WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW
BIBLIOTEKA GŁÓWNA
II
L. inw. 2668

L.

EIGENES HEIM

UND

BILLIGE WOHNUNGEN.

EIN BEITRAG

ZUR LÖSUNG DER WOHNUNGS-FRAGE

MIT BESONDEREM HINWEIS AUF DIE ERSTELLUNG

DER

KOLONIE OSTHEIM-STUTTGART.

VON

EDUARD PFEIFFER.

MIT 8 LITHOGR. TAFELN.

ZWEITE AUFLAGE.

F. No. 20194

Königl. Ministerium der öffentlichen Arbeiten Bibliothek

STUTTGART. 1896.
VERLAG VON KONRAD WITTWER.

VII B 3.

B. 9a/2b

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKÓW
II 2668

Druck von Carl Hammer in Stuttgart.

Akc. Nr. 1841/49

Vorwort.

Mit dem zunehmenden Interesse für die vorliegende Frage ist auch die Litteratur über dieselbe von Jahr zu Jahr gewachsen. Schon im Jahr 1887 hat Schmoller in seiner Schrift: „Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage“*) den Gegenstand so treffend und erschöpfend behandelt, dass seinen Ausführungen theoretisch kaum irgend etwas Neues hinzuzufügen sein wird.

Es kann somit nicht die Absicht des Verfassers sein, neue theoretische Gesichtspunkte in dieser Frage aufzusuchen; sein Zweck ist vielmehr der, die praktischen Erfahrungen, die er in mehrjähriger umfangreicher Thätigkeit auf diesem Gebiete gesammelt hat, auch Anderen nutzbar zu machen.

Um nun Solchen, welche ähnliche Unternehmungen in's Leben rufen wollen, das Material möglichst vollständig zu geben, war das Eingehen auf sehr viele Einzelheiten erforderlich, welche nur Wert für Diejenigen haben, die sich eingehend mit der Frage beschäftigen wollen. Ich habe mich deshalb bemüht, diese Schrift so übersichtlich einzuteilen, dass Jeder schon bei den Ueberschriften der einzelnen Abschnitte leicht herausfinden kann, was etwa von Interesse für ihn ist und was nicht.

*) Separatabdruck aus Schmoller's Jahrbuch für Gesetzgebung, Jahrgang IX, Heft 2.

Seite

Die französische Gesetzgebung 40
Deutschland 40
Die Invaliditäts- und Altersversicherungs-Anstalten 42
Die wünschenswerte Beihilfe von Kapitalisten und Grossindustriellen . 44
Das Vorgehen des Stuttgarter Vereins 45

V. Nach welchem System soll gebaut werden? Einfamilienhäuser oder Mietkasernen? 49
Notwendigkeit der Rücksichtnahme auf die vorliegenden lokalen Verhältnisse 49
Entscheidender Einfluss der Grundpreise 50
Vorzüge und Nachteile einer Übersiedelung nach den ländlichen Nachbargemeinden der Grossstädte 53
Der Umbau älterer Häuser in der Stadt 58
Mittelweg zwischen Einfamilienhaus und Mietkaserne 59
Das Vorgehen des Stuttgarter Vereins 59

VI. Wahl des zu überbauenden Grundstücks und Ausarbeitung des Bebauungsplanes 61
A. Die Wahl des Grundstücks 61
Für grössere Häuser 61
Für Häuser mit nur wenigen Wohnungen 62
Die Baugründe ausserhalb der Stadt sollten gleich in genügender Ausdehnung erworben werden 64
B. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes 65
Für Miethäuser in der Stadt 66
Für Ansiedelungen ausserhalb der Stadt 66
Sollen Gärten zu den Häusern gegeben werden und in welchem Umfange? 66
Welche Ausdehnung soll der Bauthätigkeit gegeben werden? 69
C. Die Wahl des Baugrunds und der Bebauungsplan in Stuttgart 72
Wahl der Grundstücke 72
Wettbewerb zur Anfertigung von Plänen 75
Die Gestaltung des Bebauungsplanes für Ostheim 76
Die Abstände zwischen den Häusern 78
Die breiten Strassen 79
Die Entwässerung 81
Die Wasserzuleitung 83
Die Hinterhäuser 84

VII. Die Baupläne für die einzelnen Häuser 86
A. Allgemeines 86
Die neuesten Veröffentlichungen von Bauplänen für kleine Häuser . . 86
B. Die Grundrisse 88
Allgemeine Gesichtspunkte 89
Rücksicht auf die verschiedenen Bedürfnisse 89
Praktische Regeln 90

Seite

Die Zimmer 90
Schornsteine, Feuerherde, Küchen 91
Aborte 92
Flur und Treppen 92
Die Thüren 93

C. Die Aufrisse 94
Die Stockhöhe 94
Die Sockelhöhe 95
Fenster und Thüren 96
Die Façade 96

D. Die Dachwohnungen 97
Darlegung der Gründe, welche zur Einführung derselben in Ostheim geführt haben 98
Schwierigkeiten mit den Behörden 100

VIII. Die Bauausführung 102

A. Die Ausführung der einzelnen Arbeiten 102
Die Umfassungsmauern 102
Dachbedeckung 102
Die Wände im Innern 102
Decken 103
Fussböden 103
Treppen 104
Thüren 104
Fenster 105
Fusssockel, Fenstersimse 106
Öfen und Herde 106
Kücheneinrichtung, Speisekammer 107
Die Aborte 107
Anstrich-, Maler- und Tapezierarbeit 107
Klingelzüge, Läden 107
Waschküchen 108
Einfriedigung, Hofraum, Trottoir 108

B. Die Baukosten 108
Die Vergebung der Bauarbeiten 108
Umlegung der Kosten auf die einzelnen Häuser 109
Die Baukostenzusammenstellung 110
Der Herstellungspreis der ausgeführten Häuser 111

IX. Sollen die Häuser vermietet werden oder in's Eigentum ihrer Bewohner übergehen? 112
Der grosse Wert des eigenen Heimes 112
Die Schwierigkeiten für den Mann mit bescheidenem Einkommen . . 113
Vorzüge und Schattenseiten des Einfamilienhauses 114
Das Vorgehen der verschiedenen Baugesellschaften 116
Die gemeinnützigen Baugesellschaften 116

Seite

Die Baugenossenschaften 117
Die deutsche Volksbaugesellschaft in Berlin 117
Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart . . . 123

X. Wer soll in den Häusern wohnen? 125

Sollen Solche, welche öffentliche Armenunterstützung empfangen, aufgenommen werden? 125
Das Verhalten gegenüber den verschiedenen kirchlichen oder politischen Parteien 127
Das Verhalten gegenüber streitsüchtigen Mietern 128
Die Zulassung von Familien, welche nicht zu den Lohnarbeitern im engeren Sinne zu rechnen sind 129
Die Zusammensetzung der Bewohner der Stuttgarter Kolonie 130

XI. Vereinbarung eines Rückerwerbungsrechtes für die bauende Gesellschaft 132

Die Gründe, welche für diese Massregel sprechen 132
Die in Stuttgart getroffene Einrichtung, Erklärung und Begründung der einzelnen Bestimmungen 133

XII. Die Rückstellungen zu Abschreibungen und Reserven 139

Notwendigkeit dieser Rückstellungen 139
Entstehung von Überschüssen, insbesondere in den ersten Jahren der Hausverwaltung 140
Wem sind die Überschüsse gutzubringen? 140
Was geschieht mit denselben beim Tode eines Anwärters? 143
Zweckmässigkeit der Beteiligung der Anwärter an den Rücklagen . . 143
Die Rückstellungen aus den Häusern des Vereins 144
Die Verwendung etwaiger Überschüsse 145

XIII. Die Mietausfälle und Umlage der hierdurch entstehenden Verluste 147

Verschiedene Ursachen der Mietausfälle 147
Zweckmässigkeit einer gleichmässigen Umlage derselben 148
Die in Stuttgart getroffene Einrichtung 149
Das Verhalten gegenüber den Käufern, welche schon definitiv in den Besitz ihrer Häuser gelangt sind 150
Nützliche Folgen dieser Einrichtung 151

XIV. Das Verhältnis zu den Hausanwärtern 153

A. Allgemeines 153
Die Erlangung der Anwartschaft 153
Notwendigkeit eines vorläufigen Vertrags über die Anwartschaft . 154
Soll beim Verkauf der Häuser ein Zuschlag zu den Selbstkosten gemacht werden? 155

B. Die Verträge mit den Hausanwärtern 157
1) Der Kaufvertrag 158
Die Zahlungsbedingungen 158
Die Uebernahme der Pfandschulden 159

Seite

Die weiteren Vertragsbestimmungen 160
Wortlaut des Kaufvertrags 161
2) Der vorläufige Vertrag über die Anwartschaft 164
Vorteile der frühzeitigen Mitwirkung der Anwärter 164
Erleichterung des Rücktritts 165
3) Der definitive Vertrag über die Anwartschaft 167
Festsetzung der Preise und Zahlungsbedingungen, Recht auf Erwerbung eines bestimmten Hauses 167
Spareinlagen und deren Kündigung 168
Obliegenheiten der Anwärter bei der Hausverwaltung 170
Umlage der Mietausfälle, Überschüsse und Rücklagen, Bestimmungen für den Fall des Ablebens eines Anwärters . . 170
Aufstellung eines Schiedsgerichtes zur Erledigung aller Streitigkeiten 170
Wortlaut des Vertrags über die Anwartschaft . . . 171

XV. Das Verhältnis zu den Mietern 177

A. Festsetzung der Mietpreise 177
Die dabei zu berücksichtigenden Gesichtspunkte 177
Die Mietansätze 179
Die Mietpreise in Ostheim 181
B. Die Miet-Verträge 182
Wortlaut des Stuttgarter Mietvertrags 183
Wortlaut der Stuttgarter Hausordnung 187
Die Termine für den Einzug der Mieten 189
Soll Vorausbezahlung bedungen werden? 190
Die Aftervermietungen 190
Begründung einiger weiterer Bestimmungen des Mietvertrags 191

XVI. Der Verkehr mit den Hausanwärtern 192

Wichtigkeit gegenseitigen Vertrauens 192
Der persönliche Verkehr mit den Anwärtern 193
Versammlung der ersten Bewerber, Vertrauensmännerwahl 195
Anwärter-Versammlungen 196
Verkehr mit jedem einzelnen Anwärter und Berücksichtigung seiner besonderen Wünsche 196
Regelmässiger Rundgang durch alle Wohnungen der Kolonie . . . 199

XVII. Die Organisation der Verwaltung 201

Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen, sein Zweck, seine Organe 201
Das Baubureau 202
Die Architekten 203
Die Bauführer, Geometer, Taglöhner 203
Das Verwaltungsbureau 204
Die Beamten 204

Seite

XVIII. Die Finanzen 206

A. Die Vereins-Finanzen 206

Herstellung des Gleichgewichts zwischen Einnahmen und Ausgaben . 206

Reserven und Abschreibungen 207

Die Beschaffung der erforderlichen Mittel 207

Das eigene Vereinsvermögen 209

Die Spareinlagen der Hausanwärter 209

Die Verzinsung der aufgenommenen Schulden 210

Die Erfordernisse für Steuern, Abgaben und Abschreibungen 210

Die Mieteinnahmen 210

B. Die Finanzen der Anwärter 211

Die Einnahmen: Mieten und Gartenpacht 211

Die regelmässigen Ausgaben: Steuern und Abgaben, Brandversicherung, Wasserzins 211

Die Verzinsung des aufgewendeten Kapitals 212

Regelmässige Hausunkosten: Grubenentleerung, Schachtreinigung, Umlage der Mietausfälle und Abschreibungen 213

Die Instandhaltungskosten 213

Der jährliche Rechnungsabschluss 213

Das Hausconto eines Anwärters 214

Der Rechnungs-Auszug eines Anwärters 216

Die Rückstellungen zur Reserve 218

Das Rücklage-Conto 218

Die Kapital-Ansammlung für den Anwärter 218

Die Finanzen des Anwärters nach der käuflichen Uebernahme des Hauses 220

XIX. Rückblick auf die Entstehung von Ostheim-Stuttgart 222

Die vorbereitenden Schritte 222

Der Verkehr mit den Behörden 222

Beginn und Fortschreiten des Baues 223

Die Angriffe auf das Unternehmen 224

Der Einzug der ersten Familien in Ostheim 226

Der Besuch Seiner Majestät des Königs 226

Weiterer Fortgang der Bauthätigkeit 227

Fürsorge des Vereins für die verschiedenen Bedürfnisse der Kolonie . 228

XX. Ein Rundgang durch die Kolonie 232

Erster Ueberblick 232

Die Ostendstrasse 232

Der Teckplatz 234

Der Einblick in die Strassen 235

Die Neuffenstrasse 235

Die äussere architektonische Gestaltung der Häuser, Rechtfertigung einer etwas besseren Ausstattung 237

Schlusswort 239

Verzeichnis der Tafeln.

Lageplan . . . . . Tafel I

Doppelhäuser mit Wohnungen von 2 Zimmern . . . . . „ II

Grundriss, Aufriss und Durchschnitt von

1. Haus Teckstrasse Nr. 22 und 24, (Nr. 61/62 auf Tafel I).
2. Haus Neuffenstrasse Nr. 36 und 38, (Nr. 175/176 auf Tafel I).

Doppelhäuser mit Wohnungen von 3 Zimmern . . . . . „ III

Grundriss, Aufriss und Durchschnitt von

1. Haus Neuffenstrasse Nr. 28 und 30, (Nr. 171/172 auf Tafel I).
2. Haus Rothenbergstrasse Nr. 76 und 78, (Nr. 81/82 auf Tafel I).

Einzelhäuser . . . . . „ IV

Grundriss, Aufriss und Durchschnitt von

1. Haus Kanonenweg Nr. 175, (Nr. 91 auf Tafel I), mit Wohnungen von 2 Zimmern.
2. Haus Neuffenstrasse Nr. 26, (Nr. 170 auf Tafel I), mit Wohnungen von 3 Zimmern.

Unsymetrisches Doppelhaus und grösseres Eckhaus . . . . „ V

Grundriss, Aufriss und Durchschnitt von

1. Haus Landhausstrasse Nr. 159 und 161, (Nr. 75/76 auf Tafel I), mit Wohnungen von 2 und 3 Zimmern.
2. Grösseres Eckhaus Rothenbergstrasse Nr. 40, (Nr. 193/194 auf Tafel I), mit Wohnungen von je 2 und 3 Zimmern auf jedem Stockwerk.

Ansicht einer Häuserreihe am Kanonenweg . . . . . „ VI

Kanonenweg Nr. 155 bis 175 mit den Eckgebäuden Teckstrasse Nr. 2 und Landhausstrasse Nr. 166, (Nr. 90 bis Nr. 103 auf Tafel I).

Ansicht einer Häuserreihe der Neuffenstrasse . . . . . „ VII

Neuffenstrasse Nr. 1 bis 15 (ungerade Nummern) mit den Eckgebäuden Schwarenbergstrasse Nr. 61 und Rechbergstrasse Nr. 6, (Nr. 180 bis 191 auf Tafel I).

Ansicht der Kolonie Ostheim aus der Vogelschau . . . . . „ VIII

I.

Die Ursachen und Folgen der Wohnungsnot.

Die Wohnungsfrage ist heute in allen grösseren Städten nicht allein für den Arbeiter im engeren Sinne, sondern fast mehr noch für den kleinen Beamten, für den angestellten Kaufmann, kurz für alle, welche mit einem verhältnismässig kleinen Einkommen rechnen müssen, zu einer Fundamentalfrage geworden, von der die Aufrechterhaltung des Gleichgewichts im Budget der betreffenden Haushaltungen abhängt.

Die Wohnungsnot in fast allen grösseren und mittleren Städten ist jetzt auch eine so allgemein bekannte und anerkannte Thatsache und schon so vielfach in der Presse und in Versammlungen erörtert, dass das Bedürfnis nach Abhilfe kaum mehr begründet zu werden braucht.

Alle statistischen Erhebungen, welche über die Wohnungsverhältnisse in unseren Städten gemacht werden, weisen zum Teil ganz erschreckliche Zustände nach, am schlimmsten in den Grossstädten und eigentlichen Fabrikstädten, aber noch schlimm genug selbst in den als wohlhabend bekannten deutschen Mittelstädten.

Fragen wir nach den Ursachen dieser Wohnungsnot, so finden wir, dass hier Mehreres zusammenwirkt. Das starke Wachstum der Städte steigert das Bedürfnis nach Wohnungen und dies bedingt wiederum einen gesteigerten Bedarf an Baustellen und damit eine Erhöhung ihres Wertes. Hierdurch allein wird naturgemäss in allen im Zunehmen begriffenen Städten der Preis der Grundstücke, und im Zusammenhang damit, der Preis der Häuser und Wohnungen eine stets steigende Richtung einnehmen. Die Steigerung der Preise wird dann noch beschleunigt und erhöht dadurch, dass die Spekulation dem eigentlichen Bedarf vorgreift und die zu Baustellen

geeigneten Grundstücke aufkauft. Das was der Boden zur Kultur wert ist, tritt dann vollständig in den Hintergrund. Ein Bauer oder Gemüsegärtner, welcher in der Nähe einer Stadt einen Acker besitzt, aus dem er mit grosser Anstrengung eine Rente — sagen wir von 60 Mark — zieht, denkt nicht mehr daran, sein Besitztum zu einem dieser Rente entsprechenden Kapital zu veräussern und sobald ein Nachbar für ein ähnliches Grundstück einen viel höheren Preis erzielt hat, wird er seinen Acker nur durch äusserste Not gedrungen billiger als dieser abgeben. Wurden dem Nachbar für ein gleich grosses Stück — nach der Qualität des Bodens wird gar nicht mehr gefragt — 5000 Mark bezahlt, so wird er suchen mindestens 6000 Mark zu lösen. Die Besitzer von ländlichen Grundstücken im Umkreis der Städte nehmen so in ihrer Art ebenso Teil an der allgemeinen Spekulation und wirken Hand in Hand mit denen, welche die Güter aufkaufen, um die Preise immer mehr in die Höhe zu treiben. Vorübergehende Rückschläge, die da und dort als Folge einer Überspekulation eintreten, ändern nichts an diesem allgemeinen Gesetz.

Für die Wohnungen der wenigst Bemittelten tritt zu diesen allgemeinen Ursachen der Preissteigerung noch als besondere Verschärfung hinzu, dass die Privatunternehmung dem Bedürfnis nach kleinen und billigen Wohnungen meist nicht genügend nachkommt. Die Bauspekulation wird sich überall lieber auf Häuser mit grösseren und mittleren Wohnungen werfen, als auf solche zur Beherbergung gerade der ärmsten Klassen. Die ersteren sind viel leichter zu verwalten und finden weit eher Käufer. Unsere Bauunternehmer wollen aber die von ihnen erstellten Häuser rasch an den Mann bringen, um wieder neue Häuser bauen zu können. Die Verwaltung der Miethäuser für die ärmeren Klassen endlich ist ein Geschäft, das viele Unannehmlichkeiten mit sich bringt; auch die Unsicherheit der Mieteingänge wird manche davon abschrecken, Häuser mit solchen Wohnungen als Kapitalanlage zu errichten. Schliesslich wollen sich immer nur Wenige mit der Vermietung dieser kleinsten Wohnungen befassen und diese thun es dann meist nur, um als Ersatz für das unangenehme Geschäft und für das grössere Risiko das sie übernehmen, einen möglichst hohen Gewinn herauszuschlagen.

So wirken für die Verteuerung der kleinsten und schlechtesten Wohnungen die beiden Faktoren zusammen: einesteils die Steigerung der Grundrente in allen rasch wachsenden Städten und daneben ungenügendes Angebot, resp. unzureichende Erstellung von kleineren Wohnungen gegenüber der immer mehr wachsenden Nachfrage nach denselben. Bei dieser stets steigenden Nachfrage nach kleineren Wohnungen handelt es sich aber nicht etwa blos um den durch die Zunahme der Bevölkerung bedingten Mehrbedarf; auch nicht allein um die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der nach den Städten immer mehr zuziehenden Arbeiterfamilien, die Steigerung der Mietpreise selbst führt auch noch zu einer weiter vermehrten Nachfrage gerade nach den kleineren Wohnungen insofern, als mancher, der seither eine Wohnung von vier Zimmern inne hatte, jetzt — um sein Budget im Gleichgewicht zu halten — sich genötigt sieht, mit drei Zimmern vorlieb zu nehmen und wer seither drei Zimmer bewohnte muss sich jetzt auf zwei beschränken.

Es wirkt also alles zusammen um gerade die kleineren und kleinsten Wohnungen ganz unverhältnismässig zu verteuern. Die Erfahrung bestätigt dies vollauf. In manchen Fabrikstädten zahlt der Arbeiter für seine kleine, ärmlich eingerichtete Wohnung, dem Kubikmeter nach ausgerechnet, mehr als die Reichsten in ihren mit allem Prunk ausgestatteten Palästen. Aus meiner persönlichen Erfahrung kann ich ein schlagendes Beispiel für dieses Verhältnis anführen. In einem mir bekannten Hause in Stuttgart zahlt der erste Stock, bei 3,50 m Stockhöhe, für eine Wohnung von sechs Zimmern pro Jahr 100 Mark weniger für Miete als zwei Mansarden-Wohnungen, die in dem gleichen Hause im vierten Stocke eingerichtet sind, die aber zusammen nicht einmal die gleiche Grundfläche ausfüllen wie der erste Stock, weil im obersten Stockwerk noch zwei Kammern zu den untern Etagen abgegeben werden; ausserdem ist hier oben unter dem Dache die Stockhöhe nur 2,75 m und die meisten Zimmer haben als Mansarden schiefe Wände. Und trotz alledem geben die beiden Arbeiterfamilien in ihren Dachwohnungen zusammen um 100 Mark mehr als die wohlhabende Familie, welche die sechs Zimmer des ersten Stockes in demselben Hause bewohnt.

Das ist gewiss kein vereinzelter Fall und man wird ähnliche

Verhältnisse überall und wiederholt wahrnehmen können. Begreiflich ist es aber, dass es bei denjenigen, welche davon betroffen werden, Erbitterung hervorrufen muss, wenn sie sehen, wie gerade sie, denen es am schwersten wird mit ihren bescheidenen Einnahmen auszukommen, am meisten unter den Folgen der Grundstücks- und Häuserspekulation zu leiden haben.

Welche Bedeutung die Wohnungsverhältnisse auf Gesundheit und Gesittung haben, braucht nicht näher dargelegt zu werden. Nur in einer geordneten Wohnung ist ein gedeihliches Familienleben denkbar. In jenen entsetzlichen Räumen, wo der ärmste Teil unserer städtischen Bevölkerung lebt — Wohnungen darf man das gar nicht mehr nennen — ist für das Familienleben und seine sittenläuternden Einflüsse kein Boden mehr und in gleichem Schritt mit der Verwahrlosung der Räume, welche diese Unglücklichen bewohnen, geht die Verwahrlosung ihres eigenen Innern.

Wer so glücklich ist, selbst ein behagliches, gut ausgestattetes Heim zu haben, der kann sich keine Vorstellung machen von den Zuständen wie sie in den Behausungen herrschen, wo die ärmere Bevölkerung unserer Grossstädte untergebracht ist.

Wie viele Familien giebt es da, welche mit ihren erwachsenen und halberwachsenen Kindern ein einziges Zimmer inne haben. Derselbe Raum dient zum Wohnen, zur Ausübung des Gewerbes, zum Kochen, Essen und Schlafen und der ganze Hausrat beschränkt sich auf wenige Bettstücke, ein paar Stühle und allenfalls noch einen Tisch! Die Familien, welche so für sich in einem Zimmer leben, sind aber noch lange nicht am schlimmsten daran. Häufig finden sich zwei oder gar drei Familien in dem gleichen Raume zusammengedrängt oder neben den Familienangehörigen ist noch eine Anzahl von Schlafgängern mit aufgenommen.

Nun stelle man sich vor, dass in den Mietkasernen, wo diese Wohnstätten sind, oft 20 bis 30 und noch mehr Familien unter einem Dache hausen und Alle müssen dieselbe Treppe benützen. In eine Küche müssen sich mehrere Familien teilen. Derselbe Abort dient oft drei bis vier Familien. Welch' traurige Folgen in sittlicher Hinsicht dieses enge Zusammenleben so vieler Familien mit ihren Angehörigen jeglichen Alters

haben muss, das bleibe hier lieber unerörtert. Auch sonst kann man sich die Folgen dieser Wohnverhältnisse nicht schlimm genug vorstellen.

Wie soll auch in solchen Räumen Sinn für Häuslichkeit und Ordnung und Liebe zur Familie aufkommen? Der Streit zwischen einzelnen Familienmitgliedern und von Familie zu Familie hört nicht auf von früh bis spät. Rohe Schimpfworte arten in Thätlichkeiten aus und wo in dem einen Zimmer einmal auf kurze Zeit Ruhe ist, wird nur um so mehr der Lärm aus den Nachbarstuben vernehmbar. Kein Wunder, dass jeder diesem Leben zu entgehen sucht. Der Mann, nach vollbrachter Arbeit, hat keine Eile nach Hause zu kommen und sucht lieber das Wirtshaus auf. Das gleiche thut auch der halbwüchsige Bursche. Hier wird dann ein neuer Keim gelegt zu Lastern aller Art und bei der Rückkehr in die Familie beginnt erst recht der häusliche Zwist.

Man denke ja nicht, dies sei Schwarzmalerei und Zustände wie die geschilderten seien nur in seltenen Ausnahmefällen oder etwa nur in unsern Grossstädten zu finden. Auch in unsern Mittelstädten, die in raschem Wachstum begriffen sind, selbst in den wohlhabenderen darunter, wird eine eingehende Untersuchung ähnlich traurige Verhältnisse — wenn auch vielleicht nicht in so ausgedehnter Verbreitung — zu Tage fördern. Nur wird es eben sehr oft unterlassen, gründlich nach der Sache zu sehen und darum ist man sich nicht überall des Ernstes dieser Lage voll bewusst.

Man könnte sich wundern, dass die nötigen Erhebungen nicht überall von den Gemeindebehörden vorgenommen werden, denn die Gemeinde hat doch ein erstes und dringendes Interesse, sich volle Klarheit darüber zu verschaffen, in welchem Zustande die Wohnungen ihrer Angehörigen sich befinden. Allein die volle Wahrheit würde zu gebieterisch die Pflicht vor's Auge führen, hier ernstliche Abhilfe zu schaffen und eine gründliche Hilfe auf diesem Gebiete ist nicht nur sehr schwer, sie erfordert auch ganz bedeutende Opfer. Und darum, wenn man sich dies auch wohl nicht so klar eingestehen mag, zieht man es vor, den Vogel Strauss zu spielen: die Dinge welche so wenig angenehm sind, will man lieber nicht sehen.

Man beruhigt sich dann oft damit, Bauvorschriften zu er-

lassen, welche bestimmen, wie die Wohnungen einer Stadt ausgestattet sein müssen und welches geringste Mass die einzelnen Wohnräume haben sollen. Damit ist aber nicht allzuviel geholfen! Denn in sehr vielen Fällen ist das schlechte Wohnen nicht durch die Natur der Wohnungen selbst bedingt, sondern verursacht durch das Bestreben der Bewohner sich ihre Miete durch Untervermietungen billiger zu stellen. Nicht die Wohnung selbst ist schlecht, ihr fehlt es auch nicht an genügendem Luft- und Lichtzutritt, allein die Wohnung, welche für eine Familie berechnet ist, soll jetzt drei beherbergen oder neben der Familie wird noch ein halbes Dutzend Schlafgänger aufgenommen. Natürlich fehlt es dann am nötigen Raum sich zu bewegen und vor allem an Luft für so viele Bewohner, und die Folgen des so engen Zusammenlebens sind dann ganz die gleichen, als ob der Fehler an der Wohnung selbst läge. Und man sage nicht, es sei nun der Pflicht genügt, weil die Wohnung den baupolizeilichen Vorschriften entsprechend ausgeführt worden ist. Man sage auch nicht, es fehle der Behörde die Möglichkeit hier einzugreifen. An Anlass und an der Möglichkeit zum Einschreiten würde es in den meisten Fällen aus gesundheits- und sittenpolizeilichen Gründen nicht fehlen. Aber freilich könnte man den ärmeren Klassen nicht verbieten in gesundheitsschädlicher und sittenverderbender Weise in engen Räumen zusammengedrängt zu leben, ohne ihnen zugleich die Möglichkeit zu bieten, sich bessere Wohnungen zu verschaffen. Man müsste ihnen also die Mittel geben, um die Miete für bessere und entsprechend teurere Gelasse zahlen zu können oder müsste Sorge tragen, dass geräumige und gesunde Wohnungen erstellt werden, die zu solch billigen Preisen abgegeben werden, wie sie die Ärmeren noch erschwingen können. Und das würde nach der jetzt meist herrschenden Ansicht zuweit führen. Und so unterbleibt eben alles!

II.

Erhebungen über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen.

Hat man wirklich das ernste Bestreben, Besserung zu schaffen, dann sollte als erster Schritt zunächst an jedem Orte eine möglichst umfassende Erhebung über die Beschaffenheit der Wohnungen der weniger Bemittelten eingeleitet werden. Ich bin überzeugt, dass man bei gründlichem und gewissenhaftem Vorgehen an den meisten Orten Dinge aufdecken wird, an deren Möglichkeit man nicht geglaubt hat. Die Erfahrungen, welche in dieser Hinsicht in Stuttgart gemacht worden sind, werden sich gewiss auch anderwärts wiederholen. Es dürfte desshalb von allgemeinem Interesse sein, wenn ich nun im Nachstehenden einiges Nähere über die in Stuttgart gemachte Enquête mitteile.

Als die Frage der Erbauung billiger Familienwohnungen zuerst innerhalb des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart angeregt wurde, fehlte es nicht an Stimmen, welche bezweifelten, dass ein Bedürfnis hierfür bestehe. In der That liegen auch die Verhältnisse in Stuttgart gewiss günstiger als in vielen anderen Städten gleicher Grösse. In Stuttgart bewohnt die Arbeiterbevölkerung grösstenteils neu erbaute Häuser in luftigen Quartieren an der Peripherie der Stadt. Nur verhältnismässig Wenige sind in der innern Stadt in engen Gassen und hohen Häusern zusammengedrängt. Fast überall fehlt es unseren Arbeiterwohnungen nicht an Licht und Luft, der Übelstand in Stuttgart liegt vielmehr hauptsächlich darin, dass öfter Wohnungen, welche nur für eine Familie berechnet sind und für diese Überfluss an Licht und Luft bieten würden, statt einer, häufig zwei und mehrere Familien beherbergen; dann

natürlich haben diese eng zusammengedrängten Familien nicht mehr den in sanitärer Hinsicht wünschenswerten Raum zur Verfügung und dies hat meist Unreinlichkeit und alle die oben angeführten Missstände zur Folge. Nicht die Bauart der Häuser bringt hier den Nachteil, sondern das System vieler Vermieter, ihre Wohnungen durch Aufnahme von mehr Mietern als ursprünglich berechnet, so nutzbringend als möglich zu machen.

Als günstig für die Wohnungsverhältnisse in Stuttgart wurde ferner noch hervorgehoben, dass die Familien eines sehr grossen Teils der daselbst beschäftigten Handwerker in den umliegenden Ortschaften wohnen. Der Mann hat hier die Woche über nur eine Einzelschlafstelle und geht Sonntags nach Hause. Die Familie lebt auf dem Lande billiger und ist da häufig noch im Besitz und Genuss eines kleinen Grundstücks.

Nichtsdestoweniger hielt es der Verein für seine Pflicht, dieser die Verhältnisse der arbeitenden Klassen berührenden Frage näher zu treten. Zu diesem Zwecke musste man aber vor allem bestrebt sein, sich ein genaues Bild über die hiesigen Wohnungsverhältnisse der Arbeiterbevölkerung zu verschaffen. Eine eingehende Erhebung darüber hatte bis dahin nie stattgefunden; man wollte daher in erster Linie möglichst erschöpfende Nachforschungen darüber anstellen lassen, wie die ärmeren Klassen in ihren Wohnungen untergebracht sind und in welchen Quartieren der Stadt etwa besondere Missstände sich zeigen. Erst an der Hand der dann vorliegenden Thatsachen sollte innerhalb des Vereins darüber beraten werden, in welcher Weise fördernd und helfend etwa eingegriffen werden könne.

Zur möglichst genauen Ergründung der bestehenden Zustände sicherte der Herr Oberbürgermeister sofort die Mitwirkung der städtischen Armenbehörden zu. Eine engere Kommission entwarf hierauf eingehende Fragebogen und die Herren Armenärzte und Armenpfleger wurden ersucht, bei allen ihrer Pflege Unterstellten entsprechende Nachforschungen zu machen und den Fragebogen auszufüllen. Auch der Arbeiterbildungsverein erbot sich durch Vermittlung der Vorstände der verschiedenen Hilfskrankenkassen eine Anzahl von Erhebungen anzustellen. So wurden im ganzen 3—4000 Fragebogen hinausgegeben.

Die zur Beantwortung gestellten Fragen lauten wie folgt:

I. Wohnungs-Verhältnisse:

(Lage, Beschaffenheit und Benützungsart der Wohnung, sowie Mietzins für dieselbe.)

1. a) Wie viele Zimmer hat die Wohnung?
   b) wie breit, lang und hoch ist jedes derselben?
   c) wie viele Fenster hat jedes Zimmer?
2. Wie viele Zimmer sind heizbar?
3. Wie viele Wohnungen enthält das Haus, resp. wie viele Familien benützen dieselbe Treppe?
4. a) hat die Wohnung eine separate Küche? oder
   b) nur einen Anteil an einer Küche? oder
   c) wird ein gemeinschaftlicher Herd benützt oder hat jede Familie einen besonderen Herd?
   d) wird in der Wohnung gekocht?
5. Hat die Wohnung
   a) einen eigenen Abtritt?
   b) nur einen — mit einer anderen Wohnung — gemeinschaftlichen Abtritt?
6. Ist Wasserleitung in der Wohnung eingerichtet?
7. Ist bei der Wohnung noch eine Bühnenkammer (Bodenkammer), Keller oder Kelleranteil?
8. Wie viele Personen im Ganzen männlichen und weiblichen Geschlechts (Familienglieder und andere Personen, als Kostkinder etc.) benützen die Wohnung
   a) während des Tages, und zwar:
      aa) männlichen Geschlechts im Alter von unter 14 Jahren wie viele?
      wie viele im Alter von über 14 Jahren?
      bb) weiblichen Geschlechts, darunter:
      wie viele im Alter von unter 14 Jahren?
      wie viele im Alter von über 14 Jahren?
   b) während der Nachtzeit, und zwar:
      aa) männlichen Geschlechts wie viele?
      darunter wie viele im Alter von unter 14 Jahren?
      wie viele im Alter von über 14 Jahren?
      bb) weiblichen Geschlechts?
      darunter wie viele im Alter von unter 14 Jahren?
      wie viele im Alter von über 14 Jahren?
   c) In wie viel Betten sind die Bewohner untergebracht?
   d) Aus was bestehen die Lagerstätten der nicht in Betten untergebrachten Personen?
9. Hat der Mieter noch Aftermieter, bejahendenfalls wie viele?
   a) männliche?
   b) weibliche?
   c) sind die Aftermieter einzeln stehende Personen?

d) wenn nicht, wie viele Personen bewohnen die in Aftermiete gegebenen Räume?
aa) männliche unter 14 Jahren?
bb) weibliche unter 14 Jahren?
cc) männliche über 14 Jahren?
dd) weibliche über 14 Jahren?

10. Wird in der Wohnung zugleich ein Gewerbe betrieben, bejahendenfalls
a) welches?
b) wie viele Personen
aa) unter 14 Jahre alt
bb) über 14 Jahre alt nehmen daran Teil?

11. Ist die Wohnung hinreichend gross für die Zwecke, denen sie dienen soll?

12. Ist sie reinlich gehalten, trocken, hinreichend hell und gut ventiliert?
In welchem Zustand sind speziell die Wände und der Fussboden?

13. Liegen gesundheitsschädliche Verhältnisse vor, bejahendenfalls welche? und wodurch verursacht, insbesondere ob verursacht
a) durch die Lage oder Umgebung der Wohnung?
b) durch den darin stattfindenden gewerblichen Betrieb?
c) die Lebensgewohnheiten der Bewohner?
d) oder durch welche sonstigen Umstände?

14. a) Wie viel beträgt der Mietzins?
aa) per Jahr?
bb) per Monat?
cc) per Woche?
b) wie viel geht hiervon ab für Aftermiete
aa) per Jahr?
bb) per Monat?
cc) per Woche?

II. Besondere Bemerkungen.

15. Für den Fall, dass noch besondere Thatsachen über den sittlichen und gesundheitlichen etc. Zustand des Mieters beizufügen wären, wird gebeten, dieselben hierneben einzutragen.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass es besser gewesen wäre, weniger zahlreiche Fragen zu stellen und die Erhebungen auf die wichtigsten und ausschlaggebenden Punkte zu beschränken. Denjenigen, welche freiwillig mitwirken, um die einzelnen Wohnungen zu prüfen, wird doch eine zu grosse Arbeit zugemutet, wenn sie alle die Nachforschungen machen sollen, die zur genauen Beantwortung so zahlreicher Fragen erforderlich sind. Und wenn die Veranstalter der Enquête auch Geduld genug haben, um nicht zu ermüden, so finden sie häufig bei denjenigen Widerstand, die sie befragen sollen. Die Leute, deren

Wohnungen man aufsucht und mit dem Meterstab ausmisst, die man dann mit Fragen überhäuft, begreifen nicht, wozu man dies alles wissen will und werden leicht missmutig oder misstrauisch, wenn man die Inquisition gar zu weit treibt. Die Fragebogen wären daher gewiss gleichmässiger und genauer ausgefüllt worden, wenn sie weniger umfassend gewesen wären.

Im Ganzen sind in Stuttgart über 3500 der oben abgedruckten Formulare ausgegeben worden; davon wurden aber nur 1331 in so genügender Weise beantwortet, dass sie zu der aufzustellenden Statistik benützt werden konnten. Die Arbeit der Herren Armenärzte und Armenpfleger wurde, wie schon gesagt, häufig dadurch erschwert, dass sie bei den betreffenden Bewohnern nicht dasjenige Entgegenkommen fanden, das man hätte erwarten sollen bei einer Veranstaltung, die doch allein im Interesse der ärmeren Bevölkerung selbst geplant war. In mehreren Fällen waren es auch die Hausbesitzer, welche die eingehende Untersuchung der von ihnen vermieteten Wohnungen unmöglich zu machen suchten.

Immerhin förderte die Enquête ein sehr umfangreiches Material zu Tage, dessen Sichtung und systematische Zusammenstellung längere Zeit in Anspruch nahm. In dem im Oktober 1890 ausgegebenen Rechenschaftsbericht des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen habe ich aus dem Material, das die Enquête geliefert hat, einen zusammengedrängten übersichtlichen Auszug gegeben. Es dürfte nicht ohne Interesse sein, denselben hier wieder zum Abdruck zu bringen, um einen Anhaltspunkt zu geben zum Vergleiche mit den Zuständen in anderen Städten, wo etwa ähnliche Erhebungen gemacht werden.

In den 1331 Wohnungen, über welche die ausgefüllten Fragebogen in Stuttgart Aufschluss gaben, wohnten im Ganzen 5048 Personen, darunter waren 255 Einzelpersonen und 1076 Familien. Die Familie zählte also durchschnittlich 4,5 Köpfe. Von den 1076 Familien zählten

786 bis zu 5 Köpfen
272 von 6—10 Köpfen
14 waren darunter mit 11—15 Köpfen
und 4 hatten sogar über 15 Köpfe.

Dem Geschlechte nach waren unter den 5048 Bewohnern, welche hier in Frage kommen, 2217 männlich und 2831 weiblich.

Der Beruf der betreffenden Familienvorstände war ein sehr verschiedener. Nahezu sämtliche Arten von Beschäftigungen kamen vor. Unter den männlichen Insassen dieser Wohnungen waren am zahlreichsten vertreten folgende Berufsarten:

159 Taglöhner,	16 Kutscher,
63 Schreiner,	15 Steinhauer,
61 Schuhmacher,	14 Weingärtner,
49 Schneider,	14 Knechte,
37 Zimmerleute,	13 Schlosser,
31 Maurer,	13 Goldarbeiter etc.

Unter den weiblichen Bewohnern waren am meisten vorherrschend die Nätherinnen, deren 79 aufgeführt sind, ausserdem 25 Wäscherinnen und Büglerinnen, 9 Kleidermacherinnen u. s. w.

Der Umfang der Wohnungen wurde sehr verschieden gefunden. Er richtet sich natürlich hauptsächlich nach der Grösse der betreffenden Familie; von entscheidendem Einfluss ist aber auch, ob in der Wohnung ein Gewerbe betrieben wird oder nicht. Von den 1331 Wohnungen, über welche die Fragebogen Auskunft gaben, waren (einschliesslich 25 Dach- und drei Souterrainwohnungen) 795 einzimmerig. In diesen einzimmrigen Gelassen waren 2113 Personen untergebracht. Im Durchschnitt kommen also nahezu drei Köpfe auf das Zimmer. Da in mehreren Zimmern jedoch nur ein, in vielen nur zwei Bewohner sich befinden, so kommen vielfach auf eine Wohnung von nur einem Zimmer vier bis fünf Personen. — 413 Familien waren in zwei Zimmern untergebracht, darunter sind eine Dach- und drei Souterrainwohnungen. In diesen 413 Wohnungen hausten im Ganzen 2077 Personen, durchschnittlich also fünf Personen auf die Wohnung oder 2½ Köpfe auf das Zimmer.

104 Familien bewohnten je drei Zimmer, darunter befand sich eine Souterrainwohnung. Hier kommen also im Durchschnitt nur sechs Köpfe auf die Wohnung und zwei auf das Zimmer.

Das gleiche Verhältnis trifft annähernd zu bei den 16 Familien, welche vierzimmerige Wohnungen inne hatten, in welchen 132 Köpfe, also annähernd acht auf die Wohnung oder zwei auf das Zimmer untergebracht waren.

Schliesslich befanden sich von den Familien, über welche die Erhebungen angestellt wurden, noch drei in Wohnungen

von je fünf Zimmern. Diese Familien hatten zusammen 43 Köpfe und es kommen hier also durchschnittlich über 14 Köpfe auf die Wohnung oder nahezu drei Köpfe auf das Zimmer. Unter den 43 Personen, welche in den drei fünfzimmerigen Wohnungen untergebracht waren, gehörten nur 19 zu den betreffenden Familien selbst und nicht weniger als 24 waren Aftermieter.

Was nun die Beschaffenheit und innere Einrichtung der Wohnungen betrifft, so ist aus der Zusammenstellung der Fragebogen noch folgendes zu entnehmen. Von den einzimmerigen Wohnungen hatten 257 nur ein Fenster und 50 davon waren unheizbar. Unter den 413 zweizimmerigen Wohnungen waren nur 84, in welchen beide Gelasse heizbar waren; bei 328 war nur ein Zimmer zu heizen. Bei den 104 dreizimmerigen Wohnungen befanden sich 54, in welchen nur ein Zimmer heizbar ist.

Von den 1331 untersuchten Wohnungen hatten nur 329 eigene Küche, 75 sind ohne jede Kücheneinrichtung, in 537 derselben kann nur im Zimmer gekocht werden, 352 haben gemeinschaftliche Küche und gemeinschaftlichen Herd mit andern Familien und 38 Haushaltungen haben zwar gemeinschaftliche Küche, aber je einen eigenen Herd darin. Am ungünstigsten stellt sich dieses Verhältnis natürlich bei den einzimmerigen Wohnungen; hier sind von den 795 in Betracht kommenden Wohnungen nur 57, oder etwa 7 %, welche eine eigene Küche haben.

Bemerkenswert ist ferner noch, dass von den 1331 untersuchten Wohnungen 711, also mehr als die Hälfte, ohne Wasserleitung sind.

Noch schlimmer ist das Verhältnis in Bezug auf die Aborte. Nur 219 von den 1331 Wohnungen haben eigene Abtritte. 1112 dieser Familien sind also darauf angewiesen, ihren Abort gemeinsam mit anderen Familien zu benützen.

Ganz ähnlich liegen die Dinge bezüglich der Bodenkammern und der Kellerraumteile.

Nicht uninteressant ist eine Betrachtung der Zustände, die auf die Aftermiete Bezug haben. Es fällt sofort auf, dass in den Kreisen, über welche die Enquête sich erstreckte, die Wiedervermietung eine grosse Rolle spielt. Viele der ärmsten

Familien suchen sich ihre Wohnung eben dadurch wieder billiger zu stellen, dass sie einen Teil ihrer ohnehin schon knapp bemessenen Wohnung an Dritte abgeben.

Die untenstehende Tabelle zeigt übersichtlich, in welchem Verhältnis die Aftermieter zu den Insassen in den einzelnen Wohnungskategorien stehen:

Zimmerzahl der Wohnung	Zahl der Insassen	Aftermieter Gesamtzahl in %
1	2113	41 oder 2 %
2	2077	103 „ 5 %
3	617	91 „ 15 %
4	132	42 „ 32 %
5	43	24 „ 55 %

Man sieht hieraus, dass die ärmeren Klassen nur dann sich zu grossen Wohnungen verstehen, wenn sie gewissermassen aus dem Vermieten ein Gewerbe machen. So kommt es, dass in den hier in Betracht gezogenen Wohnungen von 5 Zimmern das Verhältnis der auf ein Zimmer kommenden Kopfzahl sich sogar noch ungünstiger gestaltet, als in den zwei- und dreizimmerigen Wohnungen.

Bemerkenswert ist auch die Erhebung über die Anzahl der Familien, die in einem Hause oder in einem Stockwerk untergebracht sind. Durch die ausgefüllten Fragebogen ist konstatiert, dass

in 181 Fällen 11—15,
in 54 „ 16—20,
in 35 „ 21—25,
in 7 „ sogar über 25 Familien

in einem Hause mit einer Treppe wohnen.

Auf einem Stockwerk waren untergebracht

in 337 Fällen 3 Familien,
in 121 „ 4 „
in 47 „ 5 „
in 6 „ 6 „ endlich waren
in 3 „ 7 „ und
in 2 „ 8 „ auf einem Stockwerk.

Überraschend für Denjenigen, der mit den einschlägigen

Verhältnissen nicht bekannt ist, bleiben noch die Feststellungen folgender Thatsachen:

Die 1331 Familien, deren Wohnungen bei der Enquête genau untersucht wurden, hatten für insgesamt 5048 Köpfe nur 3317 Betten und 199 andere Lagerstätten. 1532 Personen aus dieser Bevölkerung oder etwas über 30% hatten somit keine Lagerstätte. Dass dies zu den bedenklichsten Verhältnissen führen muss, ist einleuchtend. Sehr vielfach liegen eben zwei oder drei oder noch mehr Kinder in einem Bett, oder die Kinder liegen mit Erwachsenen zusammen. Es fanden sich aber auch unter den Aufzeichnungen der untersuchenden Armenpfleger mehrfach Bemerkungen, wie die: »zwei Mädchen und ein älterer Knabe schlafen in einem Bett«; »eine 15 jährige Tochter schläft mit dem Vater in einem Bett« u. s. w.

Es soll aber hier sofort konstatiert werden, dass derartige gegen die Sittlichkeit verstossende Fälle glücklicherweise hier zu den Seltenheiten gehören und dass die bei der Enquête gemachten Bemerkungen wohl auch sofort zu einem Einschreiten der Aufsichtsbehörde geführt haben.

Eine der Fragen des Fragebogens lautet: ist die Wohnung hinreichend gross für die Zwecke, denen sie dienen soll? Hierauf wurde bei 1144 Wohnungen die Grösse als hinreichend befunden, in 119 Fällen wurde sie als beschränkt und in 68 Fällen als absolut zu klein angegeben.

Die Frage über die nötige Grösse resp. über den nötigen Luftraum in den Wohnungen ist vom sanitären Standpunkt aus gewiss die allerwichtigste. Sie verdient daher auch eine ganz besondere Beachtung. Man muss allerdings zugeben, dass die Grösse allein zur Beurteilung der Sachlage nicht massgebend ist und dass insbesondere noch andere Fragen wie z. B. die Ventilation gleichfalls sehr wichtige Faktoren sind. Ebenso treten in einzelnen Fällen noch besonders erschwerende Umstände hinzu, wenn neben einer dichten Bevölkerung in einer Wohnung noch irgend ein Gewerbe in demselben Raume betrieben wird, durch welches viel Staub und ungesunde Dünste entstehen. Es wird auch der gesundheitliche Zustand einer Wohnung wesentlich verschlechtert, wenn Kranke mit starker Ausdünstung und kleine Kinder, besonders wenn sie nicht ganz reinlich gehalten sind, in diesen Räumen leben.

Von den Ärzten wird vom sanitären Standpunkt aus häufig verlangt, dass für jeden erwachsenen Menschen als Minimum 15 kbm Luftraum in dem von ihm bewohnten Schafraum berechnet werden soll. Es wurden auch nach dieser Richtung hin die Wohnungen untersucht und ausgemessen, wie viel kbm Inhalt bei jeder Wohnung auf den Kopf kommt. Dabei sind aber die Kinder unter 14 Jahren stets nur als eine halbe Person in Rechnung genommen, resp. es wurden zwei Kinder unter 14 Jahren = 1 erwachsene Person angenommen. Die Untersuchung nach dem nötigen Luftraum lieferte nun bei den alleinstehenden Personen ein verhältnismässig günstiges Ergebnis; denn bei 255 Wohnungen, in welchen Alleinstehende hausten, sind nur 10 Fälle konstatiert, wo der betreffende Raum weniger wie 15 kbm mass. Dabei war allerdings ein Fall mit nur 5 kbm und je einer mit 8, 9, 10 und 11 kbm.

Überraschend ungünstig ist das Verhältnis des Luftraums bei den Familien. Hier stellt sich heraus, dass von den 1076 näher untersuchten Fällen 466, also fast die Hälfte, Wohnungen inne haben, welche weniger wie 15 kbm Luftraum pro Kopf ergeben, und dabei muss im Auge behalten werden, dass immer nur zwei Kinder = einem Erwachsenen in Berechnung genommen wurden, während man in der That nicht annehmen darf, dass vom sanitären Gesichtspunkt aus ein im Wachsen begriffenes Kind von 10 bis 14 Jahren nur halb soviel Luft bedarf wie ein Erwachsener. Würden aber die Kinder gleich den Erwachsenen als Köpfe in Berechnung genommen sein, so würde sich das Ergebnis noch viel ungünstiger gestalten.

Die Berechnung des auf den einzelnen Erwachsenen kommenden Luftraums hat nun gezeigt, nicht nur, dass sehr viele Wohnungen weniger als das von den Ärzten gewünschte Minimum haben, sondern dass sie vielfach noch sehr erheblich darunter bleiben.

Es stellte sich nämlich heraus, dass bei

58	Familien	nur	14	kbm	pro	Kopf
66	„	„	13	„	„	„
84	„	„	12	„	„	„
76	„	„	11	„	„	„
53	„	„	10	„	„	„
51	„	„	9	„	„	„

36	Familien	nur	8	kbm	pro	Kopf
18	„	„	7	„	„	„
15	„	„	6	„	„	„
6	„	„	5	„	„	„
1	„	„	4	„	„	„
1	„	„	3	„	„	„
1	„	sogar unter	3	„	„	„

Luftraum vorhanden war. 182 Familien lebten also in Wohnungen, die nur 10 kbm oder weniger als 10 kbm pro Kopf Raum ergaben.

Was die übrige Beschaffenheit der Wohnungen betrifft, so haben die Untersuchenden folgendes Urteil abgegeben. 108 Wohnungen wurden als feucht bezeichnet, 69 als dunkel, 100 als schlecht ventiliert, bei 127 wurde die Reinlichkeit als schlecht bezeichnet, bei 83 Wohnungen wurden die Böden, und bei 148 die Wände als schlecht gekennzeichnet.

Unter diesen Missständen sind 63 Fälle von den Armenärzten direkt als gesundheitsgefährlich angegeben worden.

Bei näherer Untersuchung, die jedoch infolge der langwierigen Arbeit der Zusammenstellung erst nach Verfluss eines Jahres stattfinden konnte, waren 13 Fälle gar nicht mehr zu konstatieren, weil die Betreffenden weggezogen oder abwesend waren. Bei 21 Fällen fand man nichts mehr zu erinnern, es mag also in der Zwischenzeit von den Bewohnern resp. den Hausherren Abhilfe gegen die vorhandenen Missstände geschaffen worden sein. 18 Fälle endlich wurden als gesundheitsschädlich gefunden und dem Stadtpolizeiamt zur Anzeige gebracht.

Es bleibt jetzt aus den gemachten Erhebungen nur noch ein Auszug zu geben über die Mietpreise, welche in den untersuchten Wohnungen bezahlt wurden. Dabei ist natürlich stets im Auge zu behalten, dass die Mieten ausserordentlich schwanken, je nach der Grösse der betreffenden Räume, je nach den Stockwerken und ganz besonders je nach der Lage der betreffenden Strassen. So werden im Zentrum der Stadt dem Kubikraum und dem Flächeninhalt nach ganz unverhältnismässig höhere Preise bezahlt, als an der Peripherie. Die Mietpreise bei einem heizbaren Zimmer wechseln zwischen Mk. 90

und 284. Dabei sind einzelne ganz abnorme Fälle gar nicht mit in Rechnung genommen. Zwei Familien (und man muss hiebei im Auge behalten, dass es Familien sind, welche Armenunterstützung geniessen oder vor kurzem genossen haben), wohnen im Gasthof, wobei eine dieser Familien Mk. 364 und die andere Mk. 255 Miete für ein Zimmer pro Jahr bezahlt. Ebenso ist nicht in Rechnung genommen ein Zimmer, das zugleich als Laden dient und mit Mark 300 jährlicher Miete aufgeführt ist.

Bei den mehrzimmerigen Wohnungen macht es im Preise auch noch einen wesentlichen Unterschied, wenn einzelne Lokale als Werkstätten oder Arbeitsräume dienen. So schwanken die Wohnungen von zwei Zimmern zwischen Mk. 108 und 420; die dreizimmerigen Wohnungen zwischen Mk. 152 und 520; die vierzimmerigen endlich zwischen Mk. 300 und 650. Als Durchschnitt stellen sich aber folgende Mietpreise heraus:

	Durchschnitts-Mietpreis:
a. einzimmerige Wohnungen:	
41 unheizb. ohne jegl. Zubehör	Mk. 74.07
9 „ mit teilw. „	„ 93.78
325 heizb. ohne jegl. „	„ 120.75
386 „ mit teilw. „	„ 143.82
22 „ mit allem „	„ 183.59
b. zweizimmerige Wohnungen:	
33 ohne jegl. Zubehör	„ 158.85
264 mit teilw. „	„ 209.27
115 mit allem „	„ 242.28
c. dreizimmerige Wohnungen:	
1 ohne jegl. Zubehör	„ 160.—
30 mit teilw. „	„ 286.30
72 mit allem „	„ 326.47

Die wenigen 4 und 5zimmerigen Wohnungen, welche mit untersucht wurden, bleiben hier am besten ausser Betracht, weil dabei stets ganz besondere Umstände massgebend sind. Meist wird in diesen grossen Wohnungen, die von solch armer Bevölkerung bewohnt sind, gewerbsmässig Aftervermietung betrieben, oder es wird sonst ein Gewerbe, das grossen Raum beansprucht, wie eine Wirtschaft oder ein Wasch- und Bügelgeschäft etc. dabei betrieben.

Das was diese Erhebungen zu Tage gefördert hatten, war mehr als genügend, um den Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen zu bestimmen, seine Thätigkeit nun mit voller Energie dieser Frage zuzuwenden und zu suchen, nach besten Kräften den vorhandenen Übelständen entgegenzuwirken und als geeignetstes Mittel eine Besserung herbeizuführen, erschien die Schaffung einer grösseren Zahl von guten und billigen Familienwohnungen.

III.

Durch wen sollen die billigen Familienwohnungen erstellt werden?

Viele werden diese Frage für eine sehr müssige halten, sie werden denken, dass es ganz gleichgiltig sei, wer den Bau von billigen Wohnungen unternimmt, wenn überhaupt nur etwas geschieht und gut und praktisch durchgeführt und in gemeinnütziger Weise verwaltet wird. Ich gestehe, dass auch ich diese Ansicht teile, und dass ich der Meinung bin, es sei auf diesem Gebiete ein so umfassendes Feld der Thätigkeit gegeben, dass Alle Raum finden für nützliche Wirksamkeit und dass Jeder willkommen sein sollte, der Lust und Beruf zeigt mitzuarbeiten an der grossen Aufgabe, welche hier gestellt ist.

So selbstverständlich dies klingen mag, so wenig wird es doch im praktischen Leben allgemein anerkannt. Sehr häufig wird die Sache von einem beschränkten, einseitigen Parteistandpunkt aus angesehen und es knüpfen sich die lebhaftesten Controversen gerade an die Frage, wer den Bau billiger Wohnungen in die Hand nehmen soll und so entsteht an vielen Orten schon über diese erste Frage ein heftiger Streit, der von Anfang an eine gedeihliche Entwicklung hintertreibt oder zum mindesten sehr erschwert.

Die beste und natürlichste Lösung der oben gestellten Frage wäre es wohl, wenn jeder Arbeitgeber gute und ausreichende Wohnungen für sämtliche Arbeiter, die er beschäftigt, erstellen würde. Damit wäre für das Wohnungsbedürfnis der Mehrzahl von Familien gesorgt.

Bei grösseren gewerblichen Unternehmungen die auf dem Lande oder an einem kleineren Orte entstehen, würden die

zuziehenden Arbeiter gar kein oder nur höchst mangelhaftes Unterkommen finden, wenn nicht von den betreffenden Unternehmern selbst eine entsprechende Zahl von Arbeiterwohnungen gebaut würde. Das Bedürfnis ist da ein noch dringenderes als in der Stadt und indem die Arbeitgeber hier den Arbeitern ihre Fürsorge angedeihen lassen, dienen sie zugleich ihrem eigenen Interesse, da die Schaffung guter und billiger Wohnungen die Heranziehung einer tüchtigen und geordneten Arbeiterschaft erleichtert.

So ist denn auch hauptsächlich im Anschluss an Fabriken, die ausserhalb der Grossstädte betrieben werden, bis jetzt am meisten für den Bau von Arbeiterwohnungen geschehen. Und mit Befriedigung darf hervorgehoben werden, dass in den letzten Dezennien ausserordentlich viel in Deutschland in dieser Richtung geleistet wurde.

Es würde den Rahmen dieses Buches überschreiten, wollte hier eine Aufzählung auch nur der bedeutendsten Leistungen auf diesem Gebiete versucht werden. Ich begnüge mich daher als Beispiel die Gussstahlfabrik von Fr. Krupp in Essen a. d. Ruhr anzuführen, wo ohne Zweifel das Hervorragendste auf diesem Gebiet in Deutschland geleistet worden ist. In gleichem Schritt mit dem riesigen Wachstum dieses Unternehmens haben auch dessen Wohlfahrtseinrichtungen eine ganz grossartige Ausdehnung gewonnen. Auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge erstellte die Krupp'sche Fabrik zur Verwendung für Angestellte und Arbeiter bis 1894

14 Beamtenwohnungen
32 Wohnungen mit fünf Räumen,
290 „ „ vier „
983 „ „ drei „
1375 „ „ zwei „

Im Ganzen also 2694 Wohnungen.

Rechnen wir fünf Köpfe auf die Familie, so ist hier also für eine Bevölkerung von 13,470 Seelen gesorgt. Für ledige Arbeiter sind ausserdem noch Kasernen erbaut, die schon bis zu 1800 Bewohner beherbergt haben. Da vielfach die Väter von ledigen Arbeitern auch schon auf der Fabrik beschäftigt sind, braucht für die Wohnungen der letzteren nicht gesorgt zu werden, weil sie dann meist bei ihren Eltern wohnen.

Die meisten der Krupp'schen Arbeiterwohnungen sind in mehrstöckigen Häusern errichtet und werden in der Regel nur an Angestellte und Arbeiter der Fabrik vermietet und zwar gegen 14tägige Vorausbezahlung und 14tägige beiderseitige Kündigung.

Die Mietpreise sind für zwei Gelasse mit einem Messgehalt von 32 bis 37 □m 90—108 Mk., für drei Gelasse mit 42 bis 50 □m Flächeninhalt 120—162 Mk., für vier Gelasse mit 51 bis 72 □m Gehalt 180—200 Mk.

Besondere Küchen scheinen in diesen Wohnungen meist nicht eingerichtet zu sein.

Auch die Erlangung eines eigenen Heims wurde den Krupp'schen Arbeitern dadurch erleichtert, dass Solche, welche selbst ein Einfamilienhaus kaufen oder bauen wollen, aus einem von Herrn Krupp zu diesem Zwecke gestifteten Kapital von 500,000 Mark, Darlehen erhalten, die zu 3 % verzinslich und in 25 Jahresraten heimzahlbar sind.

Die Zahl der Fabriken und Unternehmungen welche in ähnlicher Weise Wohnungen für ihre Angestellten und Arbeiter erstellt haben, ist heute eine sehr grosse und wächst mit jedem Jahre. Und was da geschaffen wurde ist zum Teil ganz mustergiltig. Die grosse Mehrzahl dieser Fabriken befindet sich jedoch, wie schon gesagt, ausserhalb der Grossstädte.

Einzelne städtische Fabrikherren haben es wohl auch schon unternommen, Wohnungen für ihre Arbeiter zu beschaffen, es sind dies aber bis jetzt nur vereinzelte rühmliche Ausnahmen. Man muss auch anerkennen, dass eine umfassende Thätigkeit in dieser Richtung für die städtischen Arbeitgeber viel schwieriger ist, wegen der sehr hohen Grundpreise und vor allem wegen des viel häufigeren Wechsels der in städtischen Fabriken beschäftigten Arbeiter.

Trotzdem ist in neuerer Zeit mehrfach der Gedanke angeregt worden, die Wohnungsfrage dadurch zu lösen, dass jeder gewerbliche Unternehmer verpflichtet werden sollte, die nötigen Wohnungen für sämtliche von ihm angestellten Arbeiter zu beschaffen. Ernstlich kann eine solche Forderung wohl kaum aufrecht erhalten werden. Viele Arbeitgeber haben selbst schwer zu ringen, um sich in dem grossen Kampfe der Weltkonkurrenz

aufrecht zu erhalten, so dass ihnen auch beim besten Willen die Mittel zu weitgreifenden Wohlfahrtseinrichtungen für ihre Arbeiter fehlen würden. Aber wenn es auch möglich wäre, die Unternehmer gesetzlich zur Beschaffung von Wohnungen für ihre Arbeiter anzuhalten, würden die Arbeiter selbst sich einer solchen Massregel voraussichtlich widersetzen, da es sie doch in eine Art von Abhängigkeitsverhältnis bringen müsste. Namentlich in den Städten nimmt Jeder da Arbeit, wo es ihm beliebt. Wenn es dem Gehilfen heute bei seinem Meister nicht mehr gefällt, sucht er Stellung bei einem andern und der Wechsel vollzieht sich ohne jegliche Schwierigkeit. Das geht nicht mehr so leicht, sobald mit der Veränderung der Arbeitsstelle auch stets ein Wohnungswechsel für die ganze Familie verknüpft sein müsste. Dann denke man doch auch an die Schwankungen im Gang der Industrie! Heute ist der Geschäftsgang ein glänzender, man bedarf nicht nur einer grösseren Zahl ständiger Arbeiter, sondern auch noch viele neue Hilfskräfte; für diese alle wären nun schleunigst Wohnungen zu beschaffen. In einem Jahre schon ist dann vielleicht das Bild ein ganz anderes. Jetzt stockt die Industrie. Arbeiterentlassungen werden nötig; nun hört die Pflicht auf, für die entlassenen Kräfte zu sorgen. Wo sollen diese sich dann hinwenden, wenn sie nicht sofort an anderer Stelle Arbeit finden? Und wer schafft dann gerade in so kritischer Zeit die nötigen Wohnungen, für die Arbeitslosen?

Der Beherbergungszwang liesse sich doch unter allen Umständen nur anwenden auf die ständig angestellten Arbeiter. Neben diesen giebt es aber in den Grossstädten noch eine sehr grosse Zahl von Taglöhnern, Handlangern und Gewerbegehilfen, wie z. B. die Mehrzahl der im Baugewerbe beschäftigten Arbeiter, welche nur von einem Tage zum andern oder von Woche zu Woche angestellt werden. Wer soll nun für die Beschaffung geeigneter Wohnungen für diese Alle sorgen?

Es genügt also nicht zu sagen: der Arbeitgeber müsse gesetzlich gezwungen werden, für das Unterkommen seiner Angestellten zu sorgen. Mit so einfachem Rezept lässt sich die Wohnungsfrage nicht lösen. Wenn wir den Arbeitgebern allein

diese grosse Aufgabe nicht zumuten können, wer soll dann die Sache in die Hand nehmen?

Das Nächste an das man denken sollte, wäre wohl die Gemeinde. Wenn in einer Stadt ein wirklicher Notstand sich fühlbar macht, so wäre gewiss das Naturgemässeste, dass die Gemeinde selbst für Abhilfe Sorge trüge. Für die Gemeinde — es ist ja hier nur von den grösseren Gemeinden die Rede — wäre ein Eingreifen in die Wohnungsfrage auch in vieler Hinsicht leichter als für irgend einen Einzelnen oder für einen Verein. Ihr fehlt es nicht an dem geeigneten Personal, das die technischen und wirtschaftlichen Kenntnisse besitzt, um den Bau der Häuser zu leiten und deren Verwaltung zu besorgen. Der Gemeinde stehen auch meist Grundstücke zur Verfügung, welche sich zur Überbauung für den beabsichtigten Zweck gut verwenden liessen und wo dies nicht der Fall ist, kann sie viel leichter als ein Privatmann oder eine Gesellschaft die erforderlichen Terrains erwerben; in ihrer Hand liegt es ferner auch, durch Feststellung des Stadtbauplans, durch Anlage der Strassenzüge, die nach diesem Terrain führen und die es zu durchschneiden haben, das betreffende Quartier dem Zwecke, dem es dienen soll, ganz anzupassen. Endlich kann die Gemeinde noch durch Erlassung entsprechender Bauvorschriften den Bau kleinerer Häuser, wie sie für unsern Zweck wünschenswert sind, sehr erleichtern. Alles weist somit darauf hin, dass wir die Gemeinde in erster Linie als dazu berufen ansehen, die Lösung der in Frage stehenden Aufgabe zu versuchen. Trotzdem, wie wenig ist seither in dieser Richtung von den Gemeinden geschehen! Nur ganz zögernd haben neuerdings einige Städte begonnen, auf diesem Gebiete thätig zu sein. Leider sind dies bis jetzt nur ganz wenige rühmliche Ausnahmen*). Der Grund, warum nicht mehr durch die Gemeinden geschieht, mag wohl darin liegen, dass in den mittleren Städten oft gerade die kleinen Hausbesitzer und Bauhandwerker einen dominierenden Einfluss auf dem Rathaus haben und diese, und die ihnen nahestehenden Kreise, sind in einem missverstandenen egoistischen Interesse Gegner jeder Reform auf diesem Gebiete. Und leider beschränken sie sich dann nicht darauf, zu hintertreiben, dass die Gemeinde selbst etwas unternehme, sondern sie suchen auch alles, was

*) Wir nennen hier nur Konstanz, Ulm und Zürich.

von anderer Seite in dieser Richtung versucht wird, nach Möglichkeit zu erschweren und zu hemmen.

Da die Gemeinden nun sehr oft die ihnen obliegenden Pflichten nicht erfüllen, so liegt der Gedanke nahe, sich an den Staat zu wenden. In der That fehlt es auch nicht an solchen, welche verlangen, der Staat möge die Lösung dieser schwierigen Aufgabe in die Hand nehmen und möge selbst überall, wo ein Bedürfnis vorliegt, gesunde und billige Wohnungen erstellen. Dies wäre nun allerdings in vieler Hinsicht das einfachste; uns Allen wäre jede weitere Mühe und Sorge abgenommen. In seinen Konsequenzen würde dies aber sehr weit führen. Wenn der Staat einmal anerkannt hat, dass es seine Aufgabe ist, zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses seiner Angehörigen Häuser zu bauen, so liegt gar kein Grund vor, warum er nicht ebenso zur Befriedigung des Kleidungsbedürfnisses Röcke, Stiefel und Hemden und zur Befriedigung des Nahrungsbedürfnisses Brod und Suppen herstellen sollte. Und so stünden wir mitten im sozialen Staat. Ernstlich kann man aber doch wirklich nicht glauben, dass diese Dinge alle vom Staate — also von einer Zentrale aus — zur Zufriedenheit Aller je besorgt werden könnten. Was unsere Wohnungsfrage betrifft, so könnte diese von einem Mittelpunkt aus immer nur nach genau vorgezeichneten Schablonen behandelt werden. Die so wünschenswerte Rücksichtnahme auf Lokales und Individuelles hört ganz auf und statt des traulichen und behaglichen Heims, das wir für Jeden anstreben, dem sein Bewohner das Gepräge seines individuellen Charakters aufdrückt, wäre das Ende von allem dem nur eine trostlose einförmige allgemeine Kasernierung! Sollte das wirklich irgend Jemand reizen können? So lange wir aber noch nicht beim sozialistischen Staate angelangt sind, hüten wir uns wohl, den ersten Schritt in dieser Richtung zu thun.

Ganz anders liegt natürlich die Sache da, wo der Staat selbst Industrieller oder Unternehmer ist, wo er z. B. Bergwerke ausbeutet, Hüttenwerke betreibt oder auch beim Post- und Eisenbahnbetrieb. Hier fallen dem Staate als Arbeitgeber alle diejenigen Aufgaben und Pflichten zu, die auch dem Privatunternehmer obliegen; hier soll der Staat in der Fürsorge für seine Arbeiter und Beamte als Beispiel allen Anderen voran-

gehen; hier ist auch das Feld, wo er für das Wohnungsbedürfnis zu sorgen hat und wo er dadurch, dass er billige Musterwohnungen für seine Arbeiter und Bedienstete erbaut, zugleich anregend und fördernd auf weitere Kreise wirken kann. Der preussische Staat hat für seine Fabriken, für seine Kohlenwerke in Saarbrücken, Spandau und an mehreren anderen Orten in dieser Weise zu wirken gesucht. Auch andere Staaten sind für ihre gewerblichen Anlagen diesem Beispiel gefolgt. Der württembergische Staat hat schon früher für seine Arbeiter, sowie für die Post- und Eisenbahnbediensteten an verschiedenen Orten gesorgt. Neuerdings werden in Stuttgart wieder umfassende Bauten mit Wohnungen für Unterbedienstete erstellt.

Wenn wir also auch nicht wollen, dass der Staat alles selbst ausführe, und dass er für alle seine Angehörigen Häuser baue und Wohnungen verwalte, so kann er doch sehr vieles thun, um die Bewegung in Fluss zu bringen und zu beschleunigen und darum verlangen wir auch entschieden von ihm, dass er seine überwachende und fürsorgende Thätigkeit auf die Wohnungsfrage erstrecke, so gut wie auf alle Gebiete, wo sein Eingreifen der Gesamtheit oder einem namhaften Teil derselben förderlich ist. Der Staat kann schon vieles zur Besserung der heutigen Zustände beitragen, indem er nur Anregung giebt zur Schaffung nützlicher Unternehmungen auf diesem Gebiete und noch wirksamer kann er eingreifen durch kräftige Unterstützung des schon Bestehenden. Er kann gesetzliche Erleichterungen schaffen für alle Vereine und Korporationen, welche die Erbauung billiger Wohnungen auf gemeinnütziger Basis bezwecken. Er kann für solche Wohnungen erleichternde Bauvorschriften erlassen. Er kann bei der Besteuerung gewisse Vergünstigungen eintreten lassen und kann die Eigentumserwerbung derselben erleichtern durch Ermässigung der Kaufs- und Umschreibungsgebühren für dieselben. Endlich kann er den bauenden Gesellschaften eine sehr gewichtige Unterstützung angedeihen lassen, indem er ihnen unter bestimmten Voraussetzungen einen Teil der erforderlichen Geldmittel zu billigen Bedingungen verschafft.

Das deutsche Reich sowohl als auch die deutschen Einzelstaaten haben gesetzgeberisch noch wenig oder gar nichts in

dieser Richtung gethan. England und Frankreich sind uns hierin vorangegangen.

England hat seine fürsorgende Thätigkeit bis jetzt hauptsächlich darauf beschränkt, dass der Staat sehr billiges Geld zum Bau von Arbeiterwohnungen, — natürlich auch nur unter bestimmten Voraussetzungen, — zur Verfügung stellte. In einem anderen Abschnitt bei Besprechung der Geldbeschaffung wird hierüber noch näheres mitgeteilt werden.

Frankreich dagegen hat nicht nur gesucht den bauenden Gesellschaften billiges Geld zuzuwenden, worüber gleichfalls erst in einem späteren Abschnitt zu berichten sein wird, sondern ein erst ganz vor kurzem erlassenes Gesetz*), das den Zweck verfolgt, den Bau billiger Wohnungen möglichst zu fördern, schafft für dieselben eine Reihe sehr weit gehender Erleichterungen und Vergünstigungen. Unter denselben möchte ich nur folgende hervorheben:

Den von den Baugesellschaften erstellten Häusern wird auf fünf Jahre Steuerfreiheit gewährt, falls der Nutzungswert der Häuser und wo mehrere Wohnungen in einem Hause sind, der Mietwert der einzelnen Wohnung folgenden Betrag nicht übersteigt:

in Gemeinden			bis	1000	Einwohner	109 Frs.
„	„	von 1001	„	5000	„	165 „
„	„	„ 5001	„	30,000	„	187 „
„	„	„ 30,001	„	200,000	„	242 „
	in Städten mit über			200,000	„	330 „
	endlich in Paris					412 „

Ferner sind die Gesellschaften von allen zur Erhebung gelangenden Gebühren (Taxes) vollständig befreit, auch sind alle zur Begründung und Auflösung der Gesellschaft vorgeschriebenen oder notwendigen Dokumente oder Urkunden stempelfrei und gratis auszufertigen, endlich sind diese Gesellschaften von der Einkommensteuer befreit und dieselbe Vergünstigung geniessen auch die einzelnen Teilhaber einer solchen Gesellschaft, deren eingelegtes Kapital 2000 Frs. nicht übersteigt.

