agenten, Baumeister, Architekten, Großgewerbetreibende, Rentner usw.) umfaßt, die zweite das Kleingewerbe und die Beamten (Kleinhändler, Handwerker, Wirte, Staats- und Gemeindebeamte, Ärzte, Richter, Lehrer, Pfarrer, Künstler usw.), die dritte der Arbeiter und Angestellten (Arbeiter im Klein-, Groß- und Heimbetrieb, kaufmännisches Hilfspersonal, Angestellte im Staats- und Gemeindedienst, Diener, Mägde usw.). Von diesen Schichten nahm die erste allein 53,7 Prozent aller Wohnungen für sich in Anspruch, die zweite 38,5 Prozent, während sich die unterste mit 7,8 Prozent begnügen mußte. Auf den Kopf entfielen durchschnittlich bei der oberen Schicht 55 cbm, bei der mittleren 36 cbm, bei der untersten 20 cbm, wobei aber viele Wohnungen unter diesem Durchschnitt standen und bis zu 8 cbm pro Kopf sanken. Es bezahlten nun für den Kubikmeter Luftraum die obere Schicht 3,84 fr., die mittlere 3,90 fr., die untere 4,14 fr.

Im allgemeinen läßt sich behaupten, daß der deutsche Arbeiter höchstens eine einzimmerige Wohnung mit Küche bezahlen kann, daß er hierfür 15 bis 30 Prozent seines Einkommens opfern muß, dabei sie aber teurer bezahlt und schlechteres in der Qualität erhält als der Begüterte.

Wohnen nun aber — wenn wir uns der Landoltschen Einteilung bedienen wollen — die Mitglieder der beiden anderen Schichten wirklich preiswürdig? Bei der oberen

Schicht wird diese Frage vielleicht wenig interessieren, weil man sich unwillkürlich sagt, es ist ganz gleichgültig, ob Leute, die ihr Einkommen nur bei sehr großem Aufwand für Luxus verzehren können, infolge teurer Wohnung diesen Luxus etwas einschränken müssen. Aber bei den Angehörigen des Kleingewerbes, des selbständigen Handwerkes, der Beamtenschaft hat es doch eine recht erhebliche wirtschaftliche Bedeutung, welcher Bruchteil des Einkommens von der Miete in Anspruch genommen wird, wieviel für die Lebenshaltung im engeren Sinne des Wortes, für Ernährung, Erziehung der Kinder, Pflege des gesellschaftlichen Lebens und für sonstige ästhetische Genüsse übrig bleibt.

In Berlin zahlt man für eine Wohnung von vier Zimmern mit Küche und Zubehör mindestens 1200 Mark. Ein höherer Beamter, der auf sein Gehalt angewiesen ist, das vielleicht 3500 Mark beträgt, muß also für eine Wohnung geringster Art, wie er sie schon aus Repräsentationsgründen haben muß, etwa ein Drittel seines Einkommens dem Moloch Bodenwucher in den Rachen werfen. In den meisten Fällen hat er allerdings seinen Wohnungsgeldzuschuß; aber der ist niemals so bemessen, daß er wirklich proportional der außerordentlichen Steigerung des Mietpreises und der Lebenshaltung überhaupt in der Großstadt gegenüber der Kleinstadt wäre. Beamte, die genau rechnen müssen, lehnen daher oft Anstellungen in den Großstädten nur aus diesen Wohnungsrücksichten ab. Ich selbst lernte einen Fall kennen, der typisch ist. Ein Berliner Oberlehrer hatte eine Vier-

zimmerwohnung mit Küche inne; von diesen vier Zimmern vermietete er, um einigermaßen seine mit fünf Kindern gesegnete Familie durchzubringen, zwei an Gymnasiasten, die er außerdem unterrichtete. Er hauste also mit seinen Angehörigen in zwei Zimmern; das eine war das Schlafzimmer für das Ehepaar und die kleinen Kinder, das andere Wohn-, Speise-, Spiel- und Arbeitszimmer, ein Mädchen für alles. Die großen Kinder schliefen in der 16 bis 18 cbm fassenden Badestube, die zugleich Abtritt war und aus der die Badewanne entfernt war. Reinlichkeit muß sein. Gleichwohl gab man Gesellschaften, in welchem Fall die beiden humanistischen Zöglinge des Landes zeitweilig verwiesen wurden und, bis das Freudenfest vorüber, in der Küche ihr Wesen trieben. Man sage nicht, daß solche Fälle vereinzelt dastehen. Die unnatürlichen großstädtischen Mietwohnungsverhältnisse machen solche Versündigungen am gesunden Häuslichkeitswesen selbst bei Gebildeten nur zu gewöhnlich.

Der „richtige" deutsche Student ist bis zu einem gewissen Zeitpunkt — Anfang des fünften oder sechsten Semesters etwa — ebenso selten in den Hörsälen wie in seiner „Bude" zu treffen. Daher weiß er auch meistens vom Leben seiner Mietsleute nichts. Aber gerade hier könnte er meist am besten studieren, wie der untere Teil der zweiten sozialen Schicht, die „kleinen Bürger", die sich hauptsächlich aufs Vermieten möblierter Zimmer verlegen, hausen. In Wien bewohnte ich einmal als Student und Reisebegleiter im vierten Bezirk nahe der Karlskirche ein Zimmer bei einem Maler,

der Angestellter einer Porzellanfabrik war und dessen ganze Wohnung aus fünf Zimmern bestand. Außer mir waren aber noch zwei „Zimmerherren“ vorhanden, so daß der Familie, die aus dem Ehepaar und erwachsenem Sohn und Tochter bestand, nur die Küche und eine Speisekammer in Duodezformat, die als Wohnzimmer benützt wurde, übrig blieb. Vergebens fragte ich mich, wo die Leute schliefen, da im ganzen nur ein Bett, das in der Küche prangte, zu sehen war. Als ich einmal spät nach Hause kam, entdeckte ich, wie der Sohn, der Kunstakademiker war, eine Leiter zum Hängeboden hinaufkletterte und in der dunklen Höhle verschwand, um darin von der Schönheit der Antike schwärmend zu träumen. Als ich dann ein anderes Mal früh zu einer Fahrt nach dem Semmering aufstand, fand ich auch die Lösung des Rätsels, wo die Tochter während der Nacht kampierte — sie nächtigte primitivster Weise in dem gänzlich lichtlosen Entree auf dem Boden; eine spanische Wand schützte die Lagerstätte des Mädchens vor indiskreten Blicken. Und in dieser Familie arbeitete alles fleißig außer dem Sohne, der ein verbummeltes Genie war. Aber — „der Zins ist halt zu grauslich teuer, und heuer hat der Herr eh' wieder gesteigert, und oft hab ich nur einen Herrn, und die anderen Zimmer stehen leer“ — klagte mir die zungenfertige Wirtin. Freilich, der Berliner Hausbesitzerverein hält diese fortwährenden Steigerungen für einen wirtschaftlichen Segen, weil sie den kleinen Mann veranlassen, „nicht noch mehr Geld für berauschende Getränke, Spiel und Vergnügungen auszugeben, sondern ihn zu Spar-

samkeit und Wirtschaftlichkeit erziehen". Man weiß nicht, ob man über solche biedermännische Gesinnung lachen oder weinen soll; diese Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit von der bekannten schönen Art, welche die Tasche des Müßigen mühelos füllt und an welcher der Arbeitende sich allmählich zugrunde richtet.

Aber es geht auch hier wie allüberall in der Welt: Die größten Lasten werden auf die schwächsten Schultern gelegt. Die ungeheure Belastung des Geldmarktes aus der spekulativen Wertsteigerung des Baugrundes muß von den Mietern getragen werden; sie sind diejenigen, welche die Zinsen für die Baustellenverschuldung zu zahlen haben, die in Preußen in der Zeit von 1886—1890 um 14,18 Milliarden gestiegen ist. In Berlin allein hat die Wertsteigerung des Bodens seit dem deutsch-französischen Kriege etwa $2^1/_2$ Milliarden Mark betragen, was zu 4% Verzinsung berechnet, einer jährlichen Belastung der Mieter mit etwa 100 Millionen Mark gleichkommt. Die Gesamtverschuldung des städtischen Bodens im deutschen Reiche beträgt heute über 50 Milliarden Mark. Der Österreicher (und auch der Bayer) nennt in seiner sonderbaren Idiomatik das Mietgeld stets den Mietzins. Wenn er damit ausdrücken will, daß er sich stets bewußt ist, nicht eigentliche Miete, sondern die Zinsen für das Grundschuldkapital zu zahlen, so kann man ihm nur recht geben.

Selbst den „beati possidentes", den Mitgliedern der oberen Schicht, kann man, obwohl sie selbst häufig Bodenspekulanten sind, ein Bedauern in bezug auf manche Seiten

der mit der Wohnungsfrage zusammenhängenden sozialen Erscheinungen nicht versagen. Hier sei nur eine kurz ins Licht gerückt. Ein herrschaftlicher Luxus, gegen den kein Vernünftiger etwas einzuwenden haben wird, ist die Haltung einer Equipage, die aber in den deutschen Großstädten mehr und mehr zu einem Privileg der Millionäre wird. Wo soll ein Berliner Bauspekulant, der jeden Zoll Baufläche ausnutzen muß, einen Stall hinpraktizieren? Tatsächlich sind gerade in den herrschaftlichen Gegenden Berlins Ställe so selten wie Maikäfer im Winter. Ich kannte einen nahe der Station Tiergarten wohnenden Herrn, der sich ein Zweigespann hielt. Erst hatte er Stall und Remise in einem Stadtbahnbogen, der aber nicht nur gänzlich dunkel, sondern auch, wie sich bald herausstellte, im Winter so naß war, daß die Pferde fortwährend husteten und der Lack vom Wagen fiel. Vergebens suchte er nach einem Stall in der Nähe, schließlich brachte er Roß und Gefährte in Moabit unter, ungefähr eine Viertelstunde Wegs von seiner Wohnung entfernt, wo er für einen abscheulich dunklen Stall, eine Remise für drei Wagen und Kutscherzimmer 420 Mark zahlte. In Wien, wo man doch so sportlustig ist und so sehr auf ein „fesches Zeugerl" hält, sind die Ställe gleichfalls viel zu dunkel, eng und unglaublich teuer. Selbst in adeligen Häusern, die der gern in Metaphern redende Wiener „Palais" nennt, findet man häufig die Pferde in Kellerställen untergebracht. Auch hier könnte man von den Engländern lernen. In London findet man in den herrschaftlichen Vierteln fast von jeder Straße

sich abzweigend eine Sackgasse, die von lauter Ställen und Kutscherwohnungen besetzt ist. Stallung ist hier stets in nächster Nähe und nicht zu übermäßigen Preisen zu haben.

Aber der Leser wirft vielleicht ein, daß ich anfange, statt von den Menschen von Tieren zu reden. Revenons à nos moutons! — nämlich zu den Mietschafen, die unter der Scheere der Vermieter ihre Wolle lassen müssen.

Hat die Art des Obdaches, das dem deutschen Arbeiter durchschnittlich, dem Handwerker und Kleinbürger bis hinauf zum Beamten vielfach geboten wird, noch Anspruch auf den Namen Wohnung, wenn wir damit, wie es unwillkürlich geschieht, den Begriff von Wohnlichkeit verbinden? Oder kann man das ameisenartige Zusammengedränge von Menschen in den Mietskasernen noch als Hausung bezeichnen? Bei Hausung denken wir unwillkürlich an eine Unterkunft, die der Familie ein abgeschlossenes, für sich gesondertes Leben ermöglicht. So meint es auch Fritz Reuter in „Kein Hüsung". Irgend ein Zimmer, wo Johann mit seinem Mariken nach Art heutiger Fabrikarbeiterfamilien hätte hausen können, würde sich auf dem Gute sicher gefunden haben; aber daran dachte man selbst in Mecklenburg damals noch nicht, wo doch sonst die Arbeiter von ihren Brotherren so knapp wie möglich gehalten werden. Wir sagen: nein! Nicht Hausung, sondern nur ein Notschlupfwinkel ist es, in dem der größte Teil unseres Volkes sein Dasein fristet, den es übermäßig teuer bezahlen muß und der weder gesundheitlichen noch sittlichen Anforderungen genügt. Alle diese vom Bodenwucher

in Fesseln geschlagenen Leute können neuerdings mit Fug und Recht den Notruf erheben: Kein Hüsung!

Daß man jetzt erst und nur zögernd sich dieser Sklaverei bewußt wird, zeigt aufs neue, wie leicht der Mensch sich zur Knechtschaft gewöhnt, namentlich wenn sie ihm nicht im royalistischen, sondern im Bourgoisgewand gegenübertritt, und wie namentlich der Deutsche sich lieber Utopien vom Zukunftsstaatspalast hingibt, statt sich zunächst ein kleines solides Heim als Burg für seine Familie zu erbauen. —

II.

Mieter und Vermieter.

Der kleine Bruder des großen Beethoven pflegte sich in seinen Briefen als „Gutsbesitzer" zu unterfertigen. Darauf antwortete ihm der erste deutsche Musiker jedesmal mit der Unterschrift: „Dein Ludwig, Hirnbesitzer". Heutzutage empfindet man schon gar nicht mehr das Protzerische, Arbeitverneinde und daher Selbstentwürdigende, was in der Titulatur „Gutsbesitzer" liegt, die sich ja tatsächlich bei vielen insofern rechtfertigt, als sie keine Landwirte sind, sondern nur die Rente ihres Landbesitzes aufzehren. Was würde aber Beethoven gesagt haben, wenn er erlebt hätte, wie heute ein nicht geringer Teil unserer teuren Mitmenschen sich selbstgefällig „Hausbesitzer" tituliert? Bei einem Gutsbesitzer hat man doch die wenn vielleicht auch irrtümliche Vorstellung, daß er, wenn auch die Leitung der Wirtschaft einem Inspektor oder selbst einem Pächter in Händen liegt, für die Instand-

haltung einer Menge von Baulichkeiten und Geräten Sorge trägt, daß er um das Wohlergehen seiner Arbeiter sich kümmert, eine Oberaufsicht über die Bestellung des Landes führt, Meliorationen einführt, das Rechnungswesen kontrolliert. Aber ein Hausbesitzer? Bedingt das irgendwie eine die Arbeitskraft eines Mannes auch nur halbwegs in Anspruch nehmende Tätigkeit, Hausbesitzer zu sein? Da wäre es doch aufrichtiger zu schreiben: „Barthel Mostrich, Nichtstuer, Mietzinsschlucker". Aber unsere Titelwut ist nun einmal unbezähmbar, und es gibt keinen Blödsinn, der so groß wäre, daß er nicht auf einer Visitenkarte prunken dürfte.

Da steht er wieder vor dem Auge meiner Erinnerung, der „tüchtige" Herr August Kulike aus Hausbergen (Hinterpommern), Hausbesitzer in Berlin N, wie er in buntgestickten Pantoffeln, in einem altersgrauen, grün eingefaßten Schlafrock, eine kasserollenartige, fettige Sammetmütze aufgestülpt, des Morgens vor seinem Palais hin- und herpendelt, die Grüße seiner Mietssklaven mit dem gravitätischen Nicken eines aufgedunsenen Jupiterhauptes entgegennimmt, mit seinem Kanzler, vulgo Pförtner, interne Hofangelegenheiten bespricht und so den ersten Teil seiner komplizierten Regierungsgeschäfte erledigt. Vor dreißig Jahren, da er als Handwerksbursche in Spreeathen einwanderte, war er noch nicht mit so viel Sorgen beladen. Aber dann kam das Glück über ihn, und er war ein großer, aber auch ein unter der Last von Verantwortlichkeiten seufzender Mann. Eine Tante starb und vermachte ihm etliche Hundert Mark, womit Herr August

Kulike eine Budike pachtete. Das Schnapsgeschäft blühte in der armen Gegend, wie die Kartoffel, aus welcher der „echte Nordhäuser“ destilliert war, auf armem Land am besten gedeiht. Bald konnte Herr Kulike daran denken, das Ideal zu verwirklichen, das ihm stets als höchstes Erdenglück vor Augen gestanden. Er kaufte ein Haus oder richtiger, er wurde an ein Haus verkauft; denn eigentlich gehörte ihm von der Mietskaserne so gut wie nichts: sie und er waren beide mit Schulden aufs greulichste überladen. Aber immerhin fühlte er sich, da er auf einmal mit Hunderttausenden zu rechnen hatte, wenn auch nur auf der Debetseite seines Vermögenskontos. Sein Ehrgeiz wurde ins Ungemessene angespornt. Sparsamkeit war seine mit der Muttermilch eingesogene Tugend, und ein tiefberegter Geist das Patengeschenk der Natur. Er kannte die kleinen Leute und sann, wie er sich diese Kenntnis zunutze machen könnte. Er löste das Problem mit dem intuitiven Blick des Genies. Da sein Haus nun einmal in unfeiner Gegend stand, so war ihm kein Mieter zu schlecht, daß er ihn nicht aufgenommen hätte, wenn er nur hohe Preise zahlte. Um den Leuten dies zu ermöglichen, war er menschenfreundlich genug, ihnen zu erlauben, nach Belieben durch Aftermiete möglichst viel von der Last auf andere Schultern abzuwälzen. War das Haus früher ein Bienenkorb, so wurde es jetzt ein Ameisenhaufen. Einige „zu große“ Wohnungen seines Palais zerstückelte Herr Kulike in Ein- und Zweizimmerwohnungen; denn die kleinen Leute schrien nach kleinen Wohnungen wie die Kinder Israel um Brot

in der Wüste; und Herr Kulike hatte nun einmal ein „mitleidvolles, empfindsames" Herz. Daß infolge der Wohnungsteilung eine große Zahl der Familien, die er als ein „liebevoller" Herbergsvater aufnahm, nicht einmal einen Herd mehr hatte, schien ihm sehr vernünftig; denn die Feuersgefahr verringert sich dadurch und die Mieter konnten das teure Heizmaterial sparen. Daß die Wohnungen zum größten Teil abscheulich verschmutzt und verwahrlost waren, darüber sah er nachsichtig hinweg; was das arme Volk nicht für die nutzlose Putzerei aufzuwenden hatte, konnte es ihm in die Tasche fließen lassen. Ja, selbst daß höchst liederliche Personen, namentlich weiblichen Geschlechts, sich bei ihm einnisteten, war Kulike kein Dorn im Auge; denn er war kein „Pharisäer", und gerade diese Verworfenen der Gesellschaft hatten die löbliche Eigenschaft, daß sie die höchsten Mietspreise zahlten.

Auf diese Weise schlug Kulike bald einen weit größeren Mietzins aus seinem Besitz heraus als seine Vorgänger, und daraufhin wurde ihm eine höchst günstige Verkaufsofferte gemacht. Ein richtiger Verkauf war es eigentlich nicht, sondern ein Tausch von der Art, bei welcher man für eine alte Henne ein paar noch auszubrütende Eier bekommt. Diese Bruteier waren ein paar Baustellen gegenüber dem bis dato Kulikeschen Palais, die der seltsame Mann schon lange im Auge gehabt hat. Er hatte sie gleichsam als seinen Schloßpark betrachtet, in Ansehung der exotischen Flora, die darauf wucherte: Disteln, Brennesseln, Stiefelsohlen, Kornraden, zerbrochene Bierflaschen und Kaffeekannen, Dachpappe und eine

majestätische kronenlose Dattelpalme mit der Aufschrift: „Hier kann Mull abgeladen werden.“ Die stolze Tochter des Südens mußte fallen, und an ihrer Statt erhoben sich bald auf Kulikes Geheiß zwei stattliche Konkurrenzpalais, aufgebaut nach dem Grundsatz: für eine Mietskaserne ist das schlechteste Material gut genug. Die Fehler, die dem früheren Palais anhafteten, mehrzimmrige Wohnungen, allzu luftige und große Räume, wurden, soweit es die Baupolizei irgend gestattete, vermieden, und während das Vorderhaus noch nicht fertig ist, hat Kulike im Hinterhaus bereits Trockenwohner: einer solchen Beliebtheit und Nachfrage erfreut sich die Zimmermarke Kulike. Er hat zwar jetzt noch einmal so viel Schulden als früher, dafür blüht aber auch das Mietgeschäft doppelt, und ahnenden Geistes sieht er die Zeit schon voraus, wo er als Millionär in dem Grunewald sich zurückziehen und auf seinen Lorbeeren als Volksbeglücker ausruhen darf. —

Es soll durchaus nicht gesagt sein, daß es unter den Hausbesitzern an tüchtigen und in jeder Beziehung ehrenwerten Leuten mangelt. Sie bilden keine außerhalb der gewöhnlichen Menschenart fallende Blutsaugerklasse, sondern die verdrehten und verkünstelten Verhältnisse, die das „freie Spiel der Kräfte“, will sagen: die wucherische Boden-Börsenspekulation geschaffen, haben sie erst zu dem gemacht, was sie sind. Soviel ist allerdings sicher: die großstädtischen Hauseigentümer sind zum nicht geringen Teil bildungslose Parvenüs und daher mit all den schönen Eigenschaften ausgestattet, die bei solchen Leuten gang und gäbe sind. Und in deren Hände ist das

Wohl und Wehe ganzer Städte gegeben auf Grund der Gemeindeordnungen, die bestimmen, daß mindestens die Hälfte aller Gemeindevertreter Hauseigentümer sein müssen. Sie müßten keine Menschen, sondern überirdische Wesen sein, wenn sie nicht ihre Interessen verträten, die nun einmal mit denen des Bodenspekulantentums zusammenfallen. Roscher hat daher mit Recht in Rücksicht auf diese Verhältnisse das Wort vom Wohnungsfeudalismus geprägt, dessen Vertreter ebensosehr eine abgeschlossene, mit allen Rechten ausgestattete und keinen Verpflichtungen belastete Kaste bildeten und ebensosehr der Fürsorge für die niederen Klassen sich enthöben wie der Ritterfeudalismus der alten Zeit.

Das ist das Verhältnis der Hauseigentümer in ihrer Gesamtheit zur Gesamtheit der Mieter. Prüft man aber das Verhältnis des einzelnen Hausherren zu seinen Mietern, so ist man versucht, einen noch stärkeren Ausdruck zu gebrauchen und von einem Manzipium zu sprechen.

Da war ein Berliner Hausbesitzer, der seinen Mietern die Bedingung auferlegte, daß sie um zehn Uhr abends zu Hause sein mußten. Punkt zehn Uhr wurde an der Haustür innen der Riegel vorgeschoben; der Unglücksmann, der sich den Luxus erlaubte, ins Theater zu gehen, mußte im Hotel nächtigen. An Mietern hat es diesem strammen Hausherrn aber nie gefehlt. Ferner war mir ein Beamter bekannt, der die Gesinnungstüchtigkeit an den Tag legte, keinen der Berliner Mietskontrakte, die er Sklavenkontrakte nannte, unterschreiben zu wollen, so wie es sich seiner Meinung nach für

einen freien deutschen Mann gebührte. Er mußte bis in die äußerste Grenze von Charlottenburg hinauswandern, bis er bei einer alten Witwe, die von den neumodischen Mietskontrakten nichts wußte, das Gewünschte zufällig fand.

