

WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA

inw.

~~389~~

709

Reisteswelt

R. Eberstadt
Das
Wohnungswesen



B. G. Teubner. Leipzig. Berlin

* Bevölkerungsbewegung im Monat Januar. Nach der statistischen Fortschreibung zählte Breslau am 31. Dezember 1921 556 633 Einwohner. Im Januar wurden 1001 Kinder geboren. Da die Zahl der Gestorbenen 967 beträgt, ergibt sich ein Geburtenüberschuß von 34 Köpfen. Von auswärts sind 4369 Personen zugezogen. (Darunter 194 Haushaltungen und 3783 Einzelpersonen.) Ihnen standen 3637 Personen gegenüber, die nach auswärts abzogen (171 Haushaltungen 3121 Einzelpersonen). Es ist somit ein Wanderungsgewinn von 732 Köpfen zu verzeichnen. Insgesamt ergibt sich eine Zunahme der Bevölkerung um 766 Seelen, so daß Breslau nach der Fortschreibung am 31. Januar 557 399 Einwohner zählte.

X Breslaus Bevölkerungsbewegung im Monat Juli. Fortgeschriebene Bevölkerung am 30 Juni 1922 557 201. Zahl der Geborenen (auschl. Totgeborenen) 898. Zahl der Gestorbenen (auschl. Totgeborenen) 717. Geburtenüberschuß 179. Zahl der von auswärts Zuziehenden 4884 (darunter Haushaltungen 363 Einzelpersonen 3814). Zahl der nach auswärts Abziehenden (berechnet) 4944 (darunter Haushaltungen 248 Einzelpersonen 4234). Wanderungsverlust 60. Bevölkerungszunahme 119, so daß Breslau am 31. Juli 557 320 Einwohner zählte.

Die Sammlung bietet aber auch dem Fachmann eine rasche zuverlässige Übersicht über die sich heute von Tag zu Tag weitenden Gebiete des geistigen Lebens in weitestem Umfang und vermag so vor allem auch dem immer stärker werdenden Bedürfnis des Forschers zu dienen, sich auf den Nachbargebieten auf dem laufenden zu erhalten.

In den Dienst dieser Aufgabe haben sich darum auch in dankenswerter Weise von Anfang an die besten Namen gestellt, gern die Gelegenheit benutzend, sich an weiteste Kreise zu wenden.

So konnte der Sammlung auch der Erfolg nicht fehlen. Mehr als die Hälfte der Bändchen liegen, bei jeder Auflage durchaus neu bearbeitet, bereits in 2. bis 8. Auflage vor, insgesamt hat die Sammlung bis jetzt eine Verbreitung von fast 5 Millionen Exemplaren gefunden.

Alles in allem sind die schmucken, gehaltvollen Bände besonders geeignet, die Freude am Buche zu wecken und daran zu gewöhnen, einen Betrag, den man für Erfüllung körperlicher Bedürfnisse nicht anzusehen pflegt, auch für die Befriedigung geistiger anzuwenden.

Wenn eine Verteuerung der Sammlung infolge der außerordentlichen Steigerung der Herstellungskosten - sind doch die Löhne auf das Achtzehnfache, die Materialien auf das Fünfundzwanzig- bis Fünfunddreißigfache (teilweise noch weit darüber) gestiegen - auch unvermeidbar gewesen ist, wie bei anderen „billigen“ Büchern, z. B. den Reclamheften, so ist der Preis doch entfernt nicht in dem gleichen Verhältnis gestiegen, und auch jetzt ist ein Bändchen „Aus Natur und Geisteswo...

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000296016

Leipzig, im

Teubner

Ein vollständiges

sendet der Verlag in Leipzig

der Sammlung ver-
nd postfrei.

Zur Volkswirtschaft

sind bisher erschienen:

Theorie der Volkswirtschaft.

Grundzüge der Volkswirtschaftslehre. Von Prof. Dr. G. Jahn. (Bd. 593.)

Geldwesen, Zahlungsverkehr und Vermögensverwaltung. Von Gustav Mayer. 2. Aufl. (Bd. 398.)

Grundriß der Münzkunde. 2. Aufl.

I. Bd.: Die Münze nach Wesen, Gebrauch und Bedeutung. Von Hofrat Prof. Dr. A. Luschin v. Ebengreuth. Mit 56 Abbildungen im Text. (Bd. 91.)

II. Bd.: Die Münze in ihrer geschichtlichen Entwicklung vom Altertum bis zur Gegenwart. Von Prof. Dr. H. Buchenau. (Bd. 657.)

Statistik. Von Prof. Dr. S. Schott. 2. Auflage. (Bd. 442.)

Handelspraxis.

*Kaufmännische Buchhaltung und Bilanz. Von Dr. P. Gerstner. 4. Aufl. Mit dematischen Darstellungen. Bd. I.: Allgemeine Buchhaltungs- und Bilanzlehre. Bd. II.: Buchhalterische Organisation. (Selbstkostenkontrollbuchführung.) (Bd. 506/07.)

Kaufmännisches Rechnen 3. Selbstunterricht. Von Studienrat K. Dröhl. (Bd. 724.)

Lehrbuch der Rechenvorteile. Schnellrechnen und Rechenkunst. Mit zahlr. Übungsbeispielen. Von Ing. Dr. phil. J. Boyko. (Bd. 739.)

Handelwörterbuch. Von Dir. Dr. B. Sittel u. Justizrat Dr. M. Strauß. Zugleich fünfsprachiges Wörterbuch, zusammengestellt von B. Armhaus, verpfl. Dolmetscher. (Leubners kleine Fachwörterbücher Bd. 9.) Geb. M. 25.— (Preisänderung vorbehalten.)

Warenkunde.

Wörterbuch der Warenkunde. Von Prof. Dr. M. Vietzsch. (Leubners kleine Fachwörterbücher Bd. 3.) Geb. M. 25.— (Preisänderung vorbehalten.)

Wirtschaftsgeographie, Wirtschaftsgeschichte.

*Wirtschaftsgeographie. Von Prof. Dr. J. Heiderich. (Bd. 633.)

Antike Wirtschaftsgeographie. Von Dr. D. Neutath. 2. Aufl. (Bd. 258.)

Wirtschaftsgeographie vom Ausgang der Antike bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts (Mittlere Wirtschaftsgeographie). Von Prof. Dr. H. Siebeling. (Bd. 577.)

Soziale Kämpfe im alten Rom. Von Dr. E. Bloch. 4. Aufl. (Bd. 22.)

Geschichte des Welthandels. Von Realgymnasial-Dir. Professor Dr. M. G. Schmidt. 4. Auflage. (Bd. 118.)

Geschichte des deutschen Handels seit dem Ausgange des Mittelalters. Von Prof. Dr. W. Langenbeck. 2. Aufl. Mit 16 Tabellen. (Bd. 237.)

Geschichte des deutschen Bauernstandes. Von Prof. Dr. H. Gerdes 2., verb. Aufl. Mit 22 Abbildungen im Text. (Bd. 320.)

Die deutsche Volkswirtschaft.

Deutsches Wirtschaftsleben. Auf geographischer Grundlage geschildert. Von Prof. Dr. Chr. Gruber. Neubearbeitet von Dr. H. Kleinlein. 4. Auflage. (Bd. 42.)

Die Entwicklung des deutschen Wirtschaftslebens im letzten Jahrhundert. Von Geh. Regierungsrat Professor Dr. E. Pöhl. 4. Auflage. (Bd. 57.)

Die neuen Reichssteuern. In knapper, übersichtlicher Darstellung mit Beispielen und Tabellen für den Gemeingebrauch erläutert. Von Rechtsanwalt Dr. E. Deede. (Bd. 767.)

Die Ostmark. Eine Einführung in die Probleme ihrer Wirtschaftsgeographie. Hsrg. von Prof. Dr. W. Mitscherlich. (Bd. 351.)

Die deutsche Landwirtschaft. Von Dr. W. Claassen. 2. Auflage. Mit 15 Abbildungen und 1 Karte. (Bd. 215.)

Das deutsche Handwerk in seiner kulturgeschichtlichen Entwicklung. Von Geh. Schulrat Dir. Dr. E. Otto. 5. Auflage. Mit 23 Abbildungen auf 8 Tafeln. (Bd. 14.)

Die Wirtschaft des Auslandes.

Englands Weltmacht in ihrer Entwicklung vom 17. Jahrh. bis auf unsere Tage. Von Prof. Dr. W. Langenbeck. 3. Aufl. (Bd. 174.)

Verkehrswesen.

Verkehrsentwicklung in Deutschland, seit 1800 (fortgeführt bis z. Gegenwart). Von Geh. Hofrat Prof. Dr. W. Loh. 4. verb. Aufl. (Bd. 15.)

Das Eisenbahnwesen. Von Eisenbahnbau- und Betriebsinspektor a. D. Dr.-Ing. E. Biedermann. 3., verbesserte Aufl. Mit 62 Abb. (Bd. 144.)

Klein- u. Straßenbahnen. Von Obering. a. D. Oberlehrer A. Liebmann. Mit 85 Abbildungen. (Bd. 322.)

Das Postwesen. Von Abteilungsdirektor D. Sieblitz. 2. Aufl. (Bd. 182.)

Das Telegraphen- und Fernsprechwesen. Von Abteilungsdirektor D. Sieblitz. 2. Aufl. (Bd. 183.)

Die Funkentelegraphie. Von Telegraphendirektor H. Thurn. 5. Aufl. Mit 51 Abbildungen. (Bd. 107.)

Das Hotelwesen. Von P. Damm-Etienne. Mit 30 Abbildungen. (Bd. 331.)

Soziale Fragen.

Die großen Sozialisten. Von Dr. Fr. Mülle. 4. Aufl. 2 Bände. I. Bd.: Owen, Fourier, Broudhon. II. Bd.: Saint-Simon, Beccueu, Buche, Blanc, Robbertus, Weitling, Marx, Lassalle. (Bd. 209/70.)

Karl Marx. Versuch einer Würdigung. Von Prof. Dr. A. Wisbrandt. 4. Aufl. (Bd. 621.)

Soziale Bewegungen und Theorien bis zur modernen Arbeiterbewegung. Von O. Maier. 6. Auflage. (Bd. 2.)

Arbeiterschutz u. Arbeiterbewegung. Von Geh. Hofrat Prof. Dr. D. v. Zwiedine & Sündenhorst. 2. Auflage. (Bd. 78.)

Grundzüge des Versicherungswesens. (Privatversicherung.) Von Prof. Dr. A. Manes. 3., veränderte Aufl. (Bd. 105.)

Kriegsbeschädigtenfürsorge. Von Medizinalr. Dr. Rebenitsch, Direktor eines Krankenhauses, Gewerbefehldir. H. Vad, Direktor des Städtischen Arbeitsamtes Dr. P. Schlotter u. Prof. Dr. S. Kraus. Mit 2 Abbildungstafeln i. T. (Bd. 523.)

*Kinderfürsorge. Von Prof. Dr. Chr. J. Klunke. (Bd. 620.)

Bevölkerungswesen. Von Prof. Dr. E. von Bortkiewicz. (Bd. 670.)

Innere Kolonisation. Von A. Brenning. (Bd. 261.)

Wohnungswesen. Von Prof. Dr. K. Eberstadt. (Bd. 709.)

Die deutsche Frauenbewegung. Von Dr. Marie Bernays. (Bd. 761.)

Die moderne Mittelstandsbewegung. Von Dr. E. Müffelmann. (Bd. 417.)

*Die wirtschaftlichen Organisationen. I. Teil: Sozialpolitische Organisationen. (Beziehungen zwischen Arbeitgebern und Arbeitnehmern.) Von Prof. Dr. E. Lederer. 2. Aufl. II. Teil: Wirtschaftspolitische Organisationen (Kartelle, Trusts, usw.) Von Dr. E. Stern-Kubarth. (Bd. 426.)

Die Konsumgenossenschaft. Von Professor Dr. S. Staudinger. 2. Aufl. (Bd. 222.)

Die Gartenstadtbewegung. Von Generalsekretär Dr. H. Kampffmeyer. 2. Aufl. Mit 43 Abbildungen. (Bd. 259.)

Berufswahl, Begabung und Arbeitsleistung in ihren gegenseitigen Beziehungen. Von W. J. Kuttmann. 2. Aufl. Mit 7 Abb. (Bd. 522.)

Die Arbeitsleistungen des Menschen. Einführung in die Arbeitsphysiologie. Von Professor Dr. H. Borsttau. Mit 14 Fig. (Bd. 539.)

Die mit * bezeichneten und weitere Bände befinden sich in Vorbereitung.

v. Carlowitz

Aus Natur und Geisteswelt
Sammlung wissenschaftlich-gemeinverständlicher Darstellungen

709. Band

Das Wohnungswesen

Von

Prof. Dr. Rud. Eberstadt

Berlin

Mit 11 Abbildungen im Text



Verlag und Druck von B. G. Teubner in Leipzig und Berlin 1922

W+25

1-301540

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKOW

I 269

Schutzformel für die Vereinigten Staaten von Amerika:
Copyright 1922 by B. G. Teubner in Leipzig

Alle Rechte, einschließlich des Übersetzungsrechts, vorbehalten

Akc. Nr.

~~2740~~ / 49

3PK-3-88/2017

Vorwort.

Die kurze Vorbemerkung möchte lediglich auf einige Eigenheiten des hier behandelten Gebietes hinweisen. Die Wohnungsfrage ist keine durch eine einfache Kennzeichnung zu erschöpfende Spezialfrage, die Wissenschaft vom Wohnungswesen keine Spezialwissenschaft. Obwohl für die Beurteilung der Wohnverhältnisse in jedem ihrer Teile genaue Sachkenntnisse erforderlich sind, bildet doch das Wohnungswesen kein Sondergebiet in dem Sinne, daß es, wie dies bei zahlreichen Einzelfächern der Fall, abgetrennt und abtrennbar für sich erfaßt werden kann. Technik, Volkswirtschaft, Verwaltung, Politik — um nur wenige der Hauptgebiete zu nennen — wirken hier zusammen, und erst aus ihren Wechselbeziehungen und Verflechtungen ergibt sich die Entwicklung des Wohnungswesens.