Eine weitere Erleichterung wird noch für den Verkauf dieser Häuser dadurch gewährt, dass die Umschreibungsgebühr

*) Loi relative aux habitations ouvrières vom 30. November 1894.

resp. Umsatzsteuer (Droit de mutation) in mehreren, aber höchstens fünf, gleichen Jahresraten bezahlt werden kann.

Eine Zentralbehörde (conseil supérieur) für den Bau billiger Wohnungen ist sodann für ganz Frankreich eingesetzt, der alle auf dieses Gesetz bezüglichen Verordnungen zu erlassen hat und dem es obliegt, sich mit allen einschlägigen Fragen zu befassen. Die schon bestehenden und noch ins Leben zu rufenden lokalen Gesellschaften haben alljährlich einen Bericht über ihre Thätigkeit an die Zentralbehörde zu senden, und diese letztere hat dann eine Zusammenstellung all dieser Berichte mit ihren eigenen Beobachtungen in einer Denkschrift zu veröffentlichen.

Über die Wirksamkeit dieses Gesetzes lässt sich, da es noch so neu ist, zur Zeit noch nichts sagen, doch wird man annehmen dürfen, dass ein mächtiger Impuls zur Erbauung billiger Wohnungen dadurch gegeben wird.

In Deutschland ist, wie gesagt, gesetzgeberisch bis jetzt noch sehr wenig auf diesem Gebiete geschehen. Nur in Hessen ist ganz kürzlich*) ein Gesetz zustande gekommen, durch welches gemeinnützige Gesellschaften, welche den Bau von Wohnungen für Unbemittelte unternehmen, von der Entrichtung von Gerichtsgebühren und Stempeln befreit werden bei allen Einträgen in die Handels- und Genossenschaftsregister, sowie bei Veräusserungen. Voraussetzung für die Befreiung ist, dass das Zins- und Dividendenerträgnis der betreffenden Gesellschaft 4 % nicht übersteigt.

Vom Reiche kann man ein Eingreifen in dieser Frage kaum je erwarten. Wie schon oben ausgeführt, liegt die erste fürsorgende Pflicht den Gemeinden und nicht dem Staat ob und um die Gemeinden an ihre Pflichten zu mahnen und ebenso zur Erlassung gesetzlicher Bestimmungen zur Erleichterung des Baues billiger Wohnungen, wären die Landesregierungen und nicht das Reich die berufene Instanz. Man muss hier gewiss den Standpunkt billigen, welchen Staatssekretär v. Böttcher neuerdings wieder eingenommen hat, in der Antwort auf eine Eingabe, welche der Verband der evangelischen Arbeitervereine vom Rheinland und Westfalen

*) 15. März 1894.

an das Reichsamt des Innern gerichtet hat. Die ganz zutreffende Antwort lautete:

»Dem Ausschuss erwidere ich auf die gefällige Eingabe vom 9. Februar ergebenst, dass ich bei aller Anerkennung der sozialen Bedeutung der Wohnungfrage Bedenken trage, von Reichswegen eine durchgreifende Enquête über die Beschaffenheit der Arbeiterwohnungen in den einzelnen Bundesstaaten anzuregen. Ein derartiger Schritt würde nur dann gerechtfertigt sein, wenn in Aussicht genommen werden könnte, zur Bekämpfung der durch die Enquête ermittelten Misstände den Weg der Reichsgesetzgebung zu betreten. Wie ich aber schon in der Sitzung des Reichstags vom 6. d. M. näher ausgeführt habe (Stenogr. Bericht. S. 1033), halte ich bei der Verschiedenartigkeit der zu berücksichtigenden Verhältnisse es kaum für möglich, in der Wohnungsfrage zur Aufstellung übereinstimmender, für das ganze Reich geltender Grundsätze zu gelangen. Vielmehr glaube ich, dass hier zweckmässig nur auf dem Wege örtlicher oder für gewisse grössere Bezirke zu erlassender Anordnungen vorgegangen werden kann, wie solche in einzelnen Bundesstaaten und von mehreren Stadtgemeinden bereits getroffen oder beabsichtigt sind.«

Haben wir also zur Zeit von Gemeinde und Staat nur verhältnismässig wenig zu erhoffen, so müssen wir uns sagen, dass auch ein Privatmann nur höchst selten in der Lage sein wird, weitgehende Unternehmungen zum allgemeinen Besten ins Leben zu rufen. Und wo je ein Fabrikherr oder sonstiger Arbeitgeber in einer Stadt etwas derartiges zu schaffen beabsichtigt, wird er jedenfalls in erster Linie für seine eigenen Arbeiter sorgen wollen. Für eine allgemeine und umfassende Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in unseren Städten bleiben wir also zum weitaus grössten Teil auf Korporationen und Vereine angewiesen.

An manchen Orten ist schon sehr Erspriessliches durch Baugenossenschaften geleistet worden. Die Genossenschaften, welche der herrschenden Wohnungsnot auf dem Wege der Selbsthilfe steuern wollen, ist das Ideal, das überall angestrebt werden sollte, und wo diese Unternehmungen ins Leben treten, verdienen sie die volle Unterstützung aller Kreise. Allein heute fehlen oft noch die wichtigsten Grundlagen zu einer gedeihlichen Weiterentwicklung der Baugenossenschaften. Eine grosse Schwierigkeit stellt sich ihnen schon meist entgegen, sobald es sich darum handelt, gebildete und geschulte Kräfte für die Verwaltung ihres Unternehmens zu finden und

nicht minder schwer für sie ist die Herbeischaffung der Mittel, die erforderlich werden, wenn die Aufgabe in etwas grösserem Massstabe angefasst werden will. Darum haben bis jetzt diejenigen Baugenossenschaften den grössten Erfolg gehabt, welche nicht für den eigentlichen Lohnarbeiter, sondern für kleine Beamte und mehr für den Mittelstand vorzusorgen beabsichtigen. In diesen Kreisen finden sich weit eher die Kräfte, um das ganze Rechnungswesen der Genossenschaft zu besorgen und um die Bauthätigkeit und die Verwaltung der Häuser zu überwachen, auch die Kapitalbeschaffung bietet in diesen Kreisen nicht die gleiche Schwierigkeit. Wo eine Genossenschaft wirklich nur den Bau von Arbeiterwohnungen im engeren Sinne zum Ziele hat, konnte sie seither nur ganz im Kleinen beginnen und sehr langsam sich entwickeln. Jeder Schritt auf diesem Weg ist aber als Fortschritt zu begrüssen und mit der Zeit wird schliesslich wohl auch der Einfluss der an verschiedenen Orten arbeitenden Baugenossenschaften auf die allgemeinen Wohnungsverhältnisse sich in wohlthätiger Weise fühlbar machen.

Eine Besserung ist aber um so rascher und um so sicherer zu hoffen, wenn neben den Baugenossenschaften, oder wo solche sich noch nicht bilden konnten, ohne sie, gemeinnützige Vereine und Genossenschaften entstehen, welche den Bau von billigen Wohnungen in die Hand nehmen.

Viele vertreten nun die Meinung, diese Arbeit, um gut durchgeführt zu werden, müsse vor allem vom geschäftlichen Standpunkt aus betrachtet werden, am besten werde daher die Aufgabe von einer Aktiengesellschaft übernommen, so werde auch am ehesten eine loyale Konkurrenz den Privatunternehmern gegenüber eingehalten. Die Aktiengesellschaft werde natürlich nur solche Wohnungen erstellen, an welchen am meisten Mangel ist und so lasse sich der gewünschte Ersatz zum allgemeinen Besten und daneben noch ein entsprechendes gutes Erträgnis für die beteiligten Aktionäre erzielen. Diese Anschauung findet vor allem Anhänger bei Solchen, welche dem Kreise der Bauhandwerker und Bauunternehmer nahe stehen, weil sie erwarten, dass auf diesem Wege eine weniger zu fürchtende Konkurrenz erwachse.

Derjenige, welcher der ganzen Frage völlig unbefangen gegenübersteht, wird die Aktiengesellschaft à priori mit einigem

Misstrauen betrachten. Wenn sie als gewöhnliche Aktiengesellschaft eine reine Erwerbsgesellschaft ist, strebt sie doch gar nichts anderes an als jede andere Bauspekulation, und sie sucht eben aus der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen. Nur in sofern ist die Mitwirkung der Aktiengesellschaften immerhin erwünscht, als dadurch die Produktion von Wohnungen vermehrt wird und dies ermässigend auf deren Preis einwirken muss.

In neuester Zeit ist mit grosser Energie die Forderung aufgestellt worden, über ganz Deutschland ein Netz von Wohlfahrtsvereinen*) zu bilden, denen auch der Bau von Arbeiterwohnungen in grossem Massstab obliegen sollte. Dieser Gedanke ist von den evangelischen Arbeitervereinen besonders lebhaft aufgegriffen worden und wurde auch von dem durch Pastor von Bodelschwingh geleiteten Verein Arbeiterheim sehr warm befürwortet. Diese grossartige Organisation wird etwa folgendermassen gedacht. Für jeden Regierungsbezirk und für jede grössere Stadt wäre ein solches Wohlfahrtsamt zu errichten, und diese Lokalvereine, jedenfalls mehr als 100 an der Zahl, hätten unter steter Kontrolle und Direktive einer grossen Wohlfahrtszentralstelle zu stehen. Diese Ämter sollten alle gleichzeitig von der Regierung ins Leben gerufen werden; die Regierung hätte den Geschäftskreis für jedes Amt festzusetzen; von der Regierung hätte auch die Ernennung der einzelnen Mitglieder, sowohl für den Zentralausschuss wie für die Lokalämter auszugehen, wobei die Wahl nur solche Männer zu treffen hätte, welche ihre Dienste unentgeltlich dem Gemeinwohl zur Verfügung zu stellen bereit wären. Nun hätte jeder lokale Wohlfahrtsverein, aber immer nach den ihm von der Zentrale gegebenen Vorschriften, den Bau von Wohnungen in die Hand zu nehmen und so könnten mit einem Male an allen Enden des deutschen Reiches Häuser emporwachsen zur vollständigen Befriedigung des vorhandenen Bedürfnisses. Die bedeutenden Summen, welche zur Bewältigung dieser grossen

*) Ursprünglich hatte Herr Paul Lechler, der wohl als geistiger Urheber dieses Vorschlags anzusehen ist, die Gründung von »gemeinnützigen Aktiengesellschaften« verlangt, hat dann aber selbst seinen Gedanken in der oben bezeichneten Weise modifiziert.

Aufgabe nötig sind, würden nach diesem Vorschlag sehr leicht dadurch aufgebracht, dass das Reich für das ganze aufgewandte Kapital, nebst 4 % Zins daraus, die Garantie übernimmt.

Sehen wir uns nun die Sache doch etwas näher an. Die Schaffung eines solchen Netzes von Wohlfahrtsämtern über alle Gauen Deutschlands dürfte gewiss in vieler Hinsicht sehr segensreich wirken. Ich denke mir sie vor allem sehr nützlich als die berufenen unparteiischen und unabhängigen Organe, welche überall genaue Ermittlungen über die an jedem Orte herrschenden Zustände anzustellen, welche die in ihren Bezirken gemachten Erfahrungen gegenseitig auszutauschen und die Ergebnisse all dieser Erhebungen regelmässig zu veröffentlichen hätten. Für Alle, welche sich mit Fragen des Gemeinwohls beschäftigen, wären diese Wohlfahrtsämter eine willkommene Auskunftsstelle.

Bis hierher ist mir der ganze Gedanke ein durchaus sympathischer. Bedenklich wird aber schon die über ganz Deutschland verlangte Zentralisation. Der Mittelpunkt, von welchem aus all die Lokalvereine geleitet werden sollen und welcher in allem die Initiative zu ergreifen hätte, würde nicht verfehlen, alle Zweigvereine nach einem ihm gerade besonders zusagenden Muster gestalten zu wollen. In diesen Dingen aber noch weniger als auf allen anderen Gebieten ist eine Uniformität zuträglich. Die frische Schaffensfreudigkeit würde in den Lokalvereinen auch sehr bald verloren gehen, wenn ihrem eigenen Ermessen nur so wenig überlassen bliebe. Schon ihrer ganzen Zusammensetzung nach würden mir diese Ämter sehr wenig Vertrauen einflössen zum selbständigen Schaffen, Organisieren und Verwalten. Die Regierung, welche die Mitglieder für dieses Ehrenamt ernennt, hat gar nicht die Möglichkeit, zu untersuchen, ob die von ihr berufenen Männer gerade diejenigen Herzens- und Geisteseigenschaften besitzen, welche sie zum Wirken auf dem Wohlfahrtsgebiete allein geeignet machen würden. Die Regierung kann die Kräfte, die sie wählt nur aussuchen nach ihrer sozialen und wirtschaftlichen Lebensstellung; sie wird desshalb ganz naturgemäss dazu geführt werden, hauptsächlich Beamte, Grossindustrielle und Grosskaufleute und etwa noch einige Finanzgrössen zu berufen. Werden nun diese gerade Lust und Liebe dazu haben, Grosses

Neues, das dem Gemeinwohl dienen soll, zu schaffen und mit zäher Ausdauer zu verwalten um es zum guten Ziele zu führen. So lange es sich nur um ein paar Sitzungen im Jahre handelt, wo die einschlägigen Fragen besprochen und beraten werden, da werden diese Ämter gewiss ganz gut funktionieren, aber sicher nicht mehr, sobald eine fortgesetzte stetige und mühevolle Arbeit verlangt wird. Darf man von einer von der Regierung eingesetzten Behörde auch billiger Weise erwarten und verlangen, dass sie aus Liebe zum Ganzen so Weitgehendes leiste? Diejenigen, welche in sich den Drang fühlen für das Gemeinwohl zu wirken, werden nicht darauf warten, bis die hohe Obrigkeit sie zu dieser schönsten Aufgabe für den unabhängigen Mann beruft. Sie brauchen nur die Augen zu öffnen und rechts und links werden sie Gelegenheit genug finden, sich nützlich zu machen. Die volle Schaffensfreudigkeit wird ein solcher Mann auch nur finden, wo er seine Kräfte frei entfalten kann, um da die Hand anzulegen, wo es ihm nützlich dünkt, sicher aber nicht da, wo er die Direktive zu allem erst von oben her zu empfangen hat.

Die schwächste Seite des so wohlgemeinten oben geschilderten Vorschlags bleibt noch die Finanzfrage. Über diesen Punkt wird aber erst im Abschnitt V zu reden sein.

So viel ist aus dem bisher Gesagten schon jetzt ersichtlich: Die von der Regierung eingesetzten Wohlfahrtsämter können sich als sehr nützlich erweisen insofern sie bestehende Schäden und Mängel aufzudecken sich bemühen, und so lange sie sich darauf beschränken, Anregung zu geben zur Schaffung gemeinnütziger Einrichtungen und zur Gründung von zeitgemässen neuen Unternehmungen auf diesem Gebiete, endlich als beratende Instanz, welche ihre Erfahrungen gerne Jedem zu Gebote stellt. Nimmermehr werden dies aber die Organe sein um selbstthätig und kräftig Neues zu schaffen.

Hier bleiben wir darauf angewiesen, das beste zu erhoffen von ganz unabhängigen und aus eigener Initiative hervorgegangenen Vereinigungen.

Wir in Deutschland, die wir in den vielen auf Selbsthilfe beruhenden Organisationen eine Schule für Kooperation und

Selbsthilfe haben, wie kaum eine andere Nation, wir sollten da, wo wir Mängel an unserem sozialen Körper wahrnehmen, unser Heil nicht immer nur durch Anrufen der Regierung suchen. Haben wir einmal das Uebel erkannt, so gilt es selbst Hand anzulegen, Jeder an seinem Teil. Beim energischen Zusammenwirken Vieler wird eine merkliche Besserung bald sich fühlbar machen.

In der That ist auch in der Sache, die uns beschäftigt, in den letzten Jahren schon sehr Erspriessliches an vielen Orten geleistet worden durch eigens zu diesem Zwecke gegründete gemeinnützige Baugesellschaften oder in Angliederung an schon früher bestehende Vereine mit allgemeinen wohlthätigen Tendenzen. Ich möchte hier nur Barmen, Berlin, Bremen, Hamburg, Frankfurt a. Main, Leipzig, Mannheim und Offenbach nennen. Auch Stuttgart, dessen Vorgehen in diesen Blättern hauptsächlich geschildert werden soll, kann als Beweis dafür angeführt werden, dass durch einen gemeinnützigen Verein in verhältnismässig kurzer Zeit ganz Umfassendes für die Wohnungsreform geleistet werden kann. Die Errichtung der billigen Wohnungen, von denen ich hier berichten will, ist in Stuttgart nicht von einer Baugesellschaft ausgegangen, sondern von dem Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen, der schon im Jahre 1865 gegründet wurde und seither bestrebt war, nach verschiedenen Richtungen hin der Aufgabe nachzukommen, die er sich seinem Namen gemäss gestellt hat.

Auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge ging von ihm im Jahre 1867 die Gründung der Herberge für Fabrikarbeiterinnen aus. Hier wurde Raum für 200 alleinstehende Frauen und Mädchen geschaffen. Im Jahre 1890 gründete er dann in Gemeinschaft mit dem Arbeiterbildungs-Verein das Arbeiterheim, das etwa 240 alleinstehenden Männern ein gutes und billiges Unterkommen bietet. Die günstigen Erfahrungen, welche mit diesen beiden Anstalten gemacht wurden, konnten nur ermutigen, auf der betretenen Bahn weiter zu schreiten und an die weit schwierigere Aufgabe — auch für die Familie zu sorgen — heranzutreten. Und nachdem die vom Verein veranlasste Enquête zweifellos klar gelegt hatte, dass die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Familien auch in Stuttgart sehr vieles zu

wünschen übrig lassen, zögerte der Verein nicht mehr, sofort mit seiner Thätigkeit zu beginnen*).

Die eingehende Schilderung des hier Geschaffenen und des dabei eingeschlagenen Verfahrens wird die Aufgabe der folgenden Blätter sein.

---

*) Unabhängig von dem Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen haben schon früher zwei andere gemeinnützige Vereine sich die Aufgabe gestellt, gute und billige Wohnungen in Stuttgart zu schaffen. Der Wohnungsverein, schon im Jahr 1860 gegründet, hatte bis zum Jahre 1892 drei dreistockige Häuser mit je 12 zweizimmerigen und 6 dreizimmerigen Wohnungen erstellt. Seit dem Jahre 1892 hat dieser Verein noch acht weitere Häuser mit zusammen 58 Wohnungen mit drei Zimmern und 2 mit zwei Zimmern errichtet, so dass dieser Verein jetzt im Ganzen 119 Wohnungen, wovon 40 zweizimmerig, die übrigen aber dreizimmerig sind, zu vermieten hat. Sein Betriebskapital ist durch $3^1/_2$ und $4\,^0/_0$ige Anteilscheine aufgebracht.

Die gemeinnützige Baugesellschaft wurde im Jahr 1872 als Aktiengesellschaft gegründet mit einem Kapital von 565,000 Mk. Dieselbe verwaltet jetzt die ihr gehörigen 31 meist vierstockigen Häuser, in welchen 188 Wohnungen sich befinden. In den 188 Wohnungen sind 244 Familien untergebracht. In 56 Wohnungen wohnen also je zwei Familien.

IV.

Die Geldbeschaffung.

Eine der vornehmlichsten Sorgen für jede bauende Gesellschaft muss die Aufbringung der erforderlichen Geldmittel zu möglichst günstigen Bedingungen sein.

Wenn wir uns die verschiedenen Posten ansehen, aus denen die jährlichen Ausgaben für die erbauten Häuser sich zusammensetzen, so finden wir als das, was am meisten ins Gewicht fällt und was in der Regel ausschlaggebend ist für das finanzielle Ergebnis des Unternehmens: die Verzinsung des Anlagekapitals.

Einige Zahlen werden dies am besten veranschaulichen. Nehmen wir an, die Erstellung eines Häuschens mit drei Wohnungen koste mit der Grundfläche 10,000 Mk. Für dieses Anwesen sind dann jährlich an Steuern und Abgaben vielleicht 50 Mk. = ½ %*) zu entrichten und eine ähnliche Summe ist etwa jährlich für die Instandhaltung des Hauses in Aussicht zu nehmen. Die Verzinsung des Kapitals erfordert aber mindestens das sechs- bis achtfache jedes dieser Posten und darum ist es von grösster Bedeutung, hieran zu sparen, so gut es geht. Eine Herabminderung des Zinsfusses für die aufgenommenen Baugelder um 1 % bedeutet in dem eben angeführten Beispiel eine Ersparniss von 100 Mk., so viel als die Steuern und Unterhaltungskosten zusammengenommen. Haben wir in dem Hause drei Wohnungen, so gestattet die Ermässigung der Ausgaben um 100 Mk. eine Herabsetzung des Mietpreises für jede der drei Wohnungen um 33⅓ Mk. Mussten wir vorher, um eine gesicherte Grundlage zu schaffen, 200 Mark Miete für jede Wohnung ansetzen, so genügen jetzt, nach der Zinsermässigung 166⅔ Mk.

*) Diese Zahl wechselt natürlich von Ort zu Ort je nach den Abgaben, welche daselbst erhoben werden.

Man sieht von welch' einschneidender Wirkung dies ist. In erster Linie muss also das Bestreben aller Derer, welche billige Wohnungen bauen wollen, darauf gerichtet sein, sich wohlfeiles Geld zu verschaffen. Oft ist es aber gar nicht leicht, die benötigten Kapitalien überhaupt aufzutreiben und für manche Baugesellschaft bildet die Beschaffung der grossen Summen, um welche es sich handelt, so grosse Schwierigkeit, dass ihre gedeihliche Wirksamkeit in grösserem Massstabe unmöglich wird. Will man auf die Wohnungsverhältnisse einer Stadt durch den Bau von billigen Wohnungen in fühlbarer Weise einwirken, so muss man die Aufgabe im Grossen anfassen und dazu braucht man Geld — viel Geld!

Die einfachste und bequemste Auskunft, um den über ganz Deutschland verbreiteten Baugesellschaften zu den nötigen Mitteln zu verhelfen, wäre wohl der von Herrn Paul Lechler vorgeschlagene Weg: »Die gemeinnützigen Baugesellschaften geben für ihren gesamten Bedarf 4prozentige Obligationen aus, für deren Zins und Kapital das Reich die Garantie übernimmt.« Damit wäre die Frage der Geldbeschaffung allerdings gelöst. Zu einer Zeit, wo die 3prozentige Reichsrente nahe an pari steht, würde es sicher nicht an Leuten fehlen, die bereit wären, diese 4prozentigen Obligationen, welche die gleiche Sicherheit wie die Reichsrente genössen, zu übernehmen. Da diese Obligationen ausserdem gegen eine rasche Rückzahlung gesichert wären, müssten sie in Bälde entsprechend ihrem um ein Drittel höheren Zinserträgniss eine sehr bedeutende Kurssteigerung erfahren. Ich bin überzeugt, dass den ersten Befürwortern des neuen Planes eine solche Berechnung ganz fern lag, thatsächlich wäre aber doch der ganze Erfolg dieser Einrichtung der, dass unter der Flagge der Gemeinnützigkeit den Kapitalisten ein höherer Zinsfuss zugewiesen würde und dass um eben diesen Betrag die Mieten der wenigst Bemittelten gesteigert werden müssten. Die bauenden Gesellschaften wären, — wenn sie jetzt auch gerade keine besonders wohlfeile Kapitalien erhielten, — doch mit einem Male jeder Geldsorge enthoben, für ihre 4prozentigen vom Reich garantierten Obligationen würde es nie an Absatz fehlen!

Und der Staat? Das Reich? Das ist freilich etwas anderes! Das Reich dürfte sich doch die Sache etwas näher ansehen, ehe es den Baugesellschaften Summen, die sich bald

auf hunderte von Millionen belaufen würden, zu 4 Prozent garantiert.

Da das Reich heute für das Geld, das es selbst aufnimmt, kaum mehr als 3 Prozent bezahlt, (der heutige Kurs für die 3prozentige Rente erreicht ja schon 98 Prozent) so müsste es sich doch fragen, ob es nicht sachgemässer wäre, den Gewinn dieses billigeren Zinssatzes den zu erbauenden Arbeiterwohnungen, statt den Kapitalisten, welche die Obligationen nehmen, zu Gute kommen zu lassen? Es würden so mehr als ein Drittel am Zins erspart und dem entsprechend könnten die Mieten niederer angesetzt werden. Der Zweck, der verfolgt werden soll, ist aber doch gerade die Schaffung möglichst billiger Wohnungen für den ärmsten Teil der Bevölkerung. Wenn das Reich doch für das ganze Kapital und die Zinsen aufkommen soll, warum dann durch Einschiebung des Zwischengliedes der gemeinnützigen Baugesellschaften, die ganze Sache um so vieles verteuern? Wäre es da nicht viel besser, der Staat führte selbst die nötigen Bauten aus? Den Gesellschaften gegenüber, denen er Kapital und Zins garantiert, müsste er doch seine Zustimmung zu ihrem ganzen Gebahren vorbehalten; er hätte also auch dort immer erst zu prüfen und zu entscheiden, ob und in welchem Umfang die Notwendigkeit zum Bauen vorliegt, ebenso müsste er die Bauten überwachen und die ganze Verwaltung unter steter Kontrolle behalten, damit die von ihm garantierten Gelder nicht verschleudert werden. Da wäre es doch gewiss rationeller, wenn der Staat das Ganze in eigener Vewaltung behielte! Und dies ist nach dem, was im vorhergehenden Abschnitt dargelegt wurde, auf absehbare Zeit völlig ausgeschlossen.

Der sicher sehr wohlgemeinte Vorschlag — der Ausgabe von 4 %igen Schuldscheinen unter Reichsgarantie — wird also wohl lange noch ein frommer Wunsch bleiben und am Ende ist dies auch für die Baugesellschaften selbst das beste, denn dadurch, dass jeder ihrer Schritte erst von einer Staatsgenehmigung abhängig würde, wären sie in ihrer freien und gesunden Entwicklung nur gehemmt und die ganzen auf eine Wohnungsreform gerichteten Bestrebungen müssten ins Stocken geraten.

Ganz anders liegt die Frage, wenn wir vom Staate oder von Kassen, die seiner Oberaufsicht unterstellt sind, für die

bauenden Vereine nur Darlehen gegen hypothekarische Sicherheit zu mässigem Zinsfuss verlangen und zwar nicht mehr für den vollen Bauwert, sondern nur bis zur Hälfte oder bis zu zwei Drittel des amtlichen Schätzungswertes. Dann hat sich der Staat um die innere Verwaltung der betreffenden Gesellschaften nicht mehr zu kümmern; er hat sich nur davon zu überzeugen, dass es sich wirklich um ein gemeinnütziges Unternehmen handelt und dass die zur Verpfändung gelangenden Objekte für das zu gewährende Darlehen genügende Sicherheit bieten. Die Baugesellschaften bleiben dann in ihrem Gebahren ungehindert und frei und doch wird ihnen auf diesem Wege die Möglichkeit geboten, einen namhaften Teil des von ihnen benötigten Kapitals zu günstigen Bedingungen zu erhalten.

England ist in dieser Richtung, wie bei so vielen sozialreformatorischen Bestrebungen, den andern Ländern mit gutem Beispiel vorangegangen. Schon im Jahre 1868 wurde ein Gesetz erlassen, wonach der Staat verpflichtet wurde, an Kommunalbehörden, welche billige Wohnungen erbauen wollen, Geld zu günstigen Bedingungen zu geben. In den Jahren 1886 und 1890 wurde dieses Gesetz zur Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen (Housing of the working Classes Act), noch wesentlich erweitert, namentlich auch in der Richtung, dass der Staat nicht mehr nur an Gemeinden, welche Arbeiterwohnungen bauen, Darlehen gewährt, sondern ebenso auch an Gesellschaften, deren Maximaldividende 5 % nicht übersteigen darf, und selbst an Privatunternehmer, wenn sie sich verpflichten, gewisse von den Behörden zu bestimmende Grenzen in Bezug auf ihre Mietsätze einzuhalten.

Das Gesetz schreibt vor, dass an Private und Gesellschaften nur gegen hypothekarische Verpfändung und nur bis zur Hälfte des Taxationswertes ausgeliehen werden darf. Bei Privaten und Gesellschaften muss die Amortisation längstens innerhalb 40 Jahren erfolgen. Bei den Gemeinden kann die Amortisationsfrist bis auf 50 Jahre erstreckt werden. Die Gemeinden sind auch davon entbunden, eine hypothekarische Sicherheit zu stellen, auch kann ihnen das Darlehen bis zum vollen Taxationswerte gegeben werden.

Der Staat giebt seine Darlehen zu sehr billigem Zinsfuss und

zwar: bei einer Rückzahlungsfrist von höchstens 20 Jahren zu 3 1/8 %, bis zu 30 Jahren zu 3 1/4 % und bis zu 40 Jahren zu 3 3/8 %. Am 31. März 1893 waren auf Grund dieser Gesetze an Komunalbehörden, Gesellschaften und Private im Ganzen 698,614 £ gleich ca. 14 Millionen Mark ausgeliehen. Es ist dies für ganz England eine nicht sehr hohe Summe. Dabei ist aber zu beachten, dass in England die Verhältnisse in sofern anders liegen wie bei uns, als dort die Erbauung von billigen Wohnungen jetzt sehr oft von den Gemeinden selbst ausgeht. Nun ist aber der Zinsfuss, zu dem der Staat seine Gelder für diesen Zweck ausleiht, ein solcher, welcher den grösseren Gemeinden heute keinen Vorteil mehr bietet, denn diese sind gegenwärtig in der Lage, sich selbst durch Ausgabe von Kommunal-Obligationen noch wesentlich billigeres Geld zu verschaffen. Die Anlehen der Kommunalbehörden sind in den letzten Jahren in England so beliebt geworden, dass selbst kleine Gemeinden zu 3 % willig Geld erhalten und die 2 1/2 % Obligationen von London stehen 96 %. Unter diesen Umständen brauchen die Gemeinden zu 3 1/8 % kein Geld mehr beim Staat aufzunehmen.

In Frankreich bestimmt das Gesetz vom 30. November 1894, dass sämtliche Stiftungen bis zu 1/5 ihres Stammvermögens zur Errichtung billiger Wohnungen verwenden und als Hypothek auf derartige Häuser anlegen dürfen. In gleicher Weise ist es den Sparkassen gestattet, den fünften Teil ihrer Reserven anzulegen. Endlich dürfen alle Versicherungsgesellschaften mit den Erbauern oder Erwerbern solcher billigen Häuser, Lebensversicherungen abschliessen, falls die Käufer mittels Annuitäten den Preis ihrer Häuser abtragen wollen. Die Versicherungen sind dann derart abzuschliessen, dass die Gesellschaft bei eintretendem Todesfall des Käufers die Zahlung der noch nicht entrichteten Amortisationsraten übernimmt. Der Staat selbst hat in Frankreich bis jetzt noch keinerlei Gelder für den gedachten Zweck ausgeliehen.

Auch in Deutschland sind bis jetzt weder vom Reich, noch von den Einzelstaaten direkte Darlehen zur Erbauung von billigen Wohnungen abgegeben worden. Von den Gemeinden haben sich nur sehr wenige bereit finden lassen, die günstigen Kreditgelegenheiten, die ihnen selbst zu Gebote

stehen, den bauenden Gesellschaften wenigstens für einen Teil der von ihnen benötigten Gelder zu gute kommen zu lassen.*)

*) Als rühmliche Beispiele möchte ich hier Danzig, Elberfeld, Essen, Frankfurt a. M., Freiburg, Hamburg, Kolmar, Spandau, Strassburg und Ulm anführen, wo die Gemeinden teils städtische Grundstücke, teils Darlehen zu sehr billigem Zinsfuss hergegeben haben.

In Frankfurt a. M. hat der Magistrat an die dort längst bestehende und sehr rührige gemeinnützige »Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen« ein günstig gelegenes Terrain zu Bedingungen verpachtet, welche die Erbauung billiger Wohnungen ausserordentlich erleichtern, ohne dass die Stadt selbst ein nennenswertes Opfer dabei zu bringen hätte. Es wäre zu wünschen, dass das Vorgehen des Frankfurter Magistrats in recht vielen anderen Gemeinden Nachahmung fände. Deshalb möchte ich hier einiges Nähere über die in Frankfurt getroffenen Abmachungen mitteilen.

Das von der Gemeinde verpachtete Terrain hat einen Messgehalt von 10 700 qm und der hierfür angesetzte Pachtpreis beträgt nur etwa 15 Pf. für den Quadratmeter. Es wurde hierfür ein Wert von 50 Pf. pro Quadratfuss angenommen und eine 3 %ige Verzinsung zu Grunde gelegt. Die Gesellschaft verpflichtet sich, auf dem gepachteten Grundstück innerhalb 10 Jahren 44 Häuser mit 154 kleinen Wohnungen, meistens von je 2 Zimmern nebst Küche, zu errichten. Für den Bau der betreffenden Häuser ist ein Baukapital von 700 000 Mk. vorgesehen. Die Gesellschaft nimmt zum Zwecke der Beschaffung dieses Kapitals eine zu 3 ½ % verzinsliche in 70 Jahren amortisierbare Anleihe auf, für deren Zins und Amortisation die Stadt Gewähr leistet. Die Gesellschaft erhält auf diese Weise ein sehr günstig gelegenes Bauterrain zu ausserordentlich vorteilhaften Bedingungen. Der billig angesetzte Grundzins ist nur mit 3 % zu verzinsen, für den ganzen Rest des notwendigen Baukapitals sind nur 3 ½ % Zins erforderlich und die zu 3 ½ % von der Gemeinde garantierten Obligationen werden sogar mit einem Agio-Gewinn zu veräussern sein. Dann hat die Gesellschaft einen ganz geringen jährlichen Zuschlag für eine Amortisation innerhalb 100 Jahren zu machen, um ihrerseits vor jeglichem Verlust geschützt zu sein.

Die Gemeinde verpachtet das ihr gehörige Grundstück allerdings zu besonders mässigen Bedingungen, dafür hat sie aber den grossen Vorteil, dass ihr nach 100 Jahren die gebauten 44 Häuser kostenfrei zufallen. Die Mieten für die so erstellten Häuser können aber — wenn die bauende Gesellschaft auf jeden Gewinn hieraus verzichtet — mit einer Zugrundlegung von höchstens 3 ⅝ % auf das Gesamtbaukapital berechnet werden.

In Ulm hat die Gemeinde vor kurzem beschlossen, selbst eine Anzahl Häuser mit billigen Wohnungen zu bauen. Die Oberamtssparkasse hat hierzu ein Darlehen von 200000 Mk. zu 3 % auf 25 Jahre verwilligt. Die Gemeinde will die von ihr zu erstellenden kleinen Häuser an Bedienstete, Arbeiter oder kleine Gewerbetreibende vermieten oder verkaufen. In letz-

Doch wäre dies ein Vorgehen, durch das am meisten zur Förderung der Reformbewegung beigetragen werden könnte. Und wenn ein nicht zu hoher Prozentsatz des jeweiligen amtlichen Schätzungswertes gegen hypothekarische Eintragung und mit bestimmten Rückzahlungsverpflichtungen auf die fertiggestellten Häuser ausgeliehen würde, wenn ausserdem etwa noch besondere Vorschriften über Bauart und Ausstattung der betreffenden Häuser gemacht würden, so wäre das dargeliehene Kapital vollständig gesichert. Irgend eine pekuniäre Leistung seitens der darleihenden Staaten oder Gemeinden wäre damit gar nicht verknüpft, da ja das ausgeliehene Geld zum gleichen Satz, den die Gemeinde selbst bezahlt, ihr wieder verzinst und auch das Kapital selbst nach einem bestimmten Tilgungsplan in einer Reihe von Jahren an sie zurückbezahlt würde. Dies wäre der Weg, auf welchem den bauenden Vereinen grosse Summen zugänglich gemacht werden könnten und zu so billigen Bedingungen, wie sie auf andere Weise für sie wohl kaum je erhältlich wären und im Interesse der ganzen Bewegung ist daher zu hoffen, dass in Zukunft Staat und Gemeinden in dieser Richtung grösseres Entgegenkommen zeigen.

In neuester Zeit haben einzelne unter staatlicher Kontrolle stehende Kassen Darlehen zu günstigen Bedingungen für den gedachten Zweck gegeben. Man hat mit Recht geltend gemacht, dass es nur eine Forderung der Gerechtigkeit und Billigkeit sei, dass Sparkassen und Versicherungskassen, deren Kapitalien sich zum grössten Teil aus den Einlagen der arbeitenden Klassen bilden, einen bestimmten Teil ihrer Überschüsse oder Reserven zu Einrichtungen, die dem Wohle dieser Kreise dienen sollen, zur Verfügung stellen.

Nur einzelne Sparkassen haben bis jetzt in Deutschland einen kleinen Teil ihrer Reserven an gemeinnützige Baugesellschaften zu einem bevorzugten Zinssatze ausgeliehen. Dagegen haben die Invaliditäts- und Altersversicherungskassen neuerdings mehrfach diesen Weg beschritten. Diese Kassen, welche unter Oberaufsicht eines Regierungsbeamten stehen, aber von einem

---

terem Falle sind 10% des Kaufpreises bar zu bezahlen, für den Rest wird ein nur 3%iger Zins berechnet, dagegen werden weiter noch mindestens 2½% aus der Kaufsumme als Amortisation verlangt.

gewählten Ausschuss selbständig verwaltet werden, sind ausdrücklich ermächtigt worden, einen Teil, jedoch nicht mehr als ein Drittel ihrer Kapitalbestände gegen hypothekarische Sicherheit auf Häuser mit billigen Familienwohnungen darzuleihen. Nur zögernd sind die Kassen bis jetzt in dieser Richtung vorangegangen. Die Summe, welche von ihnen bisher an Baugesellschaften vorgestreckt wurde, dürfte zusammen in ganz Deutschland kaum mehr als vier bis fünf Millionen betragen.

Die Versicherungsanstalt in Schlesien, soll neuerdings den Beschluss gefasst haben, jährlich bis zu einer Million zu 3 % zur Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen auszuleihen und zwar sollen bis zu 80 % des Platz- und Bodenwerts der Grundstücke angeborgt werden bei einer gleichmässigen Tilgung innerhalb 50 Jahren*). So weit aus den Geschäftsberichten pro 1893 ersichtlich ist, waren bis 1. Januar 1894 speziell zum Bau von Arbeiterwohnungen meist zu 3½ % ausgeliehen worden von der Versicherungsanstalt:

Sachsen-Anhalt	28,000	Mk.	
Grossherz. Baden	84,800	„	
Braunschweig	222,110	„	
Hannover	1,134,450	„	
Hessen-Nassau	26,000	„	
Pommern	250,000	„	erst zur Verfügung gestellt
Königreich Sachsen	425,730	„	
Schleswig Holstein	80,800	„	
Württemberg	816,830**)	„	
zusammen	3,068,720	Mk.	

Es ist anzunehmen, dass seit dem 1. Januar 1894 noch mehrere Anstalten Gelder zum Zwecke von Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen ausgeliehen haben, so dass heute die oben angegebene Ziffer von vier bis fünf Millionen sicher erreicht sein dürfte.

Es besteht zur Zeit durchaus noch keine gleichmässige Praxis bei den verschiedenen Provinzialkassen; allmählich dürfte sich aber wohl eine solche herausbilden.

*) Die Arbeiterwohnungsfrage von Dr. Wilh. Hanauer. 1894.

**) Die für die Württembergische Anstalt angegebene Zahl ist nach dem neuesten Stande vom 1. Juni 1895.

Gelingt es den bauenden Gesellschaft nicht, von Staat, Gemeinde oder öffentlichen Kassen zu besonders günstigen Bedingungen Geld zu erhalten, so können sie immer zu einem etwas höheren Zinssatze bei Hypotheken und Versicherungsbanken einen Teil ihrer Baugelder gegen Verpfändung der Häuser aufnehmen.

Auf diesem Wege wird aber stets nur ein Teil des aufgewendeten Kapitals zu erlangen sein. Auch wenn Staat oder Gemeinde Darlehen zu diesem Zwecke geben, würden durch sie kaum ein grosser Prozentsatz des Baukapitals erhältlich sein, da sie stets eine hypothekarisch vollständig gesicherte Unterlage für ihre Darlehen verlangen müssen. Auf solche Weise lässt sich daher meist nur die Hälfte oder im günstigsten Falle zwei Drittel der Baukosten decken. Der Rest — also mindestens ein Drittel bis zur Hälfte — muss aus den Kreisen der Beteiligten selbst, oder von Freunden des Unternehmens in Form von Einlagen oder Darlehen aufgebracht werden. Und dies sollte nicht schwer fallen, wenn nur die Sache von den richtigen Leuten in richtiger Weise angefasst wird! Wenn in überzeugender Weise dargelegt wird, um was es sich handelt, wie tiefeinschneidend für unser ganzes Volksleben die Schaffung besserer Wohnungen für unsere ärmeren Mitbürger ist, wenn endlich ins richtige Licht gestellt wird, dass nur dadurch allein die sozialen Gegensätze etwas ausgeglichen und die in den arbeitenden Klassen herrschende Erbitterung gemildert werden kann, dass diese sehen, dass die vom Schicksal Begünstigten ihrem Lose nicht gleichgiltig gegenüberstehen, dass sie vielmehr bereit sind, ihnen die helfende Hand zu bieten um ihnen den schweren Kampf zur Aufrechterhaltung ihrer wirtschaftlichen Selbständigkeit zu erleichtern, wenn dies alles recht eindringlich gesagt würde, sollten sich da nicht überall unsere wohlhabenden Mitbürger bereit finden lassen, ihre Nächstenliebe zu bethätigen, indem sie einen kleinen Teil ihres Besitzes in den Dienst dieser Sache stellen?! Ein Opfer an Kapital wird ja gar nicht verlangt, sondern es sollen nur Darlehen gegeben werden.

Für eine pünktliche allmähliche Rückzahlung kann durch eine mehr oder minder rasche Amortisation gesorgt werden. Und mit dem Gelde, das der bauenden Gesellschaft angeborgt

wird, werden Häuser erstellt, welche den vollen Gegenwert für die aufgenommenen Kapitalien darstellen. Bei einer gut geleiteten Gesellschaft kann also mit Sicherheit sowohl auf den Zinseingang wie auf die successive Rückzahlung des Kapitals gerechnet werden. Das einzige, was von den Reichen zur Unterstützung des Werkes erbeten wird, ist, dass sie sich mit einem etwas niedrigeren Zinsfuss begnügen, als sie vielleicht bei einer anderen Kapitalanlage erzielen könnten. Wenn aber heute den gemeinnützigen Gesellschaften auch nur zu gleich günstigen Bedingungen Geld zur Verfügung gestellt würde, wie sie Staat und Gemeinden gerne gewährt werden, so bekämen die Gesellschaften das Geld zu 3 oder $3^1/_8$ %.

Und was wäre das Opfer für die Kapitalisten, wenn sie wirklich für die zu solch gemeinnützigem Zwecke hergegebenen Summen $^1/_4$ % weniger Zins erhielten? Bei einem Darlehen von 10,000 Mk. entspräche dies einer jährlichen Leistung von 25 Mk.! Wir dürfen nicht daran zweifeln, dass in Deutschland sehr Viele sind, welche einen solchen und auch viel höheren jährlichen Beitrag gerne verwilligen, wenn sie damit eine so gute Sache fördern können!

Insbesondere die Grossindustriellen in den grösseren Städten die nicht selbst Wohnungen für ihre Arbeiter bauen können oder wollen, werden gewiss gerne eine solche Gelegenheit ergreifen, ihr Interesse für das Wohlergehen der Arbeiter dadurch zu bekunden, dass sie sich mit grösseren Summen bei einer gemeinnützigen Baugesellschaft beteiligen.

Wir in Stuttgart dürfen mit Genugthuung hervorheben, dass uns die Aufbringung der erforderlichen Mittel ohne Schwierigkeit gelungen ist und dankbar erkennen wir die Unterstützung an, die uns von so vielen Seiten zu Teil geworden ist.

Als der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen den Plan zur Erbauung billiger Wohnungen definitiv gefasst hatte, wandte er sich im Dezember 1890 mit einem Aufruf an die Bewohner Stuttgarts. Da dies für andere Vereine, welche in ähnlicher Weise vorzugehen gedenken, von Interesse sein könnte, gebe ich hier den Wortlaut dieses vom Gesamt-Verwaltungsrat des Vereins unterzeichneten Aufrufs. Derselbe lautete:

Euer . . . . .

Das Wachstum der industriellen Bevölkerung in den grossen Städten und die Entwicklung, welche in ihnen die Wohnungsverhältnisse genommen haben, machen für den wirtschaftlich Schwächeren die Gewinnung einer ausreichenden und zugleich seinem Einkommen entsprechenden Wohnung immer schwieriger. Die hieraus erwachsenden Uebelstände, von welchen einer neuerlichen Untersuchung zufolge auch unsere Stadt nicht verschont geblieben ist, müssen nach der gesundheitlichen, sittlichen und sozialen Seite zu bedenklichen Folgen führen. Denn von der Wohnungsfrage wird nicht nur die soziale Stellung und Stimmung des Einzelnen in erster Linie beherrscht, eine zureichende Wohnung bildet vielmehr geradezu die wichtigste sachliche Vorbedingung für die Erhaltung der Gesundheit und Sittlichkeit, vor allem des heranwachsenden Geschlechts, und für die Bethätigung eines geordneten Familienlebens. Die Herstellung befriedigender Wohnungsverhältnisse für die ärmere Bevölkerung muss daher bei dem Bestreben einer Versöhnung der sozialen Gegensätze, bei der auf die Lösung der sozialen Frage gerichteten Arbeit, welche zu einer dringenden allgemeinen Pflicht geworden ist, einer der ersten und vornehmsten Zielpunkte sein.

In Erkenntnis dieser Sachlage haben wir uns, nachdem mit der Errichtung des Arbeiterheims in der Fürsorge für die unverheirateten Arbeiter ein wesentlicher Fortschritt gemacht worden ist, entschlossen, nunmehr auch an die Beschaffung von gesunden und billigen Familienwohnungen für die arbeitende Klasse heranzutreten. Hier wird auf dreifachem Wege vorzugehen sein. Einmal durch die Errichtung kleiner, für 1—2 Familien bestimmter, mit einem Gärtchen ausgestatteter Häuser in der Nähe der Stadt und durch Erleichterung des Erwerbes dieser Häuser im Wege allmählicher Abzahlung des Kaufpreises; sodann durch Ankauf und Umbau älterer Häuser innerhalb der Stadt, in welchen besonders ungünstige Wohnungsverhältnisse vorliegen; endlich durch die Erbauung grösserer Häuser in der Stadt, welche zu kleinen Wohnungen zweckmässig einzurichten sind. Hiebei soll überall der Grundsatz massgebend sein, dass die Einräumung der Wohnungen nicht als ein Ausfluss der Wohlthätigkeit, nicht als ein Geschenk erfolgen darf, vielmehr soll durchweg eine angemessene, eine mässige Verzinsung des Anlagekapitals sichernde Gegenleistung gefordert werden.

Vielfache Beispiele an anderen Orten lehren, dass diese Aufgaben nicht unerfüllbar sind. Allein die Mittel, deren wir hiezu bedürfen, gehen weit über unsere Kräfte. Soll ein nennenswerter Anfang gemacht werden, so sind nach einer vorläufigen Berechnung mindestens 500 000 Mk. erforderlich.

Wir wenden uns daher an unsere Mitbürger mit der dringenden Bitte, uns die Erreichung unserer grossen und gemeinnützigen Aufgabe dadurch möglich zu machen, dass uns diese Summe gegen dreiprozentige unkündbare Schuldscheine zur Verfügung gestellt wird. Die Schuldscheine werden von unserem mit der juristischen Persönlichkeit ausgestatteten Verein in Abschnitten von je 1000 Mk. ausgestellt. Dem Darlehen werden als Gegenwert die von uns zu erbauenden Häuser gegenüberstehen, ausserdem haftet

der Verein mit seinem ganzen Vermögen für Kapital und Zinsen. Die Einzahlung auf die Schuldscheine kann je nach Wunsch der Darleiher in vierteljährlichen Fristen oder auf einmal erfolgen.

Wir bitten nun um geneigte Unterstützung unseres Unternehmens durch Zeichnung von Schuldscheinen. Die Zeichnungen bitten wir einem der nachgenannten Bankhäuser oder Mitglieder des Verwaltungsrats bis Ende dieses Monats zukommen zu lassen.

Stuttgart, im Dezember 1890.

Der Verwaltungsrat des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen.

Der Erfolg dieses Appels war ein durchaus befriedigender, indem sofort über 400,000 Mk. gezeichnet und einbezahlt wurden. Die beiden Majestäten waren mit gutem Beispiel als Erste vorangegangen durch Zeichnung von 30,000 Mk. Die übrige Summe verteilte sich auf 116 Zeichner. Seit Veröffentlichung dieser ersten Liste sind noch weitere Zeichnungen mit 59,000 Mk. hinzugekommen, so dass die gegen blose Schuldscheine des Vereins, also ohne jede hypothekarische Sicherheit, zu 3 % zur Verfügung gestellte Summe sich bis heute auf 465,000 Mk. beläuft.

Sehr wesentlich wurde sodann der Verein unterstützt durch das dankenswerte Entgegenkommen der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt. Von dieser Kasse wurden mit Genehmigung des K. Staatsministeriums des Innern bis nahe an 600,000 Mk. zu $3\frac{1}{2}$ % gegen hypothekarische Verpfändung von Häusern vorgestreckt. Die Beleihungsgrenze wurde dabei bis zu zwei Drittel des amtlichen Schätzungswertes erstreckt. Auch die sehr wichtige Erleichterung wurde dem Verein gewährt, dass die Beleihung auf jedes einzelne Haus erfolgte, wobei sich die Versicherungsanstalt im Voraus bereit erklärte, sobald eines der der Häuschen durch Kauf an einen andern Besitzer überginge, das Darlehen auf diesen neuen Schuldner überschreiben zu lassen. Der Verein bleibt in diesem Falle als Bürge für die richtige Bezahlung von Zins und Kapital haftbar; er besorgt auch den Einzug der Gelder von dem neuen Schuldner, so dass die ganze Verrechnung mit der Invaliditätsversicherungsanstalt stets durch den Verein geschieht. Die Darlehen der Alters- und Invaliditätsversicherungsanstalt sind zunächst fest auf zehn Jahre gegeben, mit der Versicherung einer Verlängerung auf weitere zehn Jahre, wenn die vereinbarten Zinsen pünktlich

bezahlt werden. Der Verein dagegen ist berechtigt, gegen monatliche Kündigung jeder Zeit Beträge von 5000 Mk. zur Rückzahlung zu bringen.

Auch die K. Sparkasse hat ihr Entgegenkommen durch Anerbieten von Darlehen zu einem etwas billigeren Zinsfuss, als ihren andern Schuldnern gegenüber gezeigt. Ihren Statuten gemäss kann aber die Sparkasse die Beleihung der Häuser nur bis zur Hälfte des amtlichen Schätzungswertes erstrecken und da seither ein Zinssatz von $3^7/_8\,\%$ verlangt wurde, so hat der Verein bis jetzt nicht mehr als 214,000 Mk. bei der Sparkasse aufgenommen.

Zunächst sind es dann die Bewerber um Häuser, welche dem Verein zu $3^1/_2\,\%$ verzinsliche Einlagen gemacht haben, deren Gesamthöhe sich bis heute auf rund 150,000 Mark beläuft. Ausserdem sind ihm noch von Freunden des Unternehmens grosse Summen zur Verfügung gestellt (bis heute hat er so über eine Million Mark aufgenommen), welche ihm ohne jegliche Pfandsicherheit vorgestreckt wurden, wofür er nur $3^1/_2\,\%$ zu zahlen hat und die bei einer vereinbarten ganz allmählichen Tilgung von Seiten der Gläubiger unkündbar sind.

So konnte der Verein für die Erstellung der Kolonie Ostheim bis jetzt 2,600,000 Mk. aufwenden, ohne dass die Beibringung dieser Summe Schwierigkeiten geboten hätte. 94 Häuser mit einem amtlichen Schätzungswert von fast 1,500,000 Mk. bleiben noch völlig pfandfrei im Besitze des Vereins, abgesehen von 22 noch nicht ganz vollendeten Häusern, von welchen eine Schätzung noch nicht gemacht werden konnte. Durch Verpfändung dieser Häuser ist die Möglichkeit geboten, jederzeit die Mittel aufzubringen, die zur Fortsetzung der Bauthätigkeit erforderlich werden können.

V.

Nach welchem System soll gebaut werden? Einfamilienhäuser oder Mietkasernen?

Die Frage, ob man Einfamilienhäuser bauen soll oder ob es nicht besser ist, mehrere Familien in einem Hause unterzubringen, lässt sich mit allgemeiner Giltigkeit theoretisch gar nicht lösen, sie kann jeweils nur richtig beurteilt werden unter Berücksichtigung der vorliegenden besonderen Verhältnisse, die von Ort zu Ort sehr verschieden sind.

Werden für eine auf dem Lande gelegene Fabrik Arbeiterwohnungen gebaut, so ist der Fall ein ganz anderer als wenn in einer Grossstadt billige Wohnungen erstellt werden sollen. Wiederum sind die Verhältnisse andere im Norden Deutschlands und im Süden, ebenso verschieden sind die Lebensgewohnheiten im Westen und an der Ostgrenze des deutschen Reiches. Ein Häuschen, wie es den Sitten eines ländlichen Arbeiters in Pommern sehr gut entspricht, würde dem Arbeiter einer Mittelrheinischen Stadt wohl schwerlich behagen. Ebensowenig würde der fränkische oder schwäbische Arbeiter damit zufrieden sein, wenn man ihm ein Häuschen baute, wie es der Meklenburger gewohnt ist. Dies Alles beweist, dass man in diesen Dingen kaum allgemein gültige Regeln aufstellen kann, die für jede Gegend und alle Verhältnisse passen. Man darf da nicht nach Schablonen vorgehen, sondern will man etwas Lebensfähiges schaffen, so muss als erste Regel gelten, sich dem Leben anzupassen. Wo es also ganz allgemeiner Brauch ist, in Einfamilienhäusern zu wohnen, wird man gut daran thun, auch bei der Errichtung von Arbeiterwohnungen dieser Lebensgewohnheit Rechnung zu tragen. Wo umgekehrt, wie dies in unsern deutschen Mittelstädten fast durchweg der Fall ist, die über-

wiegende Mehrzahl der Einwohner mit mehreren Familien zusammen unter einem Dache wohnt, da besteht kein zwingender Grund von der herrschenden Regel abzuweichen und für die Ärmeren etwas zu schaffen, was selbst unter den Wohlhabenden nur Wenigen geboten ist.

Würde man nur ganz allgemein die Frage stellen, was ohne Rücksicht auf alle sonst mitwirkenden Faktoren vorzuziehen sei, das Einfamilienhaus oder die Mietkaserne, so müsste die Antwort ganz entschieden zu Gunsten des Einfamilienhauses ausfallen. Der Mietkaserne, selbst wenn wir nicht an jene abschreckende, ins Extreme getriebene Form derselben denken, haften doch immer mehr oder minder jene Mängel des engen Zusammenlebens vieler Familien an, Mängel, gegen welche man gerade ankämpfen möchte. Diese fallen beim Einfamilienhaus ganz weg. Kein Zweifel, dass dies also das Wünschenswertere sein muss. Noch mehr! Das Ideal wäre das kleine Haus, fern von dem Lärm und Staub der Stadt, mitten in einem hübschen Garten gelegen. Leider lässt sich aber ein solches Ideal, wie alle Ideale, nur sehr selten ganz verwirklichen. In der prosaischen Wirklichkeit spielen eben noch eine Menge von Dingen mit, die man nicht ungestraft unbeachtet lassen kann.

Das was bei der Erbauung billiger Wohnungen in erster Linie zu berücksichtigen ist und was meist zur entscheidenden Frage wird, das ist die Frage nach dem Herstellungspreis der betreffenden Häuser. Will man also billige Wohnungen haben, so muss man vor allem billig bauen. Man sollte denken, dies sei ganz selbstverständlich. Und doch wird dies von so Vielen ganz ausser Acht gelassen, welche geneigt sind, dieses und jenes nicht schön und nicht gut genug zu finden, ganz unbekümmert darum, ob die von ihnen gewünschten Einrichtungen noch innerhalb des Rahmens der »billigen Wohnungen« möglich sind.

Wenn man auf dem Lande baut, wo der Grund und Boden noch ziemlich geringen Wert hat, spielt der Preis der Grundfläche eine nur untergeordnete Rolle für den Gesamtpreis des Hauses. Dort kann man daher leicht Einfamilienhäuser erstellen und mit hübschen Gärten ausstatten. Dort braucht man mit der Grösse der einzelnen Räume im Innern des Hauses auch

nicht zu kargen. Ganz anders in der grossen Stadt, wo jeder Quadratmeter von hohem Werte ist und wo daher jede Vergrösserung in der Grundfläche, die dem Hause zugeteilt wird, auch sofort eine Preissteigerung für die betreffende Wohnung bedingt. In einer Stadt, wo der Quadratmeter vielleicht mit 30 bis 50 Mark*) bezahlt werden muss, verteuert natürlich jeder Quadratmeter, der mehr auf die einzelne Wohnung verwendet wird, in sehr fühlbarer Weise deren Preis. Ein kleines Gärtchen von 100 □ m würde hier einen Mehraufwand, sagen wir, von 4000 Mark erheischen und das würde an Zinsen, Steuern und sonstigen Kosten einen jährlichen Mehrbedarf von mindestens 160 bis 200 Mark erfordern, was zu dem Mietpreis geschlagen werden müsste. Damit verbietet sich der Garten von selbst, wenn er auch noch so klein bemessen werden wollte, für den Zweck, den wir hier im Auge haben.

Die gleiche Rechnung lässt sich auch für die Wohnung selbst machen. Nehmen wir an, für eine Wohnung, wie wir sie brauchen, seien 80 □ m erforderlich. Da wir aber für den Luft- und Lichtzutritt ausser von der Strasse her, seitlich oder auf der Rückseite noch Raum bedürfen, so ist für eine Wohnung von 80 □ m**) eine Grundfläche von allermindestens 120 □ m nötig. Diese würde also nach der obigen Annahme 4800 Mark kosten und zur Bestreitung der Zinsen, Steuern etc. hieraus allein müssten jährlich 200 bis 250 Mark angesetzt werden. Damit ist aber sofort entschieden, dass an dieser Stelle kein Einfamilienhaus mit billigen Wohnungen erstellt werden kann, auch nicht, wenn wir die kleine Wohnung, die wir im Sinne haben, zerreissen und auf zwei Stockwerke verteilen wollten.

Wird nun auf demselben Grundstück, nach dem gleichen Grundriss ein fünfstöckiges Gebäude errichtet, so sind jetzt die Kosten der Grundfläche auf fünf Wohnungen umzulegen und auf die einzelne Wohnung kommt dann statt einer Mehr-

*) Dabei spreche ich gar nicht von den bevorzugten Lagen einer Grossstadt, wo für die Grundpreise noch ganz andere Summen angelegt werden müssten.

**) Hierbei ist allerdings angenommen, dass die Wohnung auf einem Stockwerke liegen soll, wird sie auf zwei Stockwerke verteilt, so ändern sich natürlich die obigen Ziffern. Im Ganzen wird man aber doch zu der gleichen Schlussfolgerung gelangen.

belastung von 200 bis 250 nur noch eine solche von 40 bis 50 Mark, für die durch die Grunderwerbung entstandenen Kosten.

Wir haben diese Aufstellung gemacht unter der Annahme, dass für den Quadratmeter 40 Mark bezahlt werden müsste, ähnlich nur etwas weniger in die Augen springend, wird die Rechnung sich stellen, wenn der Quadratmeter auch um die Hälfte oder ein Drittel des oben angenommenen Preises erworben werden kann.

Neben dem Grundwerte (Bauplatzpreis) spielen aber noch viele Faktoren mit, welche — besonders in den Städten mit strengen Bauvorschriften — den Bau des Einfamilienhauses sehr verteuern. Die dem Bauenden obliegenden Kosten an Sporteln und Gebühren für die Baugenehmigung, für Einschneiden des Baugerüstes, für Baukontrolle und behördliche Übernahme des fertigen Baues, der Aufwand für die Erwerbung des Strassen-Areals, sowie des erforderlichen Hofraumes, für Herstellung der Strasse selbst, für Trottoiranlage, für Wasser Zu- und Ableitung, für Kanalisation und so manches Andere, endlich die Auslagen für Erdbewegung auf dem Bauterrain, wo etwa Abhebungen oder Auffüllungen nötig sind, — alle diese Aufwendungen sind ganz dieselben, ob ich ein nur einstöckiges Haus baue oder auf gleicher Grundfläche ein solches mit fünf Stockwerken. Auch die Herstellungskosten des Daches sind in beiden Fällen ganz die gleichen. Endlich ist der für die Fundationen zu machende Aufwand im zweiten Falle gewiss nicht das Fünffache, sondern vielleicht höchstens das Doppelte.

Will man also billig bauen, so führt dies überall da, wo die Grundpreise schon eine gewisse Höhe erreicht haben, mit Notwendigkeit dazu, das Grundstück besser auszunützen dadurch, dass man in die Höhe baut und damit ist das Einfamilienhaus verlassen. Die grösstmögliche Ausnützung des Bauplatzes und damit auch die Schaffung der nach Möglichkeit billigsten Wohnungen wird daher unbedingt erreicht durch den Bau von mehrstöckigen Häusern mit vielen Wohnungen, die alle von einer Treppe bedient werden, das ist, was man kurz als Kasernenbau bezeichnet. Und je mehr die oben erwähnten Ausgaben für die Grundfläche, für Strassen, Kanalisation, Wasser etc. gegenüber den andern eigentlichen Baukosten ins Gewicht

fallen, desto vorteilhafter stellt sich, in Bezug auf den Preis, die Mietkaserne im Vergleich zum Einfamilienhaus.

In den deutschen grösseren und mittleren Städten sind die Grundpreise heute fast überall so hoch, dass im Zentrum und meist sogar selbst bis in die äusseren Quartiere hinein, an das Einfamilienhaus für billige Wohnungen nicht mehr gedacht werden kann. Man muss da von dem städtischen Mittelpunkt meisst schon sehr weit weg gehen und häufig sogar in die benachbarten ländlichen Gemeinden übersiedeln, um noch so billige Baugründe zu finden, die es gestatten, ein Einfamilienhaus darauf zu erbauen, ohne den Zweck, den man erreichen will, aufgeben zu müssen.

Diese Übersiedelung nach dem Lande mit den zu erbauenden Häusern, wird nun von Vielen als besonders wünschenswert gehalten. Und in der That hat es auf den ersten Blick auch manches Bestechende. Schon dass man dann in der Lage ist, mit dem Raum nicht mehr so sehr geizen zu müssen, ist ein grosser Vorteil. Sodann ist das Wohnen fern vom Staub und Rauch der grossen Stadt zweifelsohne gesünder und als moralischer Gewinn ist es zu betrachten, wenn die Bewohner dieser ländlichen Ansiedelungen mit ihren Familien den vielen verderblichen Einflüssen des grossstädtischen Lebens entzogen werden. Jedenfalls hört die Versuchung ins Wirtshaus zu gehen, für den Mann auf, was dem Familienleben nur zu statten kommen kann. Viele erwärmen sich noch besonders für die Erbauung von Kolonien von Arbeiterwohnungen fern von der Stadt, weil sie hoffen, mit dem Leben auf dem Lande werde auch eine Entfremdung von dem durch Agitation durchwühlten Boden der Grossstadt eintreten.

Den eben geschilderten Vorteilen der ländlichen Kolonien stehen aber doch wieder manche sehr schwer wiegende Bedenken gegenüber. In erster Linie ist der Zeitaufwand in Betracht zu ziehen, für den Hin- und Herweg von und nach dem Orte, wo der Betreffende seine Arbeit findet. Selbst bei Benützung von Fahrgelegenheiten und bei Beförderung mittelst Dampf oder Elektrizität ist bei grösseren Entfernungen für Hin- und Herweg oft ein Zeitaufwand erforderlich, der sehr ins Gewicht fällt, zumal bei einem Arbeiter, bei welchem mehr wie bei jedem andern Berufe »Zeit Geld ist«. An ein Zurücklegen

dieses weiten Weges zu Fuss ist gar nicht mehr zu denken. Und wenn auch Eisenbahnen und Trambahnen u. s. w. in ihren Preisen der zur Stadt hin- und herfahrenden Arbeiterbevölkerung möglichste Konzessionen machen, so muss mit einer Ausgabe, selbst wenn sie auch noch so unbedeutend ist, die sich aber 300 resp. 600 mal im Jahre wiederholt, doch gerechnet werden. Um die Summe, welche für das Jahresabonnement für die Reise nach und von der Stadt bezahlt werden muss, verteuert sich wieder das Wohnen auf dem Lande. So wird schon das billigere Wohnen teilweise illusorisch. Einen grossen Teil dessen, was man dem Hausbesitzer weniger zahlt, hat man jetzt in die Taschen der Transportunternehmer zu entrichten.

Sehr häufig findet man, dass sich diejenigen Kreise, für welche man sorgen will, lebhaft der Übersiedelung nach dem Lande widersetzen und einem grossen Teil der Gründe dieses Widerstrebens wird man die Berechtigung nicht absprechen können.

Allem voran steht die Kindererziehung. Gerade die strebsamen und geordneten Eltern wünschen ihren Kindern möglichst gute Bildung zu Teil werden zu lassen und das glauben sie nicht genügend erreichen zu können in der Volksschule einer ländlichen Gemeinde. Die Stadt mit ihren Mittelschulen, höheren Bürgerschulen und Fortbildungsschulen bietet allein ausreichende Gelegenheit, der heranwachsenden Jugend die erstrebte bessere Erziehung angedeihen zu lassen; selbst die städtische Volksschule giebt in den Augen der meisten Arbeiter mehr Gewähr für bessern Unterricht.

Ein weiterer Punkt, fast so wichtig wie die Schule, ist die Frage des Nebenverdienstes für Frau und Kinder. Wir hören dagegen sagen: Die Frau solle keinen Nebenverdienst suchen, ihr Beruf sei es, sich ausschliesslich der Pflege der Kinder und der Führung des Haushalts zu widmen. Ein Glück sei es und gerade ein Vorteil des Lebens auf dem Lande, dass dort die Frau ihrem eigentlichen Berufe weniger entzogen werde. Das ist wieder eine jener schönen idealen Forderungen, denen aber jeder reale Boden fehlt, wenn nicht gleich die Mittel angegeben werden können, wie der Verdienst des Mannes auf diejenige Höhe gebracht werden kann, die nötig ist, um damit den Bedürfnissen der ganzen Familie gerecht werden zu können.

Wo das Einkommen des Vaters genügend hoch ist, um damit alle Erfordernisse der Familie bestreiten zu können, da wird sich die Hausfrau auch selten nach einem Nebenverdienst umthun, da ist es zweifellos, dass die Frau am besten ihre ganze Thätigkeit im eigenen Hause dazu verwertet, die Kinder zu warten, der Familie und dem Manne diejenige Behaglichkeit im Hause zu schaffen, die sie dann bald das Heim als besten Aufenthalt schätzen lehrt. Wo aber die Verhältnisse so liegen — und leider wird dies heute bei der grossen Mehrzahl der Arbeiterfamilien der Fall sein — dass der Verdienst des Mannes nur sehr unvollkommen ausreicht zum Unterhalt einer zahlreichen Familie, da helfen alle schönen Reden nichts, da bleibt keine andere Wahl, die Frau muss mitverdienen und sobald es angeht, müssen auch die Kinder suchen, ihr Scherflein zum gemeinsamen Unterhalt beizutragen. Damit ist aber für diese Familien die Frage sofort entschieden. Die Übersiedelung nach dem Lande wird zur Unmöglichkeit.

Auch der Wunsch, an dem politischen Leben derjenigen Gemeinde teilzunehmen, in welcher man seinen Lebensunterhalt sucht und findet, kann nicht als unberechtigt zurückgewiesen werden. Am allerwenigsten werden aber gewiss die betreffenden Kreise geneigt sein, sich so in Masse nach dem Lande verschicken zu lassen, wenn die Meinung bei ihnen entsteht, dass unter dem Deckmantel einer liebevollen Fürsorge nur Furcht vor dem sozialen Gespenst versteckt sei und dass der ganze Zweck, den man verfolgt, nur darin besteht, die Stadt von einem Teil der proletarischen Elemente zu befreien, um sie in benachbarte ländliche Bezirke überzuführen, wo man sie für weniger gefährlich hält. Das ganze Vorhaben wird dann noch oft dadurch durchkreuzt, dass die ländlichen Nachbargemeinden in der Regel gar keine sonderliche Lust zeigen, Diejenigen gastlich bei sich aufzunehmen, die ihnen die Grossstadt gerne zuschieben möchte. Eine Förderung solcher Projekte, welche darauf hinauslaufen, Ansiedelungen in grösserem Massstab für die wenigst Bemittelten in den ländlichen Nachbarbezirken der Grossstädte anzulegen, werden also meist nur auf sehr geringes Entgegenkommen von Seiten dieser Gemeinden rechnen dürfen.

Im Interesse des Familienlebens selbst, das man durch die

Erbauung guter und billiger Wohnungen in erster Linie fördern will, lässt sich schliesslich noch ein sehr gewichtiges Bedenken gegen diese ländlichen Kolonien anführen. Bei der grossen Entfernung dieser Wohnungen von dem Orte, wo der Mann seine Arbeit findet, bleibt es ausgeschlossen, dass er über Mittag nach Hause geht. Er wird sich also in der Mittagspause fern von der Familie in der Stadt aufhalten und dort ein oft teureres Mahl aufsuchen müssen, als er zu Hause gefunden hätte. Wenn auch aus ökonomischen und praktischen Gründen die Hauptmahlzeit auf den Abend verlegt wird, wo der Mann von der Arbeit zurückgekehrt ist, so eignet sich diese Zeit nicht mehr für die Mahlzeit der Kinder. Selbst wo die Arbeit um 6 Uhr abends schon aufhört, wird es, bis der Weg nach dem Bahnhof zurückgelegt ist und bis der entsprechende Lokalzug abgeht und seinen Weg zurückgelegt hat, mindesten 7 ja 8 Uhr bis der Mann in sein ländliches Heim zurückkommt*). Acht Uhr ist aber eine Zeit, wo die kleinen Kinder schon zur Ruhe gebracht sein sollten.

Hört die Arbeit statt um sechs Uhr, erst um sieben Uhr auf — ein Fall der sehr häufig eintritt — so wird es noch eine Stunde später bis der Familienvater nach Hause kommt; er wird dann seine Kinder meist schon schlafend antreffen. Des morgens muss er auch schon zu so früher Stunde aufbrechen, dass seine Familie noch schlafend ist, wenn er zur Stadt abfährt. So gipfelt diese zur Förderung des Familienlebens ersonnene menschenfreundliche Massregel darin, dass der Familienvater die ganze Woche über seine Familie nicht zu sehen bekommt und dass er nur am Sonntag allein die Möglichkeit hat, mit seinen Kindern zusammen zu sein.

Unsere Erfahrung hat uns gezeigt, dass es durchaus nicht die schlechtesten Elemente sind, welche sich der Übersiedelung nach dem Lande aus den angeführten Gründen widersetzen.

Fassen wir das Ergebnis dieser Auseinandersetzung kurz zusammen, so finden wir, dass das kleine Haus, wenn irgend möglich zum Alleinbewohnen unbestreitbare grosse Vorzüge hat. Die Familie lebt darin mehr für sich, ist dem Streit mit

*) In den Grossstädten wie Berlin, Hamburg, Breslau etc. dürfte die Stunde der Heimkehr wohl noch später fallen.

Nachbarbewohnern weit weniger ausgesetzt. In der grösseren Entfernung von den Geschäfts- und Industriezentren ist die Luft reiner, das Leben gesünder und manche Versuchung, die vom Familienleben abzieht, fällt weg. Der Grund und Boden ist billiger und gestattet die Wohnung geräumiger zu bauen, und oft auch ein Gärtchen dazu zu geben. Der Herstellungspreis ist dann meist ein so niederer, dass die Möglichkeit geboten werden kann, das Haus allmählich in das Eigenthum seiner Bewohner überzuführen.

Diesen gewiss hochanzuschlagenden Vorzügen stehen als Nachteile entgegen: das Wohnen in grosser Entfernung von dem Ort der Arbeit bedingt durch den langen Hin- und Herweg, auch wenn er nicht zu Fuss zurückgelegt wird, einen grossen Zeitverlust für den Mann, wodurch er, wenigstens an den Wochentagen, seiner Familie fast ganz entzogen wird. Die finanziellen Vorteile des billigeren Wohnens werden zu einem namhaften Teil wieder aufgewogen durch die Kosten des Transportes von und nach der Stadt, sowie dadurch, dass der Frau wie den Kindern die Möglichkeit, etwas mitzuverdienen, wenn nich ganz genommen, aber doch sehr erschwert wird. Endlich werden diejenigen Familien, welche eine sorgfältigere Schulerziehung für ihre Kinder anstreben, die Stadt mit ihren besseren Unterrichtsanstalten nicht verlassen wollen.