Das sind Ausnahmen, wird eingewandt. Gut; gehen wir zu allgemeinen Fällen über. Welcher moderne Mietskontrakt enthält nicht unter anderem die Bestimmung, daß der Vermieter berechtigt sein soll, in der vermieteten Wohnung jederzeit Eintritt zu begehren und jedes Zimmer zu betreten? Selbst die Polizei hat dieses Recht nur bei Personen, die unter Polizeiaufsicht stehen, und ist im übrigen an die Tageszeit gebunden, wenn sie die Besuche abstatten will. „Aber es fällt ja keinem Vermieter ein, mich nachts zu stören. Ich würde ihm auch sofort entsprechend heimleuchten." Ich erwidere: Weshalb steht denn der Paragraph in deinem Kontrakt? Warum hast du ihn nicht durchgestrichen, bevor du unterschreibst? „Ach, diese Kontrakte sind so lange Romane, vier eng spationierte Druckseiten, wie soll man denn da auf jede Kleinigkeit achten?" Das ist es eben. Diese Kontrakte sind so verzwickte Kompendien fein ausgeklügelter Bestimmungen, daß neunzig Prozent aller Mieter kaum wissen, was sie unterschrieben haben. Wenn sich zufällig in diese Paragraphen-Seeschlange auch in irgendwelcher verschnörkelter Form die Bestimmung verirrte, daß sie gar nicht in der gemieteten Wohnung zu wohnen berechtigt seien, wer weiß, wie viele auch das unterschreiben würden? Aber die Sache liegt ja im Grunde ganz anders. Wenn du zum Rentier

und Hauseigentümer Knöterich gehst und, wegen einer Wohnung verhandelnd, dich weigerst, dieses Kontraktungeheuer zu unterzeichnen, so entläßt er dich, bedauernd, auf seinen „noch sehr liberalen Bestimmungen" bestehen zu müssen. Du denkst also Besseres zu finden und gehst zum Herrn Wegerich, bei dem dir aber in der Tat ein noch stärker gepfefferter Kontrakt mit süßlichem Lächeln präsentiert wird. Du machst nun noch einen dritten Versuch bei Herrn Hederich, mußt aber erleben, wie man dir hier zumutet zu unterschreiben, daß du dir bauliche Umänderungen während der Mietzeit in deiner Wohnung in jedem Umfang gefallen lassen und keine Ansprüche auf Entschädigung erheben wollest. Du bist also ganz glücklich, bei einem vierten Vermieter den Knöterich-Kontrakt wieder zu finden, den du jetzt ohne Murren und Bedenken unterschreibst. Und nun zeige mir, bitte, in diesem „liberalen" Vertrag einen einzigen Paragraphen, der nicht von deinen Verpflichtungen dem Mietsherren gegenüber und von den Rechten des letzteren, sondern von deinen eigenen Rechten und von den Pflichten des Vermieters handelte! Und das soll kein Sklaventrakt sein? Du darfst keinen Hund halten ohne Erlaubnis des Hausherren, du mußt die Wohnung genau in dem Zustand wieder abgeben, wie sie dir übergeben, obwohl doch alles sich durch den Gebrauch abnutzt, du erklärst auch, alles in bestem Zustand empfangen zu haben, obwohl du das gar nicht recht beurteilen kannst, da du die Wohnung ja nur in dem vom Vermieter aufdrapierten Zustand gesehen hast — ja, was bezeugst du und sollst du und wessen begibst

du dich nicht alles? Ist das etwa Freiheit? Wie kommt es denn eigentlich, daß die Menschenherde von Millionenstädten es sich gefallen läßt, wie sie es in Wien und selbst in Paris tut, der Stadt der Aufklärung, daß ihr zu den eigenen Wohnungen der Hausschlüssel entzogen wird, und daß sie sich den Eintritt nach 10 Uhr durch einen an den Pförtner zu zahlenden Obolus erkaufen muß? Da steht man in Wind und Wetter vor der Türe und klingelt, und langsam oder, wenn man freundliche Gesinnung nicht durch reichliche Trinkgelder erkauft, erst nachdem man die Schelle abgerissen hat, geistert des „Hausmeisters" brummendes Ehegesponst aus der Kellerhöhle heraus und läßt ins Reich der Ruhe ein. Was hat diese Nachtsperre für einen Zweck? Soll sie vor Dieben schützen? Die nehmen ihren Weg in den seltensten Fällen durch die Haustüre, und es ist nicht bekannt, daß in Norddeutschland, wo man diese sinnreiche Einrichtung noch wenig kennt, mehr gestohlen wird. Oder fühlt sich der Hauseigentümer zur moralischen Beaufsichtigung der Mieter verpflichtet und will er die nächtliche Einschmuggelung von Dirnen verhindern? Aber männiglich weiß, daß jeder Pförtner wie seine Schlüssel, so seine zwei Augen nicht nur zum Öffnen, sondern auch zum Schließen gebraucht, namentlich wenn ihm recht erhebliche Geldstücke in die Hand gedrückt werden. Die ganze Nachtsperre ist offensichtlich nichts als ein Manöver, durch welches der Hauseigentümer die Unterhaltung des Pförtners oder Hausmeisters den Mietern aufhalst.

Es wäre hier die Stelle, wo ein langes Klagelied über das Pförtnerunwesen gesungen werden könnte. Doch wird wenigstens dieser Übelstand des heutigen großstädtischen Hausungswesens allgemein so deutlich empfunden, daß es hier kaum weiterer Aufklärung bedarf. Die neben der Oberherrschaft des Hauseigentümers sich breit machende Vizeherrschaft des Pförtners erstreckt sich zwar nur auf nebensächliche Modalitäten des täglichen Lebens; diese sind aber gerade im Hausstand von ausschlaggebender Bedeutung, und die Tyrannisierung wird naturgemäß um so drückender empfunden, als sie von ganz ungebildeten und meist arbeitsfaulen Subjekten ausgeübt wird. Die Wiener nennen den Pförtner entsprechend dem ihnen eigenen Titelüberschwang „Hausmeister". Aber leider sind diese Biederleute nicht nur in Wien, sondern auch in Berlin, Paris und in den anderen Großstädten, überhaupt in fast allen Mietskasernen mehr oder weniger Meister des Hauses, d. h. der Familien. Der Pförtner ist überall Respektsperson, mag er auch früher Straßenkehrer gewesen sein. Er steckt stets mit den Dienstboten unter einer Decke und konspiriert mit diesen gegen jede Herrschaft, die nicht gut bei ihm angeschrieben ist, deutlicher gesagt, die sich nicht gut durch Trinkgelder bei ihm anschreibt. Bei dem schon zur stehenden Plage gewordenen Dienstbotenmangel ist daher die Herrschaft noch mehr von „seiner Gnaden dem Herrn Hausmeister" abhängig als der kleine Mann, dessen Frau selbst die Hausarbeit besorgt. Die Fälle sind in den Großstädten gar nichts Seltenes mehr, wo die Hausfrau es ganz ruhig duldet, daß

der Herr Hausmeister seine Kohlen und seinen Holzbedarf aus ihrem Privatkeller bezieht, weil sie sonst gewärtig sein muß, niemals einen Dienstboten länger als eine Woche zu behalten. Ist das nun Freiheit oder Sklaverei?

Sklaverei herrscht heutzutage ganz gewiß auch vielfach in dem Verhältnis zwischen Herrschaft und Dienstboten, d. h. so, daß die ersteren Sklaven der letzteren sind. Der Spies hat sich herumgedreht gegen früher, worin man immerhin einen Akt ausgleichender Gerechtigkeit gegenüber der früher vielfach üblichen Mißachtung aller Dienstbotenrechte sehen mag. Es wäre nicht uninteressant zu untersuchen, wo diese Dienstherrensklaverei mit der Mietskasernensklaverei zusammenhängt. Aber eine nähere Ausführung würde über den Rahmen des hier abzuhandelnden Themas hinausliegen; die Wechselbeziehungen können nur angedeutet werden. Früher rekrutierte sich das Dienstpersonal aus besseren Handwerkerkreisen, ja selbst aus niederen Beamtenfamilien. Das sind vergangene Zeiten, die kaum wiederkehren dürften. Heute liefert das Gros der Dienstboten der Arbeiterstand. Es ist nun schon gezeigt worden, wie durch die Wohnungsverhältnisse dieses Standes eine gedeihliche Entwicklung des Familienlebens und demgemäß eine häusliche Erziehung der Jugend fast unmöglich gemacht wird. Allgemein klagen die Hausfrauen, daß es den modernen Dienstboten an jedem Sinn für Reinlichkeit, feineres Wesen, Gesittung, überhaupt für Häuslichkeit mangele. Woher sollen sie aber das alles gelernt haben oder überhaupt nur empfänglich dafür geworden sein? Sie sind ja vielfach im Schmutz,

nicht nur im äußerlichen, sondern auch im sittlichen des Wohnungselends, aufgewachsen. Man sieht, wie beide Fragen, Wohnungs- und Dienstbotennot, sich berühren und gegenseitig bedingen.

Es liegt auf der Hand, daß unter den obwaltenden Zuständen der Mieter sich niemals heimatlich in seiner Wohnung fühlen kann. Wo alle Rechte auf der einen, alle Pflichten auf der anderen Seite sind, wo das bißchen Recht, das dem Mieter übrig bleibt, mit ganz unverhältnismäßigen Preisen erkauft werden muß, wo man von untergeordneten Personen abhängig ist, da kann keine Anhänglichkeit an die Penaten vorhanden sein. Das gibt sich äußerlich kund in der außerordentlich hohen Ziffer, welche die Wohnungswechsel in den Großstädten aufweisen. Namentlich der Arbeiter, der durch den Besitz von viel Hausgerät nicht beschwert ist, wechselt seine Wohnung fast so leicht wie sein Hemd. Die Aussicht auf eine nur um ein paar Mark billigere Wohnung genügt, um ihn zum Wohnungswechsel zu veranlassen. Und doch sagt schon ein altes Sprichwort: Dreimal umziehen ist so gut wie einmal abbrennen! Aber man beschränkt eben das Mobiliar auf das allernotwendigste, so daß nicht viel abzubrennen ist. Wie sehr dieses Mieternomadentum sich ausbreitet, beweisen folgende Zahlen. Nach E. Jäger waren im Jahre 1880 in Berlin 36 Prozent, in Leipzig 27 Prozent, in Dresden 28,7 Prozent aller bewohnten Wohnungen nicht längere Zeit als ein Jahr besetzt. Im Jahre 1895 wechselten in Berlin 21,7 Prozent, in Hannover 31,2 Prozent der Mieter die Wohnung innerhalb Jahresfrist.

Der Österreicher und Süddeutsche spricht von den einzelnen Familien der Mieter nie anders als von Parteien. Ich weiß nicht, ob er damit ausdrücken will, daß die Mietwohnungen nichts anderes sind als Heerlager, in denen die Parteien in buntem Wechsel hin- und herrücken wie Kriegskolonnen, ihre Zelte abbrechen, je nachdem die launische Schicksalsgöttin es fügt. Oder ob er damit andeuten will, daß in einer Mietskaserne die einzelnen Familien sich so fremd gegenüberstehen wie zwei feindliche Parteien auf demselben Schlachtfeld. Denn auch das ist richtig. Man möchte in unserer sozial zerklüfteten Zeit versucht sein, einen Vorteil darin zu sehen, wenn viele Menschen verschiedenen Standes in ein Haus zusammengedrängt werden, weil dadurch jeder des anderen Lebensweise kennen zu lernen und zu würdigen Gelegenheit habe. Aber jeder weiß, daß nirgendwo die Leute sich fremder, ja fast feindlich gegenüberstehen als in den Mietskasernen, wo sie Wand an Wand miteinander wohnen. Den Psychologen wird das nicht wundernehmen. Haben je Sklaven in Freundschaft und Vertrauen miteinander gelebt? Kleinliche Mißgunst, Haß, Verrat sind stets unter ihnen Mode und das Mittel gewesen, durch das sie von den in der Minderzahl befindlichen Herren im Zaum gehalten wurden. Etwas von solcher freudlosen, dumpfen, dem Nächsten neidischen Gesinnung wohnt auch den modernen Mietskasernensklaven inne und hält sie ab, freundschaftlich miteinander zu verkehren und sich gegenseitig zu helfen. Und doch wäre festes Zusammenhalten, eine kluge Organisation der Mieter

in mehr wie einer Hinsicht nötig. Nur dadurch können sie sich vom Joch der Mietskontrakte befreien, nur durch ihre Massenagitation wird den Bodenreformen derjenige Rückhalt gegeben, daß ihren Forderungen nicht mehr ausgewichen werden kann. Aber bis jetzt sieht es noch recht erbärmlich mit dem Zusammenschluß der Mieter aus. Den mehr wie hunderttausend Hausbesitzern, die in Vereinen zusammenstehen, befinden sich nur etwa 35 Mietervereine mit rund 16000 Mitgliedern gegenüber, wobei zu berücksichtigen ist, daß in den Großstädten auf 100 Einwohner etwa 4—10 Hausbesitzer kommen. Eine Selbsthilfe, die so sporadisch und zaghaft auftritt, ist natürlich von vorneherein lendenlahm und im Erfolg aussichtslos. Darum heiße die Losung: Mieter, organisiert euch! In unserer Zeit der Vereinsmeierei und Kongreßwut, wo man sich zur Betreibung soviel kindlicher Liebhabereien zusammenfindet und über so aussichtslose Utopien mit biedermännischem Ernst debattiert, sollte im Grunde nichts willkommener sein, als sich in einer Sache zusammenzufinden, deren Lösung zwar nicht leicht, sicher aber möglich ist, die jedem so nahe am Herzen liegen muß wie das Hemd am Leibe, und deren schwerwiegende soziale und wirtschaftliche Bedeutung von niemand verkannt werden kann.

Mit einem Schein von Recht wird allerdings dem Seufzen über das Wohnungselend entgegengehalten, daß es doch nicht schlimm stehen müsse, da im allgemeinen das Volk, das doch durch seine politische Erziehung sich selbst zu rühren gelernt habe, der Bodenreformfrage ziemlich teilnahmslos gegenüberstände,

und die ganze Bewegung erst von den Kathedersozialisten in Fluß gebracht sei. Und gerade wenn man behauptet, wie es hier geschehen, daß nicht nur die Armen, sondern fast das ganze Volk unter dem Wohnungselend leidet, scheint eine solche Entgegenhaltung besonders gerechtfertigt. Denn von ungebildeten kleinen Leuten mag man immerhin annehmen, daß sie nicht die Kraft und das kritische Vermögen haben, aus sich selbst heraus über ihre Verelendung und die Abhilfemittel sich klar zu werden, zumal unsere Sozialdemokraten leider weit mehr politische Schreier als ernste Reformer sind. Aber der Mittelstand stellt sich doch ein unglaubliches geistiges Armutszeugnis aus, wenn auch er nicht daran denkt, sich selbsttätig ein besseres Los zu schaffen.

Solchen Folgerungen liegt indessen ein Fehlschluß als Fundament zugrunde, der das ganze Gedankengebäude wankend macht. Wer von Jugend auf in dumpfen, engen Zimmern aufgewachsen ist, macht auch im Alter keinen Anspruch auf bessere Wohnung und lehrt seine Kinder nichts anderes, es sei denn, daß er zufällig in der Fremde an höhere Ansprüche sich gewöhnt hat. Überhaupt aber muß festgehalten werden: alle Fortschritte der Kultur entspringen nie aus einem spontan sich geltend machenden allgemeinen Bedürfnis. Dieses mag wohl latent vorhanden sein, aber es kraftvoll an den Tag zu führen, es zu voller Bewußtwerdung zu fördern, ist immer führenden Geistern vorbehalten. Das Trägheitsgesetz der Masse ist nicht nur an der leblosen Materie, sondern ebenso gut an den belebten Wesen und nicht zum wenigsten

an deren Herren, den Menschen, zu beachten. Keine schlimmeren Feinde der Kultur gibt es als die, welche sagen: Die Menschen leben in ihren beschränkten Verhältnissen relativ zufrieden, also lassen wir sie darin! Bedürfnisse müssen den kulturrohen Völkern immer erst gelehrt werden, das ist eine alte Erfahrungstatsache, und wenn dabei auch manches Mißliche unterläuft, manches perverse Bedürfnis erweckt wird, es ist doch die einzige Möglichkeit, die Gesamtkultur zu fördern.

Beobachtet man, wie, je mehr nach Nordwesten man kommt, desto erträglicher die Wohnungsverhältnisse sich gestalten, und stellt man dieser Erscheinung die Rassenverschiedenheiten der einzelnen Länder in Parallele, so kommt man allerdings noch zu einem anderen Schluß, wie es möglich geworden ist, daß der größere Teil unseres Volkes sich so unternormalen Wohnungsbedürfnissen anbequemt hat. In den Angelsachsen, den Vlamen, den Friesen und den verwandten Stämmen hat sich am reinsten das echt germanische Gefühl individueller Freiheit erhalten, die gesellschaftlich und ökonomisch vor allem in der abgesonderten Wohnungsart ihren Ausdruck findet. Im Slaven ist solches Selbständigkeitsgefühl weit weniger vorhanden, und es ist sicherlich kein Zufall, daß da, wo germanisches Blut am stärksten mit slavischem vermischt ist, auch das Einfamilienhaus am seltensten ist, das Wohnungsbedürfnis den größten Tiefstand zeigt. Ich bin mir sehr wohl bewußt, daß starrer Individualismus, ausgeprägtes Herrentum des einzelnen auch seine Schattenseiten hat. Diese er-

scheinen am stärksten da, wo der Mannesstolz sich mehr in großen Worten als in Taten äußert, wie z. B. vielfach bei den Deutsch-Österreichern. Aber auch der schweigsame Engländer überspannt sein Freiheitsgefühl so, daß ihm z. B. die allgemeine Dienstpflicht als unerträgliche Fesselung seiner persönlichen Ungebundenheit erscheint, und daß er sich kaum jemals in sie fügen wird, obwohl er instinktiv fühlt, daß ihm zur Verteidigung seines Reiches mit den zerstreuten und fast zu vielen Kolonien auf die Dauer kein anderer Ausweg bleibt. Die Vermischung germanischen Blutes mit slavischem hat erst die straffe militärische Disziplinierung ermöglicht, die unsere Stärke ist; aus dem Osten kam die Reorganisation des Heeres, die Befreiung unseres Vaterlandes. Ich lasse solche Bemerkungen einfließen, um dem Vorwurf der Anglophilie zu begegnen, oder dem anderen, daß ich den Osten und Süden zugunsten des Nordwestens herabsetzen wolle. Ich bin weder Anglophile noch Anglophobe, ich meine auch, daß ein rechter Deutscher sich heute in erster Linie nicht als Sachse oder Schwabe oder Bayer oder Österreicher, sondern eben als Deutscher fühlen soll. Das Prinzip des politischen Sozialismus ist Ausgleich der kulturellen Verschiedenheiten, so zwar, daß die Stämme eines Volkes von einander lernen, das Gute vom Bruderstamme annehmend, das eigene Minderwertige ausscheidend. In dem Wohnungswesen finden wir aber das Bessere entschieden im Nordwesten bis hinüber über den Kanal. —

III.

Stadt und Land.

Es ist versucht worden, in skizzenhaften Bildern zu zeigen, daß das Gespenst des Wohnungselends wie in der Großstadt, so auch in der Kleinstadt umgeht, daß es nicht nur dem Arbeiter, sondern auch dem Mittelstand droht, ja sogar auch über die Schwelle des Wohlhabenden seinen Weg findet. Es bleibt zu untersuchen, ob es wenigstens auf dem Lande unbekannt ist. Was die ostelbischen Verhältnisse anlangt, so weiß man ja allerdings durch die berühmtgewordenen Reichstagsdebatten, wie es mit den Arbeiterwohnungen namentlich in den nordöstlichen Provinzen teilweise aussieht. Mußte doch der preußische Landwirtschaftsminister von Hammerstein im Jahre 1897 eine Forderung von 218000 Mk. als erste Baurate für Familienwohnungen in Trakehnen mit dem nicht gerade angenehmen Bekenntnis begründen, daß auf dem Staatsgut die Hausungen der Bediensteten und Arbeiter sich in geradezu trostlosem Zustande befänden, eine Ausführung, die der königl. Landrat noch überbot, indem er die Wohnungen einen Skandal nannte, der eigentlich polizeiliches Einschreiten erfordere. Wenn das am grünen Staatsholz der Fall ist, was soll man am schwächlichen Privatholz erwarten?

Der ostelbischen Bauernbefreiung haftet das Übel an, daß sie ihren Zweck nur äußerlich erreicht hat. Erst vermochte sie den Insten nicht recht von den Fronen loszulösen, die ihm als Preis für die Befreiung auf die schwachen Schultern gelegt waren; dann, als dies endlich durchgeführt

war, nahm man ihm als weiteres Äquivalent Haus und Hof und Acker und machte ihn so zum richtigen Landproletarier, einem nicht mehr rechtlichen, aber wirtschaftlichen Sklaven des Gutsherren. Je weniger die Landwirtschaft in der Neige des vergangenen Jahrhunderts abwarf, desto mehr entäußerten sich die Gutsherren aller Rücksichten auf das Wohlergehen ihrer Arbeiter, desto mehr ließen sie namentlich deren Wohnungen verkommen. So entstanden die himmelschreienden Wohnungsmißstände, wie sie z. B. Dr. Richter, Kreisarzt in Wartenberg, schildert: „Es ist, und zwar leider besonders auf großen, den wohlhabendsten Besitzern gehörigen Gütern keine Seltenheit, daß mehrere Familien zusammen einen einzigen, oft nicht einmal gedielten, sondern mit rohen Ziegeln gepflasterten Raum bewohnen, in welchem sich ein gemeinsamer offener Herd befindet. Schon günstiger sind die Umstände, wenn neben diesen gemeinsamen Wohnräumen wenigstens Kämmerchen vorhanden sind, die den Ehepaaren einen Aufenthalt während der Nacht bieten; allerdings sind diese Kämmerchen meistens mangelhaft erleuchtet und so eng, daß sie kaum einem einzigen Erwachsenen genügenden Raum gewähren. Solche Aufenthaltsräume für Menschen erinnern unwillkürlich an die Wohnungen mancher im Kulturzustand der Jagd und Fischerei befindlichen Völkerschaften, von welchen wir in den Büchern der Reisenden und in den Schilderungen der Kulturgeschichte lesen; daß sie in unserem Kulturstaate noch möglich sind, ist mir vor Antritt meiner beamteten Stellung nicht in den Sinn gekommen. Weiber mit Säuglingen

an den Brüsten, am Boden umherkriechende Kinder, junge Burschen und Mädchen, sowie Männer und Frauen aller Altersklassen halten sich, zumal im Winter, während eines großen Teils des Tages in diesem gemeinsamen Wohnraum auf."* Dr. Richter fragt dann mit Recht, wie man von einer sittlichen Hebung des Volkes sprechen wolle, solange man die Grundlage aller Gesittung, die Familie, in solcher Weise fast absichtlich zum Herd aller Unsittlichkeit mache?

Sind nun in den östlichsten Provinzen die Wohnungsverhältnisse wie in den Städten so auch auf dem Lande besonders schlimm, so sind sie darum im übrigen Preußen keineswegs einwandsfrei. Pfarrer Wagner hat mit besonderem Eifer das ländliche Hausungswesen studiert und durch Fragebogen bei seinen Kollegen in Ost- und Westpreußen, Posen, Pommern, Mecklenburg, Brandenburg, Sachsen, Westfalen, Thüringen, Hessen, Oberfranken weitgehende Aufschlüsse gesammelt. Alle Berichte stimmen darin überein, daß die Wohnungen der Landarbeiter fast ausnahmslos als unzulänglich, oft aber geradezu als empörend, allen sittlichen Anforderungen hohnsprechend und jeder Schamlosigkeit Vorschub leistend bezeichnet werden müssen. Auch Wagner meint, daß die Verhältnisse, je mehr man nach Osten komme, desto schlimmer würden, wobei man dann allerdings nicht wenig erstaunt, von der Zeitschrift „Das Land" belehrt zu werden, daß in Sachsen noch vielfach mit Rasen zugedeckte Hütten ohne Schornstein

* Nach E. Jäger, Die Wohnungsfrage, II. S. 284.

vorkommen, in denen eine oder mehrere Familien zugleich mit Schweinen, Ziegen und Hühnern hausen, so daß man sich notgedrungen fragt: Kann es nun wirklich noch schlimmer werden? Auch die von Professor M. Weber herausgegebenen Monographien der Landarbeiterverhältnisse bestätigen Wagners Angaben aufs neue.