Unser Gebiet kennt, ferner, obwohl es sich vielfach um scheinbar gleichartige Vorbedingungen und Ziele handelt, keine Einheitlichkeit der Zustände und Grundlagen. Die Ausgestaltung des Wohnungswesens ist vielmehr bei den einzelnen Nationen wie in den einzelnen Zeitabschnitten eine wesentlich verschiedene; die Systeme, deren Ausbildung wir zu verfolgen haben, stehen sich oft in schroffem Gegensatz gegenüber. Ihre Entwicklung endlich verläuft nicht in einer geraden Linie; häufig genug haben wir einen Bruch der Überlieferung, nicht minder häufig eine vollständige Umkehrung zwischen der ursprünglichen Absicht und dem tatsächlichen Erfolg der Wohnungspolitik zu verzeichnen.

Auf dem beschränkten Raum der vorliegenden Schrift die Darstellung eines so weit verzweigten Gebietes zu geben, begegnet erheblichen Schwierigkeiten. Möge der Versuch einer zusammenfassenden Schilderung, die von den geschichtlichen Grundlagen bis zur jüngsten Gegenwart vorschreiten will, einen freundlichen Leserkreis finden.

Rud. Eberstadt.

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Einleitung	5
I. Grundlagen des Wohnungs- und Siedelungswesens	11
1. Ältere Systeme	11
2. Die Entwicklung im 19. Jahrhundert und zu Beginn des 20. Jahrhunderts	20
A. Die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts	20
B. Zweite Hälfte des 19. und Beginn des 20. Jahrhunderts	26
II. Wohnungszustände	43
1. Das Sondergebiet der unternormalen Wohnungen	43
2. Das normale Wohnungswesen	49
A. Die Bau- und Wohnweise	49
B. Wohnungsanlage. Mietverhältnisse. Wohnungsbenutzung	55
C. Gesundheitliche Verhältnisse	64
III. Die Haus- und Siedlungsformen	68
1. Die Hausformen	68
2. Wirtschaftliche Voraussetzungen und Bauweise.	78
A. Baulandbeschaffung und Bodenpreis	78
B. Bau- und Verkehrswerte	81
IV. Neuere Maßnahmen und Bestrebungen	87
1. Gesetzgebung und Verwaltung	87
2. Die jüngste Praxis des Bau- und Siedelungswesens	97
Literatur (mit Angabe der Abkürzungen)	108

Einleitung.

Unter den drei Hauptgebieten menschlicher Lebensführung — Nahrung, Kleidung, Wohnung — gebührt kulturgeschichtlich der Wohnung die erste Stelle. Zu allen Zeiten finden wir, daß der Stand der menschlichen Gesittung in erster Reihe abhängt von der Entwicklung des Wohnungswesens eines Volkes. Haus, Häuslichkeit und Familienleben erhalten eine ihrer bestimmenden Grundlagen durch die Wohnform. Gesundheit, Kindererziehung und Kinderzahl stehen in enger Beziehung zur Wohnweise. Die Wirtschaft des Einzelnen, wie der Haushalt der Gesamtheit werden durch die Preisbildung der Bodenwerte, durch die Grundbesitzverhältnisse und die Grundbesitzverteilung in hohem Grade beeinflusst. Auf die politischen Zustände endlich, wie auf die Gesinnungen und das Verhalten der verschiedenen Volksschichten gegenüber Staat und Gemeinde übt bei jedem Volk die Gestaltung des Wohnungs- und Siedlungswesens entscheidende Wirkungen aus.

Dieses gewaltige Gebiet ist indes der Allgemeinheit meist nur unter Schlagworten bekannt, die jeweils eine Einzelheit oder eine Einzelmaßnahme als das Wesentliche herausheben und in einer einfachen Formel eine „Lösung der Wohnungsfrage“ suchen. Eine kurze Zeitspanne genügt stets, um die Wirkungslosigkeit eines solchen Programmwortes zu erweisen, worauf dann eine neue Forderung, ebenso leicht faßlich und ebenso einseitig wie die frühere und bald vergessene, an ihre Stelle tritt. Wer die Behandlung der Wohnungsfrage während der letzten Jahrzehnte in Deutschland verfolgt hat, wird wissen, welche Unsumme von Agitation, Eingriffen und Geldmitteln aufgewandt worden ist, ohne daß — trotz bedeutsamer, durch andere Maßnahmen erzielter Fortschritte im einzelnen — eine allgemeine Besserung erreicht wurde. Unsere Darstellung möchte demgegenüber versuchen,

der spezialistischen und formalen Erörterung entgegenzutreten und das Wohnungswesen in seinen Zusammenhängen und Verknüpfungen zu schildern. Ein zureichendes Urteil über die Wohnungsfrage werden wir nur gewinnen, wenn wir die inneren Grundlagen betrachten, aus denen die äußeren Erscheinungen und Zustände mit Notwendigkeit hervorwachsen.

Unseren Ausgangspunkt nehmen wir von der beifolgenden Abb. 1, in der ich die Wohnweise der Völker in einem Überblick, nach Staaten getrennt, zusammengestellt habe. Spalte a gibt die sogenannte Behausungsziffer, d. h. die Anzahl der Bewohner auf ein Wohngebäude und demgemäß die Hausform in den einzelnen Staaten und Städten. Ein tiefgehender Abstand durchzieht unsere Tabelle und zeigt die auffälligsten Gegensätze, mit denen wir uns zunächst vertraut machen müssen, bevor wir an irgendeine Einzelbehandlung des Wohnungswesens herantreten. Bei einem Teil der Völker herrschen, wie wir aus unserer Zeichnung sehen, in der städtischen Bebauung heute allgemein das Vielwohnungshaus und die Mietskaserne, bei anderen dagegen ebenso entschieden das Individualhaus, ohne daß wir für diese Scheidung eine nach Rasse, Nation oder Klima begründete Abgrenzungslinie angeben können. Auf der einen Seite stehen die Städte von Deutschland, Österreich, Frankreich, denen die Großstädte von Holland, Dänemark, Schweden, Norwegen und ein Teil von Newyork (Manhattan) hinzutreten; auf der Gegenseite finden wir den Hauptteil der Niederlande und Belgiens, England, Nordamerika. Als wesentlicher Umstand ist hierbei zu beachten, daß die Ausbildung der auffälligen Abstände unserer Abb. 1 in der Hauptsache der neuesten Zeit, vornehmlich dem seit 1860/70 einsetzenden Abschnitt, angehört und daß sie sich bei Völkern vollzogen hat, für deren Entwicklung im übrigen die gleichen Vorbedingungen — Großstadtbildung, Industrialisierung, kapitalistische Produktion — gegeben sind. Es ist vielleicht nicht schwer, auf Grund des Gegensatzes der allgemeinen politischen Zustände unter den Völkern eine Abgrenzungslinie zu ziehen, die einen gewissen Parallelismus zu der bodenpolitischen Scheidung unserer Abb. 1 (Mietskaserne gegen Einfamilienhaus) aufweist.

Weder aus bevölkerungstechnischen, noch aus volkswirtschaftlichen, noch aus entwicklungsgeschichtlichen Ursachen können wir

	0	10	20	30	40	50	60	70	80		0	10	20	30	40	50	60	70	80	
BRADFORD	288505	4,08								ZÜRICH	190733	17,26								
LEEDS	445568	4,37								GENÈVE	58337	23,43								
NOTTINGHAM	259942	4,38								PARIS	2659128	38,00								
SHEFFIELD	454653	4,65								KÖPENHAGEN	403472	26,60								
BIRMINGHAM	525960	4,79								JONKÖPPING	25141	9,00								
MANCHESTER	714427	4,86								NORRÖPPING	42781	14,00								
CROYDON	169559	4,93								GOETEBORG	162776	23,00								
BRISTOL	357059	5,30								MALMÖ	90771	29,00								
HORNSEY	84602	5,48								STOCKHOLM	331272	32,00								
EAST HAM	133504	5,50								BERGEN	75888	15,97								
LIVERPOOL	746566	5,57								CHRISTIANIA	242850	29,21								
LONDON	4522961	7,89								BREMEN	247437	7,83								
NEWCASTLE	266671	8,13								CREFELD	129406	12,69								
ENGL. KGREICH	520	5,05								FRANKFURT	414576	17,09								
stadt. Bez.	5405	5,23								ESSEN	294653	17,61								
Landl. Bez.	460	4,51								ELBERFELD	170195	18,02								
GENT	167477	4,48								CÖLN	516527	18,05								
LÜTTICH	170346	6,74								STRASSBURG	178891	18,25								
ANTWERPEN	312884	8,11								STUTTGART	286218	18,61								
BRÜSSEL	177078	8,53								DÜSSELDORF	358728	19,11								
BELGIEN KGREICH	7423784	4,83								HANNOVER	302375	20,04								
ALKMAAR	20467	4,28								NÜRNBERG	333142	20,48								
LEEUWARDEN	33631	4,76								MANNHEIM	193902	22,27								
UTRECHT	115382	5,56								LEIPZIG	589850	27,39								
GRONINGEN	68591	5,65								CHEMNITZ	287807	30,35								
HAAG	265900	6,52								MAGDEBURG	279629	31,08								
ARNHEIM	61330	6,69								DRESDEN	548308	34,56								
ROTTERDAM	406907	10,90								MÜNCHEN	596467	36,59								
AMSTERDAM	550547	13,44								HAMBURG	931035	38,66								
HOLLAND KGREICH	5667088	5,58								BRESLAU	512105	51,97								
PHILADELPHIA	1293697	5,4								POSEN	156691	51,80								
BALTIMORE	508957	5,7								CHARLOTTENBURG	305978	66,13								
CLEVELAND	381768	6,0								BERLIN	2071257	75,90								
MILWAUKEE	285315	6,2								KRONSTADT	41056	8,47								
BUFFALO	352387	7,1								HERMANNSTADT	33489	10,58								
CINCINNATI	325902	8,0								REICHENBERG	34790	16,49								
BOSTON	560892	8,4								TRIEST	226458	19,89								
CHICAGO	1698575	8,8								SALZBURG	34176	19,96								
NEW-YORK	2050600	20,4								LINZ	61197	25,00								
YORK (BROOKLYN)	166582	10,2								GRAZ	145338	25,59								
SCHAFFHAUSEN	18401	11,19								INNSBRUCK	50389	26,24								
BASEL	132276	12,92								BRÜNN	122114	35,58								
BERN	85651	14,63								PRAG	218573	40,92								
ST. GALLEN	123153	5,18								BUDAPEST	880371	44,28								
CHALK DE FONDS	37751	16,24								WIEN	2004939	50,74								

Abb. 1. Die Wohnweise der Völker. Aus Eberstadt, Handbuch des Wohnungswezens. 4. Aufl. 1920. S. 6. Verlag G. Fischer, Jena. (Anmerkungen dazu siehe folgende Seite.)

die Entstehung dieser Gegenätze erklären. Gerade die Länder der rasch wachsenden städtischen Konzentration und der fortschreitenden Industrialisierung haben während des jüngsten Zeitabschnitts die Form des Einfamilienhauses festgehalten und sie in einem mit jeder Zählperiode steigenden Verhältnis durchgeführt. Wir müssen also die Erklärung für die Entzweiung der Bauysteme in anderen Richtungen als den vorgenannten suchen. Zu bemerken ist noch, daß mit der Hausform jedes der wohnungspolitischen Einzelgebiete, gleichviel welches es sei, unlösbar zusammenhängt. Der Bodenpreis wird durch die Bauweise bestimmt; er erreicht in Deutschland bei Mietskasernenbebauung das Sechsfache bis Zehnfache der in den Flachbauländern üblichen Baustellenpreise. Für die Gestaltung des Realkredits und des Bodengeschäfts ist die Parzellierungsform entscheidend. Wohnungspolitische Mißstände besonderer Art finden sich oder fehlen je nach dem angewandten Bauystem. Nicht minder ist auch das Vorgehen jeder Wohnungsreform an die gleichen Voraussetzungen gebunden. Wenn die immer wieder angerufene Baupolizei den Aufwand größerer Mauerstärken, eines feuersicheren Treppenhauses u. dgl. vorschreibt, so ist dies für das Massenmietshaus eine Notwendigkeit, für das Einfamilienhaus dagegen ist es sinnlos. Wenn die Forderung der Querlüftung für jede Kleinwohnung aufgestellt wird, so ist dies für das Kleinhaus eine Selbstverständlichkeit, für den Grundriß der Mietskaserne dagegen eine Unmöglichkeit. Die wichtige Zugabe einer eigenen Freisfläche oder eines Stückes Produktivland ist bei dem Einfamilienhaus allgemein, bei dem Massenmietshaus nicht oder nur in unzureichender Weise durchführbar. Auch die Frage des Eigentumsverhältnisses — ob Innehabung des Bodens durch Staat und Gemeinde, oder durch Private — können wir zunächst nicht in den Vordergrund rücken; denn auf dem gleichen Privatboden steht in Paris, Berlin, Wien die Mietskaserne, in Groß-London, Manchester, Bradford, Gent, Lüttich und in zahlreichen nordamerikanischen Großstädten dagegen das Einfamilienhaus, so daß sich die Regelung des Eigentumsverhält-

-
- 1) Vororte Groß-London. 2) Innenstadt ohne Anschlußgemeinden.
 3) Außengemeinden 6,78 bis 9,72. 4) Siedelungsbereich. 5) Während der Zählperiode 1905—1910 Eingemeindung größerer Außenbezirke.
 6) Behausungsziffer von 1905.

nisses an sich nicht als entscheidend für die Gestaltung der Wohnformen erweist.

Der wesentliche Grundsatz, den wir aus den Zahlen der Abb. 1 mitnehmen müssen, wird dahin lauten, daß wir bei der Beurteilung der verschiedenartigen Wohnverhältnisse sogenannte allgemeine Entwicklungsgesetze nur mit Vorsicht und mit Vorbehalt anwenden dürfen. Die Gestaltung des Wohnungswesens beruht vielmehr auf der Grundlage der nationalen Institutionen, und aus deren Verschiedenheit erklärt sich die verschiedene Ausbildung in Ländern, die unter sonst gleichartigen Kulturbedingungen stehen. Eine Behausungsziffer von 66.13 Bewohnern in Char'ottenburg und von 4.93 in Groß-London; ein Bodenpreis von 40 M. für den Quadratmeter in Düsseldorf und 5 M. in Gent stellen Gegensätze dar, die unmöglich aus den gleichen bodenpolitischen Grundlagen hervorgewachsen sein können. Gegenüber den Tatsachen des städtischen Siedlungswesens muß der Versuch, die eigenartige Gestaltung der Bodenpolitik aus allgemeinen Tendenzen und sogenannten „natürlichen Gesetzen“ zu erklären, als unzulässig und irreführend erscheinen.