Aus dem Gesagten erhellt somit zur Genüge, dass die Erbauung von ländlichen Kolonien mit Einfamilienhäusern nicht als allgemein anwendbares Mittel zur Hebung der Wohnungsnot in den Städten empfohlen werden kann. Ja man wird einräumen müssen, dass dieser Weg sich nur in einzelnen Fällen als praktisch erweisen dürfte. Zunächst wird er immer ausführbar bleiben bei grösseren Fabriken, die nicht in einer Grossstadt liegen, und welche ihre Arbeitskräfte zum überwiegenden Teil aus benachbarten kleineren Gemeinden ziehen. Hier kann durch die Fabrikherren mit Erfolg der Wohnungsnot gesteuert werden, indem sie in der Nähe der Fabrik selbst, oder in den betreffenden Heimatsgemeinden ihrer Arbeiter kleine Einfamilienhäuser bauen.

Im übrigen kann die Erbauung solcher kleiner Häuser auf dem Lande in grösserer Entfernung von der Stadt nur Erfolg

haben bei schon etwas besser gestellten Familien, wo die Frau nicht miterwerben muss und wo genügende Mittel vorhanden sind, um auch die schulpflichtigen Kinder täglich nach der Stadt fahren lassen zu können. Dies kann aber nur zutreffen für Arbeiter mit ungewöhnlich hohem Verdienst und für Angestellte und Beamte — also gerade für denjenigen Teil, der jedenfalls nicht in erster Linie der Fürsorge bedürftig ist. Den Lohnarbeitern im engeren Sinne wird in den grösseren Städten meistens am besten damit gedient sein, wenn für sie passende Wohnungen in der Stadt selbst oder in deren nächster Umgebung erstellt werden in einer Weise, dass die Miete möglichst billig angesetzt werden kann.

Der Umbau älterer Häuser in der Stadt, bei dem es sich nur darum handelt, aus schlechten Wohnungen mit ungenügendem Licht- und Luftzutritt solche zu machen, die allen Anforderungen der Hygiene entsprechen, wird meist nur möglich sein, indem man Mietkasernen aufführt, denn diese älteren schlechtgebauten Häuser befinden sich in der Regel im Mittelpunkt grösserer Städte, wo die Grundfläche stets einen so hohen Wert hat, dass verhältnismässig billige Wohnungen daselbst nur erstellt werden können, wenn man mehrstöckige Häuser baut. Wo ein solcher Umbau älterer Häuser durchführbar ist, kann man nur dringend wünschen, dass dieser Weg eingeschlagen werde, denn dadurch wird nicht nur der direkte Zweck, billige und gute Wohnungen zu schaffen, erreicht, sondern fast mehr noch ist es zu begrüssen,dass dadurch eine Anzahl von ungesunden, dunkeln und engen Wohnräumen beseitigt wird. Das missliche ist nur, dass dieses Vorgehen finanziell meist dadurch unmöglich wird, dass für diese schlechtesten und dürftigsten Wohnungen, weil sie eben in zentraler Lage sind, so teure Mieten bezahlt werden und dass infolge dessen die betreffenden Häuser entsprechend dem Erträgnis, das sie abwerfen, so hoch im Preise stehen, dass ein Umbau oder Neubau derselben in rentabler Weise nicht mehr möglich ist. Hier lässt sich dann nur helfen, wenn man entschlossen ist, im Interesse der Sanirung der Stadt namhafte Opfer zu bringen. Das wäre Pflicht und Aufgabe der städtischen Verwaltung. Eine Baugesellschaft aber, die darauf angewiesen ist, für ihr aufgewandtes Kapital ein bestimmtes, wenn auch bescheidenes Erträgnis aufzubringen, wird bei dem Umbau

älterer Häuser im Mittelpunkt der Grossstädte meist nicht mehr ihre Rechnung finden.

Wir haben seither die beiden äussersten Gegensätze, das Einfamilienhaus und die Mietkaserne einander prinzipiell gegenübergestellt. In Wirklichkeit liegen aber zwischen diesen beiden Extremen eine ganze Menge von Zwischenstufen, die sich mehr der einen oder anderen der beiden äussersten Grenzen nähern. Wenn wir uns unter einer Mietkaserne ein Haus vorstellen mit 20 bis 30 Wohnungen, so ist ein Haus mit zehn kleinen Wohnungen zwar auch noch ein Kasernenbau, ein Teil der Schattenseiten desselben ist aber nicht mehr oder in weit geringerem Grade vorhanden. Ein Haus, welches nur die bescheidenen Gelasse von fünf kleinen Familienwohnungen enthält, werden wir kaum mehr einen Kasernenbau nennen können und werden gar nur mehr zwei oder drei Familien in dem Hause aufgenommen, so nähern wir uns sehr dem Familienhaus und geniessen schon einen grossen Teil der Vorteile, die dieses bietet. Mit solchen kleineren Häusern, die zwischen dem Einfamilienhaus und der Mietkaserne stehen, lässt sich dann oft am besten den lokalen Verhältnissen Rechnung tragen. Diese können, wenn wir von den allergrössten Städten absehen, in der Regel noch in einer so zugänglichen Nähe vom Geschäftszentrum erstellt werden, dass der Weg zu Fuss zurückgelegt werden kann. Häufig wird es dann sogar möglich sein, dass der Mann über Mittag nach Hause kommt. Damit ist dann ein grosser Vorteil erreicht, nicht nur für das Familienleben, sondern auch in ökonomischer Hinsicht.

In Stuttgart hatte der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen nach reiflicher Erwägung aller einschlägigen Verhältnisse den Beschluss gefasst, in nicht zu grosser Entfernung von der Stadt eine kleine Kolonie zu bauen. Zunächst dachte man dabei an das Einfamilienhaus. Aber selbst an der äussersten Peripherie der städtischen Markung sind die Güterpreise so hoch, dass das Einfamilienhaus für die Kreise, welche hier in Betracht kommen, viel zu teuer geworden wäre. So entschied man sich dahin, kleine Häuser zu bauen, welche meist nur zwei Familien zu beherbergen hätten und jeder Familie sollte dann noch in der Regel ein kleines Gärtchen

zugeteilt werden. Wie wir später sehen werden (siehe Abschnitt VII) konnte auch dieses schon wesentlich beschränktere Ideal nur in den wenigsten Fällen ganz verwirklicht werden. Die Verhältnisse trieben vielmehr dazu, in die grosse Mehrzahl von Häusern Wohnungen für drei Familien einzurichten. So ist man schliesslich auf einen Mittelweg gelangt, der Diejenigen nicht befriedigen wird, welche doktrinär an irgend einem Prinzipe gerne festhalten, der aber doch nach den seither gemachten Erfahrungen das alte Wort zu bewahrheiten scheint, dass der Mittelweg der beste sei.

VI.

Wahl des zu überbauenden Grundstücks und Festsetzung des Bebauungsplanes.

Ehe man zur Wahl eines Grundstückes schreitet, muss man über das eigentliche Bauprogramm schlüssig sein, d. h. man muss wissen, für welche Art von Gebäuden der Platz dienen soll. Man muss also vorher Entscheidung darüber treffen, in welcher Grösse etwa die einzelnen Häuser geplant werden, und ebenso in welchem Umfang Hinterhäuser zugelassen werden wollen und in welcher Ausdehnung ungefähr Gärten erwünscht sind. Zunächst ist also, wenigstens ganz allgemein, zu bestimmen, ob Mietkasernen oder kleinere Häuser für nur eine oder wenige Familien beabsichtigt sind; dann erst kann zweckmässiger Weise der Ankauf der zu überbauenden Area und als letztes die Ausarbeitung des Bebauungsplanes für das spezielle Grundstück erfolgen.

a) Die Wahl des Grundstücks.

Hat man sich zur Errichtung von Häusern mit einer grösseren Zahl von Wohnungen entschlossen, so bietet die Wahl eines geeigneten Bauplatzes meist keine besondere Schwierigkeit. Für diese Bauart ist keine grosse zusammenhängende Grundfläche erforderlich, denn wenn mehrere solcher Häuser gebaut werden sollen, empfiehlt es sich sogar, dieselben nicht alle neben einander liegend an einem Punkte der Stadt zu errichten, sondern auf verschiedene Stellen zu verteilen, weil dann die gebotene Wohlthat der billigeren Wohnungen gleichmässiger allen Stadtgegenden zu Gute kommt. Auch die Vermietung wird erleichtert, wenn die zu vergebenden Wohnungen nicht alle in einem Stadtteil liegen.

Werden die Bauplätze ausgesucht, so wird man selbstverständlich in erster Linie im Auge behalten, nur eine ganz

gesunde Lage zu wählen, sodann ist für die Entscheidung massgebend die Entfernung, in welcher das Grundstück von denjenigen Geschäftszentren liegt, aus welchen vorzugsweise die Mieter für die zu erbauenden Häuser erwartet werden; nicht minder massgebend ist schliesslich der Preis, welcher für die Grundfläche verlangt wird. Preis und Entfernung vom Zentrum bewegen sich in der Regel in entgegengesetzter Richtung. Je näher das Terrain an den bevölkertsten Stadtteilen liegt, desto höher pflegt dessen Wert zu sein und umgekehrt.

Hier die richtige Entscheidung zu treffen, ist meist nicht leicht. Oft ist es, ich möchte sagen, eine Sache des Gefühls, ob man mehr Wert darauf legt, den billigeren etwas entfernteren Platz zu erwerben, oder ob man lieber den näheren aber etwas teureren Baugrund wählt. Allgemein giltige Regeln lassen sich hierfür nicht aufstellen und die Entscheidung kann immer nur von Fall zu Fall gegeben werden, wobei dann stets noch in besondere Berücksichtigung gezogen werden muss, aus welchen Kreisen hauptsächlich sich die Mieter der Wohnungen zusammensetzen sollen und ob die Preisfrage bei diesen eine mehr oder minder massgebende Bedeutung hat.

Wird der Bau kleinerer Häuser ausserhalb der Stadt beabsichtigt, so ist die Wahl eines geeigneten Grundstücks weit schwieriger als beim bauen in der Stadt. Eine richtige Auswahl ist hier mehr noch als innerhalb der Stadt von Wichtigkeit und bei der späteren Vermietung fällt die Lage des Platzes, wo die Häuser stehen, oft mehr ins Gewicht, als deren Bauart und die innere Einteilung der Wohnungen.

In erster Linie muss natürlich auch hier auf eine durchaus gesunde Lage Bedacht genommen werden. Sodann ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass die Wasserzuleitung, sowie die Kanalisation und Wasserableitung — Dinge, für welche in den städtischen Baustrassen meist schon vorgesorgt ist — ohne zu grosse Schwierigkeit, also ohne zu grosse Kosten ausführbar sind. Endlich ist ein wichtiger Gesichtspunkt der, dass das betreffende Areal von der Stadt aus leicht zugänglich sein muss, resp. dass gute Strassen und Verkehrsgelegenheiten zum mindesten bis ganz in die Nähe desjenigen Platzes führen, den man aussuchen will.

Die Entfernung vom Geschäftszentrum spielt beim bauen ausserhalb der Stadt natürlich auch eine sehr grosse Rolle.

Erstellt man eine Ansiedelung so weit ab von der Stadt, dass zum zurücklegen des Weges die Benützung einer Bahn, sei es Tram- oder Eisenbahn nötig wird, dann kommt es schliesslich auf ein oder zwei Kilometer mehr nicht an, dann sollte vor allem darauf gesehen werden, eine recht freundliche Lage und möglichst billigen Baugrund zu finden. Der wohlfeile Ankauf ist hier doppelt wichtig, denn es muss hier mit den Kosten des Hin- und Hertransportes und mit dem Zeitverlust, den derselbe bedingt, gerechnet werden. Die Kosten des täglichen Hinein- und Herausfahrens dürfen nie so hoch sein, dass dadurch der ganze Vorteil der billigeren Miete wieder verloren geht, sonst würde sich eine Arbeiterfamilie schwerlich entschliessen, die städtische Wohnung mit der auf dem Lande zu vertauschen.

Will man in solcher Nähe der Stadt bleiben, dass der Weg zur Arbeitsstelle in der Regel noch zu Fuss zurückgelegt werden kann, dann ist eine mehr oder minder grosse Distanz von noch viel grösserer Bedeutung. Wenn irgend thunlich sollte der Platz dann innerhalb eines solchen Abstands von der Stadt gewählt werden, dass der Familienvater auch über Mittag nach Hause kann. Von doppeltem Werte ist dies, wo die Gewohnheit vorherrscht, die Hauptmahlzeit mittags einzunehmen. Wird es auf diese Weise dem Manne ermöglicht zur Hauptmahlzeit sich mit der ganzen Familie zu vereinigen, so wird zugleich ein grosser moralischer und ökonomischer Vorteil erzielt. — In neuerer Zeit ist in vielen Städten eine Bewegung im Gange, die Mittagspausen zu verlängern. In vielen Geschäften dauern dieselben jetzt schon von zwölf bis halb zwei Uhr, statt früher von zwölf bis ein Uhr. Mit einer allgemeinen Einführung längerer Mittagspausen gewinnen die obigen Betrachtungen noch erhöhtere Bedeutung, weil nun erst recht die besorgteren Familienväter Wert darauf legen werden, ihre Wohnung innerhalb eines solchen Umkreises zu wählen, der ihnen die Heimkehr zu Tisch noch ermöglicht. Dann ist aber der Weg jeden Tag viermal zu machen und jeder Meter, um den der Abstand grösser wird, verlängert die täglich zurückzulegende Strecke um vier Meter. In der That wird man beobachten können, wie die Mieter der Häuser buchstäblich

auf jeden Meter Gewicht legen, um den sie mit der Wohnung ihrem Arbeitsort näher rücken können.

Bei der Auswahl des Baugrundes muss also, ähnlich wie in der Stadt, Preis und Entfernung einander gegenüber gehalten werden, aber von einer gewissen Entfernung an möchte ich annehmen, dass die grössere oder kleinere Distanz doppelt ins Gewicht fällt.

Hier möchte ich die Aufmerksamkeit auf einen Punkt lenken, der wohl Beachtung verdient. Mein dringender Rat geht nämlich dahin, beim Ankauf eines ausserhalb der Stadt gelegenen Bauterrains den Platz doch ja gleich genügend gross zu bemessen. Weiter unten werde ich noch näher darlegen, dass es bei der Schaffung derartiger Ansiedelungen überhaupt von grossem Vorteil ist, wenn man nicht zu klein anfängt, sondern dass es sich aus praktischen Gründen sehr empfiehlt, gleich mit einer grösseren Zahl von Häusern zu beginnen. Man braucht also sofort schon eine ausgedehntere Area. Dann verlasse man sich aber nicht darauf, später je nach Bedarf weitere Grundstücke dazu kaufen zu können! Es wäre dies allerdings ein vorsichtigeres Verfahren, allein es würde in den meisten Fällen sehr teuer zu stehen kommen. Unter Umständen wäre später ein Stück, das zum Ganzen sehr notwendig ist, gar nicht mehr zu erhalten; fast immer aber wird das, was erst später gekauft wird, viel teurer bezahlt werden müssen. Es ist deshalb gewiss vorteilhaft, das für das ganze Projekt erforderliche Terrain möglichst gleichzeitig zusammenzukaufen und in diesem Punkte nicht zu ängstlich zu sein. Sobald die ersten Häuser stehen, ja schon nach den ersten Vorarbeiten zum Bau, pflegen die Preise der umliegenden Güter — oft in erstaunlicher Proportion — zu steigen. Ich bin auch überzeugt, dass noch keine derartige Kolonie erbaut worden ist, ohne dass die Förderer des Unternehmens nachträglich bedauert hätten, nicht gleich von Anfang an einen viel grösseren Komplex erworben zu haben.

Eine nähere Mitteilung über die Erfahrungen, welche in dieser Hinsicht in Stuttgart gemacht wurden, dürfte das eben Gesagte am besten klarlegen.

Die ersten Güterparzellen, die in Stuttgart angekauft wurden — es war dies allerdings die am entferntest von der Stadt gelegenen — kosteten 7000 Mk. pro Württ. Morgen = ca. 2 Mk.

pro □ m. Beim Zukauf einiger weiterer Parzellen, nur wenige Monate nachdem die ersten Verträge abgeschlossen waren, mussten schon 10,000 Mark pro Morgen = ca. 3 ½ Mark pro □ m bezahlt werden. Sobald die ersten Häuser standen, war in der ganzen Gegend unter 5 Mark pro □ m nichts mehr zu haben. Und heute nach kaum drei Jahren wird schon das Doppelte dieser letzteren Summe, ja noch mehr verlangt.

Auf dem Bebauungsplane (Tafel I) ist zwischen der Lichtenstein- und Rothenbergstrasse eine noch unüberbaute Stelle bemerkbar. Hier durchschneidet eine Parzelle die Bauterrains des Vereins, welche bei den ersten Ankäufen nicht miterworben wurde, weil der Besitzer derselben damals schon das doppelte wie seine Nachbarn forderte. Heute beansprucht derselbe Besitzer schon über 10 Mk. pro □ m. Der Verein kann einen solchen Preis gar nicht zahlen, ohne seinen Zweck — billige Wohnungen zu bauen — zu schädigen. Glücklicherweise ist die zwischenliegende Parzelle so schmal, dass kein auch noch so kleines Haus unabhängig auf derselben erstellt werden könnte, so dass sie früher oder später doch dem Vereine zufallen muss, zu einem Preise, den er vernünftigerweise noch zahlen kann. Inzwischen bleibt diese etwas störende Lücke mitten in der Kolonie.

Man darf aber nicht glauben, dass derartige gesteigerte Forderungen etwa nur von solchen Besitzern ausgehen, welche der Meinung sind, ihr Grundstück sei unentbehrlich. Nein, sobald einmal das Beispiel des erhöhten Preisansatzes gegeben ist, will Keiner in der Gegend mehr zurückstehen und ein Zukaufen an den äussersten Grenzen wird ebenso schwierig, als bei einer Parzelle, welche von schon gekauften Baugründen umschlossen ist.

b) Die Ausarbeitung des Bebauungsplans.

Die Festsetzung des Bebauungsplans ist selbstverständlich etwas ganz anderes als die Anfertigung der Pläne für die zu errichtenden Häuser. Die Baupläne geben die Grund- und Aufrisse für die einzelnen Häuser. Der Bebauungsplan dagegen befasst sich damit, das zu überbauende Grundstück in die verschiedenen Bauplätze einzuteilen. Sind die durch das Grundstück führenden Strassenzüge nicht schon fest vorge-

schrieben, durch den von den städtischen Behörden aufgestellten Stadtbauplan, so müssen dieselben — in thunlichster Anpassung an das vorhandene Bedürfnis — erst bestimmt werden. Auch da wo der Stadtbauplan schon feststeht, wird es oft nötig, zur besseren Ausnützung des vorhandenen Terrains neben oder zwischen die städtischen öffentlichen Strassen noch Privatstrassen einzufügen.

Der Bebauungsplan bestimmt sodann, wie die Häuser an den Strassenzügen sich aneinander reihen sollen, ob und wo etwa Hinterhäuser erstellt werden können und welche Fläche für Hofraum und Garten zu jedem Hause frei zu lassen ist.

Sollen Häuser mit Mietwohnungen erstellt werden, so werden dieselben meist in schon bestehenden öffentlichen Strassen ausgeführt werden. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes fällt dann fast mit der Anfertigung des Bauplanes zusammen, denn es handelt sich dann in der Hauptsache nur mehr darum, die Frontlänge und Tiefe der zu errichtenden Häuser einzuzeichnen und zu bestimmen, ob und in welchem Umfange etwa Hinterhäuser gebaut werden sollen. Wo sich etwa das Bedürfnis herausstellt, eine kleine Privatstrasse einzuschieben, kann dies auch keine besonderen Schwierigkeiten bieten.

Weit weniger einfach und leicht gestalten sich die Dinge, wenn man kleinere Häuser ausserhalb des schon angelegten städtischen Strassennetzes baut.

Eine Vorfrage, die entschieden sein muss, ehe der Bebauungsplan ausgearbeitet werden kann, ist die: Sollen den Häuschen Gärten zugeteilt werden und welchen Umfang sollen die letzteren erhalten?

Es ist dies auch eine derjenigen Fragen, über welche die Ansichten sehr weit auseinander gehen. Zur richtigen Beurteilung der Sache sollte aber vor Allem immer streng auseinander gehalten werden, ob für das Bedürfnis mehr ländlicher Arbeiter, oder einer vorwiegend städtischen Bevölkerung gesorgt werden soll.

Hat man für Familien zu sorgen, welche noch auf dem Lande sind — etwa in der Nähe einer Fabrik — oder welche eben erst vom Lande zur Stadt gezogen sind, so werden diese den Vorteil eines grossen Gartens oder eines Stückes Acker

beim Hause sehr zu schätzen wissen. Diese werden sich freuen, einen kleinen Stall für ein Stück Vieh oder wenigstens für ein paar Ziegen neben ihr Haus stellen zu können. Familien dagegen, welche in der Stadt aufgewachsen sind, wissen mit einem Acker nichts anzufangen und ein Stall hätte für sie keinen Wert. Der Mann, der spät Abends müde vom Geschäfte nach Hause kommt, hat keine Lust mehr, eine ihm ungewohnte und deshalb ihm viel schwerer fallende Arbeit zu verrichten. Was über die Pflege einiger Blumen und von wenigem Gemüse hinausgeht, ist ihm entschieden zu viel. Ja selbst dieses Wenige will oder kann er oft nicht mehr leisten. Ganz ebenso empfindet meist die in der Stadt aufgewachsene Frau und so wird der grössere Garten oder das Ackerland statt zu einer Quelle von Freuden, zur drückenden Last und zum Gegenstand des Unbehagens und Streites in der Familie, weil Keiner die lästige Arbeit der Bestellung übernehmen will.

Dann ist die finanzielle Seite auch noch sehr zu beachten. In der Nähe grösserer Städte sind die Grundpreise meist so hoch, dass eine Zuteilung umfangreicher Gärten zu den Häuschen deren Gesamtkosten sehr fühlbar erhöhen müsste. Wo der □ m schon auf drei bis vier Mark zu stehen kommt, würde ein Gärtchen von nur 4 ar (etwas mehr als $^1/_8$ Morgen) schon einen Preis von etwa 1500 Mark bedingen. Nun gar, wo schon 10 Mark für den □ m bezahlt werden müssen, käme der Garten auf 3 bis 4000 Mark! Wie sollte da aus den zu bauenden Gemüsen etc. ein Ertrag erzielt werden, der nur annähernd die Zinsen für die aufgewandte Kaufsumme decken könnte? Der Garten verliert bei so teuren Grundpreisen den Charakter eines Nutzungswertes und wird zum Luxus und das um so mehr, je höher die zu zahlende Ankaufssumme und je grösser der Garten ist. Will man also billige Häuser erstellen, so wird man auch mit der Zuteilung von Gärtchen sparsam zu Werke gehen müssen, wenn der Grund und Boden nicht zu ausserordentlich günstigen Bedingungen angekauft werden kann.

Ich hätte über dieses Thema nicht so ausführlich gesprochen, wenn nicht gerade die Gärtchen sehr häufig der Gegenstand von Kontroversen würden. Ich erkenne gewiss in vollem Masse den ethischen Einfluss an, den die Gartenpflege oder ein landwirtschaftlicher Betrieb auf die ganze Familie hat. Ich bin

deshalb auch der Ansicht, dass wo immer möglich, das Streben dahin gerichtet sein sollte, den Häusern zum mindesten kleine Gärtchen zuzuteilen. Es muss dies aber immer innerhalb derjenigen Grenze geschehen, die vom praktischen Standpunkt aus noch zulässig ist. Jeder oberflächliche Beschauer einer Ansiedelung glaubt aber, sofort sein fertiges Urteil abgeben zu können. Er frägt nicht nach dem Preis, den der Acker kostet und nicht darnach, ob die Käufer oder Mieter Lust und Geschick zur Gartenpflege in grösserem Umfange zeigen — sein Ideal ist eben ein schöner grosser Garten beim Hause, und wenn das nicht geboten wird, so ist das ganze Unternehmen verfehlt. Und die so am lautesten ihre Forderungen aufstellen und am freigebigsten sind mit den Wünschen, die sie äussern, sind sehr häufig Solche, welche keinen Groschen zur Förderung des Werkes zu geben gewillt sind.

Kurz, man mag die Gärtchen bemessen wie man will, man wird immer Leute finden, — allerdings weniger unter den Mietern und Kaufsliebhabern als unter den Kritikern des Unternehmens, — die sie gern noch viel grösser hätten. Man lasse sich aber durch nicht genügend überlegte, wenn auch oft ganz wohlgemeinte Ratschläge nicht bestimmen und halte als durch die Erfahrung sicher erwiesen, dass die Zuteilung von Ackerland und von Gärten, die etwa auf Gemüsebau im Grossen bemessen sind, nur möglich ist, wo Grund und Boden noch einen sehr niedrigen Preis hat und dass dies auch nur bei Solchen Anklang finden wird, bei welchen die Ueberlieferungen aus ihrer ländlichen Heimat noch lebendig sind. Für die grosse Mehrzahl der in der Stadt emporgewachsenen Bewohner wird ein verhältnismässig kleines Gärtchen weitaus am besten seinem Zwecke entsprechen.

Die Stuttgarter Erfahrungen haben dies vollauf bestätigt. Die dortigen ausführenden Organe haben nach reiflicher Erwägung dahin entschieden, die Grösse der zu jedem Hause zu gebenden Gärtchen im Durchschnitt auf 100 bis 150 □ m zu beschränken. Bei der Vermietung der Häuser hat sich dann gezeigt, dass der Garten oft — selbst wenn man ihn unter drei Familien verteilen wollte — noch zu gross war. Auch unter den Bewerbern zum allmählichen Ankauf der Häuser waren nur verschwindend wenige, welche auf einen etwas grösseren Garten

Wert legten und diesen konnten sie dann auch in der Regel zugeteilt erhalten, da die Gärtchen — was sich als ganz praktisch erwies — nicht in gleichem Messgehalt, sondern in ungleicher Grösse eingeteilt wurden, um so die verschiedenen Wünsche befriedigen zu können.

Ist einmal festgesetzt, wie gross etwa die einzelnen Gärten beim Haus sein sollen, so ergiebt sich hieraus von selbst, wie weit die Strassen auf dem Bebauungsplan auseinander gelegt werden müssen, um eine thunlichst vorteilhafte Ausnützung des gegebenen Grundcomplexes zu gestatten. Hierbei sollte die voraussichtliche spätere Weiterentwickelung der Kolonie schon mit in Berücksichtigung gezogen werden. Ebenso muss vorsorglich an all die Bedürfnisse gedacht werden, wie sie sich bei der Ausdehnung der Ansiedelung nach und nach einstellen werden. Wo dies zur rechten Zeit versäumt wird, ist es später oft gar nicht mehr nachzuholen.

Eine Frage, die zwar nicht direkt mit dem Bebauungsplan zusammenhängt, die aber doch zum Bauprogramm gehört, ist die: Wie viel Häuser sollen in jedem Jahre gebaut und mit wie vielen soll zunächst der Anfang gemacht werden? Wenn es sich nur darum handelt, ältere Häuser umzubauen oder Mietkasernen in der Stadt zu errichten, sind die obigen Fragen von geringerer Bedeutung. Man kann da getrost im Kleinen anfangen, und jedes Haus, das den Anforderungen der Hygiene entsprechend umgebaut oder jeder einzelne Neubau, durch den eine weitere Zahl gut eingerichteter Wohnungen den ärmeren Klassen zur Verfügung gestellt wird, ist als ein Fortschritt zu begrüssen. Wenn die Pläne der Häuser nur zweckmässig entworfen und die Mieten zu mässigen Preisen angesetzt sind, werden die Wohnungen gewiss auch rasch Liebhaber finden. Eine Gesellschaft wird es dann nur von allgemeinen, insbesondere finanziellen Erwägungen abhängen lassen, welche Ausdehnung jeweils ihrer Bauthätigkeit gegeben werden soll. Da wird dann oft das Beste sein, ganz langsam und zögernd zu beginnen und erst nachdem man selbst einige Erfahrungen gesammelt hat, in grösserem Massstabe fortzufahren.

Ganz anders liegen die Dinge beim Bau kleinerer Häuser

ausserhalb der Stadt. Hier hängt das Gelingen des ganzen Unternehmens nach meiner Ueberzeugung zum grossen Teil davon ab, dass man nicht zu klein anfängt. Aengstliche Gemüter werden leicht davor zurückschrecken, gewissermassen beim ersten Beginne des Unternehmens sofort eine grössere Zahl von Häusern zugleich in Angriff zu nehmen. Ganz sicher ist man ja im Voraus nie, wie es mit den Vermietungen gehen wird und finanziell wäre es ein grosser Schaden, wenn etwa zahlreiche Wohnungen längere Zeit leer stehen blieben. Und doch bleibt meines Erachtens, um den Erfolg zu gewährleisten, nichts anderes übrig, als mutig und energisch vorzugehen und schliesslich wird dies auch finanziell die grössere Sicherheit bieten. Schon die Zurichtung des Platzes zu Bauzwecken, die Kosten der Strassenanlagen mit Kanalisation u. s. w. sind kaum geringer für nur wenige Häuschen als wenn gleich mit einer kleinen Kolonie begonnen wird. Im ersteren Falle wären aber diese Kosten nur auf einige wenige Häuser umzulegen und würden diese daher ganz unverhältnismässig verteuern. Auch die Kosten der Verwaltung und der Bauaufsicht müssen sich für nur wenige Häuser immer vergleichsweise viel höher berechnen.

Abgesehen von diesen Erwägungen rein finanzieller Natur, sprechen aber noch manche andere gewichtige Gründe für einen nicht zu zaghaften Anfang. Nehmen wir an, man baute nur ein paar oder vielleicht ein halbes Dutzend kleiner Häuschen in ziemlicher Entfernung ausserhalb der Stadt, so werden die Bewohner dieser wenigen Häuser sich sehr isoliert fühlen. Ausserdem könnten dann für eine so kleine Anzahl von Leuten auch gar nicht sofort alle diejenigen Einrichtungen geschaffen werden, welche zur Bequemlichkeit des Lebens erforderlich sind. Die Läden zur Beschaffung der nötigsten Bedürfnisse würden, selbst wenn man sie einrichten wollte, für so wenige Familien gar nicht rentieren, es würden sich also schwerlich Leute finden, die sie unter diesen Umständen übernehmen möchten. Die Haushaltungen müssten dann alles, auch jede Kleinigkeit, die rasch benötigt wird, aus grosser Entfernung holen. Gute Zufahrtswege, bequeme Transportgelegenheiten und so viele andere Dinge, welche sich bei Gründung einer solchen Kolonie nach und nach als Bedürfnis geltend machen,

entwickeln sich gewissermassen von selbst, wenn gleich im Grossen angefangen und in nicht zu langsamem Tempo weiter gemacht wird, wogegen sie wohl lange auf sich warten lassen, wo nur ein kleiner Anfang gemacht ist. Die Voraussicht solcher Unbequemlichkeiten würde schon sehr viele abhalten, in diese vereinzelten Häuser zu ziehen. So paradox dies also auch klingen mag, es wird leichter sein, 100 Wohnungen ausserhalb der Stadt, die zusammen erstellt werden, zu vermieten, als nur 12!

Wenn es sich dann weiter darum handelt, in welchem Tempo mit der Bauthätigkeit weiter fortgefahren werden soll, so wird man gut daran thun, ein aufmerksames Auge darauf gerichtet zu halten, dass keine Ueberproduktion an kleinen Wohnungen eintritt. Selbst wenn die Wohnungen des bauenden Vereins alle vermietet würden, sonst aber eine unverhältnismässig grosse Zahl in der Stadt leer ständen, wäre dies doch kein wünschenswerter Zustand, denn die seitherigen Vermieter kleiner Wohnungen sind zum Teil selbst Leute mit bescheidenem Vermögen, denen der gemeinnützige Verein keine unbarmherzige Konkurrenz machen sollte; man würde dadurch auch die Gegner des Werkes in unliebsamer Weise vermehren.

Der Bau der neuen Wohnungen sollte also, um die gebotene Rücksichtnahme nach allen Seiten hin zu üben, dem Bedürfnis der wachsenden Bevölkerung nicht um Vieles vorausschreiten. In den meisten grösseren Städten werden regelmässig amtliche Statistiken über die Zahl der leerstehenden Wohnungen veröffentlicht, welche am besten zeigen, ob der Verein die richtige Grenze für seine Bauthätigkeit eingehalten hat, ob er etwa ein noch rascheres Tempo anschlagen kann, oder ob er gut daran thut, mehr zurückzuhalten. Wo solche amtliche Statistiken nicht veröffentlicht werden, da sollte der bauende Verein so gut er kann, die betreffenden Erhebungen selbst machen. Natürlich kommt es nicht darauf an, die Zahl der leerstehenden Wohnungen überhaupt zu wissen, sondern, was allein massgebend für unsern Zweck ist, sind die kleineren Wohnungen von 1, 2 und 3 Zimmern.*)

*) In Stuttgart wird durch die amtliche Statistik erwiesen, dass der Verein mit seiner Bauthätigkeit jedenfalls noch ganz innerhalb der Grenze des zulässigen Masses geblieben ist. Es standen nämlich zur Zeit des Be-

c) Die Wahl des zu überbauenden Grundstücks und Festsetzung des Bebauungsplanes in Stuttgart.

Sobald der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen den Beschluss gefasst hatte, den Bau von billigen Wohnungen zu unternehmen, bemühte er sich, geeignete Baugründe hierfür zu finden. Da die Absicht des Vereins dahin ging, kleinere Häuser mit Gärtchen für je nur ein oder zwei Familien zu erstellen, so war es der hohen Preise wegen ausgeschlossen, die passenden Grundstücke in der Nähe des Stadtmittelpunktes zu suchen. Selbst in den äusseren Stadtgegenden stehen die Bauplätze schon so hoch im Preise, dass dieselben für die vom Verein geplante Bauweise nicht mehr verwendet werden können. Der Preis an der äussersten Peripherie der Stadt an den teilweise schon angebauten Strassen schwankt zwischen 20 und 40 Mark pro □ m, je nach der mehr oder minder gesuchten Lage. Da nun für ein Häuschen mit dem erforderlichen Hofraum und einem kleinen Gärtchen etwa 200 □ m gebraucht würden, so käme allein die Grundfläche auf mindestens 4000 Mark zu stehen. Zur Verzinsung dieser Summe mit Steuern etc. müssten also etwa 200 Mark pro Jahr gerechnet werden und dies würde, wenn zwei Wohnungen im Hause sind, für jede derselben allein für die Grundfläche eine jährliche Belastung von 100 Mark bedingen. Man war also von vornherein darauf angewiesen, das Terrain in etwas grösserer Entfernung von der Stadt und ausserhalb des schon feststehenden Stadtbauplanes zu suchen, wo die Preise des Landes noch keine so unerschwingliche Höhe erreicht haben.

Dabei war nicht ausser Auge zu lassen, dass gute Zufahrtstrassen bis zu dem Platze der gewählt werden sollte, führen und dass womöglich auch eine günstige Transportgelegenheit nach der Stadt, in der Nähe des Grundstücks zu finden wäre.

Unter Berücksichtigung aller einschlägigen Verhältnisse fasste der Verein eine an der östlichen Markungsgrenze der Stadt befindliche, ziemlich ebene Fläche ins Auge, welche in leichtem Gefälle sich nach dem Neckar zu senkt. Die sonnige und freie Lage der Gegend entspricht allen Anforderungen der Hygiene.

ginnes seiner Bauthätigkeit im Ganzen 88 Wohnungen von 1, 2 und 3 Zimmern in der Stadt leer und am 1. April 1895 gab es 73 unbesetzte Wohnungen dieser Kategorie.

Das Reservoir des städtischen Wasserwerkes befindet sich kaum 1000 m davon, die Zuleitung des Wassers bietet daher gar keine Schwierigkeit, auch die Wasser-Ableitung kann sehr leicht geschehen. Die Entfernung von der zunächst vorbeiführenden Pferdebahn (die demnächst in eine elektrische Bahn umgewandelt wird) beträgt kaum 800 m; von der nächsten geschlossenen Häuserreihe der Stadt beträgt der Weg etwa 700 m, vom Mittelpunkt der Stadt selbst kaum 2000 Meter.

Die Preise, welche für diese Güter bezahlt werden mussten, schwankten zwischen 6000 und 11000 Mark pro Württ. Morgen. Im Durchschnitt wurde 8300 Mk. pro Morgen = ca. 2,70 Mk. pro □ m bezahlt. Dabei sind jedoch auch die für Strassen und öffentliche Plätze wieder abzugebenden Flächen mit enthalten; die nutzbar übrig bleibende Grundfläche stellte sich dann unter Zurechnung der Zinsen im Durchschnitt auf etwa 5 Mark pro □ Meter. Der Messgehalt der hier angekauften Güter ist zusammen 878 ar.

Die hier im Osten zu gründende Kolonie bot den Hauptvorteil denjenigen Familien, welche in der östlichen Stadtgegend beschäftigt sind. Um die geplante Wohlthat nach und nach Allen gleichmässig zukommen zu lassen, sicherte sich der Verein noch zwei weitere zusammenhängende Güterkomplexe, den einen im Südwesten, den andern mehr nordwestlich gelegen. Diese beiden Grundstücke besitzen, wie das im Osten, die wesentlichsten Bedingungen, die sie zur Errichtung einer solchen Ansiedelung geeignet machen. Im Nordwesten der Stadt war es absolut unmöglich, auf der städtischen Markung geeignete Terrains noch innerhalb der gegebenen Preisgrenze zu finden. Hier musste daher auf das Gebiet der Nachbargemeinde Bothnang übergegangen werden, wo zu dem verhältnismässig niedrigen Preise von 2000 Mark pro Morgen = etwa 60 Pfg. pro □ m 474 ar angekauft werden konnten. Allerdings besteht heute noch keine gute Verbindung nach dieser Gegend, allein da eine solche in Bälde in Aussicht steht, und da bei den mässigen Ankaufspreisen die Aecker so verpachtet werden können, dass kaum ein Zinsverlust entsteht, so kann der Verein zuwarten und hat doch für die Zukunft vorgesorgt. Sobald die geplante neue, gute und bequeme Verbindungsstrasse zwischen Stuttgart und dem Nachbarorte Bothnang ausgeführt

sein wird, werden die Güterpreise zweifelsohne sehr rasch in die Höhe gehen, so dass alsdann ein Ankauf nur noch zu viel weniger günstigen Bedingungen möglich wäre.

Die Erwerbung eines zusammenhängenden Grundstücks im Südwesten und noch auf städtischer Markung gelegen, war nur möglich durch das dankenswerte Entgegenkommen der Königlichen Staatsregierung und insbesondere des Königl. Finanzministeriums. Die Königliche Domänenverwaltung trat ein ihr gehörendes Terrain käuflich an den Verein ab und stellte in Anbetracht des humanen Zweckes, der verfolgt wird, sehr günstige Bedingungen sowohl bezüglich des Preises als auch für die Zahlungsmodalitäten. Der Verein zahlt hier 3 Mk. 33 Pf. pro □ Meter. Obwohl dieser Preis an sich höher ist als der im Osten bezahlte, ist er doch vorteilhafter, weil der Platz nur etwa 300 Meter von den geschlossenen Häusserreihen der Stadt entfernt liegt. Eine Pferdebahnverbindung führt direkt nach dieser Gegend und eine Staatsstrasse geht mitten durch den erworbenen Platz, so dass hier weit weniger Fläche für Strassen und öffentliche Plätze abzutreten sein wird als in Ostheim. Dieses ganze Bauterrain, welches im Südwesten von der K. Staats-Domänen-Verwaltung erworben wurde, hat einen Messgehalt von 493 ar.

Bei der grossen Zerstückelung der Güter, welche in der Umgebung von Stuttgart herrscht, hat ein einzelner Besitzer oft nicht mehr als ein Stückchen von 3 bis 400 □ Meter und die Besitzer von 1500 □ Meter gehören schon zu den begüterten. So musste, um die beiden Komplexe im Osten und Westen zu erwerben, mit nicht weniger als 142 Besitzern von einzelnen Parzellen verhandelt werden. Die betreffenden Verhandlungen waren sehr mühsam und sie waren um so schwieriger, weil der beabsichtigte Zweck nur erreicht werden konnte, wenn es gelang, mit allen oder doch mit nahezu allen Eigentümern der in dem gewünschten Umkreis liegenden Parzellen eine Einigung zu erzielen.

Die Grundstücke, welche der Verein nun nach drei verschiedenen Richtungen hin besitzt, umfassen im Ganzen 18 ha 45 ar.

Entsprechend den Himmelsrichtungen, in welchen die 3 Kolonien errichtet werden sollen, hat der Verein die Namen: »Ost-

heim«, »Südheim« und »Westheim« für dieselben in Aussicht genommen. Mit dem Bau von Ostheim wurde zuerst begonnen, weil dort die Feststellung des Stadtbauplans am wenigsten Schwierigkeiten bot und dort daher eine baldige Inangriffnahme der Arbeiten möglich war.

Auf Ansuchen des Vereins haben die städtischen Behörden in kurzer Zeit die Grundzüge für den dortigen Stadtbauplan ausgearbeitet und auf Grund derselben schrieb dann der Verein einen allgemeinen Wettbewerb aus zur Anfertigung von Entwürfen für die Überbauung des ganzen Komplexes.*)

Von der Stadt waren Richtung und Breite der Ostend-, Schwarenberg-, Landhaus- und Rothenbergstrasse, sowie des Kanonenwegs fest vorgeschrieben, wie sie in dem auf Tafel I beigegebenen Plane eingezeichnet sind. Diese wenigen Strassen liessen noch einen so grossen Zwischenplatz, dass derselbe für die beabsichtigten Häuser mit kleinen Gärtchen viel zu gross war. Von dem Teckplatz z. B. bis zur Schwarenbergstrasse beträgt die Entfernung 286 m, ohne dass eine Querstrasse als öffentliche Strasse vorgesehen war. Auch die Entfernung vom Kanonenweg zur Rothenbergstrasse, welche etwa 100 m beträgt, war für den gegebenen Zweck noch viel zu gross, da dies für die Häuser an diesen beiden Strassen Gärten von einer Tiefe von etwa 40 m ergeben hätte. Zur besseren Ausnützung des Terrains war es daher geboten, noch einige weitere Strassen einzulegen.

Bei den Entwürfen, welche zu dem Wettbewerb eingesandt wurden, waren sehr verschiedene Lösungen versucht worden. Der Verein benützte im Wesentlichen denjenigen Plan, welcher

*) Für die beiden besten Entwürfe wurden Preise von 1000 und 600 Mk. ausgesetzt. Später verwilligte der Verein noch für einen dritten vom Preisgericht ausgezeichneten Entwurf 300 Mk.

Im Ganzen kamen 52 Entwürfe ein. Der mit dem ersten Preis ausgezeichnete Entwurf war von Herrn Regierungsbaumeister F. Gebhard aus Stuttgart eingesandt. Für den zweiten Preis hatte das Preisgericht die Entwürfe der Herren Arckitekten Heim & Hengerer und des Herrn Werkmeister Sipple als gleichwertig vorgeschlagen. Das Los entschied zu Gunsten der ersteren Herren und wurde darauf Herrn Sipple der dritte Preis zuerkannt. Der mit dem zweiten Preis gekrönten Firma wurde dann die Leitung der ganzen Bauausführung übertragen und als sich im Jahre 1893 die Firma Heim & Hengerer auflöste, übernahm die neu gebildete Firma Heim & Sipple die Bauleitung.

von den Preisrichtern mit dem ersten Preise ausgezeichnet worden war. Durch das nun durchgeführte Strassennetz hat die Ansiedelung eine symetrische Gestaltung bekommen. Parallel zur Rothenbergstrasse wurde zwischen dieser und dem Kanonenweg die Neuffenstrasse eingelegt, welche jetzt gewissermassen die Axe der ganzen Anlage bildet; symetrisch zur Landhausstrasse wurde die Teckstrasse eingefügt. Am Schnittpunkte dieser beiden Strassen, in welchen auch die Neuffenstrasse einmündet, ist ein freier Platz (Teckplatz) gebildet, der jetzt als Mittelpunkt von Ostheim gelten kann (siehe Tafel I). Parallel zur Schwarenberg- und zur Ostendstrasse wurden endlich zur bestmöglichen Ausnützung des gegebenen Platzes noch 3 weitere Strassen, die Lichtenstein-, Rechberg- und Achalmstrasse gezogen. Alle diese neu eingefügten Strassen mussten als Privatstrassen ausgeführt werden, mit Ausnahme der Teckstrasse, welche nachträglich noch als öffentliche Strasse in den Stadtbauplan aufgenommen wurde.

Durch das so gebildete Strassennetz haben die Hinterplätze diejenige Grösse erhalten, welche für unsern Zweck am geeignesten ist, und da der Flächengehalt der Hinterplätze durch die nicht ganz regelmässige Form des Planes ein ziemlich ungleicher ist, so waren hierdurch Gärten verschiedener Grösse bedingt. Dies erwies sich insofern von Vorteil, als jetzt den besonderen Wünschen der einzelnen Hausbewohner Rechnung getragen werden konnte durch Zuteilung eines mehr oder minder umfangreichen Gartens.

Die Stuttgarter Markungsgrenze durchschneidet den Häuserblock I in unregelmässiger Zickzackform (siehe Tafel I), was die Festsetzung des Bebauungsplanes an dieser Stelle sehr erschwerte. Unter allen Umständen sollte vermieden werden, dass die Grenze mitten durch ein Haus läuft, so dass dasselbe halb zu der einen, halb zu der anderen Gemeinde gehören würde. Ebenso sollte die Privatstrasse womöglich ganz zu einer der beiden Gemeinden gehören. In Rücksicht hierauf wurde der Achalmstrasse eine Richtung gegeben, die nicht ganz parallel zur Ostendstrasse läuft und damit erreichte man, dass nun die erstere Strasse selbst und 13 Baunummern, die No. 2—14, vollständig auf Gaisburger Markung liegen, während die Nummern 1 und 15 ganz auf Stuttgarter Gebiet zu stehen kommen.

Die spitzen Winkel, welche durch die diagonale Richtung der Landhausstrasse von der Stadt vorgeschrieben waren und welche sich nun an der Teckstrasse symetrisch wiederholen, geben dem Bauquartier einen orginellen und eigentümlichen Charakter, indem drei Häuserblöcke in Dreieckform gebildet werden, welche an dem Teckplatz mit ihren Spitzen zusammenlaufen. Diese schiefwinkelige Form, die ja nicht freiwillig vom Verein so gewählt wurde, hat aber den Nachteil, dass dadurch die Ausfindung eines praktischen Grundrisses für die spitzwinkeligen Eckhäuser sehr erschwert ist. Dann stossen die neben den Eckgebäuden liegenden Häuser an der Rückseite sehr nahe zusammen, so dass nur ein ganz kleiner Hofraum zwischen denselben bleibt, wie bei Nr. 92 und 116 und bei Nr. 101 und 104 auf Häusergruppe IV. Man hätte dies umgehen können, wenn man neben den Eckhäusern je einen grösseren Platz unüberbaut gelassen hätte; dadurch wären aber ziemlich viele Bauplätze unbenüzt geblieben, was die ganze Anlage verteuert hätte und dann wäre der weniger hübsche Anblick auf die Rückseite der Gebäude ganz frei geblieben, was man vermeiden wollte. Der Verein ist wegen dieser Bauweise sehr scharf angegriffen worden. Man warf ihm vor, dass die Häuser viel zu eng zusammengebaut seien, dass es ihnen an Licht und Luft fehle und man tadelte diese Einteilung vom ästhetischen Standpunkt aus. Der Vorwurf von ungenügendem Licht- und Luftzutritt ist entschieden ungerecht, da diese nur einstockigen Häuser von allen Seiten Sonne und Luft mehr als ausreichend zulassen, so dass auch die nach rückwärts gelegenen Gelasse vollständig hell sind. Dagegen hat der Verein es selbst als einen Mangel empfunden, dass durch die eigentümliche Stellung der Häuser die Rückseite derselben von der Strasse aus zu sehr sichtbar wird, insbesondere war dies bei Nr. 91 der Fall, hinter welchem Hause ein kleiner Garten offen blieb und bei der in Stuttgart üblichen Bauart, — wo die meisten Häuser an der Hinterseite Veranden haben, die zum Aufstellen des Küchengeschirres, zum Trocknen der Wäsche, Sonnen der Betten etc. benüzt werden — ist dies meist kein schöner Anblick. Aus diesem Grunde hat man beim Ausbau des gegenüber liegenden Dreiecks III, den Ausweg gewählt, neben den Eckgebäuden je ein Doppelhaus 67/89, sowie 78/80 von einer

Strasse nach der andern laufen zu lassen. Hier ist jetzt kein enger Raum mehr zwischen den beiden Häusern, weil sie an der Hinterseite vollständig zusammenstossen. Jetzt haben also diese Häuser nicht mehr wie beim ersten überbauten Dreieck (IV) wenig Luft und Licht von hinten, sondern sie haben dort gar keinen Licht- und Luftzutritt mehr, man bemerkt dies aber nicht, weil eben die Häuser an der Rückseite ganz zusammengewachsen sind und jetzt hatte die Kritik nichts mehr einzuwenden. Und in der That haben auch so die Häuser noch mehr als ausreichend Luft und Licht von vornen und von den Seiten.

In dem Bebauungsplan von Ostheim wird es Manchem vielleicht auffallen, dass an den Strassenfluchten so viele kleine Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden gelassen sind.

Da wo es üblich und nach den örtlichen Bauvorschriften zulässig ist, eine längere Reihe von Häusern ohne Zwischenräume, dicht aneinandergestellt zu errichten, wird durch diese Bauart eine nicht unerhebliche Ersparnis erzielt. Man gewinnt nicht allein durch den Wegfall der Seitenfaçaden, also durch geringere Maurer- und Steinhauerkosten, auch die Dachkonstruktion wird einfacher und billiger. Eine Hauptersparnis liegt ausserdem in der vollständigeren Ausnützung des Baugrundes, wenn die Abstände zwischen den Häusern wegfallen; endlich sind auch die Aufwendungen für Gehweg (Trottoir), Kanalisation, Strassenherstellung etc. entsprechend kleiner, da alle diese Verausgabungen für den nicht überbauten Zwischenraum per laufenden Meter geradeso zu entrichten sind wie für die Frontlänge des Hauses.

Unsere alleinstehenden Häuschen haben eine Frontlänge von 8 bis 9 Meter; der dazu gehörige Abstand von ca. 3 Meter verteuert also den Baugrund und die eben erwähnten Ausgaben für Kanalisation, Trottoir und Strassenanlagen etc. um etwa ein Drittel. Bei den Doppelhäusern mit einer Frontlänge von ca. 15 bis 16 Meter beträgt die Verteuerung immer fast noch ein Fünftel. Die ökonomischen Gründe sprechen somit alle dafür, eine möglichst grosse fortlaufende Reihe von Häusern zu bauen. Dagegen wird durch die zahlreichen Abstände der Vorteil erreicht, dass die Gärten und Höfe innerhalb der Häuserblöcke weit mehr Sonne und Luft erhalten; auch können nun an den Nebenseiten der Häuser Oeffnungen angebracht werden,

und dies gestattet den Grundriss oft viel zweckmässiger einzuteilen.

In Stuttgart schreibt das Ortsbaustatut vor, dass je zwischen zwei Häusern ein Abstand von 2,865 Meter frei zu lassen ist, jedoch ist es gestattet, mehrere Häuser bis zu einer Gesamt-Frontlänge von 35 Meter unter einem Dache zusammenzubauen, und je nur durch eine 38 cm breite Feuermauer von einander zu trennen. Es war also auch in Ostheim die Möglichkeit gegeben, bis zu vier solch kleiner Häuser in einem Massiv zu vereinigen, allein ein derartiges Aneinanderreihen von Häusern ist in Stuttgart nicht gewöhnlich und darum wollte man es auch in Ostheim nicht zur Regel machen. Nur in drei Fällen sind je vier Häuser (Nr. 55—58, 71—74 und 108—111) und siebenmal (Nr. 41—43, 48—50, 86—88, 112—114, 134—136, 141—143, 200—202) sind je drei Häuser unter einem Dache vereinigt, sonst sind lauter Doppelhäuser, eine hier sehr oft vorkommende Bauart, oder alleinstehende Häuser ausgeführt worden.

Mehr noch als die vielen kleinen Zwischenräume zwischen den Häusern werden gewiss die ungewöhnlich breiten Strassen Verwunderung hervorrufen, die in Ostheim angelegt wurden. In der That muss es jedem Besucher der Ansiedelung auffallen, in dieser gar nicht verkehrsreichen, ausserhalb der Stadt gelegenen Kolonie, solch breite Strassen zu finden, die mit ganz kleinen Häusern, von nur etwa 8 Meter Höhe bis zur Dachtraufe, besetzt sind. Die Strassenweite von 28 Meter ist also etwa $3^1/_2$ mal so gross als die Höhe der sie flankierenden Häuser. Diese grossartigen Strassenanlagen sind aber nicht freiwillig von dem Vereine so gewählt worden. Da der Strassenplatz unentgeltlich an die Stadt abgetreten werden muss, verteuern die so breiten Strassen mit den ausserdem noch offen gelassenen freien Plätzen in sehr empfindlicher Weise die ganze Anlage. Die Fläche, welche für Strassen und Plätze in Ostheim unentgeltlich abzutreten war, misst im ganzen nicht weniger als 29,430 □ m (also mehr als 9 Morgen), dem eine nutzbar bleibende Grundfläche von nur 58,358 □ m gegenüber steht. Der für Häuser und Gärten verfügbar bleibende Platz ist somit durch die umfangreichen Abtretungen, die für Strassen und freie Plätze nötig wurden, um mehr als 50 % verteuert worden.

Von Seite des Gemeinderats war zuerst für die Schwaren-

berg-, Teck- und Landhausstrasse je eine Breite von 17 Meter vorgeschrieben worden und der Häuserabstand sollte je 5 Meter betragen. Gegen diese beiden letzteren Bestimmungen hat der Verein mit Erfolg Einsprache erhoben, indem er geltend machte, dass in der ganzen übrigen Stadt, wo Häuser mit 4 und 5 Stockwerken stehen, der Gebäudeabstand nur mit 2,865 vorgeschrieben ist, dass also kein Grund zu finden sei, warum nun bei diesen kleinen, meist nur einstockigen Häusern ein Abstand von 5 Meter eingehalten werden sollte. Ebenso konnte die Einsprache gegen einige der 17 Meter breiten Strassen damit begründet werden, dass die Landhausstrasse, welche später die direkte Verbindung mit Stuttgart bilden wird, von der Stadt her bis zum Grundstück des Vereins mit 15 Meter Breite im Stadtbauplan vorgesehen ist und dass daher kein Bedürfnis vorliegen könne diese Strasse am äussersten Stadtende, wo doch der Verkehr jedenfalls viel kleiner sein wird als näher beim Mittelpunkt der Stadt, plötzlich auf 17 Meter zu verbreitern. Durch diese Einwendungen wurde es erreicht, dass die Breite der Landhausstrasse auch auf dem Vereinsgrundstück auf 15 Meter reduziert wurde und infolge dessen wurde auch für die symetrische Teckstrasse, sowie für die Schwarenbergstrasse eine Breite von 15 Meter festgesetzt. Dagegen hielt der Gemeinderat daran fest, den Kanonenweg mit 20 Meter Breite und die Rothenberg- und Ostendstrasse sogar mit 28 Meter Breite zu belassen. Der Verein verzichtete darauf, einen Protest dagegen zu erheben, obwohl auch in den verkehrsreichsten Teilen der Stadt kaum zwei Strassen von ähnlicher Weite zu finden sind. Allein man wusste, dass die städtische Verwaltung sehr grossen Wert gerade auf die verschwenderische Breite dieser Strassen legte, eine Einsprache hätte also direkt sicher keinen Erfolg gehabt, es wäre vielmehr eine Beschwerde beim Ministerium nötig geworden, die zu sehr langwierigen Verhandlungen geführt hätte und dadurch wären die definitive Festsetzung des Stadtbauplans und damit zusammenhängend die Baugenehmigung wahrscheinlich um mehrere Jahre verzögert und schliesslich die Bauplätze durch die auflaufenden Zinsen in empfindlicher Weise verteuert worden. Endlich musste sich die Vereinsleitung auch sagen, dass diese breiten Strassen, in deren Mitte die Anlage eines Spazierwegs zwischen einer doppelten Baumreihe geplant war, eine grosse

Annehmlichkeit für die Ansiedelung bilden und dass sie dazu beitragen werden, den Aufenthalt in der Kolonie zu einem noch gesünderen zu machen. Und so fügte sich der Verein in diese Anordnung.

Es werden nun also bald zwei stattliche Alleen die Rothenberg und Ostendstrasse zieren. (Siehe Tafel I.) Auf dem Teckplatz sind zwei, am Neuffenplatz eine kleine gärtnerische Anlage angebracht, ebenso am Ostendplatz und am Rothenbergplatz; endlich sind für eine Reihe des Kanonenwegs sowie für beide Seiten der Neuffen-, Rechberg- und Lichtensteinstrassen Vorgärten vorgesehen. Man hat nun also, wo immer man sich in Ostheim ergeht, einen Blick ins Grüne.

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes gehört es auch, festzusetzen, wie die Entwässerung und die Wasserzuleitung für die einzelnen Häuser durchgeführt werden soll. Es ist sehr wichtig, dies im Voraus genau zu erwägen, damit die betreffenden Arbeiten ausgeführt werden können, ehe die Strassen fertig gestellt sind. Besonders da, wo für die Strassenanlagen Erdanfüllungen nötig sind, lassen sich namhafte Ersparnisse machen, wenn die Kanäle und das Röhrennetz für die Wasserzuleitung vor der Erdanfüllung fertig gestellt werden. Im anderen Falle müsste der kaum erst angefüllte Boden mit grossen Schwierigkeiten und erheblichen Kosten gleich wieder ausgegraben werden, um die Röhren legen zu können. Auf alle Fälle empfiehlt es sich, diese sämtlichen Untergrunds-Arbeiten vollständig fertig zu stellen, ehe die Chaussierung oder Pflasterung der Strassen vorgenommen wird.

Was nun die Entwässerung und Wasserzuleitung betrifft, so wäre das beste und wünschenswerteste, wenn für jedes einzelne Haus, ganz unabhängig von den Nachbarhäusern, das Nötige vorgesehen werden könnte. So bliebe jedes Haus ganz selbständig für sich, während jede Gemeinsamkeit später leicht zu Differenzen zwischen den Nachbarn führen kann.

Ersparnisrücksichten werden aber doch häufig dazu führen, gewisse Einrichtungen mehr oder weniger so anzulegen, dass sie für mehrere Häuser gemeinschaftlich sind. Die Entwässerung der Häuser z. B., die bis zur Einmündung in den städtischen Hauptkanal in der Regel ganz auf Kosten des Bauherrn zu

machen ist, lässt sich sehr wohl so anbringen, dass die Abzugskanäle einigen Häusern zugleich dienen. Durch ihre tiefe Lage sind sie vor Beschädigungen gut geschützt, so dass häufige Reparaturen, welche am ehesten Auseinandersetzungen zwischen den Nachbarn veranlassen könnten, nicht wohl vorkommen werden.

Wo die Entfernung der Häuserreihe von dem städtischen Hauptkanal nicht sehr weit ist und wo auch die Abzugskanäle nicht allzutief liegen, kann die Entwässerung ohne allzu grosse Kosten getrennt für jedes einzelne Haus durchgeführt werden und dann empfiehlt es sich, die Gemeinsamkeit mit den Nachbarn zu vermeiden. Je grösser aber die Entfernung von dem städtischen Hauptkanal und je tiefer derselbe liegt, je umfangreichere Grabarbeiten daher nötig werden, desto vorteilhafter wird es, mehrere Häuser an ein Entwässerungsnetz anzuschliessen.

In Ostheim wurden verschiedene Systeme angewendet. Da wo die städtischen Hauptkanäle nicht zu weit von der Häuserreihe entfernt sind, wurden meist nur wenige Häuser an einen Abzugskanal angeschlossen.

Solche Systeme sind auf Tafel I bei den Häuserblöcken II und IV eingezeichnet. Der städtische Hauptkanal liegt am Kanonenweg, wie auch an der Teck- und Landhausstrasse, nur 7,50 m von den Häuserreihen entfernt und da diese Strassen alle um einige Meter höher liegen als das natürliche Terrain, so konnte man, ehe die Auffüllungen gemacht waren, die Abzugsröhren ohne zu grosse Kosten an die geeignete Stelle bringen. Am vorteilhaftesten war es, dieselben stets in die zwischen zwei Häusern befindlichen Einfahrten zu legen, wohin dann leicht das Wasser der beiden angrenzenden Doppelhäuser geleitet werden konnte. Der ganze Block IV in welchem 27 Nummern sich befinden, wird von 9, und Block II mit 30 Nummern von 10 Abzugskanälen entwässert. Auf einen Abzugskanal kommen also im Durchschnitt etwa 3 Häuser. Nur die Metzgerei Nr. 59 in Block II erhielt ihren eigenen Abzugskanal.

An der Rückseite der Häuser, wo sich die Küchen befinden, führt direkt von diesen aus die Abzugsröhre in einen Schlammsammler und von da geht die Ableitung auf dem kürzesten Wege bis zum Abzugskanal, dahin wird auch das

Tagwasser, insbesondere das von den Dachrinnen abfliessende Wasser geleitet.

In Block I wurde die Entwässerung nach einem ganz andern System vorgenommen. Als der Bau dieser Häusergruppe begonnen wurde, war die Ostendstrasse schon ganz angefüllt und die westliche Hälfte derselben auch chaussiert. Der städtische Hauptkanal läuft in der Mitte der Strasse, also 14 Meter von der Häuserreihe entfernt, und um die Röhren der Abzugskanäle dahin zu führen, wären beträchtliche Aufgrabungen auf eine lange Strecke erforderlich gewesen, was ungewöhnlich grosse Kosten verursacht hätte. Dies führte dahin, in dem Block I eine grössere Anzahl von Häusern bei der Entwässerung zusammenzufassen. Man legte daher hinter die Häuser, wo der Boden noch nicht angeschüttet war, einen gemeinsamen Kanal parallel zur Ostendstrasse, in welchen dann zugleich auch das Abwasser der Höfe und Hinterhäuser geleitet werden konnte. So sind nun in Block I 14 Nummern mit den dazu gehörigen Hinterhäusern gemeinschaftlich durch einen einzigen, an der tiefsten Stelle quer über die Ostendstrasse geführten Abzugskanal entwässert. In ähnlicher Weise werden später auch die Häuser an der Achalmstrasse durch einen gemeinsamen Abzugskanal entwässert werden. Natürlich erhält auch bei diesem System jedes Haus da, wo die Ablaufröhren der Küchen einmünden, einen eigenen Schlammsammler, so dass in den gemeinsamen Kanal nur geklärtes Abwasser einlaufen kann.

Was für die Entwässerung gesagt wurde, gilt in ähnlicher Weise für die Wasserzuleitung. Bezüglich der Wasserentnahme muss natürlich jedes Haus vollständig unabhängig von den Nachbarhäusern sein. Die gemeinsame Zuleitung kann also immer nur bis zu der betreffenden Hausgrenze geschehen. Für ein Doppelhaus z. B. lässt sich von der städtischen Wasserleitung aus sehr wohl eine gemeinsame Zuleitung quer über die Strasse machen, von welcher dann zwei kleine Abzweigungen das Wasser in die beiden Hälften des Doppelhauses führen, wovon aber jede für sich — vollständig unabhängig von dem Zwillingshaus — abgesperrt werden kann. Dieses System wurde in Ostheim weitaus in den meisten Fällen angewandt. In der Ostendstrasse aber, wo bei den Häusern der Ostseite die

Entfernung von der städtischen Wasserleitung 24 Meter beträgt, wäre das eben geschilderte System zu teuer geworden; für fünf Doppelhäuser hätte man 5 mal eine Wasserleitung von je 24 m Länge (eine Gesamtlänge von 120 m) machen müssen. Unter diesen Umständen war es ökonomischer, nur einmal die Leitung quer über die Strasse auszuführen und parallel zur östlichen Häuserreihe eine gemeinsame Leitung zu legen, von der aus dann die abstellbaren Abzweigungen in die einzelnen Häuser laufen. Auf diese Weise war die nötige gesamte Röhrenleitung nur 24 + 74 = 98 Meter statt 120 Meter. Der Hauptgewinn bestand aber darin, dass die kostspielige Aufgrabung der schon chaussierten Ostendstrasse nur ein einziges mal, statt 5 mal, erforderlich wurde.

Es ist wohl kaum nötig zu wiederholen, dass für die Wasserzuleitung, ähnlich wie bei der Entwässerung, nach Möglichkeit darauf Bedacht genommen werden sollte, dass das Röhrennetz gelegt wird, ehe etwaige Erdanfüllungen und insbesondere ehe die Chaussierung der Strassen ausgeführt sind.

Es bleiben mir zum Schlusse dieses Abschnitts nur noch einige Worte über die Hinterhäuser zu sagen. Solche, welche von dem Schreibtisch aus derartige Fragen erledigen, werden sagen: in einer Ansiedelung wie wir sie hier im Sinne haben, sollen überhaupt keine Hinterhäuser gebaut werden. Das praktische Leben lässt sich aber nicht nach so einfachen Vorschriften gestalten. Auch wir hatten zuerst den hübschen Plan, die Gärtchen hinter den Häusern ganz frei zu halten und durch keinerlei Hintergebäude verstellen zu lassen und demgemäss wurde der erste Bebauungsplan ganz ohne Hinterhäuser entworfen; bald nachdem der erste Häuserblock bewohnt war, zeigte es sich aber schon, dass dieselben in einer solchen Ansiedelung nicht ganz zu entbehren sind und dass es ein Fehler war, dies von Anbeginn an ausser Rechnung gelassen zu haben.

Unter den ersten Hausanwärtern war z. B. gleich ein Hafner, welcher für sein Geschäft eine kleine Werkstatt von nur ca. 12 □ m Inhalt brauchte; nachdem er sein Haus bezogen, konnte man ihm nicht wohl abschlagen, in seinem ziemlich grossen Garten (Hausnummer 97 auf Tafel I) den von ihm gewünschten Arbeitsraum zu erstellen. Noch dringender machte

sich das Bedürfnis nach einer Handlung mit Brennmaterialien in Ostheim geltend, und freudig wurde es daher begrüsst, als einer der Anwärter den Plan fasste, einen solchen Handel anzufangen. Natürlich musste ihm nun auch gestattet werden, hinter seinem Hause (Hausnummer 112) einen Schuppen zur Lagerung von Holz und Kohlen aufzustellen. Es folgte bald ein Schreiner, welcher eine Werkstatt wünschte (Hausnummer 54) und auch für die Metzgerei (Hausnummer 59) ward die Erstellung eines Hinterhauses für Stallung und Remise notwendig. So wäre der zu Gärten bestimmte Raum hinter den Häusern mehr und mehr beengt worden und dies gewiss zum Nachteil der ganzen Ansiedelung. Deshalb wurde dann ein bestimmtes Häuserquadrat (Block I) dazu bestimmt, alle solche Geschäftsräume aufzunehmen, die am besten in Hinterhäusern untergebracht werden und für diesen Block ist eine ganze Reihe solcher einstöckigen Hintergebäude vorgesehen worden. Dieselben sind auf dem Situationsplan der Tafel I mit a bis m bezeichnet. Jeder Anwärter, welcher jetzt vom Haus getrennte Geschäftsräume oder eine Werkstätte wünscht, wird in diesen Block I gewiesen*); in all den anderen Häusergruppen dagegen müssen die Gärten ganz frei gehalten werden. Die Aufstellung eines kleinen Pavillons oder allenfalls eines ganz niederen kleinen Stalles für Kaninchen oder Geflügel, werden nur erlaubt in so fern sie den Nachbargärten gar keinen Schatten geben und den freien Ueberblick über das Ganze in keiner Weise hindern.

Aus den hier gemachten Erfahrungen ergiebt sich also, dass es unpraktisch ist, für derartige Kolonien das Prinzip aufzustellen, dass keine Hinterhäuser gebaut werden dürfen. Gerade umgekehrt sollte man dieselben von Anfang an in Aussicht nehmen und die geeignetsten Stellen für sie auf dem Bebauungsplane vorsehen, damit sie schliesslich so zur Ausführung kommen, wie die ganze Anlage am wenigsten dadurch beeinträchtigt wird.

*) In demselben befindet sich zur Zeit eine Mosterei, drei Schreinereien, eine Schlosserei.

VII.

Die Baupläne für die einzelnen Häuser.

A. Allgemeines.

Zur Ausführung der Häuser gehört in erster Linie die Festsetzung des Bauplans (Grundriss und Aufriss), sodann der Bau selbst (Rohbau und innere Ausstattung).

Es kann natürlich nicht die Aufgabe dieser Blätter sein, allgemeine technische Anleitungen zum Bau von billigen Familienwohnungen zu geben. Ich beabsichtige daher nur einige praktische Wahrnehmungen, die sich mir bei dem Bau der Kolonie Ostheim aufgedrängt haben, hier in Kürze mitzuteilen. Dabei werde ich die Pläne von einigen der hauptsächlichsten Typen, wie sie in Stuttgart zur Ausführung kamen, wiedergeben, da ich wohl annehmen darf, dass dies für alle Diejenigen, welche dem Bau von billigen Wohnungen näher treten wollen, von Interesse sein wird, trotz der vielen Veröffentlichungen, welche auf diesem Gebiete schon stattgefunden haben.*)

In den beiden vorhergehenden Abschnitten, als von dem System, nach welchem gebaut werden soll und von der Feststellung des Bebauungsplanes gesprochen wurde, habe ich schon meine Meinung dahin zusammengefasst, dass sich hierfür keine allgemein giltigen Regeln aufstellen lassen, sondern dass man sich überall den Lebensgewohnheiten Derjenigen, für welche man sorgen will, möglichst anschliessen müsse. In noch höherem Masse sollte man sich dies zur Regel machen bei der Ausführung

*) Als die bemerkenswertesten unter diesen Veröffentlichungen nenne ich hier:

Aster, G. Entwürfe zum Bau billiger Häuser für Arbeiter und kleine Familien mit Angabe der Baukosten, 8. Aufl. 16 Tafeln. 1894.

Erstellung billiger Wohnungen durch die Gemeinde Bern. 3 Taf. 1894.

der Bauten selbst. Man darf nicht blind nachahmen und was sich an einem Ort als sehr praktisch erwiesen hat, wird anderwärts oft als ganz unbrauchbar befunden werden, wenn es den dort herrschenden Sitten nicht entspricht. In Berlin z. B. konnte es zweckmässig sein, in den billigen Wohnungen, statt einer Küche, nur eine kleine Kochnische von etwa $1^1/_2$ □m Grundfläche in der Wohnstube anzubringen, wo die Kochmaschine, resp. der Herd steht; eine solche Einrichtung würde aber in

---

Familienhäuser-Anlage des Wiener Cottage-Verein in Währing-Döbling mit Abbild. 1894.

Heilmann & Littmann Familienhäuserkolonie Nymphenburg-Gern 3. Aufl. 14 Tafeln und 2 Pläne 1894.

Hirschberg, R. & O. Feierabend, die Wohnhäuser der Bau- und Spargenossenschaft Arbeiterheim in München. Nach Entwurf und Ausführung dargestellt nebst einer Geschichte dieser Genossenschaft, mit 18 Tafeln 1875.

Keller, O., der Bau kleiner und wohlfeiler Häuser für eine Familie. 26 Tafeln 1894.

Lambert & Stahl, Arbeiterwohnungen. Einzelhäuser für eine Familie und Doppelhäuser für zwei und vier Familien. 60 Tafeln in farbiger Darstellung. Folio. In Mappe. 1894.

Malachowski, H., Anlage, Einrichtung und Bauausführung ländl. Arbeiterwohnungen. Nach Bauplan d. K. preussischen Minist. für Landwirtschaft etc. Dargestellt in 21 Taf. und ausführl. Kostenanschlägen 1894.

Manega, R., Die Anlage von Arbeiterwohnungen, vom wirtschaftl., sanitären und techn. Standpunkte mit einer Sammlung von Plänen der besten Arbeiterhäuser Deutschlands, Englands und Frankreichs. Mit 16 Taf., enthaltend 129 Fig. 3. Aufl. 1895.

Richter, H. A., die Häusergruppe des Johannavereins in Dresden. Mit 4 Tafeln 1890.

Schindler & Escher, C., »Klein aber mein!« 7 Projekte für einzelstehende Häuschen mit Stall und Bericht über 3 bei Zürich gebaute Familienhäuschen. Mit 16 Tafeln. 5 Aufl. 1891.

Schmölke, J., das Wohnhaus des Arbeiters. Eine Anleitung zur Herstellung billiger, solider und gesunder Arbeiterwohnungen in den Städten und auf dem Lande. Preisgekrönt durch den Verein »Concordia.« Mit 12 lith. Tafeln, enthaltend 9 Originalentwürfe, Situationsplan und Details 1885. In Mappe.

Spar- und Bauverein in Hannover, Göttingen und Berlin. Eine Anleitung zur prakt. Bethätigung auf dem Gebiete der Wohnungsfrage. Mit Abbildung 1893.

Veröffentlichungen des Vereins Arbeiterheim in Bielefeld. 40 Taf.

Zeichnungen ausgeführter Arbeiter-Wohnhäuser. Herausgegeben von dem Verein Concordia in Mainz. 74 Tafeln.

Süddeutschland, selbst für die allerbescheidensten Verhältnisse, keinen Anklang finden, ebensowenig werden wohl manche der hier allgemein üblichen Einrichtungen dort am Platze sein.

Manche gemeinnützige Baugesellschaften haben in ihren leitenden Kreisen nicht genügende Kenntnis gehabt von den Bedürfnissen Derjenigen, welche in die zu bauenden Häuser aufgenommen werden sollten und so wurden oft bedauerliche Missgriffe gemacht, welche den Erfolg des humanen Unternehmens sehr beeinträchtigt haben. Es kann daher nicht genug empfohlen werden, — ehe die Grundrisse festgestellt, ehe überhaupt feste Entschliessungen über den Bau getroffen werden — möglichst enge Fühlung zu suchen mit Denen, welche später die Häuser bewohnen sollen. Man wird aus diesen Kreisen in vielen Dingen nützliche Belehrung schöpfen können.

Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart war von Anfang an bestrebt, sich über die Wünsche und Anschauungen der beteiligten Kreise möglichst genau zu unterrichten. In Abschnitt XV wird ausführlicher geschildert werden, in welcher Weise der Verkehr mit den Betreffenden organisiert und geregelt wurde; hier genügt es darauf hinzuweisen, dass schon bei der Auswahl der Baugründe, wie auch bei der Ausarbeitung der Grundzüge für die Baupläne Vertreter des Arbeiterstandes zur Beratung hinzugezogen wurden.

Wenn ich nun im nachstehenden nähere Mitteilungen über die Bauausführungen und das ganze Vorgehen Stuttgarts mache und dabei stets anführe, was sich hier als praktisch erwiesen hat, so ist meine Absicht nicht — ich betone dies noch einmal — dieselben damit als mustergiltig für alle Orte und alle Verhältnisse hinzustellen. Jeder, der nun selbst etwa billige Wohnungen bauen will, wird immer erst zu prüfen haben, was er für seine speziellen Verhältnisse als nachahmenswert findet und was nicht.

B. Die Grundrisse.

Nach den Bedürfnissen, wie sie in Stuttgart vorlagen, sollten nur kleine Wohnungen von zwei bis drei Zimmern erstellt werden und für die Gestaltung der Grundrisse wurden folgende Grundsätze aufgestellt, an denen auch streng festgehalten wurde.

Da das Einfamilienhaus, der teuren Grundpreise wegen, unausführbar war, so sollten die gemeinsam zu benützenden Teile des Hauses auf das thunlichste beschränkt werden. Insbesondere wurde Gewicht darauf gelegt, dass Küche und Abort jeder Familie zu ihrer alleinigen Benützung zugeteilt werde und dass diese Gelasse mit den Wohnräumen ein für sich abgeschlossenes, von den übrigen Wohnungen des Hauses getrenntes Ganze bilde, sei es, dass die Wohnung ein volles Stockwerk einnimmt, sei es, dass sie von der Treppe aus einen gesonderten Zugang hat, wodurch sie von den übrigen Wohnungen des gleichen Stockwerkes vollständig geschieden bleibt. In ähnlicher Weise wurde daran festgehalten, dass jede Familie getrennte und für sich abgeschlossene Kellerräume, sowie Lagerplatz für Brennmaterialien und einen verschliessbaren Raum auf dem Boden (Bodenkammer) erhalte. So blieben als gemeinsam zu benützende Teile des Hauses nur Hauseingang, Treppen und allenfalls Waschküche und Waschtrockenraum übrig.

Für die Einteilung der Pläne im Innern wurden keine genau bindenden Regeln aufgestellt. Die Vereinsleitung hatte zwar nach eingehenden Beratungen mit bauverständigen Leuten aus den Kreisen der Hausanwärter*) Grundrisse für Wohnungen mit zwei und drei Zimmern ausarbeiten lassen, welche als Typen für die späteren Bauausführungen gelten sollten, in jedem einzelnen Falle wollte man dann aber den Wünschen jedes einzelnen Anwärters noch so weit Rechnung tragen, als es sich mit dem beabsichtigten Zweck vereinigen liess. Durch dieses Verfahren entstanden eine ganze Menge von Variationen, die sich aber alle, doch mehr oder weniger den zuerst entworfenen Grundtypen anschliessen.

Da war eine Familie mit erwachsenen Kindern beiderlei Geschlechts, für welche daher zahlreiche kleinere Zimmer erwünscht waren, während einer andern Familie wenige und grössere Zimmer besser entsprachen. Dieser wollte gerne einen kleinen Raum zur Aufstellung einer Hobelbank, um in seiner freien Zeit zu Hause noch etwas arbeiten zu können. Jener,

*) Diejenigen, welche sich als Bewerber für ein Haus angemeldet haben, erlangen, sobald ihnen ein bestimmtes Haus einmal zugeteilt ist, die Anwartschaft auf dasselbe, sie selbst bezeichnen wir als »Hausanwärter« oder »Anwärter«.

dessen Frau ein Wäschereigeschäft betreibt, legte Wert darauf eine grössere Waschküche und umfangreichen Trockenraum im Hause zu finden. Andere wieder wollten einen kleinen Verkaufsladen eingerichtet erhalten und so fort.

Bei der grösstmöglichen Rücksichtnahme auf die Wünsche Einzelner musste man aber doch stets daran denken, dass ein Wechsel in der Person der Hausbesitzer früher oder später eintreten kann. Der Verein konnte deshalb nur solche besondere Einteilung des Grundrisses gutheissen, von der anzunehmen war, dass sie später auch wieder den Wünschen Anderer entsprechen würde.

Als allgemeine Richtschnur für alle Grundrisse, von welcher nur ausnahmsweise hie und da abgewichen wurde, sind gewisse praktische Regeln eingehalten worden, die ich im nachstehenden in kurzen Sätzen wiedergeben möchte, da sie sich auch anderwärts als nützlich erweisen dürften.

Jedem Zimmer soll, wenn immer thunlich, ein direkter Ausgang nach dem Flur gegeben werden. Die Benützung der Zimmer wird eine viel bequemere für die Familie, wenn man nicht erst durch andere Zimmer gehen muss, um auf den Flur zu gelangen. Und sollte im einzelnen Falle je eine Thüre nicht benützt werden wollen, so stört deren Vorhandensein nicht, da sie mit Möbeln verstellt werden kann, als ob an ihrer Stelle eine Wand wäre.

Dass die Zimmer so weit als möglich nach der Strasse hin, Küche, Abort und Treppe aber immer auf die Neben- oder Rückseite des Hauses zu legen sind, bedarf keiner Begründung.

Die Grösse der einzelnen Wohngelasse dürfte am richtigsten zwischen 14 und 18 □m gewählt werden und zwar ist es zweckmässig, für die Tiefe der Zimmer nicht weniger als 4 Meter zu nehmen. Da die Länge eines Bettes etwa 1,90 m beträgt, lassen sich dann zwei Betten in einer Reihe an die Wand stellen, wobei noch der nötige Raum bleibt für etwaige kleine Ausladungen der Bettstellen und für die im Zimmer angebrachten Sockel und Fussleisten.

In jedem Zimmer sollte dann eine sogenannte Stellwand sein, d. h. eine weder durch Fenster, Thüren oder Ofen unterbrochene längere Wandfläche, an welcher die Betten und andere grössere Möbel sich gut aufstellen lassen. Die Aufstellung der

Betten wird dadurch noch erleichtert, wenn darauf Bedacht genommen wird, dass an den zur Stellwand senkrecht laufenden beiden Zimmerseiten weder Thüren noch Fenster angebracht werden, welche der Stellwand näher gerückt sind als 0,90 m bis 1,00 m, die Breite der Betten.

Die Schornsteine sind in der Regel so zu legen, dass sie bequem für die Heizkörper von mindestens zwei neben einander liegenden Gelassen — also für zwei Öfen, oder für einen Ofen und den Küchenherd — dienen können. Dabei sollte, wo immer thunlich, vermieden werden, die Schornsteine an einer äusseren Umfassungswand anzubringen; allerdings liesse sich dadurch ein Geringes an den Baukosten sparen, weil die Mauer der Umfassungswand zugleich als die eine Schornsteinwand dienen könnte, allein die Schornsteine, die an einer Innenwand stehen, funktionieren stets besser, weil deren Abkühlung eine geringere bleibt als an einer Aussenwand.

Die Feuerwand, — d. h. diejenige Wandfläche, an welche ein Heizkörper, Ofen oder Herd, zu stehen kommt und welche nach den Bauvorschriften stärker gemauert werden muss, als eine gewöhnliche Scheidewand, — soll daher ähnlich wie die Schornsteine so angebracht werden, dass sie zwei Gelassen zugleich dienen kann, sie soll also weder an einer äusseren Umfassungswand, noch an einer nach dem Flur führenden Wand liegen. Auch da, wo nur ein Zimmer von zweien heizbar gemacht werden will, sollte durch geeignete Anbringung der Feuerwand und des Schornsteins die Möglichkeit gegeben sein, den Ofen nach Wahl in das eine oder andere Zimmer zu stellen. Die Familien pflegen meist nur in dem Wohnraum zu heizen. Nun will vielleicht die neu anziehende Familie gerade das seitherige Schlafzimmer zum Wohnen benützen und umgekehrt. Ist dann in jedem Zimmer eine Feuerwand oder dient die eine zugleich den beiden Gelassen, so ist die Aenderung leicht zu bewerkstelligen, weil es sich dann nur um ein Versetzen des Ofens handelt.

Die Küchen wurden in den meisten Ostheimer Häusern nur 6 bis 9 □ m gross angelegt. Die Küchen der Dachwohnungen haben sogar oft noch etwas weniger Fläche. Die Familien sind mit dieser Grösse ganz zufrieden.

In den Küchen selbst wird der Herd am Zweckmässigsten

neben den Schornstein gestellt. Die Spülbank nebst Schüttstein soll gutes Licht haben, also ist die Nähe eines Fensters angezeigt; die Ablaufröhre lässt sich an einer Aussenwand am besten anbringen.

Wenn der Küchenschornstein neben den Abort zu liegen kommt, so kann ohne grosse Kosten eine Ventilation der Abtrittgrube damit verbunden werden, dadurch, dass neben den Küchenschornstein ein zweiter kleiner Ventilationskanal gemauert wird, dessen unteres Ende in die Sammelgrube mündet. Durch die Wärme des Küchenschornsteins erwärmt sich dann auch die in dem Ventilationskanal befindliche Luft und führt die Gase nach oben, wo sie oberhalb des Hauses, bei der Ausmündung des Schornsteins, in's Freie gelangen.

In den meisten Wohnungen befindet sich neben der Küche eine eiserne Veranda, die 1,20 m breit und 2,50 m lang ist. Diese in Stuttgart vielfach angewandte Einrichtung wird von den Hausfrauen als grosse Bequemlichkeit geschätzt. Auf den Veranden werden die Betten gesonnt, Kleidungsstücke gereinigt, auch dienen sie zum Trocknen der Wäsche u. s. w.

Dass die Küchen in den verschiedenen Stockwerken am besten genau über einander liegen, versteht sich wohl von selbst, denn nur so kann die Wasserzuleitung und die Anbringung der Ablaufröhren ohne besondere Schwierigkeit und auf ökonomische Weise geschehen.

Die Aborte sollen, wenn irgend thunlich, eine nördliche Lage erhalten. Unter allen Umständen sind sie an eine Aussenwand — aber nicht nach der Strasse hin — zu legen und mit direktem Licht zu versehen. Dieselben dürfen nicht zu eng, jedenfalls nicht unter 0,80 bis 0,90 m im Lichte breit sein. Die Sammelgrube ist ausserhalb der Umfassungswand des Hauses anzubringen. In der Regel wurde sie in Beton ausgeführt mit einem Messgehalt von etwa 3 Kubikmeter für die kleineren und etwa 4 Kubikmeter für die grösseren Häuser.

Die Gänge (Flur) und Treppen haben alle eine Weite von etwa 1 m erhalten. Es entspricht dies den Stuttgarter Bauvorschriften und ist auch zweckmässig in Rücksicht auf den Transport grösserer Möbel, der bei Umzügen nötig wird. Eine Breite von mehr als 1 m wäre eine Raumverschwendung, die bei der Erstellung billiger Wohnungen nicht zu rechtfertigen wäre.

Treppen und Flur sind nach Möglichkeit hell zu halten und sollten, wo es thunlich ist, direktes Licht empfangen. Wo dies nicht durchführbar ist, muss dadurch nachgeholfen werden, dass Glasfüllungen in die nach dem Flur der Wohnung führende Thüre angebracht werden, so dass durch diese noch reichliches Licht von der Treppe auf den Flur dringt. Weiter kann dann noch durch Oberlicht von der Küche her für Erhellung des Flurs gesorgt werden.

Die bequemste Treppenanlage wird durch Podesttreppen hergestellt. Da dies aber ziemlich viel Raum erfordert, so wurden in den Ostheimer Häusern aus Ersparnissrücksichten meist gewundene Treppen vorgezogen.

Bei den Thüren muss die Aufmerksamkeit darauf gerichtet werden, dieselben stets so anzuschlagen, dass zwei senkrecht zu einander stehende Thüren beim Oeffnen nicht gegeneinander schlagen. Auch darauf ist zu achten, dass die Thüre nicht gegen den Ofen zu aufschlagbar ist, wenn derselbe in der Nähe steht, weil sonst die Thüre im Winter bald beschädigt würde.

Auf den Tafeln II bis V findet der Leser die Grundrisse einiger der hauptsächlichsten Typen der in Ostheim ausgeführten Häuser. Es sind auf diesen Tafeln die Pläne folgender Häuser wiedergegeben:

1) zwei verschiedene Typen eines Doppelhauses mit zweizimmrigen Wohnungen (Nr. 61/62 und 175/176 des Bebauungsplanes) . . . . . Tafel II
2) ein alleinstehendes Haus mit Wohnungen von zwei Zimmern (Nr. 91 des Bebauungsplanes) „ IV
3) zwei verschiedene Typen eines Doppelhauses mit 3 zimmrigen Wohnungen (Nr. 171/172 und 81/82 des Bebauungsplanes) . . . . . „ III
4) ein alleinstehendes Haus mit 3zimmrigen Wohnungen (Nr. 170 des Bebauungsplanes) . . . „ IV
5) ein unsymetrisches Doppelhaus hälftig mit zweizimmerigen Wohnungen, auf der anderen Hälfte mit Wohnungen von drei Zimmern (Nr. 75/76 des Bebauungsplanes) . . . . . „ V
6) ein grösseres Haus, das nicht zum Veräussern bestimmt ist und das auf jedem Stockwerk zwei

von der gleichen Treppe bediente Wohnungen enthält, die eine mit zwei die andere mit drei Zimmern (Nr. 193/194 des Bebauungsplanes) . Tafel V

C Die Aufrisse.

Einer der wichtigsten Punkte bei Ausarbeitung der Aufrisse ist die Bestimmung der Höhe für die einzelnen Stockwerke. Vom hygienischen Standpunkt aus allein betrachtet, wären möglichst hohe Gelasse das Beste. Bei billigen Wohnungen hat man jedoch zugleich auch darauf zu achten, dass der Bau nicht zu teuer werde; im selben Verhältnis aber wie die Stockhöhe gesteigert wird wachsen auch die Erstellungskosten des Hauses und dem entsprechend muss dann eine höhere Miete angesetzt werden. Bei den hier in Betracht kommenden Wohnungen macht es einen sehr empfindlichen Unterschied aus, ob sie um 200 Mark oder um 220 Mark im Jahre abgegeben werden können und in den meisten Fällen werden die Mieter lieber die billige, wenn auch etwas niederere Wohnung wählen. Denn abgesehen vom Mietpreise selbst stellt sich die Wohnung mit grösserer Stockhöhe noch darum teurer, weil sie im Winter mehr Heizmaterial erfordert, deshalb — selbst wenn die beiden Wohnungen zum gleichen Preise zu haben wären — würden Viele doch der niedrigeren den Vorzug geben.

Natürlich darf man aber mit der Herabdrückung der Stockhöhe doch nicht zu weit gehen, man muss vielmehr auch hier einen richtigen Mittelweg suchen und dabei wird man gut thun, sich nicht zu weit von dem zu entfernen, was an jedem Orte gewohnheitsgemäss ist.

In Stuttgart wurde in Uebereinstimmung mit den beteiligten Hausanwärtern als Stockhöhe meist ein Mass von 3 m bis 3 m 10 eingehalten. Die Zwischenbalken nebst Boden- und Deckenbelag nehmen hiervon 0,28 m in Anspruch, so dass als reine Zimmerhöhe dann noch 2,72 bis 2,82 m verbleibt.

Auch hierüber ist der Verein vielfach angegriffen worden. Die in ihrer Kritik so philantropischen Gegner des Unternehmens, die überhaupt alles empfehlenswert finden, was zur Verteuerung der Häuser beitragen kann, wünschten viel höhere Zimmer. Die Bewohner selbst sind aber mit der angegebenen Stockhöhe sehr zufrieden und dies bleibt das Wichtigere.

Die Vereinsleitung überwacht dann immer noch, dass die einzelnen Wohnungen im Verhältnis zu ihrer Grösse nicht zu stark belegt werden, so dass für jede Familie ein vom gesundheitlichen Standpunkt aus mehr als ausreichender Luftraum zur Verfügung bleibt.

Die Souterrain-Räume werden meistens in einer Höhe von 2,30 m im Licht hergestellt. Für die Aufbewahrung von Brennmaterialien und für sonstige Magazinsräume genügt dies vollständig. Wo Waschküchen eingerichtet sind, mussten dieselben nach den Stuttgarter Bauvorschriften mit 2,50 m Höhe im Licht hergestellt werden.

Die Keller sind überall in einer Höhe von 2,80 m im Licht angenommen. Bei den Häusern der ersten Serie wurde ein Teil der Keller gewölbt, die anderen aber aus Ersparnisrücksichten geträmt. Die gewölbten Keller wurden aber von sämtlichen Anwärtern entschieden vorgezogen, und infolgedessen wurden bei den späteren Bauten nur noch gewölbte Keller ausgeführt, und zwar in Backstein, da dies für den Keller selbst besser ist als Beton.

Für den Dachstock, sofern Wohnräume in demselben sich befinden, schreibt die Stuttgarter Bauordnung eine Höhe von 2,50 m Mindestmass im Licht vor. In unsern Häusern beträgt die Dachstockhöhe stets 2,55 m bis 2,60 m im Licht.

Die Bestimmung der Sockelhöhe sollte nicht ohne reifliche Erwägung geschehen. Das billigste für die Bauausführung wäre es, das Erdgeschoss genau auf die Terrainhöhe zu stellen. Dies hat jedoch den Nachteil, dass alsdann den Holzlagerplätzen und den Waschküchen das erforderliche Licht nur durch Schächte zugeführt werden kann; für die Waschküche insbesondere wird es meist schwer fallen, auf diese Weise genügendes Licht zu schaffen. Ein weiterer Missstand des Bauens ohne Sockel ist, dass dann das Erdgeschoss öfters etwas feucht wird, und eine weitere Unannehmlichkeit für die Bewohner des unteren Stockwerkes besteht darin, dass der Einblick in die Wohnung von der Strasse her ganz offen, und dass bei geöffneten Fenstern das Einsteigen gar zu leicht ist.

In Stuttgart, wo das Terrain uneben ist, wird eine gewisse Sockelhöhe schon dadurch bedingt, dass nach den Ortsbauvorschriften alle Wohnräume über Terrain liegen müssen. Der

tiefste Punkt der Wohnung muss also mindestens mit der Terrainhöhe zusammenfallen. Haben wir also z. B. ein Gefäll von 4%, so macht dies bei einem Doppelhaus mit einer Frontlänge von 17 m schon eine Höhendifferenz von 0,68 m zwischen den äussersten Grenzpunkten, und fällt das Stockwerk am höchsten Punkt mit dem Terrain zusammen, so ergiebt sich am tiefsten Punkt schon eine Sockelhöhe von 0,68 m.

Wo ebenes Terrain vorlag, wurde in Stuttgart meist 0,60 m als Sockelhöhe gewählt. Die Gebälkhöhe ist etwa 0,28 m und es bleiben dann noch ca. 30 cm für die Fensterhöhe der Holzlager im Souterrain. Dies genügt gerade, wenn man guss- oder schmiedeiserne Fensterrahmen anwendet. Wollte man auch für die Souterrainfenster Holzrahmen anwenden, so müsste die Fensteröffnung noch etwas grösser gemacht werden, und dementsprechend wäre dann die Sockelhöhe zu steigern.

Will man es erreichen, dass der Einblick in die Wohnung des Erdgeschosses von der Strasse aus ganz unmöglich wird, dann sollte die Sockelhöhe mindestens 0,72 m hoch gemacht werden, dazu käme dann noch die Höhe der Fensterbrüstung mit ca. 0,80 m und die Höhe des unteren Fensterrahmens mit 0,12 m. Zusammen machte dies 0,72 + 0,80 + 0,12 = 1,64 m. Die Lichtöffnung des Fensters käme so gerade über die Augenhöhe der Vorübergehenden.

Bezüglich der übrigen Masse, welche für die Aufrisse in Betracht kommen, ist noch folgendes zu sagen.

Die Fensterhöhe ist gegeben durch die Stockhöhe, die Brüstungshöhe wurde in Ostheim, wie schon bemerkt, zu etwa 0,80 m angenommen.

Die Thürenhöhe ist im Souterrain 1,90 m bis 2,00 m; in den Wohnungen 2,10 m. Die Hausthüren haben als Mindesthöhe 2,10 m, und wenn thunlich ist oberhalb derselben noch ein kleines Oberlicht angebracht, um dem Hausflur möglichst viel Licht zuzuführen. Glasfüllungen an den Hausthüren, welche anfänglich mehrfach angebracht worden waren, haben sich als wenig praktisch erwiesen, weil die Scheiben gerade an den Hausthüren zu sehr dem Bruche ausgesetzt sind.

Für die Ausbildung der Façaden lassen sich kaum besondere Anleitungen geben. Hier ist dem Geschmacke jedes Einzelnen

freies Feld gegeben. Unser Bestreben in Stuttgart war es, eine möglichste Mannigfaltigkeit zu erzielen. Ganz leicht war dies um deswillen nicht, weil fast sämtliche Häuschen nach der Strasse zu zwei Zimmer haben, die innere Einteilung also gerade an der Vorderseite bei allen fast identisch ist; auch die Höhe der Häuschen ist eine ziemlich gleiche. Man suchte daher durch verschiedene Stellung und Form der Fenster (Doppelfenster und einfache Fenster, gerade Stürze, Bogenfenster oder flache Wölbung) endlich durch Anwendung verschiedenartigen Materials und mannigfacher Profilierungen der Fensterleibungen Abwechslung zu erzielen. Auch in der Farbe der Backsteine wurde gewechselt. Endlich wurden zur Erzielung eines besseren Aussehens da und dort kleine ausgebildete Giebel oder verzierte Dachläden angebracht, hie und da wurde wieder durch einen Balkon oder durch einen Erker die Einförmigkeit durchbrochen.

Auf diese Weise erhielt jedes Haus seine eigene Individualität. Allerdings verursachte dies mannigfach kleine Verausgabungen für die Façaden, die über das strikt Notwendige hinausgingen. Diese Aufwendungen, die man als Luxusausgaben bezeichnen könnte, beeinflussen den gesamten Erstellungspreis doch nur sehr wenig. Sie übersteigen beim einzelnen Hause kaum 200 bis 300 Mark.

Die Tafeln VI und VII geben Abbildungen von zwei Häuserreihen, wie sie in Ostheim ausgeführt sind.

Eine Häuserreihe am Kanonenweg, die Nummern 90 bis 103 des Bebauungsplanes findet sich auf Tafel VI, und die Nummern 180 bis 191 des Bebauungsplanes der Neuffenstrasse auf Tafel VII.

Alle Strassenansichten Ostheims bieten eine ähnliche Abwechslung in den Formen, sowie in der Farbe des angewendeten Baumaterials.

Die Aufrisse und die Querschnitte derjenigen Typen, für welche die Grundrisse mitgeteilt wurden, befinden sich auf den Tafeln II bis V, je neben den betreffenden Grundrissen.

D. Die Dachwohnungen.

In einem früheren Abschnitt wurde erwähnt, dass die erste Absicht des Stuttgarter Vereins dahin ging, meist kleine Häuser mit nur zwei Wohnungen zu erstellen. Die ersten Pläne, welche als Grundtypen ausgearbeitet waren, enthielten je nur zwei

Wohnungen, eine im Erdgeschoss, die andere im ersten Stock; die im Dachstock sich ergebenden freien Räume sollten den beiden im Hause wohnenden Familien zur Benützung überlassen bleiben. Nach diesem Grundgedanken wurde auch der Bau der ganzen ersten Serie eingeleitet; allein schon während des Bauens stellte es sich heraus, dass diese innere Einteilung in mancher Hinsicht unpraktisch war.

Man hatte die auf einem Stockwerk vereinigten Wohnungen — gleichviel, ob sie aus zwei oder drei Zimmern bestanden — so bemessen, dass sie dem Bedarf der betreffenden Familie voll genügten. Die unter dem Dache noch verfügbar bleibenden Räume waren dann mehr oder minder überflüssig. Zur blossen Aufbewahrung von Hausrat waren sie zu gross und zu kostbar, eine richtige Ausnützung derselben wäre also nur durch Untervermietungen möglich gewesen. Dies wollte man aber gerade nicht begünstigen, und die Hausanwärter ihrerseits fürchteten das Risiko, das ihnen dadurch erwachsen würde, und so entstand bei ihnen selbst der Wunsch, die vorhandenen Dachräume besser auszunützen dadurch, dass man daselbst eine kleine Mansardenwohnung für eine dritte Familie einrichtete.

Eine solche veränderte Einteilung war nicht schwer durchzuführen, und nachdem, den Wünschen einzelner Anwärter entsprechend, die Abänderung an einigen der damals erst im Rohbau fertigen Häuser vorgenommen war, fand das Beispiel so allgemein Anklang, dass schliesslich von 36 Anwärtern der ersten Serie alle bis auf zwei die Einrichtung von Dachwohnungen in ihren Häusern wünschten.

Bemerkenswert ist es, dass einer dieser beiden Anwärter, welche ursprünglich daran festhielten, keine Mansardenwohnung in ihrem Hause zu wollen, jetzt, nachdem er die Rente seines Hauses mit der der Nachbarhäuser vergleichen konnte, nachträglich auch noch die nötigen baulichen Veränderungen zur Erstellung einer kleinen Wohnung im Dachstock ausführen liess. So ist nun heute von sämtlichen Häusern der ersten Serie nur noch ein einziges übrig, das keine Wohnung in den Dachräumen eingerichtet hat. Da die Erstellung einer solchen Dachwohnung mit einem verhältnismässig nur kleinen Mehraufwand zu bewerkstelligen war, so bot dies nicht nur den Anwärtern, sondern zugleich auch sämtlichen Mietern der Kolonie

einen sehr fühlbaren Vorteil. Nachstehende Rechnung wird dies am besten veranschaulichen.

Nehmen wir als Beispiel ein Haus mit zwei Wohnungen von je zwei Zimmern nebst den erforderlichen Nebengelassen; seine Erstellungskosten belaufen sich auf rund 9,000 Mark. Zur Verzinsung des aufgewandten Kapitals, sowie für Steuern, Abgaben, für Instandhaltung und nötige Abschreibung sind dann etwa 5½ % = 485 Mark jährlich erforderlich, und um dies aufzubringen, muss für jede der beiden Wohnungen eine Jahresmiete von mindestens 242½ Mark = der Hälfte von 485, angesetzt werden. Die Einrichtung einer Dachwohnung verursacht höchstens 400 Mark Mehrkosten für das Haus, und dementsprechend sind dann einerseits statt 485 Mark jetzt 507 Mark — also 22 Mark mehr — jährlich zur Deckung aller Kosten aufzubringen, auf der andern Seite aber kommt die Miete für die Dachwohnung mehr in Einnahme, und da letztere sehr leicht für 100 bis 120 Mark zu vermieten ist, so haben die beiden anderen Wohnungen im Hause zur Bestreitung aller Ausgaben nur noch 387 bis 407 Mark — je nach dem Mietpreise der für die Dachwohnung erzielt wird — zur Deckung der gesamten Kosten beizusteuern, jede der beiden Wohnungen kann jetzt daher um 40 bis 50 Mk. billiger angesetzt werden.

Die Erstellung der Wohnung im Dachstock lag also zweifellos im Interesse der Anwärter und Mieter. Aber auch der Verein bot zu dieser Aenderung sehr gerne die Hand, weil er bald Gelegenheit hatte wahrzunehmen, dass diese billigsten Mansardenwohnungen weitaus die gesuchtesten sind. Von mancher Seite war ihm schon der Vorwurf gemacht worden, durch die von ihm errichteten Häuser sorge er doch nur für schon etwas besser gestellte Familien, für diejenigen aber, welche am übelsten daran seien, bleibe das Unternehmen des Vereins ohne Wert, denn für sie sei eine Miete von 200 bis 300 Mk. doch unerschwinglich. So war es ihm ganz erwünscht, dass jetzt in den Dachräumen Wohnungen geschaffen wurden, die je nach ihrer Grösse zwischen 100 und 120 Mk., in einzelnen Fällen sogar zu 80 Mk. im Jahr abgegeben werden konnten.

Ich habe diese etwas ausführlichen Auseinandersetzungen gegeben, weil die Einrichtung der Mansardenwohnungen in den Ostheimer Häusern zu sehr lebhaften Controversen geführt

hat, und die gegen den Verein gerichteten Anfeindungen erreichten eine solche Ausdehnung und nahmen einen so ungewöhnlichen Charakter an, dass ich glaube, hier noch etwas näher auf die Sache eingehen zu sollen.*) Nicht nur hat der Gemeinderat — ein einzig dastehender Vorgang — das ganze Vorgehen des Vereins, welches doch ein reines Privatunternehmen ist, in öffentlicher Sitzung zum Gegenstand heftigster Angriffe gemacht, sondern der damalige Herr Oberbürgermeister ging sogar soweit, anzuregen, durch städtische Vorschriften dem Vereine die Einrichtung von Dachwohnungen ganz zu verbieten.

Ich frage: aus welchem Grunde wollte man dies verbieten? Die Wohnungen sind streng nach den gesetzlichen Vorschriften ausgeführt, zu Bedenken in sanitärer Hinsicht geben sie nicht den geringsten Anlass. Ein solcher Grund wurde von keiner Seite auch nur anzuführen versucht. In der That haben sie auch Licht und Luft in mehr als genügendem Masse. Die Mehrzahl der Familien, welche sie beziehen, findet daselbst sicher ein weit besseres und gesünderes Unterkommen als in den städtischen Wohnungen, die sie seither inne hatten. Was war dann der Zweck dieses ungewöhnlichen Vorgehens gegen den Verein? Wenn keine Dachwohnungen von demselben erstellt worden wären, so hätten die im Hause wohnenden Familien die auf dem Boden befindlichen, zum Teil sehr geräumigen Kammern wohl schwerlich leer stehen lassen. Soweit sie dieselben nicht mit eigenen Familienmitgliedern belegt hätten, würden sie gesucht haben, sie an Mietspersonen zu vergeben. Dies war es aber gerade, was dem Verein nicht wünschenswert erschien. Die Aftervermietung der Bodenkammern, welche dann unfehlbar in grösserem Massstab betrieben worden wäre, hätte sicherlich Unzuträglichkeiten im Gefolge gehabt, die man gerne vermeiden wollte. Eine ausreichende Kontrolle darüber, wer alles in diesen untervermieteten Räumen wohnt, und ob nicht eine ungesunde Ueberfüllung derselben eintritt, wäre kaum mehr möglich gewesen, während jetzt bei Vermietung der Dachwohnungen stets streng darauf gesehen wird, dass dieselben nicht mit mehr Menschen belegt werden, als ihrer Grösse nach zulässig erscheint. So wurden eine Reihe unserer Dachwohnungen

*) Man vergleiche auch die Anmerkung in Abschnitt XVII.

an einzelnstehende Frauen und an Ehepaare ohne Kinder vermietet, in andern grösseren Gelassen wohnen Familien mit einem oder zwei Kindern. Statt einer unkontrollierbaren Zahl von Mietsleuten werden somit jetzt in den Dachwohnungen von Ostheim oft nur eine oder zwei und selten mehr als vier Personen aufgenommen.

Oder wollte man das Wohnen in diesen Räumen überhaupt verbieten? Was in der ganzen Stadt erlaubt ist, konnte man doch dem gemeinnützigen Vereine allein nicht untersagen! In fast allen Häusern der Stadt, in den vier- und fünfstockigen Mietshäusern, wie in den Behausungen der Reichsten, sind die Dachräume bewohnt. Wo keine förmlichen Dachwohnungen sind, werden Mietsleute aufgenommen, zum mindesten schläft die Dienerschaft des Hauses darin. Selbst im Königlichen Schloss und in andern Königlichen Gebäuden sind zahlreiche Mansardenwohnungen eingerichtet. Und das, was überall gestattet ist, sollte gerade dem Verein verboten werden, der für den ärmeren Teil der Bevölkerung sorgen wollte, und der daher mehr als alle Anderen darauf angewiesen ist, die Räume seiner Häuser zweckmässig auszunützen, um billige Mieten ansetzen zu können.

Glücklicherweise fehlte es an jeder gesetzlichen Basis, der Anregung des früheren Herrn Oberbürgermeister weitere Folge zu geben, und da jeder Schein eines Rechtsgrundes fehlte, die Dachwohnungen gerade nur in Ostheim zu verbieten, unterblieben weitere Schritte. Heute werden nun anstandslos für fast jedes neue Haus, das der Verein baut, die Dachwohnungen genehmigt, und nach wie vor sind diese billigsten Wohnungen weitaus die gesuchtesten.

Man ersieht aber aus diesem Beispiele, welche Schwierigkeiten ein gemeinnütziger Bauverein häufig zu überwinden hat, und wie so vieles — darunter auch Dinge, die ganz selbstverständlich erscheinen — oft erst mühsam von ihm erkämpft werden muss.

VIII.

Die Bauausführung.

A. Die Ausführung der einzelnen Arbeiten.

Für die Bauausführung in Ostheim waren in erster Linie die Vorschriften der Stuttgarter Baupolizei massgebend. Dabei war das Bestreben dahin gerichtet, bei Einhaltung möglichster Sparsamkeit die Gebäude nur ganz solide zu erstellen.

Im einzelnen wurden die Arbeiten wie folgt ausgeführt.

Die Umfassungsmauern im Keller und Souterrain sind von Grund aus bis auf Fussbodenhöhe des Erdgeschosses aus Beton hergestellt (Mischung von Sand, Kies und Portlandcement). Der Sockel des Gebäudes ist mit Portlandcement, als Spritzbewurf mit glatter Sockelfase geputzt. — Vom Sockel aufwärts sind die Umfassungswände gemauert, und zwar die Vorderfront (Strassenseite) mit Verblendsteinen in verschiedenen Farben unter sparsamer Verwendung von Werksteinen (Hausteinen) zu dekorativen Zwecken. Die Rück- und Nebenseiten sind in roten Verblendsteinen gemauert und ohne Putz ausgefugt. Die Fensterbänke sind teils aus Werksteinen, teils aus besonders für diesen Zweck angefertigten Backsteinen als Rollschicht vermauert.

Die Wandstärke der Umfassungsmauern beträgt im Souterrain und Keller 0,51 m bezw. 0,60 m; im Erdgeschoss und ersten Stock 0,38 m und im Dachstock 0,25 m.

Als Dachbedeckungsmaterial wurden für steilere Dachflächen Falzziegel in roter, brauner oder schwarzblauer Farbe verwendet; für Plattformen (Plateaux) Zink oder Holzcement. Die Dachläden sind mit Schiefer oder gebrannten Ziegeln, die Dachladen-Nebenseiten mit Schiefer oder Zinkrauten eingedeckt.

Die Wände im Innern. Die Mauern im Keller und Souterrain sind aus Backsteinen vollfugig gemauert und mit

Schwarzkalk, beziehungsweise Gypsmörtel bestochen. Die Abscheidung der einzelnen Keller- und Souterrain-Abteilungen erfolgt mittelst sogenannter Lattenverschläge.

Die Wände im Erdgeschoss und in den oberen Stockwerken sind als Fachwerkswände 0,12 m stark konstruiert, mit Backsteinen ausgeriegelt und dann mit Gypsmörtel glattgeputzt. Wände vor welchen Oefen stehen (Feuerwände) sind ganz aus Backsteinen 0,12 m stark gemauert.

Die Decken über Kellern sind meist mit Backsteinen 0,25 m stark gewölbt, teilweise sind auch Betondecken zwischen eisernen T Trägern ausgeführt. Diejenigen Decken, welche den Fussboden einer Küche bilden, sind alle zwischen eisernen T Trägern betoniert. Alle anderen Räume erhielten Holzbalkendecken. Die Balkenfache wurden 4 cm hoch mit Lehm, welchem Stroh beigemischt wurde ausgestrichen und hierauf mit Schlacken oder Asche ausgefüllt. Die Deckenauftäferung aus Latten ist gerohrt und mit Gypsmörtel glatt geputzt und gefilzt.

Die Dachschrägen sind alle geschliert um die Räume unter dem Dach gegen die äusseren Witterungseinflüsse möglichst zu schützen. Die Schlierung besteht darin, dass Holzstäbe mit Lehm, welchem Stroh beigemischt ist, bestrichen, zwischen die Dachsparren gekeilt und dicht aneinander gereiht werden. Die so gebildete Schicht bleibt von den Dachziegeln durch einen Luftraum getrennt und bildet einen sehr schlechten Wärmeleiter. Die Schlierung wird auf der Innenseite gerohrt und mit Gypsmörtel glattgeputzt.

Die Zimmer erhielten im Anschluss von Decke und Nebenwand ein Deckengesims (geputzte Hohlkehle), wie dies in Stuttgart üblich ist.

Die Fussböden. Die Gänge im Keller und Souterrain sind meist mit einem Betonboden belegt. In den Keller- und Souterrain-Abteilungen konnte der aus Lehmgrund bestehende Naturboden belassen werden, weil Grundwasser nicht vorhanden ist. Die Zimmer, Hausgang und Abtritte wurden meist mit verleimten 27 m/m starken Bretterböden belegt; nur auf besonderen Wunsch der Anwärter wurden in einzelnen Häusern die teureren pitchpine Riemen verwendet. Der Bodenbelag in den Küchen und im Hauseingang (Flur) ist aus Cement oder aus Thonplatten. Die Bodenkammern sind mit gehobelten und gefalzten Brettern

belegt; zu dem Boden des Waschtrockenraums unter dem Dach endlich sind ungehobelte Bretter verwendet.

Die Treppen. Vom Keller bezw. Souterrain bis zum Erdgeschoss ist eine steinerne Treppe aus Werksteinen angebracht; vom Erdgeschoss bis zum Dachstock führt eine gestemmte Holztreppe mit Wangen- und Futterbrettern aus Tannenholz, die Tritte sind aus Eichenholz. Die Breite der Treppe zwischen den Wangen beträgt 1,00 m. Das Treppengeländer vom Erdgeschoss bis zum Dachstock ist aus Kirschbaumholz poliert in gedrehten Stacketen (Traillen) ausgeführt. Der Griff ist profiliert. — Den Zugang zum Waschtrockenboden (Kehlgebälke) vermittelt in einigen Häusern nur eine Treppenleiter in anderen, wo der Bodenraum grösser ist, eine gestemmte Treppe aus Tannenholz. Die Treppenhaus-Nebenseiten, sowie die Treppenlauf-Unterseiten sind mit Gypsmörtel glatt geputzt und gefilzt.

Die Thüren. Die Eingangsthüre am Haus ist in einem Flügel aus Forchenholz hergestellt, gestemmt und gefast mit abgeplatteten Bretterfüllungen; bei einzelnen derselben ist ein Dorment (Kämpfer) und Oberlichtflügel mit hellem Glas verglast. Um dem Hauseingang möglichst viel Licht zuzuführen wurden an mehreren der Eingangsthüren, namentlich bei den zuerst ausgeführten Bauten, die oberen Füllungen mit Rautenglas verglast. Diese Ausführung hat sich jedoch, wie schon gesagt, nicht als praktisch erwiesen. — Der Beschlag besteht aus 2 Fischbändern, Aufsatzschloss mit eisernen Hebeldrückern aus schmiedbarem Guss. Die Oberlichtflügel haben Vorreiber. Für jede Wohnung im Hause werden zwei Schlüssel gefertigt.

Die Thüren, welche den Abschluss der einzelnen Wohnungen bilden, sind meist Glasthüren. Sie sind einflügelig aus Tannenholz gestemmt und gefast mit Dorment und Oberlichtflügel. Der Thürflügel hat unten 2 abgeplattete Bretterfüllungen und darüber Glasfüllungen, teils aus hellem, teils aus farbigem Glas in Kreuzsprossen. Das Oberlicht ist mit hellem Glas verglast, Futter und Bekleidung sind wie bei den Zimmerthüren. Das Beschläge besteht aus 2 Fischbändern, eingelassenen Scheinhaken und Aufsatzschloss mit eisernen Hebeldrückern aus schmiedbarem Guss. Der Oberlichtflügel ist als Lüftungs-

flügel angeschlagen mit 2 Fischbändern, Federfalle und 2 Stellscheren. Für jede Glasthüre werden 2 Schlüssel angefertigt.

Die Zimmer- Küchen- und Abtrittthüren sind aus Tannenholz gestemmt und gefast mit 4 abgeplatteten Bretterfüllungen. Das Thürfutter ist aus Tannenholzbrettern gezinkt mit eichenem Fusstritt, die Thürbekleidungen glatt aus Brettern von Tannenholz. Auf Wunsch der Anwärter sind in einzelnen Häusern statt der glatten, gekehlte Bekleidungen angebracht.

Die Masse sind für Eingangsthüren 0,83 m Breite und 2,10 m Höhe, für die Durchgangsthüren 0,80 m auf 2,10 m. Als Beschläge sind 2 Fischbänder, Aufsatzschloss mit eisernen Hebeldrückern oder, falls es ein Anwärter verlangt, Messinghebeldrücker angebracht. Zur besseren Beleuchtung des Flurs, wo dieser kein direktes Licht hat, sind die beiden oberen Füllungen der Küchenthüren mit Rautenglas verglast, ausserdem befindet sich dann über diesen Thüren ein mit hellem Glas verglastes Oberlicht. Die Abtrittthüren sind statt mit Aufsatzschloss mit Fallenschloss und Nachtriegel versehen.

Die Kellerthüre ist aus glattem 27 mm starkem Forchenholz verleimt mit Einschubleisten und Bug. Als Beschläge sind 2 lange Bänder und ein geschwärztes Riegelschloss verwendet.

Die Bodenkammerthüren sind gestemmt und gefast mit 4 Füllungen; Futter und Bekleidung ist wie bei den Zimmerthüren, ihr Beschläge besteht aus zwei Kreuzbändern und ist sonst wie das der Zimmerthüren.

Die Zimmerbalkonthüren bestehen aus zwei Flügeln mit einem Oberlichtflügel. Die Konstruktion derselben ist genau wie die der Zimmerfenster. Die Küchenverandathüren sind aus einem Flügel mit Dorment und Oberlicht und wie die Küchenfenster konstruiert.

Die Fenster sind 3flügelig aus Forchenholz gefast mit hellem Glas teils in Sprossen, teils in ganzen Scheiben verglast. Das Beschläge besteht aus Fischbändern, Scheinhaken, (bei den Küchenfenstern Vorreiber und Winkelband), Basquil mit gusseiserner Olive. Der obere Flügel ist stets als Lüftungsflügel zum Herunterklappen eingerichtet, mit Fischband angeschlagen und mit Federfalle und 2 Fallscheren versehen.

Die Abtrittfenster haben 2 Flügel übereinander und sind aus Forchenholz gefast. Die Verglasung ist in Sprossen mit Matt-

glas. Das Beschläge besteht aus Winkelbändern, Vorreiber; der obere Flügel zum Herunterklappen mit Federfalle und Fallschere.

Die Bodenkammernfenster haben je nach der Grösse der Fenster 1 oder 2 Flügel, sind aus Forchenholz gefast und in Sprossen verglast mit Winkelbändern und Vorreibern beschlagen. Die Treppenhausfenster sind entweder mit drei Flügeln, dann genau wie die Küchenfenster, nur mit farbigem und Mousselinglas verglast, oder einflügelig. Die Treppenhausfenster in einem Flügel haben den Vorzug weniger Raum beim Oeffnen in Anspruch zu nehmen und in jeder beliebigen Stellung festgehalten werden zu können. Der Flügel ist als Drehflügel um seine horizontale Axe drehbar und wird in verschiedenen Stellungen durch 2 Scheren festgehalten.

Die Souterrainfenster bestehen aus 2 Flügeln und sind entweder aus Forchenholz gefast oder aus Gusseisen; ihre Verglasung ist aus Rautenglas, das Beschläge besteht aus Vorreibern.

Zum Lüften des Kellers sind Kellerlichtdeckel angebracht. Es sind dies einfache Blechdeckel in Winkeleisenrahmen mit Bändern und Dornfallenverschluss.

An sämtlichen Zimmerfenstern sind Winterfenster angebracht, entweder ausserhalb, dann in einem Flügel, oder innerhalb der Zimmerfenster, in letzterem Falle in 3 Flügeln, wie das Fenster selbst. Alle Winterfenster sind aus Forchenholz mit Sprossenverglasung. Die Beschläge sind wie bei den Zimmerfenstern.

Sämtliche Fensterrahmen sind eingeputzt. Die Fenster haben somit keine inneren Futter und Bekleidungen.

Die Fusssockel (Fussleisten) aus Brettern in Tannenholz mit Fase haben eine Höhe von 15 cm in den Zimmern und 12 cm im Abort und 10 cm in den Bodenkammern.

Die Fenstersimse sind sämtlich 3 cm stark aus Forchenholz mit Schwitzwasserrinnen, sowie mit Kehlstoss an der Kante.

Oefen und Herde. Jede Wohnung enthält einen Kochofen und je nach der Grösse der Wohnung noch 1 oder 2 gusseiserne Regulieröfen. Der Kochofen wurde nach den Angaben des Vereins eigens von dem K. Hüttenwerk Wasseralfingen konstruiert und hat sich vorzüglich bewährt. In jeder Küche ist ein eiserner Kochherd (Maschine) aufgestellt. Derselbe ist

0,70 m hoch und misst sonst 0,72 m auf 0,60 m, er hat 3 Kochlöcher und ist mit einem Wasserschiff (Wasserkasten) von 6 Liter Inhalt versehen.

Die Kücheneinrichtung, soweit sie zu der Ausstattung des Hauses gehört, besteht ausser dem Herd in 2 je 1,00 m langen Gestellen mit je 4 Fachbrettern zum Aufstellen von Schüsseln, Tellern und Töpfen etc., einer Löffelleiste und einem Pfannenrechen je 0,80 m lang, einem Fachbrett 1,20 m lang über der Thüre auf Consolen angebracht und 1 Wasserstein (Ausgussbecken) mit anstossendem Spültisch (Handstein). Die Spültischplatte ist aus schwarzem Schiefer.

In sämtlichen Küchen befindet sich Wasserzu- und Wasserableitung. Der Auslaufhahnen ist über dem Wasserstein angebracht und die Wasserableitung von demselben erfolgt mittelst Zinkröhre in den Abzugskanal.

Speisekammern mit Zugang von der Küche aus werden nur auf Wunsch der Hausanwärter errichtet. Die Ausstattung derselben besteht dann meist in einem gestemmten Schrank aus Tannenholz mit Schubladen und Fachbrettern.

Die Abtritte. Jede Wohnung hat innerhalb der verschliessbaren Glasthüre — also von dem Flur aus zugänglich — einen gesonderten Abort. Eine gemeinschaftliche Röhrenanlage aus Asphalt führt die Auswurfstoffe nach der für jedes Gebäude erstellten wasserdicht gemauerten Grube.

Die Anstrich- und Malerarbeit. Die Thüren, Fenster, und überhaupt alles sichtbare Holzwerk erhielt einen dreimaligen Oelfarbenanstrich in zwei Tönen. Die Zimmerdecken sind in Leimfarbe einfach bemalt (das Stück ist zu fünf Mark veraccordiert), alle übrigen Decken, sowie die Nebenwände der Küchen, des Treppenhauses und der Bodenkammern sind mit Leimfarbe bestrichen, die Nebenwände erhalten eine farbige Linie oben und unten.

Tapezierarbeit. Die Nebenwände der Zimmer, des Flurs, sowie des Aborts sind auf Makulatur tapeziert mit Borde oben und unten.

Die Klingelzüge sind an einzelnen, namentlich den grösseren Häusern, elektrische Läutewerke, sonst gewöhnliche Drahtklingelzüge mit Zugknopf und Schild in Messing oder Gusseisen. Die

Klingelzüge befinden sich neben jeder Hausthüre, sowie neben jeder Eingangsthüre zu den einzelnen Wohnungen.

Läden. Die südlich gelegenen Zimmerfenster erhalten hölzerne Zugjalousieen, an Fenster mit nicht südlicher Lage werden Jalousieen nur auf besonderen Wunsch der Anwärter angebracht.

In den grösseren Vereinshäusern und auch in den kleineren, sofern es der Anwärter wünscht, werden Waschküchen im Souterrain eingerichtet. Ihre Nebenwände sind bis auf Terrainhöhe mit Portlandcement, im übrigen mit Schwarzkalkmörtel verputzt, Decke und Nebenwände mit Kalkfarbe getüncht. Der Boden ist aus Portlandcement mit Gefäll; an der tiefsten Stelle befindet sich die Wasserableitung nach dem Abzugskanal. Wasserzuleitung ist nach jeder Waschküche geführt. Die Ausstattung besteht in einem transportablen Waschkesselgestell mit einem kupfernen Waschkessel von 70 Liter Inhalt und einem hölzernen Waschgestell.

Die Einfriedigung der hinter den Häusern gelegenen Gärten erfolgt mittelst 1,00 m hohen Stacketenzäunen aus Naturholz, an den Gärtchen vor den Häusern wird ein ähnlicher Zaun, aber nur 0,80 m hoch angebracht.

Im Hofraum sind Vorkehrungen zum Waschseilziehen, zum Trocknen der Wäsche getroffen, ebenso wo genügender Raum ist auf dem Dachboden über dem Kehlgebälke.

Das Trottoir an der Strasse und die Einfahrten bis zum Hauseingang sind aus Portlandcement hergestellt.

B. Die Baukosten.

Die seitherigen Angaben wären nicht vollständig, wenn nicht auch über den Preis der ausgeführten Arbeiten einige Anhaltspunkte gegeben würden.

Alle Arbeiten werden auf dem Submissionswege vergeben. Zu der Submission werden aber nur Meister, deren Zuverlässigkeit bekannt ist, zugelassen. Die Arbeiten werden in der Regel auf Nachmess — d. h. dem Quadratmeter oder Kubikmeter nach — vergeben. Nach Vollendung der betreffenden Arbeit geschieht das Ausmass durch einen beeidigten Geometer, jetzt durch den Vereinsgeometer. Die Kosten des Ausmessens werden zwischen dem ausführenden Meister und dem Bauherrn geteilt.

Nach Fertigstellung des ganzen Baues werden die Rechnungen geordnet und zusammengestellt, so dass dann für edes Haus eine übersichtliche Kostenberechnung gemacht werden kann.

Solche Verausgabungen, bei welchen sich nicht leicht ausscheiden lässt, wieviel davon auf jedes einzelne Haus kommt, werden zusammengerechnet, bis je eine Serie von Häusern vollendet ist, alsdann wird die Gesamtsumme auf die einzelnen Häuser im Verhältnis zu deren Grösse umgelegt. Hierher gehören die unter den allgemeinen Unkosten zusammengerechneten Aufwendungen für Planierungsarbeiten, allgemeine Kosten des Baubureau, Verausgabungen für Strassenherstellung, Chaussierung u. s. w.

In der umstehenden Tabelle sind die Baukosten für drei Häuser zusammengestellt und zwar für ein Haus mit zwei und eines mit drei Zimmern pro Stockwerk, und endlich für ein grösseres Vereinshaus, das auf jedem Stockwerk zwei vollständige Wohnungen enthält. Die Kostenzusammenstellung bezieht sich auf die Gebäude, welche im Bebauungsplan Tafel I mit den Nummern 95, 97 und 193/194 bezeichnet sind. Die beiden ersteren Häuser gehören zu der im ersten Jahre erstellten Serie, ihre Ansicht von der Strassenseite ist auf Tafel VI gegeben (das sechste und achte Haus von rechts gezählt). Die Grundrisse dieser beiden Häuser sind ähnlich den auf Tafel II und III verzeichneten Typen. Das dritte Haus ist das in Tafel V wiedergegebene Doppelhaus, das nicht zum Verkaufe bestimmt ist.

Zu den einzelnen Positionen der Kostenrechnung ist nur weniges zu bemerken. Die Ziffern der Flaschner- und der Schieferdeckerarbeit bedürfen einer Erläuterung insofern, als dieselben bei dem kleineren Hause mit 251,53 Mk. um 14 Mk. höher sind als bei dem grösseren. Dies rührt daher, dass bei dem ersteren zwei Dachläden mit Zink bedeckt sind, während das letztere keine solchen hat. Ferner ist die Walzeisenlieferung für das kleinere Haus fast doppelt so gross als für das grössere, weil letzteres einen gewölbten, gemauerten, ersteres einen getremten Keller hat.

Die Kosten, einschliesslich der Grunderwerbung schwanken in der ersten Bauserie zwischen 8,900 und 9,700 Mark für ein Haus mit Zweizimmerwohnungen. Bei den Häusern mit Drei-

Baukosten-Zusammenstellung.

Art der einzelnen Bauarbeiten.	Kosten für die Hälfte eines Doppelhauses mit Wohnungen von				Kosten für ein doppelstockiges Haus mit je einer Wohnung von 2 und einer von 3 Zimmern auf jedem Stockwerk	
	2 Zimmern		3 Zimmern			
	ℳ	₰	ℳ	₰	ℳ	₰
Grab- und Betonierungsarbeit . . .	757	88	1096	30	3059	63
Maurer- und Steinhauerarbeit . . .	2417	41	3060	01	11048	72
Zimmerarbeit	1359	57	1523	51	4075	07
Flaschnerarbeit	251	53	238	62	554	28
Schieferdeckerarbeit	45	09	35	20	161	76
Dacheindeckung mit Falzziegel . .	133	84	211	46	416	15
Gipserarbeit	369	29	450	96	1270	73
Schreinerarbeit	747	78	905	61	2853	25
Glaserarbeit	229	—	252	80	760	51
Schlosserarbeit	241	55	339	45	1122	94
Schmidarbeit	38	—	60	—	89	70
Walzeisenlieferung	78	31	43	47	358	85
Gusseiserne Kaminthürchen, Abtritttrogdeckel, Dachfenster . . .	33	80	33	80	55	15
Malerarbeit	151	84	180	13	499	42
Tapezierarbeit nebst Tapeten . . .	61	50	82	60	196	95
Asphaltarbeit	51	28	51	—	154	—
Plättchenbelag in den Küchen . . .	87	96	113	75	408	71
Ablauftische aus Schiefer	24	—	24	—	56	—
Oefen, Herde und Waschkessel nebst Hafnerarbeit	201	80	221	90	542	45
Klingelzüge, Hausnummern etc. . .	24	—	24	—	90	40
Zugjalousieen und Läden	37	78	111	30	127	39
Reinigungsarbeiten	19	50	24	—	46	50
Wasserzuleitung und Wasserableitung im Hause	126	98	152	84	201	34
Hausentwässerung	170	—	225	—	500	—
Kanalbeitrag an die Stadt	133	88	148	05	372	—
Trottoir, Einfahrt und Hof	138	—	185	88	227	17
Umzäunungen	34	—	41	—	22	28
Baumesskosten	65	45	77	70	391	—
Bauleitung (Architekten u. Bauführer)	215	28	284	07	1074	54
Allgemeine Unkosten (Strassenherstellung, Taglöhner, Baubureau)	85	28	120	07	389	80
Bauzinsen	120	—	180	—	359	36
Bauplatz exclusive Garten	684	80	761	60	1657	60
Summe .	9136	38	11260	08	33143	65

zimmerwohnungen bewegen sich die Gesamtkosten zwischen 10,400 und 11,300 Mark.

Die Baukosten für ein alleinstehendes Haus berechnen sich auf etwa 800 Mark höher als bei der Hälfte eines Doppelhauses, wenn beide den gleichen Grundplan und ganz ähnliche innere Ausstattung haben.

Bei den späteren Serien mussten etwas grössere Aufwendungen gemacht werden, teils infolge der eingetretenen Steigerung der Baupreise und teils wegen höherer Ansätze der an die Stadt zu entrichtenden Abgaben. Die Kanalbeiträge z. B., welche die Stadt erhebt, sind für die zuletztgebauten Häuser fast das Dreifache von dem was vor wenigen Jahren abzuliefern war. Im ersten Baujahre wurden nur 15 Mark für den laufenden Meter der Strassenfront des Grundstücks berechnet, während jetzt 25 und in vielen Fällen sogar 40 Mark angesetzt werden.

Die Baupreise haben zum Teil auch in empfindlicher Weise aufgeschlagen. Für gewöhnliche Backsteine z. B., welche im Jahre 1892 noch zu 17 Mark pro Tausend erhältlich waren, sind jetzt 24, und zum Teil sogar 26 Mark, zu bezahlen.

Alles dies zusammen bewirkt für die in den letzten beiden Jahren gebauten Häuser eine Verteuerung von etwa 5 bis 600 Mark auf ein Haus mit zweizimmerigen Wohnungen und von 7 bis 800 M. auf ein solches mit dreizimmerigen Wohnungen.

IX.

Sollen die Häuser vermietet werden oder in's Eigentum ihrer Bewohner übergehen?

Die grosse Wohlthat gebesserter Wohnungsverhältnisse kommt erst dann zur vollen Geltung, wenn es auch den weniger Bemittelten ermöglicht wird, nach und nach ein eigenes Heim zu erwerben. Erst im eigenen Hause gewinnt Jeder die volle Freude an seiner Wohnung, erst hier fühlt er sich auf ganz gesichertem Boden und kann daran denken, sich behaglich einzurichten, hat er doch nicht mehr jeden Tag zu befürchten, ausgetrieben zu werden. Jetzt wachsen auch die Kinder mit ganz anderen Gefühlen auf, da sie die Erinnerung an das Elternhaus mit in's Leben nehmen. Von dem Tag an, da der seither Besitzlose ein noch so bescheidenes Heim sein eigen nennt, hört er auf, sich als ein in der heutigen Gesellschaft Zurückgesetzter zu fühlen, seine Verbitterung verschwindet und der bisher Heimatlose wird zum selbstbewussten Teilnehmer an unserer Staatsordnung.

Die Familien, für welche man sorgen will, besitzen kein angesammeltes Vermögen und die Einkünfte, über welche sie verfügen, sind nur bescheiden. Unter gewöhnlichen Verhältnissen wäre also der Gedanke, ein eigenes Heim zu erwerben, für sie ganz ausgeschlossen. Dies wird erst erreichbar, wenn man ihnen einen Weg zeigt, wie sie durch regelmässige kleine Ratenzahlungen und durch Aufsparung der Zinsen daraus, nach und nach diejenige Summe zusammenbringen können, welche zur Bezahlung des Kaufschillings erforderlich ist.

Leicht ist dieser Weg freilich nicht und Mancher wird an den Hindernissen straucheln, ehe das Ziel erreicht wird. Bei dem oft schwankenden Einkommen der hier in Frage kommenden

Leute ist die Einhaltung regelmässiger, — wenn auch noch so nieder angesetzter — Ratenzahlungen oft unmöglich. Irgend etwas unvorhergesehenes in der Familie, eine längere Krankheit oder ein Sterbefall eines Angehörigen, bringt leicht das ganze Budget aus dem Gleichgewicht und es kostet dann Mühe, die gewöhnlichen laufenden Haushaltungskosten zu bestreiten, zu Abzahlungen oder Rückzahlungen bleibt aber nichts übrig.

Bei Vielen ist auch das Einkommen selbst nicht stabil genug, um mit Sicherheit auf eine lange Reihe von Jahren darauf rechnen zu können. Jede Stockung in der Industrie, jede Verkürzung der Arbeitszeit verkürzt zugleich oft sehr empfindlich das Einkommen, auf welches man gezählt hatte, oder zwingt gar den seitherigen Wohnort zu verlassen, um ein anderes Feld der Arbeit aufzusuchen. Damit wird aber der schöne Plan, ein eigenes Haus zu erwerben ganz über den Haufen geworfen. In dem Gefühle dieser Unsicherheit bringen es Manche nicht einmal zu dem festen Entschlusse, mit den erforderlichen Rücklagen den Anfang zu machen.

Aber man denke ja nicht, der Arbeiter wisse den Wert des eigenen Heimes nicht zu schätzen. Sobald nur die Möglichkeit eröffnet und der Weg betreten ist, der zur eigenen Scholle führen soll, wird der Sparsinn in ungeahnter Weise geweckt und gesteigert. Die Erfahrung hat wiederholt gezeigt, wie solche Familien sich freudig die grössten Einschränkungen auferlegen, nur, um desto rascher zu dem ersehnten Ziele zu gelangen.

Wenn somit auch die Schwierigkeiten nicht unterschätzt werden dürfen, so lohnt es sich doch, dieselben wenn irgend thunlich zu überwinden. Man wird sich aber im Voraus sagen müssen, dass man es niemals erreichen kann, Jedem ein eigenes Heim zu schaffen. Auch im Mittelstande und selbst unter den reichen Bewohnern einer Stadt ist es immer nur ein kleiner Teil, welcher so glücklich ist, im eigenen Hause wohnen zu können. Für die wenigst Bemittelten wird man also vernünftiger Weise nicht mehr verlangen dürfen, und namentlich in den grösseren Städten wird immer nur ein kleiner Prozentsatz von ihnen dahin gelangen, sich ein eigenes Heim zu gründen. Viel ist aber schon geschehen, wenn es zunächst auch nur gelingt, für eine Elite diese Möglichkeit zu schaffen. Das Beispiel wird bald viele Andere zur Nachfolge anspornen!

An vielen Orten ist von gemeinnützigen Gesellschaften die unliebsame Erfahrung gemacht worden, dass die in wohlthätiger Absicht gebauten Häuser bald in Hände von Spekulanten gerieten und ihrem ursprünglichen Zwecke vollständig entfremdet wurden. Auf diese Beispiele hinweisend wird nun vielfach geltend gemacht, dass man mit den erstellten Häusern nur dann dauernd dem Wohnungsbedürfnis der ärmeren Klassen dienen könne, wenn man sie nicht verkaufe sondern sie fest in der Verwaltung und im Eigentum des bauenden Vereins behalte. Im folgenden Abschnitt werde ich des Näheren darlegen, wie der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart die von ihm gebauten und verkauften Häuser ihrem Zwecke doch dauernd zu erhalten sucht. Es geschieht dies dadurch, dass sich der Verein ein Wiedererlangungsrecht auf die veräusserten Häuser sichert. Damit ist die oben geschilderte Gefahr beseitigt, und das hauptsächlichste Bedenken gegen einen Verkauf fällt hinweg.

Soll das Haus nach und nach in das Eigentum der Bewerber übergeführt werden, so eignet sich hierzu das Einfamilienhaus in sofern am besten, als dessen gesamte Erstellungskosten natürlich geringer sind als wenn mehrere Wohnungen in dem Hause eingerichtet werden. Die Abzahlung der ganzen Kaufsumme geschieht also leichter. Auch die Verwaltung des Hauses ist einfacher, die Unannehmlichkeiten der Aufnahme weiterer Hausgenossen fallen weg, auch hat der Hausherr nicht mehr mit der Gefahr zu rechnen, dass ihm die Vermietung seiner Wohnungen nicht gelingen oder die fällige Miete nicht pünktlich eingehen könnte.

Diesen unbedingten Vorzügen des Einfamilienhauses steht aber in allen grösseren Städten als Schattenseiten gegenüber, dass dort sehr billige Wohnungen in dem Einfamilienhause gar nicht erstellt werden können. In Abschnitt V wurde dies ausführlich dargelegt und gezeigt, dass bei teuren Grundpreisen und überall da, wo noch grosse Ausgaben für Strassenanlagen, Kanalisation, Wasserab- und Zuleitung u. s. w., neben den eigentlichen Baukosten bestritten werden müssen, die Wohnungen nur dann so wohlfeil hergestellt werden können, wie wir sie für unsern Zweck wünschen

müssen, wenn zum mindesten einige Wohnungen übereinander gelegt werden, d. h. wenn man ein mehrstockiges Haus ausführt. Die Ueberleitung eines solchen für mehrere Familien berechneten Hauses in das Eigentum eines seiner Bewohner ist natürlich schwerer durchzuführen als beim Einfamilienhaus, jedoch bleibt es immerhin möglich, wenn nur die Sache richtig organisiert wird und dann bieten die so gebauten Häuser den grossen Vorzug, dass die Mietpreise der Wohnungen auf einem wünschenswerten niederen Stand gehalten werden können. Und durch die billigeren Mietpreise wird schliesslich gerade die Eigentumserwerbung auch wieder erleichtert und oft erst möglich gemacht, weil Viele nur dadurch in den Stand gesetzt werden, neben der Entrichtung ihrer Miete noch regelmässige Rücklagen zu machen zur Ansammlung des Kaufschillings für das Haus.

Ich wiederhole: das Einfamilienhaus kostet absolut genommen weniger, die Aufbringung der Kaufssumme für dasselbe ist an sich also leichter, dagegen ist das Wohnen im Einfamilienhaus immer teurer und die höhere Miete, die hierfür angesetzt werden muss, erschwert es wieder den ärmern Klassen die für die Erwerbung des Hauses nötigen Ratenzahlungen aufzubringen. Umgekehrt: je höher die Kaufsumme wird, desto niederer kann oft die Miete angesetzt werden. Dem richtigen Ermessen muss es überlassen bleiben, je nach den vorliegenden besonderen Verhältnissen zu bestimmen, worauf der grössere Wert zu legen ist: auf den niedrigeren Gesamtpreis des Hauses, oder auf die billigere Wohnung.

Erst in neurer Zeit wird in Deutschland dem Gedanken, auch den weniger Bemittelten zu einem eigenen Heim zu verhelfen, grössere Beachtung geschenkt. Der deutsche Kaiser hat wiederholt sein hohes Interesse für diese Frage bekundet. Zahlreiche Genossenschaften, Gesellschaften und Vereine sind heute in allen deutschen Gauen an der Lösung dieser schwierigen Aufgabe in eifriger Arbeit und die mannigfachsten Wege werden eingeschlagen, um zu dem vorgesteckten Ziele zu gelangen. — Die Erfahrungen, welche bis heute vorliegen, sind aber noch nicht so umfassend und auch nicht alt genug, um mit Sicherheit sagen zu können, welcher von den Wegen

der bessere ist, oder für welche besondere Umstände dieser mehr sich eignet als jener.

Sehen wir uns die Methoden etwas näher an, welche die verschiedenen Baugesellschaften seither befolgt haben.

Für die gemeinnützigen Baugesellschaften hat Mülhausen im Elsass schon vor etwa 40 Jahren — also noch unter französischer Herrschaft — das erste Beispiel gegeben. In Deutschland sind im Verlaufe der letzten Jahre zahlreiche gemeinnützige Vereine und Gesellschaften entstanden, welche nach dem Mülhauser Vorbilde Kolonien von Arbeiterwohnungen (cités ouvrières) erbauen. Diese Kolonien bestehen in der Regel aus lauter Einfamilienhäusern je mit einem kleinen Gärtchen dabei.*) Die Häuschen werden dann zunächst nur vermietet, es wird aber ein kleiner Zuschlag regelmässig mit der Miete erhoben, der zu Gunsten des Mieters zurückgelegt und mit Zins auf Zins verwaltet wird, bis sich nach und nach ein kleines Kapital angesammelt hat, das zur Bezahlung des Kaufschillings ausreicht. Erst dann wird ein Kaufvertrag mit dem seitherigen Mieter abgeschlossen, und es erfolgt die Eigentumsübergabe des Hauses. Zahlreiche wohlthätige Vereine haben in einer Reihe von Städten nach dieser Methode gesucht, den ärmeren Klassen zu einem eigenen Heim zu verhelfen, und haben damit zum teil sehr bemerkenswerte Erfolge erzielt. Herr Pastor von Bodelschwingh in Bielefeld hat dann mit grosser Wärme durch Schrift und Wort für diese Sache zu wirken gesucht, und hat nicht nur in Bielefeld selbst eine stattliche Zahl von Arbeiterhäusern errichtet, welche nach und nach ins Eigentum ihrer Bewohner übergehen, durch den von ihm gegründeten Verein »Arbeiterheim« wurde auch noch an vielen anderen Orten Anregung zu gleichem Vorgehen gegeben.

Entschiedene Erfolge sind mit diesen Einfamilienhäusern jedoch bis jetzt hauptsächlich nur da erzielt worden, wo solche Ansiedelungen mit ganz ländlichem Charakter in der Nähe grösserer Fabriken ausserhalb der Grossstädte errichtet worden sind, oder wo man für schon besser gestellte Familien baute. Für eine mehr städtische Arbeiterbevölkerung konnte dieses

*) Viele auf das Wohl ihrer Arbeiter bedachte Fabrikherren sind, wie ich schon früher hervorgehoben habe, diesem Beispiele gefolgt, nur behalten diese meist die erstellten Häuser, als zur Fabrik gehörig, in eigenem Besitze.

System mit Einfamilienhäusern aber seither nur in kleinerem Umfang durchgeführt werden.

Die Baugenossenschaften haben das Muster für ihr Vorgehen in England gefunden, wo die cooperative Thätigkeit schon seit mehr als 30 Jahren mit Erfolg sich auch auf das Gebiet des Häuserbaues geworfen hat. Und dort, wo das Wohnen im Familienhaus ganz allgemeine Landessitte ist, haben die Genossenschaften auch nur Einfamilienhäuser erbaut.

In Deutschland beschränken sich einzelne Baugenossenschaften darauf, nur Mietwohnungen zu erstellen; den Genossenschaftern wird nur ein Vorrecht für deren Bezug eingeräumt. Die Mehrzahl der Baugenossenschaften jedoch baut ihre Häuser — und dann meist Einfamilienhäuser — mit dem Zwecke, sie nach und nach ins Eigentum übergehen zu lassen. Ich habe schon früher darauf hingewiesen, dass die Genossenschaften, da sich ihr Kapital aus den kleinen regelmässigen Beiträgen der Mitglieder allmählich bildet, nur ganz langsam in ihrer Entwickelung fortschreiten. In der Regel, wenn nach langem Warten endlich so viel Geld beisammen ist, dass mit dem Bau von einigen wenigen Häusern begonnen werden kann, wird durch das Los entschieden, wer die Glücklichen sein sollen, welche zuerst an die Reihe kommen. Die Anderen müssen dann wieder geduldig ausharren, bis endlich wieder soviel Kapital beisammen ist, um weiterbauen zu können, wo dann wieder einige vom Glück Begünstigte ihr Haus erlangen können. Kein Wunder, dass manche der Mitglieder, des Wartens überdrüssig wieder ausscheiden, ehe sie ihr Ziel erreichen konnten. Im ganzen haben in Deutschland die Genossenschaften, auch da die grössten Erfolge aufzuweisen, wo sie mehr aus dem Kreise des Mittelstandes (Beamte, Künstler, Gelehrte etc.) hervorgegangen sind, und für deren Wohnungsbedürfnis sorgen wollen. Zur Erbauung von eigentlichen Arbeiterwohnungen und insbesondere zur Schaffung eines eigenen Heims für diese Kreise ist seither durch die Baugenossenschaften noch verhältnismässig wenig durchgreifendes in Deutschland erreicht worden.

Der Deutschen Volksbaugesellschaft in Berlin gebührt das Verdienst, zuerst einen neuen Weg betreten zu haben, der

die Erlangung des eigenen Hauses um vieles leichter macht. Diese Gesellschaft baut nur solche Häuser, welche dazu bestimmt sind, nach und nach in das Eigentum ihrer Bewohner übergeführt zu werden. Das neue Verfahren besteht in folgender Einrichtung: sobald Jemand sich meldet, der ein Haus gebaut haben will, wird mit einer Versicherungsgesellschaft ein Prämienvertrag abgeschlossen, auf Erlangung einer Summe genau in der Höhe des Hauspreises, welche verfällt, sobald der Käufer sein 60. Lebensjahr erreicht hat, oder bei dessen Tode, falls er vor Erreichung des 60. Lebensjahres sterben sollte. Die jährlich zu zahlende Prämie wird zur Miete geschlagen und ersetzt die Ratenzahlungen, die sonst bei den anderen üblichen Systemen zu leisten sind. Die Baugesellschaft ist dadurch gesichert, nach Verfluss einer bestimmten Zahl von Jahren den vollen Kaufpreis von der Versicherungsgesellschaft zu erhalten, sofern nur die Prämie pünktlich fortbezahlt wird, und für die regelmässige Entrichtung dieser Prämie übernimmt sie selbst die Garantie, was sie ganz ohne Bedenken thun kann, denn das Haus bleibt in ihrem Eigentum bis die volle Verkaufssumme des Hauses am Ende der Prämienzahlungen durch die Versicherungsgesellschaft abgeliefert wird. Sollte während der Prämienzeit der Mieter, der ja nur ein präsumtiver Käufer ist, seinen Verpflichtungen je nicht pünktlich nachkommen, so verliert er sein Anrecht auf das Haus, und dasselbe bleibt im Besitze der Gesellschaft.

Die Geldmittel für ihren Betrieb schafft sich die Baugesellschaft dadurch, dass sie für den Wert der erbauten Häuser 4prozentige Grundschuldbriefe ausgiebt, deren Sicherheit bei umsichtiger Leitung der Gesellschaft eine ganz zweifellose ist, denn als Deckung steht ihnen gegenüber: der volle Wert der erbauten Häuser, das Grundkapital der Gesellschaft selbst (heute über 500 000 Mk.), der Reservefonds (heute über 50 000 Mk.), die Haftung der verschiedenen Hausbewerber und deren Lebens- und Altersversicherungspolicen.

Die Vorteile dieses ganzen Systems sind sehr in die Augen springend. Jeder, der ein Haus erwerben will — (das gleiche gilt für einen Garten und selbst für einen Bauernhof zum Bewirtschaften) —, erhält dasselbe sofort zu seiner ausschliesslichen Benützung übergeben, ohne dass er irgend ein Angeld zu be-

zahlen braucht. Ebensowenig findet irgend eine Hypothekenbelastung des Anwesens statt. Bei allen andern sonst üblichen Verkaufsmethoden, wenn der ganze Kaufpreis nicht sofort entrichtet werden kann, ist die Bestellung einer Hypothek mit den damit verbundenen lästigen Formalitäten nicht zu vermeiden.