Besonders schlimm pflegt es auf dem Lande zu stehen, wo sich Industrie und insbesondere Saisonindustrie mit dem Landwirtschaftsbetrieb verbindet. Die Ziegelstreicher und die in der Zuckerindustrie angestellten Arbeiter hausen notorisch vielfach ganz nach Art der Wilden in Baracken und Hütten, die mit menschlichen Wohnungen kaum äußerlich Ähnlichkeit haben. Es sind nun namentlich in Preußen vielfach Polizeiverordnungen erfolgt, welche genaue Bestimmungen über die Art und Weise enthalten, wie solche Arbeiter unterzubringen sind. Aber einmal nützen die besten Gesetze nichts, wenn es an der Kontrolle über ihre Durchführung mangelt, wie es in diesem Fall nur zu häufig geschieht; sodann ist auch die Rechtsgültigkeit solcher Polizeibestimmungen nicht einmal gesichert. Die Begründung zum Entwurf eines preußischen Gesetzes zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse bemerkt darüber: „Nachdem neuerdings zweifelhaft geworden ist, ob diese Vorschriften in allen Beziehungen rechtlich zulässig sind, erscheint es geboten, durch das Gesetz außer Zweifel zu stellen, daß Vorschriften der bezeichneten Art, auch soweit sie in gesundheitlicher Beziehung über den Schutz der menschlichen Gesundheit gegen drohende, anders nicht zu beseitigende Ge-

fahren hinausgehen, im Wege der Polizeiverordnung erlassen werden können. Die §§ 120a ff. der Reichsgewerbeordnung bieten zu einem Einschreiten gegen die Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume der Arbeiter nur insoweit eine Handhabe, als diese, wie beispielsweise die Nachtwachen in Fabriken und der Brenner am Ringofen, dem Betrieb selbst dienen und gewissermaßen selbst Betriebsräume sind." Diese Auseinandersetzungen beziehen sich auf Artikel 4 des Gesetzentwurfes, in welchem Wohnungsordnungen für Gemeinden von mehr als 100000 Einwohnern obligatorisch, für andere fakulativ gemacht werden. Und damit wäre also dieser Übelstand wenigstens beseitigt worden, wenn nämlich die Weisheit des preußischen Abgeordnetenhauses es nicht anderes beschlossen und den Gesetzentwurf abgelehnt hätte.

Früher wurden auch die Sachsengänger meist in geradezu lebensgefährlichen Höhlen und Löchern untergebracht. Jetzt achtet die Regierung mehr darauf, daß die Leute entweder in ordentlichen Häusern untergebracht oder daß solide Baracken für sie gebaut werden. Sogleich beschweren sich die Heimatprovinzen darüber, daß die Leute „von allzu großen Ansprüchen erfüllt, nach Hause zurückkehren." Man sieht, wir leben im Zeitalter des sozialen Fortschritts. Übrigens befinden sich die für die Preußengänger bereitgestellten Wohnungen noch immer vielfach in vorsintflutlichem Zustande. Man klagt dann jämmerlichst über den Leutemangel auf dem Lande. Es ist aber notorisch, daß, wo die Arbeiterwohnungen gut sind, dieser sich am wenigsten geltend macht.

Es wurde oben auf dem Zusammenhang des Wohnungselends in Ostelbien mit den dortigen üblen gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnissen hingewiesen. Es wird also die Verbesserung der Arbeiterhausung Hand in Hand zu gehen haben mit der Verbesserung der sozialen Lage des östlichen Landarbeiters überhaupt. Welche Mittel sich hierzu bieten, ist zwar eine Frage allerhöchster Wichtigkeit, die aber hier, in Verknüpfung mit dem Wohnungswesen, nur andeutungsweise behandelt werden kann.

Man hat vorgeschlagen, um wieder einen genügenden und zuverlässigen Arbeiterstand in Ostelbien zu schaffen, den Insten in einen Häusler oder Heuerling zu verwandeln. Aber der Häusler wie der Heuerling ist Dorfarbeiter, der sein eigenes Anwesen hat oder ein Stück Land vom Gutsherrn pachtet, auf eigene Rechnung bewirtschaftet und nur auf bestimmte Zeit diesem zum Dienst verpflichtet ist. Was aber im Osten fehlt, das sind eben die Bauerndörfer, und somit ist diese „Verwandlung des Insten" ein Unding, solange man nicht einen Teil des Großgrundbesitzes zerschlägt und in Bauerngüter umwandelt, so wie es namentlich die Posensche Kolonisation erstrebt. Also Dörfergründung, Kleinhäuserbau! Das dürften die einzigen Mittel sein, um die Landflucht zu paralysieren. Denn alle anderen haben sich als verfehlt erwiesen. Die Heranziehung der russisch-polnischen Arbeiter ist das beste Mittel zur Slavisierung des Ostens, die Seßhaftmachung der Taglöhner bedeutet allerdings, sie „schollenfest", aber auch, sie „lohnfest" machen, d. h. sie

jedem Lohndruck preisgeben; die Errichtung von Arbeiterkolonien hat die Wirkung, ein höchst gefährliches Landproletariat zu schaffen. Was den Gutstaglöhner von der Scholle zieht, ist der Mangel an Heimatsgefühl, die Aussichtslosigkeit, es zu irgend einer Selbständigkeit zu bringen, die allerdings meist trügerischen Aussichten, in der Stadt ein besseres Fortkommen, eine höhere soziale Stellung zu finden. Es handelt sich also darum, im Landarbeiter die Heimatliebe wieder zu stärken. Dazu gehört, daß ihm ein geordnetes Familienleben möglich gemacht, und hierzu wiederum, daß ihm eine gesunde, gemütliche Hausung geboten wird.

Viel geklagt wird über die zunehmende Verschuldung des Landbesitzes. Und doch ist sie mäßig gegenüber der Verschuldung des städtischen Baulandes, die dreimal so schnell zunimmt als jene. Nach der preußischen Hypothekenstatistik ist z. B. in der Provinz Brandenburg die städtische Bodenverschuldung in den Jahren 1886—1897 um 8543,93 Millionen, die ländliche um 2417,57 Millionen gewachsen. Nun ist aber ein großer Unterschied zwischen beiden Verschuldungsarten festzuhalten. Die ländliche rührt zum größten Teil von eingetragenen Kaufgeldern und Erbabfindungen, zum geringen Teil von Zukäufen, Meliorationen, Inventarvermehrungen her. Das Maß der Beleihung ist von vornherein durch die Rentabilität bestimmt; wird dieses Maß überstiegen, so wird der Besitz selbst ruiniert, da eine Wertsteigerung anders als durch reale Wertverbesserung im allgemeinen ausgeschlossen ist. Die Beleihung der städtischen Grundstücke er-

folgt aber nach ganz anderen Prinzipien, nämlich nach spekulativen. Denn die ungeheuere städtische Bodenschuldenlast basiert ja zum allergrößten Teil nicht auf Realien, sondern auf künstlich geschaffenen Werten. Deshalb erfolgt auch die Beleihung nicht nur nach dem dermaligen spekulativen Taxwert, sondern sogar darüber hinaus auf die Inkubation hin, worunter wir, uns stützend auf den zoologischen Sprachgebrauch, der unter Inkubation die Zeit der Entwicklung des Keimes während der Bebrütung versteht, den Wertzuwachs der brachliegenden Baustelle bis zu ihrer Baureife verstehen wollen. Nun sind aber die städtischen Grundstücke ganz einzigartige goldene Eier, die niemals ganz ausgebrütet werden können und deren Feingehalt und somit auch Wert mit der Zeit immer mehr zunimmt. Wird aber endlich zur Bebauung geschritten, so ist der städtische Grundbesitzer immer in der Lage, die kontrahierte Schuldenlast bezw. deren Zinsenlast auf die Schultern der Mieter abzuwälzen. Dem Landwirt fehlt ein solcher Packesel durchaus. Er kann nicht die Zinsen seiner Grundschuld auf die Produktionskosten schlagen; denn dazu müßte er die Fruchtpreise erhöhen; und die regelt heutzutage nicht er, auch nicht ein Landwirtebund, sondern der Weltmarkt. Für Meliorationen, Inventarmehrungen, industrielle Unternehmungen, die den Wert des Besitztums vermehren könnten, ist aber das Geld sehr schwierig und nur zu hohen Zinsen zu erlangen und zwar hauptsächlich deshalb, weil das Kapital bei der Anlage in städtischen Grundstücken eine viel gesichertere und leichter zu prüfende Unterlage findet.

Je eingehender man das heutige städtische Bauwesen und den Grundstückhandel studiert, desto mehr Zusammenhänge findet man mit dem ganzen wirtschaftlichen Leben und leider fast ausschließlich mit dessen Mißständen. Wohnungsnot und Baulandwucher durchsetzen vergiftend den Volkskörper in Stadt und Land. Auf dem Lande freilich ist dieser Wohnungsmangel durchgehends auf die Arbeiterklasse beschränkt, und auch bei dieser wird er hier nicht so stark empfunden, weil der dauernde Aufenthalt im Freien bei der Arbeit bis zu einem gewissen Grade ein Palliativ gegen die in den Wohnungshöhlen eingeatmeten Giftstoffe ist. Aber dennoch wird der aufmerksame Beobachter auch in der Landfrische genug bleiche, hagere, zusammengefallene Gestalten selbst unter der Jugend bemerken und er darf getrost von allen diesen in der freien Natur so besonders disharmonisch wirkenden Erscheinungen 50 Prozent auf Rechnung des Wohnungselendes setzen. In den Städten aber leiden unter letzterem fast alle Stände, und wenn das an sich zu bedauern ist, so sehe ich doch auch ein Gutes darin. Die Wohnungsfrage ist ein soziales Problem, in dem alle Stände, Gebildete wie Ungebildete, Männer der manuellen wie der wissenschaftlichen Arbeit, Proletarier und Bourgeois, sich in einheitlichem Interesse zusammenschließen und Schulter an Schulter für die Verbesserung ihrer sozialen Lage kämpfen können. Die Annäherung der verschiedenen Stände, welche die Mietskaserne trotz der häuslichen Zusammenpferchung nicht hat zustande bringen können, vollzieht sich freiwillig und harmonisch, sobald erst

alle Klassen die Unhaltbarkeit der jetzigen Hausungszustände, die Schädigung ihrer materiellen wie sittlichen und ästhetischen Güter durch das Wohnungselend, die Volkswirtschaftsfeindlichkeit der heutigen Bodenpolitik und die Notwendigkeit ihrer Reform voll eingesehen haben. In diesem Interessenkampfe können alle Parteien, die nicht gewillt sind, sich gänzlich von dem Kroniden Kapitalismus verschlingen zu lassen, zusammenstehen. Wie wichtig aber für unsere sozial und politisch zerklüftete Zeit es wäre, einen solchen gemeinsamen Angriffs- und Arbeitspunkt zur Förderung der Gesamtkultur zu finden, braucht kaum dargelegt zu werden. Obwohl wir uns einen christlichen Staat nennen, sind wir doch von brüderlicher Gesinnung gegenüber jedem, auch dem geringsten Glied der Gemeinschaft, sowie es das Wort unseres Heilandes verlangt, vielfach weit entfernt. Auch wenn man unsere Zeit eine sozialpolitische nennt, muß leider der Nachdruck und der Primat dem Wort „politisch" zuerkannt werden.

Es ist höchst bedauerlich, daß selbst von höchster, autoritativer Stelle diese Kluft eher verbreitert als überbrückt wird. Das Scheltwort von den vaterlandslosen Gesellen, in so berechtigtem Zorn über ein reichsfeindliches Verhalten auf Grund phantastischer Schwärmerei vom Weltbürgertum es auch gesprochen wurde, hätte nicht fallen, alle gesinnungsähnlichen Reden hätten unterdrückt werden sollen. Den Agitatoren, denen gegenüber solche Bezeichnungen teilweise am Platze sind, liefern sie nur Wasser auf die Mühle ihrer Verhetzungskunst; der verhetzten Masse gegenüber sind sie ungerecht. Es wird

vergessen, was schon Roscher erkannt und in den Worten präzisiert hat: „Bei gewöhnlichen Menschen kann der Patriotismus nur dann wahr sein, wenn er von dem kleineren Kreise ausgeht, der sie zunächst umgibt, für dessen Mitglieder sie sich zunächst interessieren.“ Dieser kleinere Kreis ist offenbar zunächst kein anderer als die Familie, deren Existenz aber eben durch das Wohnungselend an den Wurzeln zerstört wird. Wo kein Familiengefühl, da kein Heimatsgefühl; wo Heimatlosigkeit, da Vaterlandslosigkeit. „Jehann, kein Hüsung — keine Tru“ — mahnt Mariken ihren Jehann. „Die Religion muß dem Volke erhalten werden“, heißt es immer wieder. Es ist aber unzweifelhaft, daß das religiöse Empfinden zuerst in den Affekten, die das Familienleben auslöst, bewußt geworden ist, und ohne einen solchen menschlichnatürlichen Rückhalt wird es stets verkümmern.

Heimat- und Familienliebe ist ein viel zu natürliches Gefühl, als daß es jemals durch irgendwelche agitatorische Verhetzung aus den Herzen gerissen werden könnte. Das kann nur durch perverse wirtschaftliche Zustände geschehen. Der Weltstaat wie die staatliche Kindererziehung sind Phantasmagorien, kaum wert, daß man eine ernste Abwehr ihnen angedeihen läßt. Noch immer sehe ich einen sozialistischen Redner vor mir, den ich zufällig über dieses Thema sich äußern hörte. In einer kleinen niederösterreichischen Stadt hielten die Nationalsozialen einen Parteitag ab und hatten auch die „Sozi“ zu der Versammlung, die in einer Gastwirtschaft stattfand, eingeladen, um sich, wenn sie es wünschten, an der

Debatte zu beteiligen. Ein nationalsozialer Redner machte den Gästen den Vorwurf der Vaterlandslosigkeit, Heimatfeindlichkeit. Sofort sprang der sozialistische Wortführer, ein czechischer Schlosser, auf und rief in seinem etwas sonderbaren Deutsch die gleichwohl durch echtes warmes Pathos zündenden Worte: „Es ist nicht wahrr, alles was Sie da saggen. Auch wir lieben disse klaren Flisse, disse hohen Bärge, disse kräftigen Wälder, disse grünen Wissen und goldenen Äcker" — der Redner wies mit der Hand auf die herrliche Umgebung, — „auch wir lieben jede Scholle disser reichen Ärde, jeden Halm Getraide, jeden Käffer auf dem Blatt, jede Blume im Garten, jeden Vogel im Busch, wir lieben alles disses und vielleicht merr wie Sie. Wir lieben es mit der Liebe der Sännsucht, Sie mit der Liebe der Besitzenden, denen der Besitz gleichgültig geworden. Wir lieben es mit der Liebe des Hungernden, Dürstenden; denn von dissen Äckern uns gehört keine breite Hand, von dissen Wäldern uns kein Baum, von dissen Gärten uns keine Blume. Wir lieben unsere Heimat, unsere Stadt, unser Dorf; wir lieben jägliche Hitte, die darinnen ist. Aber wir lieben sie mit der Liebe des Verstoßenen; diese Hitten sind uns kein festes Obdach, sie sind nur Zälte, die morgen können werden abgebrochen über unserm Kopf. Wir wollen einen Herd, der uns wärmt, uns und unsere Weiber und Kinder Sommer und Winter, den wir besitzen und den wir pflegen, daß er uns hege. Gäben Sie uns das, und wir werden wissen, warum wir sollen verteidigen unßer Vatterland, von dem Sie reden in so vielen

großen Worten, aber das für uns nicht hat übrig kein klainstes Fleckchen, daß wir säßig darauf seien!" Man muß bedenken, der Mann, der so sprach, war nicht disziplinniert von den Parteibonzen; frei von der Schablone redete er, was ihm vom Herzen kam und daher zum Herzen sprach. —

IV.

Spekulation und Gesetz.

Die ökonomische Grundlage der derzeitigen Baustellen- und Häuserspekulation ist die manchesterliche Auslieferung des Bodens an das „freie Spiel der Kräfte", will sagen, den Kapitalismus. Dem freien Spiel ist zwar scheinbar durch Bauordnungen ein Zaum angelegt; aber diese, auf Anerkennung des Grund und Bodens als Privateigentum fußend, sind bisher mehr ein Schutz für als ein Kampfmittel gegen die Bestrebungen gewesen, Bauland und Häuser zum Börsen-Handelsartikel zu machen; sie sind auf kapitalistische Interessen, nicht auf die Volkswohlfahrt zugeschnitten worden.

Dieser Behauptung könnte entgegengehalten werden, daß unsere neuen, meist nach den Kriegsjahren entstandenen Bauordnungen von ihren bis in die Anfänge des vorigen Jahrhunderts zurückzuverfolgenden Vorgängern sich günstig dadurch unterscheiden, daß sie alle möglichen Bestimmungen im Interesse der Gesundheit und Sicherheit der Einwohner treffen. Fraglos sind diese Bauordnungen Fortschritte gegenüber den früheren Zuständen, wo es den Baumeistern fast gänzlich überlassen war, zu bauen, wie sie wollten. Aber damals war die Boden-

spekulation noch nicht so ausgebildet wie jetzt, der Abfluß der Bevölkerung vom Land zur Stadt und damit das Wachstum der Städte noch nicht so rapid wie heute, daher die Wohnungsverhältnisse damals auch ohne die heutigen baupolizeilichen Erlasse eher besser als schlechter wie heute waren.

Der Hauptfehler der Bauordnungen ist vor allem der, daß sie den Bau von Mietskasernen fast obligatorisch, den von Einfamilienhäusern fast unmöglich machen. Die Festsetzung der Baufluchtlinien, die Einteilung des Baugeländes in Baublocks liegt in Händen der Stadtverwaltungen. In diesen spielen die tonangebende Flöte die Hauseigentümer, die an der Erhaltung der dermaligen Zustände das größte Interesse haben. Zum Teil sind sie sich des Kampfes für ihre Interessen vielleicht nicht einmal recht bewußt; die schablonenhafte, mühlenbrettartige Aufteilung des Baulandes ist bereits so zur Gewohnheit geworden, daß man kaum noch daran denkt, die Sache könne auch anders angegriffen werden. Gedankenlosigkeit ist die Mutter, Bureaukratismus der Vater des zum Zukunftstaatshämorrhoidarius prädestinierten Sohnes Schematismus. Man braucht unser großstädtisches Bauwesen nur oberflächlich zu betrachten, um einzusehen, daß es unbedingt ein Sohn dieser gesegneten Ehe sein muß. Die Gedankenlosigkeit nimmt den Plan des Baumeisters her, und weil die Väter und Großväter es so gemacht haben, macht sie es genau nach und teilt auf ihm schöne gleichmäßige Straßenrechtecke nach dem Schema A ab und zerschneidet diese Rechtecke wieder in kleinere Baustellenrechtecke nach dem Schema B,

und ein neues Stadtviertel ist im Keime da. Und dann kommt der Bureaukratismus und befruchtet den Keim mit seinen Bauordnungen und -Erlaubnissen; alsbald beginnt ein reges Leben, und nun stehen sie alle da, die Häuser, schnurgerade aufgereiht und eins wie das andere gleich den zur Lumpenparade aufgestellten Tornistern und ebenso vorschriftsmäßig montiert wie diese: welches militärisch-bureaukratisch gedrillte Stadtväterherz sollte da nicht aufjauchzen? Es lohnt aber wohl der Mühe, etwas näher zuzusehen, wie diese Riesentornister zustande kommen, wer der Sattler und wer die Ochsen sind, die ihre Felle dazu liefern müssen.

Das Bauland ist also reguliert. Obwohl, wie bereits bemerkt wurde, die Großstädter mit ständiger Wohnungsnot geplagt sind, wird das baureife Land, wenn es in kapitalkräftiger Hand ist, zunächst in Baubrache liegen gelassen, und zwar in Rücksicht auf den durch Inkubation zu erwartenden Kapitalgewinn. Dies kann umso mehr geschehen, als die Besteuerung lediglich nach dem „Kartoffelwert" erfolgt, d. h. es wird das baubrache Land nach dem Nutzungswert statt nach dem gemeinen Wert veranlagt, den es „unter Brüdern", nämlich den Spekulantenbrüdern hat. So hat das Kapital gar keinen Grund, die Bebauung zu beeilen; bei der schnellen Hausse, mit welcher allgemein die städtischen Baugrundstücke in die Höhe getrieben werden, ist der Gewinn durch Inkubation stets höher als der Zinsverlust. Andererseits hat der Spekulant eine Baisse kaum zu befürchten; es ist die Eigenart der Baustellenbörse, daß ihr die Kontremine fehlt.

Anders steht es mit den kapitalschwachen Grundstellenhändlern. Wenn man in einem einsamen Feld plötzlich wie einen bei Regen aufschießenden Giftpilz eine Mietskaserne aufwachsen sieht, so kann man fast allemal darauf gehen, daß sie dem Spekulationsgenie eines solchen Händlers ihr Entstehen verdankt. Eine bebaute Grundstelle, namentlich wenn die Wohnungen des Hauses alle vermietet sind, steigt sofort bedeutend im Wert, und um diesen Gewinn schnell realisieren zu können, baut der Händler. Die Baugelder erhält er sehr leicht; fast alle städtischen Grundstücke sind über den Gebäudewert hinaus belastet. Aber auch wenn das Grundstück selbst schon bis aufs äußerste belastet ist, und wenn der Spekulant mit dem Betrag von zwei Dritteilen der veranschlagten Baukosten, welche gewöhnlich als Baugelder hergegeben werden, nicht auskommt, braucht er auf den Bau keineswegs zu verzichten. Das bekannte Strohmännermanöver hilft aus allen Schwierigkeiten. Dieser Strohmann wird als eigentlicher Bauunternehmer vorgeschoben, der aber ganz nach den Vorschriften des Spekulanten bauen muß; er ist meist eine ganz vermögenslose Person, oft Taglöhner, Krämer, Pförtner. Auf ihn wird die rechtliche Haftbarkeit abgewälzt. Kommt es daher zum Konkurs, so stehen die Handwerker und Lieferanten mit ihren Forderungen vis-à-vis de rien, während das Anwesen selbst an den Spekulanten zurückfällt, der seinen kalkulierten Gewinn einheimst. Die Verluste, welche auf diese Weise vertrauensselige Bauhandwerker erleiden, sind unerhörte; nach Freese betrugen sie in den Jahren 1891 bis

1893 bei den Berliner Bauhandwerkern allein 75 Millionen Mark. Die großartigste Bauspekulation wird aber in Szene gesetzt, wo sich Hypothekenbanken mit Terraingesellschaften konsolidieren. Denn von solcher Union wird nicht nach dem Wohnungsbedürfnis gebaut, sondern nach dem Spekulationsinteresse der die Gesellschaft dirigierenden Kapitalisten. In Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs werden eine Menge Baustellen freigegeben, die von Hand in Hand, fast wie Papiere an der Börse, gehen und stets à la hausse weitergehandelt werden. Zum Börsenschwindel kommt der Bauschwindel; zuletzt, beim Zusammenbruch, hat doch die Union den Vorteil; sie hat die Grundstücke teuer verkauft und kauft sie jetzt vielleicht zum Teil billig zurück, obwohl der Wert des Gesamtobjektes durch die Bebauung wesentlich gestiegen ist. Wer aber sind die Ochsen, welche ihre Felle zugunsten dieser Gerber sich vom Leibe ziehen lassen müssen? Auch hier wieder die Mieter, auf welche die Zinsenlast der heraufgeschwindelten Kapitalwerte abgewälzt wird.