Eine weitere Eigenheit des Wohnungswesens liegt in dem weitreichenden, auf kaum einem anderen Gebiet in gleichem Umfang anzutreffenden Einfluß, den hier die Vergangenheit unmittelbar auf die Gegenwart ausübt. Zunächst zeigt sich dies in dem Verhältnis, oder richtiger Mißverhältnis zwischen dem der Vergangenheit entstammenden Gütervorrat und der jeweiligen Neuerzeugung. Ziehen wir zum Vergleich das Gebiet der beweglichen Güter heran: im Bereich der Nahrungsmittel sind die Bestände der Vergangenheit — sagen wir des jeweils um ein Jahr-fünft zurückliegenden Zeitabschnitts —, die dem Bedürfnis der Gegenwart zu dienen haben, gering; im Bereich der Kleidung sind sie im allgemeinen nicht von ausschlaggebendem Umfang; in den Industrien von Kohle und Eisen werden Gegenwartsleistungen, nicht die vergangener Jahrzehnte, verbraucht. Ganz anders auf dem Gebiet des Wohnungswesens. Hier ist der aus der Vergangenheit übernommene Gütervorrat entscheidend; hier beträgt auch bei normalem Baubetrieb die Neuerzeugung jeweils nur einen kleinen Bruchteil des der Gesamtbevölkerung dienenden Dauerbestandes an Wohnungen. In der Zeit vor dem Weltkrieg

erreichte die jährliche Neubautätigkeit in Großstädten und Industrieorten etwa 2—2 $\frac{1}{2}$ % des Wohnungsbestandes, in Kleinstädten und auf dem flachen Lande erheblich weniger.

Nach einer in den Städten Breslau, Chemnitz, Köln, Elberfeld, Essen, Hamburg, Kiel, Lübeck im Jahre 1910 vorgenommenen Zählung waren von 119 332 Gebäuden nur 15 008 = 12,58% in dem letzten Jahrzehnt 1906/10 errichtet; die übrigen 87,42% entstammten der älteren Zeit. Älter als 30 Jahre war in Breslau mehr als die Hälfte, in Hannover und Elberfeld nahezu die Hälfte, in Hamburg $\frac{1}{3}$ der Gebäude, wobei zu beachten ist, daß es sich um Großstädte handelt, in denen während des Zeitabschnitts 1880—1910 die Abriß- und Umbautätigkeit in der Innenstadt, namentlich in Hamburg, eine überaus starke war.

Die Wohnungsfrage ist somit nicht nur eine Frage des Wohnungsneubaues, sondern sie hat, in mindestens gleichem Maße, ihr Augenmerk auf den Wohnungsbestand zu richten. Gerade die Gegenwart mit ihrem dringenden Bedarf an Neuwohnungen muß sich dieser Verknüpfungen bewußt bleiben. Jede Maßnahme, die wir auf dem Gebiet der Neubautätigkeit treffen, wirkt zurück auf die Hauptmasse des Wohnungsvorrats; sie kann unter Umständen in dem von der Gesamtbevölkerung genutzten Wohnungsbestand Wertbewegungen hervorrufen, die, wenn wir den Dingen freien Lauf lassen, unser Wirtschaftsleben in allen seinen Teilen ergreifen und erschüttern.

Die Baukosten einer Kleinwohnung haben vor dem Krieg etwa 5000 bis 7000 M. betragen; sie sind bis Anfang 1921 auf 90 000 bis 105 000 M. gestiegen. Es bedarf nicht der näheren Ausführung, welche Probleme sich aus diesen Abständen für die Grundstücksbewertung, die Mietpreisbildung, das Hypothekenskapital u. a. m. ergeben.

Mit diesem Hinweis sind indes die Zusammenhänge zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsneubau nicht erschöpft. Die Bautätigkeit bedarf der Vorbereitung nach jeder Richtung, und sie findet in der Tat Schritt für Schritt auf ihrem Wege eine vorgeschaffene und vorbestimmte Entwicklung. Nur selten vermag die Neubautätigkeit auf jungfräulichem Boden, und noch weit seltener vermochte sie bis in die jüngste Zeit nach selbständigen Planungen vorzugehen. Geländeeinteilung, Straßenanlage und vor allem der Bodenwert sind festgelegt, bevor die Bautätigkeit beginnt, und die getroffenen Maßnahmen erstrecken hier ihre entscheidenden Wirkungen auf Jahre im voraus. Dem Bauunternehmer sind regelmäßig die Formen vorgezeichnet, in

denen seine Tätigkeit sich zu bewegen hat. Vor allem aber sind es die Einrichtungen der Verwaltung auf den verschiedenen Gebieten der Bodenpolitik, des Bebauungsplanes, der Bauordnung, des Realkredits und der Siedlungstechnik, denen der bedeutendste Einfluß zukommt, und aus deren Zusammenwirken sich das eigenartige Wohnsystem eines Zeitalters oder eines Volkes ergibt. Während der jüngsten Jahre hat es sich zur Genüge gezeigt, wie langsam, auch bei entschiedenstem Eingreifen, die Verhältnisse im Wohnungswesen sich ändern und wie stark hier auch gegenüber äußeren Erschütterungen die überlieferten Zustände und Interessen fortwirken. Unsere erste Aufgabe geht demnach dahin, die geschichtliche Entwicklung unseres Gebietes zu betrachten, um aus ihr die dauernden Grundlagen und die bestimmenden Einrichtungen der Bodenpolitik zu erkennen.

I. Grundlagen des Wohnungs- und Siedlungswesens.

1. Ältere Systeme.

Die Einrichtungen, auf denen unser Wohnungswesen beruht, reichen in ihrem Ursprung weit in die Vergangenheit zurück. Wenn wir indes nach der heutigen Gestaltung fragen, so kommen in der Hauptsache drei Zeitabschnitte in Betracht, die für die Entwicklung des Wohnungswesens selbständig und schöpferisch tätig gewesen sind und deren Einrichtungen entweder durch unmittelbares Fortwirken oder durch die in ihnen gegebenen Anregungen für uns Bedeutung haben; sie scheiden sich nach meinen Untersuchungen in: 1. der mittelalterlich-kommunale Städtebau, 2. der landesfürstliche Städtebau und 3. der jüngste Abschnitt des 19. Jahrhunderts und der Gegenwart. Unter sich sind diese Hauptabschnitte jeweils durch Übergangsstufen verbunden.

Die erste der vorgenannten Perioden setzte ein mit dem geschichtlichen Abschnitt, in dem die Entwicklung des selbständigen städtischen Lebens beginnt. Es ist die Zeit, in der sich der neue Bürgerstand bildet, zunächst im 12. Jahrhundert durch Erringung der kommunalen Freiheit, dann insbesondere im 13. Jahrhundert durch die Ausbreitung der gewerblichen Tätigkeit und des Zunftwesens. Damals, in dem gewaltigen und raschen Auf-

blühen der Städte, das erst in unserer eigenen Zeit ein Gegenstück gefunden hat, wurden die rechtlichen und verwaltungsmäßigen Grundlagen der eigentlich städtischen Bauweise ausgebildet. Unter den allgemeinen Einrichtungen des Wohnungs- und Siedelungswesens, die wir zu betrachten haben, steht die Bodenerschließung voran; ihre Bedeutung ist darin begründet, daß die für den Hausbau zu nutzende Geländefläche regelmäßig nicht identisch ist mit der einzelnen Hausparzelle und daß demgemäß eine Aufteilung des Geländes und seine Überleitung in Einzelbesitz erforderlich ist. Die Geländeerschließung, die durch die Anlegung von Straßen und Einteilung des Grundbesitzes erfolgt, zählt zu den wichtigsten Aufgaben des Städtebaues; wir können die Leistungen eines städtebaulichen Systems vor allem danach bewerten, welche städtischen Grundstücks- und Hausbesitzformen von ihm geschaffen werden.

Die Stadtanlage der mittelalterlich-kommunalen Periode ist weiträumig und in dieser Hinsicht vollständig verschieden sowohl von der vorausgehenden Zeit, wie von den späteren Abschnitten. Die Annahme, daß das Mittelalter seine Städte eng gebaut und in möglichst knapp gezogene Mauern eingezwängt habe, ist für die alten Burgstädte vielleicht anwendbar, für den hier zu behandelnden Zeitabschnitt jedoch ganz irrtümlich. Die im 12./13. Jahrhundert mächtig aufstrebenden Städte suchten das Stadtgebiet mit Freiflächen und unbebautem Gelände reichlich auszustatten. Höfe, Äcker, Gärten, Weinberge lagen innerhalb der Mauer; Klöster mit ihrem umfassenden Grundbesitz wurden in die Stadtumwallung einbezogen. Von der Weitsichtigkeit der damaligen Städteverwaltung mag es einen Begriff geben, wenn ich bemerke, daß Köln bis zum Jahre 1882 fast ganz genau in dem Ring eingeschlossen war, den die große Stadterweiterung des Jahres 1180 — also volle sieben Jahrhunderte früher — gezogen hatte. Das ist ein Unternehmen, das an Größe des Entwurfs gewiß dem gewaltigen Dombau gleichkommt. In Magdeburg war das bis zum Jahre 1870 eingehaltene Gebiet schon um das Jahr 1100 im wesentlichen festgelegt; einige Erweiterungen traten dann im 13. Jahrhundert hinzu. Ebenso waren die auf kolonisiertem slawischem Boden zu jener Zeit gegründeten Städte allgemein weiträumig angelegt.

Die für die Bodenaufteilung erforderlichen Einrichtungen waren im mittelalterlichen Städtebau durchweg neu herzustellen. Das im Mittelalter entstandene System der Bodenerschließung ist indes kein einheitliches. Häufig finden wir die weit gezogene Randbebauung, die einen großen Geländeblock zunächst nur an den äußeren, die Gesamtfläche umschließenden Straßen mit Gebäuden besetzt, während die Aufteilung des Innengeländes allmählich und stückweise mit fortschreitender Bebauung, und zwar zumeist durch die Grundbesitzer selber, erfolgt. Hierbei gelangen nun die verschiedenartigsten Aufschließungsformen zur Anwendung, die Wohnstraße, die Hofgasse, der Wohngang, die Sackgasse und vor allem der Wohnhof. Aus dem freien Wechsel dieser Formen ergibt sich das vielgestaltige — nur scheinbar willkürliche — Bild der mittelalterlichen Stadt. Auch die Aufteilung durch den fertig geformten und abgegrenzten Baublock, der meist in gleichlaufende Streifen zerlegt wird, ist vorhanden. Bei aller Mannigfaltigkeit der Aufteilungsarten bleibt doch das Ziel ein einheitliches: jede Form führt zur Kleinteilung des Bodens.

Im Zusammenhang mit der Bodenaufteilung entwickelten sich die städtisch-bürgerlichen Hausformen, für die ebenfalls eine Neuschöpfung erforderlich war. Nach den für den sozialen Aufbau des Mittelalters maßgebenden Grundsätzen soll jeder Bürger, in den vermögenden wie in den minderbemittelten Klassen, mit eigenem Hausbesitz ausgestattet werden; für den Häuserwerb des Handwerkers und des Arbeiters werden hierbei die Formen des Kleinhauses und des städtischen Reihenhauses ausgebildet. Aus den Aufteilungsarten ergibt sich ferner in ungezwungener Weise die Scheidung der Straßen nach Zweck und Bedürfnis. Ein Straßengerüst stellt die Hauptstraßenzüge und Verkehrsstraßen her; aus ihnen zweigen sich die kürzeren und schmaleren Aufteilungsstraßen ab, die in den oben erwähnten Formen das Wohngelände erschließen. Die für das Wohnungswesen grundlegende Scheidung zwischen Verkehrsstraße und Wohnstraße findet in diesem Zeitabschnitt allgemein Anwendung. Bei dem lebhaften Grundstücksverkehr der aufblühenden Städte gelangen endlich die Einrichtungen des Immobilienverkehrs, des Bodenkredits und des Grundbuchwesens in ihren noch heute fortwirkenden Grundzügen zur Ausbildung.

Der Aufschwung des städtischen Wesens im 12. und 13. Jahrhundert war bedingt durch große Bewegungen auf politischem, rechtlichem und wirtschaftlichem Gebiet, die zu der Ausbildung der städtisch-gewerblichen Erwerbsformen führten und den Aufstieg der unteren Volksschichten mächtig förderten. Wir können den Übergang der Volksmassen aus der agrarischen in die stadtgewerbliche Wirtschaft und das hierdurch bewirkte rasche Wachstum der Städte in den Urkunden genau verfolgen. Vgl. zu dem Aufstieg der unteren Klassen Eberstadt, Der Ursprung des Kunstwesens und die älteren Handwerkerverbände des Mittelalters, 2. Aufl., München 1915.

Von dem starken Wachstum der Städte zeugen die zahlreichen Stadterweiterungen, die in den aufblühenden Städten allgemein vorgenommen wurden. War die bebauungsfähige Fläche der Stadt aufgebraucht, so wurde der Mauerring um eine größere Strecke hinausgeschoben, wobei man dann häufig die Türme der Innenmauer als monumentale Bauwerke erhielt und sie inmitten der erweiterten Stadt stehen ließ (Nürnberg, Rothenburg u. a.). Die Leichtigkeit der Stadterweiterung und die rasche Folge der städtischen Ausbreitungen während des Mittelalters, namentlich im 14. und 15. Jahrhundert, sind erstaunlich. Die mittelalterliche Befestigung war einfach; sie konnte noch ohne bedeutende Kosten hinausgerückt und neu angelegt werden. In der Stadt Straßburg wurden während des Mittelalters vom Jahre 1200 bis zirka 1450 nicht weniger als vier Stadterweiterungen ausgeführt; in der Neuzeit dagegen hat von 1580 bis 1870, während die Bevölkerung sich verdreifachte, das Stadtgebiet fast keinerlei topographische Umänderungen erfahren; s. Hdb. d. Ww., 4. Aufl. S. 35; Städtebau in Holland, S. 44 f. Die sich rasch ausbreitenden Großstädte waren namentlich die Industriestädte, unter ihnen insbesondere die Städte mit großer Tuchindustrie, die das bedeutendste Großgewerbe des Mittelalters bildete.

Die Vorbereitung eines neuen Abschnitts im Bauwesen wird in der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts erkennbar. Aus drei Richtungen sehen wir die Triebkräfte neuer Anschauungen hervortreten; es ist zunächst die literarisch-systematisierende Betätigung, die ihren Einfluß stetig steigert; ferner die neue Bautechnik, die die Formen der Stadtanlage und Stadterweiterung von Grund auf verändert; endlich die Ausbildung der neuzeitlichen Staats- und Verfassungsformen, die eine völlige Verschiebung der Rechtsgrundlagen im Städtebau brachten — eine jede dieser drei Richtungen zur Abkehr vom Mittelalter führend.