Der Käufer erreicht durch den gleichzeitigen Abschluss der Lebens- und Altersversicherung, nicht nur dass er in seinem Alter ein vollständig schuldenfreies Besitztum erhält, sondern er sorgt zugleich für den Fall seines frühzeitigen Ablebens für seine Hinterbliebenen, welchen nach seinem Tode sofort das ganz unbelastete Besitztum zufällt. Diese schuldenfreie Hinterlassenschaft des Hauses ist von besonderer Bedeutung, denn bei den sonst gebräuchlichen Einrichtungen lassen häufig die Erben sich abschrecken, ein hinterlassenes Haus zu übernehmen, weil sie die darauf ruhende Schuldenlast mit übernehmen müssten, und weil keiner der Erben für die Bezahlung der Zinsen und Amortisationsquote der noch auf dem Hause stehenden Hypothek gerne aufkommen will.

Für die bauende Gesellschaft bietet dieses System auch unbestreitbare Vorteile, die Geldbeschaffung ist ausserordentlich erleichtert. Der Absatz der 4prozentigen Grundschuldbriefe dürfte bei der Sicherheit die sie bieten, zumal bei dem gegenwärtig herrschenden flüssigen Geldmarkte, ohne Schwierigkeit vor sich gehen. Auch für das Grundkapital der Gesellschaft, — also für das eingelegte Geld der Teilnehmer — ist eine angemessene Verzinsung mit Gewissheit vorauszusehen, da den allerdings nicht unbedeutenden Verwaltungskosten folgende Einnahmen gegenüberstehen: Die Erträgnisse des eingezahlten Grundkapitals, die Erträgnisse der Reserven und der Gewinn an den ausgeführten Bauten, der durch einen 5prozentigen Zuschlag zu den Selbstkosten erzielt wird.

Neben diesen sehr grossen Vorzügen hat das eben geschilderte System doch auch einige schwer wiegende Nachteile in seinem Gefolge. Das ganze Verfahren ist doch ziemlich verwickelt. Der Einkauf in eine Lebens- und Altersversicherungs-Gesellschaft, der Anschluss an eine Creditgenossenschaft zur Sicherung der regelmässigen Prämienzahlung, die Uebergabe der Häuser an den zukünftigen Eigentümer, Häuser, welche aber doch noch im Eigentum der Gesellschaft bleiben, die also von

dieser nicht nur versteuert und versichert, sondern auch sorgsam ständig überwacht bleiben müssen, damit sie von den jeweiligen Bewohnern in gutem Zustande erhalten werden — dies alles und die umständliche Verrechnung mit den Hausbewohnern einerseits, und mit der Versicherungs-Gesellschaft andererseits, machen die Sache ungemein kompliziert, und es wird dadurch ein grosser und wohl auch teurer Verwaltungsapparat bedingt. Noch verwickelter und kostspieliger wird die Verwaltung dadurch, dass die Thätigkeit der Gesellschaft nicht etwa auf Berlin beschränkt bleibt, sondern dass sie ihr Betriebsfeld über ganz Deutschland auszudehnen strebt. Dadurch werden neben der zentralen Verwaltungsbehörde noch Filialausschüsse und lokale Verwaltungen mit einer Zahl von Reise-Inspektoren mit teils bautechnischen, teils rein geschäftlichen Obliegenheiten erforderlich. Man denke weiter an das Bauen in den von der Zentrale ferngelegenen Orten, an die Schwierigkeiten, die sich dann ergeben, die Submissionen richtig einzuleiten, den örtlichen Verhältnissen stets genügend Rechnung zu tragen, die Bauverträge entsprechend abzuschliessen; man denke ferner, wie schwer es sein wird, über die Personen der Hausliebhaber umfassende und zuverlässige Auskünfte von überallher zu erhalten und man wird sich nicht wundern dürfen, wenn manches nicht so glatt abläuft, wie es auf dem Papiere steht.

Ein wesentlicher Nachteil dieser Einrichtung, der sich besonders bei den Haushaltungen mit kleinerem Einkommen geltend macht, liegt noch darin, dass die Sache ziemlich teuer wird. Die Gesellschaft kann nicht in eigener Regie bauen, denn sie muss ja im Voraus mit dem Hauskäufer und mit der Versicherungs-Gesellschaft Verträge abschliessen mit Nennung der ganzen Bausumme; es bleibt ihr deshalb kein anderer Ausweg, als gleichzeitig mit einem Bauunternehmer abzuschliessen, der sich verpflichtet, das Haus nach gegebenen Vorschriften um einen bestimmten festen Preis fertigzustellen; das wird meistens an sich schon teurer sein, als das Bauen in eigener Regie. Nun schlägt die Deutsche Volksbaugesellschaft aber noch 5 % auf diese Herstellungskosten *) und die Hauskäufer haben somit

*) Zur Deckung der Verwaltungsspesen resp. zur Erzielung eines Gewinnes für die Beteiligten der Gesellschaft.

einen doppelten Aufschlag für Gewinn an Andere zu bezahlen: einmal an den Bauunternehmer und dann noch einmal an die Baugesellschaft. Der Zinsfuss von 4 %, welcher sodann für den ganzen Kaufpreis zu Grunde gelegt wird, ist heute auch nicht billig zu nennen, und sollte das Geld von gemeinnützigen Gesellschaften zu günstigeren Bedingungen zu beschaffen sein. Ausser diesen 4 % hat dann der Käufer noch für Steuern und Instandhaltung des Hauses mindestens 1 % aufzubringen, und dazu ferner noch die Prämie für die Versicherungs-Gesellschaft, welche mit 2½ % angegeben wird. Das macht zusammen mindestens 7½ % aus und dabei ist für Unvorhergesehenes noch gar nichts zurückgestellt. Für Familien mit kleinem Einkommen dürften diese 7½ % aus der durch verschiedene Zuschläge schon verteuerten Bausumme doch leicht zu hoch sein.

Ein weiterer Nachteil entsteht noch dadurch, dass nach diesem System irgendwelche Sicherung, um die erbauten Häuser dauernd ihrem Zwecke zu erhalten, nicht vorgesehen ist. Allerdings muss der Käufer eine geraume Zeit auf dem Anwesen bleiben — die Eigentumsübergabe erfolgt ja erst, nachdem er sein 60. Lebensjahr erreicht hat —, aber von diesem Zeitpunkte an steht ihm, wie auch bei dem Todesfalle schon früher seinen Erben, das unbedingte Verfügungsrecht zu und die Folge davon wird sein, dass — freilich nicht sofort, aber in einigen Decennien — die in wohlthätiger Absicht gebauten Häuser doch der Spekulation und den damit verknüpften Missbräuchen anheimfallen.

Man wird nun sagen, der Gesellschaft macht dies nichts aus, sie kann ja, soweit Nachfrage da ist, immer wieder neue Häuser bauen. Diese Einwendung ist jedoch nicht ganz stichhaltig in sofern, als die zuerst gekauften billigen Baugründe dann für den beabsichtigten Zweck doch dauernd verloren sind. Für die später zu erstellenden Häuser würde die Gesellschaft in der Regel wesentlich teurere Plätze erwerben müssen, wenn sie nicht vorzieht, die Grundstücke in noch grösserer Entfernung vom Centrum zu suchen. Für die später hinzutretenden Hauskäufer würde dies doch immer einen Nachteil bilden.

Bei der Berechnung, die weiter oben angestellt wurde, ist ferner angenommen, dass die Lebens- und Altersversicherungsprämie nur 2½ % beträgt. Dies kann aber nur zutreffen, wenn

der Hauskäufer schon in sehr jungen Jahren — ich nehme an, vor Erreichung seines 30. Jahres — den Vertrag abschliesst. In späteren Jahren müsste mit dem vorrückenden Alter der Prämiensatz stark steigen und damit würde die Sache für die Meisten vollends unmöglich. *) Ebenso sind alle Diejenigen ausgeschlossen, welche wegen organischen Leidens in die Versicherungs-Gesellschaft nicht aufgenommen werden. Dem kann allerdings dadurch entgegengewirkt werden, dass die Versicherung nun nicht auf des Käufers Leben, sondern auf das eines seiner Angehörigen abgeschlossen wird. So könnte die Prämie sogar noch herabgedrückt werden, wenn die Versicherung auf ein noch junges Kind genommen würde. Aber damit ginge zugleich der Hauptvorteil der ganzen Einrichtung verloren, dass beim Ableben des Käufers für die Hinterbliebenen gesorgt werden sollte. Wie die Sache in sehr vorsorglicher und schöner Weise ausgedacht war, sollte beim Todesfall des Familienoberhauptes das schuldenfreie Haus den Erben zufallen und so deren Existenz erleichtern, in dem Augenblicke, wo sie des Ernährers beraubt werden. Ist nun die Versicherung auf ein Kind aufgenommen, so gestaltet sich die Sache ganz anders. Jetzt erhält die Familie nicht mehr ein schuldenfreies Haus, sondern sie muss nach wie vor 7 bis 8 % aus der Bausumme entrichten. Wird sie dies aufbringen können, nachdem der Vater gestorben ist? In den meisten Fällen wohl nicht. Und wo es je doch möglich wäre, wie soll die Erbteilung vorgenommen werden? Da die seither gezahlten Prämien ganz nur zu Gunsten des einen Kindes geleistet worden sind, wie soll dieses etwa seine Geschwister entschädigen für das schon vom Vater Bezahlte und die noch weiter zu zahlenden Prämien? Eine Verständigung hierüber dürfte in den meisten Fällen schwer zu erzielen sein! Dann entsteht nicht nur Zank und Hader in der Familie, sondern es geht auch, sobald die Prämien nicht weiter entrichtet werden, das Haus und damit die ganze beabsichtigte Wohlthat für sie verloren.

Aus all diesem geht hervor, dass das System der Deutschen Volksbaugesellschaft, so geistreich es erfunden ist, für Diejenigen gerade schwer anwendbar bleibt, die unter den heutigen Wohnungs-

*) Bei einem Alter von 45 Jahren z. B. müssten mindestens 5 % Prämie bezahlt werden, bei 40 Jahren noch etwa 4 %.

missständen am meisten zu leiden haben, und dass es weit mehr solchen Familien zugute kommen wird, welche schon unter günstigeren Bedingungen leben. In der That haben auch bis jetzt hauptsächlich Künstler, Kaufleute, Beamte etc. von den Einrichtungen der Volksbaugesellschaft Gebrauch gemacht.

Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart gehört zu denjenigen Vereinen, welche in der hier berührten Frage eine Mittelstellung einnehmen. Der Verein baut kleine Häuser die durch Ratenzahlungen allmählich in den Besitz ihrer Bewohner übergehen sollen. Aber schon darin ist ein Mittelweg eingeschlagen, dass diese Häuser nicht zum Alleinbewohnen bestimmt sind, die hohen Grundpreise haben, wie in Abschnitt V näher auseinandergesetzt wurde, dahin geführt, dass in jedem Hause zwei bis drei Wohnungen eingerichtet wurden. Der Käufer wird also stets zugleich Vermieter von einer oder zwei Wohnungen.

Nur ein einziges Haus (Nr. 115 auf Tafel I) wurde ursprünglich zum alleinbewohnen für eine Familie bestimmt und dieses bietet nun einen in die Augen springenden, schlagenden Beleg dafür, dass das Einfamilienhaus für die in Ostheim gegebenen Verhältnisse nicht geeignet ist. Obwohl der Bau dieses kleinen Häuschens und seine innere Ausstattung mit äusserster Sparsamkeit durchgeführt wurde, sind dessen Erstellungskosten doch verhältnismässig so hoch geworden, dass sich bis heute noch kein Liebhaber für dasselbe gefunden hat. Der Verein hat zwar nachträglich, um eine etwas bessere Rente zu erzielen, auch in diesem Hause eine kleine zweite Wohnung in dem Dachstock eingerichtet; aber trotzdem reichen die Mieteinnahmen nicht zur Deckung aller Ausgaben und es ist dies das einzige Haus in Ostheim, dessen Rechnung mit einem kleinen jährlichen Abmangel abschliesst.

Neben den zum Verkauf bestimmten Häusern erstellt nun der Verein noch solche, meist etwas grössere Gebäude, deren Veräusserung nicht beabsichtigt ist, deren Wohnungen daher alle zu vermieten sind. Der Zweck, der dabei verfolgt wird, ist ein mehrfacher. Einesteils will der Verein nicht nur für die schon etwas besser gestellten Familien Wohnungen schaffen, welche in der Lage sind, die zur Erwerbung eines Hauses zu

machenden regelmässigen Zahlungen zu leisten, sondern er möchte gerade auch für das Wohnungsbedürfnis Derjenigen sorgen, welche am schwersten mit dem Leben zu kämpfen haben und ihnen stehen dann die vom Verein zu vermietenden Räume offen. Ferner will der Verein in der von ihm erbauten Kolonie einen bestimmenden Einfluss auf die Preise der Mieten behalten. Dies erreicht er eben dadurch, dass er nicht alle Häuser verkauft und in den in seinem Besitz verbleibenden die von Anfang an festgesetzten mässigen Mietpreise einhält. Damit verhindert er auch, dass in den in andere Hände übergegangenen Nachbarhäusern zu hohe Mieten verlangt werden.

Soll nun auf die Eingangs dieses Abschnittes gestellte Frage eine Antwort gegeben werden, so lässt sich dieselbe nach den obigen Auseinandersetzungen folgendermassen zusammenfassen:

Wo irgend thunlich sollte die Erlangung eines festen Besitzes angebahnt und erleichtert werden. Jeder Familie ein eigenes Heim zu verschaffen ist aber ein Wunsch, der niemals voll erfüllt werden wird. Darum ist für unsere Zustände die beste Lösung, den Uebergang der Häuser in's Eigentum nach Möglichkeit zu erleichtern, daneben aber in ausgiebiger Weise für Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen zu sorgen gerade für Diejenigen, welche neben ihrer bescheidenen Miete keine weiteren Zahlungen aufzubringen vermögen.

X.

Wer soll in den Häusern wohnen?

Leichter ist die Frage zu beantworten: wer soll nicht in den Häusern wohnen? Denn ausgeschlossen muss werden wer ein ungeordnetes, anstössiges Leben führt und nicht minder der, welcher seinen Mietverpflichtungen nicht pünktlich nachkommt! Sonst, sollte man meinen, es müsse jeder geordnete Mann gerne in die Kolonie aufgenommen werden. Die Sache liegt aber doch nicht ganz so einfach. Da sind z. B. die Almosenempfänger, für welche vielleicht die Gemeinde die Wohnung bezahlt; ein finanzielles Risiko wäre also mit deren Aufnahme gar nicht verbunden; auch mögen viele vollständig geordnete Familien darunter sein und doch: — es mag dies als Vorurteil, wohl auch als Härte erscheinen — ich würde Bedenken tragen Solche, welche öffentliche Armenunterstützung empfangen — ausser in ganz vereinzelten Fällen — in die Kolonie aufzunehmen. Nehmen wir an, es zöge eine grössere Zahl solcher Almosenempfänger in unsere Ansiedelung, so würde dieselbe sehr bald den Ruf einer Armenkolonie erhalten und damit würden viele Familien abgeschreckt werden, die sonst sehr gerne eingemietet hätten, die sich aber davor fürchten, auch zu den Almosenempfängern gezählt zu werden. Mit dem Bau von billigen Wohnungen — man muss dies streng auseinanderhalten — beabsichtigt man ja nicht eine Armenunterstützung, sondern umgekehrt, man will gerade Denen, die sich redlich bemühen, auf eigenen Füssen vorwärts zu kommen, diesen oft schweren Kampf erleichtern. Jeder muss aber das Bewusstsein haben können, dass er keine Almosen empfängt, sondern dass er für seine Wohnung genau das zahlt, was sie kostet. Was von freiwilliger Leistung eines gemeinnützigen Vereins zur Organisation und Verwaltung des ganzen Unternehmens geschieht, das kann Jeder gerne annehmen ohne

sich etwas an seiner Würde zu vergeben; sobald aber das Ganze mit Recht oder Unrecht den Anschein einer Versorgungsanstalt bekäme, würden gerade diejenigen Elemente, die man am liebsten in der Kolonie haben möchte, sich von der Einmietung abhalten lassen. Ich hatte oft Gelegenheit wahrzunehmen, wie empfindsam man in dieser Hinsicht gerade in denjenigen Kreisen ist, welche hier in Betracht kommen. Die Gegner des Unternehmens würden nicht versäumen, dies nach Möglichkeit auszunützen und würden Spottnamen aller Art für die neue Ansiedelung in Umlauf bringen und dies würde bei Vielen den Eindruck nicht verfehlen.

Wer sonst in der Stadt zur Miete wohnt, der kann es nie verhindern und es wird ihn auch nicht anfechten, wenn dicht neben ihm in der Strasse oder vielleicht im selben Hause mit ihm eine Familie wohnt, die öffentliche Unterstützung empfängt. In unserer Kolonie habe ich aber schon mehrfach beobachten können, dass Einzelne sich haben abhalten lassen einzumieten, lediglich weil sie erfahren hatten, dass ein Almosenempfänger, nicht etwa in ihrer nächsten Nähe, sondern nur überhaupt in der Ansiedelung, wohnt. Es ist dies gewiss ein grosses Vorurteil und ich möchte demselben auch nicht so weit nachgeben, dass prinzipiell Niemand aufgenommen würde, der in öffentlicher Unterstützung steht, aber ganz sicher ist es, dass man diese Elemente nicht in den Vordergrund treten lassen darf, wenn man der Sache selbst, die eine gemeinnützige und nicht in das Gebiet der Armenpflege fallende Unternehmung bleiben soll, nicht schaden will.

Ist so der ärmste Teil der Bevölkerung, wenigstens in einer ins Gewicht fallenden Zahl, ausgeschlossen, so schliessen sich auf der andern Seite die wohlhabenderen Elemente wohl von selbst aus. Man hat schon die Forderung gestellt, dass die Wohnungen und die Häuser gar nicht an Solche abgelassen werden sollten, die schon ein etwas höheres Einkommen haben. Mir scheint aber, dass man in dieser Richtung nicht zu engherzig sein sollte. Ohnehin wäre es sehr schwer, eine bestimmte Grenze zu ziehen, bis zu welcher die Aufnahme noch zulässig wäre. Vermieten wir gerne an einen Mann, der einen Jahresverdienst von 1400 Mark hat, warum dann nicht auch an einen solchen der 1500 Mark einnimmt? und wenn wir diesen auf-

nehmen, warum dann nicht den mit einem Einkommen von 1600 Mark und so fort. Auch werden sich die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Einzelnen nicht so genau ermitteln lassen, dass wir dies als Richtschnur für Aufnahme oder Nichtaufnahme gelten lassen könnten.

Ich meine nun, man wird nicht fehl gehen, wenn man als Regel aufstellt, jede unbescholtene Familie, die in geordneten häuslichen und wirtschaftlichen Verhältnissen lebt, zuzulassen, auch auf die Gefahr hin, dass Einzelne, die auch sonst sich ganz gut weitergebracht hätten, diese Gelegenheit zum billigen Wohnen ausnützen.

Wenn ich eben sagte, dass jeder geordnete und unbescholtene Mann aufgenommen werden sollte, so ist damit zugleich gesagt, dass weder politische noch religiöse Ansichten von Einfluss sein sollten. Dass das Bekenntnis zu dieser oder jener Religion nicht massgebend für die Aufnahme sein darf und ebensowenig die mehr oder minder kirchliche Richtung, die einer verfolgt, wird wohl als selbstverständlich zugegeben. Nicht so allgemein anerkannt wird aber die gleiche Toleranz in Bezug auf politische Anschauungen. Insbesondere den Sozialdemokraten gegenüber meinen Viele müsse man strenge Vorsichtsmassregeln ergreifen, um zu verhindern, dass sie in die Kolonie einziehen. Wie dies zu machen sei wird freilich nicht gesagt. Als ob man bei Vermietung der Wohnungen oder beim Abschluss eines Hausanwärter-Vertrages erst ein politisches Glaubensexamen anstellen könnte! Und wenn nun Jemand als streng konservativer Mann seinen Einzug gehalten hat und erst im Verlauf der Zeit mehr und mehr in das sozialdemokratische Fahrwasser übergeht, soll ihm dann gekündigt werden? und wann?

Aber wenn dies alles auch möglich wäre, es bliebe nach meiner Ueberzeugung ein grosser Fehler, so zu handeln und würde dem Unternehmen in den Augen des ganzen Arbeiterstandes — auch Solcher, die der Sozialdemokratie ferne stehen — sehr schaden und das mit Recht, weil man dann annehmen müsste, das Ganze verdanke nicht rein menschenfreundlichen Absichten seinen Ursprung, sondern es werden nur tendenziöse Zwecke damit verfolgt. Weit entfernt, die Sozialdemokraten ausschliessen zu wollen, ist es mir sogar besonders willkommen, wenn ein solcher sich zur Anwartschaft für ein Haus meldet.

Hier tritt er mit allen andern auf gleichen Boden und sucht sich nach und nach ein Eigentum zu erwerben. Bald wird auch er sich der Ersparnisse freuen, die er macht, allmählich gewinnt er immer mehr Liebe zu seinem eigenen Heim und mit jedem Schritt, den er in dieser Richtung macht, entfernt er sich mehr und mehr von dem, was die Sozialdemokratie als ihr Endziel aufstellt. Auch die sich noch nicht zur Anwartschaft gemeldet haben und nur in der Kolonie wohnen, sehen, wie ihre Nachbarn allmählich zu einem Eigentum gelangen, wie sie sich behaglich einrichten auf der eigenen Scholle und das alles in unserer heutigen Gesellschaftsordnung! Sollten sie sich da nicht sagen, dass es doch nicht so verzweifelt schlecht damit bestellt ist? Die Führer der Sozialdemokratie fühlen dies wohl, darum sind sie derartigen Unternehmungen wie allem, was dazu beitragen kann, die allgemeine Unzufriedenheit zu mildern, auch nichts weniger als freundlich gesinnt und suchen sie zu bekämpfen so gut es geht, zunächst indem sie dieselben als eine nichtssagende Einrichtung hinstellen, die in keiner Weise die wirtschaftlichen Zustände zu verbessern im stande sei, dann aber indem sie jeden noch so geringfügigen Anlass benützen, um Stimmung gegen das Ganze zu machen.

Den Sozialdemokraten so gut wie den Anhängern jeder anderen politischen Partei, öffnen wir also sehr gerne unsere Thüren. Etwas ganz anderes ist es aber mit der politischen Agitation, sie mag kommen von welcher Seite sie wolle, denn diese würde unfehlbar den Unfrieden bringen. Wenn wir nicht nach der Gesinnung Derer fragen, die wir aufnehmen, so wollen wir auch, dass Jeder (er möge im Innern denken was er wolle) ruhig und unangefochten in unserer Kolonie leben könne. Darum aber soll es vermieden werden, dass in der Ansiedelung selbst der politische Streit entsteht. Bis jetzt kamen wir noch nie in die Lage, einschreiten zu müssen, wir würden aber nicht anstehen, dies zu thun und Denjenigen zu kündigen, welche wiederholt Anlass zu solchem Zwist geben würden.

Nicht anders handeln wir in den Fällen, wo Einzelne sich im Hause selbst als besonders streitsüchtig erweisen. Es kommt leider nicht so selten vor, dass in einem Hause Streit entsteht; meist geht der erste Anlass von den Frauen aus, oft wegen ganz geringfügiger Dinge. Nun kommen die Klagen! Der Eine

beschwert sich über den Andern, der Andere über den Einen. Da wird dann folgendes Verfahren von uns eingeschlagen. Zuerst sucht man die beiden Parteien zu beruhigen. Dies hilft gewöhnlich nur auf kurze Zeit und bald erneuern sich die Klagen. Jetzt muss eine von den streitenden Parteien aus dem Hause; dabei wird ihr freigestellt in ein anderes Haus der Kolonie zu ziehen, zugleich aber auf das Bestimmteste erklärt, dass sie unabweisbar die Ansiedelung verlassen müsse, wenn in dem neuen Hause abermals Streit entstünde, weil dann Grund zu der Annahme vorliege, dass die betreffende Familie es sei, welche zu den Zerwürfnissen Anlass giebt. In sehr vielen Fällen hat sich dies von Erfolg gezeigt; in den wenigen Fällen, wo es aber nichts gefruchtet hat, blieb es dann auch bei der angedrohten Ausweisung.

Wie soll man sich nun den Familien gegenüber verhalten, die nicht zum eigentlichen Arbeiterstande gehören? Und soll die ganze Einrichtung ausschliesslich dem Arbeiterstande im engeren Sinne dienen? Die Leser werden wohl bemerkt haben, dass ich die Bezeichnung von Arbeiterwohnungen vermieden und stets nur von billigen Wohnungen gesprochen habe. Auch der Verein hat von Anfang an als sein Programm aufgestellt »die Erbauung von billigen Familienwohnungen». Es geschah dies alles mit Absicht. Der Verein ist darob von mancher Seite angegriffen worden.

Zuerst als der Plan bekannt wurde eine Kolonie von billigen Wohnungen ausserhalb der Stadt zu errichten, da suchten die Gegner der ganzen Unternehmung dadurch gegen dieselbe zu wirken, dass sie schwere Bedenken geltend machten, weil in dieser Kolonie eine ausschliessliche Arbeiterbevölkerung angesammelt werde, die in Zeiten der politischen Erregung durch ihre leichte Zugänglichkeit für jede Agitation eine ernste Gefahr werden könnte. Als man dann sah, dass neben den Arbeitern auch Angestellte, kleine Beamte, Kaufleute, kurz die verschiedensten Berufsarten sich in der Ansiedelung zusammenfanden, da wurde umgekehrt dem Verein zum Vorwurf gemacht, dass man die Wohnungen auch an Leute vergebe, für die zu sorgen gar kein Anlass vorliege.

Ich frage nun: wo fängt der Arbeiterstand an und wo hört er auf? Und warum soll der Arbeiter als solcher eine Bevor-

zugung geniessen vor jedem Andern, der wie er, mit wirtschaftlichen Sorgen schwer zu kämpfen hat. Ich kann hier nur wiederholen was ich schon vor mehreren Jahren in dem Rechenschaftsberichte des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen ausgesprochen habe:

Wir bauen keine »Arbeiterwohnungen« sondern billige Familienwohnungen und lassen die Wohlthat dieser Einrichtung gerne allen Denen zu Teil werden, welche darauf angewiesen sind mit einem kleinen Einkommen rechnen zu müssen. Und vom sozialen Gesichtspunkte aus legen wir gerade Wert darauf, zu zeigen, dass nach unserer Auffassung der Lohnarbeiter keine von den übrigen Berufsarten getrennte Klasse der Bevölkerung bildet, mit der das Zusammenwohnen vermieden wird. Ebensowenig können wir aber anerkennen, dass der Lohnarbeiter als solcher das Privilegium hat, in höherem Masse die Fürsorge zu verdienen, als andere Kreise mit bescheidenem Einkommen.

Um auf die Zusammensetzung der Bewohner unserer Stuttgarter Kolonie zurückzukommen gebe ich im Nachstehenden ein nach Berufsarten geordnetes Verzeichnis der am 1. Juni 1895 in Ostheim wohnenden Personen.

30 Angestellte in Geschäften und bei Privaten,
1 Akkordant,
1 Arzt,
1 Asphalteur,
2 Bäcker,
12 Beamte,
35 Bedienstete von Staat und Gemeinde,
3 Bildhauer u. Stukkateure,
1 Bortenmacher,
11 Buchbinder,
26 Buchdrucker, Maschinenmeister und Setzer,
1 Bürstenmacher,
10 Dreher,
64 Diener, Knechte, Packer und Taglöhner,
21 Eisen- und Metallarbeiter,
18 Fabrikarbeiter,
1 Feilenhauer,
2 Flaschner,
1 Friseur,
3 Fuhrleute,
1 Galvanoplastiker,
5 Gasarbeiter,
3 Gärtner,
1 Geistlicher,
7 Geschäfts- d. h. Ladeninhaber,
2 Glaser,
2 Goldarbeiter,
1 Goldpresser,

2 Graveure und Ciseleure,
2 Gypser,
2 Hafner,
5 Händler,
1 Handschuhmacher,
5 Heizer und Maschinisten,
3 Hutmacher,
6 Kaufleute,
1 Kellner,
3 Kesselschmiede,
1 Konditor,
3 Kutscher,
3 Küfer,
1 Lithograph,
10 Maler und Lakierer,
18 Maurer und Steinhauer,
2 Metzger,
2 Musiker,
1 Mützenmacher,
5 Nähterinnen,
5 Pensionäre,
1 Posamentier,
2 Sattler,
33 Schlosser, Mechaniker und Maschinenbauer,
4 Schmiede,
14 Schneider,
61 Schreiner u. Instrumentenmacher,
1 Schriftsteller.
13 Schuhmacher,
2 Tapeziere,
1 Uhrmacher,
1 Vergolder,
1 Wagner,
2 Weber,
3 Weingärtner,
2 Werkführer,
3 Wirte,
2 Xylographen,
1 Zeichner,
5 Ziegler,
7 Zimmerleute,
31 alleinstehende Frauen.

Aus dieser Zusammenstellung ersieht man, dass nahezu alle Berufsarten in Ostheim vertreten sind.

Weitaus überwiegend sind die Lohnarbeiter im engeren Sinne. Es befinden sich nämlich unter 537 Mietern

Handwerksgesellen, Fabrikarbeiter, Taglöhner, Knechte u. s. w. 384,
und hierher zu rechnende alleinstehende Frauen, meist Nähterinnen, Wäscherinnen u. s. w. . . 36.
Also im Ganzen Angehörige des Arbeiterstandes 420.

Daneben wohnen

Unterbedienstete von Staat und Gemeinde . . . 35,
Beamte, Privatangestellte, Aerzte, Geistliche und Schriftsteller 50,

endlich

Kaufleute, Wirte, Geschäftsinhaber u. s. w. . . 32.

XI.

Vereinbarung eines Rückerwerbungsrechtes für die bauende Gesellschaft.

An verschiedenen Orten, wo seither Arbeiterwohnungen erbaut und allmählich in den Besitz ihrer Bewohner übergeführt worden sind, ist die gute Wirkung dieser Massregel nicht von langer Dauer gewesen. Die Häuser gingen oft bald schon in andere Hände über. Schliesslich, wenn auch nicht gleich beim ersten Besitzwechsel, bemächtigte sich die Spekulation der Häuser, und es fand dann mit denselben die gleiche missbräuchliche Ausnützung der Mieter statt, die man gerade bekämpfen wollte. Auf die kleinen Häuschen wurden mehrere Stockwerke aufgesetzt, die Gärtchen durch Hinterhäuser verstellt, die Mieten nach Möglichkeit gesteigert und auf demselben Flächenraum, der ursprünglich für eine Familie bestimmt war, wurden jetzt vier oder sechs untergebracht, kurz, nach wenigen Jahren schon war von dem wohlthätigen Zwecke, der zuerst beabsichtigt war, keine Spur mehr zu bemerken. Alles, was am Ende durch das Unternehmen erreicht war, bestand darin, dass der erste Besitzer einen Gewinn von einigen hundert Mark gemacht hatte, durch den er in kurzsichtiger Weise sich gerade bestimmen liess, sein Haus so bald wieder zu verkaufen, und dass zuletzt die Häuser-Spekulation eine Anzahl billiger Objekte zu ihrer gewinnsüchtigen Ausnützung erwerben konnte.

Bei den Häuschen, die wir hier im Auge haben, ist ein häufiger Besitzwechsel in der That sehr zu befürchten und die Verhältnisse treiben oft förmlich dazu. Mit der Ausdehnung der neugegründeten Ansiedelung und mit dem Wachstum der Stadt, in deren Nähe die Kolonie ersteht, tritt eine mehr oder minder rasche Steigerung der Grundpreise ein und in gleichem Verhältnis steigt auch der Wert der eben erst erstellten Häuser.

So kann der erste Besitzer vielleicht schon nach ganz kurzer Zeit einen Gewinn von mehreren hundert Mark auf sein kleines Haus erzielen. Kein Wunder, dass die Versuchung, einen solchen Nutzen sich zu sichern, gross ist für einen Mann, für den es jahrelanger Arbeit und entsagungsvollen Sparens bedürfte, um eine gleiche Summe zurückzulegen. Die Ueberredung des Kaufliebhabers hilft noch nach, und so wird das Haus veräussert, ohne dass dabei überlegt wird, dass ein grosser Teil des scheinbaren Gewinnes sehr bald dadurch wieder verloren geht, dass nun für eine Wohnung, welche der seitherigen gleichkommt, entsprechend höhere Miete bezahlt werden muss. Das eigene Haus und das sichere Heim, in welchem die Familie geborgen war, ist aber fort.

Es ist begreiflich, dass ähnliche Vorgänge, die man wie gesagt an vielen Orten beobachten konnte, schwerwiegende Bedenken gegen das ganze System hervorriefen. Und vielfach wurde sogar die Ansicht vertreten, gemeinnützige Vereine dürften ihre Häuser gar nicht veräussern, wenn sie eine nachhaltige wohlthätige Einwirkung mit denselben erzielen wollten. Andere wieder suchten den beabsichtigten Zweck wenigstens dadurch auf einige Zeit zu sichern, dass sie den Wiederverkauf durch dahin zielende Bestimmungen zu erschweren suchten. Noch Andere legten den ersten Käufern ein Verkaufsverbot auf mehrere Jahre auf. In Bielefeld z. B. hat der unter Pastor von Bodelschwingh stehende Verein die Bedingung aufgestellt, dass das neu erworbene Haus in den ersten zehn Jahren nicht wieder veräussert werden dürfe. — Dies alles bleibt aber doch nur eine Aushilfe für wenige Jahre, und nach Verlauf dieser Zeit treten wieder genau all die oben geschilderten Verhältnisse ein, welche die nützliche Wirkung des ganzen Unternehmens gefährden.

Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart darf für sich das Verdienst in Anspruch nehmen, zuerst einen neuen Weg eingeschlagen zu haben, auf welchem der beabsichtigte gute Zweck dauernd gesichert bleibt. Bei dem Verkaufe eines jeden Hauses wird nämlich ein dingliches Recht zu Gunsten des Vereins in das Grundbuch eingetragen, wonach dem Verein die Befugnis zusteht, sobald das Haus wiederveräussert werden will, dasselbe zum ursprünglichen Verkaufswerte zurückzunehmen. Durch diese Bestimmung wird allerdings dem

Käufer eine sehr wesentliche Eigentumsbeschränkung auferlegt, allein zu meiner grossen Befriedigung habe ich gefunden, dass dieselbe in den Kreisen, für welche man sorgen will, keinen Anstoss erregt, sobald man die Gründe, welche zu dieser Einschränkung geführt haben, deutlich darlegt. Man darf die Mühe nicht scheuen, eingehend auseinanderzusetzen, dass mit der ganzen Massregel nichts anderes bezweckt wird, als zu verhüten, dass das ins Leben gerufene Werk vielleicht nach kurzer Zeit der Spekulation verfalle; um dieses sicher zu erreichen, müsse man aber auch von jedem Käufer verlangen, dass er darauf verzichte, seinerseits aus dem Hause einen Spekulationsgewinn ziehen zu wollen. Ihm wird der grosse Vorteil geboten, dass er ein zweckmässig eingerichtetes Haus zu billigem Preise und unter günstigen Zahlungsbedingungen erwerben kann, in diesem Hause ist er, sofern er nur die vereinbarten Bedingungen einhält, auf alle Zeiten unvertrieben, kann schalten und walten darin, wie er will, kann es seiner Witwe oder seinen Kindern vererben, nur eines kann er nicht — das Haus nun seinerseits zum Gegenstand einer Spekulation machen und für sich Nutzen ziehen aus einem Wertzuwachs, der ganz ohne sein Zuthun entsteht.

Sobald man dies alles klar macht, wird man finden, dass Diejenigen, welche sich um die Häuser bewerben, gerne eine solche Bestimmung annehmen, wodurch sie selbst nun mitwirken, dass die geschaffene wohlthätige Einrichtung später auch wieder Andern zugute komme, und dass die Wohnungen für alle Zeiten das bleiben, was sie sein sollen, nämlich billige Wohnungen für die weniger Bemittelten.

Unter den Vielen, mit denen ich im Verlaufe von mehreren Jahren wegen Erwerbung eines Hauses verhandelt habe — zur Ehre der Betreffenden muss ich dies hervorheben — hat auch nicht ein Einziger, nachdem er die Erklärung gehört, an dieser auf das Haus zu legenden Servitut, Anstoss genommen.

Nachdem einmal das Rückerlangungsrecht im Prinzip feststeht, müssen noch nähere Vereinbarungen getroffen werden, welche einesteils dem Verein die Gewähr bieten, dass die gewollte Massregel nicht umgangen oder sonst illusorisch gemacht werden kann, andererseits müssen auch die Hauskäufer sicher gestellt werden dadurch, dass ganz genau bestimmt wird, in

welchen besonderen Fällen der Verein von seinem Wiedererlangungsrecht Gebrauch machen kann.

In erster Linie soll das Rückerwerbungsrecht in Wirksamkeit treten, sobald das Anwesen vom Käufer oder dessen Erben an einen Dritten veräussert werden will.

Es wäre nun denkbar, dass ein Verkauf umgangen und das Rückerwerbungsrecht unanwendbar würde, wenn dem Käufer gestattet wäre, Hypotheken in beliebiger Höhe auf sein Haus aufzunehmen. Nehmen wir an, statt das Haus direkt zu verkaufen, belege es der Besitzer mit einer Hypothekenlast, welche den ursprünglichen Ankaufspreis übersteigt. Wollte es dann der Verein zurückerlangen, so müsste er diese Hypotheken ablösen oder mitübernehmen, und er wäre so indirekt gezwungen, gegen den Sinn der getroffenen Vereinbarung das Haus doch zu einem höheren Preis zurückzuerwerben. Davor muss sich der Verein schützen.

Statt durch einen direkten Verkauf könnte das Anwesen dadurch in fremde nicht gewünschte Hände gelangen, dass über das Vermögen des Käufers ein Konkurs- und Zwangsvollstreckungsverfahren eingeleitet und dabei das Haus zur Versteigerung gebracht würde. Diese beiden Fälle mussten vorgesehen werden, damit der Verein in seinem Rechte geschützt bleibt.

Auch muss genau vorausbestimmt werden, was zu geschehen hat, wenn der Käufer stirbt. Der Verein kann ein so kompliziertes Verhältnis, wie es hier geschaffen ist, unmöglich mit einer Vielheit von Erben fortsetzen, darum wurde bestimmt, dass stets nur eine Person dem Verein gegenüber in die Rechte und Pflichten des Vertrags sollte eintreten können, also entweder die Witwe oder eines der Kinder. Dieses Recht sollte auch den Erben offen bleiben für den Fall, dass vom verstorbenen Besitzer selbst kein Erbe für das Haus bezeichnet wurde. Nur musste dann ein Termin festgesetzt werden, innerhalb welchem die Erben eine Verständigung unter einander herbeizuführen und dem Verein gegenüber die betreffende Erklärung abzugeben haben, wer von ihnen das Haus übernehmen will. Zwei Monate nach dem Tode des Hausbesitzers schien hiefür ein genügend langer Zeitraum, und dementsprechend ist eine Bestimmung in den Vertrag aufgenommen.

Endlich musste noch dafür Sorge getragen werden, dass

der ganze Charakter der Kolonie erhalten bleibe, und dass die neuen Eigentümer oder deren Erben nicht dieselben Missbräuche einreissen lassen, die wir jetzt so vielfach in der Stadt zu beklagen haben.

Es musste also nach Möglichkeit verhütet werden, dass die Häuser durch Aufbau verschiedener Stockwerke, oder durch Ueberbauung der Gärten eine ganz veränderte Gestalt erhalten, oder in erheblichem Masse am freien Zutritt von Luft und Licht geschädigt werden könnten. Um dies zu erreichen wird beim Verkauf eine Servitut konstituiert, welche vorschreibt, dass ohne schriftliche Genehmigung des Vereins weder das Haus durch Aufbau erhöht noch der Garten überbaut werden darf. Es ist dies eine Eigentumsbeschränkung für den Käufer, zugleich ist es aber auch ein Schutz für ihn, da seine Nachbarn sich der gleichen Bedingung zu unterwerfen haben; er ist somit gesichert, dass auch ihm die freie und sonnige Lage, die er in der Kolonie geniesst, auf alle Zeiten ungeschmälert erhalten bleibt.

Auch dafür sorgt der Verein im eigenen Interesse und im Interesse aller Derer, welche ein Eigentumsrecht auf die von ihm erbauten Häuser erwerben, dass das Quartier ein durchaus anständiges bleibe. Der Verein nimmt ja nur Leute als Hausanwärter oder Käufer an, die ihm die moralische Garantie dafür bieten, dass sie selbst keine Aergernis erregenden Gewerbe in der Kolonie betreiben werden. Ob dies aber in einer oder zwei Generationen nicht etwa doch von einem der Erben geschehen könnte, das lässt sich nicht mit Bestimmtheit sagen. Es ist also nur eine Sicherung für alle geordneten Bewohner der Ansiedelung, wenn man vorsorgt, dass nicht etwa eine liederliche Wirtschaft oder Kuppelei und dergleichen sich in ihrer Nachbarschaft einnisten kann. Dies geschieht dadurch, dass der Verein auch in dem Falle sich sein Wiedererlangungsrecht auf das Haus vorbehält, wenn der Käufer oder dessen Erben ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Vereins einen Ausschank in dem Hause betreiben, oder Personen in demselben aufnehmen, welche gewerbsmässig Unzucht treiben.

Diese vier bestimmten Fälle sind neben der Veräusserung vorgesehen, wo der Verein von seinem Rechte Gebrauch machen darf, zugleich ist aber zum Schutze für den Käufer bestimmt,

dass nur in den ausdrücklich genannten Fällen dieses Recht ausgeübt werden kann.

Das hier geschaffene Rechtsverhältnis würde ein sehr unvollkommenes sein, wenn nicht auch darüber im Voraus genaue Bestimmungen getroffen würden, was im Falle der Wiedererwerbung zu geschehen hat, wenn das Anwesen eine wesentliche Wertsveränderung erfahren hat, die nicht mit dem allgemeinen Sinken und Steigen der Güterpreise zusammenhängt.

Darüber ist man ja übereingekommen, dass Wertsvermehrungen des Anwesens, welche ohne jegliches Zuthun des Käufers entstehen, wie durch Steigen der Grundpreise in der fraglichen Gegend, oder durch allgemeine Preissteigerung der Immobilien, nicht in Berücksichtigung gezogen werden sollen. Nehmen wir aber an, durch den Besitzer selbst sei mit ziemlichem Kostenaufwand eine bleibende Verbesserung an dem Hause durchgeführt worden, er habe z. B. mit Genehmigung des Vereins ein Stockwerk aufgebaut, etwa eine Waschküche, oder eine Dachwohnung eingerichtet, die seither nicht im Hause waren, so wäre es eine grosse Unbilligkeit, wenn eintretenden Falles der Verein für die dem Hause zugefügte Wertsvermehrung keinerlei Ersatz geben wollte. Umgekehrt wäre es aber auch nach der anderen Seite hin ungerecht, wenn ein Hausbesitzer durch schlechte Instandhaltung sein Eigentum hat herunterkommen lassen, und dem Verein würde dann zugemutet, das Haus zu dem ursprünglichen Verkaufspreis wieder zu übernehmen, und die etwa eingetretene Wertsverminderung ganz unberücksichtigt zu lassen. Der Verein hat die Häuser in vollständig gutem Zustande übergeben, und er darf verlangen, sie in eben solchem Zustande wieder zurückzuerhalten. Was die vollständige Wiederinstandsetzung des Hauses kostet, das ist von dem Kaufpreis abzuziehen, dagegen muss dasjenige zugeschlagen werden, was durch vorgenommene Verbesserungen am Werte zugewachsen ist.

Natürlich muss jetzt auch gleich festgestellt werden, durch wen die Höhe dieser Wertsveränderungen bestimmt werden soll. Der Vertrag schreibt in dieser Hinsicht vor, dass die betreffende Einschätzung durch eine Kommission von drei Mitgliedern vorzunehmen ist, wovon der Verein und der Hauskäufer

oder dessen Erben je eines wählen, und diese beiden unter sich dann das dritte.

In Abschnitt XIV wird mit dem Wortlaut der Verträge, wie sie der Verein mit den Käufern und Hausanwärtern abschliesst, auch die genaue Formulierung der einzelnen Bestimmungen für das Rückerwerbungsrecht gegeben.

Diese in Stuttgart eingeführte Einrichtung hat schon mehrfach Nachahmung gefunden, zuerst bei dem unter Pastor von Bodelschwingh's Leitung stehenden Bauverein in Bielefeld. Sodann haben die bürgerlichen Kollegien der Stadt Ulm für den Verkauf der durch die Stadtverwaltung zu erstellenden Arbeiterhäuser im März 1894 beschlossen, die Bedingung eines Rückkaufsrechtes für die Gemeinde genau nach den in Stuttgart gegebenen Vorschriften aufzustellen. Endlich hat die Württ. Invaliditäts- und Altersversicherungs-Anstalt als Bedingung für die Beleihung aller derartiger Objekte die Eintragung einer Vormerkung in's Grundbuch verlangt, die wörtlich den Normen entspricht, welche vom Stuttgarter Verein beim Verkauf seiner Häuser aufgestellt worden sind.

XII.

Die Rückstellungen zu Abschreibungen und Reserven.

Wenn man ein Unternehmen auf sichere Grundlagen stellen will, müssen bei normalem und gutem Geschäftsgang gewisse Reserven zurückgelegt werden, aus denen bei Eintritt weniger guter Zeiten, vermehrte Ausgaben oder Ausfälle gedeckt werden können. Diese vorsorgliche Massregel, welche bei jeder soliden Geschäftsgebarung angewandt werden muss, ist in erhöhtem Masse geboten bei der Erstellung von billigen Wohnungen für die minder Bemittelten, wo bei jeder Stockung zeitweise grössere Ausfälle mit Sicherheit erwartet werden müssen. Man denke nur an einen Krieg oder an eine allgemeine industrielle Krise, wo plötzlich vielen der Mieter ihre seitherigen Einnahmen ganz abgeschnitten oder bedeutend reduziert werden, so dass ihnen die Bezahlung der Mieten vorübergehend unmöglich wird; bei Andauer der Geschäftsstockung werden Viele gezwungen, ihren seitherigen Wohnort zu verlassen, um eine andere Arbeitsgelegenheit aufzusuchen. In einem solchen Falle sind grössere Verluste durch Mietausfälle ganz unvermeidlich.

Auch an den Fall muss gedacht werden, dass durch elemantare Ereignisse oder andere äussere Ursachen (Krieg, Brandfall, grosser Hagelschlag etc.) die Ausgaben für die Instandhaltung der Häuser plötzlich sehr bedeutend gesteigert werden. Jede solche Störung im Gleichgewicht des Budgets würde zu einer ernsten Gefahr für das ganze Unternehmen, wenn nicht bei Zeiten durch Sammlung von Reserven zur Deckung solcher ausserordentlichen Ausfälle vorgesorgt würde.

Es wäre also wirtschaftlich entschieden unrichtig gehandelt, wollte man die Mieten so bemessen, dass die Einnahmen aus den Häusern gerade knapp ausreichten, zur Bestreitung der regelmässigen, stets wiederkehrenden Ausgaben, man muss die-

selben vielmehr so ansetzen, dass bei normalem Gang der Dinge ein kleiner Ueberschuss bleibt, zur allmählichen Bildung einer Reserve.

Dabei muss auch noch berücksichtigt werden, dass die Kosten für die Instandhaltung des Hauses, welche zuerst, solange alles noch ganz neu ist, sehr geringfügig sind, von Jahr zu Jahr wachsen und dass diese Ausgaben verhältnismässig höher zu sein pflegen in den Häusern mit kleinen, sehr dicht bevölkerten Wohnungen, als da wo Familien leben, welche mehr Gelasse zu ihrer Verfügung haben.

Endlich muss man auch noch in Erwägung ziehen, dass das Haus mit der Zeit durch Abnützung an Wert verliert und dass diese Abnützung auch besonders rasch vor sich geht bei derartigen Gebäuden, welche meist von kinderreichen Familien bewohnt werden. Dieser vorauszusehenden Wertverminderung muss durch eine entsprechende jährliche Abschreibung an dem Hause Rechnung getragen werden.

Die Mieten können nun nicht je nach den schwankenden Verausgabungen, die zur Instandhaltung des Hauses nötig sind, von Jahr zu Jahr neu reguliert werden, sondern sie müssen von Anfang an so bemessen werden, dass sie dauernd zur Bestreitung aller auf dem Hause ruhenden Ausgaben vollständig ausreichen. So entstehen insbesondere in den ersten Jahren gewisse Ueberschüsse, die man aber — ich möchte dies besonders betonen — nicht als Gewinn betrachten darf, sondern nur als sehr erwünschte Reserve für spätere Zeiten.

Es frägt sich nun: Was soll mit diesen Ueberschüssen geschehen? Auf Grund des vorliegenden Rechtsverhältnisses würden dem Verein, als dem Eigentümer der Häuser, alle Ueberschüsse aus denselben zufliessen in so lange bis eine rechtsgiltige Uebertragung des Eigentums auf einen neuen Besitzer erfolgt ist. Der Verein wäre also berechtigt, allein über alle Ueberschüsse, sowohl aus seinen eigenen als auch aus den schon an Anwärter vergebenen Häusern, zu verfügen. Der Stuttgarter Verein wollte aber den Anwärtern von Anbeginn an — soweit dies nur möglich ist — alle Vorteile eines Hauseigentümers zukommen lassen und bestimmte deshalb, dass auch alle in den ersten Jahren aus dem Hause sich ergebenden Ueberschüsse dem Anwärter zufallen sollen. Für jedes Haus

wird daher eine gesonderte, ganz genaue Rechnung geführt und wenn sich am Jahresschlusse zeigt, dass mehr eingenommen als ausgegeben wurde, so wird der Ueberschuss auf einem besonderen Rücklagen-Conto gutgebracht.

Von den Rücklagen ist ein im voraus festgesetzter Betrag als Abschreibung auf das Haus zu buchen. Als angemessene Quote für diese jährlichen Abschreibungen wurde etwa $^1/_2$ % des Erstellungspreises angesehen und zur Vereinfachung der Rechnung wurde dies so abgerundet, dass für ein Haus mit 2 zimmerigen Wohnungen 50 Mark und für ein solches mit 3 zimmerigen Wohnungen 60 Mk. jährlich abgeschrieben werden. Der Rest der Rücklagen wird mit Zins und Zinseszins ganz zu Gunsten des Anwärters verwaltet.

Durch diese Anordnung wird der Uebergang des Hauses in das Eigentum des Anwärters sehr erleichtert, denn die Ansammlung des erforderlichen Angeldes wird dadurch wesentlich beschleunigt. Neben dem Conto der Einlagen, das mit Zins aus Zins gerechnet von Jahr zu Jahr rascher wächst, läuft nun noch das Rücklage-Conto, dem die jährlichen Ueberschüsse zugewiesen werden und sobald diese beiden Conti zusammen ein Drittel des Kaufpreises aufweisen, kann der definitive Kauf und die Eigentumsübergabe vollzogen werden. Durch die vorgenommenen Abschreibungen geht zugleich auch der Kaufpreis des Hauses von Jahr zu Jahr zurück.

Im Abschnitte XVII findet sich eine genaue Aufstellung wie sich die Rechnung eines Anwärters infolge dieser Einrichtung gestaltet und daraus ist am besten ersichtlich, welche grossen Vorteile hierdurch geboten sind.

Dies alles ist so vorgesehen unter der Voraussetzung, dass der Anwärter nach einer Reihe von Jahren das Eigentumsrecht auf sein Haus auch wirklich erwirbt. Wenn er nun aber die Anwartschaft vorher aufgibt? Was hat speziell mit den Rücklagen zu geschehen, wenn der Anwärter von dem beabsichtigten Kaufe zurücktritt? Ein Anrecht an die hier angesammelten Beträge hat er durchaus nicht, denn dieselben sind doch nur entstanden aus dem Hause, das dem Vereine eigenthümlich gehörte, das auch bisher vom Vereine verwaltet wurde, um das sich der Anwärter nur beworben hatte und das er jetzt wieder

aufgibt. Die angesammelten Rücklagen sollten auch in der Hauptsache nur eine Reserve bilden für etwaige ausserordentliche grössere Ausfälle und für spätere Zeiten, wenn die Kosten für die Instandhaltung wachsen. Es wäre also ganz gegen den Sinn dieser Einrichtung, würde man einem Anwärter, der vielleicht schon nach wenig Jahren zurücktritt, nicht nur seine eigenen Einlagen mit den aufgewachsenen Zinsen, sondern auch noch diese Ueberschüsse — also die angesammelten Reserven für das Haus — hinausbezahlen.

Auf der anderen Seite wäre es aber doch auch wieder unbillig, wenn ein mehrjähriger Anwärter gar keinen Anteil erhielte an dem was aus den Mehreinnahmen des Hauses zurückgelegt wurde. Während seiner Anwartschaft hat er sich ja redlich bemüht sein Haus in gutem Zustande zu erhalten, war auch sonst für die Verwaltung, mit dem Einzug der Mieten seiner Hausbewohner u. s. w., thätig und hat eine Reihe von Jahren hindurch wohl mancherlei selbst geleistet, wodurch Kosten erspart und daher die Ueberschüsse vermehrt wurden. Nun da er, vielleicht gezwungen durch persönliche Verhältnisse, auf die Bewerbung um das Haus verzichten muss, soll er all dies umsonst gethan haben und ganz leer ausgehen? Diese Frage wurde in einer Versammlung mit sämtlichen Hausanwärtern eingehend durchberaten und das Ergebnis dieser Verhandlung war, dass Folgendes festgesetzt wurde.

Derjenige, welcher schon innerhalb der ersten beiden Jahre seine Anwartschaft kündigt, erhält gar keinen Anteil an den gemachten Ueberschüssen. Von da ab aber wird ihm ein um so grösserer Teil hinausbezahlt, je länger die Zeit seiner Anwartschaft dauerte. Dabei ist zu unterscheiden, was als Abschreibung für das Haus gebucht und was zum Hauserwerbungsconto geschlagen wurde. Auf die vorgenommenen Abschreibungen hat der zurücktretende Anwärter natürlich gar keinen Anspruch. Von den anderen Rücklagen dagegen soll in erster Linie das Haus in völlig guten Zustand gesetzt werden und von dem verbleibenden Rest erhält der Anwärter eine von Jahr zu Jahr steigende Quote und zwar: nach dem dritten Jahre 20%, nach dem vierten 30% und mit jedem folgenden Jahre 10% mehr bis er nach dem elften Jahre seiner Anwartschaft bei seinem Rücktritt den vollen Betrag ausbezahlt erhält.

Aus Billigkeitsgründen wurde ferner noch bestimmt, wenn ein Anwärter stirbt und keiner der Erben den Vertrag fortsetzen will, dass stets der volle Betrag des Rücklageconto — aber nach vorheriger vollständig guter Instandsetzung des Hauses — an die Erben ausbezahlt wird, gleichviel wie lange die Anwartschaft gedauert hat. Diejenigen Beträge, welche dem Verein durch das Zurücktreten von Anwärtern aus deren Rücklageconto zufallen, werden zur Bildung einer allgemeinen Vereins-Reserve verwendet, welche dazu bestimmt ist, ausserordentliche Ausgaben oder etwaige Verluste zu decken und sonstige im Interesse der Kolonie zu machende Aufwendungen zu bestreiten.

Durch die eben besprochene Art der Behandlung des Rücklageconto und durch die Beteiligung der Anwärter an demselben, wird die sehr nützliche Wirkung erzielt, dass der Hausanwärter nun vom ersten Tage an durch sein eigenes Interesse darauf hingewiesen ist mit grösster Sorgfalt darüber zu wachen, dass sein Haus von seiner eigenen Familie, sowie von den Mitbewohnern in gutem Stande erhalten bleibt. Jeder Schaden, den das Haus erleidet ist ja sein eigener Schaden und was an den Unterhaltungskosten erspart werden kann wird für seinen eigenen Beutel gespart.

Hier kann in der That sehr viel geschehen, wodurch unnötige Kosten vermieden werden, zumal wenn die Hausanwärter selbst dem Bauhandwerke angehören. Ein Schreiner wird nun, wenn eine Thüre in seinem Hause schlecht schliesst oder wenn ein Brett am Boden los geworden ist, rasch selbst sein Handwerkzeug zur Hand nehmen und die nötigen paar Hobelstösse machen, der Schlosser feilt den Schlüssel, den er braucht schnell selbst zurecht, wo ein Stückchen Tapete abgesprungen ist kann Jeder leicht selbst das fehlende Stück mit Kleister ankleben, ehe der Schaden grösser wird, und so fort.

Sobald die Leute erst gelernt haben, wie sehr auf diese Weise die Unterhaltungskosten für das Haus verringert werden können und um wie viel rascher dann das Kapital sich ansammelt, das zur vollen Eigentumsübergabe erforderlich ist, wird der Nachbar auch dem Nachbarn gerne aushelfen bei den kleinen Arbeiten, die an den Häusern zu verrichten sind. Der Schlosser bringt dem Schreiner die Schlösser zurecht und dieser

hilft jenem bei den nötigen Schreinerarbeiten und so fort. So wachsen die Ueberschüsse noch durch die eigenen Arbeitsleistungen der Anwärter.

Es leuchtet ein, dass alle diese Vorteile nur dadurch erreicht werden können, dass eben die Anwärter sich von Anfang an schon als Eigentümer des Hauses fühlen und dass sie wissen, dass etwaige Ueberschüsse, die durch umsichtiges Ueberwachen und sorgsames Sparen gemacht werden können, ihnen selbst zu Gute kommen und, zu einem Teil wenigstens, selbst dann, wenn sie genötigt sein sollten die Anwartschaft aufzugeben.

Die hier geschilderte Einrichtung hat auch zugleich die gute Folge, dass der Anwärter dadurch in seinem eigenen Interesse davor bewahrt wird in unüberlegter Weise seine Anwartschaft zu kündigen. Das stetig anwachsende Rücklageconto und die von Jahr zu Jahr steigende Quote davon, die dem Anwärter bei seinem Rücktritt zufällt, bildet jetzt gewissermassen eine Prämie für ruhiges Ausharren. Ohne diesen Impuls würde es Mancher gewiss doch viel leichter nehmen seine Rechte an das Haus wieder aufzugeben. Irgend eine Unannehmlichkeit im Hause, ein Zwist mit einem Nachbarn oder dergleichen, könnte ihn zu dem raschen Entschlusse bringen, lieber auf das Haus zu verzichten. Jetzt macht er sich doch wohl die Rechnung, dass mit jedem Jahr nicht nur die Rücklagen für das Haus an sich durch neue Zuschreibungen grösser werden, sondern dass auch gleichzeitig die Quote steigt, die er davon ausbezahlt erhält. Hat er heute beim Verlassen seines Hauses ein Anrecht auf 30%, so erhält er, wenn er ein Jahr länger wartet, schon 40%, im darauffolgenden Jahre 50% u. s. f. Das Zuwarten bietet eben doch einen sehr in die Augen springenden Vorteil! Und ist er erst einmal eine Reihe von Jahren der Sache treu geblieben, so haben er und die Seinigen sicher schon so viel Anhänglichkeit an ihr Haus, dass sie, ohne sehr triftige Gründe, dasselbe nicht mehr verlassen werden.

Seither ist immer nur die Rede gewesen von den an Anwärter vergebenen Häusern. Für die Häuser, welche der Verein in eigener Verwaltung behält, wird in ganz ähnlicher Weise Rechnung geführt. Der Verein muss natürlich für seine eigenen

Häuser, ebenso wie für diejenigen der Anwärter, Abschreibungen und Rücklagen machen, um damit späteren Ausfällen oder Verlusten, sowie etwaigen grösseren und ausserordentlichen Ausgaben begegnen zu können. Unabhängig von diesen, ich möchte sagen, normalen oder durchaus notwendigen Reserven ergeben die Vereinshäuser noch weitere, nicht unbedeutende Ueberschüsse, ohne dass dies ursprünglich gewollt war.

Rein äusserliche Rücksichten haben nämlich dahin geführt, um den Anblick der Strassen hübscher und mannigfaltiger zu gestalten, die Eckgebäude immer etwas grösser zu erstellen, als die dazwischen liegenden Häuser. Man hat dann meistens Doppelhäuser an die Ecken gestellt und denselben noch ein Stockwerk mehr als den Nachbarhäusern gegeben. Dies sind dann gerade diejenigen Häuser, welche sich am wenigsten zum Verkauf für unsere Zwecke eignen würden und welche der Verein deshalb für sich behält. In diesen Gebäuden lassen sich auch am vorteilhaftesten die Geschäftslokalitäten für Bäcker, Metzger, Wirtschaften etc., die in der Kolonie nötig sind, unterbringen. Nun stellt sich aber die einzelne Wohnung immer billiger bei 5 oder 7 Wohnungen unter einem Dache als wenn nur 2 oder 3 Wohnungen in dem Hause sind. Es ginge jedoch nicht an, die Eckwohnungen etwa billiger zu vermieten als die andern; dieselben sind wegen des besseren Lichtes, das sie geniessen, schon an sich die gesuchteren, wenn man sie nun auch noch zu ermässigtem Preise abliesse, so würde Jeder nur in einem Eckhause wohnen wollen. Und da nicht Alle dies erreichen könnten, so gäbe dies nur eine Quelle von Unzufriedenheiten. Die in den Eckhäusern sich ergebenden Ueberschüsse werden nun dadurch noch gesteigert, dass für die Geschäftslokale in denselben ein verhältnismässig höherer Preis bezahlt wird, als für ähnliche Räume, die als Wohnungen eingerichtet sind.

Dies Alles zusammen bewirkt, dass der Verein aus den in seinen Händen verbleibenden Häusern ziemlich namhafte Ueberschüsse zieht und dies setzt ihn in den Stand, damit die ganzen — trotz vieler freiwilliger und unentgeltlicher Leistungen — doch ziemlich beträchtlichen Verwaltungskosten zu bestreiten.

Hätte er diese Einnahme aus den Ueberschüssen seiner

Häuser nicht, so wäre er genötigt, alle durch die Verwaltung verursachten Ausgaben auf die einzelnen Gebäude umzulegen; jedes, auch das an einen Anwärter vergebene Haus hätte seinen verhältnismässigen Anteil daran zu tragen gehabt. Das fällt jetzt ganz weg und so kommt schliesslich der aus den Vereinshäusern gemachte Ueberschuss indirekt doch auch wieder den Käufern und Mietern der kleineren Häuser zu gute.

XIII.

Die Mietausfälle und Umlage der hierdurch entstehenden Verluste.

Jeder Hauseigentümer ist bei noch so umsichtiger Verwaltung gewissen Verlusten ausgesetzt, dadurch, dass eine Wohnung vorübergehend nicht vermietet wird, oder dass die bedungene Miete nicht voll zum Einzug gebracht werden kann. Solche Verluste sind für den einzelnen Hausbesitzer so wenig zu vermeiden, wie für eine Baugesellschaft und man muss also stets mit denselben rechnen. Gewöhnlich wird derartigen ausserordentlichen Verlusten dadurch begegnet, dass man in guten Zeiten eine Reserve ansammelt, aus welcher dann eintretenden Falls solche unvorhergesehene Ausfälle gedeckt werden können.

Die Frage der Mietausfälle verdient aber noch ganz besondere Beachtung, wo das Institut der Hausanwärter eingeführt ist. Insbesondere bei dem Verfahren, das der Stuttgarter Verein eingeschlagen hat, nur einen Teil der Häuser an Anwärter zu vergeben, die übrigen aber ganz in eigenem Besitz zu behalten, entstehen eigentümliche Verhältnisse, denen man mit Umsicht Rechnung tragen muss und die erheischen, dass auch die Frage der Mietausfälle von einem neuen Gesichtspunkt aus betrachtet werde.

Der Verein behält ja die oberste Verwaltung aller Häuser, — auch derjenigen, die schon an Anwärter vergeben sind — bis der definitive Kauf zu Stande kommt, in so lange besorgt er auch die Vermietung der Wohnungen. Selbst in dem Falle, wo ein Anwärter einen Mietsmann für sein Haus in Vorschlag bringt, behält der Verein die endgiltige Entscheidung darüber, ob er aufgenommen werden soll oder nicht. Nun nehmen wir den Fall an, in einem Hause bleibe eine Wohnung ein

viertel oder ein halbes Jahr, oder gar noch länger, leer stehen, weil sie nicht vermietet werden konnte, so erwächst für dieses Haus ein sehr empfindlicher Ausfall, der leicht so gross sein kann, dass die wirklich erlösten Mieteeinnahmen in dem fraglichen Jahr nicht mehr ausreichen zur Bestreitung der Zinsen und sonstigen Auslagen. Nehmen wir nun weiter an, dieses Missgeschick treffe gerade ein Haus, das schon einen Anwärter hat, und der ganze entstandene Verlust bleibe an diesem haften, so müsste dieser es doch als eine grosse Ungerechtigkeit empfinden, dass er nun diesen Ausfall allein leiden soll, obwohl er an der Nichtvermietung der Wohnung keinerlei Schuld trägt. Noch grösser wird aber seine Unzufriedenheit sein, wenn ihn ein Schaden dadurch trifft, dass ein Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Mit einem Schein von Recht könnte er dann dem Verein, der die Mietverträge abschliesst, — obwohl dieser natürlich mit möglichster Umsicht vorgeht — doch einen Vorwurf machen, dass er einen solchen zahlungsunfähigen Mann aufgenommen, und dass er nicht vorher noch eingehendere Erkundigungen über denselben eingezogen hat. Wird dieser Anwärter es nicht als eine schwere Unbilligkeit ansehen, dass er nun den ganzen Schaden allein tragen soll, während diese unglückliche Vermietung doch ganz ohne seine Einflussnahme geschah? Sehr natürlich ist es, wenn der so geschädigte Anwärter fragt: Warum wurde dieser schlechte Mieter gerade in mein Haus gewiesen? Warum wurde er nicht in eines der Häuser gewiesen, welche dem Verein gehören? Dann hätte doch der Verein selbst die Folgen der Vermietung an einen zahlungsunfähigen Mann zu tragen. Noch mehr! Wenn man nicht mit äusserster Strenge verfahren will, kann leicht eine Miete einmal mehrere Monate rückständig bleiben und schliesslich verloren gehen. Trifft dieser Verlust den Hausanwärter, so ist es nur zu natürlich, dass er der Verwaltung einen Vorwurf daraus macht. Wird er da nicht sagen, der Verein hätte energischer auftreten sollen, dann wäre der Verlust vielleicht zu vermeiden gewesen, jedenfalls wäre er nicht so gross geworden. Eine sonderbare Lage wäre es auch: Der Verein hätte Langmut geübt, aber nicht auf eigene Kosten, sondern ganz auf Rechnung des Anwärters, der unglücklicherweise gerade davon betroffen wird.

Schon bei den Vermietungen können sehr leicht Unzufriedenheiten entstehen, wenn zufällig die Wohnungen in den Vereinshäusern zuerst Mieter finden. Die Vereinsleitung kann dabei meist gar nicht bestimmend wirken, denn die Liebhaber sehen sich die verschiedenen leerstehenden Wohnungen an und nehmen diejenige, die ihnen am besten gefällt; aber trotzdem würde der Anwärter, in dessen Haus schliesslich eine Wohnung leer stehen bliebe, missmutig werden, und es könnte die Meinung entstehen, die Vereinsbeamten bevorzugten die eigenen Häuser des Vereins.

Alle solche Erörterungen und Verstimmungen werden vermieden durch das Verfahren, das der Stuttgarter Verein anwendet. Es schien uns unbillig, den Einzelnen für einen ohne sein persönliches Zuthun entstehenden Schaden allein büssen zu lassen, und so ist im Einvernehmen mit den Vertrauensmännern folgende Einrichtung getroffen.

Alle Ausfälle, welche infolge von Nichteingang der Mieten entstehen — sei es, dass eine Wohnung leer bleibt, sei es, dass die Miete nicht, oder nicht vollständig bezahlt wird — werden zusammengezählt und am Ende des Jahres auf sämtliche Häuser umgelegt, aber nicht etwa in gleichen Teilen, sondern im Verhältnis zu der Zahl von Gelassen, die jedes Haus enthält. Die Verhältniszahlen, nach welchen jedes Haus an den Verlusten teilzunehmen hat, wurden in möglichst einfacher Weise so vereinbart, dass die Häuser mit 2 Zimmern pro Stockwerk die Zahl 2, diejenigen mit 3 Zimmern die Zahl 3 erhalten. Die grösseren Eckhäuser, welche in der Regel ein weiteres Stockwerk und oft zwei Wohnungen in jedem Stocke enthalten, erhielten je nach ihrer Grösse Zahlen zwischen 5 und 12. Die Ziffern aller in Betracht kommenden Häuser — gleichviel, ob sie an Anwärter vergeben oder noch ganz in Händen des Vereins sind — werden dann addiert, und die Summe der nicht eingegangenen Miete wird auf die einzelnen Häuser umgelegt genau in dem Verhältnis wie sich die Ziffer eines jeden Hauses zur addierten Gesamtziffer aller Häuser verhält. Ein Beispiel wird dies am besten klar machen. Im ersten Rechnungsjahr waren 50 Häuser bewohnt, deren Verhältniszahlen zusammen die Gesamtziffer von 148 ergaben. Der umzulegende Verlust belief sich für nicht bezahlte Mieten auf 150 Mk. 95 Pf. und für vorübergehend leerstehende Wohnungen auf 259 Mk. 02 Pf., zusammen

auf 409 Mk. 07 Pf. Die Rechnung ist dann eine ganz einfache. Auf die Gesamtverhältniszahl 148 entfallen 409 Mk. 97 Pf, somit auf die Verhältniszahl 1 = 2 Mk. 77 Pf.,

2 = 5 » 54 »
3 = 8 » 31 » u. s. w.

Im ersten Jahre wurde nun nach diesem Verteilungsmassstab auf die zweizimmrigen Häuser 5 Mk. 54 Pf., auf die dreizimmrigen Häuser 8 Mk. 31 Pf., auf ein Vereinshaus, dessen Verhältniszahl beispielsweise 9 betrug, 24 Mk. 93 Pf. u. s. f., umgelegt. Im zweiten Jahre waren 314 Mk. 09 Pf. uneinbringlich und 520 Mk. 95 Pf. Verlust entstand infolge von vorübergehend leer stehenden Wohnungen, mithin ergab sich ein Gesamtverlust von 835 Mk. 04 Pf., und die Verhältniszahl aller bewohnten Häuser betrug 294. Es waren dann als Anteil an den Mietausfällen umzulegen auf die Häuser mit zweizimmrigen Wohnungen 5 Mk. 68 Pf. und auf die drei Zimmer-Häuser 8 Mk. 52 Pf.

Der Vorteil dieses Systems leuchtet ein. Die geringfügige Summe, welche jetzt auf ein einzelnes Haus kommt, ist von Jedem leicht zu tragen. Wäre diese Art gegenseitiger Versicherung nicht gewesen, so wären Einige doch von ziemlich empfindlichen Verlusten betroffen worden, die sich in einzelnen Fällen auf über 50 Mk. für ein Haus beziffert hätten.

Sind die Häuser einmal definitiv in das Eigentum der Anwärter übergegangen, so ändert sich das Verhältnis insofern, als jetzt die Vermietung der betreffenden Wohnungen nicht mehr durch den Verein, sondern durch den Hauseigentümer geschieht. An ihm selbst liegt es nun, sich um einen Mieter zu bemühen wenn eine Wohnung in seinem Hause frei wird, an ihm ist es auch, sich über die Personen, die er aufnehmen will, eingehend zu erkundigen, damit er nur eine geordnete, zahlungsfähige Familie in sein Haus bekommt. Den Wenigen, welche seither ihre Häuser schon ins volle Eigentum übernehmen konnten, wurde doch vom Verein freigestellt, an dieser Ausfallversicherung mit teilzunehmen, und Einige haben gerne von diesem Anerbieten Gebrauch gemacht. Sie müssen sich dann nur verpflichten, am Ende jeden Jahres nach der Verhältniszahl ihres Hauses die gleiche Summe an den Verein zu bezahlen, wie die Hausanwärter, dagegen erhalten sie eintretendenfalls

den Verlust wieder ersetzt, der ihnen durch Nichteingang von Mieten entsteht. Nur als Vorsichtsmassregel schien es den Hauseigentümern gegenüber geboten, dieses Verhältnis nicht in dauernd bindender Weise, sondern nur auf gegenseitige jährliche Kündigung einzugehen. Der Fall wäre ja denkbar, dass ein Hausbesitzer durch eigene Schuld keine Mieter fände, wenn er oder seine Familienangehörigen durch Unverträglichkeit die Leute aus dem Hause treiben, oder wenn er sich etwa gar nicht darum bemüht, eine frei gewordene Wohnung wieder anzubringen. Er könnte vielleicht gerne die wenigen Mark bezahlen, die ihn jährlich treffen, um dafür den Vorteil zu haben, allein in seinem Hause zu bleiben. Eine solche missbräuchliche Ausnützung des Verhältnisses, wenn auch nicht wahrscheinlich, ist doch denkbar, und davor ist der Verein geschützt durch den Vorbehalt der Kündigung. Sobald er wahrnimmt, dass in einem verkauften Hause auffällig oft, oder lange Wohnungen leer stehen, wird er sich nach den Ursachen erkundigen, und bald herausfinden, ob der Fehler an dem Hauseigentümer liegt, um dann sofort die Kündigung eintreten zu lassen. Dies weiss der Hausbesitzer und darum wird er schwerlich versuchen, in der geschilderten Weise zu verfahren.