Das also ist zunächst der Segen der Bauordnungen im kapitalistischen Sinn. Aber im wirtschaftlichen Sinn wirken sie noch viel allgemeiner ungünstig auf das Großstadtleben ein, da sie nicht nur die Mieten, sondern auch die Lebenshaltung überhaupt verteuern. Bei dem großen Umsatz, den städtische Geschäfte haben, müßten sie eigentlich alles viel billiger liefern können als ihre Zwergkollegen auf dem Lande, was aber bekanntlich durchaus nicht der Fall ist. Im Gegenteil, Lebensmittel sind in der Stadt stets teurer, die Wirtschafts-

preise sehr viel höher, und auch die modernen Warenhäuser liefern nur in einzelnen Schleuderartikeln, mit denen sie Reklame machen wollen, billiger. Es soll nicht geleugnet werden, daß auch andere Faktoren preistreibend wirken, wie z. B. weiter Transport, Ringbildung der Lieferanten u. a. m.; aber soviel ist doch sicher, daß die Kleinindustriellen, die Ladenbesitzer, die Wirte die ungeheuren Mietpreise, die sie zu zahlen haben, auf die Verkaufspreise zu schlagen gezwungen sind.

Haben die bisherigen Bauordnungen den Mietskasernenbau statt gehemmt gefördert, so haben sie doch andererseits den Mieter vor den gröbsten hygienischen Mißständen gesichert. Diese Sicherung wurde nur leider wieder illusorisch gemacht durch die fehlende Wohnungskontrolle. Die Polizeivorschriften über das Wohnungswesen haben sich bis vor kurzem an Äußerlichkeiten die Zähne ihrer Weisheit ausgebissen; sie haben bestimmt, daß bei Frostwetter der Bürgersteig bestreut werden müsse, daß Blumentöpfe nicht außen auf die Fensterbank gestellt werden dürfen, wie oft die Senkgruben gereinigt, der Abfall abgefahren werden müsse — um das eigentliche Wohnen der Menschen haben sie sich nicht viel gekümmert. Wie viel Mieter sich in einem Zimmer zusammendrängten, unter welchen sittlichen Gefährnissen die Geschlechter bei einander hausten, blieb unkontrolliert.

Die schreienden Mißstände, die unter diesen Umständen immer unverhüllter sich bemerkbar machten, führten zunächst zur Wohnungsinspektion. In England finden wir die ersten Ansätze zu dieser Einrichtung, die allerdings zunächst den Vor-

teil hatte, daß sie die Verbreitung des Wohnungselendes, von der man kaum eine Ahnung gehabt, schonungslos aufdeckte. Im Jahre 1851 brachte Lord Shaftesbury im Unterhaus das Gesetz für Beaufsichtigung gewöhnlicher Logierhäuser (Common Lodging Houses Act) sowie der Arbeiterlogierhäuser (Labouring Classes Lodging Houses Act) ein. Doch haben sich diese Gesetze, wie gleich im voraus bemerkt sei, keineswegs wirksam gezeigt, dem englischen Arbeiter ein gesundes und wohnliches Heim sicherzustellen. Namentlich die Verhältnisse in Glasgow haben, obwohl hier zur Ausführung dieser Vorkommnisse noch eine besondere Sanitätskommission gebildet wurde, bewiesen, daß trotz allem die Privatspekulation tat, was sie wollte, und da sie um des Profits willen baute, ungesund bauen mußte, weil eben nur unter dieser Bedingung ein Profit herauszuschlagen war. Ein wirklicher und energischer Fortschritt im Wohnungswesen datiert sich in England erst seit dem Jahre 1890, als die bestehenden Wohnungsverordnungen kodifiziert und zugleich die Bestimmung erlassen wurde, daß die Staatsbehörden verpflichtet seien, Ersatz für die ungesund befundenen Wohnungen zu beschaffen.

Im Deutschen Reich wurde das Verlangen nach wohnungspolizeilicher Fürsorge im Sinne der Volkswohlfahrt erst seit dem Jahre 1899 drängend, als die Pastoren von Bodelschwingh-Bielefeld und Weber-M.-Gladbach im Reichstag ein Reichswohnungsgesetz beantragten, das eine Reichszentralstelle nebst Landeskommissionen für Wohnungsfürsorge schaffen und

deren Tätigkeit durch Reichskredite unterstützen sollte. Der Vertreter der Regierung erklärte aber, daß ein Wohnungspolizeigesetz von Reichswegen zur Zeit unmöglich sei, einmal, weil es an allen Vorbereitungen zu einem solchen Gesetze fehle, sodann, weil die Wohnungspolizei Hand in Hand mit der Baupolizei gehen müsse, welche wieder nach örtlichen Verhältnissen differierend zu regeln sei. Im gleichen Jahre beschäftigte sich auch das preußische Abgeordnetenhaus mit der Wohnungsfrage und zwar aus Anlaß eines Antrags, gemeinsam gestellt von der konservativen, nationalliberalen und Zentrumspartei, bei der Rentengutsgesetzgebung auch die Erbauung guter Arbeiterwohnungen sicherzustellen. Miquel, der früher selbst für ein Reichswohnungsgesetz plaidiert hatte, war jetzt, getreu seiner Kompromiß- und Proteusnatur, gegen alle landesgesetzlichen Maßnahmen und verwies die Lösung des Problems an die Gemeindeorgane.

Im Reichstage haben etwa seit 1902 alle Parteien mit Ausnahme der Konservativen, die wohl für ihre sehr zurückgebliebenen Arbeiterwohnverhältnisse fürchten, Anträge zur Wohnungsfrage gestellt. Sie erreichten jedoch bisher nichts, da der Bundesrat nicht darauf eingeht und hartnäckig an der Anschauung festhält, daß das Reich in der allgemeinen Wohnungsfrage nichts tun soll.

Ein kurzer Überblick möge zeigen, was die Gemeindeorgane bisher in der Wohnungsaufsicht geleistet haben. Wohnungsinspektion ist bisher offiziell von etwa 20 Großstädten eingeführt, darunter in Norddeutschland insbesondere von Bonn, Düsseldorf,

Elberfeld, Barmen, Duisburg, Essen, M.-Gladbach, Remscheit, Göttingen, Kiel, Görlitz, Liegnitz, Landshut. Sie ist meist in der Weise geregelt, daß ein Wohnungsinspektor amtlich angestellt ist, dem kommissarisch und ehrenamtlich angesehene Bürger zur Seite stehen. Einige Städte haben sogar ein besonderes Wohnungsamt eingerichtet, so z. B. Stuttgart. Dasselbe führt neben der Wohnungsinspektion einen dauernden Wohnungsnachweis auf Grund fortlaufender Erhebungen über den Wohnungsmarkt durch. Weiter geht schon die Verordnung, welche der Regierungspräsident von Düsseldorf 1895 erlassen, namentlich insofern möglichst bestimmte Begriffswerte eingeführt werden, um zu bestimmen, unter welchen Bedingungen eine Wohnung als normal angesehen werden kann. Alle Schlafräume müssen verschließbar und mindestens mit einem unmittelbar ins Freie führenden Fenster versehen sein, dessen Größe nicht weniger als den zwölften Teil der Fußbodenfläche betragen darf. Speicherräume sind nur als Schlafräume zulässig, wenn sie vollständig verputzt sind oder mit Holz bekleidete Wände haben. Der Boden der Schlafräume muß gute Dielung haben oder durch andere gesundheitlich einwandsfreie Vorrichtung vom Erdboden getrennt sein. Die Schlafräume müssen ferner so beschaffen sein, daß sie jeder über 10 Jahre alten Person einen Mindestluftraum von 10 cbm, jedem Kind unter 10 Jahren einen solchen von 5 cbm gewähren, daß die ledigen über 14 Jahre alten Personen nach dem Geschlecht getrennt in besonderen Räumen oder Abschlägen schlafen können, und daß jedes Ehepaar für sich

und seine noch nicht 14jährigen Kinder einen besonderen Schlafraum besitzt.

Solche Bestimmungen sind gewiß sehr preiswert gegenüber dem Nichtstun, worin andere Kommunen sich gefallen, aber doch — wieviel bleibt auch hier zu wünschen übrig; wir können auch diese Normen nur als schüchterne Gehversuche auf dem gestrüppbewachsenen Gebiet der Wohnungsmißstände betrachten. Nicht nur lauert hinter allen diesen Bestimmungen der berühmte Versenkungsparagraph, der in besonderen Fällen alle möglichen Abweichungen gestattet; es sind auch für das Leben über Tag überhaupt keine Bestimmungen getroffen, was namentlich gegenüber den Heimarbeitern schwer ins Gewicht fällt, ebenso wie über die Heizbarkeit der Zimmer gar nichts gesagt ist. Vor allem aber fehlt eine Bestimmung, die das Recht, eine Wohnung zu schließen, fest normiert und die Verpflichtung zur kommunalen Fürsorge für die Unterbringung der aus ungesund befundenen Wohnungen Ausgesperrten.

Von den übrigen Staaten des Deutschen Reiches tun sich Sachsen, Bayern, Hessen einigermaßen in der Wohnungsfürsorge hervor. Sachsen hat im Jahre 1900 ein Bauordnungsgesetz erlassen, das zugleich das Wohnungswesen regelt und schon durch diese einheitliche Verbindung bemerkenswert ist. Bayern hat durch die königliche Verordnung betreffend die Wohnungsaufsicht vom Jahre 1901 die Wohnungsaufsicht durch beamtete Personen für größere Städte obligatorisch gemacht und außerdem Vorschriften zur Wahrung von Gesund-

heit und Sittlichkeit in den Wohnungen gegeben, die sich aber mit der Aufstellung von allgemein gehaltenen Grundsätzen begnügen und hierin weit unter den Düsseldorfer Bestimmungen mit ihren doch wenigstens halbwegs festen Normativen stehen. Hessen, das in der Wohnungsfrage an der Spitze der deutschen Bundesstaaten steht, hat noch neuerdings wieder von sich reden gemacht, indem es als erster Staat die Inkubationssteuer (Wertzuwachssteuer für brache Baustellen), allerdings nur fakultativ, eingeführt hat.*

Allen diesen und ähnlichen Gesetzen und Verordnungen haftet ein gemeinsamer Charakter an: sie repräsentieren sich durchaus als Übergangsbestimmungen, die mit alten Gewohnheiten, obgleich sie als schlecht erkannt sind, nicht ohne weiteres brechen wollen, und die bei der Unsicherheit der Ziele und bei der Neuigkeit der hier aufgerollten sozialpolitischen Fragen zunächst mit äußerster Vorsicht und mit möglichst allgemeinen dehnbaren Vorschriften manipulieren. Die meisten dieser Verordnungen starren geradezu von Kautschukbegriffen wie „tunlichst", „möglichst", „hinreichend", „in der Regel"; den ausführenden Organen ist damit weitester Spielraum gelassen,

---

* Hessen hat seinen staatlichen Wohnungsinspektor und seine staatliche Geldquelle zum Wohnungsbau. Auch Bayern hat jetzt beides ebenfalls; von den anderen Staaten hat erst Württemberg seine staatlichen Wohnungsaufsichtsbeamten. Preußen hat als Staat in der Wohnungsfrage noch gar nichts getan; was oben angeführt ist, ist die Tätigkeit vereinzelter weniger Regierungspräsidenten und einiger vereinzelter Stadtverwaltungen.

mit Scheinverbesserungen sich zu begnügen oder gar nichts zu tun.

Langem Drängen Folge gebend ist Preußen 1904 mit einem Wohnungsgesetz auf dem Plan erschienen, das, wäre es angenommen worden, den größten deutschen Bundesstaat an die Spitze der Wohnungsfürsorge gestellt hätte. Allein es ist dem Landtage von der Regierung gar nicht vorgelegt worden; vielleicht fühlt sie, daß ein Dreiklassenparlament überhaupt unfähig ist, eine solche Frage zu lösen.* Es ist nicht zu verkennen, daß dieser Wohnungsgesetzentwurf von 1904 auf der Bahn zu einer völligen Revolutionierung der Baupolitik und des Wohnungswesens, zu der wir unausbleiblich gedrängt werden und die so sicher kommen wird, wie der Bebelsche Zukunftsstaat nebst dem großen Kladderadatsch ausbleiben wird, einen ersten selbstbewußten und ziemlich weitausgreifenden Schritt bedeutet hätte. In Rücksicht darauf lohnt sich ein ausführliches Verweilen bei den Bestimmungen dieses Entwurfes, zumal er von der oberflächlichen Tagespresse viel zu wenig gewürdigt worden ist.

Er umfaßt sechs Artikel: 1. Baugelände und Straßenkostenbeiträge, 2. Bebauung der Grundstücke, 3. Bau- und Grundabgaben, 4. Benutzung der Gebäude, 5. Wohnungsaufsicht, 6. Schluß- und Übergangsbestimmungen. Sieht man

---

* Auch der Arbeiterschutz, die Sonntagsruhe, Frauen- und Kinderschutz wären in einem solchen Parlament nie gelöst worden; das kann nur eine Körperschaft des allgemeinen Wahlrechts.

von dem letzten Artikel ab, der hauptsächlich administrative Ausführungsdirektiven enthält, so teilt sich der Entwurf in zwei Teile: der eine, Artikel 1, 2 und 3 umfassend, will politisch propagierend das Bauwesen in der Weise umgestalten, daß mehr als bisher billige und gesunde Wohnungen für den Arbeiterstand hergestellt werden, der zweite, Artikel 4 und 5 umfassend, bemüht sich, reprimierend die Überfüllung, die sittlichen und hygienischen Mißstände der vorhandenen Wohnungen zu beseitigen. Entsprechend der Anlage dieser Studie soll der zweite Teil zuerst behandelt werden.

Es werden zunächst, für Gemeinden über 100000 Einwohner obligatorisch, für andere fakultativ, Wohnungsordnungen verlangt, welche die Polizeibehörde zu erlassen hat und die allgemeine Bestimmungen über die Benutzung der Gebäude zum Wohnen und Schlafen zu enthalten haben. Als wichtigste solcher Bestimmungen für Mietwohnungen seien folgende hervorgehoben. § 4 Ziffer 2 lautet: „Wohnungen für eine gemeinschaftliche Haushaltung von zwei oder mehr Personen (Familienwohnungen) müssen eine den ortsüblichen Anforderungen entsprechende eigene Kochstelle, einen eigenen verschließbaren Abort und, soweit in dem Gebäude Kanalisation und Wasserleitung eingerichtet ist, einen eigenen Ausguß und einen eigenen Wasserhahn besitzen.“ Diese sicherlich nicht zu hoch gespannten Anforderungen würden namentlich in alten Häusern die Sperrung von Tausenden von Wohnungen notwendig machen. Ziffer 3 lautet: „Die Wohn- und Schlafräume (auch Küchen) müssen insgesamt den Bewohnern soviel

bieten, daß auf jede Person mindestens 10 cbm Luftraum und 4 qm Bodenfläche entfallen; für Kinder unter 10 Jahren können geringere Anforderungen festgesetzt, auch kann vorgesehen werden, daß die infolge der Geburt oder des Heranwachsens von Kindern während der Dauer des Mietsverhältnisses eintretende Erhöhung des erforderlichen Mindestluft- und Flächenraumes außer Betracht bleibt." Diese Bestimmung duftet schon etwas nach Kautschukarbeit. Mindestens hätte es wohl einer Minimalgrenze der Minimumherabsetzung für Kinder bedurft, wenn es überhaupt zweckmäßig erscheint, Kinder so stiefmütterlich zu behandeln, die doch zu ihrer Gesundheit frischer Luft so besonders bedürftig sind. Wie bescheiden aber überhaupt diese Minima sind, geht am besten aus der Begründung hervor, welche dem Gesetzentwurf beigefügt ist und zu diesem Artikel ausführt: „Nach den Bestimmungen der Ziffern 3 und 4 kann in einem Raum von 5 m Länge und 5 m Breite bei 3 m Höhe, wenn für Kinder unter 10 Jahren die Hälfte der geforderten Sätze festgesetzt wird, eine Familie von acht Personen, und zwar ein Ehepaar mit zwei Kindern von 10—14 Jahren untergebracht werden." Wenn der werte Leser, dem ein Raum von der angegebenen geringen Größe vielleicht nicht zur Verfügung stehen wird, einen solchen in seinem Zimmer sich abmißt und dann sich vorstellt, daß diese Enge von 8 Personen bewohnt wird, daß sie außerdem von Herd, Betten und Schränken und womöglich noch von Arbeitsgerät erfüllt ist, so hat er erst einen richtigen Begriff, wie geringe Anforderungen an ein „gemütliches Heim" die deutsche

Arbeiterfamilie einstweilen noch selbst im Auge des wohlwollenden Gesetzgebers zu stellen berechtigt ist. Und doch muß sich der ruhig Überlegende sagen: So wie die Verhältnisse heute liegen, konnte kaum mehr zu verlangen gewagt werden. Es muß bedacht sein, daß, je mehr Wohnraum für den einzelnen preußischen Staatsbürger verlangt wird, desto mehr Wohnungen gesperrt beziehungsweise evakuiert werden müssen, und daß für alle diese Personen Unterkunft zu finden ist, wofür das vorliegende Gesetz durchaus keine Sorge trägt.

Eine weitere sehr notwendige und sehr erfreuliche Bestimmung trifft Ziffer 4: „Die Wohnung muß soviel Räume enthalten, daß, abgesehen von Ehepaaren, die über 14 Jahre alten Personen nach dem Geschlecht getrennt in besonderen Räumen schlafen können."

Die §§ 5 und 6 enthalten Präventivbestimmungen, die verhindern sollen, daß durch Aftermiete bzw. Aufnahme von Einliegern und Schlafgängern die Bestimmungen des § 4 illusorisch gemacht werden. Im weiteren werden für Dienstboten und Gewerbegehilfen insbesondere ähnliche sanitäre und sittliche Normen festgestellt, wie sie Ziffer 3 und 4 des § 4 allgemein enthält.

Es wird wohl kaum einen Unparteiischen geben, der die hier angeführten Anforderungen für überspannt hält, dafür aber desto mehr Nachdenkliche, die manche im Interesse der Unbemittelten dringend erforderlichen Bestimmungen vermissen. Der Leser dürfte schon bemerkt haben, daß die Bestimmungen

des Gesetzentwurfs wesentlich nach dem Muster der Düsseldorfer Verordnungen zugeschnitten sind und alle Mängel, die diesem anhaften, finden wir auch hier wieder vor, so daß eine nähere Beleuchtung sich erübrigt. Obwohl ausdrücklich von Wohn- und Schlafräumen gesprochen wird, finden wir doch im Grunde auch hier das Manko wieder, daß wesentlich nur auf die Schlafverhältnisse Rücksicht genommen ist. Die schwierige Regelung der Wohnverhältnisse für Heimarbeiter ist auch hier wieder ausgeschaltet. Man könnte versucht sein, das Gesetz ein „Schlafgesetz" zu nennen; betrachtet man aber dann den § 10, so ist man geneigt, in Erinnerung an Herrn Agesilaos' löbliche Erfindung von einem „schlafenden Gesetz" zu sprechen.

Der § 10 lautet nämlich: „Ausnahmen von der Bestimmung des § 2 Absatz 1 können von den zuständigen Ministern, Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 4 Ziffer 2, 8 Ziffer 1 können für einzelne Gemeinden von der Landespolizeibehörde, außerdem können Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 3, 4, 5, 7, 8 in Einzelfällen von der Ortspolizeibehörde zugelassen werden." Da ist er wieder, der ominöse Ausnahme-, Einzel- und besondere Fall, je nach Umständen- und Maßgabeparagraph, die große Theaterversenkung, in der die schön aufgeputzten Vorparagraphen nach Belieben der landespolizeilichen Regisseure verschwinden. Es bleibt dem guten Willen der kommunalen Behörden wesentlich freigestellt, wie weit sie diese Versenkung zum Grab der wohlmeinenden Gesetzgeberabsicht machen; so lange die Mehrzahl

der Stadtväter Hauseigentümer sind, ist zu befürchten, daß sie zu solcher Totengräberbrbeit nur zu häufig bereit sein werden.

Artikel 5 beschäftigt sich mit der Wohnungsaufsicht. Diese wird, analog den Bestimmungen in Bayern, Württemberg, Sachsen, Hessen, für alle Gemeinden obligatorisch gemacht. Sehr richtig wird in der Begründung bemerkt, „daß gegenwärtig, wie wiederholt festgestellt sei, die tatsächlichen Zustände den Gemeindebehörden vielfach nicht hinreichend bekannt seien, so daß sich selbst Mißstände ernstester Art lange Zeit hindurch der erforderlichen Beachtung und Abhilfe entzögen." Je mehr man tatsächlichen Wohnungsverhältnissen nachforscht, desto mehr wird sich die Überzeugung von der Unhaltbarkeit der jetzigen Zustände aufdrängen, und diese allgemeine Einsicht, die Wahrheit der Ideen und die sittliche Berechtigung der Postulate der Wohnungsreformer ist es, die nicht nur mit der Zeit die Ablehnung von Gesetzen wie das vorliegende unmöglich machen, sondern selbst das schwerfällige bureaukratische Regime, das hier für die Wohnungsfürsorge mobil gemacht wird, allmählich auf die Bahn radikaler Neuerung und Umformung des Bauwesens drängen wird.

Die Gerechtigkeit erfordert anzuerkennen, daß der Gesetzgeber selbst kein absoluter Verehrer der Polizeiverwaltung ist; er fordert bei der Wohnungsaufsicht „eine zweckentsprechende Mitwirkung ehrenamtlicher Kräfte". Eine allen Anforderungen entsprechende Wohnungsaufsicht dürfte aus „vier Elementen, innig gesellt" sich zusammensetzen. Erstens das polizeiliche, um,

ihr den nötigen autoritativen Charakter beizulegen, zweitens das bautechnische, um über die Möglichkeit bautechnischer Veränderungen ein fachmännisches Urteil abzugeben, drittens das sanitäre, um nach hygienischen Grundsätzen die Wohnlichkeit oder Unwohnlichkeit eines Quartiers festzustellen, viertens das ehrenamtlich freiwillig in den Dienst der Volkswohlfahrt sich stellende Element, dem vor allem die Aufklärung des Volkes über die Ziele der Wohnungsreform sowie über den Wert gesunder Wohnung, ferner die Vermittelung und der Ausgleich der zwischen Mieter und Vermieter bzw. der Wohnungsaufsicht sich herausbildenden Gegensätze, endlich die Anleitung der niederen Stände zur Wohnungspflege obläge. Unzweifelhaft hat dieses vierte Element die dornenvollsten Aufgaben zu lösen, und nur ganze und durchaus selbstlose Männer und Frauen können hier am Platze sein. Bei allen Beanstandungen durch die Kommissionen soll nach § 3 des Artikels Abhilfe „zunächst durch Rat, Belehrung oder Mahnung" versucht werden. Es ist also eine hochwichtige, viel Menschenkenntnis und nicht weniger Geduld, Nachsicht und zugleich Energie fordernde Tätigkeit, welche die freiwilligen „Wohnungspfleger", wie sie vielleicht genannt werden könnten, vor sich sehen.