Mit bewußter Absicht zeigt sich der Gegensatz zum Mittelalter zuerst in den Werken der Literatur; als Ausgangspunkt dürfen wir die Schriften des Leo Baptista Alberti bezeichnen. Das Hauptwerk des Alberti, *De re aedificatoria*, um das Jahr 1450

geschrieben, steht allerdings hinsichtlich des Städtebaues durchaus noch auf dem Boden des Mittelalters; es ist die beste literarisch-zeitgenössische Schilderung der mittelalterlichen Städtebautechnik, die wir besitzen. Aber Alberti strebt weiter; in seinen Reformforderungen ist er der Verkünder einer neuen Epoche der Baukunst. Der erste Grundsatz Albertis lautet: Wiederbelebung der Kunstformen der „großen Vorfahren“, d. h. der Römer. Die nunmehr einsetzende Zeit der Wiedergeburt, die „Renaissance“, ist in ihrem Ursprung lediglich eine historisch-nationale Bewegung, die mit der Kunst der römischen Antike vor allem die Wiederkehr der nationalen Machtstellung ersehnte. Auf die stolzen alten Denkmäler wird hingezigt, deren Geist es neu zu beleben gilt. Aber das Vorbild der alten Kunst will streng befolgt sein. Der Baumeister soll nach der Vorschrift des Alberti die alten Denkmäler nachmessen, zeichnen, aufnehmen und die alten Ordnungen studieren. Strenge Schulmäßigkeit in der Kunst wird gefordert. Kunst heißt hier: Regel und System. Endlich gibt Alberti dem Baumeister auch die Anweisung für die praktische Betätigung: der Baumeister soll danach trachten, mit keinen anderen als mit vornehmen, fürstlichen Persönlichkeiten zu tun zu haben — auch dies die Anschauung eines neuen Zeitabschnitts und vielleicht der schärfste Gegensatz zum Mittelalter. Der mittelalterliche Baumeister, zumeist eingegliedert in einen zünftig-korporativen Verband, stellte sich in den Dienst der großen Gedanken seines Zeitalters; der Baumeister der Renaissance tritt in den Dienst eines Herrn, der ihm zum Auftraggeber wird.

Den für das Römertum begeisterten Architekten war es indes nicht vergönnt, den neuen Abschnitt des städtischen Siedlungswesens und der Stadtanlage heraufzuführen. Die Aufgabe fiel vielmehr einer völlig verschieden geschulten Richtung zu; es ist die des Festungsbauers, d. h. des Ingenieurs, der mit der Ausbildung der neuen Kriegs- und Feuergeschütztechnik für lange Zeit den maßgebenden Einfluß auf die Stadtanlegung gewinnt. Der Festungsbaumeister steht allerdings ebenfalls in scharfem Gegensatz zum Mittelalter; aber er denkt — anders als der Renaissancebaumeister — ganz unhistorisch und tritt mit neuen, selbständigen Anschauungen hervor. Bei der großen Anzahl der Gesichtspunkte, die in der neuen Städtebautechnik zu berücksich-

tigen waren, mußte der Festungsbaumeister darauf ausgehen, die Stadt völlig aus dem Neuen aufzubauen. Als Anfang und Grundlage der Planung dient jetzt die befestigte Umfassung, deren äußere Form durch eine geometrische Figur — je nach der Größe der Stadt Fünfeck, Achteck usw. — hergestellt wird. In diesen Rahmen wird die Stadtanlage eingegliedert, indem die sämtlichen Bestandteile des Stadtorganismus, die öffentlichen Gebäude, die

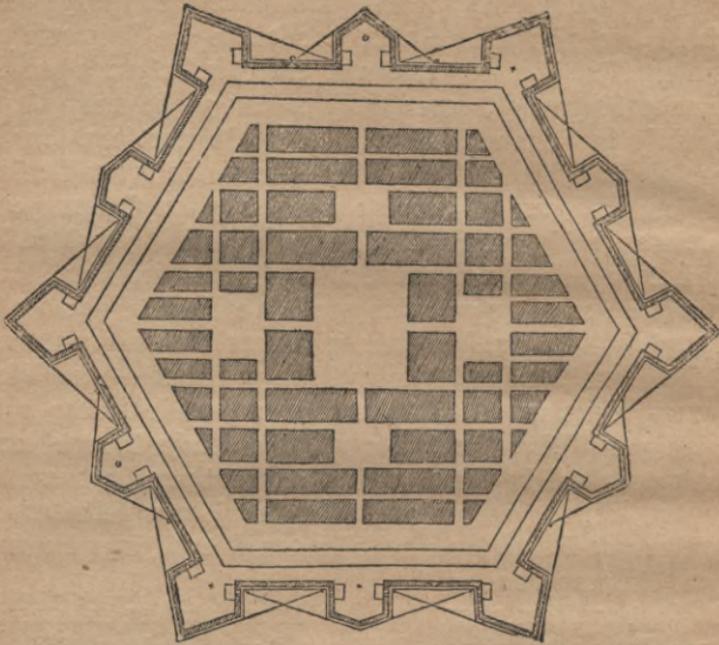


Abb. 2. Normalplan einer Stadt (nach Cataneo). Aus: Eberstadt, Handbuch des Wohnungswezens. 4. Aufl. S. 60.

Plätze und Märkte, die Bürgerwohnviertel, die militärischen Anstalten ihre planmäßig zugewiesene Stelle erhalten. Der Gegensatz zu dem Mittelalter läßt sich knapp dahin ausdrücken: das Mittelalter baute eine Stadt und legte einen Mauerring herum; der neuzeitliche Festungsbaumeister entwirft eine Festungsanlage und zeichnet die Stadt hinein.

Die Abb. 2 zeigt uns den Normalplan einer Stadtanlage, wie sie in den Schriften der italienischen Baumeister während des 16. Jahrhunderts

allgemein und mit den gleichen Grundzügen vorgeführt wird. Kennzeichnend sind das Straßensystem, die Baublockeinteilung, die für das Wohngrundstück verschiedene Abmessungen und Blocktiefen anwendet, die symmetrische Plazanlage. Die in diesen Stadtplanungen vertretenen Anschauungen gewannen im einzelnen einen bedeutenden Einfluß auf die Bautätigkeit. Zur vollständigen Verwirklichung bei der Neuanlage einer Stadt gelangten die Normalpläne erstmalig im Jahre 1566 bei dem Neubau der Stadt Cavalletta (Neu-Malta).

Neben dem in Abb. 2 wiedergegebenen Schachbrettmuster wird als Grundform der Stadtanlage noch die Strahlenfigur angewandt, bei der die Straßen von den Festungstoren und der Umwallung strahlenförmig nach dem Stadtmittelpunkt zusammenlaufen. Der Plan einer Normalstadt im Strahlensystem wird im Jahre 1589 veröffentlicht von Daniel Speckle, dem Festungsbaumeister in Straßburg und einem der angesehensten Vertreter seines Fachgebietes, der auch bei der Stadterweiterung von Antwerpen herangezogen wurde.

Die siedlungstechnischen Leistungen sind in diesem Zeitabschnitt in den einzelnen Ländern verschieden, gemäß der Verschiedenheit der Regierungs- und Verwaltungsgrundsätze. In den romanischen Ländern, in Italien und namentlich in Frankreich, dient der landesfürstliche Städtebau vielfach dem Bestreben, das äußere Stadtbild glanzvoll zu gestalten und dem Urheber in der Durchführung großer Unternehmungen und Prachtbauten ein bleibendes Gedächtnis der Bautätigkeit — den Bauruhm — zu sichern. In Deutschland, zum mindesten in den gut verwalteten, nicht schlechthin das französische Vorbild nachahmenden Territorien, galt die Bautätigkeit des Landesfürstentums vor allem der Aufgabe, die Städte nach den Verwüstungen des 30jährigen Krieges und den wiederholten Raubzügen feindlicher Nachbarn aus dem tiefen Verfall aufzurichten. Auch hier wurde wohl die Stattheit der äußeren Erscheinung und des Eindrucks selbst bei Privatbauten angestrebt; im Vordergrund aber stand die Vorsorge für das Wohnungs- und Siedelungswesen. Die Erfolge der landesfürstlichen Bautätigkeit sind außerordentlich große gewesen; bedeutsamer noch, wenn man die schwierigen Verhältnisse betrachtet, unter denen an der Hebung verarmter und zurückgebliebener Landesteile gearbeitet wurde.

Zu den in diesem Zeitabschnitt neu gegründeten oder durch Angliederung umfangreicher neuer Stadtteile umgestalteten Städten zählen Berlin, Magdeburg, Erlangen, Bayreuth, Mannheim, Karlsruhe, Düsseldorf, Ludwigsburg, Hanau, Darmstadt, Freudenstadt, Kassel, Braunschweig, Neuwied u. a. m. Kaum übersehbar ist ferner die Zahl der

Städte, in denen einzelne Stadtbezirke und namentlich Kleinsiedelungen angelegt wurden.

Für das Wohnungswesen und den Wohnungsbau gelangen tiefgreifende Neuerungen zur Durchführung. Zunächst ist der Grundsatz der Einheitlichkeit der Stadtplanung zu erwähnen. Der landesfürstliche Städtebau erfaßt die Anlage einer Stadt als einheitliches Ganzes, wobei die Planmäßigkeit sich auf die Regelung jeder, die äußere Erscheinung betreffenden Einzelheit erstreckt. Das Schönheitsideal ist die Symmetrie, die in der Richtung der Straßen, in der Raumgestaltung der öffentlichen Plätze, wie in der Behandlung der privaten Gebäude ihren Ausdruck findet.

Für den privaten Wohnungsbau wird die Grundstückseinteilung von Obrigkeit wegen vorgenommen, und zwar in der Weise, daß allgemein drei Grundstücksklassen entstehen: das Großgrundstück, das regelmäßig für den Stockwerksbau genutzt wird und eine Anzahl vermietbarer Wohnungen enthält, wie sie auch für die Unterbringung der Beamtenfamilien erwünscht waren; das Mittelgrundstück für Gewerbetreibende und Handwerker; endlich das Kleingrundstück für die minderbemittelte Bevölkerung. Die Baustellen für den Häuserbau wurden in den neu angelegten oder erweiterten Städten häufig unentgeltlich abgegeben, um Siedler heranzuziehen. Es entstand damals das (dem Wohnungsbau der Gegenwart entgegengesetzte) Verhältnis, daß das zu Baustellen bestimmte Gelände einen geringeren Wert hatte als der landwirtschaftlich genutzte Boden. Zur Hebung der Bautätigkeit wurden besondere Beihilfen bewilligt, teils in barem Gelde, teils durch Lieferung von Baustoffen. Den Siedlern wurden endlich weitgehende Freiheiten hinsichtlich der Besteuerung u. a. m. gewährt.

Als weitere Folge der neuen Planungsgrundsätze ergab sich eine veränderte Auffassung von der Straße und dem Straßenbau, die jetzt eine vorher ungekannte Bedeutung gewinnen. Da uns in den folgenden Abschnitten die Zusammenhänge zwischen Straßenanlage und Wohnform näher beschäftigen werden, müssen wir an dieser Stelle die ersten Wandlungen in der Wertung der Straße betrachten. Das Straßennetz wird im landesfürstlichen Städtebau für das Gesamtgebiet der Stadtplanung einheitlich, geradlinig und gleichartig festgesetzt; zwischen Hauptstraßen und Aufteilungsstraßen besteht — im Gegensatz zu der vorausgehenden Periode — keine grundsätzliche Trennung. Weggefallen ist somit die sachliche Scheidung zwischen Verkehrsstraße und Wohnstraße, sowie die beliebige Aufteilung des Wohngeländes durch den einzelnen

Grundbesitzer; zwei Grundzüge des Siedelungswesens, von denen wir oben S. 13 sprachen. Für lange Zeit blieb der Grundsatz der Straßenscheidung dem festländischen Städtebau verloren. Die Stadtanlage ist nunmehr vollständig identifiziert mit dem „Straßenneß“, das die Stadtfäche in geometrische Baublockfiguren aufteilt.

Der Zeitgeschmack hatte, wie immer, seinen Anteil an dieser Bewertung der Plankunst. Einem Zeitalter, das die Geometrie — im 17. Jahrhundert die besonders geschätzte Wissenschaft — auf das höchste verehrte und mit jeder geometrischen Planfigur Sinn und Bedeutung verband, mußte in der Tat das Straßenneß eine ästhetische Befriedigung gewähren. *Justa spatiorum dimensione nobilis urbs* — hervorragend durch die rechte Abmessung der Flächen — lautete die rühmende Inschrift, die an dem Stadttor von Mannheim dem Eintretenden den Sinn des Schachbrettschemas erläuterte. Kein Geringerer als der führende Philosoph Cartesius war es, der die geometrische Stadtplanung als das Beispiel für die vollkommene Leistung des menschlichen Geistes aufstellte. „Wie viel schöner“, heißt es in seinen Betrachtungen, „erscheint die auf einen Zug von dem Ingenieur entworfene neue Stadt, gegenüber der Unordnung und Unvollkommenheit (sic) der allmählich entstandenen mittelalterlichen Städte.“

Die selbständige Schönheit der Straße an sich war entdeckt. Den für die Folgezeit gültigen Kanon hat der französische Systematiker Daviler in die Formulierung gefaßt: *Les rues les plus belles sont les plus droites et les plus larges* — ein Satz, der in die deutsche Lehre vom Städtebau mit den Worten von Joh. Friedr. Penther übernommen wurde: „Je breiter und gerader eine Straße, um so schöner ist sie.“ Allerdings ahnte das Zeitalter noch nicht, welchen Kultus spätere Geschlechter mit ihrem Liebling in der Stadtanlage treiben würden. Vgl. zu dem Obigen: Eberstadt, *Zur Geschichte des Städtebaues*, *Itzchr. Kunst und Künstler*, Juni/Juliheft 1916 S. 419 f.; ders., *Städtebau und Siedelungswesen*, *Die Technik im XX. Jahrhundert*, Bd. V S. 1 f.