Das Vorgehen des Stuttgarter Vereins in dieser Angelegenheit ist neu. Eine derartige Organisation einer gegenseitigen Versicherung gegen Verluste durch Mietausfälle ist meines Wissens noch von keiner andern Gesellschaft versucht worden; sie hängt auch eng zusammen mit dem in Stuttgart eingeführten Institut der Hausanwärter. Das System hat sich bis jetzt sehr gut bewährt. Der Einzelne ist davor geschützt durch Zufälligkeiten, die ausserhalb seiner Einflussnahme liegen, schwer zu tragende Verluste erleiden zu müssen. Eine Menge von Ursachen, die zu Misstrauen, Unzufriedenheit oder Streit führen könnten, sind beseitigt. Neben den geschilderten Vorzügen wird durch das geschaffene gemeinsame Interesse noch der grosse Vorteil erreicht, das Gefühl einer gewissen Zusammengehörigkeit in der Kolonie zu erwecken. Noch einige weitere sehr nützliche Folgen hat die Einrichtung: der Verein ist jetzt nicht mehr allein darauf angewiesen, eine gute Vermietung der von ihm erstellten Wohnungen zu erstreben, sondern jeder Hausanwärter oder Hauseigentümer hat ein gleiches Interesse daran,

dass sämtliche Wohnungen stets von geordneten Leuten besetzt bleiben, denn für jede leerstehende Wohnung trifft auch ihn ein bestimmter Teil. Hier kann aber Jeder sehr viel in seinen Kreisen thun, um die Kolonie zu empfehlen und Freunde zu bestimmen, mit nach der neuen Ansiedlung zu ziehen. Auch erhält der Verein jetzt durch den Anwärter eine wertvolle Unterstützung in seinem Bestreben, strenge Ordnung einzuhalten und es werden ihm von dieser Seite eingehende Auskünfte oder nützliche Warnungen zu Teil, wenn je eine ungeordnete Familie sich zur Aufnahme meldet oder — was leider auch schon vorgekommen ist, — wenn eine Familie Vorbereitungen trifft, ihren Hausrat unbemerkt fortzuschaffen, natürlich zu keinem andern Zwecke, als um sich entfernen zu können, ohne vorher die noch rückständige Miete bezahlt zu haben.

Die von den Anwärtern gewählten Vertrauensmänner haben sich freiwillig bereit erklärt, mit darüber zu wachen, dass die Mieten alle pünktlich eingehen. Allmonatlich wird von ihnen die Liste der Rückstände durchgegangen und findet sich ein Säumiger, der mehrfach mit seinen Zahlungen im Rückstand blieb, so erhält er ein von sämtlichen Vertrauensmännern mitunterzeichnetes Schreiben, worin er ermahnt wird seinen Verpflichtungen nachzukommen und worin ihm zugleich gesagt wird, dass er seine Wohnung räumen muss, falls er innerhalb der ihm gegebenen Frist seine rückständigen Mieten nicht bezahlt.

Dieses System hat also nicht nur den Vorzug gerechter zu sein, sondern durch die herbeigeführte Gemeinsamkeit der Interessen bringt es auch noch sehr beachtenswerte praktische Vorteile. Dieser Einrichtung möchte ich es nicht zum kleinsten Teile zuschreiben, dass die Wohnungen in Ostheim stets so gut vermietet wurden und dass auch die Verluste durch nicht bezahlte Mieten verhältnismässig so gering waren. Im letzten Jahre sind bei einer Gesamtmieteeinnahme von 74 313 M. nur 314,09 M. als uneinbringbar in Abgang zu schreiben gewesen.

XIV.

Das Verhältnis zu den Hausanwärtern.

A. Allgemeines.

Nach allem was im Vorausgehenden besprochen wurde wird sich der Leser schon ein Bild machen können von dem Verhältnis, in welchem der Verein zu den Hausanwärtern steht. Die Letzteren haben zwar, sobald auch nur der erste Vorvertrag unterzeichnet ist, schon ganz bestimmte Rechte auf ein von ihnen in's Auge gefasstes Haus, bleiben aber doch in so lange einfache Mieter und haben die gleichen Obliegenheiten wie alle übrigen Mieter zu erfüllen, bis sie ein Drittel des Kaufpreises für ihr Haus einbezahlt haben. Erst dann wird das Haus gerichtlich auf sie übertragen, erst dann treten sie also voll in den Besitz desselben.

Zwischen der ersten Bewerbung und der definitiven käuflichen Uebernahme des Hauses liegt ein Zeitraum, der sich gewöhnlich über eine Reihe von Jahren erstreckt. Dieses Stadium bezeichnen wir als Anwartschaft und den Bewerber selbst nennen wir den Hausanwärter.

Die Erlangung der Anwartschaft wickelt sich nun in folgender Weise ab: Sobald sich Jemand meldet, der ein Haus zu erwerben wünscht, werden ihm die Bedingungen, welche der Verein stellt, ganz genau mitgeteilt. Im Anfang waren dazu sehr eingehende Auseinandersetzungen nötig, weil die Sache Allen völlig neu war und deshalb erst verständlich gemacht werden musste und zwar, verständlich nicht nur in dem Sinne, dass die einzelnen Punkte und Bestimmungen der Verträge richtig aufgefasst wurden, sondern es wurde darauf Wert gelegt, dass Jedem auch die Gründe ganz klar werden, welche dazu geführt haben, diese oder jene Bestimmung, so wie sie vorlag, zu treffen. Heute können diese Darlegungen meist schon viel

kürzer gemacht werden, weil die Anwärter, die sich jetzt melden, in der Regel über die Einrichtungen schon in der Hauptsache unterrichtet sind, da das Verfahren des Vereins jetzt allmählich in der ganzen Stadt ziemlich bekannt ist.

Ehe dann irgend weitere Schritte geschehen zieht der Verein über die betreffende Familie Erkundigungen ein, jedoch, wie früher schon bemerkt, nur in dem Sinne, ob es sich um eine anständige und geordnete Familie handelt. Die politische Gesinnung des Bewerbers oder sein religiöser Glaube kommen bei der Aufnahme in die Kolonie nicht in Betracht. Ist nichts Nachteiliges über die Familie des Anwärters bekannt geworden — und ich darf hier wohl hervorheben, dass der Verein nur höchst selten in den Fall kam, einen Bewerber abweisen zu müssen — so beginnen die Verhandlungen, um ein bestimmtes Haus für die Anwartschaft auszusuchen. Dazu muss zunächst ermittelt werden, welche besonderen Wünsche der betreffende Anwärter hat: wie viel Gelasse er braucht? Von welcher Grösse die Zimmer sein sollen? Welche Lage des Hauses er vorzieht? Ob er auf einen grösseren Garten Wert legt oder nicht? Und so weiter. Können auf Grund dieser Verhandlungen einige schon fertige Häuser gezeigt werden, unter welchen die Auswahl zu treffen ist und sind die Baurechnungen für das gewählte Haus abgeschlossen, so dass der Preis desselben genau angegeben werden kann, so ist das Weitere ziemlich einfach. Es wird dann gleich der definitive Anwartschaftsvertrag abgeschlossen und sobald die Ratenzahlungen mit dem aufgelaufenen Guthaben an Zinsen und Ueberschüssen ein Drittel des Kaufpreises erreicht haben, folgt der Kaufvertrag.

In den ersten Jahren der Bauthätigkeit kann dieser bequeme Weg aber nicht beschritten werden. Schon beim ersten Bekanntwerden des Stuttgarter Projektes meldeten sich zahlreiche Bewerber. Wie hätte man nun einem solchen Anwärter den Preis für das von ihm ausgesuchte Haus nennen sollen, da man die Erstellungskosten selbst noch nicht kannte? Und der Verein legte gerade grossen Wert darauf, dass die Häuser genau zu den Selbstkosten abgegeben werden. Sollte man nun Alle, die sich gemeldet hatten zurückweisen und warten lassen, nicht nur bis die Häuser fertig gestellt, sondern auch noch geraume

Zeit nachher, bis die Baurechnungen vollständig abgeschlossen waren? Das wollte man nicht thun. Im Gegenteil man versprach sich gerade Vorteil für das ganze Unternehmen, wenn mehrere Hausanwärter von Anfang an bei der Feststellung der Pläne sowohl, wie bei der ganzen Organisation beratend mitwirken. Und in der That haben die Leiter des Unternehmens auf diesem Weg auch manche sehr nützliche Winke empfangen.

Wollte man also nicht warten bis ein definitiver Vertrag möglich war, so blieb kein anderer Ausweg, als zunächst nur einen ganz provisorischen Vertrag, den wir Vorvertrag nannten, abzuschliessen. Dieser Vorvertrag hatte eigentlich noch kaum einen bindenden Charakter und namentlich war die Auflösung des Verhältnisses sehr leicht gemacht, aber es war darin doch eine Grundlage für alle späteren Vereinbarungen gegeben.

Ich habe vorhin erwähnt, dass die Häuser genau zu dem Selbstkostenpreis berechnet werden. Darin weicht der Stuttgarter Verein von den meisten anderen Baugesellschaften ab, welche fast alle einen, wenn auch kleinen, Prozentsatz auf die Selbstkosten zu schlagen pflegen. Dieses letztere Verfahren ist durchaus gerechtfertigt und der Zweck, der dabei verfolgt wird, ist der: dem bauenden Verein eine Deckung für seine Verwaltungskosten und zugleich eine Reserve für etwa entstehende Verluste zu schaffen. Im Vorhergehenden habe ich auseinandergesetzt, wie in Stuttgart die gesamten Verwaltungskosten fast ganz bestritten werden aus den Ueberschüssen derjenigen Häuser, welche der Verein in eigener Regie behält; soweit deren Reinerträgnis je nicht vollständig ausreichen sollte zur Deckung aller Verwaltungskosten, ist der Verein in der Lage, das Fehlende — es kann sich dabei jedenfalls um keine sehr grosse Summe mehr handeln — aus seinen sonstigen Einnahmen, resp. aus den Zinsen seines angesammelten Vermögens, zuzuschiessen. Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart konnte also sehr wohl darauf verzichten, die Häuser, welche an Anwärter vergeben wurden, an den Verwaltungskosten mittragen zu lassen und sein Vermögen, das heute 150,000 M. übersteigt und das durch grossmütige Zuwendungen jedes Jahr noch wächst, enthebt ihn auch der Sorge, erst Reserven sammeln zu müssen.

Jeder Zuschlag aber, der auf den eigenen Herstellungspreis des Hauses gelegt würde, — selbst wenn man damit thatsächlich nur einen Teil der Verwaltungskosten bestreiten wollte — könnte doch den Schein eines Gewinns bestehen lassen und dies würde von den Gegnern des Unternehmens, zum Nachteil der Sache, gewiss reichlich ausgebeutet.

Trotzdem der Verein, welcher die Häuser baut, eine fast 30jährige gemeinnützige vielseitige Wirksamkeit hinter sich hat, die jedem Unbefangenen die Tendenzen desselben längst klar gemacht haben musste, trotzdem in seinem Verwaltungsrat die höchsten Staats- und Hofbeamten und die angesehensten Namen der Bürgerschaft vertreten sind, trotzdem endlich von Anfang an mit grösster Aengstlichkeit alles vermieden wurde, was nur den geringsten Anhalt dafür hätte bieten können, dass mit dem Verkauf der Häuser irgend ein, noch so kleiner, Vorteil für den Verein erreicht werden wolle — trotz allem dem ist doch in privaten Besprechungen und selbst in der Presse*) die Sache so dargelegt worden, als handle es sich um ein auf Gewinn berechnetes Unternehmen, »um eine Dividende-Macherei« auf Kosten Derjenigen, welche die Häuser erwerben wollten. Bei diesen oft gehässigen Angriffen war es dann doch von grösstem Wert, nachweisen zu können, dass die Häuser ganz genau um den Selbstkostenpreis wieder verkauft werden.

Die Baurechnungen für jedes Haus werden in der That mit peinlicher Gewissenhaftigkeit bis auf den letzten Pfennig zusammengestellt und stehen den von den Hausanwärtern gewählten Vertrauensmännern jeder Zeit zur Einsicht offen. Dank dieser Einrichtung blieben die stets sich wiederholenden Angriffe auf den Verein ein Schlag ins Wasser. Die Beteiligten selbst konnten sich durch eigene Anschauung überzeugen, wie der Verein die Sache in durchaus selbstloser Weise mit grösster Gewissenhaftigkeit nur im Interesse der Anwärter und Mieter verwaltete und damit war der gegnerischen Waffe die Spitze abgebrochen.

*) Der »Beobachter« vom 28. Februar 92 z. B. bezeichnet bei einer Besprechung von Ostheim die Leiter des Vereins als Männer »die Prozente und Dividenden als tägliche Losung im Munde führen« und die »Schw. Tagwacht« vom 25. November 1892 sagt noch deutlicher »wie geld- und zinsgierig die Unternehmer (von Ostheim) sind, dafür ist hinlänglich Beweis vorhanden.«

Man darf aber nicht vergessen, dass die volle Klarlegung des Sachverhalts erst möglich war, nachdem die Rechnungen für die erste Serie von Häusern abgeschlossen waren und die Preise definitiv bestimmt werden konnten; bis zu diesem Zeitpunkte brauchte es vom ersten Beginne an nahezu zwei Jahre, — eine lange Zeit, um das Gift der Verdächtigungen wirken zu lassen und um so wichtiger deshalb für den Verein, dass schliesslich auch nicht das Geringste übrig blieb was noch zur Rechtfertigung der ausgestreuten falschen Angaben verwendet werden konnte.

Nach den hier gemachten Erfahrungen glaube ich jedem gemeinnützigen Vereine raten zu sollen, die Kosten, welche die Verwaltung der Häuser erfordert, wenn es irgend möglich ist, auf einem andern Wege aufzubringen, als durch einen Zuschlag zu den Baukosten — es sei denn, dass lauter ganz gleichmässige Häuser gebaut werden, bei welchen dann eine derartige Umlage leichter durchgeführt werden kann. Vor allem scheint mir aber wichtig, wenn je ein Zuschlag zur Deckung der Verwaltungskosten nicht umgangen werden kann, denselben so zu bemessen, dass keine Ueberschüsse dadurch entstehen. Wenn dieser etwaige Nutzen in einem gemeinnützigen Verein ja auch gar nicht irgend einem Einzelnen zu Gute käme, sondern einer Korporation, die ihr Vermögen zur Förderung von Wohlfahrtseinrichtungen verwendet, so bliebe eben doch das Faktum bestehen, dass an den für die Minderbemittelten gebauten Häusern beim Verkaufe Gewinn zu machen gesucht wurde. Dies würde die Schwierigkeiten, mit denen jeder bauende Verein zu kämpfen hat, gewiss noch vermehren, insofern als dadurch eine Handhabe geboten würde, um Zweifel und Misstrauen gegen die wohlwollenden Absichten des Vereins zu erwecken.

B. Die Verträge mit den Hausanwärtern.

Zum besseren Verständnis des Ganzen halte ich es für zweckmässig, mit der Besprechung des Kaufvertrags zu beginnen, der zwar erst der letzte der abzuschliessenden Verträge ist. Da aber in dem Vertrag über die Anwartschaft, wie auch in dem vorläufigen Vertrage immer wieder auf diesen Schlussvertrag Bezug genommen wird, müssen dessen Bestimmungen doch

vorher bekannt gegeben werden. Jedem Anwärter werden deshalb die Hauptbedingungen des Kaufvertrags von Anfang an vorgelegt, und somit ist es gut, wenn sie der Leser auch zuerst kennen lernt.

1. Der Kaufvertrag.

Dieser Vertrag schliesst sich in allen Punkten den sonst üblichen Kaufverträgen an, und die einzelnen Bedingungen bedürfen kaum einer ausführlichen Erläuterung, da der Zweck derselben aus ihrem Wortlaut meist schon deutlich ersichtlich ist.

Zur Sicherheit für den bauenden Verein kann die Eigentumsübergabe erst geschehen, nachdem ein namhafter Teil des Kaufpreises bezahlt ist. Erst dann ist eine Gewähr dafür geboten, dass der Käufer seinen Besitz wird halten können und dass nicht vielleicht schon nach kurzer Zeit das Haus wieder an den Verein zurückfällt, weil der Käufer seinen Verpflichtungen nicht nachkommen kann. Solche wiederholten Eigentumsübertragungen würden nur unnötige Kosten verursachen, auch die Instandhaltung des Hauses würde von Besitzern, die es nicht zu halten vermögen, schwerlich in wünschenswerter Weise besorgt werden. Aus diesen Gründen ist es auch ganz allgemeiner Brauch beim Abschluss von Hausverkäufen, die Bezahlung eines mehr oder minder grossen Teils des Kaufpreises vor der Eigentumsübergabe zu bedingen. Welcher Teil des Kaufpreises als bare Anzahlung verlangt wird, das wechselt von Ort zu Ort. In Stuttgart entspricht es der allgemeinen Uebung, etwa ein Drittel des Kaufpreises als Anzahlung zu verlangen, und diese Quote beansprucht auch der Verein bei seinen Verkäufen.

Nachdem so im Augenblick des Kaufes schon ein Drittel der Kaufsumme geleistet ist, können Abzahlungen ganz nach dem Belieben des Käufers gemacht werden; als Mindestleistung wird nur eine vierteljährliche Zahlung von 25 Mk. verlangt; dies entspricht somit Jahreszielern von 100 Mk.

Da der Hausanwärter beim definitiven Kauf schon ein grösseres verzinsliches Kapital eingelegt hat, die Rente des Hauses aber so berechnet ist, dass das ganze Baukapital sich entsprechend verzinst, so zieht der Käufer — wenn er sich

selbst nur die gleiche Miete wie seither in Anrechnung bringt — aus den Erträgnissen des Hauses wesentlich mehr als den vereinbarten Minimalbetrag der Zieler. Je mehr seine Abzahlungen wachsen, desto geringer werden die auf dem Hause zu verrechnenden Passivzinsen, desto grösser werden also dann mit jedem Jahre die Ueberschüsse aus den Hauserträgnissen und desto rascher kann die Tilgung erfolgen.

Kommt dazwischen einmal ein weniger günstiges Jahr für den Käufer, so setzt er die ausserordentlichen Abzahlungen aus. Die Minimalsumme von 100 Mark im Jahre wird er meist doch nicht allzuschwer aufbringen. Und sollte je infolge unverschuldeter Unglücksfälle einmal einige der bedungenen Vierteljahresraten nicht beigebracht werden können, so würde in einem solchen Falle selbstverständlich eine Stundung der Zahlungen verwilligt werden.

Der Käufer hat die auf dem Hause ruhenden Pfandschulden zu übernehmen. Bei den Häusern, welche von der Invaliditäts- und Altersversicherungskasse beliehen sind, geht die Beleihungsgrenze bis zu zwei Drittel des Schätzungswertes, der in der Regel höher als der Herstellungswert, und in unserem Falle somit auch als der Verkaufspreis ist. Nach Bezahlung des Angeldes ist bei diesen Häusern mit der Uebernahme der auf dem Hause noch ruhenden Pfandschuld der ganze Kaufschilling getilgt. Das bei der Versicherungskasse aufgenommene Darlehen ist mit $3^1/_2$ % zu verzinsen, somit hat der Käufer dann seine ganze restliche Schuld zu dem billigen Zinssatz von $3^1/_2$ %. Hier entsteht das eigentümliche Verhältnis, dass dem Vereine weiter noch jährliche Abzahlungen gemacht werden, während die Pfandgläubigerin, die Versicherungskasse, kleinere Teilzahlungen an der Hypothekenschuld in der Regel nicht annimmt. Die Abzahlungen, welche der Verein in Empfang nimmt, gelten daher als Ratenzahlungen für eine später erst vorzunehmende Schuldentilgung, und werden den Hauskäufern auf einem besonderen Tilgungskonto zum gleichen Zinsfuss, wie die Hypothekenschuld, d. h. mit $3^1/_2$ %, verzinst. Es ist dies in Ziffer 1) d. der Kaufsbedingungen formuliert.

Bei denjenigen Häusern, welche nicht von der Invaliditäts- und Altersversicherungskasse beliehen sind, beträgt das Hypothekendarlehen nur 50 % des Schätzungswertes. In diesem

Falle hat der Käufer, wie bei dem zuerst angeführten Beispiel, die Pfandschuld zu übernehmen; ein Drittel des Kaufschillings ist beim Eintrag schon bar bezahlt, und für den Rest $1 - (1/2 + 1/3) = 1/6$ bleibt jetzt der Verein Gläubiger und behält zu seiner Sicherung das Pfandrecht auf dem Hause an zweiter Stelle.*)

Für den Käufer besteht die günstige Bestimmung, dass auch für diese an den Verein noch bleibende Restschuld nur $3\,1/2\,\%$ Zins in Ansatz gebracht werden. Der Verein selbst muss ja für einen Teil der von ihm aufgenommenen Darlehen einen höheren Zinssatz, $3\,7/8$ und $4\,\%$, bezahlen; diesen letzteren Satz verlangt er aber nur von dem Anwärter für den $2/3$ des Kaufpreises übersteigenden Teil seiner Schuld und es wird ihm der Vorteil eingeräumt, dass seine ersten Abzahlungen zunächst nur an der mit $4\,\%$ zu verzinsenden Schuld abgeschrieben werden.

Eigenartige Bestimmungen, welche speziell unseren Verhältnissen angepasst sind, enthalten die Ziffern 8 bis 10 des Kaufvertrags.

Zu Ziffer 8, welche von dem Recht auf Wiedererlangung handelt, wurde die ausführliche Erklärung schon in Abschnitt XI gegeben.

Ziffer 9 bestimmt, dass alle Streitigkeiten, welche aus dem Vertrag entstehen, durch ein Schiedsgericht erledigt werden sollen, und schreibt vor, in welcher Weise dieses Schiedsgericht zusammengesetzt werden soll.

Ziffer 10 endlich trifft die Vereinbarung über das schon besprochene Verbot, das Haus oder einen Teil desselben durch Aufbau eines Stockwerkes zu erhöhen, oder den Garten zu überbauen. Am zweckmässigsten wurde dies in die Form gekleidet, dass eine Real-Servitut zu Gunsten des Vereins konstruiert wurde.

---

*) In der Regel beträgt die Restforderung nicht ganz ein Sechstel, weil der gerichtliche Anschlag meist höher ist als der Betrag der Selbstkosten. Ein Haus z. B., das 9000 Mk. zu erstellen kostete, und demgemäss auch so verkauft wurde, ist etwa zu 10000 Mk. eingeschätzt, und hat nun eine Hypothek von 5000 Mk. (die Hälfte des Schätzungswertes) an erster Stelle. Das Angeld beträgt $1/3$ des Verkaufspreises = 3000 Mk., und es bleibt dann noch eine Schuld für den Restkaufschilling von nur 1000 Mk., während $1/6$ des Kaufpreises 1500 Mk. betragen würde.

Der Wortlaut des Kaufvertrags ist nun folgender:

Kauf-Vertrag.

Zwischen dem
Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart, juristische Person, beim Abschluss dieses Vertrags vertreten durch . . . . . .

auf Grund Vollmacht vom . . . . . als Verkäufer,
und . . . . . als Käufer,
ist der nachstehende Vertrag abgeschlossen worden:

Gegenstand des Kaufes ist:

(Hier folgt die nähere Beschreibung des Anwesens mit genauer Angabe des Messgehalts).

für die Summe von . . . . . ℳ

Bedingungen:

1) Der Kaufschilling wird in folgender Weise bezahlt:
   a. als Angeld hat der Verkäufer schon empfangen die Summe von . . . . . ℳ
   b. durch Uebernahme nachstehender Pfandschuld . . . . . ℳ mit Zins vom . . . . . an à $3^1/_2$ %.
   c. der Rest von . . . . . ℳ in $3^1/_2$ %igen vierteljährlichen Zielern von 25 Mk., und zwar je auf die ersten der Monate Januar, April, Juli und Oktober.

      Vorauszahlungen an den Zielern in Beträgen von mindestens 25 Mk. sind jeder Zeit gegen monatliche Kündigung gestattet, jedoch nur auf den ersten eines Monats.

      Diese ausserordentlichen Abzahlungen müssen stets zur Abrechnung an den zuletzt verfallenden Zielern zurückgestellt werden.
   d. Die Zahlungen von vierteljährlichen 25 Mk. hat der Käufer fortzusetzen auch dann, wenn der ganze Kaufschilling mit Ausnahme der auf dem Hause ruhenden ersten Hypothek getilgt ist.

      Diese weiteren vierteljährlichen Zahlungen, sowie etwa noch ausserdem geleistete ausserordentliche Einlagen werden dem Käufer auf einem besonderen Tilgungskonto gutgebracht und mit $3^1/_2$ % verzinst, insolange bis diejenige Summe erreicht ist, welche als Mindestbetrag für eine Teil-Rückzahlung an der Hypothek bestimmt ist. Sobald das Tilgungskonto auf diese Summe angewachsen ist, steht es dem Käufer frei, von der Hypothek einen entsprechenden Teil zur Rückzahlung zu kündigen und wird der Verein die betreffende Zahlung alsdann aus dem Tilgungskonto leisten.
2) Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufschillings samt Zinsen behält sich der Verkäufer das Pfandrecht auf dem Kaufsobjekt vor.
3) Sämtliche Kaufkosten, einschliesslich Accise, Erkenngeld etc., sowie die Vermessungs- und Vermarkungskosten trägt der Käufer allein.
4) Der Käufer übernimmt die Steuer von 1. April 189 . , den Brandschadenbeitrag vom 1. Januar 189 . und den Wasserzins vom 1. April 189 . an.

5) Für Messgehalt und Rechte, sowie wegen Dienstbarkeiten, wird keinerlei Garantie geleistet.

6) Der Käufer hat den Mietsleuten gegenüber in die bestehenden Mietverträge an Stelle des Verkäufers einzutreten.

7) Die Eigentumsübergabe mit allen Rechten und Beschwerden, auch Nutzen und Gefahr, erfolgt nach Wahrung des Pfandrechts.

8) Von der Absicht geleitet, den von dem Verkäufer beabsichtigten Zweck, — dem Wohnungsbedürfnis der minder Bemittelten zu dienen, und die Erwerbung eines eigenen Heimwesens für diese Klassen zu erleichtern, — dauernd zu sichern, und um jede Spekulation mit den vom Verein erbauten Häusern auszuschliessen, räumen die Käufer dem Verkäufer folgendes, im Unterpfandsbuche zu wahrende

Recht auf Wiedererwerbung des Kaufobjekts

zu dem heutigen Verkaufspreise ein.

Der Verein kann von dem Wiederwerbungsrecht Gebrauch machen:

a. wenn der Käufer oder dessen Erben das Anwesen an einen Dritten veräussern wollen;

b. wenn gegen den Käufer oder seine Erben das Konkurs- oder Zwangsvollstreckungsverfahren eingeleitet ist und dabei das Anwesen zur Versteigerung kommt;

c. wenn der Käufer oder seine Erben ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verkäufers einen Ausschank in dem Kaufobjekt betreiben, oder Personen in demselben aufnehmen, welche gewerbsmässig Unzucht treiben;

d. wenn der Käufer oder seine Erben das Anwesen wegen Schulden, für welche nicht ein gesetzlicher Pfandrechtstitel vorliegt, mit mehr als zwei Drittel der Ankaufsumme mit Hypotheken belasten;

e. wenn der Käufer stirbt, und die Erben sich nicht innerhalb zweier Monate darüber verständigen und dem Verkäufer diesbezügliche schriftliche Mitteilung zugehen lassen, ob die Witwe oder ein volljähriges Kind oder, falls kein volljähriger Erbe da ist, ein durch einen in Stuttgart wohnenden Vormund vertretenes minderjähriges Kind, unter Ausschluss der übrigen Erben, in die durch den gegenwärtigen Vertrag begründeten Rechte und Pflichten eintritt.

f. Ist das Haus zur Zeit der Rückerwerbung durch den Verein infolge schlechter Unterhaltung im Werte gesunken, so hat durch Sachverständige eine genaue Schätzung zu geschehen, was eine vollständige Reparatur und Wiederherstellung des Hauses in ganz guten Zustand kostet und dieser Betrag ist von dem heute vereinbarten Kaufpreis abzuziehen.

Hat umgekehrt der Käufer den Wert des Anwesens vermehrt durch von ihm an demselben vorgenommene wesentliche Verbesserungen, so ist, soweit diese Aenderungen vom Verein schriftlich gutgeheissen worden sind, der Wert, den diese Verbesserungen zur Zeit der Rückerwerbung darstellen, gleichfalls durch Sach-

verständige einzuschätzen und dem heute vereinbarten Kaufpreis zuzuschlagen, falls keine anderen Vereinbarungen vorliegen.

Diejenige Wertvermehrung des Anwesens, welche ohne Zuthun des Käufers entsteht durch das Wachsen des Werts der Grundstücke in der betreffenden Gegend oder durch allgemeine Preissteigerung der Immobilien u. s. w., soll durch die Einschätzungskommission dabei nicht in Betracht gezogen werden.

g. Die Kommission, welche diese Einschätzungen vornehmen soll, hat aus 3 Mitgliedern zu bestehen und wird so zusammengesetzt, dass der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen einen Sachverständigen ernennt, der Käufer oder dessen volljährige Erben und, wenn keine solchen da sind, der Vormund der minderjährigen einen andern, und diese beiden wählen einen dritten. Haben der Käufer oder dessen volljährige Erben, bezw. der Vormund der minderjährigen, 14 Tage nachdem die schriftliche Aufforderung dazu an sie ergangen ist, einen Sachverständigen nicht ernannt, so ist der Verein berechtigt, durch von ihm allein bestellte Sachverständige die Einschätzung vornehmen zu lassen.

Können sich die beiden von den Parteien gewählten Mitglieder der Schätzungskommission über die Wahl eines Dritten nicht verständigen, so ist das Amtsgericht der Stadt Stuttgart zu ersuchen, dieses dritte Mitglied zu bezeichnen.

9) Für alle Streitigkeiten, welche aus dem gegenwärtigen Vertrage entstehen, mit Ausnahme derjenigen, welche im Gerichtsverfassungsgesetz § 202 Ziff. 4 bezeichnet sind, unterwerfen sich die Kontrahenten der Entscheidung eines Schiedsgerichtes. Jede Partei wählt einen Schiedsrichter. Die beiden so gewählten Schiedsrichter haben sich über einen Obmann zu verständigen. Erfolgt eine solche Verständigung nicht, so ist das Amtsgericht der Stadt Stuttgart um Aufstellung eines Obmannes anzugehen. Im Uebrigen gelten für das Verfahren die Bestimmungen des X. Buches der Zivilprozessordnung.

10) Zwischen dem Käufer, als künftigen Besitzer der Verkaufs-Objekte, und dem Verkäufer, als Eigentümer der an das Kaufobjekt anstossenden Häuser . . . . . wird folgende

Real-Servitut

konstituiert:

a. Ohne schriftliche Zustimmung des Vereins darf weder das Haus . . . . . No. . . in einem seiner Teile durch Aufbau eines Stockwerks oder eines Teils eines solchen erhöht, noch der zum Haus gehörige Garten überbaut werden.

b. Siehe nächste Seite.

Vorstehender Kaufvertrag ist auf stet und fest abgeschlossen und wird mit eigenhändigen Unterschriften bekräftigt.

Stuttgart den . . . . . .

Der Käufer: Der Verkäufer:
Verein für das Wohl der
arbeitenden Klassen.

Wo eine Gemeinsamkeit in Bezug auf die Einfahrt oder auf die Hausentwässerung besteht, müssen im Kaufvertrag noch besondere Bestimmungen darüber aufgenommen werden. Es wird dies dann als weitere auf dem Hause ruhende Real-Servitut vereinbart, und zu Ziffer 10 der Vertragsbedingungen noch in folgender Weise beigefügt:

Ziff. 10 b. Die zwischen den Häusern No. . . und No. . . befindliche Einfahrt hat auf ihrer ganzen Breite für alle Zeiten der gemeinschaftlichen Benützung zum Gehen und Fahren den Besitzern der beiden Anwesen zu dienen, und darf deshalb weder abgegrenzt noch dauernd verstellt werden. Die Unterhaltung und Reinigung dieser Einfahrt hat von den beiden Besitzern gemeinschaftlich zu geschehen.

c. Die Ableitung des Regen-, Küchen- und Abwassers der Anwesen No. . . und No. . . erfolgt mittelst des unter der Einfahrt zwischen Anwesen No. . . und No. . . liegenden gemeinsamen Hauskanals. Dieser Zustand hat für alle Zeiten unverändert fortzubestehen.

Die Kosten der Unterhaltung und Reinigung dieses Hauskanals sind, soweit er gemeinschaftlicher Benützung dient, von den Beteiligten zu gleichen Teilen zu tragen, während die Unterhaltung und Reinigung der Zuleitungskanäle und Schlammsammler je Sache der betreffenden Hausbesitzer ist.

2. Der vorläufige Vertrag über die Anwartschaft.

Diese erste Vereinbarung mit dem Hausanwärter ist nur eine ziemlich lose Abmachung, und hat hauptsächlich den Zweck, die wichtigsten Punkte schriftlich zur Kenntnis des Anwärters zu bringen und durch dessen Unterschrift festzustellen, dass er sie mitgeteilt erhalten hat. Im übrigen ist die ganze Tendenz des Vorvertrags, den Anwärter nicht fest zu binden.

Der Verein sieht es gerne, wenn Solche, welche Liebhaber für Häuser sind, sich frühzeitig melden, so dass mit ihnen die Pläne noch vor Beginn des Baues durchgesprochen werden können, und so die Möglichkeit gegeben ist, auf ihre etwaigen besonderen Wünsche Rücksicht zu nehmen. Das Interesse der Beteiligten wird dadurch in ganz anderer Weise geweckt, als wenn sie erst ein Haus, das fix und fertig ist, zugeteilt erhalten.

Für den Verein selbt ist es auch von Vorteil, wenn gleich vom ersten Anbeginn seiner Thätigkeit an eine Anzahl Leute

gewonnen ist, auf welche man mit Sicherheit als Mieter rechnen kann, und welche gerne auch andere zum Ueberziehen in die neue Kolonie ermuntern. Gerade für die ersten Häuser, welche errichtet werden, ist dies am allerwichtigsten.

Auch während des Bauens bilden die Anwärter einen ganz willkommenen Stab von freiwilligen Baukontrolleuren. Der Mann, dem ein bestimmtes Haus nach den von ihm gutgeheissenen Plänen erstellt wird, verfolgt den Bau mit peinlichem Interesse. An jedem Sonntag, und häufig Abends nach Arbeitsschluss, kann man die Anwärter auf den Baustellen sehen, wie sie in den halbfertigen Häusern zwischen den Baugerüsten herumkriechen; ein jeder Stein wird untersucht, das Mauerwerk geprüft, und sofort wird es vermerkt, wenn irgendwo eine vielleicht etwas weniger gut gearbeitete Stelle ist. In gleicher Weise geschieht die Kontrolle des Gebälks, der Dachdeckung, der Schreinerarbeit, u. s. f. Manche kleine Fehler, welche der Aufmerksamkeit der von Verein angestellten Bauaufseher entgangen waren, sind erst durch die Kontrolle der Anwärter selbst rechtzeitig entdeckt und dann natürlich auch sofort verbessert worden.

Man sieht also, wie erwünscht diese möglichst frühzeitige Mitwirkung der Hausanwärter ist. Auf der anderen Seite kann ein wirklich streng bindender Vertrag gar nicht zu Stande gebracht werden und auch gar nicht beabsichtigt sein, so lange der Preis des Hauses noch nicht genannt werden kann. Bei den Schwankungen der Baupreise könnten durch einen noch so umsichtig gemachten Voranschlag die Baukosten doch nur ganz annähernd geschätzt werden, und deshalb bleibt am zweckmässigsten der Preis in dem ersten Vertrage noch unerwähnt. Ein solcher Vorvertrag wird dann immer nur auf schwachen Füssen ruhen, und mit Absicht wurde sogar der Rücktritt von dem Vertrage für die Anwärter möglichst erleichtert.

Es wurde bestimmt, dass Derjenige, welcher vor Abschluss des eigentlichen Kaufes vom Vertrag entbunden sein will, nur einen kleinen Beitrag zu den allgemeinen Verwaltungskosten des Vereins zu zahlen hat, als Entgelt für die verursachte Mühe und Arbeit. Die hiefür angenommenen niederen Sätze betragen nur 20 Mk., wenn der Rücktritt erfolgt, ehe der definitive Vertrag für die Anwartschaft abgeschlossen ist; von diesem

Zeitpunkt an erhöht sich der zu zahlende Betrag auf 40 Mk. Diese unbedeutenden Summen sind in der That nur der Ersatz eines kleinen Teils der Auslagen, welche dem Vereine selbst erwachsen durch mancherlei Schreibereien, Buchungen, Anfertigung von Plänen u. s. w., die zu machen waren.

Ganz von der Erhebung irgend einer Gebühr abzusehen, schien doch nicht ratsam, weil sonst das An- und Abmelden gar zu leicht genommen werden könnte. Ein sehr niederer Satz genügt aber schon, um Gewähr dafür zu bieten, dass die Meldungen zur Anwartschaft ernstlich gemeint sind.

Durch den vorläufigen Vertrag schon erlangt der Anwärter das Recht ein bestimmtes Haus nach seinen Wünschen — natürlich innerhalb der vom Verein gegebenen Grenzen — hergestellt zu erhalten. Ausserdem wird ihm die Vergünstigung eingeräumt, sobald das Haus fertig ist, eine Wohnung in demselben für sich auszusuchen und zunächst als Mieter zu beziehen. Als voraussichtlicher späterer Hausherr übernimmt er auch gleich von Anfang an einen Teil der Obliegenheiten desselben. Insbesondere hat er den Einzug der Mieten von den Mitbewohnern des Hauses zu besorgen und hat im Sinne des Hauseigentümers die Aufsicht im Hause zu führen.

Das eben erwähnte Verhältnis dauert fort bis zur definitiven Eigentumsübertragung des Hauses. Die gleichen Bestimmungen sind daher auch in den definitiven Anwartschaftsverträgen enthalten.

Eine weitere Vergünstigung die — obwohl nicht vertragsmässig formuliert — den Hausanwärtern eingeräumt wird, besteht darin, dass sie für die verschiedenen Wohnungen in ihrem Hause Familien vorschlagen können. Und wenn kein besonderes Bedenken vorliegt, eine vorgeschlagene Familie überhaupt in die Kolonie aufzunehmen, werden derartige Wünsche stets gerne berücksichtigt. Man darf in der Regel auch annehmen, dass der Anwärter selbst nur solche Mieter gerne in sein Haus aufnimmt, bei denen er einen geordneten Haushalt voraussetzt und ein gutes Einvernehmen mit den andern Hausbewohnern erwarten kann.

Eine Wiedergabe des vorläufigen Vertrages erscheint über-

flüssig, weil die hauptsächlichsten Bestimmungen desselben sich im definitiven Vertrage wiederholen.

3. Der definitive Vertrag über die Anwartschaft.

Sobald der Bau des dem Anwärter zugeteilten Hauses vollendet ist und die Rechnungen abgeschlossen sind, so dass der Kaufpreis genau angegeben werden kann, ist erst die Möglichkeit gegeben, feste Abmachungen zu treffen und nun hat an Stelle des Vorvertrags ein definitiver Vertrag zu treten. Dieser muss in der Regel für eine längere Reihe von Jahren in Geltung bleiben; jetzt sind daher genaue Bestimmungen zu treffen über alle Punkte, welche später zu Differenzen Anlass geben könnten.

Der Rechtszustand, welcher durch die Anwartschaft entsteht, ist ein ganz eigentümlicher. Es wird hier ein Rechtsverhältnis geschaffen, das zwischen Kauf und Miete in der Mitte steht, oder richtiger gesagt, das ein Mietsverhältnis allmählich in ein Eigentumsrecht überführen, und den Mieter einer Wohnung nach und nach zum Hausbesitzer machen soll. Die Anwartschaft bildet also eigentlich nur ein Uebergangsstadium zu dem endlichen Kaufabschluss, es muss desshalb bei der Unterfertigung des Vertrags über die Anwartschaft schon eine Einigung erzielt sein über alle wesentlichen Bestimmungen, die beim späteren Kaufvertrag gelten sollen; daneben aber muss das Nötige für die Uebergangszeit der Anwartschaft selbst vereinbart werden.

Sehen wir uns nun die einzelnen Bestimmungen dieses Vertrags etwas näher an.

§ 1 sichert dem Anwärter das Recht ein von ihm gewähltes Haus zu einem festgesetzten Preise zu erwerben. Der Verein verkauft, wie wir früher schon erwähnt haben, die Häuser genau zu dem Selbstkostenpreis, ohne irgend einen Aufschlag darauf zu machen. — Der in dem Vertrag genannte Preis gilt natürlich nur für das Haus in dem Zustande wie es sich zur Zeit des Vertragsabschlusses befindet. Nun können aber leicht später noch Arbeiten für das Anwesen erforderlich werden, wie z. B. die Anlage eines Trottoirs, wenn dasselbe nicht gleich bei Fertigstellung des Hauses ausgeführt werden konnte, oder für irgend welche innere Einrichtungen, die sich

als nötig erweisen, oder die vom Anwärter selbst gewünscht werden. Deshalb musste im Vertrage vorgesehen werden was zu geschehen hat, wenn während der Zeit der Anwartschaft noch bauliche Aufwendungen auf das Haus zu machen sind. Es ist dies der Inhalt von § 2, der bestimmt, dass alle solche Verausgabungen, welche nicht zur eigentlichen Instandhaltung des Hauses gehören, dem für dasselbe vereinbarten Preis zuzuschlagen sind.

§ 3 bezieht sich nur auf die spätere käufliche Uebernahme des Hauses und stellt die Zahlungsbedingungen fest, welche alsdann gelten sollen. Zum grossen Teil ist dies nur eine wörtliche Wiedergabe der in dem Kaufvertrag enthaltenen Bestimmungen.

Der 4te Paragraph handelt von den Spareinlagen. Es wurde beim Kaufvertrag schon besprochen, dass die Anzahlungen für das Haus nach Möglichkeit erleichtert werden wollten und dass deshalb als Mindestbetrag für die vierteljährlichen Abzahlungen nur 25 Mark festgesetzt wurden. Das ist eine Summe, die viele Arbeiterfamilien ohne zu grosse Schwierigkeit aufbringen können, zumal wenn ihnen gleichzeitig Gelegenheit geboten wird, eine billige Wohnung zu beziehen. Thatsächlich sparen fast alle Familien, welche in die von dem Stuttgarter Verein erbauten Häuser ziehen, mehr an Miete, als diese 100 Mark, welche sie nun jährlich einzuzahlen haben.

Wollte man nun auch den Mindestbetrag möglichst nieder ansetzen, so ist es auf der andern Seite doch sehr willkommen mehr zu erhalten, wenn die Hausanwärter mehr anzuzahlen vermögen. Der Verein bedarf so bedeutender Mittel zur Durchführung seiner Aufgabe, dass ihm jeder weitere Betrag, der ihm zur Verfügung gestellt wird, sehr erwünscht sein muss. Auch unter den Leuten mit sehr bescheidenem Einkommen, welche sich als Anwärter melden, verfügen Manche doch über ein kleines Kapital, das sie dem Vereine ebenso gut anvertrauen können, als irgend einer anderen Kasse bei der es jetzt angelegt ist. Und viele solche kleine Kapitalien machen schliesslich doch eine grosse Summe aus, die der Verein gut im Dienste der gemeinsamen Sache verwerten kann.

Manche sind auch in der Lage statt 100 Mark, jährliche

Abzahlungen von 150 oder 200 Mark zu machen, um dann um so rascher in den Besitz ihres Hauses zu gelangen.

Alle diese ausserordentlichen Einlagen werden aber um so eher geschehen, wenn die Anwärter die Gewissheit haben, dass sie die so eingelegten höheren Beträge jeder Zeit wieder zurückerhalten können, sobald sie deren bedürfen sollten. Jeder umsichtige Familienvater, der ein paar hundert Mark zusammensparen konnte, nimmt es nicht leicht sich derselben zu entäussern, sondern er behält sie gerne zurück als Notpfennig. In Berücksichtigung dieser Verhältnisse wurde die Bestimmung getroffen, dass alle Einlagen, welche neben den vertragsmässig bedungenen vierteljährlichen Raten von 25 Mark gemacht werden, jeder Zeit wieder zurückgezogen werden können und um diese Einrichtung den Wünschen der Anwärter möglichst anzupassen, wurden verhältnismässig ganz kurze Kündigungsfristen vereinbart, so dass Jeder im Bedarfsfalle rasch eine kleine Summe, die er braucht, erheben kann. Bei einem wirklichen Notfalle besteht der Verein selbst nicht einmal auf der kurzen Kündigungsfrist; die festgesetzten Termine geben nur die Sicherheit, dass nicht plötzlich Anforderungen an den Verein herantreten können, auf die er nicht vorbereitet war. Die für die Kündigung vorgeschriebene Zeit ist für Beträge bis zu 25 Mark 8 Tage, für 25 bis 100 Mark 1 Monat und für mehr als 100 Mark 3 Monate.

§ 5 schreibt vor, dass der Anwärter nicht berechtigt ist, irgend welche bauliche Veränderungen ohne Genehmigung des Vereins vorzunehmen. Da noch kein Eigentumsverhältnis besteht ist diese Bestimmung selbstverständlich. Etwaige von dem Anwärter gewünschte nützliche Veränderungen werden dann am besten durch den Verein selbst ausgeführt.

§ 6 enthält die Vereinbarungen über den künftigen Kaufvertrag, insbesondere über das dem Vereine einzuräumende Wiedererlangungsrecht. Die nähere Begründung dieser Bestimmungen wurde schon in Abschnitt XI gegeben.

In § 7 sind die genauen Vorschriften für die Kündigung enthalten. Bei Besprechung des vorläufigen Vertrags wurde schon auseinandergesetzt, dass dem Anwärter die Lösung des Vertrages möglichst erleichtert werden sollte. Nach den hier getroffenen Vereinbarungen kann nun der Anwärter jeder Zeit

vom Vertrage zurücktreten und erhält nicht nur seine gemachten Einzahlungen mit aufgelaufenem Zins zurück, sondern auch, — je nach der Zeit, die seine Anwartschaft gedauert hat — einen mehr oder minder grossen Teil der aus den Ueberschüssen des Hauses gemachten Rücklagen; und als Ersatz für die verursachten Verwaltungskosten hat er nur 40 Mark an den Verein zu entrichten.

Der Verein seinerseits kann dagegen dem Hausanwärter nur kündigen, wenn dieser seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt oder wenn er wesentliche Bestimmungen des Miets- oder Anwärtervertrags nicht einhält.

§ 8 handelt von der Miete und von den Obliegenheiten des Anwärters, als Vertreter des Vereins zur Ueberwachung der Instandhaltung und einer guten Ordnung in seinem Hause. Diese Bestimmungen bedürfen keiner besonderen Erläuterung.

§ 9 schreibt das Nähere vor, wie die Ueberschüsse, die sich aus der Hausverwaltung etwa ergeben sollten, zu verwenden und wie die Ausfälle, welche durch Nichteingang von Mieten entstehen, auf die verschiedenen Häuser umzulegen sind. Ueber diese beiden, in dem Stuttgarter Verein ganz neu getroffenen Einrichtungen wurden in den Abschnitten XII und XIII schon ausführliche Auseinandersetzungen gegeben.

§ 10 bestimmt was zu geschehen hat, wenn der Anwärter stirbt. Es wird hier einem der Erben eingeräumt, das Rechtsverhältnis fortzusetzen, jedoch haben die Erben innerhalb zweier Monate nach dem Tode des Anwärters schriftlich die Erklärung abzugeben, wer von den Erben in den Vertrag eintreten will. Einer Vielheit von Erben kann der Verein das gleiche Recht nicht zugestehen. Will keiner der Erben den Vertrag fortsetzen, so werden nicht nur die Einlagen des Verstorbenen nebst Zinsen, sondern auch die aus der Hausverwaltung gemachten Rücklagen vollständig ausbezahlt unter Zurückhaltung nur derjenigen Summe, welche zu einer guten Wiederinstandsetzung des Hauses benötigt wird.

Der letzte § 11 bedarf keiner weiteren Besprechung, da er nur in ähnlicher Weise wie § 9 des Kaufvertrags vorschreibt, dass alle Streitigkeiten, welche aus diesem Vertrage entstehen, durch ein Schiedsgericht entschieden werden sollen. Gleichzeitig

wird in diesem Paragraphen angegeben, wie die Schiedsrichter ernannt werden sollen.

Der Wortlaut des Vertrags ist folgender:

Vertrag
über die
Anwartschaft auf ein Haus.

Zwischen
dem Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart einerseits
und
Herrn . . . . . hier
als Hausanwärter andererseits wird heute folgender Vertrag abgeschlossen:

§ 1.

Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen sichert hiemit dem Herrn . . . . . als Hausanwärter das Recht zu, das Haus Nr. . . . der . . . . . -Strasse in Ostheim nebst Garten und Hofraum unter nachstehenden Bedingungen für die Summe von . . . . Mk. käuflich zu erwerben.

§ 2.

Der hier festgesetzte Kaufpreis gilt für das Haus in dem Zustand, wie es sich heute befindet.

Sollten bis zur käuflichen Uebernahme des Hauses Aufwendungen auf das Haus zu machen sein, welche nicht unter den Begriff der Instandhaltung desselben fallen, wie z. B. Anlagen von Trottoir und Einfahrt, neue bauliche Einrichtung im Innern u. s. w., so erhöht sich der Kaufschilling um den Betrag dieser Aufwendungen.

§ 3.

Der Kaufschilling ist zu entrichten:

a. Durch Barzahlung von einem Drittel desselben als Angeld.
b. Durch Uebernahme der auf dem Hause zur Zeit des definitiven Vertragsabschlusses ruhenden Hypothek.
c. Der Rest in 4%igen vierteljährlichen Zielern von mindestens 25 Mk., und zwar je auf die ersten der Monate Januar, April, Juli und Oktober. Vorausbezahlungen an den Zielern in Beträgen von mindestens 25 Mk. sind jederzeit gegen monatliche Kündigung gestattet, jedoch nur je auf den ersten eines Monats.

Diese ausserordentlichen Abzahlungen müssen stets zur Abrechnung an den zuletzt verfallenden Zielern zurückgestellt werden.

§ 4.

Der Verein verpflichtet sich, dem Anwärter das bezeichnete Haus zu vollem Eigentum zu übergeben, sobald der letztere das Angeld (§ 3 a) bezahlt hat.

Die Bezahlung dieses Angelds erfolgt in der Weise, dass der Käufer, neben den bereits dem Vereine übergebenen . . . . Mk., vierteljährlich mindestens 25 Mk. entrichtet.

Die auf diese Weise einbezahlten Beträge werden bis zum definitiven

Abschluss eines Kaufvertrags dem Anwärter auf einem besonderen Hauserwerbungskonto gutgebracht und mit 3½% verzinst. Dieses Guthaben darf jedoch von seiten des Anwärters nicht gekündigt oder veräussert werden, solange der gegenwärtige Vertrag besteht.

Sind neben den vertragsmässigen Zahlungen auch noch ausserordentliche Einzahlungen geleistet worden, so können diese letzteren jederzeit zurückgezogen werden, solange die Eigentumsübergabe des Hauses nicht vollzogen ist und zwar gilt für Beträge

bis zu 25 Mk. eine 8tägige,
von 25 bis 100 Mk. » 1monatliche,
» über 190 Mk. » 3monatliche

Kündigungsfrist.

§ 5.

Vor Abschluss des definitiven Kaufvertrags dürfen bauliche Veränderungen durch den Anwärter nur nach eingeholter schriftlicher Genehmigung des Vereins vorgenommen werden.

§ 6.

Sobald die Abschlagszahlungen des Anwärters (§ 4) nebst Zins und Zinseszinsen die Höhe des in § 3 a bedungenen Angelds erreicht haben, ist der Verein verpflichtet, mit dem Hausanwärter einen definitiven Kaufvertrag abzuschliessen und in den öffentlichen Büchern vormerken zu lassen.

Dabei unterwerfen sich beide Teile schon jetzt folgenden Bedingungen;

I. Der Käufer übernimmt das Haus in dem Zustande, in welchem es sich zur Zeit des definitiven Kauf-Abschlusses befindet.

II. Der Käufer hat die Steuer und den Wasserzins vom 1. April und den Brandschadenbeitrag vom 1. Januar desjenigen Jahres an, in welchem der Vertragsabschluss erfolgt, zu übernehmen.

III. Die Kosten, welche durch den Abschluss des Kaufvertrags und die Einträge in die öffentlichen Bücher erwachsen, hat der Käufer allein zu tragen.

IV. Beide Teile, von der Absicht geleitet, den vom Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen erstrebten Zweck — dem Wohnungsbedürfnis der minder Bemittelten zu dienen und die Erwerbung eines eigenen Heimwesens für diese Klassen zu erleichtern — dauernd zu sichern, und um jede Spekulation mit den vom Verein gebauten Häusern auszuschliessen, kommen dahin überein, dass beim Abschluss des künftigen Kaufvertrags zu Gunsten des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen folgende dingliche Rechte, welche auf dem erkauften Anwesen haften und gegen jeden dritten Besitzer wirksam sein sollen, in die öffentlichen Bücher einzutragen sind:

1) Ohne schriftliche Zustimmung des Vereins darf das Haus in keinem Teil durch Aufbau eines Stockwerks oder eines Teils eines solchen erhöht werden.
2) Der zum Haus gehörende Garten darf ohne schriftliche Zustimmung des Vereins gleichfalls nicht überbaut werden.'
3) Der Käufer hat dem Verkäufer einen Anspruch auf Wiedererwerbung des verkauften Anwesens zu dem heutigen Verkaufspreise einzuräumen.

4) Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen kann jedoch von diesem Wiedererwerbungsrecht nur Gebrauch machen,
   a. wenn der Käufer oder dessen Erben das Anwesen an einen Dritten veräussern wollen;
   b. wenn über das Vermögen des Käufers oder dessen Erben das Konkurs- oder Zwangsvollstreckungsverfahren eingeleitet ist und dabei das Haus zur Versteigerung kommt;
   c) wenn der Käufer oder dessen Erben ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Vereins einen Ausschank in dem Hause betreiben oder Personen in demselben aufnehmen, welche gewerbsmässig Unzucht treiben;
   d. wenn der Käufer oder dessen Erben wegen Schulden, zu deren Versicherung sie gesetzlich nicht verpflichtet sind, das Anwesen mit mehr als $^2/_3$ der Ankaufssumme mit Hypotheken belasten;
   e. wenn der Käufer stirbt, und die Erben sich innerhalb zweier Monate nicht darüber verständigen und dem Verein eine diesbezügliche schriftliche Mitteilung zugehen lassen, ob die Witwe oder ein volljähriges Kind oder, falls kein volljähriger Erbe da ist, ein durch einen in Stuttgart wohnenden Vormund vertretenes minderjähriges Kind, unter Ausschluss der übrigen Erben, in die durch den Kaufvertrag begründeten Rechte und Pflichten eintritt.

5. Ist das Haus zur Zeit der Rückerwerbung seitens des Vereins durch schlechte Instandhaltung im Werte gesunken so hat durch Sachverständige eine genaue Schätzung zu geschehen, was eine vollständige Reparatur und Wiederherstellung des Hauses in ganz guten Zustand kostet und dieser Betrag ist von dem heute vereinbarten Kaufpreis abzuziehen.

6. Hat umgekehrt der Käufer den Wert des Anwesens vermehrt durch von ihm an demselben vorgenommene wesentliche Verbesserungen, so ist, soweit diese Aenderungen vom Verein schriftlich gutgeheissen worden sind, der Wert, den diese Verbesserungen zur Zeit der Rückerwerbung darstellen, gleichfalls durch Sachverständige einzuschätzen und dem heute vereinbarten Kaufpreis zuzuschlagen, falls keine anderen Vereinbarungen vorliegen.

   Diejenige Wertvermehrung des Anwesens, welche ohne Zuthun des Käufers entsteht durch das Wachsen des Werts der Grundstücke in der betreffenden Gegend oder durch allgemeine Preissteigerung der Immobilien u. s. w., soll durch die Einschätzungskommission dabei nicht in Betracht gezogen werden.

7. Die Kommission, welche diese Einschätzungen vornehmen soll, hat aus 3 Mitgliedern zu bestehen und wird so zusammengesetzt, dass der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen einen Sachverständigen ernennt, der Käufer oder dessen volljährige Erben und, wenn keine solchen da sind, der Vormund der minderjährigen, einen andern und diese beiden wählen einen dritten. Haben der Käufer oder dessen volljährige Erben, bezw. der Vormund der minderjährigen

14 Tage nachdem die schriftliche Aufforderung dazu an sie ergangen ist, einen Sachverständigen nicht ernannt, so ist der Verein berechtigt, durch von ihm allein bestellte Sachverständige die Einschätzung vornehmen zu lassen.

Können sich die beiden von den Parteien gewählten Mitglieder der Schätzungskommission über die Wahl eines Dritten nicht verständigen, so ist das Amtsgericht der Stadt Stuttgart zu ersuchen, dieses dritte Mitglied zu bezeichnen.

§ 7.

Bis zum Abschluss des definitiven Kaufvertrags kann der Anwärter den gegenwärtigen Vertrag, sowie den mit ihm abgeschlossenen Mietvertrag jederzeit kündigen.

Von Seiten des Vereins sind die Verträge nur kündbar und das Recht auf Erwerbung des im § 1 beschriebenen Anwesens erlischt

a. wenn der Anwärter den in diesem Vertrage vorgeschriebenen Verpflichtungen nicht pünktlich nachkommt,
b. in den Fällen, welche in § 12 Ziffer 1—3 des Mietvertrags vorgesehen sind.*)

In allen diesen Fällen ist dem Anwärter sein Guthaben 4 Monate nach erfolgter Kündigung dieses Vertrags zurückzuerstatten unter Abzug der aus dem Mietverhältnis etwa entspringenden Gegenforderungen des Vereins, nebst 40 Mk. als Entschädigung für die dem Verein erwachsenen Verwaltungsauslagen.

§ 8.

Die Mietpreise für die einzelnen Wohnungen sind im Einvernehmen mit den von den Anwärtern gewählten Vertrauensmännern festgesetzt worden.

Der Anwärter verpflichtet sich, die Mieten in seinem Hause jeweils am ersten Montag des Monats einzuziehen und an diesem Tage mit seiner eigenen Miete dem Bevollmächtigten des Vereins abzuliefern.

Ebenso wird der Anwärter darüber wachen, dass die Bewohner das Haus in geordnetem Zustand erhalten und dass Ordnung und Frieden im Hause herrscht.

§ 9.

Sollte sich nach Bezahlung aller Hausunkosten und nach Verzinsung des für das Haus aufgewandten Kapitals ein Ueberschuss aus den Mieterträgnissen ergeben, so soll davon zunächst eine jährliche Abschreibung von . . . . Mk.**) auf das Haus gemacht werden. Der Kaufpreis des Hauses vermindert sich dann jeweils um den Gesamtbetrag der Abschreibungen.

Uebersteigen die Ueberschüsse den für die Abschreibung erforderlichen Betrag, so ist der Mehrbetrag für etwaige ausserordentliche Aufwendungen für das Haus zurückzulegen.

Die Rücklagen sollen, soweit sie nicht für das Haus benötigt werden,

*) Siehe p 186.

**) Bei den zweizimmerigen Häusern werden in der Regel 50 Mk., bei den dreizimmerigen 60 Mk. jährlich abgeschrieben.

dem Anwärter zu Gute kommen und zwar vom Beginn des folgenden Rechnungsjahres an, nachdem die Einzahlung den Betrag von 100 Mark erreicht hat.

Sämtliche Rücklagen werden mit 4% verzinst.

Findet infolge grösserer Unkosten für das Haus ein Abmangel statt, so ist, — sofern die vorhandenen Rücklagen nicht ausreichen, — der Ueberschuss der folgenden Jahre zunächst zur Deckung dieses Abmangels zu verwenden, und erst nach völliger Deckung desselben sollen die Ueberschüsse wieder wie oben verwendet werden.

Diejenigen Ausfälle, welche dadurch entstehen, dass Mieten nicht eingehen oder Wohnungen leer stehen, sind auf sämtliche jeweils erstellte Häuser mit Einschluss derjenigen, welche dem Verein selbst gehören, umzulegen und zwar im Verhältnis zu den bewohnbaren Räumen, die jedes Haus hat, wie dies mit den von den Anwärtern gewählten Vertrauensmännern festgesetzt worden ist.

Die Rücklagen sind auf einem gesonderten Conto zu buchen. Dieselben nebst den Zinsen daraus können zu keinen anderen Zwecken als zu ausserordentlichen Aufwendungen auf das Haus und im übrigen zum Angeld beim Kaufabschluss verwendet werden.

Tritt der Anwärter von dem Ankauf zurück, ehe das Haus käuflich auf ihn übertragen ist, so soll bezüglich der Verwendung der Rücklagen in folgender Weise verfahren werden:

a) Erfolgt der Rücktritt schon in den ersten zwei Jahren, in denen dem Anwärter Rücklagen gutgebracht worden sind, so verliert er jedes Anrecht auf dieselben, nebst den Zinsen daraus.

b) Hat die Anwartschaft länger als zwei Jahre gedauert, so wird von den nach Abzug der Abschreibungen vorhandenen Rücklagen in erster Linie das Haus wieder in vollständig guten Zustand gesetzt, von dem dann noch verbleibenden Rest erhält der Anwärter je nach der Zahl der Jahre, während deren seine Anwartschaft gedauert hat, eine steigende Quote und zwar nach dem dritten Jahr 20% und mit jedem folgenden Jahre 10% weiter, so dass nach dem elften Jahre der volle Betrag ausbezahlt wird (siehe jedoch § 10, Abs. 4).

Diejenigen Beträge, welche dem Verein aus den Rücklagen zufallen, sind zur Bildung eines Vereins-Reservefonds zu verwenden, welcher die Bestimmung hat, ausserordentliche Ausgaben und etwaige Verluste zu decken und keine andere Verwendung finden soll, als zu Ausgaben im Interesse der vom Verein erbauten Kolonie.

§ 10.

Im Falle des Todes des Anwärters ist dessen Witwe oder ein volljähriges Kind, oder, falls kein volljähriger Erbe da ist, ein durch einen in Stuttgart wohnenden Vormund vertretenes minderjähriges Kind (unter Ausschluss der übrigen Erben) berechtigt, in den gegenwärtigen Vertrag, sowie in den Mietvertrag, mit allen Rechten und Pflichten einzutreten. Mit einer Mehrheit von Erben das Vertragsverhältnis fortzusetzen, ist der Verein nicht verpflichtet.

Das Recht auf Fortsetzung des Vertragsverhältnisses erlischt, wenn nicht 2 Monate nach dem Todestag des Anwärters die Witwe, ein volljähriges Kind oder der Vormund eines der minderjährigen Kinder dem Verein gegenüber schriftlich die Erklärung abgegeben hat, dass der Vertrag fortgesetzt werden will.

Wird eine solche Erklärung abgegeben, so ist innerhalb 14 Tagen ein neuer Vertrag unter Berücksichtigung der neuen Verhältnisse abzuschliessen.

Tritt keiner der Erben in den Vertrag des Anwärters ein, so werden den hiezu berechtigten Erben nicht nur die Einlagen des Verstorbenen nebst Zinsen ausgefolgt, sondern auch das aus den Ueberschüssen der Hausverwaltung für ihn eingelaufene Guthaben nach dem Stand des dem Todesfall vorhergegangenen Jahresschlusses, jedoch ohne die auf die Abschreibungen verwendeten Beträge und abzüglich derjenigen Summe, welche für eine vollständige Wieder-Instandsetzung des Hauses erforderlich ist.

§ 11.

Für alle Streitigkeiten, welche aus dem gegenwärtigen Vertrage und aus dem künftig abzuschliessenden definitiven Kaufvertrag entstehen, mit Ausnahme derjenigen, welche im Gerichtsverfassungsgesetz § 202 Ziffer 4 bezeichnet sind, unterwerfen sich die Kontrahenten der Entscheidung eines Schiedsgerichtes.

Jede Partei wählt einen Schiedsrichter. Die beiden so gewählten Schiedsrichter haben sich über einen Obmann zu verständigen. Erfolgt eine solche Verständigung nicht, so ist das Amtsgericht der Stadt Stuttgart um Aufstellung eines Obmanns anzugehen.

Im Uebrigen gelten für das Verfahren die Bestimmungen des X. Buchs der Zivilprozessordnung.

Vorstehenden Vertrag, welcher von beiden Kontrahenten unterzeichnet und wovon jedem derselben eine Ausfertigung eingehändigt worden ist, anerkennen durch Unterschrift

Stuttgart, den . . . . . .

Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen. Der Hausanwärter:

XV.

Das Verhältnis zu den Mietern.

A. Festsetzung der Mieten.

Es ist nicht so leicht, als es wohl auf den ersten Blick scheinen mag, die für jede Wohnung anzusetzende Miete richtig zu bemessen.

Selbstredend müssen die Mieteinnahmen ausreichen zur Verzinsung des Kapitals, das zur Erwerbung des Baugrundes und zur Erstellung des Hauses aufgewendet worden ist. Von den Mieteingängen müssen ferner noch alle auf dem Anwesen ruhenden Lasten, (Steuern, Brandschadenversicherung, Wasserzins, Latrinen- und Kanalreinigung etc.) sowie die Kosten der Instandhaltung des Hauses bestritten werden. Dies allein würde aber nicht ausreichen zu einer festen und dauernden Grundlage für das Unternehmen, sondern man muss noch, wie dies in Abschnitt XII dargelegt wurde, an die Abnützung denken und für ausserordentliche Fälle sich vorsehen, wo grössere Verausgabungen nötig werden, oder wo etwa namhaftere Verluste eintreten können.

Im Voraus genau bestimmbar sind nur die Aufwendungen, welche für die Verzinsung des Baukapitals, sowie für Steuern und Abgaben zu machen sind. Welches die Auslagen für Instandhaltung des Hauses sein werden, das lässt sich von Anfang an nicht mit Bestimmtheit sagen. Die Summe, welche man hierfür in Rechnung bringt, fusst daher auf einer Annahme; auch das, was für Abschreibung und Reserve in Ansatz zu bringen ist, kann nur auf einer Schätzung beruhen.

Fehlerhaft wäre es, diese Ansätze zu hoch zu machen, weil sonst leicht das neue Unternehmen in den Verdacht kommen könnte, aus den erstellten Häusern, ähnlich wie andere Hausbesitzer, Ueberschüsse machen zu wollen. Zu klein dürfen aber doch auch die Rücklagen nicht sein, damit eine feste Grund-

lage für das Ganze gesichert bleibt. Bei den Ansätzen für die Instandhaltungskosten muss man jedenfalls darauf Rücksicht nehmen, dass die Abnützung in derartigen Häusern, die meist von sehr kinderreichen Familien bewohnt sind, ziemlich gross ist und namentlich muss dabei im Auge behalten werden, dass die Unterhaltungskosten in den ersten Jahren, so lange noch Alles neu ist, ausserordentlich gering sind, dass sie aber dann von Jahr zu Jahr wachsen. Und bei Bemessung der Mieten wird man gut daran thun, diese späteren grösseren Ausgaben schon gleich von Anfang an zu berücksichtigen, damit nicht etwa in Bälde schon eine Steigerung der Mieten nötig wird. Ein Aufschlag der Mieten sollte überhaupt, wenn irgend möglich, vermieden werden.

Die auf den Häusern ruhenden Steuern und Abgaben wechseln von Ort zu Ort, hierfür lässt sich eine allgemeine Norm also nicht angeben. Für die Beträge, welche die Instandhaltung erfordert, können die Erfahrungen anderer Häuserverwaltungen und Baugesellschaften einen Anhalt bieten. Bei ähnlichen Häusern, die sehr viele Insassen zu beherbergen haben, wird man als durchschnittlichen Jahresbedarf jedenfalls nicht unter $^1/_2$ % der Baukosten in Rechnung nehmen dürfen. Bringt man für Abschreibung und Reservestellung auch je $^1/_2$ % in Ansatz, so wären den Zinsen und feststehenden Abgaben im Ganzen noch $1\,^1/_2$ % zuzuschlagen.

Die eigentlichen Verwaltungskosten haben wir bei dieser Aufstellung ganz unberücksichtigt gelassen. Es ist das ein Posten, der von einer Gesellschaft zur andern sehr wechselt. Wo eine sehr grosse Zahl von Häusern unter einer Verwaltung steht, kommt auf das einzelne Haus natürlich eine viel kleinere Quote, als da wo nur wenige Häuser zu verwalten sind, weil das zur Aufsicht erforderliche Personal nicht im gleichen Verhältnis wie die Häuserzahl vermehrt werden muss.

Die verschiedenen Gesellschaften zeigen aber auch untereinander grosse Unterschiede in Bezug auf die ökonomische Einteilung ihrer Verwaltung. Bei manchem dieser Vereine und Gesellschaften wird ein grosser Teil der Arbeit durch freiwillige und unentgeltliche Leistungen verrichtet, andere haben ein mehr oder minder teures Personal zu besolden. Und da wieder wird in einzelnen Gesellschaften durch wenige sehr tüchtige

und pflichttreue Beamte eine sehr grosse Arbeit verrichtet, zu deren Erledigung ein anderer Verein vielleicht die doppelte Zahl von Stellen besetzen muss. Es lässt sich also für diesen Ausgabeposten keine Verhältniszahl angeben, die allgemein als Richtschnur dienen könnte.

In Stuttgart war es möglich, die Verwaltungskosten bei der Berechnung der Mieten ganz ausser Beachtung zu lassen, weil, wie schon früher gesagt, der Verein die Verwaltung ausschliesslich aus seiner Kasse bestreitet. (Näheres hierüber in Abschnitt XII.)

Am meisten in's Gewicht fallend für die Miete ist naturgemäss der Betrag der Baukosten. Sobald also die Grösse der Gelasse wächst, sobald eine etwas bessere innere Ausstattung oder ein etwas reicherer Aufbau gewünscht wird, muss eine jede derartige Steigerung der Erstellungskosten eine entsprechende Erhöhung des Mietansatzes zur Folge haben.

Bei Festsetzung der Mietpreise darf übrigens nicht der einzige Gesichtspunkt der bleiben, Einnahmen und Ausgaben mit einander in's Gleichgewicht zu bringen und etwa noch einen kleinen Ueberschuss zu Abschreibungen und Reserven übrig zu behalten, man muss nebenbei auch darauf Bedacht nehmen, dass die Wohnungen, welche durch dieselbe Verwaltung vermietet werden, gleichmässig im Preise gehalten sind. Es geht also nicht an, dass für zwei Wohnungen von gleicher Beschaffenheit und gleicher Grösse verschiedene Mieten angesetzt werden, weil vielleicht das eine Haus etwas teurer im Bau zu stehen kam als das andere. Solche Ungleichheiten würden zu Unzufriedenheiten unter den Mietern führen, welche es rasch herausfinden und als Bevorzugung Einzelner ansehen würden, wenn eine Wohnung den anderen gegenüber einen auffallend niedrigeren Mietsatz zu zahlen hätte. Ebensowenig darf man auch Wohnungen mit zwei und drei Zimmern anders als zu entsprechend abgestuften Preisen vermieten.

Ein Haus mit 3 Zimmern auf jedem Stockwerk kostet entfernt nicht um die Hälfte mehr als ein solches mit 2 Zimmern. Die Preissteigerung für das weitere Zimmer beläuft sich vielleicht nur etwa auf 20 bis 25 %. Es wäre aber meiner Ansicht nach unrichtig, eine 3 zimmerige Wohnung nur um weniges höher in der Miete zu halten, als eine solche mit 2 Zimmern. Nehmen wir an, die Wohnungen mit 2 Zimmern kosten 200 Mark;

würde man nun die Wohnungen mit 3 Zimmern ganz entsprechend den vermehrten Baukosten etwa mit 240 Mark ablassen, so würden sicher die meisten Familien lieber die letztere Wohnung nehmen. Wenn dies dahin führte, dass die Mehrzahl der Familien mehr Raum zum Bewohnen hätte, so könnte man sich darüber ja nur freuen. Die grössere Wohnung wird aber in der Regel nicht zur Folge haben, dass die Familie sich nun behaglicher einrichtet und die Schlafräume weniger belegt, kurz, dass sie mehr Raum bewohnt. In weitaus den meisten Fällen würde der mehr übernommene Raum durch Untervermietungen möglichst gut zu verwerten gesucht werden. Man würde trachten, in das dritte überflüssige Zimmer eine weitere Familie aufzunehmen und da dies nach unsern Bestimmungen in Stuttgart nicht zulässig ist, so würde man es an möglichst viele Schlafgänger vergeben. Dies ist aber durchaus nicht gerade förderungswert. Die Wohnungen sollen dem Bedürfnis der darin aufgenommenen Familien entsprechen und die Untervermietungen, die ja nie ganz zu vermeiden sind, sollen auf ein möglichst geringes Mass beschränkt, aber auf keinen Fall künstlich gesteigert werden. Dies letztere wäre aber der Fall, wenn die Preisansätze gar zu bedeutende und in die Augen fallende Vorteile zu Gunsten der grösseren Wohnungen mit sich brächten. Ein zu niederer Mietansatz für die 3zimmerigen Wohnungen, gegenüber den 2 zimmerigen, wäre in der Folgewirkung nichts anderes, als die Verwilligung einer Prämie an kleinere Familien, welche sich nicht mit einer ihrer Kopfzahl entsprechenden Wohnung von 2 Zimmern begnügen, sondern noch ein weiteres Zimmer mieten, um dasselbe an Andere weiter zu vermieten.

Wir haben in Stuttgart gesucht, ein richtiges Verhältnis dadurch herzustellen, dass die Rückstellungen bei den Häusern mit 3 zimmerigen Wohnungen etwas reicher, bei den 2zimmerigen Häusern dagegen etwas knapper bemessen werden, so dass der Durchschnitt von beiden dem richtigen Masse entspricht.

Es tritt nun bei den Häusern mit 3 zimmerigen Wohnungen den kleineren Häusern gegenüber ein ähnliches Verhältnis ein, wie bei einem zweistöckigen Haus gegenüber dem nur einstöckigen. Der Gesamtpreis des Hauses wird erhöht und in Folge dessen die Erwerbung desselben für den Unbemittelten erschwert; auf der andern Seite aber gestattet dieses teuere Haus

wegen seiner vorteilhafteren Rentabilität etwas grössere Rücklagen zu machen und dadurch wird dem Anwärter — da ihm die Rücklagen zufallen — die Eigentumserwerbung wieder erleichtert.