Städte über 100000 Einwohner hätten nach dem Entwurf Wohnungsämter einzurichten, die „mit einer genügenden Anzahl beamteter Wohnungsaufseher" besetzt sein müssen und denen auch ehrenamtlich tätige Personen als Mitglieder angehören können. Auch für kleinere Gemeinden kann die Einrichtung solcher Wohnungsämter erfordert werden, eine For-

derung, die namentlich nur dann billig sein wird, wenn eine Stadt zwar infolge kommunaler Abgrenzung obiges Einwohnerlimit nicht erreicht, es aber unter Hinzuziehung der Vorstädte überschreitet. Hier trifft Ziffer 1 Abs. 2 des Artikels 5 die sehr vernünftige Bestimmung, daß sich die verschiedenen Gemeinden zu gemeinsamer Einrichtung des Wohnungsamtes verbinden sollen. Die Begründung des Entwurfs sieht auch die Vereinigung der Gemeinden eines ganzen Kreises zu solchen Wohnungsämtern vor.

Die Tätigkeit der Wohnungsämter ist teilweise bereits durch das gekennzeichnet, was über die Wohnungsaufsicht allgemein gesagt ist. Aber noch weitere Aufgaben und Ziele sind diesen neuartigen kommunalen Behörden gestellt. Sie sollen Nachweisebureaux von Wohnungen für kleinere Leute enthalten, ferner die durch die Aufsicht gesammelten Erfahrungen zu statistischem Material zusammenzustellen. Das alles ist von höchster Wichtigkeit; dadurch wird unmöglich gemacht, daß die Gemeinden den groben Mißständen im Wohnungswesen gegenüber sich blind stellen, vielmehr wird Interesse für Wohnungspolitik dadurch geradezu erzwungen, und damit allein ist schon viel gewonnen.

Gehen wir nunmehr zur Betrachtung des ersten Teils (Artikel 1, 2 und 3) des Gesetzentwurfs über, der durch Bestimmungen über die Besteuerung und Einteilung des Baugeländes, die Errichtung gesunder, billiger und namentlich kleiner Wohnhäuser fördern will, so bringt Artikel 1, der Abänderung betreffend das Gesetz über Anlegung und Ver-

änderungen von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875 betrifft, unter Ziffer 2 gleich ein allgemeines Normativ von größter Bedeutung: „Zu den bei der Festsetzung (scil. der Fluchtlinien) wahrzunehmenden Rücksichten gehört ferner die Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis." Was dem Wohnungsbedürfnis entspricht, wird gleich darauf erklärt: „Desgleichen ist darauf Bedacht zu nehmen, daß in ausgiebiger Zahl und Größe Plätze (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätze) vorgesehen, daß für Wohnzwecke Baublöcke von angemessener Tiefe, entsprechend dem verschiedenartigen Wohnungsbedürfnis auch Straßen von geringerer Breite geschaffen, und daß durch die Festsetzung Baugelände entsprechend dem Wohnungsbedürfnis erschlossen wird."

Diese Bestimmungen beruhen auf der Einsicht, die wir bereits gewonnen haben, daß nämlich durch die bisher allgemein übliche Methode, die Bauflächen schematisch mit breiten Verkehrsstraßen zu durchschneiden und die einzelnen Baublöcke ebenso schematisch gleich groß abzuschneiden, der Mietskasernenbau propagiert statt gehemmt wird. Bisher war der Baugrund dem Spekulationsbedürfnis, das ein wirtschaftliches nicht genannt werden kann, ausgeliefert; jetzt ist ihm das Wohnungsbedürfnis entgegengesetzt, wodurch das Bauwesen seinem eigentlichen Zweck, der Wohnungsbau dem Wohnzweck wieder untergeordnet wird. Obwohl diese neue, eigentlich alte und ursprüngliche Auffassung durchaus selbstverständlich erscheint, ist sich der Gesetzgeber sehr wohl

bewußt, bei den Gemeinderegenten auf Widerspruch zu stoßen. Von hohem Interesse ist die Bemerkung in der Begründung: „Ob gegenwärtig Maßnahmen, die aus dem bezeichneten Gesichtspunkt eine zweckmäßigere Aufteilung des Baugeländes im Wege der gesetzlich vorgesehenen Mitwirkung der Ortspolizeibehörde bei der Festsetzung der Fluchtlinien herbeizuführen bezwecken, in dem geltenden Recht eine ausreichend sichere Grundlage finden, erscheint um deswillen zweifelhaft, weil Maßnahmen der bezeichneten Art in erster Linie nicht so sehr auf eine Förderung der öffentlichen Gesundheit, als vielmehr auf eine dem öffentlichen Bedürfnis entsprechende, sozial und wirtschaftlich befriedigende Gestaltung der Wohnungsverhältnisse abzielen. Gleichwohl wird bei der Bedeutung, die diese Frage im allgemeinen Staatsinteresse besitzt, auf die rechtliche Möglichkeit, solche Maßnahmen nötigenfalls auch gegen den Widerstand der Gemeindevertretungen zu erzwingen, mit Rücksicht auf den den Hausbesitzern in diesen eingeräumten Einfluß nach den bisherigen Erfahrungen nicht wohl ferner verzichtet werden können." Es wird also anerkannt, daß die Gemeindeordnungen, wonach die Hälfte aller Gemeindevertreter Hausbesitzer sein müssen, im Grunde der Wohnungsreform feindlich sind.

In der Tat muß jeder Unparteiische zugeben, daß dieses Reservat heute eine veraltete, sinnlos gewordene Einrichtung darstellt. Es ist entstanden, als noch die Mehrzahl aller

ansässigen Bürger Hauseigentümer war; es ist insbesondere aufrecht erhalten worden, als zur Zeit des aufblühenden Industrialismus und des schnellen Anschwellens des proletarischen Zuwachses unter dem Zustrom von Fremdlingen man das „Hausrecht" wahren und der erbeingesessenen Väter gute Sitte aufrecht erhalten wollte. Das klingt recht schön; aber dieser schöne Klang hat sich heute auf eine Dissonanz herabgestimmt. In Berlin kommen auf etwa 100 Haushaltungen 4 Hauseigentümer, in München 8. Schon rein zahlenmäßig stellt sich also die Bevorzugung der Hauseigentümer als ein bedenkliches Monopol dar. Man hat aber weiter zu fragen: hat dieses Monopol heute noch eine sittlich, sozial und wirtschaftlich bedeutungsvolle Grundlage? Im Gegenteil: es wirkt unsittlich, dissozial und unwirtschaftlich. Wenn manche Städte, wie z. B. Düsseldorf, trotzdem in anerkennenswerter Weise aus freien Stücken in der Wohnungsreform vorangegangen sind, so zeigt das nur, daß im deutschen Bürgertum noch immer ein gesunder Kern steckt und die Sinnesgröße, die das Eigeninteresse dem Gemeinwohl unterordnet. Es ist aber doch sicher kein Zufall, daß alle diese Städte im Westen Deutschlands zu suchen sind, wo noch mehr Stadtväter Einfamilienhaus-, nicht Mietskaserneneigentümer sind. Im Interesse des Hauseigentümers liegt jedenfalls mehr die Förderung der Baustellenspekulation als der Bodenreformbestrebungen. Es ist versucht worden zu zeigen, daß diese Spekulation heute gänzlich verwildert, zum Wucher geworden und als solcher durchaus unsolid ist und unsittlich wirkt.

Ebenso ist bekannt, welcher Bildungsstufe und welcher gesellschaftlichen Klasse die Hauseigentümer zum Teil angehören. Und diese sollten insbesondere berufen sein, über die Wohlfahrt der riesenhaften Kommunen mit ihrer komplizierten Verwaltung zu verfügen? Als man den Hauseigentümern den Primat in der Gemeindevertretung vindizierte, tat man es, weil sie als die unabhängigsten Leute erschienen; heute sind sie nichts weniger als unabhängig, sondern vielfach nichts als Dienstknechte des Großkapitalismus. Ebenso sind Bürgerstolz und Interesse am Gedeihen der Stadt unter heutigen Verhältnissen an nichts weniger als an den Hausbesitz geknüpft. All die eingesessenen Handwerker, Fabrikanten, Gewerbetreibenden, Beamten, die zum Sitz im Stadtrat in erster Linie berufen scheinen, wohnen nur zum allerkleinsten Teil auf eigenem Grund und Boden. Daher muß gefordert werden, daß diese Wahlklausel fällt; zur Wahlfähigkeit muß allein genügen, daß der Kandidat Bürger der Stadt seit einer Reihe von Jahren ist, daß er ein selbständiges Gewerbe betreibt oder daß sonst seine Lebenshaltung durch sein Einkommen gesichert ist.

Durch diese Rücksichtnahme auf das Wohnungsbedürfnis, wie es der Gesetzgeber heischt, würde das ganze heutige Straßen- und Stadtbild durchaus verändert werden. An Stelle der Uniformität der Straßen würde die Vielgestaltigkeit der Verkehrsadern treten. Man würde anfangen, den Städtebau in der Art eines organischen Körpers zu gestalten, in welchem den Hauptarterien das Blut aus verschieden-

artigen größeren und kleineren Kanälen zugeführt wird. Man empfindet aber zugleich, daß dieser Körper nicht durch eine bloße Skizzierung auf dem Bauplan lebendig wird. Man will Leben erwecken durch besondere Vergünstigungen, wie sie unter Ziffer 5 a näher bestimmt werden. „Die Beiträge (scil. zur Fertigstellung und Unterhaltung der Bürgersteige u. a. m.) sollen in der Regel nur zu einem Teil und zwar höchstens zu drei Vierteln erhoben werden, wenn sie wegen der Errichtung solcher Wohngebäude zur Erhebung gelangen, welche vorwiegend dazu bestimmt sind, minderbemittelten Familien gesunde und zweckmäßige Wohnungen zu gewähren." Ferner will man aber diesem Körper auch die Existenz rechtlich sichern, indem man die Bauordnungen ausdrücklich zu Bestimmungen befugt und anhält, welche eine differenzierte und weiträumige Bauweise begünstigen, in den Außenbezirken den Bau von Mietskasernen gänzlich ausschließen, dagegen dem Bau von Villegiaturen, Ein- und Zweifamilienhäusern förderlich sind. Hiervon handelt Artikel 2, während Artikel 3 der vernünftige Grundsatz untergelegt ist, daß die Bau- und Grundabgaben sowie die Häuserbesteuerung nicht wie bisher nach rein äußerlich-mechanischen Prinzipien, sondern nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Bauherrn bezw. Eigentümers geregelt werden sollen, wodurch wiederum der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert wird.

Eine Kritik des gesamten Gesetzentwurfes vom bodenreformfeindlichen Standpunkt aus muß unbedingt zugeben,

daß, trotz vieler Mängel, der Vorschlag einen bedeutsamen Schritt vorwärts auf dem Wege zur Besserung des Wohnungswesens bedeutet. Das wird im Grunde selbst dadurch nicht anders, daß der Entwurf Entwurf geblieben ist. Der größte Staat des deutschen Reiches hat sich ein für allemal auf die Reformtendenzen, wie sie von einsichtigen Leuten längst promulgiert sind, festgelegt und wird sich kaum mehr davon lossagen können. Dies um so weniger, als die soziale Wohnungspolitik zugleich staatliche Interessenpolitik ist. In gesunden Wohnungen wird ein gesundes Geschlecht heranwachsen, das die Altersversorgung entlastet, kräftige Arbeiter, leistungsfähige Soldaten in den Dienst der Volkswirtschaft und der Landesverteidigung stellt. Ein Volk, das wieder ein eigenes Heim hat, wird auch sozialdemokratischen Verhetzungen kein Ohr leihen und in der Aussicht auf die große Bebel'sche Staatsdämmerung nichts Verlockendes finden; denn wer besitzt, ist von Natur konservativ. Die ungeheueren Kapitalien, die jetzt unfruchtbar in spekulativen Bodenwerten angelegt werden, können anderen fruchtbaren Zwecken zufließen, namentlich der Landwirtschaft, dem Handel und Gewerbe nutzbar gemacht werden und so den allgemeinen Wohlstand fördern. Dadurch hebt sich zugleich die Gesamtsteuerkraft.

In Rücksicht auf dieses allgemeine staatliche Interesse muß vor allem gefordert werden, daß die Regierung ihre Ansicht, die Regelung der Wohnungsfrage sei Sache der Einzelstaaten, fallen läßt, und daß, nachdem in Preußen der Entwurf nicht Gesetz geworden ist, nunmehr der Reichs-

tag mit der Frage beschäftigt wird. Nicht nur sind hier infolge der andersartigen Zusammensetzung der Parteien die Aussichten auf die Annahme eines ähnlichen Gesetzes viel günstiger, es steht auch innerpolitisch nichts im Wege, da, wie wir gesehen, die meisten größeren Einzelstaaten in der Wohnungsreform bereits selbständig vorangegangen sind. Reichsgesetzliche Wohnungsreform! Diese alte Forderung wird also heute dringender als je. Ein solches Reichsgesetz* sollte dann aber auch die Mängel beseitigen, die dem preußischen Entwurf unverkennbar anhaften. Vor allem wäre die Einsetzung von Reichskommissaren geboten, die eine Kontrolle über das kommunale Bauwesen auszuüben hätten. Sodann müßten die Gemeinden verpflichtet werden, für die Wohnungen, die aus hygienischen oder sittlichen Rücksichten geschlossen werden, selbst Ersatz zu schaffen. Dieser Forderung wird man, wie das Beispiel Englands zeigt, wenn anders man wirklich Ordnung schaffen will, nicht aus dem

---

* Wie oft hat der bayer. Reichstagsabgeordnete Dr. E. Jaeger es schon betont, „daß ein Reichsgesetz die Einzelstaaten nötigen müsse, in der Wohnungsfrage vorzugehen in bezug auf gesetzliche Festlegung von Mindestansprüchen für Gesundheit und Sittlichkeit, obligatorische staatliche und gemeindliche Wohnungsaufsicht, Schaffung von Geldquellen, Nötigung zu einer sozialpolitischen Wohnungs- und Bodensteuerpolitik, eine Art Rahmengesetz, das die Einzelstaaten für sich ausfüllen und ausführen! Dies alles darf nicht wie jetzt in Preußen dem sozialen Verständnis der einzelnen Landtage und Gemeinden überlassen bleiben und noch dazu durch bornierte Buchstabenauslegung der Gerichte gehemmt werden."

Wege gehen können. Sie bedingt aber eine weitere Maßnahme, daß nämlich den Gemeinden das Bodenenteignungsrecht in einer später noch zu erläuternden Form gegeben wird. Endlich wäre in den Gemeindeordnungen die Bestimmung zu beseitigen, welche den Hauseigentümern die Majorität in den Gemeindevertretungen sichert.

Die Autonomie, welche den Gemeinden in der Wohnungsreform durch den preußischen Entwurf zugewiesen wird, kann auch bei einer solchen weitergehenden reichsgesetzlichen Regelung der Frage voll gewahrt bleiben. Als Zweck der staatlichen Gesetzgebung kann es in diesem Falle nicht angesehen werden, minutiöse Vorschriften zu machen über die Regelung des Wohnungswesens, sondern den Gemeinden die rechtlichen Grundlagen für ihre Reformtätigkeit zu geben und sie zu energischer Besserung der Wohnverhältnisse anzuspornen. Sie müssen zu der Einsicht erzogen werden, daß das Interesse der Gesamtbürgerschaft mit der Hausungsart des Einzelbürgers engstens verknüpft ist. Ohne gute Wohnung ist eine vernünftige Lebenshaltung unmöglich; je besser für die Wohnungsverhältnisse gesorgt ist, desto mehr werden sich die Armenlasten, die Ausgaben für Krankenhäuser, für die Asyle der Obdachlosen und ähnliche Wohltätigkeitsanstalten verringern. Je billiger die Wohnungen sind, desto billiger werden die Lebensmittel, desto steuerkräftiger wird der Bürger sein. Insbesondere wird sich auch Grund- und Haussteuer heben, wenn im Sinne der Reform die Veranlagung der Baustellen nicht mehr nach dem Nutzungs-, sondern nach dem gemeinen Wert erfolgt und

wenn außerdem diese Steuer, wie es nicht mehr als recht und billig ist, durch eine Inkubationssteuer auf den spekulativen Wertzuwachs ergänzt wird.

Einstweilen aber ist damit zu rechnen, daß alles dies mehr oder weniger Zukunftsmusik ist, und daß, mangels gesetzlicher Bestimmungen, durch eine lebhafte Agitation ein Druck auf die Stadtverwaltungen ausgeübt werden muß, um ihre Trägheit in der Wohnungsreform zu überwinden, ebenso aber die Regierung zu beeinflussen, daß sie in dieser für die Volkswohlfahrt hochwichtigen Frage energisch vorgeht und sich durch Niederlagen infolge zufälliger Parteiverhältnisse nicht abschrecken läßt. Darum lautet auch hier das ceterum censeo: Mieter, organisiert euch! Schließt euch in jeder Stadt zum Ring gegen den Spekulantenring zusammen; agitiert in Wort und Schrift, vertraut, daß noch immer die Begeisterung für die Gemeinwohlfahrt gesiegt hat über die Selbstsucht der Interessenpolitik! Vor allem aber ihr, die ihr euch Gebildete nennt, lernt einsehen, daß zum Gebildetsein auch gehört, in einem wohlgebildeten Heim, nicht in den aller Individualität, allem feineren Kunstgeschmack spottenden Mietskasernen zu hausen! Hebt eure Wohnungsansprüche und alsdann lehrt auch eure ungebildeten Leidensgenossen den Wert guter Hausung schätzen, daß sie sich nicht mehr in Höhlen einsperren lassen, unwürdig eines Menschen, ja sogar eines edleren Tieres! Lehrt sie, daß sie für dieselben Monopolpreise, die sie jetzt für schlechteste Ware bezahlen müssen, Gutes verlangen können und müssen! Vor allem aber schaltet jede politische Parteiung und Prin-

zipienreiterei aus! Erkennt die Gemeinschaftlichkeit der Interessen in der Lösung der Wohnungsfrage für alle Stände, laßt ihr, die ihr euch Christen nennt, in die Wunden des Wohnungselends, die am ganzen gesellschaftlichen Körper schwären, etwas vom Öl allumfassender christlicher Liebe träufeln, löst so die Gegensätze des Klassenhasses aus, erweckt den Gemeinschaftsgeist zu neuem Leben, zu Taten, zu Siegen!

„En niges Leiwen, en niges Lewen!
Dor ward uns denn ok Hüsung gewen!"

Fr. Reuter.

V.

Gemeinnütziger Wohnungsbau in Programm und Praxis.

Es ist keine Frage, daß das preußische Wohnungsgesetz, streng durchgeführt, Tausende von ehrbaren deutschen Bürgern an die freie Luft gesetzt hätte, wo sie bei „Mutter Grün" hätten kampieren können. Lediglich durch den Kautschukparagraphen 10 war das Sicherheitsventil gegeben, daß es nicht so schlimm geworden wäre, statt daß man sich praktisch mit der Frage beschäftigt hätte, wo man mit den gesetzlich obdachlos gemachten Leuten hinsolle. Auch in England ist diese Frage, sobald man anfing, gesetzliche Normen zu schaffen für die in hygienischer und sittlicher Beziehung an die Wohnungen zu stellenden Ansprüche, akut geworden; es dürfte daher von Interesse sein, wie man hier zu den Folgen der Wohnungsgesetzgebung sich verhalten hat.

Es wurde erwähnt, daß im Jahre 1895 die bisher bestehenden Einzelverordnungen über das Wohnungswesen zusammengefaßt und kodifiziert worden sind. In diesem Gesetz, dem „Housing of the Working Classes Act“, tritt zum erstenmal deutlich der Gedanke hervor, daß es nicht genug sei, schlechte Quartiere zu räumen, unter Umständen abzubrechen, daß es darauf ankomme, neue gesunde und billige Quartiere zu schaffen; daher wird es den kommunalen Behörden zur Pflicht gemacht, Wohnhäuser und Arbeiterherbergen (lodging houses) je nach Bedürfnis selbst zu bauen. Sofort aber machte sich eine weitere Schwierigkeit geltend: Die Grundbesitzer hielten ihr Land zurück, um die Preise bei dem plötzlich vermehrten Bedarf zu steigern. Daher erschien 1900 ein Nachtrag zu dem Gesetz, der den Gemeinden das Enteignungsrecht verlieh. Kommunaler Wohnungsbau — Enteignungsrecht: in diesen zwei Worten fassen sich die großen Errungenschaften zusammen, die England in der Verbesserung des Wohnungswesens zu verzeichnen hat.

Eine der großartigen Leistungen, die hieher gehören, ist das bekannt gewordene Boundary Street Improvement Scheme. Zwei der berüchtigsten Quartiere, mitten im Herzen von London gelegen, waren die Kirchspiele Bethualgreen und Shoredich, rechte Gauner-, Diebs- und Dirnenpferche, aus etwa 800 der schmutzigsten Mietsbaracken bestehend und von etwa 5500 Personen bewohnt. Mit einem Aufwand von über 30 Millionen Mark wurden sie sämtlich niedergerissen und an ihrer Stelle, umgeben von Gartenanlagen, 23 Miets-

kasernen (block buildings) gebaut, die fast ebensoviel Einwohnern Unterkunft gewähren wie die alten Baracken, von diesen sich aber vorteilhaft dadurch unterscheiden, daß sie luftig, reinlich und dabei billiger im Mietpreis sind. Eine zweizimmerige Wohnung kostet z. B. 6 Sch. die Woche; nimmt man an, daß ein gelernter Arbeiter in London mindestens 24—30 Sch. wöchentlich verdient, so macht das $^1/_4$—$^1/_5$ seines Einkommens aus. Besonderes Augenmerk hat der Grafschaftsrat darauf gerichtet, das Logierhauswesen zu verbessern, indem er auch hier selbst als Bauherr auftrat. Er erbaute das Municipal lodging house, dem Lord Rowtons Rowton-house würdig an die Seite trat. Diese Logierhäuser dienen der Unterkunft von unverheirateten Arbeitern, die 50 Pfg. pro Tag zu zahlen haben. Die Häuser sind durchaus nicht etwa nur Nachtherbergen, sondern mehr Klubhäuser; sie enthalten alle Räumlichkeiten, die dem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedürfnis des ledigen Arbeiters entsprechen: Küchen, die billige und gute Kost liefern, Speisezimmer, Lesezimmer nebst Bibliotheken, Gesellschafts- und Unterhaltungssäle, Baderäume. Ähnliche Logierhäuser haben auch die Behörden anderer englischer Großstädte gebaut und es scheint bemerkenswert, daß diese sich alle gut verzinsen (zu etwa 4%), also die Gesamtbürgerschaft nicht belasten.

Dabei ist der Londoner Grafschaftsrat aber nicht stehen geblieben. Dicht bei den Vorstädten Tottenham, Norburg und Tooting hat er ganze Stadtviertel im Pavillonstil (cottages für ein bis zwei Familien) erbaut und erweitert diese

Anlagen noch immer. Man will mit diesen großartigen Plänen für über 100000 Menschen gesunde, billige Wohnungen schaffen.