Während sich der festländische Städtebau bis dahin, zunächst von Italien, dann von Frankreich geführt, in den oben S. 16 dargestellten Formen entwickelt hatte, machen sich seit Ende des 18. Jahrhunderts Anzeichen einer grundsätzlichen Umwandlung geltend. Eine neue Macht begründet ihre Stellung auf unserem Gebiet, es ist England. In den Grundlagen wie in den treibenden Kräften des Städtebaues vollziehen sich hier tiefgehende Verände-

rungen, und das Herannahen eines neuen Zeitabschnitts wird erkennbar. Wirtschaft und Technik befanden sich in England seit der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts in mächtigem Vorschreiten. Neu waren nunmehr die Anlagen, die in den Städten Englands geschaffen und bald von den Zeitgenossen auf dem Festlande gerühmt und geschildert wurden; neu vor allem auch die Auffassungen, mit denen man an die größeren Aufgaben der Bautätigkeit herantrat. Allerdings waren auch zunächst nur in England die Vorbedingungen gegeben, aus denen die von keinem früheren Zeitalter erreichte Bedeutung des Wohnungswesens hervorgehen mußte — die kapitalistisch-industrielle Entwicklung und die Bildung des neuen Arbeiterstandes, dessen Bedürfnisse für die Gestaltung des kommenden Abschnitts entscheidend wurden.

2. Die Entwicklung im 19. Jahrhundert und zu Beginn des 20. Jahrhunderts.

A. Die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Die wohnungspolitischen und städtebaulichen Probleme der Gegenwart sind eine Zubehör der neuzeitlichen Bevölkerungsbewegung, einer Bewegung von so gewaltiger Größe, wie sie kein uns vorausgehender Zeitabschnitt gekannt hat. Denn sie erschöpft sich nicht in einer Wanderungsbewegung, nicht in einer Eroberung, Besiedelung und Verschiebung; sie entsteht vielmehr aus dem gleichzeitigen Zusammentreffen dreier mächtigen Faktoren: 1. Herausbildung neuer Erwerbsformen, 2. außerordentlich starke Bevölkerungsvermehrung, endlich 3. neue Schichtung und neue Gliederung der Volksmassen. Den Ausgangspunkt bildet die Umwälzung der Industrietechnik, die das 18. Jahrhundert vorbereitet hat und die sich seit Anfang des 19. Jahrhunderts in ihrer vollen Wirkung durchzusetzen beginnt. Die Handwerkstechnik und der handwerksmäßige Erwerb werden überwunden durch die Fabriktechnik und die Großindustrie. Kein Volk ist sich zunächst der Bedeutung dieses Vorgangs vollständig bewußt gewesen. Wir hören wohl von den schlimmen Wirkungen, die diese Zeit, wie jede Übergangszeit, hervorbringt. Wir hören von dem Arbeiterelend, von dem Fabrikelend, der Ausbeutung, den Krisen. Aber was hier Großes, Neues, Dauerndes entsteht, das wird noch nicht erkannt.

Die Industrie mit ihrer Produktionssteigerung zieht seit Anfang des 19. Jahrhunderts fortgesetzt neue Arbeitermassen heran. Zu Zehntausenden, bald zu Hunderttausenden strömen die Arbeiterscharen in die Städte und die Fabrikorte, die ihnen zweierlei bieten müssen: Arbeit und Unterkunft. Zunächst erscheint der Industriearbeiter als ein nicht klassifizierbarer Neuling. Er verlangt Unterkunft, aber nicht nach der Art des Bürgers und des Handwerkers, für den die Wohnung oder das Haus regelmäßig zugleich noch die Arbeitsstätte, die Werkstätte, den Geschäfts- und Betriebsraum bieten mußte. Der Industriearbeiter arbeitet vielmehr in der neuen Fabrik und gebraucht für sich nur die „Kleinwohnung“. Wohl hatte die ältere Zeit einen gewissen Bestand an „geringen“ Wohnungen für kleine Leute gekannt; aber so wenig wie die verfallenen Einrichtungen des Zunftwesens und des Merkantilsystems, oder vielleicht noch weniger als diese, war der Stand der Wohnungsproduktion dem mächtig hervortretenden Bedürfnis einer neuen Zeit angepaßt.

Zunächst wurden in den rasch wachsenden Städten die vorhandenen Gelegenheiten und die Zeitumstände unbedenklich ausgenutzt. Die ältere Zeit hatte Freiflächen innerhalb der städtischen Grundstücke übriggelassen; auf den Höfen ist Raum genug; die Innenflächen der Grundstücke werden zu Kleinwohnungen ausgebaut und der einträglichsten, gewinnbringendsten Verwendung als Bauland zugeführt. Aber nicht immer macht man sich die Mühe, neu zu bauen. Verfügbare Baulichkeiten, Schuppen, Lagerhäuser, Stallungen werden zu Wohnzwecken umgewandelt. Ältere Bürgerhäuser, zu größeren Wohnungen bestimmt, werden in Kleinwohnungen aufgeteilt und zimmerweise abvermietet. Planlos, regellos wird in den Städten und den Fabrikorten gebaut; ohne Vorschrift und ohne Vorkehrung wird der Boden genutzt. Daß hier etwas Selbständiges neu geschaffen werden müsse, kam dem Zeitalter noch nicht zum Bewußtsein.

Die Stärke der Industrialisierung ist während der ersten Jahrzehnte des 19. Jahrhunderts nicht bei allen Völkern die gleiche. In England, das die neue Technik zuerst ausbildete, ist die Betriebskonzentration am weitesten vorgeschritten; ihm zunächst wurden Belgien und Frankreich von der Industrie- und Arbeiterbewegung ergriffen, während Deutschland aus wirtschaftspolitischen Gründen noch lange zurückstand. In Belgien bietet sich ein kennzeichnendes Beispiel der neuzeitlichen Bevölke-

rungsbewegung in der Stadt Gent. Die Bevölkerung der einst reichen und gewerbetätigen Stadt war im Jahre 1796 auf 54 000 Einwohner gesunken, unter denen man insgesamt nur noch 976 Arbeiter zählte; im Jahre 1817 waren bereits 50 Baumwollspinnereien und 13 Baumwolldruckereien vorhanden, die in ihren Betrieben allein 16 000 Arbeiter — ungerechnet die neu hinzugekommenen Arbeiter anderer Gewerbszweige — beschäftigten. Die Unterbringung dieser unverhältnismäßig großen Zuwachsbevölkerung erfolgte in gedrängtester Ausnutzung. Aus Holland beschreibt eine zeitgenössische Schilderung die „geringen Wohnungen“ in Utrecht; in Lagerschuppen, in Durchgängen, an engen winkligen Pfaden wurden Kleinwohnungen eingerichtet. Mißstände größten Umfanges bestanden in den Arbeitervierteln der französischen Städte. Schlechte Behausungen, dichte Zusammendrängung der Bevölkerung waren kennzeichnend für die Wohnweise der Industriearbeiter. — Die intensivste Vermehrung der Industriebevölkerung hatte während dieses Zeitabschnittes in England stattgefunden. Vom Jahre 1801 bis zum Jahre 1831 vermehrte sich die Zahl der bewohnten Gebäude von 1 870 476 auf 2 866 595, ein Zuwachs von rund 1 Million Gebäuden oder 50 % des Bestandes in 3 Jahrzehnten. Die Kleinwohnungen, auf die die Hauptmasse des Zuwachses entfiel, waren schlecht gebaut; rücksichtslose Ausnutzung des Bodens und dichte Anhäufung der Bevölkerung bildeten auch hier vielfach das Merkmal der Kleinwohnungsbezirke in den Industriestädten.

Mit Recht dürfen wir schwere Vorwürfe gegen die unverantwortliche Behandlung des Kleinwohnungswesens dieses Zeitabschnittes richten. Es ist indes nicht zu übersehen, daß die Schwierigkeiten für die damalige Zeit in einer doppelten Richtung lagen; einmal in der absoluten Größe der Aufgaben, ferner in der vollständigen Neuheit der Entwicklung, auf die man unmöglich vorbereitet sein konnte. Die Industriestädte und die neuen, rasch emporstehenden Industriedörfer waren in keiner Weise darauf angelegt, eine Massenbevölkerung aufzunehmen; Jahrzehnte mußten darüber hingehen, bevor man die notwendigen Erkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiete der städtischen Bevölkerungsanhäufung gewonnen hatte. Das nächste Ergebnis war, daß die städtischen Kleinwohnungen — in den Städten machten sich die Mißstände hauptsächlich geltend — ohne Regelung und Vorkehrung lediglich gemäß der gewinnbringendsten Verwendung des Raumes angelegt wurden. Die Zusammendrängung steigerte sich in gleichem Schritt mit dem Wachstum der Bevölkerung. Zugleich aber — und dieser Umstand zählt zu den Kennzeichen der Periode — mangelten noch vollständig diejenigen Einrichtun-

2. Die Entwicklung im 19. Jahrh. und zu Beginn des 20. Jahrh. 23
gen, die uns heute in städtisch besiedelten Bezirken mit dichter Bevölkerung als schlechthin unentbehrlich erscheinen. Der Zeitabschnitt von 1800 bis zirka 1840 stellt sich demnach als das erste Stadium der neuen Entwicklung des Kleinwohnungswesens dar; er war lediglich eine Übergangszeit mit all den Fehlern und Mißgriffen, die einem solchen Abschnitt anhaften.

Einen Wendepunkt bedeuten die Jahre 1830/32. In einem der schlimmsten Ausbrüche durchzog die Cholera die dicht bevölkerten, schlecht gehaltenen städtischen Bezirke und richtete allenthalben die größten Verheerungen an. Der Zug der Seuche ging durch ganz Westeuropa, und schwer rächte sich jetzt die Vernachlässigung des Städtebaues. Mit Schrecken erkannte man die Gefahren, die für die Gesamtheit der städtischen Einwohner aus den Zuständen schlecht gebauter, schlecht ausgenutzter, planlos angelegter Wohnbezirke entstanden.

Zum ersten Male zeigte jetzt die Allgemeinheit Interesse für die „Wohnungsfrage“. Die Epidemien, die Landespeuchen sind es gewesen, die zuerst eine öffentliche Teilnahme für das Wohnungswesen erweckt haben. Diesen Ausgangspunkt der neueren Wohnungs- und Städtebaupolitik müssen wir wegen des Verständnisses der weiteren Entwicklung festhalten. Der Anteil an dem Kleinwohnungswesen bezog sich immer noch nur auf ein beschränktes Teilgebiet. Die allgemeinen gesundheitlichen Gefahren schlecht gehaltener Wohnbezirke hatte man erkannt — zunächst nichts weiter. Es fragte sich nun, welche weiteren Folgerungen aus diesen Erfahrungen in den verschiedenen Ländern gezogen würden.

An diesem Punkte trennen sich die Wege der europäischen Völker in der Entwicklung des Wohnungswesens, wenn auch gewisse Scheidungen, wie wir zuvor sahen, sich schon früher angebahnt hatten. In England zuerst wurden, als Folge der allgemeinen Erörterungen über die schweren Mißstände im städtischen Wohnungswesen, eingreifende Reformen in Angriff genommen. Im Jahre 1844 wurde auf Veranlassung von Sir Robert Peel eine parlamentarische Kommission eingesetzt mit dem Auftrag, die gesundheitlichen Verhältnisse in den Städten zu untersuchen. Auf Grund des Kommissionsberichts, der in gesundheitlicher Hinsicht namentlich bezüglich des Trinkwassers, der Abfuhr und der Rein-

haltung der Straßen schwere Mängel feststellte, erging im Jahre 1848 der grundlegende Public Health Act, der in der Tat für die Technik des Städtebaues einen neuen Abschnitt einleitet.

Die neue Hygiene des Städtebaues wurde nunmehr in England geschaffen mit ihrer bekannten Dreizahl: Straßenpflasterung, Trinkwasserversorgung, Kanalisation — alles Dinge, die die voraufgehende Zeit bei der Anhäufung von Volksmassen in städtischer Besiedelung nicht oder nur wenig gekannt hatte. Gleichzeitig mit den hygienischen Neuerungen wurde aber Schritt für Schritt die englische Wohnungsgesetzgebung ausgebildet, die sich von Anfang an mit der Kleinwohnung und der Arbeiterwohnung als einem selbständigen Gebiet des Städtebaues beschäftigte. Dies ist der Grund, weshalb wir immer wieder von England im Wohnungswesen hören. Die neuzeitliche Technik des Städtebaues und der Städtehygiene ist hier begründet und zuerst eingeführt worden. In technischer Hinsicht mußten wir von dieser älteren Entwicklung des Auslandes lernen. Aber — dies ist schon hier nachdrücklich hervorzuheben — die in der Gegenwart hervortretenden Bestrebungen der Wohnungsbesserung haben keineswegs den Wunsch, englische Einrichtungen schlechthin nach Deutschland zu übertragen. Im Gegenteil, die ältere Generation, die Gegner des neuen Städtebaues sind es gewesen, die in geradezu sklavischer Nachahmung gedankenlos englische Einrichtungen übernommen und nachgebildet haben.

In Scharen sind unsere Städtebauer seit den vierziger Jahren nach England gepilgert, um sich dort mit der neuen Technik des Städtebaues vertraut zu machen. Aber nur Äußerlichkeiten — „Spezialkenntnisse“ — wurden von dort zurückgebracht. Es bedarf nach unserer voraufgehenden Schilderung gewiß nicht des Hinweises, wie unbedingt notwendig die Einführung hygienischer Vorkehrungen in den Städten war. Der Fehler im festländischen Städtebau bestand darin, daß man glaubte, lediglich durch die Anwendung der heiligen Dreizahl der Hygieniker, Straßenpflasterung, Wasserleitung und Kanalisation, befriedigende Wohnverhältnisse schaffen zu können. Um die Hauptaufgaben des Städtebaues — Bodenaufteilung, Hausformen, Wohnweise — hat man sich hierbei nicht gekümmert. Gerade unter Anwendung der älteren hygienischen Anforderungen wurden die ungünstigsten

Wohnformen in unseren Städten neu eingeführt; auch dies ein sprechendes Zeugnis, daß Einzelmaßnahmen im Wohnungswesen unzureichend sind.

Daß von den neueren Hygienikern, wie v. Gruber, Kaup, Flügge u. a. die Fehler der älteren Schule heute allgemein verurteilt werden, braucht hier kaum bemerkt zu werden.

Die Zustände in Deutschland zeigen uns in diesem Abschnitt, wenn auch die Industrie begreiflicherweise gegenüber den westlichen Nachbarländern noch zurückstand, ein allgemeines Aufsteigen der Volkswirtschaft. Seit den vierziger Jahren des 19. Jahrhunderts setzt eine raschere Entwicklung ein, nachdem die Gründung des deutschen Zollvereins (1828/35) erstmalig einen großen inneren Markt und die Voraussetzungen für erweiterte Beziehungen geschaffen hatte, während zugleich durch den Eisenbahnbau seit 1835 vollständig neue Bedingungen für Gütererzeugung und Güterbewegung hergestellt wurden. Eine konzentrierte Großindustrie war indes erst in geringem Umfang vorhanden; eine Verschiebung der Bevölkerung zugunsten der Städte, wie sie damals England längst zu verzeichnen hatte, war noch nicht eingetreten.