Ehe der Stuttgarter Verein eine definitive Entscheidung über die anzusetzenden Mieten traf, hat er sich, wie bei den meisten ähnlichen Fragen, mit dem Ausschuss von Vertrauensmännern (siehe Abschnitt XVI) in's Benehmen gesetzt. Gerade bei der Regelung der finanziellen Fragen ist es wichtig, bei den beteiligten Kreisen keine irrigen Meinungen aufkommen zu lassen, als ob die Mietansätze willkürlich wären oder eine unberechtigte Höhe hätten und dies vermeidet man am ehesten, wenn man vollen Einblick gewährt in die rechnerischen Gebahrungen des Vereins. Die vorsichtigen und soliden Grundsätze bei Bemessung der Mieten, wie sie im Vorstehenden auseinander gesetzt wurden, finden, sobald sie richtig erklärt werden, sicher Verständnis und Billigung. Nach gründlicher Erwägung aller einschlägigen Verhältnisse wurden im Einvernehmen mit dem Ausschuss von Vertrauensmännern folgende Mietsätze für die in Ostheim erbauten Häuser angesetzt:

1. Eine Wohnung von 3 Zimmern mit allem Zubehör*) kostet je nach Grösse und Ausstattung der Zimmer, von 21 bis 26 Mark monatlich oder 252 bis 312 Mark jährlich.
2. Die Miete für eine Wohnung von 2 Zimmern mit allem Zubehör beträgt von 17 bis 21 Mark monatlich oder 204 bis 252 Mark jährlich.
3. Als Mittelglied zwischen diesen beiden, eben genannten Wohnungen, hat der Verein auch eine Anzahl solcher von 2 Zimmern und einer Kammer innerhalb des geschlossenen Vorplatzes erstellt. Diese gelten gewissermassen als 2 ½ Zimmer-Wohnungen und werden vermietet von 19 bis 21 Mark monatlich = 228 bis 252 Mark jährlich.
4. Die Dachwohnungen zahlen bei 2 Zimmern, wovon dann in der Regel eines ganz gerade ist, von 11 Mk. 50 Pfg. bis 15 Mk. monatlich, oder 138 bis 180 Mark jährlich.

*) Zu jeder Wohnung gehören ein abgeschlossener Vorplatz (Flur) und innerhalb desselben Küche und Abort, ferner ein Kellerraum und im Souterrain ein Platz zur Lagerung von Brennmaterialien, und ein bis zwei abgeschlossene Räume auf dem Boden, wovon einer meistens auch als Schlaf- resp. Wohnraum benützt werden kann.

5. Ein Mansarden-Zimmer mit Küche und mit dazu gehörigem Kellerraum und Holzlagerplatz endlich, ist um den billigen Preis von 7 Mk. 50 Pfg. an monatlich, oder 90 Mk. im Jahr erhältlich.

In sämtlichen Wohnungen ist die Wasserleitung eingerichtet und in den oben mitgeteilten Mietzinsen ist die Abgabe für Wasserentnahme (8—10 Mk. für jede Wohnung) inbegriffen.

Diese Preise ergeben sehr in's Gewicht fallende Ermässigungen gegenüber den sonst in Stuttgart üblichen Mietansätzen. Aehnlich ausgestattete und gleich geräumige Wohnungen in der Stadt würden, selbst wenn man sie in den äusseren Quartieren und in den obersten Stockwerken sucht, bei 3 Zimmern nicht unter 425—500 Mark und bei 2 Zimmern kaum unter 300—350 Mark jährlich zu haben sein.

Der Mieter und ebenso der Hausanwärter, der 2 oder 3 Zimmer in Ostheim bezieht, macht an sich schon, gegenüber von dem was er seither bezahlen musste, eine Ersparnis von mindestens 100 Mk. jährlich. Diese 100 Mk. kann er sehr nützlich zu Abzahlungen oder Spareinlagen verwenden. Indem er dann die gleiche Summe wie seither für die Wohnung aus seinen Einnahmen zurückstellt, zahlt er also nicht nur seine Miete, sondern sammelt zugleich allmählich ein Kapital, das ihm mit der Zeit die Erwerbung eines eigenen Heimes ermöglicht.

Wie rasch in Wirklichkeit die Ansammlung eines solchen Kapitals geht, wird später (in Abschnitt XVIII) gezeigt werden.

B. Die Mietverträge.

Bei Abfassung der Mietverträge muss noch mehr als bei allen andern Punkten der schon mehrfach von mir hervorgehobene Grundsatz beachtet werden, sich so wenig als möglich von dem an jedem Orte Gebräuchlichen zu entfernen. Das Verhältnis der bauenden Gesellschaft zu ihren Mietern ist auch kein anderes als das anderer Hauseigentümer zu ihren Mietsleuten. Wie diese, hat der Verein streng auf Ordnung zu sehen und um so mehr muss er auf pünktliche Einhaltung der getroffenen Vereinbarungen achten, als eine so grosse Verwaltung ihrer Aufgabe gar nicht mehr gerecht werden könnte, wenn Unregelmässigkeiten und Missbräuche bei ihr einreissen würden.

Die zahlreichen Bestimmungen eines Mietvertrags und der damit im Zusammenhang stehenden Hausordnung, haben auf den ersten Blick etwas Abstossendes für den Mieter, doch muss man dabei sich stets vergegenwärtigen, dass alle gegebenen Vorschriften doch nur die ständige Aufrechterhaltung einer wünschenswerten Ordnung bezwecken und dass dies fast noch mehr im Interesse der geordneten Familien liegt, welche einmieten, als des Vereins, welcher vermietet.

Eine grosse Zahl der gestellten Bedingungen kommt auch in der Praxis fast nie zur Anwendung und hat nur den Zweck, eine gesetzliche Handhabe zum Einschreiten zu bieten, wenn je eine in Miete befindliche Partei sich missbräuchliche Ausschreitungen sollte zu Schulden kommen lassen.

Die Mietverträge des Stuttgarter Vereins sind im Wesentlichen einem Formular nachgebildet, das in dieser Stadt allgemein üblich ist. Zur Vergleichung mit den an anderen Orten zur Anwendung kommenden Verträgen, dürfte es Manchem doch erwünscht sein, wenn ich im Nachstehenden den Wortlaut des Mietvertrags sowohl wie der vorgeschriebenen Hausordnung mitteile.

Miet-Vertrag.

Zwischen den Unterzeichneten ist heute folgender Mietvertrag abgeschlossen worden:

§ 1.

Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen hier vermietet an Herrn . . . . . und dessen Ehefrau . . . . . geborene . . . . . die in dem Hause Nr. . . der . . . . . Strasse in Ostheim befindliche Wohnung im . . . . Stock, bestehend aus:

I. Zu ausschliesslichem Gebrauche

1) Zimmer
   a. heizbare
   b. unheizbare
2) Küche
3) Speisekammer
4) Kammern
5) Holzplatz
6) Keller
7) Abtritt
8) Laden nebst Kontor, Werkstatt
9) Garten ca. . . ar . . qm

II. Zu gemeinschaftlicher Benützung

10) Waschküche 11)

gegen den Mietzins von Mk. . . . . pro Monat
in Worten: Mark . . . . . .

zahlbar je am Schlusse eines Monats. Der Wasserzins und die Kosten der Latrinenreinigung sind inbegriffen.

§ 2.

Die Miete beginnt am . . . . . 189 . . Am Tage des Einzugs wird dem Mieter die Wohnung in gutem Zustande übergeben.

Der Mieter hat über etwaige defekte Fenster- und Glasthürenscheiben am Tage der Abgabe der Wohnung, über andere Mängel innerhalb der ersten Woche nach dem Einzug dem Vermieter Mitteilung zu machen, widrigenfalls als anerkannt gilt, dass ihm die Wohnung in ordnungsmässigem Zustand übergeben worden ist.

§ 3.

Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses in gleich gutem Zustand zu erhalten und nach Beendigung der Miete zurückzugeben. Den zu diesem Zwecke gegebenen Anordnungen des Bevollmächtigten des Vereins hat der Mieter pünktlich nachzukommen. Der Mieter hat die notwendig werdenden Reparaturen an den Fenstern (denen des Oehrns [Vorplatzes] *) und Treppenhauses inbegriffen), Thüren, Schlössern, Oefen, am Kochherd, der Waschbank und an der Wasserleitung auf eigene Kosten vornehmen zu lassen, ebenso sonstige durch den Gebrauch erforderlich gewordene Reparaturen in der Wohnung, soweit der Aufwand hierfür im einzelnen Falle 5 Mark nicht übersteigt. Die Notwendigkeit von Reparaturen, welche hiernach dem Vermieter obliegen, ist dem Letzteren vom Mieter unverzüglich anzuzeigen, namentlich gilt dies von solchen Reparaturen, deren Vornahme für die bauliche Instandhaltung des Hauses nötig ist (Undichtheit des Daches u. s. w.)

Der Bevollmächtigte des Vereins hat endgültig darüber zu befinden, welche von beiden Parteien die Pflicht zur Kostentragung trifft.

Wird infolge nicht rechtzeitiger Anzeige eines Schadens ein Mehraufwand für die Reparatur verursacht, so ist der Mieter zum Ersatz desselben verpflichtet.

Schäden an Fenstern und Läden, welche durch Hagel und Wind verursacht werden, hat der Mieter zu tragen.

Allen Schaden, welchen der Mieter oder die bei ihm sich in der Wohnung aufhaltenden Personen mutwillig oder fahrlässig verursachen, hat der Mieter zu ersetzen.

§ 4.

Von Dunkelwerden bis zum Schliessen des Hauses um 9 Uhr ist Hauseingang und Treppenhaus von den Mietern der betreffenden Stockwerke zu beleuchten.

§ 5.

Alle von dem Vermieter für notwendig erachteten Reparaturen und baulichen Veränderungen, namentlich auch das Anstreichen von Thüren und Fenstern, muss der Mieter sich ohne Ersatzanspruch gefallen und zu diesem Zweck das Betreten der Mietsräume geschehen lassen.

§ 6.

Der Mieter ist verpflichtet, den Beauftragten des Vereins und den in deren Begleitung befindlichen Personen zum Zwecke der Besichtigung den

*) Bei einzelnen Worten, die für nicht schwäbische Leser wohl unverständlich wären, ist der schriftdeutsche Ausdruck in Klammern beigesetzt worden.

Eintritt in die gemieteten Räumlichkeiten jederzeit zu gestatten; ebenso hat der Mieter die Besichtigung sämtlicher Räume behufs der Wiedervermietung jedem Interessenten von 10 Uhr vormittags bis 6 Uhr abends zu gestatten und dafür Sorge zu tragen, dass dies auch in seiner Abwesenheit geschehen kann.

§ 7.

Veränderungen in den gemieteten Lokalen dürfen ohne vorherige schriftliche Bewilligung des Vermieters nicht vorgenommen werden. Ist solche jedoch erteilt, so muss der Mieter beim Ausziehen diese Veränderungen entweder ohne Vergütung belassen oder das Lokal wieder in den früheren Stand stellen, wie es vom Vermieter verlangt wird.

§ 8.

Ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters darf in der Wohnung ein Ausschank oder ein sonstiges kaufmännisches oder gewerbliches Geschäft nicht betrieben werden.

Der Betrieb eines Handwerks und der damit gewöhnlich verbundenen Abgabe der Erzeugnisse an die Kunden ist jedoch gestattet, soweit daraus keine Unzuträglichkeiten für die Reinhaltung und Sicherheit des Hauses und keine Belästigung für die Nachbarschaft entsteht.

§ 9.

Eine Aftervermietung, sei es sämtlicher oder einzelner Räume, ist dem Mieter nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Genehmigung des Vermieters gestattet.

Im Falle des Zuwiderhandelns ist der Vermieter zu sofortiger Austreibung des Aftermieters und im Falle wiederholter Zuwiderhandlung zu sofortiger Auflösung des gegenwärtigen Miet-Vertrags ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und unbeschadet seiner Mietzinsansprüche für das laufende Quartal berechtigt.

Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für alle Ansprüche verantwortlich, welche sich aus der Benützung der in Aftermiete gegebenen Räumlichkeiten durch andere Personen ergeben.

§ 10.

Das Reinigen sämtlicher gemieteten Räume hat der Mieter bei Beginn der Miete und während derselben auf seine Kosten zu besorgen, ebenso das Weissnen der Wände und Decken in der Küche alle zwei Jahre mindestens einmal, der Zimmer und sonstigen Gelasse je nach Bedarf.

§ 11.

Der Mieter unterwirft sich für die Dauer des bestehenden Mietsverhältnisses für sich und seine Hausgenossen der anderseitig abgedruckten Hausordnung, welche sich der Vermieter jederzeit abzuändern vorbehält.

Der Mieter ist für die pünktliche Beobachtung der Hausordnung für sich und sämtliche erwachsene und unerwachsene Mitbewohner dem Verein gegenüber verantwortlich.

Wird dieselbe in einer oder der andern Bestimmung von dem Mieter oder seinen Familienangehörigen in gröblicher Weise übertreten, so darf der Vermieter nach einmaliger Verwarnung im Wiederholungsfall die so-

fortige Räumung der Wohnung verlangen, unbeschadet seiner Mietzinsansprüche für das laufende Quartal.

§ 12.

Die Kündigung kann gegenseitig nur auf die hier üblichen Quartale und mit folgenden Kündigungsfristen erfolgen:

vor dem 31. August zum Auszug auf den folgenden 1. Januar,
» » 30. November » » » » » 1. April,
» » 28. Februar » » » » » 1. Juli,
» » 31. Mai » » » » » 1. Oktober.

Die Kündigung muss, um gültig zu sein, entweder dem Bevollmächtigten des Vereins durch eingeschriebenen Brief übersandt, oder demselben persönlich schriftlich übergeben werden.

An obige Kündigungsfristen ist jedoch der Vermieter in folgenden Fällen nicht gebunden: 1) wenn der Mieter die für den Mietzins vereinbarten Zahlungstage nicht einhält und nach einmaliger schriftlicher Mahnung länger als eine Woche im Verzuge bleibt; 2) wenn der Mieter sich wiederholt Verfehlungen gegen die Hausordnung oder einer Zuwiderhandlung gegen die §§ 3, 8 und 9 des gegenwärtigen Vertrags schuldig macht oder den von dem Bevollmächtigten des Vereins innerhalb seiner Befugnisse gegebenen Anordnungen nicht Folge leistet; 3) wenn der Mieter oder eine der sonst in dessen Hause wohnenden Personen sich eines sittenlosen Lebenswandels schuldig macht oder einen Aergernis erregenden Verkehr in dem gemieteten Hause dulden würde.

In diesen Fällen hat der Vermieter den Mieter mit einer Frist von einer Woche aufzufordern, seinen vertragsmässigen Verpflichtungen nachzukommen. Bleibt diese Aufforderung erfolglos, so ist der Vermieter berechtigt, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist die sofortige Räumung der Wohnung zu verlangen.

Der Mieter muss in einem solchen Falle, wie überhaupt bei jeder Auflösung des Mietverhältnisses, noch vor Verlassen der Wohnung die volle Miete bis zum völligen Ablauf der Kündigungsfrist bezahlen.

§ 13.

Der Mieter und dessen Ehefrau räumen dem Vermieter für alle aus diesem Vertrag und der Hausordnung hervorgehenden Ansprüche, namentlich auf Bezahlung des Mietzinses, vertragsmässig ein Zurückbehaltungsrecht an sämtlichen in die Wohnung eingebrachten Fahrnisgegenständen ein und versichern, dass diese Gegenstände des Mieters und seiner Ehefrau freies und verfügbares Eigentum sind.

Vorstehender Vertrag ist doppelt ausgefertigt und jedem Teil ein Exemplar je mit angehängter Hausordnung übergeben. Denselben anerkennen kraft ihrer Unterschrift

Stuttgart, den . . . . . 189 . .

Der Vermieter:
Verein für das Wohl der
arbeitenden Klassen.

Der Mieter:

Haus-Ordnung.

1) Jeder Mieter hat seine Räumlichkeiten samt den dazu gehörigen Treppen nebst Treppenfenstern und Vorplätzen in Ordnung und Reinlichkeit zu erhalten.

2) Das Reinigen der Treppen haben die Mieter je für ihren Stock zu besorgen. Das Reinigen der Kellertreppe, der Treppe vom obern Stock auf den Dachboden, des auf demselben befindlichen Vorplatzes und Abortes, das Putzen der Knöpfe am Glockenzug und des Hausthürenschlosses, das Kehren des Hofes, der Einfahrt und der Strasse, das Begiessen der letztern im Sommer, die Beseitigung des Schnees im Winter, das Streuen bei glatten Trottoirs wechselt von Woche zu Woche zwischen den das Haus bewohnenden Haushaltungen in fortlaufender Reihe, so zwar, dass mit jedem Sonntag früh der Nachfolger eintritt. Die Reinigung auf der Strasse muss den Polizeivorschriften entsprechend vorgenommen werden. Der durch das Kaminkehren entstehende Russ im Souterrain, in der Waschküche und auf dem Dachstock ist von derjenigen Haushaltung zu entfernen, welche die Kehrwoche hat. Die beschmutzten Stellen sind aufzuwaschen.

3) Das Spalten des Holzes und Klopfen des Coaks darf nur auf einem Haublock im Hof oder dem dazu bestimmten Ort geschehen.

4) Es ist nicht gestattet, auf Treppen, Gängen und dem Flur, im Hof oder in sonstigen zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen in oder am Hause irgendwo etwas zu stellen, zu legen oder aufzuhängen. Firmen dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters angebracht werden. Etwa angebrachte Blumeneisen müssen ohne Entschädigung zurückgelassen werden, wie auch die Kloben der Firmaschilde.

5) Hunde, Katzen, Nutz- und andere Tiere, dürfen im Hause nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters gehalten werden, die jederzeit von diesem widerrufen werden kann, besonders wenn das Tier durch Unreinlichkeit im Haus, auf der Bühne (Bodenraum), im Oehrn (Hausflur) oder auf dem Hof, durch Erregung ruhestörenden Lärmes, durch seine Grösse oder aus sonstigen Gründen den Mitbewohnern des Hauses lästig fällt.

6) Alle Unreinlichkeiten und Verunreinigungen auf den gemeinschaftlichen Haus- und Hofräumen, Gängen, Treppen und Bühnen (Boden) sind zu vermeiden und sofort von dem Mieter zu beseitigen. Bei Einlieferung von Holz, Coaks oder Steinkohlen müssen die hierzu benützten Orte sofort wieder sauber gereinigt werden. Der Hof ist stets frei zu halten und darf derselbe nicht durch Auswerfen von Knochen, Lumpen, Papier u. s. w. verunreinigt werden.

7) Das Haus wird um 9 Uhr geschlossen. Die Schliessung des Hauses und Hofthors besorgt der Parterrebewohner. Diejenigen, welche nach dieser Zeit noch ein- und ausgehen wollen, haben Hausthüre und Hofthor wieder sorgfältig zu verschliessen. Der Schlüssel darf an niemand als an Glieder der Familie in feste Hand gegeben werden. Niemand darf sich ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters einen Hausschlüssel anfertigen lassen, und im Falle der Genehmigung müssen die angefertigten

Hausschlüssel bei Endigung des Kontrakts an den Vermieter ohne Anspruch auf Entschädigung abgegeben werden.

8) Jeder Mieter muss sorgfältig auf Feuer und Licht achten, die Asche und Kohlen nach den polizeilichen Vorschriften aufbewahren, er darf abends nur mit wohlverwahrter Laterne auf den Boden oder den Holzplatz gehen, und ist für allen Schaden, der durch ihn, seine Familie oder die Dienstboten entsteht, allein verantwortlich. Auch ist es ratsam, dass in jeder Küche einige Gölten (Kübel) mit Wasser für vorkommende Brandfälle über Nacht gefüllt gehalten werden.

9) Der Seiher (Sieb) in dem Wasserstein darf nie herausgenommen werden, auch muss beim Einfrieren das Spül- oder Putzwasser auf die Strasse getragen und darf unter keinen Umständen in den Rinnstein oder in den Abtritt geschüttet werden.

10) In den Abtritt dürfen, wie kein Waschwasser, so auch keine Scherben oder sonstiger Unrat, der ins Kutterfass (Müllfass) gehört, geleert oder geworfen werden.

11) In Betreff der Wasserleitung wird angeordnet:

a. Ein etwaiger Schaden an derselben ist dem Vermieter sofort anzuzeigen, und hat der Mieter Reparaturen der Wasserhahnen sofort auf seine Rechnung vornehmen zu lassen; im allgemeinen unterwirft sich der Mieter den Vertragsbedingungen der städtischen Brunnengemeinschaft.

b. Der Bewohner des Erdgeschosses bezw. derjenige Mieter, in dessen Räumlichkeiten sich der Haupthahnen befindet, hat diesen bei kalter Witterung zu schliessen und den Tag über nur kurze Zeit zu öffnen.

Um ein Einfrieren der Leitung zu verhüten, müssen bei strenger Kälte die Holzstall- und Küchenfenster, sowie die Hausthüren immer sorgfältig geschlossen gehalten werden. Für etwaige Schäden, welche infolge mangelhaften Verschlusses von Fenstern u. s. w., durch Nichtöffnen bezw. Nichtschliessen der Wasserhahnen beim Ab- oder Aufschluss der Wasserleitung entstehen, haben die Mieter, welche die Schuld an der Entstehung der Schäden trifft, aufzukommen. Bei andauernder grosser Kälte, welche das Oeffnen der Wasserleitung nicht gestattet, hat der Mieter kein Recht auf Wasserabgabe. Es wird von den Hausbewohnern erwartet, dass sie mit dem Parterrebewohner bemüht sind, dass im Winter die Wasserleitung nicht eingefriert. Sollte durch Zuwiderhandeln oder wiederholte Fahrlässigkeit eines Hausmieters die Wasserleitung beschädigt werden, so steht dem Vermieter das Recht zu, die Wasserleitung für das ganze Haus abzusperren. Den Hausbewohnern steht hieraus ein Regressanspruch an den Vermieter nicht zu, dagegen ist der zuwiderhandelnde Mieter für den erwachsenen Schaden ersatzpflichtig.

12) Das Reinigen der Wäsche geschieht nur in der Waschküche, und darf ebenso wie das Trocknen unter keinen Umständen in den Zimmern vorgenommen werden. Bezüglich der Waschküche und des Trockenplatzes ist dem Beauftragten des Vermieters wegen der Reihenfolge rechtzeitig, d. h. acht Tage vor dem beabsichtigten Gebrauch Anzeige zu machen. Die

Schlüssel zu diesen Räumen sind sogleich nach der Benützung dem Beauftragten des Vermieters wieder zurückzugeben. Auch ist nach jeder Wäsche die Waschküche, insbesondere der Waschkessel, die Fenster etc. zu reinigen und sind sämtliche Gerätschaften des Mieters daraus zu entfernen. Jeder Nachfolger in Benützung der Waschküche hat darauf zu sehen, dass dieselbe in Ordnung ist. Macht der Nachfolger nicht sofort Anzeige, so hat er für die Reinigung etc. aufzukommen. Der Mieter, welcher die nächste Wäsche hat, ist zuerst berechtigt, den hierzu nötigen Regenwasserbedarf von den Dachrinnen zu sammeln.

Diese etwas umfangreichen Dokumente bedürfen zu ihrer Erläuterung nur weniger Worte.

Aus § 1 ist ersichtlich, dass die Mieten monatlich zahlbar sind. Hierin liegt eine kleine Abweichung von der in Stuttgart meist üblichen Gepflogenheit, die Mieten nur vierteljährlich einzuziehen. Der sehr lange Zahlungstermin hat nach zwei Seiten hin nachteilige Folgen. Für den Vermieter entstehen dadurch einem schlechten Zahler gegenüber leicht grössere Verluste. Schon wenn die erste fällige Miete zu entrichten ist, handelt es sich gleich um einen Vierteljahresbetrag; bleibt die Zahlung aus, so kann nun erst die Mahnung, und wenn dies nicht hilft, die Kündigung erfolgen. Bis schliesslich die Wohnung geräumt werden kann, gehen dann mindestens 4 bis 5 Monate verloren. Ist eine monatliche Zahlung bedungen, so kann der Verlust in gleichem Falle auf 2 bis 3 Monate beschränkt werden.

Die Mieter, besonders diejenigen, welche mit einem bescheidenen Einkommen haushalten müssen, ziehen es selbst meist vor, ihre Mietschuld öfter und in kleineren Quoten zu entrichten, da ihnen die Ablieferung einer so grossen Summe, wie die Vierteljahresmiete, auf einmal viel schwerer wird. Für Viele ist es sogar erwünscht, je nach den Zahltagen, die sie haben, ihre Miete alle 8 oder 14 Tage regeln zu können. Solche Teilzahlungen werden auch jederzeit gerne vom Vereine entgegengenommen. Doch wollte man einen kürzeren als monatlichen Termin nicht allgemein vorschreiben, weil dies zu sehr von den ortsüblichen Gewohnheiten abweichen würde, und auch aus dem Grunde, weil gar so zersplitterte Zahlungen eine sehr fühlbare Geschäftsvermehrung für die Kassenführung und die Buchhaltung herbeiführen würde.

So wurde es für beide Teile als am zweckmässigsten be-

funden, einen Mittelweg zu gehen und monatliche Zahlungen zu vereinbaren.

Kurze Zeit bestanden Zweifel darüber, ob man nicht — um den Verein möglichst vor Verlusten zu schützen — Vorausbezahlung der Mieten bedingen sollte. Man hat jedoch als Regel Abstand davon genommen, weil man der allgemeinen Sitte in Stuttgart folgen wollte. Man sagte sich, dass eine solche nicht allgemein übliche Massregel leicht als Misstrauenszeichen aufgefasst werden könnte und dass dann vielleicht gerade die geordneten Familien sich dadurch vom Einmieten abschrecken liessen. Der Verein hatte in dem unter seiner Verwaltung stehenden Arbeiterheim mit der nachträglichen Mietzahlung *) für ledige Männer sehr günstige Erfahrungen gemacht, er glaubte daher auch den Familien gegenüber das gleiche Vertrauen entgegenbringen zu sollen. Der Erfolg hat gezeigt, dass diese Anschauung ganz gerechtfertigt war.

Die nächsten Paragraphen geben zu keiner weiteren Bemerkung Anlass, da der Zweck derselben wohl von selbst ersichtlich ist.

Auf § 9 möchte ich aber besonders aufmerksam machen, da die Festsetzung strenger Bestimmungen über die Aftervermietungen sich als sehr nützlich erwiesen hat. Viele Familien, die das sehr enge Zusammenwohnen seither gewohnt waren, sind nicht damit zufrieden, dass sie nun infolge der billigeren Miete mehr Raum zu ihrer Verfügung behalten können, sondern sie wollen diesen ihnen jetzt überflüssig erscheinenden Platz gleich wieder ausnützen durch Untervermietung an weitere Mitbewohner. Der Verein hatte daher schon öfter Anlass, wegen missbräuchlicher Aufnahme zu vieler Aftermieter einschreiten zu müssen. Die Untervermietungen lassen sich prinzipiell ja nicht ganz verbieten, und so lange sie in mässigem Umfange ausgeübt werden, lässt sich nichts dagegen einwenden, da manche Familie ihre eigene Wohnung dadurch billiger stellt, wobei sie vorhandene Möbel, insbesondere Betten, nutzbar macht. Was der Verein unbedingt untersagt, ist die Aufnahme ganzer Familien, so dass dann zwei Familien in einer Wohnung hausen würden; auch dürfen je nur Personen einerlei Geschlechts beherbergt werden und dabei wird noch überwacht,

*) Dort sind wöchentliche nachträgliche Mietzahlungen eingeführt.

dass nicht zu viele Personen in einen Raum gelegt werden. Durch die Ueberfüllung der Wohnungen in der Stadt sind die Leute vielfach an solche Zustände gewöhnt, dass ihnen der Masstab für das, was im Interesse der Gesundheit noch zulässig ist, ganz verloren gegangen ist.

§ 10 hatte in einem zweiten Absatz früher vorgeschrieben, dass für Anstreichen des Treppenhauses und des Hausflurs vierteljährlich eine Mark zu entrichten sei. Diese Bestimmung hatte mehrfach zu Unzufriedenheit Anlass gegeben, so dass neuerdings dieser Teil nicht mehr zur Anwendung kommt. Es war nämlich vom Verein angenommen worden, dass Treppenhaus und Hausflur alle zwei bis drei Jahre frisch angestrichen werden müssen, und zur Deckung dieser Kosten sollten die vierteljährlichen Beiträge von je 1 Mk. verwendet werden. Waren zwei Familien im Hause, so ergab dies 8 Mk. im Jahr, also 16 Mk. in zwei Jahren. Die Leute rechneten nun heraus, dass der Neuanstrich keine 16 Mk. kostete, oder sie fanden gar, dass man im einzelnen Falle länger als zwei Jahre gewartet hatte, bis ein Neuanstrich gemacht wurde und empfanden es dann wie eine Uebervorteilung von Seiten des Vereins, wenn sie feststellen konnten, dass ihnen unter dem Titel der Entschädigung für Treppenanstrich mehr abgenommen worden war, als in Wirklichkeit dafür verausgabt wurde. Ohne Widerrede würden sie einen höheren Mietansatz von einer halben Mark oder selbst von einer Mark pro Monat aufnehmen, was eine Mehrausgabe von 6 bis 12 Mark im Jahr für sie ausmacht, während gegen diese 4 Mk. pro Jahr Einsprache erhoben wurde. Bei Neuvermietungen hat man jetzt den Mietbetrag lieber unbedeutend höher angesetzt, um alle Unkosten mit Einschluss der öfteren Erneuerung des Anstrichs von Flur und Treppe damit bestreiten zu können, und liess dafür diesen Absatz 2 des 10. Paragraphen fallen.

Die Latrinenreinigung war früher durch die Mieter zu bestreiten, das führte auch häufig zu Unzuträglichkeiten, und infolgedessen wird jetzt in der Regel die gesamte Latrinenentleerung durch den Verein geregelt, ohne dass deshalb eine besondere Umlage auf die Mieter stattfindet.

XVI.

Der Verkehr mit den Hausanwärtern.

Bei der Erbauung billiger Familienwohnungen, wenn sie in grösserem Massstab vorgenommen wird, ist eines der wichtigsten Erfordernisse zur Sicherung eines Erfolges, dass der Verein und die Personen an seiner Spitze das unbedingte Vertrauen derjenigen Kreise geniessen, für welche sie sorgen wollen. Es geht in diesen Dingen nicht an, nur »von oben herunter« Gutes zu schaffen, sondern man muss in ständiger Fühlung bleiben mit Denjenigen, welchen man die Fürsorge gerne angedeihen lassen möchte. Nur so ist man sicher, stets auch den richtigen Weg zu wählen. Das Neue, das man bietet, selbst wenn es eine entschiedene Besserung bringt, wird von den Beteiligten oft zurückgewiesen, vielleicht nur, weil ihnen die Art nicht gefällt, wie ihnen das Gute dargereicht wird. Warum sollte man dieser Empfindlichkeit, die oft aus sehr schätzenswerten Charaktereigenschaften entspringt, nicht Rechnung tragen, wenn es sich doch so leicht thun lässt?

Um das nötige Vertrauen zu erwecken und nicht minder, um die durchaus wünschenswerte Fühlung herzustellen, ist der persönliche Verkehr mit den Beteiligten unbedingt erforderlich, und er wird um so notwendiger, wo es sich um eine so verwickelte und tief einschneidende Frage handelt, wie die Erwerbung eines eigenen Heims. Nur so können die Gewohnheiten und Wünsche der Hausbewerber eingehend erforscht werden und ohne diese genau zu kennen läuft man immer Gefahr, etwas zu schaffen, was dem vorhandenen Bedürfnisse nicht entspricht. Es ist dies sehr zu beherzigen. Ich möchte deshalb nochmals betonen, man darf auf diesem Gebiete nie nach starren Regeln vorgehen, und darf nie das, was anderwärts gemacht worden ist, einfach kopieren. Es giebt keine Wohnung, die für alle

Orte und alle Verhältnisse passt; soll sie ihre Aufgabe, ein behagliches Heim zu bieten, erfüllen, so muss sie sich den an jedem Ort üblichen Lebensgewohnheiten anfügen. Und diese letzteren kann man nur genau kennen lernen durch persönlichen Verkehr und durch Belehrung aus den in Frage kommenden Kreisen heraus.

Die Erlangung weitgehenden Vertrauens ist auch um deswillen höchst notwendig, weil dem neuen Unternehmen und seinen Förderern Anfeindungen und Verdächtigungen wohl selten erspart bleiben werden. In je grösserem Massstabe die Sache in Angriff genommen und je mehr ein erster Erfolg sichtbar wird, desto mehr glauben sich die weiten Kreise der Hausbesitzer und Bauunternehmer in ihren Interessen geschädigt oder bedroht, desto mehr werden sie gegen das neu geplante Werk Front machen. Und ist etwa beabsichtigt, auch die Sparpfennige der weniger Bemittelten heranzuziehen, so kann man nicht vorsichtig genug sein.

Man stelle sich nur z. B. einen Arbeiter vor, der seine mühsam ersparten paar hundert Mark — mit der Absicht, nach und nach der Freude eines eigenen Herdes teilhaftig zu werden — in einen Bauverein eingelegt hat. Die ersten Häuser sind noch nicht halb im Rohbau fertig, so ertönt von allen Seiten ein Geschrei über die verfehlte Anlage dieser Häuser, und es werden allerlei Gerüchte in Umlauf gesetzt, die Gesellschaft stehe nicht auf festen Füssen, sie könne das begonnene Werk gar nicht zu Ende führen, es sei daher thöricht, derselben Geld anzuvertrauen, daneben wird mehr oder minder offen angedeutet, der gemeinnützige Zweck sei nur eine Maske, um die selbstsüchtige auf Gewinn berechnete Absicht eines Einzelnen oder einer Gesellschaft zu verdecken. *) Wer will es da dem Arbeiter verdenken, wenn er so rasch als möglich seine Sparpfennige wieder holt. Wenn er aber sein Geld noch nicht übergeben hat, so wird er sich wohl hüten, dies jetzt noch zu thun. Soll da eine Garde von einsichtigen Männern dem Unternehmen treu bleiben, so kann dies nur geschehen auf Grund eines unbedingten Vertrauens, das sie zu den Leitern desselben gefasst haben und das sich durch nichts mehr schwankend machen lässt.

*) Man vergleiche die Anmerkung auf Seite 156 und folgenden.

Um das Aufkeimen von Misstrauen zu hintertreiben, giebt es sicher kein besseres Mittel, als möglichst offene Darlegung des ganzen Gebahrens. Man darf daher nicht müde werden, Jedem, der sich beteiligen will, genaueste Auskunft über alles zu erteilen, die Absichten des Vereins und die von ihm gestellten Bedingungen nicht nur mitzuteilen, sondern man muss, wie schon gesagt, auch stets zugleich die Gründe klar machen, die zu dieser oder jener Bestimmung geführt haben. Und man darf es sich nicht verdriessen lassen, wenn all die mühsamen und ausführlichen Auseinandersetzungen schliesslich doch zu keinem Ziele führen, oder wenn die Anwärter oftmals ihre Ansichten und Wünsche wechseln. Mit gleicher Geduld und gleicher Liebe zur Sache muss man bereit sein, immer wieder von vorne anzufangen.

Am besten wird sich erkennen lassen, wie der Verkehr mit den Beteiligten nach Ansicht des Verfassers dieser Schrift in zweckmässiger Weise einzuleiten und zu gestalten ist, wenn ich im Nachstehenden das ganze Vorgehen, wie es in Stuttgart gehandhabt wurde, schildere.

Es wurde schon früher erzählt, wie bereits bei den allerersten Anfängen des Unternehmens eingehende Besprechungen und Beratungen mit einer aus Arbeitern verschiedenster Gewerbe zusammengesetzten Kommission stattgefunden haben. Erst nachdem alle Fundamentalfragen mit diesem Kollegium gründlich erörtert waren, wurde mit dem Projekt an die Oeffentlichkeit getreten und es erfolgte der Aufruf, welcher im Abschnitt IV mitgeteilt worden ist. Dieser öffentliche Aufruf hatte zunächst nur den Zweck, den Anfang zu machen zur Aufbringung der finanziellen Mittel. Dies gab zugleich Anlass, über die Absichten des Vereins ausführliche Mitteilungen in der Presse zu machen. So drang die allgemeine Kunde davon auch in diejenigen Kreise, welche unter den heutigen Wohnungsverhältnissen am meisten zu leiden haben und welche sich daher für die angestrebte Reform derselben am lebhaftesten interessieren.

Ohne dass irgend eine Aufforderung dazu ergangen wäre, meldeten sich zu jener Zeit schon zahlreiche Arbeiter beim Vorsitzenden des Vereins, welche für die Erwerbung eines kleinen Hauses vorgemerkt sein wollten. Durch die Kommissionsmitglieder war ohne Zweifel auch schon viel in ihren Kreisen

über die Sache gesprochen worden, und allein der Umstand, dass dieselben um ihr Gutachten befragt worden waren, weckte schon das Vertrauen der arbeitenden Klassen. In wenigen Wochen hatten sich so über 300 Leute meist persönlich vorgestellt und für die Erwerbung von kleinen Häuschen vormerken lassen. Das geschah in einem Stadium der Angelegenheit, wo es noch ganz unmöglich war, über den Preis oder über die Art der auszuführenden Häuser und über die ganze Organisation irgend welche bestimmte Mitteilungen zu machen. Natürlich durfte man daher diese nur so flüchtig hin gemachten Bewerbungen nicht alle für ganz ernst nehmen, und in der That ist nach und nach ein sehr grosser Teil dieser zuerst Angemeldeten wieder zurückgetreten. Ohnehin wäre je auch die Befriedigung so Vieler in absehbarer Zeit völlig unmöglich gewesen. Diese Erwägung führte dazu, die Liste der Anmeldungen zu schliessen, und dies öffentlich bekannt zu geben.

Obwohl der Vorsitzende des Vereins mit den meisten, welche sich hatten vormerken lassen, schon persönlich verkehrt und nach Möglichkeit über die Absichten des Vereins Aufklärung gegeben hatte, wurden nun doch, sobald die Pläne etwas weiter gediehen waren, im April 1891 sämtliche Bewerber zu einer grossen Versammlung eingeladen. Diese Versammlung, welche ausserordentlich stark besucht war, hatte den Zweck, die Absichten des Vereins nochmals genau auseinanderzusetzen, besonders wichtige Punkte, wie das geplante Rückerlangungsrecht auf die verkauften Häuser, eingehend zu erklären und zu begründen, und auf alle Fragen, welche aus der Mitte der Versammlung etwa gestellt würden, durch die anwesenden Verwaltungsratsmitglieder Bescheid zu geben.

Noch ein weiterer wichtiger Zweck wurde endlich mit dieser Versammlung verfolgt. Seither hatte sich der Verein beraten lassen durch eine von ihm selbst, resp. dem Arbeiterbildungsverein eingeladenen Kommission. Die Mitglieder haben mit grosser Bereitwilligkeit der an sie ergangenen Aufforderung Folge geleistet, unter ihnen befanden sich jedoch Manche, die gar nicht den Wunsch hegten, oder die nicht in der Lage waren, sich selbst an der vom Verein zu schaffenden Einrichtung zu beteiligen. Nachdem nun aber so Viele ihren Entschluss bekundet hatten, selbst teilzunehmen, schien es angezeigt, nicht

mehr der Sache ganz fern Stehende zur Begutachtung beizuziehen, sondern den gewünschten Rat aus der Mitte der Beteiligten selbst zu holen. Demgemäss wurde jene Versammlung aufgefordert, einen Ausschuss von Vertrauensmännern — sieben an der Zahl, nebst drei Ersatzmännern — zu wählen, an welchen der Vereinsausschuss sich in allen wichtigen Fragen wenden konnte, insolange, bis es einmal möglich würde, sich mit den Bewohnern der Kolonie direkt ins Benehmen zu setzen.

Bei der Wahl der Vertrauensmänner wurde Bedacht darauf genommen, dass die bedeutenderen Geschäfte und Fabriken, aus denen sich eine grössere Zahl von Angestellten und Arbeitern gemeldet hatten,*) je durch ein Mitglied in dem Ausschuss vertreten würden. Die so Gewählten konnten sich dann immer leicht mit ihren Geschäftskollegen verständigen, um deren Anschauungen bei Fragen von Bedeutung im Ausschuss zum Ausdruck zu bringen.

Als dann die ersten Hausanwärter ihren Einzug in Ostheim hielten wurden alle wichtigeren Punkte direkt mit diesen besprochen und seitdem werden nun von Zeit zu Zeit sämtliche Anwärter zu einer Versammlung eingeladen, in welcher das vorliegende Material zur Beratung gestellt wird. So wurden nach und nach direkt mit den Anwärtern oder mit den von ihnen bestellten Vertrauensmännern alle Fragen von prinzipieller Bedeutung durchberaten.

Als wichtigste Gegenstände seien hier erwähnt: die Feststellung des Bebauungsplanes für Ostheim, die Aufstellung von Grundtypen für die Häuser, die Verträge mit den Anwärtern, sowie die Mietverträge, die Preisberechnung für die einzelnen Bauplätze, die Mietansätze für die Wohnungen, die Gartenpachtpreise die auf jedes einzelne Haus umzulegende verhältnismässige Quote der Mietausfälle, die Höhe der zu machenden Abschreibungen, die Art der Verwendung der Rücklagen, und anderes mehr.

Neben diesen Beratungen über mehr allgemeine Fragen, die gemeinsam für Alle erledigt werden konnten, fanden dann noch sehr eingehende Verhandlungen mit jedem einzelnen An-

*) Aus einzelnen Fabriken hatten sich 12 und 14 Angestellte und Arbeiter angemeldet.

wärter statt, bei welchen alles Erforderliche durchgesprochen wurde. Die Reihenfolge, wie die Einzelnen befriedigt werden sollten, war im Beisein der Vertrauensmänner durch das Los bestimmt worden und in dieser Ordnung wurden sie zum Vorsitzenden des Vereins zur Besprechung eingeladen. Zuvor schon war jeder Anwärter aufgefordert worden, etwaige besondere Wünsche in Bezug auf das von ihm zu erwerbende Haus schriftlich kundzugeben. Durch die einlaufenden Antworten konnte die Vereinsleitung einen ersten Ueberblick über die vorliegenden Bedürfnisse und besonderen Wünsche gewinnen. Unter den gestellten Fragen befand sich auch die: ob und mit wem etwa gemeinsam ein Doppelhaus zu erwerben gesucht wird. Angeregt durch diese Frage hatten sich mehrfach zwei befreundete Familien zusammengefunden, welche mit einander ein Doppelhaus haben wollten. Hierauf wurde dann schon bei der Auslosung der Reihenfolge in der Weise Rücksicht genommen, dass die beiden Namen, welche sich für ein Doppelhaus angemeldet hatten, auf einen Zettel geschrieben wurden, so dass sie mit einander gezogen werden mussten.

Unter den im ersten Jahre erstellten 50 Baunummern waren 13 die der Verein selbst behalten wollte, 37 konnten daher an Anwärter vergeben werden. In derjenigen Ordnung nun, die das Los bestimmt hatte, konnte dann Jeder die Auswahl seines speziellen Hauses treffen. Die Zuteilung an die einzelnen Bewerber vollzog sich ohne jegliche Schwierigkeit. Jedem war — an der Hand eines Bebauungsplanes in grossem Massstab, der bei den betreffenden Verhandlungen vorlag — die Möglichkeit gegeben, sich diejenige Lage für sein Haus auszusuchen, die ihm selbst am besten behagte, ebenso bestimmte er selbst, innerhalb der gegebenen Grenzen, die Grösse des zu dem Hause gehörenden Gartens und dadurch war jeder Anlass zu Unzufriedenheit oder zu späteren Reklamationen im Voraus abgeschnitten.

Nachdem zunächst von Jedem die Lage des Hauses mit dem dazu gehörenden Garten gewählt war, begannen erst die Besprechungen im Einzelnen über die definitive Bauausführung. Durch die ersten Verhandlungen war schon in allgemeinen Umrissen die Gestaltung des Hauses vorgezeichnet worden, insofern als man wusste ob ein alleinstehendes Haus oder ein Doppel-

haus, ob zwei oder drei Zimmer auf jedem Stockwerk erbaut werden sollten. Man wollte aber auch in der ganzen inneren Einteilung, in der Bemessung der Dimensionen für die einzelnen Räume, sowie in der Ausstattung des Hauses nach Möglichkeit die Wünsche eines jeden Anwärters berücksichtigen. Jedem wurde daher Gelegenheit gegeben sich hierüber zu äussern und dabei zeigte es sich, dass die Bedürfnisse der Einzelnen doch ziemlich verschieden sind.

Bei Besprechung der Grundpläne für die Häuser wurde schon des Näheren dargelegt, wie besondere Familienverhältnisse oft eigenartige Wünsche in Bezug auf Einteilung der Wohnung und des Hauses bedingen. Auch sonst wechseln die Anschauungen von Fall zu Fall auf's Mannigfachste. Allen solchen besonderen Wünschen wurde bei Ausarbeitung der Baupläne nachgekommen, wenn dadurch nur nicht eine zu bedeutende Abweichung von den aufgestellten Mustertypen bedingt wurde.

Auch in Bezug auf die Bauausführung wurden nicht minder verschiedene Begehren angebracht, denen gleichfalls innerhalb gewisser Grenzen stets Folge gegeben wurde.

Im Allgemeinen konnte man die Wahrnehmung machen, dass die Meisten geneigt waren, zuerst ziemlich weitgehende Anforderungen zu stellen. Die Zimmer sollten recht gross, die Stockhöhe reichlicher bemessen sein, auch die innere Ausstattung sollte da und dort eine etwas bessere werden. Sobald man dann genau berechnete, was der Bau nach den so formulierten Wünschen kosten würde, stellte sich heraus, dass eine sehr fühlbare Verteuerung des Hauses dadurch bedingt würde und dass infolge dessen auch die Mieten höher angesetzt werden müssten. Man hätte also den Vorzug der sehr geräumigen und besser ausgestatteten Wohnungen in dem neuen Hause auch sofort mit entsprechend höherer Miete zu bezahlen gehabt. Vor dieses Dilemma gestellt, haben sich die Beteiligten fast jedesmal dahin entschieden, lieber eine billigere Wohnung zu beziehen und dafür von den zuerst formulierten, etwas weitgehenden Wünschen, einiges zu streichen.

Sobald der Bauplan und die Bauausführung für das Haus feststeht, ist kein so lebhafter Verkehr mit dem betreffenden

Anwärter mehr nötig, es sei denn, dass er während des Bauens noch Veranlassung findet, Ausstellungen über die ausgeführten Arbeiten oder nachträgliche Wünsche anzubringen.

Die Ansätze der Mieten für jedes Haus werden von der Vereinsleitung festgestellt nach den allgemeinen Normen wie sie mit den Vertrauensmännern vereinbart wurden. Endlich wenn das Haus bezogen wird vermietet der Verein die Wohnungen. Dabei werden diejenigen Familien in erster Linie berücksichtigt, welche die Anwärter vorschlagen — sofern die über sie eingeholten Erkundigungen nicht ungünstig lauten.

Sind die Häuser erst einmal bewohnt, so vereinfacht sich der Verkehr mit den Anwärtern immer mehr. Den letzteren liegt es nun ob, die Mieten in ihrem Hause einzuziehen und dieselben mit der eigenen Miete am ersten Montag eines jeden Monats abzuliefern. Die Ablieferung geschieht jedoch meist nicht durch die Anwärter selbst, sondern durch eines ihrer Familienangehörigen. Dann findet noch ein gegenseitiger Meinungsaustausch statt, bei den Anwärterversammlungen die ein- bis zweimal im Jahre stattfinden, oder wenn der Anwärter selbst zur Rücksprache über seine Hausangelegenheiten das Vereinsbureau aufsucht.

Von Zeit zu Zeit wird endlich noch von den Vereinsbeamten, in Begleitung von Mitgliedern des Verwaltungsrats sowie eines der Vertrauensmänner ein Rundgang durch sämtliche Wohnungen der Kolonie — gleichviel ob dieselben von Anwärtern oder von Mietern besetzt sind — gemacht. Dabei findet sich wieder Gelegenheit zum persönlichen Verkehr mit Anwärtern und Mietern.

Diese Revision der Wohnungen gilt in erster Linie der baulichen Beschaffenheit der Häuser und dabei wird sofort das Nötige angeordnet um die Reparatur von etwa vorgefundenen Schäden zu veranlassen, oder sonstige als zweckmässig befundene Verbesserungen anzubringen. Sodann wird hauptsächlich auch untersucht, wie die einzelnen Wohnungen von den betreffenden Familien gehalten werden, und ob die Bestimmungen der Hausordnung befolgt werden; endlich wird auch das Augenmerk darauf gerichtet, ob nicht zu viele Bewohner in einer Wohnung aufgenommen sind. Beim Vermieten wird zwar schon darauf gesehen, dass jeder Familie eine der Zahl ihrer Mitglieder entsprechende grosse Wohnung zugeteilt wird, allein es ist dann

doch mehrfach vorgekommen, dass zu der Familie nachträglich noch so viele Mietsleute aufgenommen wurden, dass die Räume mit mehr Bewohnern belegt waren als vom hygienischen Standpunkt aus zulässig erschien. In einem solchen Falle wird von der Revisionskommission auf sofortige Wiederherstellung eines ordnungsgemässen Zustandes gedrungen.

Ueber alle Anstände, welche sich bei der Revision ergeben, wird der Mieter zunächst belehrt und aufgefordert, die als unzulässig bezeichneten Missstände zu beseitigen. Zeigt sich dann bei dem folgenden Besuche der Wohnung keine Besserung, so werden die Betreffenden verwarnt und wenn auch dieses erfolglos bleibt, so wird endlich zur Kündigung geschritten, denn das Bestreben der Vereinsleitung muss dahin gehen, die als notwendig erkannte Ordnung unter allen Umständen in der Ansiedelung aufrecht zu erhalten.

Die Besuche bei den Mietern werden schliesslich noch dazu benützt, die erforderlichen Belehrungen in Bezug auf die Hausordnung zu geben, das Verhältnis zu den übrigen Hausbewohnern zu besprechen, und etwaige Wünsche in Bezug auf das Haus und die Wohnung entgegenzunehmen.

Bei der grossen Zahl von Wohnungen, die der Verein besitzt, verursachen diese Rundgänge keine geringe Mühe, allein der Erfolg lohnt dieselbe reichlich.

Durch das eben geschilderte Vorgehen wird unzweifelhaft der Sinn für Ordnung und Reinlichkeit bei den Bewohnern der Kolonie gehoben, weil keine der Hausfrauen bei den unvermuteten Revisionen hinter der andern zurückstehen möchte. Sobald die Bewohner endlich sehen, dass man nicht einseitig nur die Interessen des Hauseigentümers wahrnimmt, sondern gleichzeitig auch berechtigte Wünsche der Mieter zu erfüllen sucht, dass man sich mit Einem Worte nicht blos um die Wohnung, sondern auch um die Bewohner bekümmert, so verfehlt dies sicher nicht, günstig einzuwirken auf das ganze gegenseitige Verhältnis.

Die wiederholten Rundgänge durch die Kolonie und zwar nicht nur durch die Vereinsbeamten, sondern auch durch unabhängige Männer aus den Reihen des Verwaltungsrats, haben sich in Stuttgart wirklich als sehr förderlich und erspriesslich erwiesen und können daher wohl zur Nachahmung empfohlen werden.

XVII.

Die Organisation der Verwaltung.

Die Verwaltung muss sich stets der Thätigkeit anpassen, die ein Verein oder eine Gesellschaft entfaltet. In vielen Punkten muss sich die Organisation der Verwaltung auch nach den Persönlichkeiten richten in deren Händen die Geschäftsleitung ruht. Es lassen sich daher in dieser Richtung ebenso wenig allgemein zutreffende Ratschläge geben, wie in Bezug auf die meisten übrigen Punkte. Ich beschränke mich daher nur mitzuteilen, wie die Verwaltung in Stuttgart eingerichtet ist.

Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart ist schon im Jahre 1866 ins Leben getreten. Der ihm obliegenden Aufgabe suchte er nachzukommen durch Förderung und Unterstützung von bereits bestehenden Wohlfahrtseinrichtungen, sowie durch Schaffung neuer derartiger Unternehmungen.

Seiner Initiative sind auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge die schon früher erwähnte Herberge für Fabrikarbeiterinnen und das Arbeiterheim zu danken. Die beiden letzteren Schöpfungen wurden gewissermassen als Töchteranstalten, in ganz selbstständiger Weise organisiert; sie haben jede für sich eine vollständig unabhängige Verwaltung und ihr Zusammenhang mit dem Mutterverein besteht nur darin, dass in die leitenden Organe der betreffenden Anstalten verschiedene Mitglieder aus dem Verwaltungsrat des Vereins zum Wohl der arbeitenden Klassen gewählt sind.

Die Erbauung billiger Familienwohnungen behielt der Verein dagegen vollständig selbst in der Hand und dies bildet heute den wichtigsten Teil seiner Thätigkeit. Der so sehr vermehrten Arbeitsleistung sind nun auch die Vereinssatzungen angepasst,

welche im Jahre 1894 einer durchgreifenden Revision unterzogen wurden.

Die Organe des Vereins sind: die Mitgliederversammlung, der von der Versammlung bestellte Verwaltungsrat und der von letzterem aus seiner Mitte gewählte Vorstand.

Das Schwergewicht der zu leistenden Arbeit liegt bei dem aus 5 Mitgliedern bestehenden Vorstand und insbesondere bei dem Vorsitzenden des Vereins.

Diese Aemter alle sind Ehrenämter und werden von Männern bekleidet, welche gerne dem öffentlichen Wohle dienen. Unter ihrer Oberleitung stehen die besoldeten Beamten des Vereins.

So lange ein Bau- oder Wohnungsverein noch eine lebhafte regelmässige Bauthätigkeit entfaltet muss dessen Organisation natürlich eine andere sein, als bei einer Gesellschaft, welche im wesentlichen nur eine Anzahl schon fertiggestellter Häuser zu verwalten hat. Der Stuttgarter Verein ist bis jetzt in dem ersteren Falle und so hat er, neben der eigentlichen Vereinsverwaltung, eine technische Bauabteilung, die von der ersteren ganz getrennt ist und eine besondere Organisation für sich bildet.

Dieselbe hat alles auf den Bau Bezügliche anzuordnen und zu besorgen. Das Verwaltungsbureau dagegen leitet alles was sich auf die Vermietung und den Verkauf der Häuser bezieht, sowie das Kassenwesen und die Buchführung. Nur insofern greifen diese beiden Organe etwas in einander über, als die Instandhaltung der schon bewohnten Häuser auf Anordnung des Verwaltungsbureaus durch die sachverständigen Kräfte des Baubureaus geschieht. So lange diese technisch gebildeten Elemente im Baubureau zur Verfügung stehen, können sie im Verwaltungsbureau entbehrt und gespart werden; wenn aber, nach Vollendung der Kolonie, das Baubureau einmal aufgelöst sein wird, so wird sich die Notwendigkeit herausstellen in der Vereinsverwaltung einen im Baufach geschulten Mann ständig anzustellen, dem dann die in sein Fach schlagenden Arbeiten speziell übertragen werden können.

Der Gang der Geschäfte ist folgender: Die vom Verein angestellten Architekten arbeiten nach den ins Einzelne gehenden Anweisungen des Vorsitzenden des Vereins die Pläne für die einzelnen Häuser aus. Nachdem dieselben von dem Vereinsvorstand

geprüft, von den etwa schon vorgemerkten Anwärtern begutachtet, und die gewünschten Aenderungen daran vorgenommen sind, werden durch die Herren Architekten die definitiven Eingabepläne zur Erlangung der Baugenehmigung angefertigt. Ferner liegt den Architekten ob, die Ausarbeitung aller detaillierten Arbeitspläne, das Ausschreiben und Vergeben der einzelnen Arbeiten, die Feststellung der Vorschriften für die ausführenden Handwerker, die Ueberwachung der gesamten Bauarbeiten, die Kontrolle und Revision der einlaufenden Rechnungen und endlich die Zusammenstellung der Baukosten.

Bei Beginn der Bauthätigkeit wurde diese Arbeit den Herren Heim und Hengerer anvertraut, welche bei dem Preiswettbewerb den zweiten Preis errungen hatten. Diese Herren haben sämtliche Bauten der ersten und zum grössten Teil auch noch die der zweiten Serie ausgeführt. Als sich im Jahre 1893 die eben genannte Firma auflöste trat dem Vereine gegenüber die neugegründete Firma Heim & Sipple an deren Stelle. Die Honorierung der Herren Architekten besteht in einem kleinen Prozentsatz der aufgewendeten Bausumme; für die grösseren Eckhäuser, welche zunächst nicht zur Veräusserung bestimmt sind, wird dabei eine etwas höhere Prozentsumme angesetzt.

Neben den Architekten sind je nach der Ausdehnung der unternommenen Arbeiten stets zwei oder drei Bauführer thätig, welche direkt vom Verein angestellt sind. Dieselben bleiben ständig auf dem Platze und haben die Ausführungen der Bauhandwerker im Einzelnen zu überwachen; sie haben sich insbesondere zu überzeugen, dass überall durchaus tadelloses Material, genau nach den Vorschriften, verwendet wird, dass Mauerstärke, Gebälk, Bretter u. s. w. die bedungenen Masse haben, endlich haben sie die Baurechnungen einer ersten Revision zu unterwerfen. Den Bauführern liegt es ferner noch ob, auf Anordnung alle diejenigen grösseren Ausbesserungsarbeiten zu veranlassen und zu überwachen, welche in den schon bewohnten Häusern notwendig werden. Sie haben die Mitglieder der Verwaltung bei dem jährlich zweimal stattfindenden Rundgang durch alle Wohnungen zu begleiten.

Als praktisch hat sich erwiesen, einen eigenen Geometer anzustellen. Nur so war es möglich die vielen erforderlichen Arbeiten stets rasch ausgeführt zu erhalten und dabei wurde

zugleich eine sehr fühlbare Ersparnis erzielt. Dem Geometer ist ein Messgehilfe beigegeben, der gleichfalls vom Vereine angestellt ist. Dieselben erhalten ihre Instruktionen von der obersten Bauleitung.

Ebenso hat es sich als nützlich herausgestellt, eine Anzahl ständiger Taglöhner zu besolden. Durch sie werden alle diejenigen Arbeiten ausgeführt, welche in den Akkorden der Handwerker nicht aufgenommen sind. Bei jedem Baue stellt sich die Notwendigkeit solcher Arbeiten ein, die nicht genau vorausgesehen werden konnten, die deshalb auch nicht im Voraus verakkordiert werden können; dann ist es meist viel ökonomischer das Nötige durch eigene Taglöhner besorgen zu lassen.

Die ganze technische Arbeit wird vom Baubureau aus geleitet und überwacht. Die Vereinsverwaltung behält jedoch die Oberaufsicht und veranlasst sofort entsprechende Massregeln, wenn sie je Dinge wahrnimmt, die nach ihrer Ansicht einer Aenderung bedürftig sind.

Ganz unabhängig von dem Baubureau ist das Verwaltungsbureau, in welchem alle laufenden Geschäfte des Vereins erledigt werden. An der Spitze dieses Bureaus steht ein besoldeter Sekretär. Der Sekretär selbst hat alles nach den Anweisungen des Verwaltungsrats und speziell des Vereinsvorstandes einzuleiten und auszuführen; für einen Teil der laufenden Geschäfte ist ihm durch den Vorstand Vollmacht zu selbständiger Erledigung gegeben.

Dem Sekretär ist ein Assistent und zur Zeit noch ein weiterer Gehilfe unterstellt; die letzteren erhalten die Weisungen für ihre Arbeiten vom Sekretär.

Die laufenden regelmässigen Geschäfte des Verwaltungsbureau sind hauptsächlich folgende: die Vermietung der Wohnungen und der Abschluss der Mietverträge, der monatliche Einzug der Mieten und Ueberwachung des pünktlichen Eingangs derselben, die vorgeschriebene periodische Revision sämtlicher Wohnungen, der ganze laufende Verkehr mit den Mietern und Hausanwärtern, sodann: die gesamte Kassenführung — auch in Bezug auf die Bauten, die Prüfung der vom Baubureau aus zusammengestellten Baurechnungen und der endgiltige Abschluss derselben, endlich: die ganze Buchführung,

und der Abschluss der Jahresrechnung sowohl für die einzelnen Anwärter als für den Verein. Neben diesen sehr umfangreichen laufenden Geschäften liegen dem Sekretär noch die Verhandlungen mit den Anwärtern ob, soweit solche nicht von dem Vorsitzenden des Vereins selbst geführt werden. Ferner besorgt er einen grossen Teil des erforderlichen, zeitraubenden, mündlichen und schriftlichen Verkehrs mit den staatlichen und städtischen Behörden, er erledigt die Beantwortung der zahlreichen Anfragen, welche durch Private, Behörden und Korporationen von auswärts an den Verein gerichtet werden, er bereitet endlich noch die Verträge über An- und Verkauf von Liegenschaften, sowie über Pfandbestellungen vor, deren endgiltiger rechtskräftiger Abschluss jedoch nur dem Vorstand zusteht.

XVIII.

Die Finanzen.

A. Die Vereins-Finanzen.

Die Gesellschaften, welche billige Familienwohnungen bauen, können — wie alle anderen Unternehmer — ihre Thätigkeit selbstverständlich nur so weit ausdehnen, als ihre Mittel reichen, sie dürfen also Bauten jeweils nur in solcher Ausdehnung in Angriff nehmen, als sie mit voller Sicherheit auf die hiezu benötigten Kapitalien rechnen können.

Die Geldbeschaffung, diese wichtigste der Finanzfragen wurde in Abschnitt IV schon ausführlich besprochen, und es ist deshalb nicht nötig, hier nochmals darauf zurückzukommen.

Eine kaum minder wichtige Sorge als die Geldbeschaffung bleibt es für die Finanzgebarung, das Nötige vorzukehren, damit die laufenden Ausgaben und Einnahmen mit einander stets im Einklang bleiben. In unserem Falle hängen — nach Fertigstellung der Häuser — die Ausgaben kaum mehr von dem Willen der Vereinsleitung ab, letztere kann daher zur Herbeiführung des finanziellen Gleichgewichts nur dahin wirken, dass die Einnahmen eine genügende Höhe erreichen zur Erfüllung aller eingangenen Verpflichtungen — also zur Bezahlung der Schuldzinsen, der Amortisation, soweit eine solche vereinbart worden ist und ausserdem noch zur Deckung aller laufenden Ausgaben, und zur Ansammlung einer kleinen Reserve.

Die Einnahmen setzen sich zusammen aus den Mieteingängen und aus den von den Anwärtern und Hauskäufern zu machenden Ratenzahlungen. Auf den Eingang der letzteren darf jedoch kaum mit voller Sicherheit in ununterbrochener Regelmässigkeit gerechnet werden; man muss jedenfalls darauf gefasst sein, dass bei eintretenden schwierigen Zeiten ein mehr oder minder

grosser Teil dieser ausbedungenen Zahlungen vorübergehend nicht geleistet werden kann. Im Wesentlichen bleibt man also darauf angewiesen, die Deckung für die regelmässigen Ausgaben nur in den Mieten zu suchen. Diese letzteren müssen daher so hoch angesetzt werden, dass sie zur Bestreitung aller laufenden Ausgaben ausreichen. Und auch da muss mit der Möglichkeit gerechnet werden, dass bei geschäftlichen oder politischen Krisen fühlbare Ausfälle eintreten können. Das ganze Unternehmen steht deshalb nur dann auf durchaus gesicherter Basis, wenn die bauende Gesellschaft selbst ein eigenes Vermögen besitzt, das in kritischen Zeiten als Reserve dienen kann. Aus demselben Grunde empfiehlt es sich, durch allmähliche Rücklagen weitere Reserven zu sammeln.

Zu einer festen Grundlage des Unternehmens gehört es ferner, dass der Verein davor geschützt bleibe, unerwartete bedeutende Zahlungen machen zu müssen; der grössere Teil der Darlehen sollte daher nur unter solchen Bedingungen aufgenommen werden, die eine plötzliche Kündigung von Seiten des Gläubigers ausschliessen. Zur Gewährleistung von geordneten Finanzen auf die Dauer ist es endlich noch unerlässlich, regelmässige Abschreibungen an den Häusern zu machen. Entsprechend diesen Abschreibungen ist dann eine allmähliche Tilgung der Vereinsschulden möglich und geboten.

Was nun speziell den Stuttgarter Verein betrifft, so dürfte es von Interesse sein, zur Vervollständigung des Bildes, das von seiner Thätigkeit entworfen wurde, hier noch einige nähere Daten über seine Finanzgebarung — wenigstens, soweit sie sich auf die Erbauung von billigen Familienwohnungen bezieht — zu geben.

Die bis zum 1. Juni 1895 aufgewendete Bausumme, einschliesslich der Grunderwerbungen beziffert, sich auf rund Mk. 2 650 000.—

Die Mittel hiezu wurden in folgender Weise beschafft:

1) Vom Verein ausgegebene, von Seiten der Darleiher unkündbare Schuldscheine, zu 3 % und inklusive der Amortisation zu 3 ½ % verzinsbar . . . . . Mk. 460 000.—

	Uebertrag Mk.	460 000.—
2) Anzahlungen und Spareinlagen der Anwärter und Käufer zu 3 1/2 %	»	142 050.—
3) Rücklagen der Anwärter aus den Hauseinnahmen zur Amortisation und Reserve zu 4 %	»	8 730.—
4) Aus eigenen Mitteln des Vereins . . .	»	92 000.—
5) Unkündbare Darlehen von Freunden des Unternehmens zu 3 1/2 %	»	1 000 000.—
6) Hypothekarisch gesichertes Darlehen der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt zu 3 1/2 %	»	590 400.—
7) Hypothekarisch gesichertes Darlehen der K. Württ. Sparkasse zu 3 7/8 % . . ,	»	214 000.—
8) Schwebende Schuld zu 4 %	»	143 000.—
	Mk.	2 650 180.—

Durchaus unkündbar sind die unter Ziffer 1, 3, 4 und 5 aufgeführten Posten im Gesamtbetrag von M. 1 560 730.—. Das Darlehen bei der Versicherungsanstalt (Ziff. 6) mit Mk. 590 400.— ist auf 20 Jahre gesichert. Bei dem Darlehen der Württ. Sparkasse (Ziff. 7) von Mk. 214 000.— darf auch mit Sicherheit angenommen werden, dass eine Kündigung nicht eintritt, solange die Zinszahlung pünktlich erfolgt. Es bleiben somit nur Mk. 142 050.— Anzahlungen der Anwärter (Ziff. 2) und eine schwebende Schuld von M. 143 000.— (Ziff. 8), wo eine Kündigung möglich wäre, aber doch kaum zu erwarten steht.

Eine Pflicht zur Amortisation besteht nur für die Schuldscheine und für das ungesicherte Darlehen im Betrage von einer Million. Die im ganzen übernommene Tilgungspflicht entspricht annähernd der halbprozentigen Abschreibung auf die Summe der Liegenschaften.

Die Häuser und Gärten stellen heute infolge des Steigens der Güterpreise einen wesentlich höheren Wert dar, als die aufgewendete Summe von Mk. 2 650 000.— und hievon ist nur ein Schätzungswert von Mk. 1 300 000.— verpfändet. 94 fertiggestellte Häuser mit einem Schätzungswert von fast Mk. 1 500 000.—

sind heute völlig pfandfrei im Besitze des Vereins, und innerhalb weniger Monate werden dazu noch 22 Häuser und 12 Hintergebäude mit einem Schätzungswert von mindestens Mk. 350000.— kommen. Der Verein kann somit — wenn ihm keine andere vorteilhaftere Gelegenheit geboten werden sollte — die Gelder zur Fortsetzung seiner Bauthätigkeit durch Aufnahme von Hypotheken auf seine noch pfandfreien Objekte jederzeit leicht beschaffen.

Das eigene Vermögen des Vereins, das als Ueberdeckung für die aufgenommenen Schulden dient, beträgt zur Zeit — mit Einschluss einiger für besondere Zwecke gestifteten Kapitalien — rund Mk. 150 000.—. Durch Zuwendungen und Legate hat sich das Vereinsvermögen seither von Jahr zu Jahr vermehrt, und ein gleiches darf wohl auch fernerhin erhofft werden. Auch bei den Spareinlagen und Rücklagen der Anwärter darf auf ein stetiges Wachsen gerechnet werden, da nicht nur die jährlichen Zinsen, sondern auch die vertragsmässigen Ratenzahlungen regelmässig dazu geschlagen werden, und dazu kommen dann immer noch mehr oder minder grosse ausserordentliche Einzahlungen.

Die Spareinlagen und Rücklagen der Anwärter betrugen

am 30. Juni	1891	Mk. 19 560.—
	1892	» 45 373.—
	1893	» 72 452.—
	1894	» 107 513.—
am 1. Juni	1895	» 150 780.—

Dank dem gegenwärtig ganz ausserordentlich niederen Stand des allgemeinen Zinsfusses war es möglich, von der bis jetzt benötigten Summe

Mk. 2 192 450.— zu $3\frac{1}{2}$ %
» 214 000.— zu $3\frac{7}{8}$ %

zu erhalten und nur

Mk. 151 730.— sind zu 4%

zu verzinsen. Auf ein gleich günstiges Verhältnis darf jedoch für die Zukunft nicht mit Sicherheit gerechnet werden.

Die Gesamtsumme der zu entrichtenden Zinsen war vom 1. Juli bis 30. Juni

im Jahre 1891/92 Mk. 15 084.—
1892/93 » 31 505.—
1893/94 » 55 602.—
und wird betragen im Jahr 1894/95 ca. » 85 000.— *)

An Steuern, Brandschaden und Wasserzins waren zu bezahlen.

im Jahr	Steuer	Brandschaden	Wasserzins
1892/93	Mk. 387.23	—	Mk. 871.12
1893/94	» 3 147.69	Mk. 724.87	» 2 554.66
1894/95	» 7 185.41	» 1 449.96	» 4 308.78 **)

Die Abschreibungen belaufen sich

im Jahr 1892/93 auf Mk. 2 442.98
1893/94 » » 6 027.81
1894/95 » ca. » 9 500.—

Man sieht hieraus, wie mit dem Wachstum der Ansiedelung auch die Ausgaben sich steigern.

Die Unterhaltungskosten der Häuser waren in den ersten Jahren natürlich sehr gering, und überstiegen nicht 1000 Mk., binnen kurzem werden hiefür jedoch auch grössere Summen in Rechnung zu nehmen sein.

Den Ausgaben stehen gegenüber die gleichfalls rasch steigenden Einnahmen aus Mieten. Dieselben betrugen

im Jahre 1892/93 Mk. 40 370.20
1893/94 » 74 313.97
1894/95 ca. » 116 700.—

Nach dem vollständigen Ausbau von Ostheim wird man auf eine jährliche Mieteinnahme von mindestens 180 000 Mk. rechnen dürfen.

Zuverlässige Mitteilungen über die schliessliche Rentabilität der Ansiedelung lassen sich heute noch nicht machen. Die Zeit seit Fertigstellung der ersten Häuser ist noch zu kurz, auch ist der Ausbau der ganzen Kolonie nicht vollendet. Auf Grund der bis heute vorliegenden Ergebnisse glaube ich jedoch mit

*) Die Zahlen für 1894/95 beruhen auf einer Schätzung unter Zugrundlegung der bis 1. Juni — also in 11 Monaten — verausgabten bezw. eingenommenen Beträge.

**) Nach Fertigstellung der ganzen Kolonie Ostheim werden jährlich mindestens 15 000 Mark für Grund- und Gebäudesteuer, 3000 Mark Brandschaden-Umlage und 8000 Mark Wasserzins zu zahlen sein.

Bestimmtheit sagen zu können, dass ein Verlust für den Verein ausgeschlossen erscheint, und dass bei umsichtiger Leitung nicht nur alle Unkosten durch die Mieten zu decken sein werden, sondern dass in normalen Jahren noch ein kleiner Betrag übrig bleiben wird, zur allmählichen Bildung einer Reserve.

Nach den getroffenen Bestimmungen darf eine solche sich etwa ansammelnde Reserve keine andere Verwendung finden, als zum Besten der vom Verein erstellten Kolonie.

B. Die Finanzen der Hausanwärter.

Für das Haus eines jeden Anwärters wird ein besonderes Konto geführt, in welches alle Einnahmen und Ausgaben eingetragen werden.

Die Einnahmen bestehen meist nur aus den Mieten und dem kleinen für den Garten angesetzten Pacht. Der Gartenpacht wird genau nach der Grösse des zum Hause gehörigen Landes berechnet, und beträgt 10 Pf. für den □m. Da der Hinterplatz Mk. 3.20 pro □m kostet, so entspricht der angesetzte Pachtpreis, nach Abzug der Abgabe für Wasser und der Grundsteuer, ungefähr einer zweiprozentigen Verzinsung. In der Regel teilen die zwei oder drei im Hause wohnenden Familien den Garten unter sich und der von Jedem zu bezahlende Pacht wird dann mit der Miete eingezogen.

Da die Gärten selten mehr als 150 bis 200 □m Fläche haben, so bringt der Pacht eine nur verhältnismässig kleine Summe ein, und ausschlaggebend für die gesamten Einnahmen bleiben allein die Mieten. Diese sind nun so berechnet, dass sie zur Bestreitung aller Unkosten vollständig ausreichen, und in normalen Jahren noch einen kleinen Betrag zu einer Reserve-Rücklage übrig lassen.