Neben der Hauptstadt von Wales ist die Hauptstadt von Schottland durch ihre Tätigkeit in der Verbesserung des Wohnungswesens von großem, ja vielleicht von noch höherem Interesse, insofern die Glasgower Zustände denjenigen unserer Großstädte auch darin ähneln, daß das gesamte Bauland Privateigentum ist. In Glasgow konstituierte sich 1866 der City Improvement Trust, um in den abscheulich schmutzigen und verwahrlosten Arbeiterquartieren Luft und Licht zu schaffen. Aber es zeigte sich auch hier, daß mit dem Abbrechen und Sperren allein nichts geschehen ist und daß die private Bautätigkeit weder dem plötzlich anschwellenden Wohnungsbedürfnis noch den Anforderungen an Hygiene und Wohnlichkeit genügte. Als man dann durch scharfe Beaufsichtigung letzterem Unwesen steuerte, war das Resultat, daß sich überhaupt kein Privatbauunternehmer mehr zu dem unspekulativ gewordenen Geschäft hergab. So ist Glasgow trotz innerlichem Widerstreben schließlich auf dieselbe Bahn wie London gedrängt worden. Die Gemeindevertretung hat nicht nur eine große Reihe von Ein- und Zweifamilienhäusern, sondern auch mehrere Logierhäuser (Modell lodging houses) nach Art der Londoner gebaut.

Der kommunalen Bautätigkeit im Interesse der Arbeiterklasse sind die Baugesellschaften ergänzend zur Seite getreten. Die gesellschaftliche Bautätigkeit stellt sich zum Teil als Selbsthilfe der Arbeiter dar, indem teils Gewerkschaften, teils

Konsumvereine den Bau von Arbeiterhäusern in die Hand nehmen. Es ist aber unbestreitbar und doppelt bemerkenswert bei der die homogenen deutschen Vereinigungen weit überragenden kapitalistischen und sozialen Kraft dieser englischen Korporationen, daß sie einen wesentlichen Einfluß auf das Gesamtbauwesen niemals erreicht haben, ja daß in neuerer Zeit ihre Bautätigkeit schon eher wieder im Absterben als im weiteren Aufblühen erscheint. Mehr geleistet haben kapitalistische Gesellschaften, die sich mit einer geringeren, aber sicheren Verzinsung begnügen. Sie stellen dem Arbeiter zwar keine billigere Hausung zur Verfügung, aber sie stiften doch den großen Nutzen, daß sie ihn von der Spekulation emanzipieren, ihm in Ein- bis Dreifamilienhäusern wirklich gesunde und gemütliche Wohnungen eröffnen und erzieherisch auf die Lebenshaltung des Volkes einwirken.

Nicht vergessen werden darf in diesem fragmentarischen Umriß des modernen englischen Bauwesens die Wohltätigkeit, die jenseits des Kanals stets mit großen Mitteln und Eifer arbeitet. Der bekannten Peabody-Stiftung steht allein ein Vermögen von 24 Millionen zur Verfügung; sie baut ganze Straßenblocks um und hat bisher über 25000 Menschen gesunde Wohnungen, zum größten Teil in je zwei Zimmern zu billigem Preis, etwa 4 Sch. die Woche, bereit gestellt. Nicht viel zurück in Leistung und an Kapital bleibt der Guines-Trust, dessen Stifter vielleicht auf diese Weise gut zu machen gesonnen war, was er als Brauer zweifelhaften Bieres gesündigt hatte.

Es soll nunmehr kurz zusammengefaßt werden, was wir gegenüber diesen Leistungen Englands auf dem Gebiet des gemeinnützigen Wohnungsbaues in Deutschland aufzuweisen haben, um aus diesem Vergleich zu ersehen, ob und was wir von den abscheulichen „Beefsteakfressern" lernen können.

Gehen wir von der organisierten Selbsthilfe der Arbeiter aus, so ist eine der bekanntesten und zugleich ältesten Leistungen die cité ouvrière in Mühlhausen. Heute verlohnt es sich nicht mehr, über diese einst hochgepriesene Schöpfung Köchlins viele Worte zu machen. Sie ist nur lehrreich insofern, als sie gezeigt hat, daß die Arbeiter als Hauseigentümer dieselben „Haustyrannen" — um den Ausdruck eines sozialdemokratischen Abgeordneten zu gebrauchen, der es wohl wissen muß — werden wie nur irgendein „Bourgeois". Man übersah bei dieser Schöpfung, daß durch die Übergabe des Eigentumsrechts an den Arbeiter die Spekulation keineswegs unterbunden, sondern nur von den Händen der Unterdrücker in die der Unterdrückten hinüber gespielt war, die, wie es zu gehen pflegt, bald ihren früheren Meistern die Kunstfertigkeit in Ausbeutung und Spekulation abgelernt hatten. Wenn aber dieser Mißerfolg unbedingt zugegeben werden muß, so scheint es doch voreilig, ihn lediglich als Konsequenz des Systems darzustellen. Die begleitenden Umstände tragen wohl nicht wenig Mitschuld, daß der Baum der Menschenfreundlichkeit schlechte Früchte trug. Es muß berücksichtigt werden, daß die Köchlinsche Reform nur dem kleinsten Teil der Mühlhauser Arbeiter zugute kommen konnte, daß im

übrigen das Wohnungselend unbeaufsichtigt fortwucherte, daß darum es an jeder Konkurrenz im gemeinnützigen Wohnungsbau fehlte und die Genossen der cité ouvrière ein Privilegium genossen, das so zur Ausbeutung der weniger begünstigten Arbeiter geradezu herausforderte. Im übrigen sind die Leistungen der deutschen Arbeiterschaft noch weit minderer als die der englischen, ganz entsprechend der rein politischen Tendenzen unserer Arbeiterpartei.

Bedeutenderes haben die Arbeitgeber geleistet. Es sei nur an Krupp, von Stumm, Heyl zu Herrnsheim erinnert. Wenn trotzdem auf diese an sich gewiß höchst anerkennenswerten Leistungen vereinzelter Fabrikbesitzer, die sich ihren Arbeitern gegenüber nicht lediglich als Herren, sondern auch als Menschenfreunde zeigen, nicht näher eingegangen wird, so geschieht das um eines prinzipiellen Standpunktes willen. Man muß den Sozialdemokraten recht geben, wenn sie in der Vereinigung der Rechte eines Arbeit- und Wohnunggebers in derselben Person eine bedenkliche Gefährdung der Freiheit des Arbeiters sehen. Solange ein wirklich humaner Chef an der Spitze des Unternehmens steht, mag es mit solchen Bedenken nicht viel auf sich haben; tritt aber ein Wechsel in der Leitung ein, so kann die menschenfreundlich gemeinte Stiftung in übler Weise ausgebeutet werden. Diese Bedenken vermehren sich, wenn man berücksichtigt, daß heute alle großen Unternehmungen — und solche sind es ja fast ausschließlich, die Arbeiterhäuser bauen — dem Los, als Aktiengesellschaften dem großen Generalissimus unseres Wirtschaftlebens „Kapital"

untergeordnet zu werden, nicht mehr entgehen können, und daß die Aktiengesellschaft von Natur ökonomisch-brutal, auf Dividende erpicht, nicht aber für Philanthropie begeisterungsfähig ist.

Was gemeinnützige Baugenossenschaften, Baugesellschaften und Stiftungen anbelangt, so ist zunächst bemerkenswert das Vorgehen der bayerischen Eisenbahnbediensteten, die sich zu einem „Bayerischen Eisenbahnerverband" zusammengetan haben, der, staatlicherseits nach und nach mit Kapitalien in der Höhe von etwa 7 Millionen Mark unterstützt, in allen größeren, mit der Eisenbahn verbundenen Ortschaften billige Mietwohnungen erbaut. In Preußen ist die älteste und zugleich bedeutendste Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau der „Hannover'sche Spar- und Bauverein", eine Gesellschaft mit beschränkter Haftpflicht, deren Mitglieder Geschäftsanteile durch geringe wöchentliche Beiträge bis zu 300 Mark ansammeln, so daß auch dem Arbeiter es ermöglicht ist, die Früchte der korporativen Bautätigkeit sich zunutze zu machen. Der Verein zählt etwa 3500 Mitglieder, für die er bis jetzt über 500 Wohnungen zu einem Preis hergestellt hat, der unter dem Durchschnitt der ortsüblichen Preise bleibt. Gleichwohl ist es dem Vereine gelungen, etwa 6 Proz. Dividende herauszuwirtschaften. Diese Erfolge des Hannover'schen Vereins haben vielfache Nachahmungen wachgerufen, namentlich in Göttingen und Berlin. Überhaupt bestanden nach Albrecht*

* Bau von Kleinwohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen usw., Abdruck in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, Bd. 96, S. 51 ff.

im Jahre 1900 im ganzen 384 Vereinigungen für gemeinnützigen Wohnungsbau, von denen aber bis zu diesem Jahre nur 228 wirklich gebaut und zusammen 8478 Häuser mit 24705 Wohnungen hergestellt hatten: eine Leistung, die bei der Verbreitnng des Wohnungselendes offenbar nur einen Tropfen Öl ins Meer bedeutet und eine tiefere soziale Bedeutung nicht hat.

Der rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnwesens und die ihm nachgebildeten Vereine in Westfalen und Hessen dürfen nicht unerwähnt bleiben.

Was vom deutschen Reich, von den Einzelstaaten wie von den Gemeinden in der Wohnungsfürsorge für die Angestellten und niederen Beamten geleistet worden ist, das darzustellen fehlt hier der Raum. Wir dürfen wenigstens hier einmal sagen, daß wir anderen Ländern — und England nicht ausgenommen — voraus sind. Diese Bedenken, die oben bezüglich der Abhängigkeit des Arbeiters vom Arbeitgeber geltend gemacht worden sind, fallen hier natürlich fort; denn der Bedienstete oder Subalternbeamte steht dem Staat oder der Gemeinde gegenüber sowieso in festem, meist auf Lebenszeit berechnetem Verhältnis, und die Behörde ist stets weniger eigennützig als der kapitalistische Unternehmer.

Dagegen stehen die deutschen Gemeinden im allgemeinnützigen Wohnungsbau hinter den englischen weit zurück. Am frühesten, nämlich schon in den sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts, ist Freiburg i. B. als Bauherrin im Interesse der Gesamtbürgerschaft aufgetreten. Das System'

daß die städtischerseits gebauten Häuser allmählich in privaten Besitz übergingen, hat sich auch hier als sozial ungünstig herausgestellt, so daß man heute zum Regiesystem zurückgekehrt ist. Von anderen Städten, die im Wohnungsbau aktiv vorangegangen und Bedeutenderes geleistet, ist eigentlich nur Düsseldorf zu nennen. Die Stadt hat, unter der Ägide des um die Wohnungsreform überhaupt hochverdienten Oberbürgermeisters Marx, bereits Grundeigentum im Wert von etwa 10 Millionen Mk. erworben, dazu eine Anleihe von 5 Millionen aufgenommen, um diesen Besitz weiter auszudehnen. Es ist eine amtliche Stelle zur Verwaltung dieses Besitzes geschaffen, welche die Baustellen teils selbst bebaut, teils sie in Erbbau oder auch verkaufsweise vergibt, jedoch immer unter Garantie, daß die Interessen der Unbemittelten gewahrt, daß also vorzüglich Kleinwohnungen und Einfamilienhäuser gebaut werden. Außerdem unterstützt die Stadt finanziell einen gemeinnützigen Bauverein.

Aus alledem sieht man, daß wir von einer allgemeinen und gründlichen Wohnungsreform, von einer kräftigen Initiative nach englischem Muster noch weit entfernt sind. Sehr zu verwundern ist das nicht, wenn man auf der einen Seite unsere verfahrenen politischen Parteiverhältnisse berücksichtigt, deren Wirkung es ist, daß selbst Fragen allgemein wirtschaftlicher Natur nach Kirchturminteressen behandelt werden, sodann sich vergegenwärtigt, daß die Wohnungsfrage in unsere Sozialpolitik eigentlich erst seit dem Jahre 1887 aufgenommen ist, dem Jahre, in welchem Gustav Schmoller durch seinen

„Mahnruf in der Wohnungsfrage" die Augen zuerst für die bestehenden Wohnungsmißstände geöffnet und die Geister für das Interesse an dieser Seite des gesellschaftlichen Lebens mobil gemacht hat. Wir müßten nun keine rechten Deutschen mehr sein, wenn wir nicht auch in dieser Frage mehr theoretisiert als praktisch gehandelt hätten. In theoretischer Wohnungsreform stehen wir denn in der Tat auch an der Spitze der Nationen.

Einen umfassenden Plan haben zuerst die beiden Schwaben Dr. Schäffle und Lechler entwickelt. Schon bei ihnen tritt die Idee im Keim hervor, die dann in allen späteren Plänen und Programmen weiter entwickelt wird, daß nämlich das Reich die Führerrolle in der Reformbewegung einnehmen solle, während der Gedanke Henry Georges, den gesamten Grund und Boden zu „nationalisieren" und das Reich gleichsam zum maior domus omnium domorum zu machen, in Deutschland nie rechten Anklang gefunden hat. Nach Schäffle und Lechler soll die Reichstätigkeit wesentlich auf die Finanzierung beschränkt bleiben. Eine staatliche Bau-Pfandbriefanstalt hätte die nötigen Kredite zum gemeinnützigen Wohnungsbau zu eröffnen, der Genossenschaften, Gemeinden und Arbeitgebern zugewiesen wird. Auch Landesrat Brandts hat 1896 ein detailliertes Programm entwickelt, das besonders auf die genossenschaftliche Bautätigkeit große Hoffnungen setzt. Diese sollen unter der Bedingung, daß sie für ihre Dividenden eine mäßige Höchstgrenze festsetzen, statutarisch sich in den Dienst des gemeinnützigen Wohnungsbaues stellen und sich staatlicher

Kontrolle unterwerfen, Anspruch darauf haben, daß ihre Grundstücke (einschließlich der darauf stehenden Bauten) bis zu $^7/_{10}$ des Wertes staatlicherseits beliehen und außerdem in bezug auf Steuern und Stempelgebühren bevorzugt werden. Die zu der Beleihung erforderlichen großen Kapitalien soll der Staat den durch die Invaliditätsversicherung angesammelten Fonds entnehmen.

Gänzlich neuartige Gedanken bringen Latscha und Tendt in ihrer Schrift „Nationale Ansiedlung und Wohnungsreform". Diese phantastisch angehauchten Reformer wollen das jetzige Wohnungs- und Siedelungswesen von Grund aus revolutionieren, die Großstädte dezentralisieren und an ihre Stelle „ländliche Massenansiedelungen an Industriestraßen" setzen. Das entstehende Siedelungsbild kann man sich am einfachsten versinnlichen, wenn man sich die sämtlichen Straßenblocks einer Großstadt als durcheinanderliegende Dominosteine vorstellt und sie sich nun der Reihe nach in der Art, wie sie die Spieler zur langen Kette fügen, aneinandergelegt denkt. Man sieht ohne weiteres, daß in dieser angeblichen Rückkehr zur Natur sehr viel Unnatur des Landes Utopia steckt.

Größere Bedeutung dürfen die beiden weitverzweigten Organisationen der Wohnungsreformer für sich in Anspruch nehmen, der Verein „Reichswohnungsgesetz" und der „Bund deutscher Bodenreformer". Der erstere Verein, 1898 in Frankfurt a. M. gegründet, hat sich folgende sechs Hauptziele gesteckt: 1) die Einführung allgemeiner Wohnungsinspektion zum Zwecke der Beseitigung der ungesunden Wohnungen und Feststellung eines Minimums von Ansprüchen in bezug auf

Wohnlichkeit, das jedem Bürger garantiert werden soll; 2) Zonenenteignung und Umgestaltung der vorhandenen Bauordnungen und Bebauungspläne mit der Tendenz, die Mietskaserne zu verdrängen und an ihre Stelle das kleine Miethaus zu setzen; 3) Heranziehung des öffentlichen Kredits zur Begünstigung dieser Bauweise, insbesondere auch der gemeinnützigen Baugenossenschaften; 4) Einführung der Bauleihe nach englischer Art zur Unterbindung der Bodenspekulation; 5) Reform des Mietsrechtes zum Schutz der Mieter gegenüber der Vergewaltigung durch die Vermieter; 6) Ausgestaltung und Verbilligung der Transportmittel zur Erleichterung des Verkehrs zwischen Vorort und Stadt.

Der „Bund deutscher Bodenreformer", unter Leitung von Damaschke stehend, erstrebt ein „neues soziales Bodenrecht" unter Anlehung an die Rechtsform des Erbbaurechts, wünscht Vermehrung des kommunalen Baugrundbesitzes, befürwortet ferner die Wertzuwachssteuer und verlangt Hypothekarreform zugunsten der Bauhandwerker und Unterstützung der Baugenossenschaften durch billige Hypothekardarlehen.

Wir stehen nunmehr gegenüber all diesen Programmen, gesetzgeberischen Versuchen und durchgeführten Reformen vor der Frage: Welche Wege wird bei uns die Wohnungsreform einzuschlagen haben, wenn sie, frei von aller Phantasterei, unter Berücksichtigung der politischen Verhältnisse, der Erfahrungen im Ausland, der besonderen wirtschaftlichen Eigentümlichkeiten Deutschlands, in kräftiger und gesunder Weise gefördert werden soll?

Nach dem Fall des preußischen Wohnungsgesetzes ist die Frage, ob das Reich an Stelle der Einzelstaaten die Führung in der Reform übernehmen solle, wieder besonders brennend geworden. Die Bodenreformer sind bei allen sonstigen Differenzen stets einig gewesen in dem Wunsche, daß der Kampf gegen das Wohnungselend, soweit er ins Bereich der Gesetzgebung falle, von Reichs wegen aufgenommen werde. Trotz des Sträubens an maßgebenden Stellen gegen diesen Wunsch wird man sich am Ende voraussichtlich doch dazu bequemen müssen, einzusehen, daß kein anderer Weg offen bleibt, zumal die Einwürfe, die man gegenüber dieser Ansicht der Reformer geltend macht, nichts weniger als stichhaltig sind. Wenn die Ablehnung reichsgesetzlicher Regelung damit begründet wird, daß die Wohnungsverhältnisse in den verschiedenen Staaten allzu stark kontrastierten, als daß ein generalisierendes Vorgehen möglich sei, so ist dieser Einwurf im Grunde erledigt, nachdem Preußen den besprochenen Gesetzentwurf veröffentlicht hat, da nirgends die Wohnungsverhältnisse so verschieden sind als im Osten und Westen Preußens. Es kommt hinzu, daß von den Gegnern reichsgesetzlichen Vorgehens in der Wohnungsfrage verkannt wird, worum es sich überhaupt handelt. Niemand, der den preußischen Entwurf eingehend würdigt, wird behaupten wollen, daß er der kommunalen Tätigkeit Freiheitsfesseln auferlege. Der Gesetzgeber hat sich hier auf einen durchaus richtigen Standpunkt gestellt; er will den Gemeinden keine minutiösen Vorschriften, sondern nur allgemeine Direktiven geben, wie der Kampf gegen die Woh-

nungsmißstände zu organisieren sei, und außerdem für diesen Kampf die rechtlichen Mittel bereitstellen.

Was in dem preußischen Entwurf unter diesen Mitteln vor allem vermißt wird, ist das Bodenenteignungsrecht der Gemeinden zum Zweck gemeinnützigen Wohnungsbaues. Das böse Prinzip unserer heutigen verrotteten Wohnungsverhältnisse ist und bleibt der Bodenprivatbesitz und die darauf fußende kapitalistische Bodenspekulation. Die Erfahrungen in England, namentlich in London und Glasgow, haben einmal bewiesen, daß die genossenschaftliche Bautätigkeit niemals dem Bedarf an kleinen Wohnungen genügen kann, und daß den Gemeinden die Hauptaufgabe in dieser Richtung übrig bleibt, sodann aber dargetan, daß ohne Enteignungsrecht die glückliche Lösung dieser Aufgabe kaum erfolgen kann. Professor Wagner hat die radikale Forderung gestellt, daß alles Eigentum an städtischen Grundstücken in die Hand der Gemeinden übergehen solle, allerdings zugleich selbst die größten Zweifel geltend gemacht, ob dies in Ansehung der wirtschaftlichen und politischen Verhältnisse möglich sein werde. Andererseits heißt es allzu optimistisch urteilen, wenn man glaubt, durch bloße Besteuerung des Baulandes nach gemeinem Wert und dem Wertzuwachs die Spekulation lahm zu legen und die Zurückhaltung des baureifen Landes zu spekulativen Zwecken unmöglich zu machen. Der Erfolg würde offenbar in der Hauptsache nur der sein, daß ein Teil des in kapitalschwachen Händen befindlichen Landes in das Eigentum des Großkapitalismus überginge und von diesem desto zäher festgehalten

würde. Es hat sich stets als unmöglich gezeigt, die Spekulation durch Steuern zu vernichten; sie trüge mit Unrecht ihren Namen, wenn sie nicht Mittel und Wege fände, solche Lasten auf andere Schultern abzuwälzen. Diese Schultern würden im gegebenen Falle offenbar wieder die Schultern der Mieter sein.

Der richtige Weg wird also wahrscheinlich in der Mitte zwischen dem Wagnerschen Extrem und der Genügsamkeit mit bloßer Besteuerung liegen. Die Enteignung des gesamten städtischen Bodens würde in der Tat die Anschaffung ungeheurer Kapitalien und dementsprechend die Belastung der Gemeinden mit enormen Schulden und Zinsverpflichtungen erfordern. Man bedenke nur, welche ungeheuren Summen allein die Enteignung der zum Berliner Stadtbahnbau benötigten Grundstücke gekostet hat! Es ist also fast selbstverständlich, daß sich die Enteignung, was bebaute, innerhalb des Weichbildes der Stadt gelegene Grundstücke anbelangt, immer auf solche Straßenblöcke zu beschränken haben wird, die, ähnlich dem Boundary-Viertel in London, gänzlich verrottete Zustände aufweisen und bei denen Abhilfe nur durch völliges Niederreißen und neuen Aufbau möglich ist. Anders steht es mit dem baubrachen Land in der Umgebung der Stadt, bei dem Unterschiede folgender Art gemacht werden können. Erstens das Land, welches bereits durch Baufluchtlinien eingeteilt und durch Anlegung von Straßen bebauungsfähig gemacht ist: das baureife Land. Zweitens dasjenige, über dessen Bebauung noch nichts festgestellt ist, das aber bereits von der Spekulation aufgekauft ist, um aus ihm Inkubations-

gewinn zu ziehen: das spekulationsreife Land. Drittens dasjenige, das noch nicht in Händen der Spekulation ist, dieser aber demnächst anheimzufallen droht: das spekulationssichtige Land.

Was zunächst das baureife Land anbelangt, so sind dessen Preise durchweg bereits so in die Höhe getrieben, daß einer Enteignung große finanzielle Bedenken entgegenstehen. Anders steht es mit dem spekulationsreifen Land. Hier sind die Preise noch durchaus von den Börsen- und Wirtschaftstendenzen abhängig; sobald die Gemeinde das Enteignungsrecht hätte und davon auch nur in bescheidenem Maße Gebrauch machte, wäre der sich überstürzenden Hausse ein Kappzaum angelegt. Noch günstiger sind die Verhältnisse bei dem spekulationssichtigen Land; hier sind die Preise noch durchaus mäßige, auf der Mittelstufe, zwischen dem landwirtschaftlichen Wert und dem Affektwert der ansetzenden Spekulation stehend. In bezug auf dieses Land nun könnte, um allmählich mit dem ganzen Baustellenhandel aufzuräumen, das Enteignungsrecht der Gemeinden zur Enteignungspflicht gemacht werden. Es würde also zunächst eine bestimmte ringartig um die Stadt liegende Landzone in den Besitz der Stadt übergehen. Sobald diese Zone in das Stadium der Baureife träte, wäre die nächstliegende äußere Zone zu enteignen, so daß schließlich aller Baugrund im Besitz der Stadt wäre mit Ausnahme des alten Zentrums.