In den Bezirken mit altüberlieferter Industrie war der eigene Hausbesitz des Arbeiters allgemein verbreitet; übliche Hausform war das Einfamilienhaus, öfter auch das eine zweite, vom Eigentümer abvermietete Wohnung enthaltende Kleinhaus. Doch auch die für Mietzwecke hergestellten Kleinwohnungen befanden sich meist in kleinen Häusern; die großen Hausformen wurden gerade für die Arbeiterwohnung nur wenig angewandt. Das Massenmietshaus war als allgemeiner Typus überhaupt, auch außerhalb der eigentlichen Industriebezirke, vollständig unbekannt.

Die übliche Wohnweise des Industriearbeiters bildete vielfach das Dreifensterhaus, d. h. ein Kleinhaus von drei Fenstern Front und entsprechenden Abmessungen, im Obergeschoß öfter eine vermietbare Kleinwohnung enthaltend, und mit einer Gartenfläche versehen, die der Familie die Eigenerzeugung von Gemüse und die Haltung von Kleinvieh gestattet. Vgl. die Abbildung bei Eberstadt, Rhein. Wohnverhältnisse S. 47.

Wir können das alte Kleinhaus mit Hof und Gärtchen lediglich in seiner Eigenschaft als Bau- und Wohnungsform mit der Arbeiterwohnung unserer Tage vergleichen. Es ist aber auch not-

wendig, die Bedeutung der Wohnweise für die Wirtschaftsführung in Betracht zu ziehen. Das Kleinhaus mit zugehöriger Freifläche bietet, abgesehen von dem hygienischen Wert, die Möglichkeit einer kleinen Eigenwirtschaft, der für die Haushaltsbedürfnisse eine wesentliche Bedeutung zukommt, während bei dem Vielwohnungshaus und der Mietskaserne die Eigenproduktion allgemein wegfällt. Selbst das Halten von Vorräten ist hier in nennenswertem Umfang und ohne Gefahr des Verderbs kaum möglich; alles, was zur Lebenshaltung gehört, muß gekauft werden. Der Wegfall aller Eigenproduktion zählt zu den bedeutsamsten Umwälzungen in der Lebenshaltung des Arbeiters und müßte — was indes regelmäßig übersehen wird — bei Vergleichen entsprechend berücksichtigt werden.

Für den Arbeiterstand und seine Kleinwohnung war mithin in Deutschland, wie auch in den Nachbarländern, ein bestimmter Wohnungstypus vorhanden, dem nach der wirtschaftlichen, sozialen und bautechnischen Seite wertvolle Eigenschaften zukamen. Die neue Periode des Städtebaues hatte nunmehr die überlieferten Wohnformen weiterzubilden und bedürfnisgemäß auszugestalten.

B. Zweite Hälfte des 19. und Beginn des 20. Jahrhunderts.

Schärfer treten seit den vierziger Jahren des 19. Jahrhunderts die inneren Probleme des neuen Zeitalters hervor. Die Jahre 1848/49 bilden den äußerlich erkennbaren Drehpunkt, an dem sich in den festländischen Staaten die Entwicklung der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts von der ersten Hälfte scheidet. Die wirtschaftlichen Umwandlungen machen ihre Folgen, die politischen Umwälzungen machen in stürmischen Ausbrüchen ihre Forderungen geltend. Auch auf unserem Gebiet naht die Übergangsperiode der Vorbereitungen und Erwägungen ihrem Ende; die Zeit kommt heran, die die entscheidenden Grundlagen einer neuen Entwicklung herstellt und einen neuen Abschnitt des Städtebaues, den dritten in der Reihenfolge unseres Städtewesens, einleitet.

Die Führung des neuen städtebaulichen Abschnitts fiel in den festländischen Staaten — wie oft genug bei der Regelung unserer Verwaltungseinrichtungen — an Frankreich. Während man aus

England die vorerwähnte neue Technik der Städtehygiene entnahm, wurde für die äußere Gestaltung der Stadtanlage und der Hausformen Frankreich maßgebend, das in den fünfziger Jahren des 19. Jahrhunderts ein geschlossenes System des neuen Städtebaues entwickelte. Bereits seit den vierziger Jahren hatte sich die Notwendigkeit städtebaulichen Eingreifens in Paris, Lyon und den französischen Industriebezirken immer mehr herausgestellt. Die Sanierung der schlechtesten Stadtteile unter Anwendung der Niederlegung und Enteignung — übrigens eine alte, schon im 18. Jahrhundert aufgestellte Forderung — wurde erörtert. Durch die Säuberung verwahrloster und unterwertig gewordener Wohnbezirke sollte eine Besserung des Kleinwohnungswesens angebahnt werden. Wenn es im übrigen zunächst die traurigen sanitären Zustände der Arbeiterbezirke waren, die die allgemeine Aufmerksamkeit auf die Wohnungsfrage gelenkt hatten, so gesellten sich jetzt noch politische Momente hinzu, um die Städtebaubewegung in Fluß zu bringen. Die Arbeiterschaft hatte sich organisiert und trat als Stand, als gesonderte Klasse auf, ihre Forderungen in politischen Bestrebungen verfechtend. Volkswirtschaftliche, politische und hygienische Faktoren drängten somit auf eine Neugestaltung im Städtebau.

Vorbereitende und einleitende Schritte wurden noch unter Louis Philipp unternommen. Zu größeren Unternehmungen im Bereich des Wohnungswesens und des Städtebaues kam es indes erst unter Napoleon III. Bei meinen Untersuchungen über den neuzeitlichen Städtebau werde ich immer wieder auf den Einfluß dieses merkwürdigen, in seinen städtebaulichen Bestrebungen lange nicht genug beachteten Mannes hingewiesen. Ob es sich handelt um die Aufgaben der Innenstadtsanierung, um das System der Stadterweiterung, um die Bodenkaptalisierung; ob um die Anregung zum Bau von Arbeitervierteln, zur Errichtung von Werkswohnungen, zur Begründung gemeinnütziger Baugesellschaften — immer gehen die Fäden auf die Zeit und die Umgebung Napoleons III. zurück. Der Ursprung des im 19. Jahrhundert zur allgemeinen Geltung gebrachten Systems, seiner großen Ziele und seiner verhängnisvollen Fehler, ist hier zu suchen.

Napoleon III. erkannte im Städtebau das Gebiet, das seinen wirtschaftspolitischen, wie seinen staatspolitischen Bestrebungen

die weiteste Entfaltung gestattete. Es ist nicht richtig, wenn nach vielverbreiteter Annahme Eugen Haußmann als der eigentliche Schöpfer des neuen Paris angesehen wird; er war nur der, allerdings verständnisvolle und tatkräftige Gehilfe des Kaisers. Der Urheber des gewaltigen Werkes ist Napoleon III. selber; der Plan der städtebaulichen Neugestaltung war entworfen, die grundlegenden ersten Maßnahmen waren bereits verfügt, als Haußmann zur Durchführung berufen wurde. Die Formen, unter denen der Neubau von Paris unternommen wurde — es handelt sich um ein vollständiges System der Bodenpolitik — entsprechen durchaus der napoleonischen Maxime, die dahin ging: eine dünne soziale Oberschicht, die man reichlich und freigebig verdienen ließ, mit ihren Interessen an die Regierung zu ketten; durch Förderung der kapitalistischen Unternehmung aber der arbeitenden Klasse Gelegenheit zu Arbeit und Geldverdienst zu schaffen. An den eigentlichen bautechnischen Betrieb schlossen sich die ergänzenden Einrichtungen, die für den neueren Städtebau auf dem Festlande kennzeichnend sind, die Hypothekenbanken, die Grundstücksunternehmungen, die Finanzinstitute, Einrichtungen, die späterhin als Zubehör des neuen Städtebausystems von anderen Ländern übernommen wurden. Ein Zeitabschnitt regster spekulativer Betätigung im Städtebau setzte ein, wenn auch in Frankreich bei der geringeren Schärfe des französischen Hypothekenrechts die organisierte Grundstückspekulation nicht den Umfang annehmen konnte, wie späterhin in Deutschland.

Mit Staunen sah man, was hier unternommen wurde; wie die alte Baumasse einer Millionenstadt durch Niederlegung und Aufbau, durch ein weitgreifendes System von Verkehrswegen neu gestaltet wurde; wie in einem gigantischen Werk Unsummen von Werten umgewandelt, und, durch den Städtebau um ein Vielfaches vermehrt, neu geschaffen wurden. An die Neuanlegung der Altstadt schloß sich die Stadterweiterung, die sich konzentrisch um die Innenstadt lagerte, von baumbepflanzten weiten Ringstraßen durchzogen, und durchweg, gleich den Innenbezirken, die stattlichsten breiten Straßenzüge aufweisend. Großzügige, auf die äußere Prachtentfaltung angelegte Städtebilder boten sich allgemein dar.

Paris war die bewunderte neuzeitliche Großstadt. Wenn, wie oben bemerkt, England die neue Technik der Städtehygiene darbot,

so wurde für die äußere Anlage der Stadt, für den Straßenbau, die Hausformen und die monumentale Gestaltung Paris das einflußreiche Vorbild der festländischen Großstadt. Das „Imposante“, die Aufwendung großer Mittel in der Straßenanlage, in der Platzgestaltung und in den Hausfassaden wurde zur Geschmacksrichtung im Städtebau, die in Köln wie in Berlin, in Amsterdam wie in Wien übernommen und fortgebildet wurde. „Großstädtisch“ wurde für den festländischen Städtebau gleichbedeutend mit großen Hausformen und äußerem Aufwand.

Wohnungspolitisch und städtebaulich waren die Eigenheiten dieses Systems durch die gegebenen Umstände bestimmt. Den Ausgangspunkt bildete der Eingriff in die alten Stadtteile, in denen die schlimmsten der oben S. 22 erörterten gemeinschädlichen Mißstände herrschten; es handelte sich hier zunächst um die Innenstadtsanierung — berechtigterweise eine Aufgabe des Ingenieurs. Hier allerdings galt es, rücksichtslos durch das Gelände durchzuschneiden, breite, kostspielige Straßenzüge zu schaffen, dem Verkehr leistungsfähige Wege zu bieten. Hier war in der Tat der Straßenbau die Hauptsache. Das Gelände war ferner infolge seiner Lage hochwertig; der Preis steigerte sich nochmals durch die hohen Kosten der Straßenanlage; hier waren die Stockwerkhäufung und die großen Hausformen angebracht. Der Fehler bestand darin, daß man dieses imponierende und allgemein bewunderte System zur Schablone des Städtebaues machte und es gedankenlos auf die Stadterweiterung und die Neubaubezirke übertrug.

Eine vollständige und folgenschwere Verkennung der wohnungs- und siedlungspolitischen Aufgaben liegt dieser Auffassung zugrunde, die auf dem Festlande jahrzehntelang alleinherrschend gewesen ist und noch heute ihren schädlichen Einfluß behauptet. Während der städtebaulichen Umwälzungen des 19. Jahrhunderts wird die Innenstadt zur Geschäftsstadt und zum Verkehrszentrum umgestaltet (sog. Citybildung), wogegen die städtische Ausbreitung der Wohnbevölkerung zu dienen hat, wie sie sich auf Grund der neuen Wirtschafts- und Erwerbsverhältnisse in den Städten entwickelte. Innenstadt und Stadterweiterung verlangen somit nicht gleichartige, sondern ihrer Natur nach gegensätzliche Behandlung; sie bilden solche Gegenstücke, daß nahezu jeder Städte-

bauliche Grundsatz, der für das erste Gebiet zutrifft, für das zweite Gebiet abzulehnen ist.

Zunächst wurde durch die allgemeine Anwendung des „imposanten“ Systems der naturgemäße, siedelungstechnische Unterschied zwischen Innenstadt und Stadterweiterung verwischt. Die Stadterweiterung wurde nichts anderes als ein minderwertiger Abklatsch der Innenbezirke. Das Straßennetz wiederholte sich in den Außenbezirken; ein Bebauungsplan war zumeist nichts weiter als ein Schema von Baublockfiguren. Ferner wurde der notwendige Gegensatz in der Behandlung der Großwohnung und der Kleinwohnung aufgehoben. Als die Norm der Bodenaufteilung galt lediglich das Großgrundstück, das für die großen und herrschaftlichen Wohnungen brauchbar, für die Kleinwohnung dagegen völlig ungeeignet ist und nur in der Form des Vielwohnungshauses genutzt werden kann.

Als wesentlicher Grundzug erscheint in dem hier geschilderten System ein Streben, das ich als den „Kultus der Straße“ bezeichnen möchte. Von der Straße aus und für die Straße wurden die Städte gebaut. Der großstädtische Städtebau war nunmehr eigentlich nur Straßenbau. Damit aber wurde die Straße einer ihrer wichtigsten Aufgaben entfremdet, der vorteilhaftesten, besten, billigsten Aufteilung von Wohngebiete zu dienen.

Aber noch ein zweites Ergebnis wurde hierdurch herbeigeführt; es ist die Aufreibung der Bodenpreise. Der Kultus der Straße bietet das erste Mittel, um — infolge der Überwälzung der Straßenkosten auf die Baustelle — die Verteuerung des Bodens und somit den Zwang schlechter Bauformen hervorzubringen. Die teure Straße verlangt als Gegenleistung die Zusammendrängung der Bevölkerung durch Stockwerkhäufung. Während äußerlich die Straße eine stattliche Bauweise vortäuschte, entstanden das Vielwohnungshaus und die Mietskaserne mit ihren schlechten Wohnverhältnissen, wie sie die Pariser Kleinwohnung aufzeigt, und denen als notwendige Begleiterscheinung die ungünstigen Wirkungen für die Wohnungsproduktion und die Bodenpreisbildung hinzutraten. Die schädlichste Entwicklung wurde hierdurch festgelegt, ein pseudo-monumentaler Städtebau und ein in allen Teilen unbefriedigendes Wohnungswesen.

Wir erkennen nunmehr in allgemeinen Grundzügen die mächtig-wirkungsvollen Maßnahmen, die die Scheidung im Wohnungswesen hervorbrachten, von denen uns unsere Abb. 1 S. 7 vorweg Kenntnis gab. Es bleibt uns noch übrig, den Einfluß des neuen Systems auf einzelne Staaten des Festlandes zu betrachten.