Die auf dem Hause lastenden Auslagen setzen sich aus folgenden Posten zusammen:

Steuern und Abgaben, wie Grund- und Gebäudesteuer, Brandversicherung und Wasserzins, sodann die Verzinsung des aufgewendeten Kapitals, ferner regelmässig wiederkehrende Verausgabungen, wie für Entleerung der Latrinen, Reinigung des Hausschachtes, Umlage der Mietausfälle und Abschreibung,

endlich die Kosten, welche für Reparaturen und für Instandhaltung des Hauses entstehen.

Im Einzelnen ist über diese Posten nur Weniges zu sagen.

Die Grund- und Gebäudesteuer wird jährlich mit wechselnder Quote umgelegt. Zur Zeit kommt bei der Gebäudesteuer ein Satz von 0,424 % von der Steuereinschätzung zur Anwendung. Da die Einschätzung aber, namentlich bei neu erbauten Häusern, meist höher ist als deren Herstellungswert, so beträgt die Gebäudesteuer in Wirklichkeit etwa 0,5 % von dem wirklichen Werte.

Die Brandversicherung ist in Württemberg obligatorisch und zwar muss sie bei der Landes-Brandversicherungs-Anstalt geschehen. Die von dieser aufgelegte Taxe beläuft sich auf 0,1 % von der Schätzungssumme der verbrennbaren Teile des Hauses. Es macht dies etwa 0,08 % vom gesamten Herstellungswerte aus.

Für den Wasserverbrauch erhebt die Stadt eine Abgabe (Wasserzins) von jedem Hause, dem eine direkte Wasserzuleitung gegeben wird, und zwar wird bei gewöhnlichen Wohnhäusern für jedes Zimmer 2 Mk. und für jede Küche oder Waschküche 4 Mk. angesetzt. Auf unsere kleinen Häuser macht dies eine Auslage von 24 bis 30 Mk. jährlich. Für die Gärten ist ausserdem noch 1 Pfg. pro □m zu bezahlen. Manche Hausbesitzer lassen sich den Wasserzins von ihren Mietern wieder zurückvergüten. Die Mieter des Vereins haben jedoch für ihren Wasserverbrauch keine besondere Zahlung zu machen, die Abgabe für Wasser lastet daher ganz auf dem Hause; es musste dies somit bei Festsetzung der Mieten mit in Rechnung gezogen werden.

Was die Verzinsung betrifft, so haben die Anwärter vertragsmässig für zwei Drittel der Herstellungskosten 3 ½ % und für den Rest 4 % zu entrichten. Im Durchschnitt ist somit die ganze Kaufsumme mit 3 ⅔ % zu verzinsen. Die Tilgung erfolgt jedoch zuerst bei dem mit 4 % verzinslichen Teil der Schuld, und sobald ein Drittel abgezahlt ist — was bekanntlich bei der Eigentumsübergabe geschehen sein muss — bleibt die ganze auf dem Hause noch ruhende Schuld nur mehr mit 3 ½ % zu verzinsen. Je rascher es also dem Anwärter gelingt, das Drittel des Kaufschillings zusammenzubringen, damit der definitive Kaufabschluss erfolgen kann, desto bälder erreicht er den Vorteil des billigeren Zinssatzes von 3 ½ % für seine ganze Restschuld.

Hierdurch wird jedenfalls ein weiterer Ansporn zum Sparen gegeben, um desto früher zur käuflichen Uebernahme des Hauses gelangen zu können.

Die Reinigung des Hausschachtes durch welchen der Einlauf in den städtischen Abzugskanal erfolgt, verursacht eine jährlich wiederkehrende kleine Ausgabe von 1 Mk. bis 1 Mk. 50 für jedes Haus und die Entleerung der Abtrittgruben kostet für die kleineren Häuser der Anwärter 3 bis 5 Mark im Jahr, für die grösseren Häuser des Vereins ist hierfür etwa das Doppelte zu bezahlen.

Ueber die Umlage für die Mietausfälle wurde im Abschnitt XIII ausführlich Aufklärung gegeben. An dieser Stelle bleibt nichts weiteres zuzufügen. In den beiden ersten Jahres-Abschlüssen berechnet sich diese Umlage auf 5 Mk. 54 und 5 Mk. 68 bei den Häusern mit zwei Zimmerwohnungen und auf 8 Mk. 31 und 8 Mk. 52 bei den Wohnungen mit drei Zimmern.

Für die jährlichen Abschreibungen ist, wie schon früher mitgeteilt wurde, ein Satz von etwa $^1/_2\,\%$ der Bausumme angenommen worden. Zur Erleichterung des Rechnungswesens wurden dann die Beträge so abgerundet, dass auf jedes Haus mit Wohnungen von zwei Zimmern 50 Mark und für ein solches mit Dreizimmerwohnungen 60 Mark jährlich abgeschrieben werden.

Ueber die Kosten der Instandhaltung des Hauses lässt sich nichts Bestimmtes im Voraus sagen. In den ersten Jahren sind dieselben natürlich verschwindend klein, weil Alles noch ganz neu ist. Späterhin hängt die Grösse dieser Auslagen sehr wesentlich von der Sorgfalt und dem guten Willen des Anwärters selbst ab. In seiner Hand wird es meist liegen, diesen Ausgabeposten auf ein Minimum zu reduzieren, wie dies in Abschnitt XII auseinandergesetzt wurde.

Das Hausconto des Anwärters auf welches die eben besprochenen Einnahmen und Ausgaben eingetragen sind, wird alljährlich abgeschlossen und der sich ergebende Saldo auf ein besonderes Rücklageconto gebracht, von welchem gleich weiter die Rede sein wird.

Die umstehende Wiedergabe des Hausconto eines Anwärters, der ein Haus mit Wohnungen von zwei Zimmern inne hat, wird die beste Uebersicht über das seither Gesagte geben.

Haus-Conto.

. . . . Strasse Nr. . . Erstellungspreis 9180 Mark.

Anwärter . . . . . .

Datum		Kassa-Buch Seite	Einnahmen ℳ	₰	Ausgaben ℳ	₰
1. Aug. 1892 bis 30. Juni 1893.	Wasserzins v. 1. Aug. b. 31. März				16	50
	Latrinen-Reinigung				5	—
	Hausschacht-Reinigung . . .				1	50
	Mietausfall-Umlage (11 Monate)				5	08
	Zinsen für 11 Monate					
	aus 6120 Mk. à 3½% 196.35 Mk.					
	» 3060 » à 4% 112.20 »				308	55
	Mieteinnahme in 11 Monaten .		495	50		
	Abschreibung				50	—
	Uebertrag auf Rücklagen-Conto				108	87
			495	50	495	50
1. Juli 1893 bis 30. Juni 1894.	Grund- und Gebäudesteuer .				45	32
	Brandversicherung				6	60
	Wasserzins				24	—
	Latrinen-Reinigung				4	50
	Hausschacht-Reinigung . . .				1	50
	Mietausfall-Umlage				5	68
	Ersatz einer Fensterscheibe .				1	40
	Zinsen aus					
	6120 Mk. à 3½% 214.20 Mk.					
	3060 » à 4% 122.40 »				336	60
	Mieteinnahme		520	—		
	Gartenpacht		10	—		
	Abschreibung				50	—
	Uebertrag auf Rücklagen-Conto				54	40
			530	—	530	—

Ich habe als Beispiel gerade ein Haus gewählt, das bezüglich der Rentabilität als Durchschnitt dienen kann. Da die Häuser ganz genau nach den Erstellungskosten berechnet werden, so entstehen teils durch Zufälligkeiten, teils auch durch besondere Anordnungen der Anwärter kleine Unterschiede im Preise derselben, denen durch die Mietansätze der Wohnungen nicht immer genau Rechnung getragen werden kann. Auch die Steuereinschätzung steht nicht immer im gleichen Verhältnis zu dem Erstellungspreise, infolge dessen ist das eine Haus vergleichsweise etwas höher, das andere etwas niederer belastet als der Durchschnitt. Durch alle diese unvermeidlichen Ungleichheiten muss dann auch die Rente der Häuser — bezw. die zu Rücklagen übrig bleibende Summe — eine etwas verschiedene werden.

Der erste der beiden oben gegebenen Rechnungsabschlüsse bezieht sich auf die Zeit vom 1. August 1892 bis 1. Juli 1893, er umfasst also nur elf Monate, weil das betreffende Haus erst am 1. August bezogen werden konnte. Von diesem Termin an gingen einesteils nur die Mieten ein und wurde andererseits auch nur der Zins gerechnet. In dieser ersten Rechnungsperiode kam weder eine Steuer noch die Brandversicherung zur Umlage, weil das Haus am 1. April, (Beginn des Steuerjahres) noch nicht vollendet war und auch der Wasserzins nur auf 8 Monate berechnet wurde; infolge dessen schliesst diese erste Rechnung auch mit einem auffallend hohen Saldo von 108 Mk. 87 ab. Ein ähnliches Verhältnis tritt aber bei den meisten Häusern ein, es sei denn, dass ihre Fertigstellung gerade mit dem Beginne des Steuerjahres (1. April) zusammenfällt.

Das zweite Jahr des oben angeführten Beispieles zeigt einen Saldo von nur noch 54 Mk. 40. Aber auch das ist noch ein ungewöhnlich günstiger Abschluss, weil in diesem zweiten Jahre ausser dem Ersatz einer zerbrochenen Fensterscheibe mit 1 Mk. 40 keinerlei weitere Unkosten für Instandhaltung des Hauses anwuchsen.

Im dritten Jahre 1894/95, wo der Anstrich eines Treppenhauses mit einem Aufwande von 12 Mk. 50 zu erneuern war und auch eine Erhöhung der Steuerquote eintrat, ergiebt der Jahresabschluss nur mehr einen Saldo von Mk. 42.50 und für die folgenden Jahre ist noch ein weiterer Rückgang zu erwarten.

Doch wird man annehmen dürfen, dass die Kosten der Instandhaltung in Zukunft ca. 25 Mark im Jahre durchschnittlich nicht übersteigen werden. Dies würde bei dem als Beispiel angeführten Hause später einen durchschnittlichen Ueberschuss der Jahresrechnung von rund 30 Mark lassen.

Die sich ergebenden Ueberschüsse werden von Jahr zu Jahr auf ein besonderes Rücklagen-Conto gebucht und mit 4% verzinst. Der Zweck dieser Rücklagen ist nur, als Reserve bei ausserordentlichen Ereignissen zu dienen; sie kommen aber beim schliesslichen Ankauf ganz dem Anwärter zu Gute, wenn keine unvorhergesehenen Verluste eintreten, welche ein Angreifen der Reserven nötig machen würden.

Wie mit den Rücklagen zu verfahren ist, wenn der Anwärter stirbt oder vom Kauf zurücktritt, wurde schon in Abschnitt XII auseinandergesetzt und braucht daher hier nicht wiederholt zu werden.

In Verbindung mit den Abschreibungen bieten die Zurückstellungen einen grossen Vorteil für den Anwärter. Einerseits gewähren sie ihm einen nicht hoch genug anzuschlagenden Rückhalt in kritischen Zeiten und dienen so zu seiner und des Vereins Sicherheit; andererseits wird dadurch die Ansammlung des erforderlichen Angelds für den definitiven Kauf ungemein erleichtert und beschleunigt.

Man stellt sich in der Regel nicht vor, wie rasch die Kapitalansammlung geht, — selbst bei so kleinen Rückstellungen, wie 30 Mark —, wenn dieselben jährlich wiederholt und mit Zins aus Zins angelegt werden. Es wird deshalb die vorstehende Aufstellung für Viele gewiss überraschend sein. Ich benütze dabei genau das Schema wie es vom Stuttgarter Verein eingeführt ist.

Jeder Anwärter erhält nämlich ein kleines Büchlein eingehändigt, in welches die Einzahlungen die er macht, quittiert werden.

In einem zweiten gebundenen Büchlein wird ihm am Schlusse eines jeden Jahres eine übersichtliche Zusammenstellung des Standes seiner Finanzen gegeben, wie aus nebenstehendem Beispiel ersichtlich ist. Von Jahr zu Jahr werden in diesem Büchlein auf der einen Seite die gemachten Einlagen mit den

aufgelaufenen Zinsen*), auf der anderen Seite die Abschreibungen und die Rücklagen nebst Zinsen eingetragen. Der Anwärter kann sich so mit einem Blick über den jeweiligen Stand seiner Finanzen Rechenschaft geben.

Das Beispiel, das ich gewählt habe, bezieht sich auf dasselbe Haus, dessen Rechnungsabschlüsse weiter oben mitgeteilt wurden. Dabei gehe ich von der Annahme aus, dass der betreffende Anwärter gar keine erste Kapitaleinlage gemacht hat und dass er auch in den folgenden Jahren niemals ausserordentliche Spareinlagen, sondern stets nur die vertragsmässige Ratenzahlung von 25 Mark pro Quartal oder 100 Mark im Jahre leistet.

Unter dieser verhältnismässig ungünstigen Voraussetzung kann der Anwärter doch innerhalb 15 bis 16 Jahren den definitiven Kauf seines Hauses vollziehen. Die jährlichen Einzahlungen von 100 Mark sind mit Zinsen nach 16 Jahren auf 2,143 Mk. 03 aufgelaufen; während dieser Zeit haben sich die Rücklagen mit Zinsen zu einem Kapital von 859 Mk. 81 angesammelt und daneben haben die Abschreibungen die Höhe von 800 Mark erreicht. Zusammen macht dies etwas mehr als 3,800 Mark, welche dem Anwärter zu Gute kommen, der doch mit nichts angefangen hat. Die einzige Leistung, die er dabei zu machen hatte, waren die vierteljährlichen Einlagen von 25 Mark und um diese einzahlen zu können, brauchte er seine seitherigen anderen Verausgabungen in der Regel gar nicht einzuschränken, weil seine neue Wohnung fast immer mindestens um 100 Mark billiger ist, als die Wohnung in der Stadt, die er vorher inne hatte. Der Anwärter entrichtet also mit Hinzurechnung seiner vierteljährlichen Einlagen von 25 Mark thatsächlich noch kaum soviel, als er seither für die Miete allein auszugeben hatte.

Nach 16 Jahren ist das Haus, dessen Herstellung 9,180 Mk. gekostet hat, auf 8,380 Mk. abgeschrieben und dieser Preis wird alsdann dem definitiven Kaufe zu Grunde gelegt. Die Rücklagen und Spareinlagen nebst Zinsen sind während dieser Zeit auf 3002 Mk. 84 aufgelaufen und diese Summe kann als Anzahlung

*) Das Buch ist so angelegt, dass auch etwaige Rückzahlungen die den Anwärtern gemacht werden in der 4. Kolonne eingetragen werden können. Es bleibt dann auch in diesem Falle der jeweilige Stand des aufgelaufenen Guthabens stets leicht ersichtlich.

beim Kaufe gebucht werden, so dass nur noch eine Schuld von 5 377 Mk. 16 auf dem Hause ruhen bleibt. Diese Schuld ist mit $3^1/_2\,\%$ zu verzinsen und erfordert also nicht mehr als 188 Mk. 20 jährliche Zinsen.

Sobald der Anwärter an diesem Punkte angelangt und Eigentümer des Hauses geworden ist, gestalten sich die Finanzen äusserst günstig für ihn. Die Mieten die er aus dem Hause zieht sind die gleichen wie seither und tragen 530 Mark; ohne die eigene Miete belaufen sich die Einnahmen daher noch auf 320 Mark. Die gesamten Ausgaben für Steuern, Abgaben etc. bleiben mit 76 Mk. fortbestehen, dazu kommen noch durchschnittlich ca. 25 Mk. jährlich für die Instandhaltung und 188 Mk. Zins. Alles in allem betragen somit die Ausgaben 289 Mk., so dass der Anwärter jetzt nicht nur selbst völlig frei sitzt, sondern etwa 40 Mk. im Jahre übrig hat. Rechnet er sich aber die eigene Miete wie bisher zu 210 Mk., so kann er seine jährlichen Abzahlungen auf 250 bis 260 Mk. erhöhen und damit würde die ganze auf dem Hause ruhende Schuld in weiteren 15 bis 16 Jahren vollständig getilgt werden.

Jeder junge Arbeiter, der etwa bei Gründung seines Hausstandes die Anwartschaft auf ein Haus übernimmt, kann also — Dank der hier getroffenen Einrichtung — ohne jegliche erste Kapitalanzahlung in 30 bis 32 Jahren in den schuldenfreien Besitz eines Hauses gelangen, dessen Herstellung über 9000 Mark gekostet hat.

Voraussetzung für alle diese Aufstellungen ist, dass der Anwärter mit grosser Sorgfalt darüber wacht, dass im Hause alles in guter Ordnung erhalten bleibt und dass die Instandhaltung desselben durchschnittlich nur geringe Kosten verursacht. Auf der anderen Seite habe ich bei meinen Berechnungen die ungünstigste Annahme gemacht, dass der Anwärter keinerlei eigene Mittel besitzt. Der Fall ist aber nicht selten, dass ein Anwärter im stande ist, schon als erste Anzahlung einige hundert Mark einzulegen, auch können Manche, die einen etwas besseren Verdienst haben, mehr als 100 Mark im Jahre zusteuern, dann geht natürlich die Kapitalbildung noch viel rascher. Macht Einer z. B. am Anfang schon eine Anzahlung von 500 Mark und belässt die jährlichen Einlagen von 100 Mark, so hat er schon nach 11 statt nach 16 Jahren ein Kapital von

2000 Mark. Bei einer ersten Einzahlung von 1000 Mark sind sogar schon nach 7 Jahren 2000 Mark überschritten. Im ersteren Falle kann das hier als Beispiel gewählte Haus bereits nach 11 Jahren, in letzterem Falle schon nach 7 Jahren in das Eigentum übertragen werden und in 27 beziehungsweise 23 Jahren würde es vollständig schuldenfrei. Noch mehr wird dies beschleunigt, wenn die regelmässigen jährlichen Ratenzahlungen von 100 Mark etwa auf 120 oder 150 Mark erhöht werden können.

Bei den Häusern mit Wohnungen von drei Zimmern, welche rentabler sind und deshalb etwas grössere Rücklagen gestatten, stellt sich die Rechnung auch noch günstiger.

XIX.

Rückblick auf die Entstehung von Ostheim-Stuttgart.

In den vorausgehenden Abschnitten wurde schon über die vorbereitenden Schritte berichtet, welche erforderlich waren bis mit dem Bau der Wohnungen begonnen werden konnte. Es wurde dort das Nähere mitgeteilt über die veranstaltete Enquête; hierauf wurde besprochen, wie die Grundstücke angekauft, eine Preisbewerbung ausgeschrieben, wie der allgemeine Bebauungsplan festgestellt und die Pläne für die einzelnen Häuser ausgearbeitet, und wie gleichzeitig die Verhandlungen mit den Bewerbern eingeleitet und weitergeführt wurden.

Jetzt erst fingen die langwierigen Auseinandersetzungen mit den städtischen Behörden an über Feststellung des Stadtbauplans, über die zu genehmigenden Privatstrassen, über die von der Stadt auszuführenden Zufahrtsstrassen und öffentlichen Strassen in Ostheim selbst, über Beleuchtung derselben, über Kanalanlagen, über die Zuleitung von Trink- und Nutzwasser und schliesslich über die zu genehmigenden einzelnen Bauten.

Wer sich mit solchen Dingen nicht selbst schon eingehend beschäftigt hat, wird sich kaum eine richtige Vorstellung machen von all den erforderlichen Verhandlungen und Schreibereien. Stösse von Akten wanderten unablässig hin und her. Und wenn dabei alles nur immer glatt gegangen wäre! Die Gesuche wurden häufig abgewiesen, es erfolgten dann erneute motivierte Gesuche, abwechselnd mit eingehenden mündlichen Darlegungen, oder gegen zu drückend erscheinende Vorschriften der städtischen Behörden wurde an das Ministerium rekuriert, und mehrfach konnten so auf dem Wege der Dispensation wichtige Erleichterungen erreicht werden. Oefter hatte sich der Verein auch der Polizeibehörde gegenüber zu verteidigen. Von der städtischen Baubehörde waren mehrfach Strafanträge

und Anträge auf polizeiliche Baueinstellung gegen den Verein gestellt worden, die aber nach genauer Darlegung des Sachverhalts meist niedergeschlagen werden mussten.

Wo der Verein das Recht auf seiner Seite zu haben glaubte, hielt er es für seine Pflicht, dasselbe bis zur äusserst möglichen Grenze zu verteidigen, namentlich wenn ihm von der städtischen Baupolizei Lasten aufgelegt werden wollten, die seiner Ansicht nach nicht durch das Gesetz begründet waren. So hat er neuerdings gegen eine solche den Verein schwer belastende Verordnung der Bauabteilung des Gemeinderats Beschwerde erhoben und die Angelegenheit verfolgt bis zum Verwaltungsgerichtshof. Diese Instanz hat dann entschieden, dass die städtische Verordnung »als ungesetzlich« nicht aufrecht zu erhalten sei.

So wechselten Eingaben, Rechtfertigungsschriften, Vorstellungen, Beschwerden, Bitten, Dispensationsgesuche u. s. w. in steter Folge miteinander. Das Aktenmaterial türmte sich immer mehr auf und heute, nach vierjähriger Thätigkeit, würde es aufeinandergebeugt eine Säule von mehreren Meter Höhe ergeben.

Neben diesem Verkehr mit den Behörden liefen die Verhandlungen mit den Mietern und Anwärtern ununterbrochen fort. Das Meiste dabei wurde mündlich abgemacht. Dennoch zeigt das laufende Register der schriftlichen Erledigungen in dieser Abteilung 2120 Nummern in einem Jahre.

Nach langen und mühsamen vorbereitenden Schritten konnten die Baugesuche für eine erste Serie von 50 Baunummern im Laufe des Sommers 1891 eingereicht werden und im Oktober desselben Jahres endlich liefen die ersten Baugenehmigungen ein. Sofort wurde mit dem Bau begonnen. Es war der 6. Oktober, als mit den Arbeiten für das erste Haus der Anfang gemacht wurde. Und Dank dem günstigen Wetter jenes Spätherbstes war es möglich, vor Eintritt des Frostwetters, das in jenem Winter glücklicherweise erst im Januar sich einstellte, fast sämtliche kleine Häuser noch unter Dach zu bringen. Im Frühjahr wurde dann der innere Ausbau so gefördert, dass im Juli 1892 45 Häuser zum Bezuge fertiggestellt waren.

Unter diesen 45 Nummern*) sind 13, welche der Verein selbst in der Hand behalten wollte, die übrigen 32 kleinen

*) Dieselben sind in dem allgemeinen Lageplan von Ostheim, Tafel I, mit den Nummern 48—58, 90—116 und 148—159 bezeichnet.

Häuser waren alle mit Ausnahme einer einzigen Nummer*) schon längst vor dem Beginn der Bauarbeiten an Anwärter vergeben. Im Ganzen waren auf diesen ersten Termin 134 Wohnungen fertiggestellt worden, darunter 4 à 4, 46 à 3 und 49 à 2 Zimmer, neben 35 Dachwohnungen.

Die Verwaltung hatte doch nicht ohne Bangen dem Augenblick entgegengesehen, da diese 134 Wohnungen miteinander vermietet werden sollten, und es war um so eher Grund zu einiger Sorge, als gerade um jene Zeit die von allen Seiten gegen das Unternehmen gerichteten Angriffe am heftigsten und am lautesten wurden.

Nicht genug, dass ein Teil der lokalen Presse von Anfang an eine sehr wenig freundliche Stellung zu der Sache einnahm, und dies bei jedem Anlass bekundete, hat auch der Gemeinderat (Stadtverordneten-Versammlung) das kaum begonnene Werk zum Gegenstand einer ungewöhnlich heftigen Kritik gemacht,**)

---

*) Es ist dies das nur einstöckige Einfamilienhaus Nr. 115, über das auf Seite 123 gesprochen wurde und das auch heute noch keinen Liebhaber gefunden hat.

**) In jener Sitzung vom 21. April 1892 handelte es sich nur darum, dass dem Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen die Erlaubnis zur Anlegung von zwei Privatstrassen erteilt werden sollte. Dies war nach den geltenden Gesetzen nicht zu verweigern und wurde schliesslich auch gar nicht beanstandet. Dieser Anlass wurde aber von einer Reihe von Gemeinderäten dazu benützt, um ihrer Missstimmuug gegen dieses Unternehmen Ausdruck zu geben. Diese Vorgänge gehören mit zur Geschichte der Entstehung von Ostheim und um zu zeigen, dass ich in obigem nicht zu viel gesagt habe, lasse ich nach den Berichten der Tagesblätter über jene denkwürdige Sitzung einen kurzen Auszug folgen.

Einer der Herren Herren Gemeinderäte äusserte: »er sei dafür, dem Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen möglichst wenig entgegenzukommen für diese durchaus verunglückte Unternehmung.« Ein Anderer erklärt: »Ostheim sei nicht geworden, was man allseitig erwartet hatte (doch waren damals erst wenige Häuser im Rohbau fertig), er betrachte es heute schon als eine ganz verfehlte Gründung, die dem Wohle der arbeitenden Klassen nicht diene.« Der damalige Herr Oberbürgermeister regte die Frage an: »ob dem Vereine die Errichtung von Dachwohnungen durch besondere Bauvorschriften nicht ganz verboten werden sollte« und der damalige stellvertretende Herr Oberbürgermeister äusserte sich höchst absprechend über die Unzweckmässigkeit der Baupläne und über das Unschöne der ganzen Anlage, bezweifelten, ob die Ausschussmitglieder des Vereins davon Kenntnis hätten und bat die anwesenden Mit-

die — wenn sie dem wirklichen Thatbestand entsprochen hätte — eine vernichtende Wirkung auf das ganze Unternehmen hätte ausüben müssen. Glücklicherweise war dies nicht der Fall!

Diejenigen, auf welche es ankam, liessen sich nicht beirren. Schon lange, ehe die Häuser nur betreten werden konnten,

---

glieder des Vereins, so viel in ihren Kräften liegt, dafür zu sorgen, dass in dieser Weise nicht fortgemacht werde.«

Ein einziges Mitglied des Gemeinderats, welches zugleich dem Verwaltungsrat des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen angehört, wagte auf all dies die Bemerkung: »Er möchte doch glauben, dass kein Grund vorliege, hier strengere Bestimmungen zu treffen als in den übrigen Teilen der Stadt und er würde es für ein Unrecht halten, den Verein härter zu behandeln als andere Bauende. Er meine übrigens, man thäte besser daran zu warten, wie die Sache im Ganzen sich gestalte.«

Der »Beobachter« vom 22. April fasst den Bericht über diese Sitzung wie folgt zusammen: »In der Gemeinderatssitzung kam es zu sehr ernsten Auseinandersetzungen und recht herben Urteilen über Ostheim, diese unter der Firma des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen betriebene angeblich menschenfreundliche Gründung. Sowohl die beiden Herren Bürgermeister als eine grosse Zahl verständiger Gemeinderäte gaben ihrer totalen Enttäuschung über die jetzige Gestaltung der Kolonie Ausdruck. Wie nämlich dem Gemeinderat mitgeteilt wurde, sollen in den ohnehin kleinen Häuschen auch noch Dachwohnungen mit Verschlägen in denen man sich kaum umzudrehen vermag, eingerichtet werden. Einer von den Herren Gemeinderäten fand dies um so mehr zu bedauern, als von den versprochenen Gärten, welche die Häuschen friedsam umgeben sollten, nicht das mindeste zu sehen ist und die ganze Kolonie überhaupt einen sehr gemischten Eindruck macht. (Natürlich konnten, so lange der Bau nicht vollendet war und Schaaren von Bauhandwerkern sich auf den Plätzen herumtrieben und dort ihre Materialien ablagerten, die Gärtchen noch nicht angelegt werden, es war also damals, 3 Monate ehe die ersten Häuser bezogen werden sollten, in der That von den Gärtchen nichts zu sehen. Ein Blick auf den dem Gemeinderat vorgelegten Situationsplan hätte aber für jeden einigermassen Bauverständigen genügt, um sich von den überall geplanten Gartenanlagen zu überzeugen.)

Die »Schwäbische Tagwacht« vom 22. April schreibt über denselben Gegenstand: »Eine herbe Verurteilung ist in der letzten Sitzung des Gemeinderats der neuesten und grössten Schöpfung des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen widerfahren. Nicht nur die Hässlichkeit der Anlage, die Enge der Ausführung, »welche Sonne und Mond nicht durchdringen lassen« (100 bis 200 □ m grosse Gärten hinter den Häusern und 28 m breite Strassen vor denselben!) wurden rücksichtslos besprochen, sondern das ganze Unternehmen eine Versündigung genannt, welche den ganzen Stadtteil verunziere!« (Man vergleiche Tafel VI,

stellten sich die Anfragen nach den Wohnungen ein, und mehrten sich in dem Masse, als die Bauten fortschritten. Zwei Monate vor dem Einzugstermin war schon kein Zimmer mehr in Ostheim frei, und zahlreiche Mietliebhaber hatten sich für die später zu erstellenden Häuser vormerken lassen.

Dies gab der Verwaltung des Vereins die Beruhigung, dass die von ihr erstellten Wohnungen dem Bedürfnis Derjenigen, für welche sie bestimmt waren, entsprachen. Dies gab auch die Zuversicht, dass nach und nach die Anfeindungen verstummen und eine gerechtere Beurteilung des ausgeführten Werkes Platz greifen werde. Vor allem — und das war das wichtigste — gab die rasche Vermietung sämtlicher Wohnungen, und darüber hinaus noch eine grosse Nachfrage für die Zukunft, die Gewissheit, dass das Unternehmen auf durchaus gesicherter finanzieller Grundlage steht.

Am 15. Juli hielten die ersten Familien ihren Einzug in Ostheim. In gleichem Schritt, wie die Häuser fertig wurden, folgten die übrigen Familien nach und bis zum Monatsschluss waren alle Wohnungen besetzt.

Zur Zeit, da Ostheim eben seine ersten Bewohner aufnahm, wurde es durch den Besuch Seiner Majestät des Königs beehrt. Der König besichtigte eingehend die ganze Ansiedelung, nahm mehrere der Häuser in Augenschein, wobei alle Räume begangen und auch einige der schon eingezogenen Familien mit dem Allerhöchsten Besuche beehrt wurden.

Ende Juli zählte Ostheim schon 134 Familien mit etwa 700 Köpfen. — Der äussere Anblick, den damals die Kolonie bot, war aber nichts weniger als einladend. Die kleinen Häuschen allerdings, in ihrer vielseitigen Abwechslung, blickten Jedem hübsch und freundlich entgegen, aber alles andere war in einem fast noch chaotischen Zustande.

Die Bauten der zweiten Serie waren eben in den ersten Anfängen begriffen, nur Stangen und Gerüste ragten überall empor, dazwischen lagen die Baumaterialien: Backsteine, Hau-

welche gerade diejenige Häuserreihe wiedergiebt, welche damals ausgeführt war).

Man kann sich nun vorstellen, in welcher Weise in manchen Kreisen über Ostheim geredet wurde und was Alles noch gesagt wurde, da wo das gesprochene Wort nicht mehr unter der Kontrolle der Oeffentlichkeit stand.

steine, Hölzer u. s. w. im bunten Durcheinander umher. Die für die Gärten bestimmten Plätze zeigten von irgend einer Anpflanzung noch keine Spur, auf allen Seiten sah man nur die Ablagerungen von allerlei Bauschutt; die Strassen, deren Chaussierung der Stadt oblag, waren von dieser noch nicht hergestellt, und das, was der Verein in provisorischer Weise zur Verbesserung gemacht hatte, war durch die Baufuhren gründlich zerstört. Unglücklicherweise trat gerade um diese Zeit eine längere Regenperiode ein, so dass die herankommenden Möbelwagen auf den völlig durchweichten Wegen mehrfach buchstäblich im Schmutze stecken blieben.

Bei Eintritt besserer Witterung erhielt die Sache aber bald ein anderes Aussehen. Die neu eingezogenen Familien beeilten sich, ihre Gärtchen so schnell als möglich in Stand zu setzen, um für dieses Jahr noch eine kleine Ernte an Gemüsen etc. machen zu können. An den Fenstern erschienen weiss gewaschene Vorhänge, auf dem Fensterbrett prangte bald da und dort ein blühender Blumenstock, die Stadt endlich führte rasch die Chaussierung der nun angebauten Strassen aus, und das beste endlich waren die frohen Gesichter, denen man hier begegnete, und denen man allen ansah, dass sie sehr zufrieden waren mit dem Tausch, den sie gemacht, als sie von der Stadt heraus nach dieser eben erst begonnenen Ansiedelung zogen.

Der weitere Fortgang wickelte sich nun weit leichter und einfacher ab.

Im Jahre 1892 ward die zweite Serie mit 57 Nummern begonnen, und diese sämtlichen Häuser wurden bis zum Sommer 1893 vollendet. Die betreffenden Wohnungen fanden ebenso rasch Absatz wie die zuerst erstellten.

Im Jahre 1893 auf 94 folgte die 3. Serie mit 64 Nummern und bis zum Herbst 1895 kamen noch weiter 57 Häuser dazu. Leider war es nicht möglich, den Ausbau von Ostheim in diesem Jahre ganz zu vollenden, wie es in der Absicht des Vereins lag. Zwei Lücken blieben noch offen, und zur Zeit lässt es sich nicht absehen, wann es möglich sein wird, dieselben auszufüllen. — Die eine dieser Lücken befindet sich am östlichen Ende der Kolonie, wo das Grundstück des Vereins auf die Markung der Nachbargemeinde Gaisburg übergreift, und wo trotz mehr-

jähriger Bemühungen eine Bauerlaubnis bis jetzt nicht zu erlangen war, weil Strassennetz und Stadtbauplan in jener Gegend noch nicht festgestellt sind. Im Ganzen handelt es sich hier um 17 Häuser, deren Bau noch zurückgestellt werden musste. Die andere kleinere Lücke für nur 5 Häuser, ziemlich nahe am westlichen Ende der Ansiedelung, ist dadurch entstanden, dass eine kleine Parzelle, die von den Grundstücken des Vereins ganz umschlossen ist, bis jetzt nicht angekauft werden konnte, wegen des unverhältnismässig hohen Preises, der dafür verlangt wird. Ueber diese beiden Fälle wurde bei Besprechung des Bebauungsplanes (S. 65) schon Näheres mitgeteilt.

Die beiden noch offen gelassenen Stellen geben zusammen Raum für noch 22 Häuschen, deren Ausführung nun einer späteren Zeit vorbehalten bleiben muss. Es handelt sich also nur noch um eine kleine Ergänzung desjenigen, was der Verein schon geschaffen hat. Im Ganzen sind heute 228 Baunummern mit 702 Wohnungen vollendet oder der Vollendung nahe. Neben den vom Verein erbauten Häusern sind — wie dies vorauszusehen war — nach verschiedenen Richtungen hin, anschliessend an Ostheim, jetzt schon etwa 30 Häuser mit nahezu 100 Wohnungen durch Privatunternehmer erbaut worden und man darf mit Sicherheit annehmen, dass weitere Nachbarhäuser bald erstehen werden.

Wenn man heute diese stattlichen Häuserlinien betrachtet, welche sich in 10 Strassen — wovon die beiden längsten je eine Ausdehnung von über 600 Meter haben — aneinanderreihen und beobachtet das rege Leben, in welchem sich hier eine Bevölkerung von nahezu 4000 Seelen bewegt, so kann man sich kaum vorstellen, dass vor vier Jahren noch an der gleichen Stelle nur Getreidefelder, Mais- und Kartoffelpflanzungen zu finden waren.

Mit dem raschen Emporwachsen dieser kleinen Stadt, das in vielen Dingen an eine Städtegründung erinnert, musste die Sorge des bauenden Vereins auf manches ausgedehnt werden, an das man zunächst nicht zu denken pflegt, wenn man den Bau von billigen Familienwohnungen in Angriff nimmt.

In erster Linie musste Vorsorge getroffen werden, dass diese von der übrigen Stadt entfernt liegende Bevölkerung ihre

dringendsten Lebensbedürfnisse in der Ansiedelung selbst befriedigen kann. Es waren also Bäckereien, Metzgereien und Kaufläden der verschiedensten Art zu erstellen. Zunächst wurde je nur eines dieser Geschäfte eingerichtet, mit der Ausdehnung, welche die Kolonie nahm, stellte sich die Notwendigkeit heraus, dieselben Geschäfte an verschiedenen Stellen wiederholt einzurichten.

Neben den Bäckern und Metzgern musste für Wirtschaften — ohne welche ja keine deutsche Stadt denkbar ist — gesorgt werden. Vor kurzem wurde die dritte Bierwirtschaft*), und zwar mit Garten und Kegelbahn, eingerichtet. Für eine Bevölkerung von bald 4000 Köpfen ist dies nicht allzuviel, zumal wenn man dabei in Betracht zieht, dass stets viele Besuche aus der Stadt nach Ostheim kommen, von denen gar Manche bei einem Glas Wein oder Bier gerne kurze Rast machen. Auch führt einer der beliebteren Spaziergänge über den Kanonenweg jetzt gerade durch Ostheim, wo dann manche Spaziergänger in einer der dort errichteten Wirtschaften einkehren.

Die ersten Häuser waren noch kaum bezogen, so machte sich das Bedürfnis geltend, eine Hebamme in der Nähe wohnen zu haben. Am 15. Juli hielt die erste Familie in Ostheim ihren Einzug und schon am 17. erblickte ein Junge, als erster Ostheimer, das Licht der Welt. Es dauerte nicht lange so folgte der Hebamme ein Arzt und eine Krankenpflegerin und das Verlangen nach einer Apotheke wurde laut.**) — Auch die Seelsorge sollte nicht zurückbleiben. Im Einvernehmen mit

*) Mancher Leser wird vielleicht darüber erstaunt sein, dass der Verein selbst so viele Wirtschaften eingerichtet hat, während man doch gerade die Gelegenheit ins Wirtshaus zu gehen, nicht gar zu bequem darbieten sollte. Das ist gewiss richtig; allein nach den in Ostheim vorliegenden Verhältnissen würden diese Wirtschaften unter allen Umständen in der Nähe erstanden sein. Hätte sie der Verein nicht selbst gebaut, so wären sie von irgend einem Unternehmer in unmittelbarer Nähe errichtet worden und da zog es der Verein doch vor, die betreffenden Lokale selbst herzustellen, um so wenigstens darüber wachen zu können, dass der Betrieb der Wirtschaft ein durchaus solider und geordneter bleibe.

**) Die Räume, in welchen eine Apotheke untergebracht werden soll, sind längst vom Vereine gebaut, die nötige Koncession für dieselbe war aber bis jetzt noch nicht zu erlangen, weil die Apotheker der Stadt Einsprache dagegen erhoben haben.

dem Vereine erbaute der Jugendverein auf einem zu Ostheim gehörenden Grundstück, das unentgeltlich zur Verfügung gestellt wurde, eine provisorische Kapelle für den regelmässigen Gottesdienst. (Siehe Tafel I.) Bald hielt ein für diese Kirchengemeinde bestellter Pfarrer seinen Einzug in Ostheim. In der Kapelle wurde sodann durch den Verein für Kleinkinderbewahranstalten in provisorischer Weise eine Kleinkinderpflege eingerichtet und eine als Kinderpflegerin angestellte Lehrerin wurde in die Kolonie aufgenommen. Diese ersten Einrichtungen genügen aber schon längst nicht mehr. Schon ist der Platz gewählt, wo an Stelle der interimistisch benützten Kapelle bald eine hübsche Kirche erstehen soll. Die Bildung einer besonderen Pfarrgemeinde für Ostheim hat sich vollzogen. In einem stattlichen, zu diesem Zwecke erstellten Neubau (Tafel I Nr. 257) werden jetzt eben die Räume für eine Krippe und daran anschliessend für einen Kindergarten eingerichtet, denen eine Volksküche bald folgen kann. Die Erstellung einer Badeanstalt in Angliederung an das in Stuttgart längst bewährte Volksbad ist gleichfalls geplant. Die Armenpflege ist schon länger geordnet, ebenfalls im Anschluss an die in Stuttgart erprobten Einrichtungen.

Die Notwendigkeit einer Polizeistation machte sich sehr frühe schon geltend, damit die vorgeschriebenen An- und Abmeldungen am Orte selbst geschehen konnten. Zugleich mit einem passenden Lokal für die Polizei war auch für einen Raum zu sorgen, wo eine Tragbahre, das nötigste Verbandzeug u. s. w. aufbewahrt werden konnte, um bei vorkommenden Unglücksfällen zu dienen, telephonische Verbindungen, insbesondere Feuermeldestellen, mussten alsbald eingerichtet werden; es folgte ein Depot für eine kleine Spritze und die primitivsten Löschrequisiten. Auch dieses genügte bald nicht mehr und nachdem jetzt die Bewohner Ostheims selbst sich als eine Abteilung der freiwilligen Feuerwehr zusammengethan haben, soll in Bälde ein eigenes gut ausgestattetes Ostheimer Feuerwehr-Magazin errichtet werden.

Für die Beförderung der Post musste gleichfalls das Nötige vorgesehen werden. Dank dem Entgegenkommen der K. Postdirektion wurde zunächst in den dazu geschaffenen Lokalitäten eine Postagentur errichtet, dieselbe wird aber bald schon

durch ein Postamt abgelöst werden, für welches die erbetenen viel grösseren Räume nunmehr in der hierzu geeigneten Lage erstellt sind.

Die Bewohner der Kolonie haben gleich im ersten Jahre einen Bürgerverein gebildet, der in raschem Emporwachsen begriffen ist. Als eine der ersten Schöpfungen dieses Vereins war die Gründung einer Volksbibliothek zu begrüssen; hierfür sowie für das daran sich anschliessende Lesezimmer waren die nötigen Räume zu beschaffen.

Neben all diesen Dingen deren Regelung zum dringenden Bedürfnisse wurde, musste eine fortgesetzte Sorge darauf gerichtet bleiben, dass Strassen und Gehwege in Ostheim selbst, sowie auch die Zufahrtswege dahin in guten Zustand gesetzt und genügend beleuchtet werden, und dass die Wasserversorgung dem stets zunehmenden Bedarf nachkomme.

Für die Privatstrassen, deren 4 in Ostheim sind mit nahezu der Hälfte aller Häuser, hatte der Verein selbst alles Erforderliche anzuordnen, auch für deren Beleuchtung zu sorgen, bei den anderen beschränkte sich seine Thätigkeit darauf, wiederholte Gesuche an die Stadt, um Beschaffung des Nötigen zu richten. Ende August 1893 wurde durch die Stadt der erste Brunnen mit Trinkwasser in Ostheim aufgestellt. Die Bewohner gaben ihre Freude über dieses Ereignis dadurch zu erkennen, dass sie den Brunnen hübsch mit Blumen schmückten. Ein Menschenfreund, der aber auch ein warmes Herz für die Tiere hat, stiftete Schalen zum Trinken für die Hunde an diesen ersten Ostheimer Brunnen.

Nachdem nun rückblickend die Entstehung der Ansiedelung geschildert wurde, möchte ich zum Schlusse noch einen Blick auf Ostheim, wie es heute ist, werfen.

XX.

Ein Rundgang durch die Kolonie.

Der Leser begleite mich auf einer kleinen Wanderung durch die Kolonie. Wir fahren mit der Pferdebahn in der Richtung nach Cannstatt. Nahe bei der Vorstadt Berg steigen wir aus und nehmen den Weg die Metzstrasse hinan, an dem Karl-Olga-Spital und der Kapelle des Bergfriedhofs vorüber. Nach fünf Minuten sind wir an der neugebauten Kaserne angelangt und haben die Höhe erreicht. Hier öffnet sich der Blick ins Neckarthal, am Fusse des Hügels dicht vor uns liegt Ostheim ausgebreitet, das in sanfter Neigung der Senkung des Thales folgt. Von hier oben macht es den Eindruck eines kleinen Landstädtchens, das mit seinen roten Ziegeldächern freundlich aus den grünen Gärten herausschaut, die es rings umgeben. Ueber die Dächer hinweg streift das Auge weit hinauf in die fruchtbaren Gelände des Neckarthales mit seinen vielen Ortschaften, die in Waldungen von Obstbäumen versteckt liegen; jenseits des Thales verfolgen wir die rebenbewachsene Hügelkette, welche das Thal begrenzt. Stuttgart ist unsern Blicken ganz entrückt, und wenn zu unserer Linken nicht die königliche Villa mit ihren prächtigen Gärten und die Häusergruppe der neuen Kaserne sichtbar wären, man würde beim Anblick dieses lieblichen Landschaftsbildes kaum denken, dass man sich in nächster Nähe einer Grossstadt befindet.

Wir steigen nun hinab und befinden uns in zwei bis drei Minuten an den ersten Häusern Ostheims. Schon beim Abstieg konnten wir die ganze Front der Rotenbergstrasse, welche nur an einer Seite angebaut ist, überblicken. Da auf der nördlichen Seite derselben ein Bauverbot ruht, wird dieser freie Anblick auch für die Zukunft gewahrt bleiben.

Indem wir nun längs der Ostendstrasse weiterschreiten

fällt uns sofort das Eigenartige in der Bauweise Ostheims auf, das sich in allen Strassen wiederholt. — Die meisten Häuser haben ausser dem Erdgeschoss nur noch ein Stockwerk und auf dieses ist häufig noch ein Giebel, Querbau oder Kniestock aufgesetzt. Meist sind zwei, einigemal auch drei solcher Häuschen unter einem Dache vereinigt und bilden so ein architektonisches Ganzes. Jeder solche Bau ist von den Nachbargebäuden durch einen etwa drei Meter breiten Abstand geschieden. Diese Anordnung, welche durch das Stuttgarter Baugesetz bedingt ist, lässt die einzelnen Gebäude grösser erscheinen und giebt dem Ganzen ein freies und behagliches Aussehen.

Die gleichmässige Linie dieser kleinen Häuser wird in einer dem Auge angenehmen Weise unterbrochen durch die Eckhäuser, welche die Nachbarhäuser um ein Stockwerk überragen und meist auch etwas reicher ausgestattet sind. An den Strassenkreuzungen sind kleine freie Plätze angelegt; diese sind dann gerade durch die höheren und stattlicheren Eckgebäude umgeben und zeigen dadurch nicht nur selbst ein hübscheres Bild, sondern auch beim Einblick in die Strassen empfängt man einen grösseren Eindruck, der noch erhöht wird durch die sehr breiten Strassenanlagen.

Die grossen Strassenbreiten von 15, 20, und bei einigen Strassen, sogar von 28 m, welche von der Stadt vorgeschrieben wurden, erschienen dem Verein zuerst als eine drückende Last, jetzt geben sie der Kolonie mit den gleichfalls vorgeschriebenen 3 m breiten, gut betonierten Trottoirs längs der Häuser ein ganz besonderes, fast vornehmes Aussehen, das noch mehr zum Ausdruck kommen wird, wenn erst die doppelten Baumreihen, welche für die betreffenden Strassen vorgesehen sind, angepflanzt und herangewachsen sein werden, um einen angenehmen Spazierweg und zugleich schattige Spielplätze für die Jugend zu bieten.

Doch kehren wir zurück zur Ostendstrasse. Zu unserer Linken haben wir hier das Handwerkerviertel Ostheims vor uns. Die Häuser an der Strasse lassen dies zwar nicht erkennen, denn sie machen den gleichen freundlichen Eindruck wie die übrigen Häuser Ostheims, aber durch die Abstände zwischen den Häusern schauen wir auf eine Reihe von geräumigen Höfen, die alle mit kleinen einstockigen Hinterhäusern besetzt sind, in

welchen sich ein geschäftiges Treiben entfaltet. Da sind die Werkstätten für die verschiedensten Handwerker und Gewerbetreibenden untergebracht. Von der Vereinsleitung wurde nämlich — damit die Gärten in den andern Häuserblöcken frei bleiben — bestimmt, dass alle diejenigen Anwärter, welche ein Gewerbe betreiben wollen, das grössere Räume beansprucht, oder welche eine umfangreichere Werkstatt in einem Hinterhaus wünschten, in diesem Viertel sich ansiedeln sollten. Hier ist auch die eine Wirtschaft mit Garten und Kegelbahn eingerichtet.

Auf der rechten Seite der Ostendstrasse gehen wir an mehreren Doppelhäusern und auch an einer Gruppe von drei zusammengebauten Häusern vorüber, wo einige kleine Verkaufsläden uns Viktualien, Cigarren etc. anbieten. So gelangen wir an den freien Platz, wo die Ostendstrasse in die Landhausstrasse und den Kanonenweg einmündet. An der südlichen Seite des Platzes sieht uns die kleine provisorische Kirche in ihrer einfachen, aber sauberen Ausführung entgegen. In wenigen Jahren, wenn die definitive Kirche für Ostheim errichtet sein wird, soll an dieser Stelle eine Wasch- und Badeanstalt entstehen. Die Ecke gegenüber der Kapelle ist für die künftige Apotheke ausersehen, vorläufig hat sich ein chemisches Produkten- und Droguen-Geschäft darin niedergelassen.

Wir wenden uns nun rechts in die Landhausstrasse und gelangen von da rasch auf den Teckplatz, der eigentlich den Mittelpunkt der ganzen Ansiedelung bildet. Dieser Platz, gewissermassen der Marktplatz von Ostheim, ist umgeben von stattlichen Häusern, die grösser und höher als die andern und auch architektonisch etwas reicher gestaltet sind. Durch die beiden Strassen (Teck- und Landhausstrasse), welche sich hier im spitzen Winkel schneiden, in dessen Mitte auch die Neuffenstrasse einmündet, hat dieser Platz eine ganz eigentümliche Form erhalten. An der einen Seite desselben laden zwei kleine öffentliche Anlagen mit verschiedenen Sitzbänken zum Niederlassen ein. Wir schauen um uns und gewahren zunächst den ansehnlichen Laden des Spar- und Konsumvereins, daneben die Metzgerei, gegenüber die Bäckerei und das Postbureau, auf der andern Seite die Polizeistation und mehrere kleinere Verkaufsläden mit Stoffen, Weisswaren, Viktualien etc., auch die zweite Wirtschaft ist an diesem Platz errichtet. Ein Schild dort zeigt an, dass sich in

jenem Hause die Wohnung des Arztes befindet; gegenüberliegend ist das Verwaltungsbureau des Vereins, sowie das Baubureau.

Blicken wir nun hinein in die sich hier kreuzenden Strassen, so verfolgt unser Auge die lange Reihe der kleinen Häuser, wie sie in abwechslungsreicher Gestaltung nebeneinander stehen. (Man vergleiche die Tafeln VI bis VIII.) Kleine Giebel wechseln mit turmartigen Aufbauten, hier springt ein kleiner Erker hervor, dort unterbricht ein Balkon oder eine Veranda die Linie. Obwohl die Häuschen alle in Backstein gebaut sind, sticht doch wieder jedes von dem andern ab durch seine veränderte architektonische Form, durch die verschiedene Farbe der Backsteine und dadurch, dass bald Fenstereinfassungen und Gurten von grauem, rotem oder weissem Sandstein gezogen sind, bald wieder Linien durch farbige oder besonders geformte Backsteine gebildet werden. Je mehr man in der Ansiedelung weiterschreitet, desto mehr wird man überrascht durch die reichhaltige Abwechslung die hier geboten ist. Unter den 230 Häusern der Ansiedelung wird man kaum zwei finden, die ganz identisch wären, es seien denn die beiden symetrisch gebauten Hälften eines Doppelhauses.

Setzen wir vom Teckplatz aus unsere Wanderung weiter fort nach Westen zu, so fällt uns in der Neuffenstrasse wieder der ganz andere Charakter dieses Teils von Ostheim auf. Wir befinden uns hier auf einer Privatstrasse des Vereins; für diese wurde von den städtischen Behörden Steinpflasterung vorgeschrieben. Wegen der hohen Kosten derselben ist nun in dieser, wie in den anderen Privatstrassen, die Fahrbahn möglichst schmal — nur 5 Meter breit gehalten. An beiden Seiten ist die Strasse flankiert durch betonierte Trottoirs und an diese schliessen sich je die Vorgärten an, die in einer Breite von 3 Metern vor den Häusern liegen. So beträgt, trotz der schmalen Fahrbahn, die Entfernung von einer Baulinie zur andern doch 13 Meter. Gegenüber den öffentlichen Verkehrswegen die wir eben verlassen haben, hat die Privatstrasse einen viel mehr ländlichen Anstrich; hier stehen auch mehr Einzelhäuser die in ihren architektonischen Formen hinter den gut gepflegten Gärtchen fast aussehen wie kleine Villen. Die Gärten zeigen, wie die Häuser selbst, eine grosse Mannigfaltigkeit, jedes ist von seinem Besitzer wieder anders angelegt, alle

sind sie aber mit hübschen Blumen bepflanzt. An diesem Hause sind Trauben oder Pfirsiche als Spalier gezogen; dort lassen Schlingpflanzen ihre Blütenbüschel in der Sonne erglänzen und auf den Balkons und an den Veranden strahlen uns farbenprächtige Nelken und Geranien entgegen. Ein Blick hinter die Häuser belehrt uns, dass die Gärtchen vor dem Hause nur Ziergärten sind, während die grössere Gartenanlage hinter dem Hause dem Obst- und Gemüsebau dient. Die gleiche Einteilung findet sich überall in Ostheim wieder mit Ausnahme des zuerst beschriebenen Blocks mit den gewerblichen Hinterhäusern. Im Garten hinter dem Hause haben sich Viele selbst ein kleines Gartenhäuschen gezimmert oder eine Laube mit Schlingpflanzen gezogen, wo sie die heissen Sommerabende in der Mitte ihrer Familie verbringen können. — Höchst erfreulich ist der Anblick all dieser sorgsam gepflegten Gärten; man sieht, Keiner wollte darin seinem Nachbarn nachstehen. Die Vereinsverwaltung hat seither jedes Jahr Preise, bestehend in jungen Obstbäumchen oder Zierpflanzen ausgesetzt, für Diejenigen, welche ihren Garten am besten halten. Es war aber für die Preisrichter sehr schwer, Diejenigen zu bezeichnen, welche prämiiert werden sollten, weil in der That fast sämtliche Gärtchen vorzüglich im Stand gehalten waren.

Beim Besuche der Quartiere hinter den Häusern finden wir eine Stuttgarter Besonderheit wieder, indem kaum ein Häuschen zu finden ist, das nicht an seiner Rückseite eine Veranda hätte. Diese Veranden sind von der Küche aus zugänglich und dienen zum Reinigen und Lüften der Küchengeräte, zum Sonnen der Betten und insbesondere zum Trocknen der Wäsche. Die Ostheimer Veranden sind alle von Eisen und natürlich mit Oelfarbe bestrichen. Einzelne Hausanwärter haben da und dort einen kleinen malerischen Schmuck an denselben angebracht.

Doch setzen wir unsere Wanderung durch die Neuffenstrasse noch etwas fort! Wir durchkreuzen jetzt bald die Rechbergstrasse; am Schnittpunkt dieser beiden Strassen ist die Mitte wieder durch eine niedliche gärtnerische Anlage verziert. Der kleine achteckige Platz ist umgeben von zweistockigen Doppelhäusern, die wieder eine angenehme Unterbrechung der letzten Reihe von niederen Häuschen bilden. Ein Blick in die Rechbergstrasse zeigt uns, dass diese — und den gleichen

Charakter hat auch die Lichtensteinstrasse — in ähnlicher Weise mit Vorgärtchen und mit gepflasterter Fahrbahn angelegt ist.

Der obere Teil der Neuffenstrasse hat, wie der untere, 10 bis 11 Häuschen auf jeder Seite, jedes in anderer Gliederung und in bunter Farbenabwechslung. Doch am meisten wird unser Blick angezogen, durch das in der Schwarenbergstrasse uns quer gegenüberstehende noch nicht ganz vollendete grössere Gebäude, das durch seinen reicheren in frühgotischem Stil gehaltenen Aufbau die ganze Neuffenstrasse beherrscht. Es ist dies eine von einem Freunde des Vereins gemachte Stiftung und soll eine Krippe und die Kleinkinderbewahranstalt (Kindergarten) enthalten.

In ähnlicher Weise wechseln die Bilder wohin wir uns auch wenden mögen und schauen wir durch eine offene Hausthüre in den Flur und nach dem sauber gehaltenen Treppenaufgang oder blicken wir die reinlichen weissen Gardinen an den Fenstern an, so haben wir den Eindruck, dass es sich da sehr behaglich leben lässt und man vermutet nicht, dass hier gerade die billigsten Wohnungen zu finden sind.

Mancher Besucher Ostheims hat auch schon gefunden, dass in der äusseren Ausschmückung der Häuser eher zu viel gethan sei und dass bei der Erstellung billiger Wohnungen vor allem auch äusserlich auf grösste Einfachheit gesehen werden müsste. Eine solche Ansicht ist sehr verbreitet und sie hat gewiss auch Manches für sich. Und doch! Sollen nun wirklich die Wohnungen der ärmeren Klassen jeglichen Schmuckes entbehren? — Die Blume vor dem Hause ist auch ein Luxus, nicht minder als die etwas mehr ausgearbeitete Gliederung des Hauses. Und wer möchte es tadeln, wenn der Arbeiter sich der hübschen Pflanzen freut die sein Haus umgeben? Warum soll er sich nicht ebenso seiner Heimstätte freuen dürfen? Dies ist aber nicht denkbar, wenn wir wirklich die gleiche, eintönige, ganz schmucklose billigste Bauart für alle diese Wohnungen anwenden wollten. Oder kann man sich vorstellen, dass die Freude am eigenen Heim erblühen kann, wenn, wie in so manchen Fabrikdörfern, ein Haus dem andern völlig gleicht, so dass Keiner, wenn er die Nummer am Eingang nicht beachtet, weiss, ob er in sein eigenes Haus eintritt oder in das seines Nachbars?

Ein gewisser äusserer Aufputz, wenn er nur nicht zu weit geht, hat also sicher auch für diese Wohnungen seine Berechtigung. Dadurch erst erhält jedes Haus seine eigene Individualität, von welcher der Besitzer sich gemütlich angezogen fühlen, die er lieb gewinnen kann. Eine Anhänglichkeit an das gleiche Schablonenhaus für Alle kann ich mir nicht denken. Und das Haus an dem Einer Freude hat wird er sicher auch viel besser halten und pflegen.

Im Grunde genommen handelt es sich auch nicht um grosse Summen, die für den äusseren Schmuck der Häuser in Ostheim verwendet worden sind. Wenn man genau rechnet, was etwa hätte gespart werden können, wenn wirklich jede irgendwie entbehrliche Zuthat unterlassen worden wäre, so wird dies höchstens 2 bis 300 Mark auf ein Haus ausmachen. Der jährliche Mehraufwand an Zinsen übersteigt also nicht 10 bis 12 Mk. und das verteilt sich auf 3 Wohnungen von denen dann jede um 3 bis 4 Mark im Jahre oder um 25 bis 30 Pfennige im Monat verteuert wurde. Und so viel ist es sicher auch für den bescheidensten Haushalt wert in einem freundlichen und hübschen Hause zu leben!

Und ich meine, das bessere Haus müsse auch seine Rückwirkung üben auf das Leben, das sich in seinem Innern abspielt. Wir sehen es doch stets gerne, wenn wir einen Menschen treffen, der etwas auf seine Kleidung hält, weil wir wissen, dass der sauber und nett gekleidete Mann in der Regel auch sittlich geordneter ist, als der, welcher sich äusserlich verwahrlost. Das was für das Kleid gilt, ist, meine ich, auch auf die Wohnstätte anzuwenden, denn das Heim in dem ich wohne ist nichts anderes als das Kleid für mein häusliches Leben. Auch hier wird das bessere Kleid sicher einen Sporn bilden, den ganzen Haushalt und das Familienleben, das es umschliesst, geordnet und harmonisch einzurichten!

Schlusswort.

Der Leser, welcher mir bis hierher gefolgt ist, dürfte nun einen Ueberblick gewonnen haben über die vielen Dinge, welche beim Bau der billigen Familienwohnungen in Frage kommen und über die so mancherlei Schwierigkeiten, welche dabei zu überwinden sind, um zu gutem Ziele zu gelangen; er wird sich nun auch ein Bild machen können von dem was in Stuttgart durch den Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen geschaffen wurde.

Mag Manches im Einzelnen daran auszusetzen sein, so wird Jeder aus den Darlegungen dieser Schrift doch die Ueberzeugung gewonnen haben, dass die Männer an der Spitze des Unternehmens nach bestem Wissen und Können bestrebt waren, etwas Gutes und Nützliches zu schaffen. Und mit Befriedigung dürfen diese Männer sich sagen, dass ihre Arbeit nicht vergebens war.

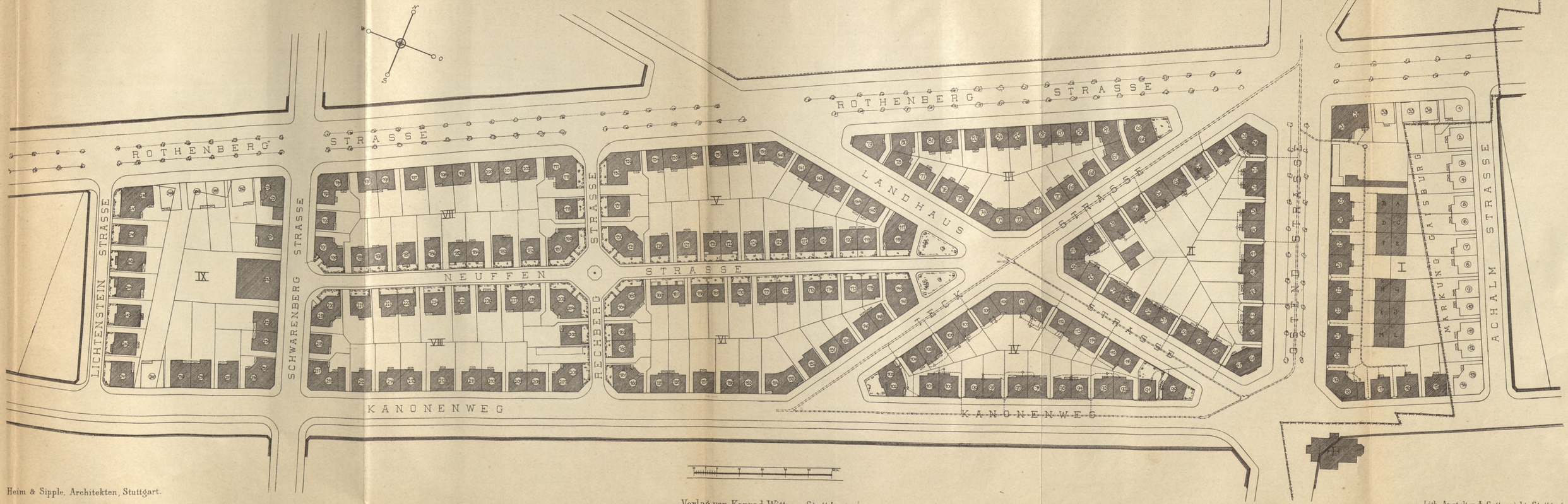
Nahe an 100 Anwärter sind heute schon auf dem Wege sich ein eigenes Heim zu gründen und mit Sicherheit lässt sich voraussehen, dass in kurzem deren Zahl verdoppelt sein wird. Sie alle würden ohne die ihnen gebotene Hilfe wohl schwerlich jemals dieser Freude teilhaftig geworden sein. Und etwa 700 Familien, welche in die neue Kolonie gezogen sind, haben mit den verbesserten Wohnungsverhältnissen die Grundlage zu günstigeren Lebensbedingungen gefunden.

Dies alles ist zu Stande gebracht im Verlaufe von wenigen Jahren!

Möge dies hier und anderwärts Anregung geben zu gleichem Streben und zur Schaffung von Aehnlichem und Besserem!

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKÓW

LAGEPLAN DER KOLONIE OSTHEIM

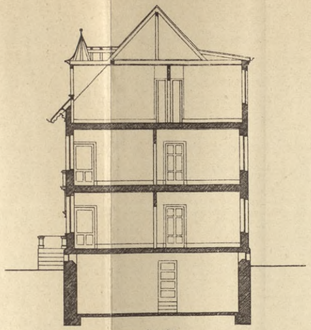


Heim & Sipple, Architekten, Stuttgart.

Verlag von Konrad Wittwer, Stuttgart.

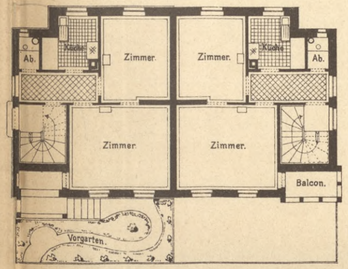
Lith. Anstalt v. A. Gatternicht, Stuttgart.

Ansicht gegen die Strasse.



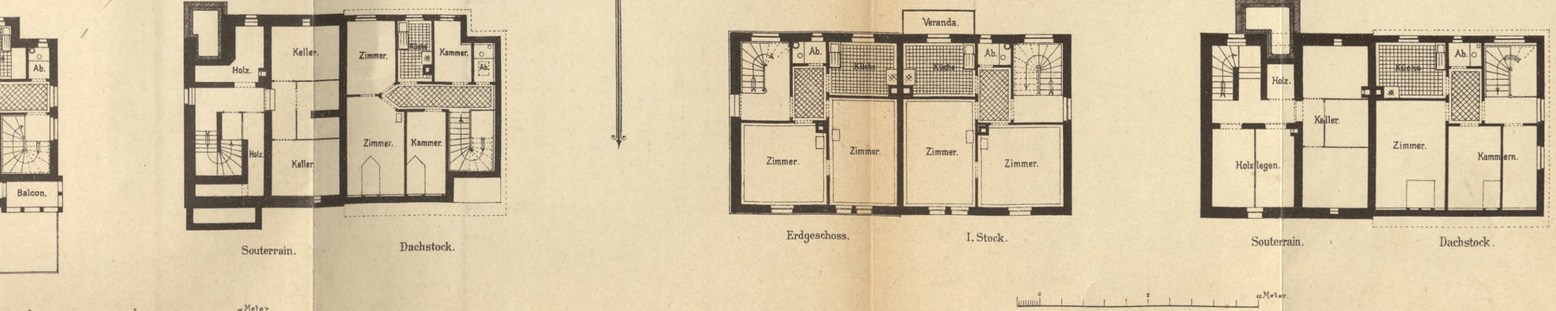
Schnitt.

Doppelhaus mit Wohnungen von 2 Zimmern.



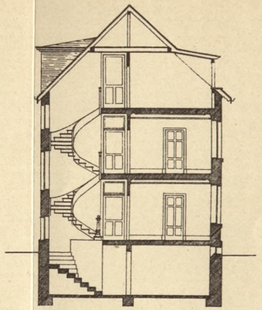
Erdgeschoss. I. Stock.

Souterrain. Dachstock.



Heim & Sipple, Architekten, Stuttgart.

Ansicht gegen die Strasse.



Schnitt

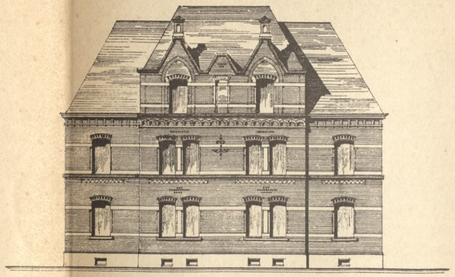
Doppelhaus mit Wohnungen von 2 Zimmern.

Erdgeschoss. I. Stock.

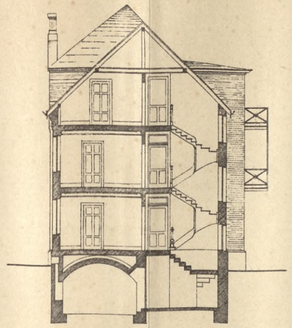
Souterrain. Dachstock.

Verlag von Konrad Wittwer, Stuttgart.

Lith. Anstalt v. A. Gatternicht, Stuttgart.

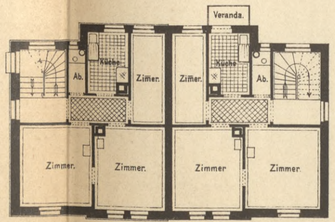


Ansicht gegen die Strasse.

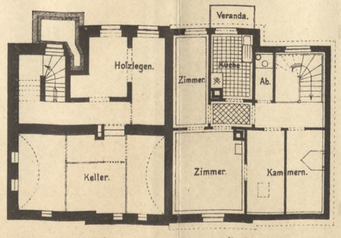


Schnitt.

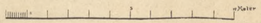
Doppelhaus mit Wohnungen von 3 Zimmern.



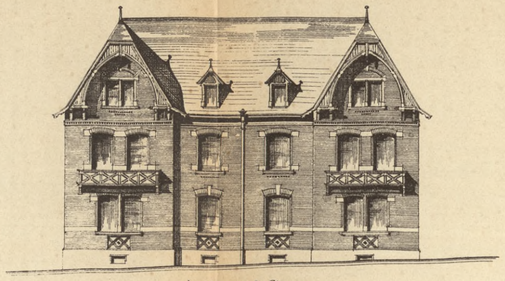
Erdgeschoss. I. Stock.



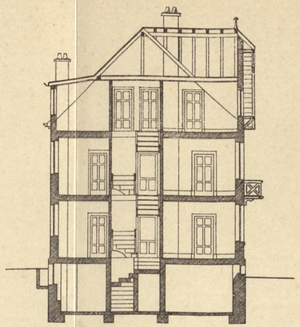
Souterrain. Dachstock.



Heim & Sipple. Architekten, Stuttgart.

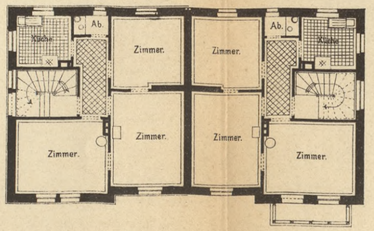


Ansicht gegen die Strasse.

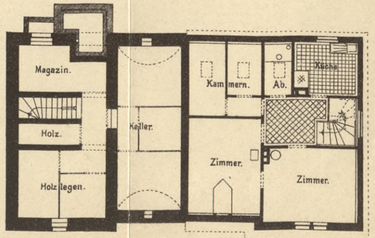


Schnitt.

Doppelhaus mit Wohnungen von 3 Zimmern.



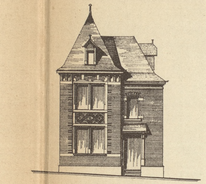
Erdgeschoss. I. Stock.



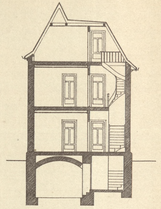
Souterrain. Dachstock.

Verlag von Konrad Wittwer, Stuttgart.

Lith. Anstalt v. A. Gatternicht, Stuttgart.

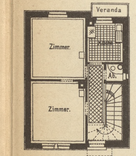


Ansicht gegen die Strasse.

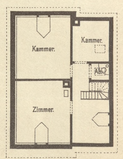


Schnitt.

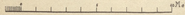
Einzelhaus mit Wohnungen von 2 Zimmern.



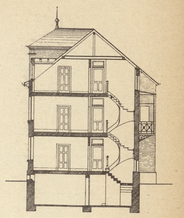
Erdgeschoss & I. Stock.



Dachstock.



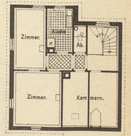
Ansicht gegen die Strasse.



Schnitt.

Einzelhaus mit Wohnungen von 3 Zimmern.

Erdgeschoss & I. Stock.

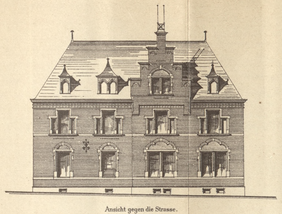


Dachstock.

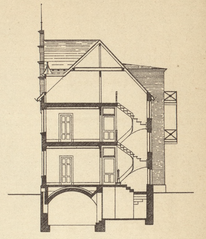
Heim & Sipple, Architekten, Stuttgart.

Verlag von Konrad Wittwer, Stuttgart.

Lith. Anstalt v. A. Gatternicht, Stuttgart

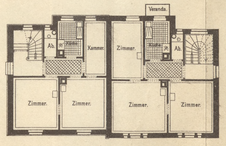


Ansicht gegen die Strasse.

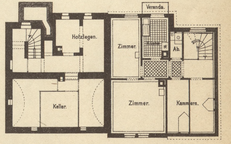


Schnitt.

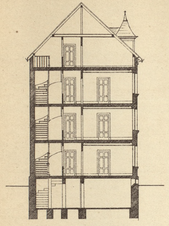
Unsymmetrisches Doppelhaus mit Wohnungen von 2 & 3 Zimmern.



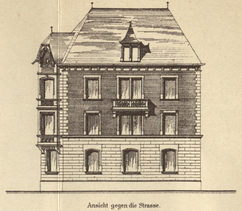
Erdgeschoss. I. Stock.



Souterrain. Dachstock.

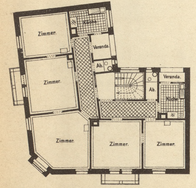


Schnitt.

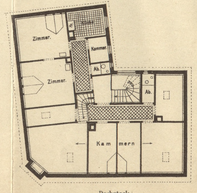


Ansicht gegen die Strasse.

Grösseres Eckhaus mit 2 Wohnungen von 2 & 3 Zimmern auf jedem Stockwerk.



I. & II. Stock.



Dachstock.

Heim & Sipple, Architekten, Stuttgart.

Verlag von Konrad Wittwer, Stuttgart.

Lith. Anstalt v. A. Gatternicht, Stuttgart.

Ansicht einer Häuserreihe am Kanonenweg.

Heim & Sipple, Architekten, Stuttgart.

Verlag von Konrad Wittwer, Stuttgart.

Lith. Anstalt v. A. Gatternicht, Stuttgart.

Heim & Sipple, Architekten, Stuttgart.

Ansicht einer Häuserreihe an der Neuffenstrasse.

Verlag von Konrad Wittwer, Stuttgart.

Lith. Anstalt v. A. Gatternicht, Stuttgart.

Heim & Sipple, Architekten, Stuttgart.

Die Kolonie Ostheim aus der Vogelschau.

Lith. Anstalt v. A. Gatternicht, Stuttgart.

Verlag von Konrad Wittwer, Stuttgart.

S. 61

S - 96

Biblioteka Politechniki Krakowskiej
100000297407