Zur Durchführung dieser Zonenenteignung wären immerhin noch große Kapitalien erforderlich. Es unterliegt aber

keinem Zweifel, daß, wenn die Gemeinden die Mittel im Anleihewege sich verschafften, es kaum eine kommunale Anleihe gäbe, die so gut fundiert wäre wie diese, da der Grundbesitz, zumal bei Ausschaltung der spekulativen Preistreibung, nie entwertet werden kann, wohl aber, je mehr die Stadt wächst, desto höher zu bewerten sein wird.

Hat die Gemeinde auf diese Weise allmählich einen großen Teil des bebauungsfähigen Landes erworben, so fragt es sich, ob und in welchem Umfang sie auch selbst als Bauunternehmerin auftreten soll. Unsere Wohnungsreformer richten ihr Augenmerk zumeist auf die Genossenschaften; ich muß sagen, daß mir die auf deren Tätigkeit gesetzten Hoffnungen allzu optimistisch erscheinen — nicht nur wegen der bereits berührten, wenig Mut erweckenden Erfahrungstatsachen, sondern auch deshalb, weil allem Genossenschaftswesen immer zwei Gefahren anhaften: bleibt es in enge, kleinbürgerliche Verhältnisse gebunden, so ist es leistungsschwach und schwerfällig, erstarkt es zur Macht, so wird es kapitalistisch-feudalistisch angehaucht und stellt sich in den Dienst eines Partei- oder Klasseninteresses. Dieser Gefahr haben selbst die sozialistischen trade-unions in England nicht entgehen können, die bekanntlich längst zu einem Reservat der gelernten Arbeiter geworden sind und deren ohnehin schon nicht besonders bedeutende Bautätigkeit daher für die bedürftigste Klasse, die ungelernten Arbeiter, gar nicht in Betracht kommt. Überhaupt wird niemand behaupten wollen, daß das genossenschaftliche Prinzip gerade im Bauwesen besondere Aussicht

auf Erfolg habe. Dieses erfordert durchaus Individualisierung nach den tausenderlei Ansprüchen verschiedenster Lebenshaltung; das Genossenschaftswesen ist aber immer geneigt zu schablonisieren.

Der gleiche Fehler ist selbstverständlich auch bei den Gemeinden zu befürchten. Wenn diese trotz der dem Briten von Natur anhaftenden Abneigung, der Privatinitiative irgendwie durch behördliche Maßnahmen vorzugreifen, in England sich in so ausgedehnter Weise im Kleinwohnungsbau betätigen, so wird man das immerhin nur als Notbehelf gegenüber eingenisteten Mißständen, nicht als natürliche Ordnung der Dinge betrachten dürfen. Die Wirksamkeit der Gemeinde als Bauherrin wird vernünftigerweise immer dahin zu begrenzen sein, daß sie gegenüber den Bestrebungen des Privatkapitals, die Mieten zu steigern, mäßigend wirkt und, indem sie fortwährend eine Anzahl von Kleinwohnungen bereitstellt, deren Preis sich als nichts präsentiert denn als mäßige Verzinsung des im Bodenwert, in den Bau- und Unterhaltungskosten investierten Kapitals, einen Standard im Wohnungsmarkt schafft, dahinzielend, das Bedürfnis der Vermögenslosen zu billigstem Preise zu befriedigen.

Wird also dem Privatbauwesen die Präponderanz immer überlassen bleiben, so kommt als letzte, allgemeinste und wichtigste Frage die in Betracht, unter welchen Bedingungen dem einzelnen Unternehmer der Baugrund überlassen werden soll. Die englische Bauleihe hat sich nicht nur unfähig gezeigt, die Unbemittelten vor dem gröbsten Wohnungselend zu

schützen, es haften ihr auch noch mancherlei andere bedenkliche Mängel an. Wenn die Straßenbilder Londons durchweg von einer mit dem unvermeidlichen Nebel harmonisierenden Eintönigkeit und Trübseligkeit sind, so ist die Ursache dessen in erster Linie in der Bauleihe zu sehen, die der Entfaltung der Wohlhabenheit in architektonischem Schmuck feindlich ist. Wir Deutsche möchten unsere Häuser aber auch äußerlich schmücken in dem Sinn, wie es unsere Altvordern getan, daß die äußere Hülle Zeugnis gebe von des Mannes Geist, der Herr im Hause ist. Wichtiger noch ein anderes Übel. Die Bauleihe gibt durchaus keine Garantie dafür, daß ein zu gemeinnützigem Zweck erbautes Haus auch diesem Zweck erhalten bleibt, weil der lease holder sehr leicht zum house farmer wird, d. h. der Beliehene vermietet das erbaute Haus an dritte Personen, die unter Umständen ihr Recht wieder an andere Personen abtreten, so daß häufig über den Verbleib der Rechtstitel die größte Unklarheit entsteht.

Der englischen Bauleihe entspricht das deutsche Erbbaurecht, mit dem sich das Bürgerliche Gesetzbuch in den Paragraphen 1012—1017, allerdings in höchst dürftiger Weise, befaßt. § 1012 lautet: „Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben." Die §§ 1013—1017 geben u. a. Bestimmungen über die Ausdehnungsfähigkeit des Erbbaurechtes auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grund-

stücks, über das Erlöschen des Rechtstitels und die Unzulässigkeit der Beschränkung des Erbbaurechtes auf einen Teil des Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk. Diese Bestimmungen sind so allgemeiner Natur, daß offenbar alle Mängel, die der Bauleihe anhaften, auch beim Erbbaurecht sich einnisten können.

Zur Vermeidung dessen wäre vielleicht folgendes Verfahren zu empfehlen. Das Erbbaurecht wird vergeben an Rechtspersonen auf eine Zeit von 75—100 Jahren gegen einen bestimmten Pachtpreis, der entweder für die ganze Dauer des Vertrags im voraus — in diesem Falle unter entsprechender Zinsenreduktion — oder jährlich in Raten zu zahlen ist. Der Pachtpreis regelt sich innerhalb der durch die allgemeinen Bodenpreise gegebenen Grenzen wesentlich danach, zu welcher Bauweise der Pächter sich verpflichtet. Je weniger die Baufläche vom Gesamtareal des Grundstücks einnimmt, je niedriger der Bau selbst aufgeführt werden soll, desto geringer ist der Pachtpreis. § 1014 des Bürgerlichen Gesetzbuches, lautend: „Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil des Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig," fällt. Will der Erbpächter die Baulichkeit nachträglich erhöhen oder erweitern, so ist die Erlaubnis nur unter entsprechender und zwar progressiver Erhöhung der Pachtsumme zu gewähren. Die Eintragung der Erbpacht geschieht bei dem Erbbauamt, das in der Art des Grundbuchamtes eingerichtet ist. Alle Übertragungen des Erbbaurechtes auf dritte Personen sind nicht rechtsgültig, bevor sie nicht bei dem Erbbauamt angemeldet bezw. in das Erbbaubuch eingetragen sind. Hierdurch

werden die Rechtsverhältnisse zwischen Erbleihern und Erbpächtern stets evident gehalten. Soweit eine solche Rechtsübertragung an die Ehefrau oder an gesetzliche Erben bis zur zweiten Ordnung erfolgt, hat der Erbleiher das Recht, den Vertrag aufzuheben unter Vergütung des für den Bau aufgewendeten Kapitals nach Taxwert. Das gleiche Recht steht dem Erbleiher zu, wenn der Erbpächter seinen Rechtstitel zu veräußern gesonnen ist. Um minder Bemittelten die Möglichkeit zu geben, selbst zu bauen, wird die hypothekarische Belastung des Erbbaues bis zu $^{9}/_{10}$ des Baukapitals erlaubt, jedoch unter der Bedingung, daß diese Hypothekenlast bis zum Ablauf des Erbbauvertrags amortisiert wird. Die Stadt selbst gibt auf Häuser, welche im Interesse des Arbeiterstandes gebaut sind, Hypotheken bis zu $^{5}/_{10}$ des Baukapitals. Der Erbpächter hat das Recht auf Verlängerung des Pachtvertrages nach Ablauf der Vertragsfrist auf weitere 40—50 Jahre unter folgenden Bedingungen: Der Bau muß so erhalten sein, daß er der Voraussicht nach für die Dauer der neuen Pachtzeit haltbar scheint. Der Wert des Grundstücks wird durch eine Kommission abgeschätzt und hievon $^{2}/_{10}$ von dem vereinbarten Pachtpreis als teilweise Vergütung für den zu Bauzwecken aufgebrauchten Kapitalbetrag in Abzug gebracht. Wird der Erbbauvertrag aber nicht verlängert, so wird dem abtretenden Pächter nur $^{1}/_{10}$ vom Wert des Baues vergütet. Durch letztere Bedingungen wird einmal erreicht, daß der Erbpächter an der Erhaltung des Hauses in gutem Bauzustand interessiert ist, sodann, daß die Erhaltung eines

Hauses im Besitz einer Familie auf lange Zeit hinaus gesichert erscheint, wie es im Interesse der Erhaltung eines eingesessenen Bürgertums liegt und auch dem ästhetischen Bedürfnis nach Entfaltung der Wohlhabenheit in architektonischem Schmuck und individueller Bauweise entspricht.

In der ganzen Reformbewegung zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist das Land recht stiefmütterlich behandelt worden.* Aber hier liegen die Verhältnisse in der Tat viel einfacher, weil die Baustellenspekulation wegfällt. Eine tüchtige Wohnungsinspektion scheint hier genügend, um dem Wohnungselend abzuhelfen. Denn gehen erst die Städte mit gutem Beispiel voran, so werden namentlich die Großgrundbesitzer im eigensten Interesse zur Abwehr der Landflucht genötigt sein, gute Wohnungen für ihre Arbeiter zu bauen.

Hier ist also zu hoffen, daß der natürliche Gang der Dinge von selbst Abhilfe schaffen wird. Wichtiger erscheint, darauf aufmerksam zu machen, daß über all dem Planen, wie gute und billige Wohnungen herzustellen sind, eins nicht vergessen werden darf: daß nämlich die beste Wohnung für den Arbeiter nichts taugt, wenn er nicht zur Wohnungspflege erzogen wird. In dieser Richtung kann viel von der Tätig-

---

* Es ist gewiß, daß mit dem Bau von Eisenbahnen, Land- und besonders Wasserstraßen die Industrie auf das Land hinausgeht und darum unbedingt notwendig, daß, zumals längs der Kanäle, jetzt schon Bauordnungen erlassen werden, welche die Bodenspekulation töten.

keit der edlen Oktavia Hill und der Heilsarmee gelernt werden, deren Prinzip ist, mit der Herstellung guter Wohnungen Beaufsichtigung, freundliche Hilfe und Erziehung, in den Quartieren Ordnung und Reinlichkeit aufrecht zu erhalten, zu verbinden. Es wird gut tun, die Notwendigkeit dieser Hausungspädagogie von vornherein im Auge zu behalten, damit nicht den Reformern sofort der Vorwurf mit einem Anschein von Recht gemacht werden könne, ihre ganze Tätigkeit sei eine überspannte Weltbeglückungsschwärmerei und werde von denjenigen, welchen sie zugute komme, gar nicht gewürdigt und verstanden. Durch die jetzigen Wohnungsverhältnisse haben unsere Arbeiter, vor allem auch die Arbeiterinnen, jede Wertschätzung des Familienlebens, des häuslichen Sinnes verlernt; sie denken kaum noch daran, daß in der Wohnung sich Sitte, Charakter und Geschmack des Bewohners spiegelt. „In dem eigenen Haus steckt ein Stück vom Menschen", sagt Jhering.

Der Wunsch jeder deutschen Familie ein eigenes Haus zu bauen, wird nun freilich auf absehbare Zeit utopistisch bleiben; aber soviel kann und muß erreicht werden, daß auch dem Geringsten eine Wohnung bereit steht, in welcher er billig, unabhängig und gemütlich hausen und in deren Ausstattung er seinen Reinlichkeits- und Ordnungssinn, seine guten Sitten und seine ästhetischen Liebhabereien zum Ausdruck bringen kann, so daß auch die Mietwohnung als ein Stück von seinem Menschen erscheint. —

VI.

Zusammenfassung.

Es soll versucht werden, die Resultate unseres Streifzuges durch das heutige Wohnungswesen in kurzen Thesen zusammenzufassen.

1. Je weiter nach Osten, desto häufiger und höher die Mietskaserne. Je mehr nach Nordwesten, desto günstiger die Wohnungsverhältnisse für den Mittelstand.
2. Je mehr Mietskasernen, desto weniger Wohnungen für den Kleinbürger und Arbeiterstand.
3. Je größer die Stadt, desto größer absolut wie relativ die Behausungsziffer. Je mehr Mietskasernen, desto größer Behausungsziffer und Wohndichtigkeit.
4. Wohndichtigkeitsgesetz. Die Wohndichtigkeit steht im umgekehrten Verhältnis zur Größe der Wohnung. (E. Jäger.)
5. Krankheits- und Sterblichkeitsgesetze. Je größer die Wohndichtigkeit, desto größer die Erkrankungs- und Sterblichkeitsziffern. Die Extreme der Keller- und Dachwohnungen bedingen die Extreme der Krankheits- und Sterblichkeitsfrequenz.
6. Luftraumgesetze. Je kleiner die Wohnungen, desto weniger Luft steht relativ dem Einzeleinwohner zur Verfügung. Der spezifische Wohnraum nimmt proportional mit der sozialen Schicht ab (Landolt). Der Kubikmeter

Luftraum ist teurer in schlechtesten Mietskasernenstuben als in prunkvollen Palästen.

7. Mietpreisgesetze. Je kleiner und schlechter die Wohnung, desto höher relativ der Preis. Je geringer das Einkommen eines Mieters, desto größer prozentualiter die Abgabe für Miete.

8. Ehernes Wohngesetz. Durch den Baugrundwucher werden die Mietpreise fortdauernd auf diejenige Höhe gesteigert, welche die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter unter Befriedigung eines Minimums ihrer Wohnungsbedürfnisse bis auf ein Maximum ausgenützt.

9. Überfüllungsgesetz. Bei steter relativer Abnahme der Kleinwohnungen infolge des Bodenwuchers bleibt der Prozentsatz der darin untergebrachten schnell sich mehrenden unteren Volksschichten derselbe.

10. Die Wohnungsnot ist am schlimmsten, wo die Löhne am höchsten sind (Schmoller).

11. Elastizitätsgesetz. Auf Grund der Elastizität der Wohnungsansprüche werden von der Bodenspekulation die Ansprüche auf Wohnlichkeit stets unter dasjenige Niveau heruntergedrückt, welches dem Mieter auf Grund seiner sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse natürlich anstände.

12. Wohnungsfeudalismus. Die Masse der Mieter, d. h. der Stadtbewohner überhaupt, ist wirtschaftlich der Gewalt der Hausbesitzer preisgegeben. Der einzelne Mieter steht dem Ring der Vermieter rechtlos gegen-

über. Die Mietskontrakte sind Sklavenkontrakte: auf der einen Seite alle Rechte, auf der anderen nur Pflichten.

13. Mieteremanzipation. Die Emanzipation der Mieter ist die Emanzipation der arbeitenden, Werte schaffenden Klasse aus der Gewalt des müßiggängerischen, Werte verzehrenden Kapitalismus bzw. Bodenwuchers. Sie kann und muß erfolgen durch festen Zusammenschluß und vereinsmäßige Organisation der Mieter.

14. Die Wohnungsnot erstreckt sich nicht nur auf die Städte, sondern auch auf das Land, für welches der aufgestellte Satz: je weiter nach Osten, desto schlechter die Wohnungsverhältnisse, gleichfalls gültig ist.

15. Die Verbesserung der ländlich-ostelbischen Wohnungsverhältnisse bedingt die Verbesserung der ostelbischen Agrarverfassung überhaupt.

16. Die tote Hand. Die städtische Grundverschuldung ist die tote Hand der Gesamtverschuldung. Sie hat keine reale, sondern nur spekulative Grundlage. Ihrem Charakter nach ist sie kapitalistisch-kumulativ, nicht wirtschaftlich distributiv. Sie schafft keine allgemein nützlichen, fruchtbare, sondern nur Sonderinteressen dienende, fiktive Werte.

17. Ohne häuslichen Herd kein Familiengefühl. Das Familiengefühl aber ist die Wurzel aller Sittlichkeit, aller Religion, des Kulturfortschritts überhaupt. Daher keine ethische Reform ohne Wohnungsreform!

18. Das Nomadentum der Mieter entfremdet einen großen Teil des Volkes dem Heimatgefühl und damit dem Boden

seines Gedeihens, der Natur. Die Kultur der Großstädte wird dadurch zur Kultur der Unnatur, die Unnatur zum Ruin der Volkskraft.

19. Die Wohnungsfrage ist die Interessenfrage aller Stände und Klassen unseres Volkes, mit Ausnahme der Klique der Kapitalisten und Spekulanten; sie muß zum Vermittelungsglied zwischen den vom Parteihader zerklüfteten Klassen werden. In der wirtschaftlichen Intensivität der Wohnungsnot besteht die tiefe soziale, in der gesellschaftlichen Extensivität die große politische Bedeutung des Problems.

20. Inkubationsgesetz. Der Wertzuwachs baubracher Grundstücke durch die spekulative Hausse ist stets größer als der Zinsverlust am Kaufkapital.

21. Baustellensteuer. Die Ertragssteuer der baubrachen Grundstücke ist zu ersetzen durch eine Steuer nach dem gemeinen Wert, ergänzt durch eine Inkubationssteuer (Wertzuwachssteuer).

22. Der Primat der Hauseigentümer in den kommunalen Verwaltungen bedeutet unter heutigen Verhältnissen vielfach die Auslieferung der bürgerlichen Wohlfahrt an einen Spekulantenring. Er ist ein antiquiertes, zum Unrecht gewordenes Recht.

23. Das Privileg der Mietskasernen bauenden Spekulanten durch die bisherigen Bauordnungen ist durch eine Privilegisierung der Familienhäuser bauenden kleinen Leute zu ersetzen. Der Wohnungsbau hat dem Wohn-

zweck und -Bedürfnis, nicht dem Börsen- und Kapitalisteninteresse zu dienen.

24. Es genügt nicht, ungesunde Wohnungen polizeilich zu schließen, es muß Ersatz für die geschlossenen Quartiere geschaffen werden. „Niederreißen, um Neues zu bauen, Schlechtes zu schließen, um Gutes zu öffnen", ist erstes Prinzip praktischer Wohnungsreform.

25. Sache des Staates ist es nicht zu bauen, sondern Rechtsnormen als Grundlage für gemeinnütziges Bauwesen zu schaffen und durch Oberaufsicht die Garantie zu geben, daß auf dieser Rechtsgrundlage die Gemeinden mit Energie den gemeinnützigen Wohnungsbau propagieren.

26. Hauptbedingung der Wohnungsreform ist Bodenreform in dem Sinne, daß den Gemeinden in bezug auf das Bauland das Enteignungsrecht übertragen wird.

27. Die Stelle der englischen Bauleihe hat das deutsche Erbbaurecht zu vertreten als Rechtsform, unter welcher das geeignete Land zu Bauzwecken vergeben wird. Das Erbbaurecht ist derart auszugestalten, daß die erfahrungsgemäß mit der Bauleihe verknüpften Mängel ausgeschaltet werden.

28. Von der Privatinitiative kann, obwohl ihr der Vorrang in der Bautätigkeit naturgemäß gebührt, die Befriedigung des Bedürfnisses an Kleinwohnungen nicht immer erwartet werden; Genossenschaften und namentlich die Gemeinden selbst haben hier führend und normgebend voranzugehen.

29. Dem gemeinnützigen Wohnungsbau hat, soll anders er wirklich seine sittlichen Ziele erreichen, Anleitung zur Wohnungspflege an die Seite zu treten. —

* * *

Freisaß. — 1958.

Plutarch spricht in seiner Streitschrift wider Kolotes von einem „königlichsten Vergnügen", sich der Gedanken der Vorfahren zu erinnern und in ihren Schriften zu blättern. Daraufhin habe ich es gewagt, diese Blätter, die mein Großvater einst geschrieben, dem heutigen Geschlecht zu unterbreiten. Er hat die Jahreszahl 1908 darunter gesetzt, und heute schreiben wir 1958! Fünf Dezennien — das ist in unserer heutigen Zeit soviel wie früher ein Jahrhundert. Der Enkel des Schreibers wohnt in Freisaß, der Stadt mit 300000 Einwohnern, die der Großvater kaum dem Namen nach gekannt haben dürfte. Sie ist allerdings durch ihre glückliche Lage am Ausgangspunkt des Rhein—Nordseekanals ganz besonders bevorzugt gewesen, hat sich aber bekanntlich dieses Vorzugs auch ganz besonders würdig zu werden bestrebt, indem sie mehr wie irgend eine andere Stadt in der Wohnungsfrage die neuzeitlichen Tendenzen sich zu eigen machte und in die Wirklichkeit umzusetzen bestrebt war. Es ist nicht uninteressant zu vergleichen, wie sich diese Wirklichkeit gegenüber den großväterlichen Hoffnungen verhält. Jeder, der meines Ahnherrn Ansichten des Lesens würdig erachtet hat, wird wohl zugeben,

daß sie im allgemeinen ziemlich vorsichtig und frei von Utopisterei sich geben. Gerade deshalb haben sie vielleicht, wie ich glaubte, etwas von der Fähigkeit, das „königlichste Vergnügen" der Erinnerung an alte Zeit in unserer schnelllebigen" Zeit, die richtiger eine schnellvergeßliche genannt würde, zu erwecken.

Welches königliche Vergnügen würde aber der gute Großvater erst haben, wenn es ihm vergönnt wäre, von den Toten aufzustehen und Freisaß zu sehen! Wie ganz anders präsentiert sich diese Großstadt gegenüber den Städtebildern, die vor fünfzig Jahren allgemein waren! Nicht als ob wir alles mit einem Mal über den Haufen geworfen hätten. Nirgends hat sich so deutlich gezeigt, daß alles, was lebensfähig und dauerhaft werden soll, langsamen und organischen Aufbaues bedarf, als in der Wohnungsreform. Noch immer haben wir ja vor Augen, welchem Geschmack — wir sagen Geschmacklosigkeit — und welchem Kasernierungsprinzip unsere Altvordern huldigten, wenn wir z. B. in Freisaß durch das Handelsviertel gehen, das die Engländer City nennen würden und das wir Altsaß nennen. Da stehen sie noch, die traurigen Spekulations-Riesengötzen alter Zeit, mit ihren abscheulichen Fassaden, mit ihren engen Gängen, steilen Treppen, düsteren Zimmern. Freilich haben sie auch zum Teil modernen Warenhäusern weichen müssen, teils sind sie im Innern gänzlich umgestaltet, Industrie- und Handelszwecken dienstbar gemacht worden. Wieviel Leute mögen überhaupt noch in Altsaß wohnen? Ein paar hundert Pförtner, ebensoviele Diener von Handels-

häusern, Hausknechte und dergleichen Leute — alles andere strömt abends, wenn die Geschäftszeit zu Ende, in die Freiheit von Freisaß. Freisaß? Man hat ja viel über diesen Namen gespöttelt, weil wir Freisassen doch eigentlich nichts weniger als freisässig seien, da ja fast alles Land der Gemeinde gehöre. Aber liegt nicht die größere Freiheit darin, daß der Platz im Schoß der Mutter Erde, der uns beschieden ist, als gemeinsames Gut betrachtet wird, daß wir nicht wenigen Personen Naturrechte einräumen, welche die meisten vom gleichen Rechte ausschließen? Sind wir denn nicht in der Tat mit unserem Erbbau auf Gemeindeland weit freier als unsere Großväter mit ihren Mietskasernen auf Privateigentum?