An erster Stelle wurde Belgien in den Einflußbereich des neuen französischen Städtebaues gezogen. Die Landeshauptstadt Brüssel hatte seit langer Zeit in Paris das städtebauliche Muster erblickt; zudem waren in Brüssel für die Altstadt und Innenstadt entsprechende Aufgaben der Städtereinigung und Umgestaltung durchzuführen, wie sie Napoleon in Paris unternommen hatte. Mit Hilfe eines dem Pariser Dekret nachgebildeten Enteignungsgesetzes wurden umfangreiche Unternehmungen der Sanierung von Stadtbezirken, der Niederlegung von Häuservierteln und der Neuanlegung von großstädtischen Straßenzügen durchgeführt. Eine ähnliche Periode der Bautätigkeit, wie in Paris, nur im Maßstab entsprechend verkleinert, entwickelte sich in Brüssel.

Der Einfluß des französischen Städtebaues ist indes in Belgien vollständig nur in den beiden Hauptstädten Brüssel und Antwerpen, ferner in einzelnen Bezirken der Provinzialgroßstädte durchgedrungen; das Land als Ganzes hat die überlieferte Siedlungsweise bewahrt und fortgebildet. Diese Entwicklung ist zu einem erheblichen Teil eine Folge der nationalen Siedlungspolitik, die seit 1869 schrittweise durch Gesetzgebung und Verwaltung zu einer umfassenden programmatischen Einrichtung ausgebaut wurde. Als ein Land, dessen maßgebende Parteien — trotz schärfster politischer Gegensätze — auf dem Boden des wirtschaftlichen Individualismus stehen, sucht Belgien eine Hauptaufgabe sozialer Fürsorge darin, den arbeitenden und minderbemittelten Volksschichten den Erwerb eigenen Grundbesitzes zu erleichtern und dadurch ihre wirtschaftliche Festigung zu erreichen. Eine das ganze Land durchziehende Organisation von Kreditgesellschaften wurde geschaffen, die dem Arbeiter einen weitgehenden, mit Lebensversicherung verbundenen Realkredit gewähren und ihm bei geringer Anzahlung und vorteilhaft geregelter Abzahlung zum Besitz eines Kleinhauses verhelfen. Ferner wurde das in Belgien besonders dicht ausgebaute Netz staatlicher und öffentlicher Verkehrsmittel durch billige Fahrpreise und geeignete Verbindungen sy-

stematisch in den Dienst des Kleinwohnungswesens gestellt. Die Wirkung der bodenpolitischen Maßnahmen ist eine günstige gewesen, wenn auch, wie allseitig zugegeben wird, noch erhebliche M.hältnisse im Kleinwohnungswesen zu beseitigen sind. Durch die Verkehrspolitik wurde der einseitigen Verteilung der Bevölkerung, trotz starker Entwicklung der Industrie, entgegengewirkt. Mit Hilfe der Wohnungskredite wurden in knapp zwei Jahrzehnten rund 100 000 Eigentümer (in einem Lande von 7¹/₂ Millionen Einwohnern) neu angesiedelt.

„Die neuerdings oft erörterte ablehnende Stellung Belgiens zur Sozialpolitik ist nur verständlich, wenn wir die Gestaltung der Bodenpolitik betrachten, die nach belgischer Auffassung das Hauptstück sozialer Fürsorge zu bedeuten hat“; Eberstadt, Brüssel und Antwerpen, Jena 1919, S. 134.

Auch in Holland geriet die Gestaltung der städtischen Ausbreitung während der sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts in den Großstädten Amsterdam, Rotterdam und Haag vollständig unter den Einfluß der in Paris und Brüssel ausgebildeten Anschauungen. Das Netz der breiten kostspieligen Straßen und der imposant gedachten Ringstraßen gelangte vielfach zur Anwendung. Bei der sich als notwendiges Ergebnis hieran anschließenden Einführung der gedrängten Bauweise wurde das überlieferte schmale Dreifensterhaus in den Großstädten durch Aufsetzen von Stockwerken zu einem Mehrwohnungshaus entwickelt; eine Umwandlung, für die sich der alte Grundstückstypus kaum eignet. M.hältnisse ergaben sich für das Kleinwohnungswesen nach verschiedenen Richtungen; die Herstellung der Kleinwohnungen verlief vielfach in wenig befriedigenden Formen. Ein bedeutsamer Umschwung im Kleinwohnungswesen knüpft sich an das im Jahre 1901 erlassene, durch spätere Zusätze fortgeführte Wohnungsgesetz, das zu den umfassendsten neueren Regelungen des Wohnungswesens zählt und nach den verschiedensten Richtungen günstige Wirkungen hervorgebracht hat. Nicht minder bedeutsam als die durch das Wohnungsgesetz angeregte Betätigung für das Kleinwohnungswesen erscheint indes der Umschwung der Anschauungen, der sich in den Fachkreisen Hollands hinsichtlich der Behandlung des Städtebaues neuerdings zu vollziehen beginnt. Der schematische Straßenbau mit seiner fehlerhaften Bodenaufteilung

wird seitens der neueren Schule der Städtebauer und Wohnungspolitiker in Holland verworfen. Dem Vordringen schlechter Bauformen wird tatkräftiger Widerstand entgegengesetzt, und selbst mitten im Bereich der Stockwerkhäufung und des gesteigerten Bodenpreises wird die Rückkehr zu günstigen Formen des Kleinwohnungsbaues angebahnt.

In Deutschland geht nunmehr die in dem vorigen Abschnitt gekennzeichnete wirtschaftliche Aufwärtsbewegung seit den sechziger Jahren und namentlich seit 1870 in einen stärkeren Aufschwung über, der zunächst hauptsächlich den Städten und den Industriezentren zugute kommt. Das Wachstum der Städte ist nach 1870 zeitweise ein ungestümes. Deutschland trat in diese Entwicklung mit den überlieferten Einrichtungen und Bauformen, die wir zuvor erwähnt haben; während des neuen Zeitabschnitts wurde dagegen ein abweichendes System des Städtebaues und des Wohnungswesens zur Ausbildung gebracht, das die Bodenverhältnisse völlig umgestaltet und mit seinen mächtigen Wirkungen auf jedes Gebiet der wirtschaftlichen, sozialen und innerpolitischen Zustände hinübergreift.

Deutschland zeigt die vielbemerkte Eigenheit, daß es, im Gegensatz zu anderen Ländern, wie Belgien, Holland und England bis in die jüngste Zeit kein eigentliches Wohnungsgesetz besessen hat. Der erste Eindruck könnte deshalb dahin gehen, daß die bodenpolitische Gesetzgebung hier eine minder umfangreiche wäre, als in den vorgenannten Staaten und daß die eigenartige, alles Überlieferte umstürzende Entwicklung sich frei von selber eingestellt habe. Das gerade Gegenteil ist jedoch der Fall. Der Apparat der Gesetzgebung und der Verwaltung ist vielmehr in Deutschland im Bereich von Wohnungswesen und Städtebau in umfassendster Weise entwickelt und gesteigert worden. Die Einwirkung der Gesetzgebung übertrifft sowohl an Umfang wie an Schärfe weitaus die der zuvor erörterten Länder; die verwaltungstechnischen Einrichtungen besitzen hier ferner eine Ausdehnung, wie sie anderwärts nicht annähernd bekannt ist.

Die drei Hauptgebiete, auf denen sich die Praxis des Wohnungswesens vor allem aufbaut, sind Bebauungsplan, Bauordnung, Realkredit. Nach allen drei Richtungen wurden die entscheidenden Grundlagen in Deutschland seit den siebziger Jahren des 19. Jahr-

hundreds geschaffen und alle drei Gebiete empfangen ihre Regelung in dem Geist der damals und noch lange später herrschenden Anschauungen: das Spezialistentum, dem Kenntnis und Verständnis der Zusammenhänge und der Endwirkungen abgehen; der Doktrinarismus, der seine vorgefaßten Lehrbegriffe der Wirklichkeit auferlegt; und der Schematismus, der die vielgestalteten Tatsachen unter die Herrschaft seiner Gleichmacherei zwingt. Der Name „Wohnungsgesetz“ fehlt allerdings in diesen alles erfassenden Gesetzen und Verordnungen, und mit Recht; denn man regelte das Wohnungswesen, ohne das Gebiet und seine Bedeutung überhaupt zu kennen.

Die wichtigsten der hierher gehörenden Gesetze und Verordnungen sind: Das Preußische Baufluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 (ähnliche Gesetze und Verordnungen ergingen in den meisten Bundesstaaten); Preußische Hypothekenordnung vom 5. Mai 1872; Bauordnungen der siebziger Jahre, vgl. Handbuch des Wohnungswesens, 4. Aufl. S. 278, 327 und 374. Der Bebauungsplan (Stadtbauplan) enthält, wie hier erwähnt sei, die Gesamtheit derjenigen Festsetzungen, die sich auf die Aufteilung des städtischen Baulandes durch die Straßenzüge, durch öffentliche Plätze und durch Verkehrslinien beziehen. Durch den Bebauungsplan werden demnach insbesondere festgestellt die Zahl und die Anlage der Straßen, sowie die Einteilung der einzelnen für den Häuserbau dienenden Geländeflächen. An die durch den Bebauungsplan geschaffenen allgemeinen Abgrenzungen muß die Aufteilung der einzelnen Grundstücke für den Häuserbau sich anschließen. — Die Bauordnung regelt den eigentlichen Häuserbau und gibt Vorschriften über Bauhöhe, Stodwerkszahl, Freiflächen, Mauerstärken, Treppenanlagen, Beschaffenheit der Räume u. a. m.

Die praktische Durchführung der städtischen Bodenentwicklung war allenthalben im wesentlichen in die Hand der Gemeinden gelegt. Wiederum, wie in der Blütezeit des Mittelalters, fiel den städtischen Verwaltungen die hohe Aufgabe zu, für eine starke Volksvermehrung und für zuströmende Bevölkerungsmassen Unterkunft zu schaffen. Die rechtliche wie die ökonomische Stellung der zur Ausführung berufenen Verwaltungen war günstiger als je zuvor. Niemals in irgendeiner unserer früheren Perioden haben die städtischen Verwaltungen unter ähnlich vorteilhaften rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen gearbeitet. Eine weitgehende, fest organisierte Selbstverwaltung war geschaffen und mit den wichtigsten bodenpolitischen Befugnissen ausgestattet. Kapital und Kredit flossen in unererschöpflichen Mengen dem Boden zu.

Die Grundrente stieg unaufhörlich und ergab für die Spekulation einen Reichtum von Milliarden. Die Möglichkeit war gegeben, eine günstige Entwicklung der Bodenverhältnisse herbeizuführen.

Das tatsächlich erzielte Ergebnis zeigte sich uns, soweit die Siedelungsweise in Betracht kommt, in der Zusammenstellung unserer Abb. 1, in der sich das neudeutsche Bausystem von selber deutlich genug abhebt. In dieser Übersicht sind wohl noch erhebliche Unterschiede unter den Städten Deutschlands wahrnehmbar. Die Gegensätze erscheinen indes nicht mehr in der Form der ehemaligen Scheidung von Nord und Süd; zwischen Hamburg, Berlin und München besteht heute hinsichtlich der Unterbringung der Hauptmasse der städtischen Bevölkerung kein grundsätzlicher Unterschied mehr. Eine Sonderstellung hat sich vielmehr das nordwestliche Gebiet Deutschlands gewahrt, das durch eine etwa von Bremen nach Koblenz gezogene Linie abgegrenzt wird und in der Rheinprovinz seinen Mittelpunkt findet. Die Hausformen, aus dem alten schmalen Dreifensterhaus fortgebildet, haben hier eine selbständige Entwicklung aufzuweisen, wenn auch die zuvor erörterte überlieferte Form des Kleinhauses in der Mehrzahl der Städte verschwunden und unter dem Einfluß der allgemeinen Einrichtungen des Städtebaues dem vielgeschossigen Haustypus gewichen ist.

Neben dem vorgenannten geschlossenen Gebiete gibt es, wie kaum hervorgehoben zu werden braucht, noch andere Landesteile in Deutschland, in denen sich selbständige Formen des Kleinwohnungsgebäudes auch in den Städten — von dem flachen Lande ist hier noch nicht die Rede — erhalten haben.

Das Siedelungssystem, das in der Stockwerkhäufung seinen äußerlichen Ausdruck findet, hat sich in Deutschland allgemein durchgesetzt. Von den neueren charakteristischen Erscheinungen ist kaum eine unserer Großstädte frei geblieben. Nirgends aber hat sich die Entwicklung in solcher Schärfe vollzogen, wie in Berlin, einem Mittelpunkt, von dem aus sowohl das Bausystem unserer jüngsten Periode, wie auch die damit verbundenen eigenartigen Geschäftsformen namentlich seit 1870 in entscheidender Weise beeinflusst worden sind. Hier wurde auch als Typus der neueren städtischen Bauweise in Deutschland die Mietskaserne ausgebildet, die von Berlin ausgehend sich die meisten deutschen Großstädte unterworfen hat.

Ist dieses Bauphysystem auf natürliche Weise und zur Befriedigung eines gegebenen Bedürfnisses entstanden, dann ist es unabänderlich, und wir sind widerstandslos diesen schlechten Zuständen preisgegeben. Handelt es sich aber um ein durch freien Eingriff nur zugunsten bestimmter Interessen geschaffenes System, so ist die Möglichkeit und damit auch die Notwendigkeit einer Abänderung erwiesen. Der Nachweis der Willkürlichkeit der entscheidenden Maßnahmen muß geführt werden, wenn wir nicht nur Anklagen vorbringen, sondern neue Forderungen mit Aussicht auf Erfolg aufstellen wollen.

Die Ausbildung der Mietskaserne zu dem allgemeinen Typus der Berliner Bebauung fällt in die Zeit nach 1860. Bei dem größeren Wachstum der Stadt hielt man für das weite, noch gänzlich unerschlossene Gebiet der Stadterweiterung die Aufstellung eines allgemeinen Bebauungsplanes für notwendig, der in den Jahren 1861 bis 1863 — zunächst als ein Entwurf — durch den späteren Stadtbaurat der Stadt Berlin ausgearbeitet wurde. In dieser neuen Planung der Bodenaufteilung ging man mit bestimmtem Ziel und systematisch vor. Zur Grundlage des Bebauungsplanes wurde das System der kostspieligen, imposanten Straße angenommen, das seine gleichartigen, am Reißbrett entworfenen Linien von Straßen und Baublockfiguren in endloser Wiederholung über das Gesamtgelände einer Millionenstadt zog. Die Baublöcke selbst aber wurden planmäßig zur Anlage von Mietskasernen eingeteilt, die das Schema der gesamten Bodenparzellierung abgaben.