In letzter Linie ist doch die allgemeine bürgerliche Freiheit wesentlich identisch mit dem sozialen Wohlergehen und dem Maß von wirtschaftlicher Selbständigkeit, welches hieraus resultiert. Wir dürfen aber mit Fug und Recht behaupten, daß der Wohnungs- und damit der gesamte Lebensstandard sich außerordentlich gehoben hat. Darin freilich hat mein alter Herr recht gehabt, daß es nicht möglich sei, jedem deutschen Arbeiter sein eigenes Haus zu bauen. Dieser Wunsch ist auch heute noch Utopie wie das sonntägliche Huhn im Topf jedes französischen Bürgers. Auch jetzt noch muß sich die Arbeiterklasse in der Mehrheit mit Mietwohnungen begnügen, auch jetzt noch muß sie einen sehr großen Teil ihres Einkommens, etwa ein Fünftel, für die Wohnung verwenden. Denn wenn der Ahnherr soviel von billigen Wohnungen spricht, so würde er enttäuscht sein. Wenigstens sind

die Wohnungen nur relativ genommen, nicht absolut, billiger geworden.

Das ersieht man am besten daraus, daß das Minimum von Luftraum, das man auf jeden Menschen innerhalb der Wohnung rechnet, von 10 auf 20 cbm gestiegen ist. Für diese 20 cbm zahlt der Arbeiter aber nicht mehr als früher für die 10 „Schwindsuchtskubikmeter", wie man sie wohl spöttisch genannt hat. Relativ billiger sind die Wohnungen auch insofern geworden, als die Löhne in schnellerer Progression gestiegen sind als die Mietpreise. Überhaupt ist soviel sicher, daß manche der Löcher, die früher als Wohnungen angeboten wurden und zu verhältnismäßig hohen Preisen Abnehmer fanden, heute vergeblich zu halben Preisen angeboten würden.

Der beste Beweis, wie sehr das Niveau der Wohnungsansprüche sich gehoben hat, liegt in der Annahme des bekannten „Schlafgängergesetzes", welches Eheleuten verbietet, Schlafgänger aufzunehmen, es sei denn, daß sie diesen eine besondere Stube zur Verfügung stellen, ledigen Personen aber nur die Aufnahme von Schlafgängern gleichen Geschlechts und auch das nur unter gewissen Bedingungen in gemeinschaftlichen Stuben gestattet. Wir können sagen, daß heute das Schlafgängerwesen als eine im Verschwinden begriffene Krankheit des sozialen Lebens betrachtet werden kann. Durchgehends hat jetzt jeder ledige Arbeiter oder Arbeiterin wenigstens ein eigenes Zimmer; der Schlafgänger ist zum Zimmerherrn avanciert.

Dem Umschwung in den Wohnungsansprüchen entspricht eine gänzliche Änderung in dem Bauwesen. Der Beginn des 20. Jahrhunderts hat uns die Parole gebracht: „Neugeburt der Pädagogik aus dem Geist der Kunst!“ Die aus solcher Reform des Erziehungswesens sich ergebende nähere Verbindung des Menschen mit der Natur spiegelt sich vielleicht nirgends so deutlich als in dem heutigen Städtebild. Wir haben vor allem gelernt, die Fluchtlinien der Straßen so anzulegen, wie sie sich der Natur anpassen und von dieser bedingt erscheinen. Dadurch sind wir von dem ewigen Einerlei der schnurgeraden Paradestraßen erlöst. Gehen wir vom Altsasser Markt die Hochstraße hinauf, so befinden wir uns an deren Endpunkt vor dem großen Friedensplatz, der nicht im öden Quadratstil angelegt ist, sondern mit seinen vielfach gegliederten Formen und vorspringenden Straßenblöcken etwas von der Romantik eines nordischen Fjords an sich trägt. Rechter Hand steht, die natürliche Terrassierung des Geländes als Sockel benutzend, die Friedenskirche, hinter der die Frankentaler und und die Haynauer Allee, langsam divergierend und aufsteigend, dann wieder abfallend, zum Rheinkai führen, wodurch dem Gotteshaus ein Prospekt von großer Kraft und Tiefe gegeben wird. Die Mitte des Platzes ist freigehalten und nur mit Blumenparterres und dem vielfach bekrittelten, in der Tat etwas kapriziösen Loreleybrunnen geschmückt, um den Ausblick auf die breite „Freiheit“ nicht zu durchbrechen, diese platzartige Straße mit den gewaltigen Geschäftsarkaden, den vielfach gereihten Linden, den Reit- und Automobilwegen,

ihrem Charakter nach als festliche Empfangs- und Korsostraße sich präsentierend. In der westlichen Nische des Friedensplatzes wacht im Eisenkleid auf dem Granitsockel der eiserne Kanzler, und seine kernige Gestalt harmonisiert so recht zu der festen Gliederung der im sogen. Neupatrizierstil erbauten Bank- und Geschäftshäuser, die dem Monument zum Hintergrund dienen. Von hier aus eröffnet sich die Kurfürstenzeil, erst in gerader Linie ansetzend, dann der Terrainfalte folgend, rechts zum Hafen abbiegend. Die Zeil ist die richtige Geschäftsstraße; jedes Haus drei- bis vierstöckig, unten ein großer Laden. Aber, ganz abgesehen von der Architektur — denn wir haben ja jetzt den neuen Stil gefunden, nach dem man vor 50 bis 60 Jahren zu suchen anfing und der eben gerade vom Geschäftshaus aus sich entwickelt hat — unterscheidet sich ein derartiges Geschäftshaus schon in der Bauanlage wesentlich von den Kasernen in Altsaß. Den Kern der Häuser bildet ein Lichthof, der von einem Glasdach erhellt wird, der zugleich Treppenhaus ist und in dem neben den bequemen breiten Stiegen Aufzüge in die oberen Stockwerke führen. Nach der Straße zu liegen die eigentlichen Geschäftsräume, nach hinten die Privatkontors und -Zimmer. Ein Hinterhaus haben diese Häuser nicht, sondern nur einen Seitenflügel, in dem teils Magazine, teils Wohnungen für Angestellte und Dienstpersonal sich befinden. Blickt man von einer dieser rückwärtigen Wohnungen ins Freie, welch' anderes Bild tut sich auf als in Altsaß! Man schaut wie in einen großen Park. Wie das möglich ist, versteht man leicht, wenn man,

auf die Zeil zurücktretend, nun in die erste beste Seitenstraße, etwa in die Sternstraße abbiegt. In dieser herrscht das ein- bis zweistöckige Reihenhaus vor. Sie ist nicht allzu breit, ebenso wie man Vorgärten gespart hat. Wir haben das Prinzip: keine breiteren Straßen als es dem Verkehrsbedürfnis entspricht, keine Vorgärten auf Kosten der rückwärtigen Höfe und Gärten! Denn hier sollen unsere Kinder spielen und sich erholen, während an unseren Vorgärten mehr fremde Leute ihr Vergnügen haben als wir selbst Nutzen. Diese Reihenhäuser, Ein- bis Dreifamilienhäuser, haben ebenfalls keine Hinterhäuser, sondern nur je einen Seitenflügel, der sich an den des Nachbarhauses anlehnt und höchstens bis zur Hälfte von der Tiefe des Grundstückes reicht. Zwischen je zwei Fronten der Hausflügel befinden sich die Höfe, das übrige baufreie Land ist Garten. Auf diese Weise nimmt sich also der Kern des Straßenblocks wie ein großer Garten aus. Welch' herrliche Luft geht durch diese Häuserparks, wie kräftig wachsen hier die Bäume, wie bunt und mannigfaltig blühen hier die Blumen in Bosquets und auf Rondellen, wie viel herrliches Obst und Gemüse wird hier gezogen, wie zwitschern die Vögelein, plätschern die Fontainen, wie viel Kinderjubel übertönt dies Geplätscher und Gezwitscher! Selbst wenn wir keinen Stadtpark und keine großen Plätze hätten, genügten diese Häusergärten, die Luft zu reinigen und sie vor der Verdünnung und Verpestung zu schützen, die man früher als notwendige Übel der Großstadt hinnahm. Von der Sternstraße zweigt sich die Karlsgasse ab, die wieder etwas schmaler

und nur mit einstöckigen Häusern besetzt ist, welche von kleinbürgerlichen Familien gemietet oder erbaut sind und deren jedes gleichfalls seinen Garten hat.

Die Frische, welche dieser Gartenreichtum dem Stadtviertel verleiht, wird noch wesentlich erhöht einmal dadurch, daß keine Straße ohne schattende Bäume ist, sodann durch das schmucke Aussehen der Häuserfronten. Früher ließ man meist den Verputz Verputz sein, so daß er allmählich in allen möglichen Schmutzfarben glänzte wie ein Stromer, der Wind und Wetter tags und nachts ausgesetzt ist und kein Geld zur Sauberhaltung seiner Toilette besitzt. Man hält jetzt wieder auf die alte holländisch-rheinische Sitte, die Häuserfront alle zwei bis drei Jahre mit Ölfarbe streichen zu lassen. Die Gemeinde ist mit gutem Beispiel bei den selbst gebauten Häusern vorangegangen; die Erbbaupächter sind sofort nachgefolgt und haben gelernt, auf das saubere Aussehen ihrer Häuser ebensoviel Wert zu legen wie auf das der Kleidung.

Verfolgen wir die Kurfürstenzeil bis zu ihrem Ende, so stehen wir am Hafen und sehen von hier, durch den Mastenwald der Schiffe hindurch, auf die Fabrikstadt Neusaß, auf der Halbinsel liegend, die der stark sich krümmende Rhein bildet. Als die Wohnungsreform ihre ersten energischen Anläufe zur Beseitigung der gänzlich verwahrlosten Zustände machte, ging man in übertriebenem Idealismus, wie er allen Neuerern anhaftet, soweit zu fordern, daß die Fabriken gänzlich aus dem Weichbild der Städte entfernt und an Flußläufen, Kanälen und Eisenbahnlinien gesondert angesiedelt werden

sollten. Das hat sich als untunlich erwiesen. Der im Menschen nun einmal wohnende Herdentrieb hat alle solche Isolierungsversuche zum Scheitern gebracht. Nicht einmal die Idee erwies sich glücklich, die Arbeiter in besonderen, im Pavillonstil gehaltenen Stadtvierteln, fern vom „Rauch und Ruß und Qualm der Fabrikschlote" anzusiedeln. Auch das war zu schablonenhaft gedacht. Es wurde zu wenig berücksichtigt, wie viel Zeit der Arbeiter durch die weite Fahrt vom Heim zur Werkstätte und zurück verliert und wieviel Geld er für die tägliche Hin- und Herfahrt von seinem Gesamtlohne abgeben muß. Viel praktischer verfuhr man daher, als man anfing, zunächst das Fabrikwesen selbst in sanitärer Hinsicht noch intensiver wie früher auszugestalten. Der bedeutsamste Schritt in dieser Richtung war das Gebot der Rauchverbrennung, eine Kunst, die freilich unsere Väter auch schon kannten, aber nicht obligatorisch machten, weil sie, wie die Fabrikanten behaupteten, unökonomisch war. Als dann das Rauchverbrennungsgesetz erschien, stürzten sich die Erfinder mit wahrer Wut auf das Problem, die bisherigen Verfahren zu verbessern und die Folge war, daß die Rauchverbrennung bald so billig war und so ökonomisch durch Verwertung der Rückstände arbeitete, daß heute ein Fabrikherr, der den Rauch frei in die Luft verflattern ließe, wie ein Verschwender angesehen würde. Es kommt freilich hinzu, daß die Ausbeutung der Wasserkraft zum Antrieb von Motoren rapide Fortschritte macht und daß die großen Turbinenwerke oberhalb Freisaß schon ungefähr die Hälfte aller Energie liefern,

die Neusaß überhaupt verbraucht. Wir haben aber die Fabriken nicht nur rauchfrei, sondern auch nach Möglichkeit staub- und geruchfrei gemacht, ersteres durch strenge Reinigungsvorschriften, letzteres durch ähnliche Maßregeln wie bei der Rauchverbrennung, indem wir die auf die Geruchsnerven häufig so unvorteilhaft wirkenden Abfälle für den Geldbeutel vorteilhaft zu verwerten gelernt haben. Heute ist die Luft in Neusaß kaum merklich schlechter als in irgend einem anderen Quartier der Stadt. Mit der größeren Reinlichkeit der Betriebe hat sich naturgemäß das Bestreben verbunden, dem Fabrikwesen auch äußerlich Gefälligkeit zu geben, und so ist das entstanden, was Spötter den „Filigranstil" nennen: die luftige, zierliche Bauweise der Fabriken mit weiten Fenstern und Toren und hohen Glaskuppeln und alles dieses in schlichten, aber schön geschwungenen Linien und Verhältnissen angeordnet. Man kommt immer mehr von der Ansicht früherer Zeiten ab, daß eine Fabrik nur praktische Zwecke, ästhetische Rücksicht aber gar nicht wenig genug berücksichtigen könne.

Die Stadtanlage, wie sie Neusaß aufweist, ist typisch für moderne Fabrikvorstädte. Es sind große Baublocks für Fabriken abgeteilt und um diese herum kleinere für Arbeiterwohnungen. Auch hier herrscht wieder das Prinzip der Vielgestaltigkeit: Reihenhäuser für mehrere Familien, Einzelhäuser im Pavillonstil für eine oder höchstens zwei Familien, wechseln in verschiedenartig angelegten Straßen miteinander ab. Von den großen Logierhäusern für ledige Arbeiter nach englischem Muster ist man ganz abgekommen. Sie sind nie recht

beliebt geworden; deutscher Art entspricht es besser, daß der ledige Arbeiter bei verheirateten Familien Unterkommen findet; wieviel besser dieses gegen frühere Zeiten ist, wurde bereits erwähnt.

Anheimelnder ist freilich noch das Stadtbild, welches die andere Rheinseite bietet. „Hier ist gut sein, hier laßt uns Hütten bauen!“ ruft in uns eine innere Stimme, wenn wir nach Heimsaß hinüberschauen, der großen „Villenkolonie“, wie man vor fünfzig Jahren gesagt hätte. Nur will der Ausdruck Kolonie nicht mehr recht passen, weil sie einen weit größeren Teil des Gesamtareals in Anspruch nimmt als alle übrigen Stadtviertel zusammengenommen. Mit dem bloßen Auge kann man freilich kaum beurteilen, wie weit diese Villenstadt sich ausdehnt, weil nur hin und wieder, wie im Wald und Busch die roten Hüte der Pilze, im üppigen Gartenland die roten Ziegeldächer der Villen hervorlugen. In der allgemeinen Anlage freilich mag sich Heimsaß wenig von einer Villenkolonie früherer Art unterscheiden, außer daß man auch hier mehr auf die Eigenart des Terrains Rücksicht genommen, die Fluchtlinien in verschiedenartigsten Kurven angelegt und zudem stärker den Unterschied zwischen Haupt- und Neben- und Zweigstraßen hervorgehoben hat. Die Alleen sind die großen Hauptadern des Verkehrs, besetzt mit Hotels und mit den Prunkvillen der Reichen. An den Wegen hat sich die bürgerlich einfache, aber schmucke Villa der Beamten und Kaufleute angesiedelt, während an den Pfaden, die nur ebenso breit sind, daß zwei Wagen an einander vorbeifahren

können, kleine Einfamilienhäuschen für schlichte Leute, vielfach Handwerker und Arbeiter, die sich etwas erspart haben, liegen. Ein großer Unterschied besteht dagegen in der Gewandung, in der sich die einzelnen Villen präsentieren, gegenüber früherer Zeit. Worin besteht im Grunde unser „neudeutscher" oder, wie er auch wohl genannt wird, „neugotischer" Stil? Wir haben eingesehen, daß nichts damit gewonnen sei, in den Kunstgeschichten nach klassischen Vorbildern herumzustöbern, sondern daß es genüge, die Baugrundsätze unserer Vorfahren genau zu kennen. Auf diesen fußend haben wir begonnen, unsere Häuser von innen heraus zu bauen, d. h. je nach dem Zweck, dem sie dienen sollen, nach der Lebensart, dem Stand und den Gewohnheiten des zukünftigen Einwohners, den Grundriß anzulegen, so daß im Bau eine innere Notwendigkeit zum Ausdruck kommt. Wir nennen dies das „organische Prinzip", indem wir das Haus wie einen Körper betrachten, dessen tragende Teile dem Skelett entsprechen, dessen Stuben und Zimmer die inneren Organe sind, dessen Bekleidung Fleisch und Muskeln gleichkommt, und in dem, soll der Körper proportioniert sein und künstlerisch wirken, die äußerliche Hülle die innere Organisation zum Ausdruck zu bringen hat. So fällt schon bei den Freisasser Reihenhäusern günstig auf, daß der Fehler vermieden ist, den sich sowohl die Altgotik wie die Renaissance vielfach hat zu schulden kommen lassen, daß sie die Fassade als selbständiges Prunkstück behandelt und die Etagenordnung verschleiert. Beim Villenbau hinwiederum setzte man früher gerne Stock auf Stock nach

rein mechanischen Prinzipien, d. h. das Fundament erschien als Träger des Erdgeschosses, dieses als Träger des ersten Stockes usw., angeblich um den Eindruck der Sicherheit des Ganzen zu wahren. Diesen Zweck erreichte man gewiß, aber nicht ohne den Anschein der Schwerfälligkeit zu vermeiden. Wir haben jetzt auf das gotische Prinzip zurückgegriffen und es erweitert, wir rechnen weniger mit Bauflächen als mit Baustützen, weniger mit der massigen Schichtung, als mit Spannung, Schmiegung, Wölbung, vielfacher Gliederung zur gegenseitigen Stützung und Harmonisierung mit dem Wohnzweck. So ist unsere Bauart leichter, gefälliger und vor allem freier und vielgestaltiger geworden, ohne an Sicherheit zu verlieren. Trotz der Vielgestaltigkeit und Freiheit mutet das Äußere aber durchaus einfach und anspruchslos an. Wie wir es als Zeichen eines wahrhaft vornehmen Herrn, einer wirklich feinen Dame ansehen, daß sie in ihrer Kleidung alles Prunkhafte vermeidet, so putzen wir auch unsere Häuser nicht mit Zieraten heraus, die nicht irgend einem Zweck dienen. Wir verschmähen alle die angeklebten Stuckornamentierungen, die sinnlosen Pilaster, Säulen und Säulchen, die rein dekorativen Türmchen und Erker, alle diese Zuckerbäckerarchitektur, die wir zum Teil noch in Altsaß bewundern, richtiger bemitleiden dürfen. Dem Äußern entspricht das Innere. Auch hier suchen wir Vornehmheit in der Einfachheit und — der Reinlichkeit. Zum ersten Prinzip ist gemacht, daß die ganze Inneneinrichtung so leicht wie möglich zu reinigen sein muß. Die schweren und wulstigen Stuckaturen, die dumpfigen

Portièren und Lambrequins, die massigen Kronleuchter, die muffigen Plüschgarnituren, alle diese abscheulichen Staubfänger und Schmutzlager sind verschwunden. Man wirft unserem Interieurstil Japanismus vor; wenn damit gemeint ist, daß wir auf größte Solidität und Echtheit verbunden mit Sauberkeit sehen, so wollen wir uns diese spöttisch gemeinte Bezeichnung gern gefallen lassen. Wir sehen darauf, daß jeder Teil unseres Hausrats, von der Türklinke angefangen bis zum Klavier oder Prunkschrank von individuellem Geschmack Ausdruck gibt, keine Fabrikware ist und einem wirklichen Zweck und Bedürfnis entspricht. Dadurch sind unsere Stuben zwar leerer, aber auch luftiger und reinlicher, und wir sind gesünder geworden. Und eins nicht zu vergessen: Heim und Einwohner sind wieder in inneren Zusammenhang getreten, und Heimsaß ist wirklich die Heimat seiner Sassen. —

* * *

Beatus ille homo,
Qui sedet in sua domo
Et sedet post fornacem
Et habet bonam pacem —

hat unser wackerer Eichendorff die Prager Studenten singen lassen, als sie beim Wehen des kalten Boreas aus ihren alten Heimstätten vertrieben worden. Vor fünfzig Jahren war es in den Großstädten so, daß kaum einer unter Tausenden im eigenen Hause saß, nicht selten sogar so, daß er in der engen Mietstube selbst bei größtem Wärme- und Friedensverlangen

nicht hinter dem Ofen zu sitzen vermochte — aus dem einfachen Grunde, weil kein derartiges Heizmöbel in der Stube war. Was es dann mit der Glückseligkeit auf sich hatte, namentlich wenn Herr Boreas wacker blies, kann man sich leicht vorstellen. Der Spruch „ein eigener Herd ist Goldes wert" schien entweder zur Blasphemie oder zur Satire geworden. Mit Gold mußte man den eigenen Herd, selbst wenn er nur ein gemieteter war, allerdings erkaufen; daß er aber irgend dieses Goldes wert gewesen wäre, kann wahrlich nur ein ausgemachter Philister behaupten. Wenn wir heute die Berichte über das damalige Wohnungselend lesen, so verwundern wir uns nur, daß das in den Mietskasernen verelendende Volk noch soviel sittliche Kraft sich bewahrt hat, wie es tatsächlich der Fall gewesen ist und wie es sie im Kampf um die eigene Hausung bewiesen hat.

Meines Ahnen Motto:

„En niges Leiwen, en niges Lewen,
Dor ward uns denn ok Hüsung gewen"

hat die Feuerprobe der Wahrheit bestanden. Neue Menschenliebe hat neues Leben gezeitigt, neues Leben konnte nur in sicherer, guter Hausung gedeihen. Lorenz von Stein hat gesagt: „Mit dem Hause fängt eine neue Gestalt der Weltgeschichte an." Er meint damit freilich den Übergang vom Nomadentum zur Seßhaftigkeit; aber war nicht ein großer Teil unserer Väter, was die Wohnungsverhältnisse anbelangt, wieder auf den Stand des Nomadentums herabgesunken, ja, hausten sie nicht teilweise noch schlechter als z. B. der Kalmücke in seiner

Jurte? Das Haus ist das alter ego des Menschen; dem scheint schon ägyptischer Volksmund vor 4000 Jahren Ausdruck geben zu wollen, wenn er den König Per-ho (Pharao), d. h. hohes Haus nannte, das bringt noch heute Studentenmund ulkig zum Ausdruck, wenn er den säßig gewordenen Philister mit „altes Haus" bezeichnet. Vielfach ist behauptet worden, die gewaltige Umgestaltung unserer politischen Verhältnisse, insbesondere die Umwandlung der sozialdemokratischen Partei in die von allen Umsturztendenzen freie Wirtschaftspartei sei nichts als die Konsequenz der Umgestaltung des Hausungswesens. Mag das auch übertrieben sein, mögen andere wirtschaftliche und politische Momente dabei allzusehr in den Hintergrund gedrängt sein, jedenfalls hat sich auch hier gezeigt, daß Hausungsart und politische Geschichte wesentlich von einander abhängig sind und daß es keine politische Vernunft und Freiheit gibt ohne ein vernünftig und freiheitlich geregeltes Wohnungswesen.

Buchdruckerei der Jos. Kösel'schen Buchhandlung in Kempten.