Abb. 3 gibt einen Berliner Baublock wieder, der — unter den neueren — zu denen mittleren Umfangs (145 m Tiefe) zählt. Die Gegend ist ein reines Wohnviertel (Arbeiterviertel). Die einzelnen Grundstücke haben eine Tiefe von 70—80 m; sie müssen durch zweifache, z. T. dreifache Hinterhausbebauung (Hofwohnungen) ausgenutzt werden. Von den Wohnungen liegt nur ein geringer Teil nach den übermäßig (22½, 26 und 34 m) breiten Straßen, die lediglich dem Vorteil der Bodenspekulation dienen. Die Mehrzahl der Wohnungen befindet sich auf den Höfen. Aus diesem Grundstückszuschnitt folgt weiter der ungünstige Hausgrundriß, der für die Kleinwohnung vollständig untauglich ist.

Durch dieses Aufteilungssystem werden mit zwangsläufiger Folge die Bodenentwicklung, der Bodenwert, die Bauformen, die Wohnweise und die Besitzverhältnisse bestimmt. Beginnen wir

F

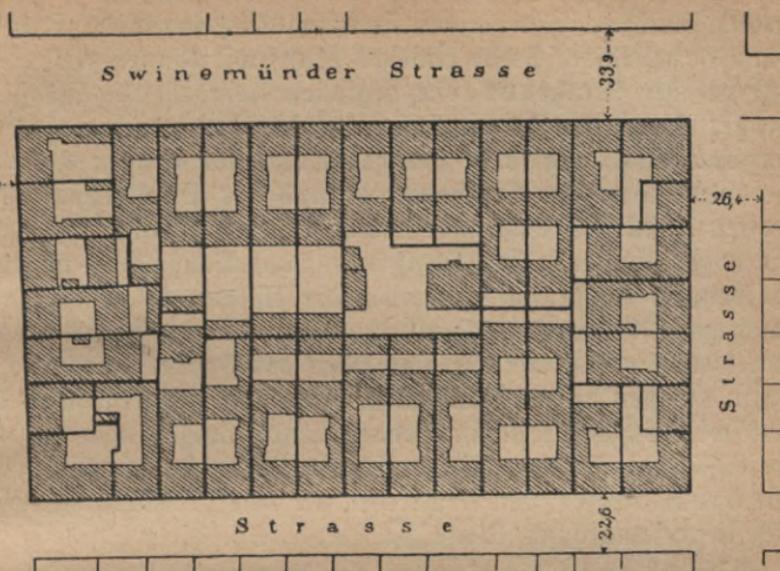


Abb. 3. Bebauungsplan und Grundstücksaufteilung. Stadterweiterung Berlin.

mit dem Straßenschema unserer Planung: Werden die Straßen nur mit kostspieligem Aufwand und in einem Abstand angelegt, der 200 m von Straße zu Straße beträgt, so entstehen Grundstücke, die eine Tiefe von $200:2 =$ je 100 m haben und durch Massenmietshäuser mit Hofwohnungen ausgenutzt werden. Zugleich wird durch die teure Straßenanlage, deren Kosten auf die Anlieger abgewälzt werden, der Bodenpreis auf eine Höhe gesteigert, die den Flachbau ausschließt. Wird jede Straße ohne Rücksicht auf ihre Bedeutung schablonenmäßig in großer Breite von 22 m und darüber bemessen, so werden die Häuser allgemein bis zur Maximalhöhe (vier bis fünf Wohngeschosse) gebaut, und der Preis des Bodens erhöht sich entsprechend dem Wert der vielgeschossigen Überbauung. Die Parzellierungsweise hat endlich die Wirkung, daß die Zahl der Grundstücke außer allem Verhältnis zu der Zahl der Haushaltungen gebracht wird und infolge des Mietskasernentypus nur auf je 30 bis 40 Familien ein Grundstück entfällt, so daß in einfacher Form der Individualbesitz am Boden aufgehoben ist. Es entsteht eine einseitige Preisentwicklung des Bodens, und ein Stand von nur nominellen Hausbesitzern wird gebildet. — Die Zusammenhänge dieses Systems stehen unter sich

in der Wechselwirkung eines Zirkelschlusses, in dessen Erklärung man an beliebiger Stelle einsetzen kann; wir können z. B. ebenso gut bei der Straßenbreite beginnen: werden alle Straßen in großer Breite von 22 bis 25 m und darüber angelegt, so ergibt sich von selbst, daß solche Straßen wegen der großen Kosten des Straßenlandes, des Straßenbaues und der Pflasterung nur in weiten Abständen etwa von 200 m angelegt werden können. Da die hohen Kosten solcher Straßen auf das Baugelände abgewälzt werden, so ergibt sich wiederum die Notwendigkeit der vielgeschossigen Überbauung, da ein niedriger Bau die hohen Straßenkosten nicht ertragen kann. Der Preis des Bodens steigt also, wie oben, auf den der vielstöckigen Überbauung entsprechenden Wert und wird durch die anschließenden Einrichtungen noch auf einen weit höheren Stand getrieben. Die weiteren Folgen des Systems für das Bauwesen, den Realkredit, die Mietpreisbildung ergeben sich in automatischer Weise. †

Während somit die Formen der Bodenerschließung festgelegt waren, wurde der „Wille zur Mietskasernen“ seitens der Verwaltung noch besonders deutlich kundgegeben. Man wollte die Mietskasernen namentlich deshalb, weil man in ihr die dem Arbeiterstande angemessene Behausungsform erblickte. Die Auffassungen und die Ziele, von denen man sich bei den für die städtische Entwicklung entscheidenden Maßnahmen leiten ließ, wurden von dem Urheber des Berliner Bebauungsplans in einer städtebaulichen Schrift „über öffentliche Gesundheitspflege“ dargelegt. Die Schrift wurde im Jahre 1868 verfaßt; die auf die Kasernierung bezüglichen Erörterungen wurden im Jahre 1893 in Berliner Zeitungen neu abgedruckt, zur Verteidigung des damals scharf angegriffenen Mietskasernensystems — ein Beweis, daß die Einführung der Mietskasernen durch den Bebauungsplan von 1861/63 in jeder Weise auf Vorfaß und Absicht beruhte; und ferner, daß die tatsächlich vollzogene Entwicklung, trotz der schlimmen Ergebnisse, im Jahre 1893 von den leitenden Stellen gebilligt und „unentwegt“ fortgeführt wurde.

Vgl. die Wiedergabe der Textstellen in meinem Handbuch des Wohnungswesens, 4. Aufl., S. 307. Die Schrift (Verfasser Stadtbaurat Hobrecht) ist lesenswert für jeden, der sich über die vordem in unseren maßgebenden Verwaltungskreisen herrschende Auffassung Rechenschaft

geben will. Die Berliner Arbeiterschaft wird in einer Reihe von Typen geschildert, deren gemeinsames Kennzeichen die Abhängigkeit von den Inhabern der „herrschaftlichen Wohnungen“ ist. Eine schärfere Werturteilung der Mietskaserne läßt sich kaum finden, als sie in den Worten ihres Verteidigers ausgesprochen ist, mit ihrer knappen Charakterisierung des Bauystems und ihrer ungeheuerlichen Verkennung und Herabdrückung des Standes der werktätigen Bevölkerung. Eine minderwertige Bauform für untergeordnete Kostgänger aus dem Hinterhause — das sollte die Mietskaserne nach den Absichten ihrer Urheber sein und das ist sie geworden.

Zur Veranschaulichung der Bauweise entnehmen wir — unter Umgehung der Bauten der 70er Jahre — unser erstes Beispiel der Zeit, der ein großer Teil des heutigen Bestandes an Arbeiterwohnungen angehört; es ist die der 80er Jahre. Die Abb. 4 zeigt die durchschnittsgemäße Hofwohnung des nördlichen Berliner Arbeiterviertels (zwischen Gartenstraße und Brunnenstraße). Die Häuser unserer Abb. 4 stehen in einer der weiten, die stolze Breite von 30 m aufweisenden Straßen des mit Kleinwohnungen dicht besetzten Wohnviertels. Welche volkswirtschaftliche Wirkung diese breite Straße hat, wissen wir aus der obigen Erörterung; den bautechnischen Erfolg mag man aus der Abbildung entnehmen. Wir sehen hier, wie der „Kultus der Straße“ (oben S. 30) in der Praxis wirkt. Die Hofgebäude enthalten die typischen Wohnungen von Stube und Küche, sowie Stube, Kammer und Küche. Die Mieterschaft gehört durchgängig zu der anständigen, schwer arbeitenden Bevölkerung mit dem normalen Einkommen ihrer Klasse. Im einzelnen mag die Anlage der Massenwohnungen dieses Typus etwas abweichen, nach der einen Richtung einen kleinen Vorzug, nach der anderen einen Nachteil bieten. Im allgemeinen gibt unsere Abbildung die Form der Kleinwohnung in den Häusern wieder, die zu den älteren, nicht in der jüngsten Bauzeit geschaffenen Bauten gehören und einen großen Teil des heutigen Wohnungsbestandes ausmachen. In unserem Beispiel fehlt bereits die schlimmste Form der Hofwohnung, die Keller-Hofwohnung. Die Schöpfungen der Hygiene sind, wie erwähnt sei, in diesen Wohnungen natürlich längst angewendet. Wasserleitung und Wasserlosett (für mehrere Familien gemeinsam) sind in jedem Stockwerk vorhanden.

In den folgenden Jahrzehnten hat die Entwicklung unseres Städtebaues, wie der gesamten Volkswirtschaft große Fortschritte gemacht. Die Bodenwerte und die Mieten sind gewaltig gestiegen. Für die Herstellung und Ausstattung der Wohnungen standen ganz andere Summen zur Verfügung; die Leistungen könnten die besten sein. Zugleich haben Baupolizei und Hygiene stark eingegriffen und ihre Anforderungen in den Bauordnungen von 1887 f. dem Baugewerbe auferlegt. Was erreicht wurde, zeigt uns die Abb. 5, die Mietskaserne mit Kleinwohnungen nach der neuen Bautätigkeit.

Die Abb. 5 (vgl. hierzu den Grundriß Abb. 6) stellt das Günstigste dar, das die Mietskaserne nach Durchführung der baupolizeilichen Beschrän-

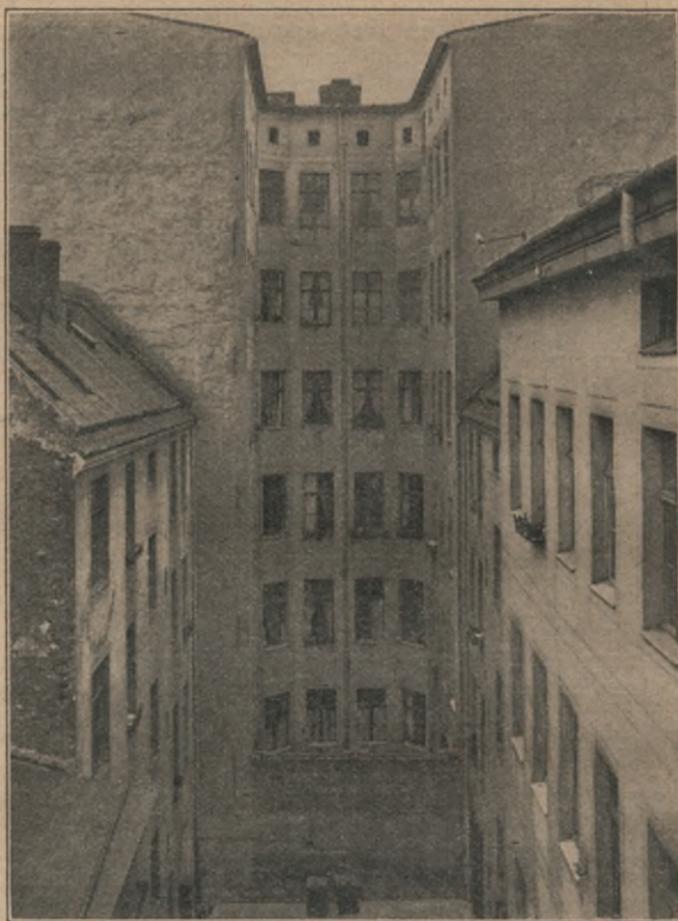


Abb. 4. Berliner Mietstajerne. Bauzeit zi. fa 1885.
Aus: Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. 4. Aufl. S. 301.

lungen zu bieten vermag. Das nächste Ergebnis gegenüber den älteren Bauten ist der Wegfall eines Stockwerks — fünf Geschosse statt sechs Geschosse —, die Verbreiterung des Hofes und im Inneren die Verbreiterung der Treppen. Ein Neubau, insbesondere von Kleinwohnungen, macht ferner immer einen besseren Eindruck als ein Gebäude, das einige Jahrzehnte heruntergewohnt ist. Das System ist im übrigen gänzlich unverändert das alte geblieben. Ob wir Aufriß oder Grundriß betrachten, es ist die Kasernierung in ihrer abstoßendsten Form, die jedes Gefühl der Häuslichkeit ertötet.



Abb. 5. Neue Berliner Mietskasernen.
Aus: Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. 4. Aufl. S. 302.

Die Kasernierungsformen außerhalb Berlins weisen gegenüber dem Berliner Typus manche Abweichungen auf, durch die indes die Einwendungen gegen die Wohnungsform als solche nicht berührt werden. Der Hamburger „Vierspanner“ mit seinem engen, durch die Verbreiterung in den neueren Bauordnungen nicht wesentlich verbesserten Schlich oder Lichtschacht, die Massenmietshäuser der übrigen deutschen Großstädte zeigen allgemein die gleichen Miß-

stände einer fehlerhaften Wohn- und Siedelungsweise, während in der Wiener Mietskaserne nach Grundriß, Zimmerzahl und Gesamtanlage vielfach noch schlimmere Verhältnisse als in den deutschen Großstädten bestehen.

Eine der bedenklichsten Folgen der nunmehr in Deutschland eingeführten Bauweise der Stockwerkhäufung und der Kasernierung besteht darin, daß jetzt — und noch auf Jahrzehnte hinaus — der selbständige Charakter des Kleinwohnungswesens, das das Normalgebiet des neuzeitlichen Städtebaues bildet und dem die überwiegende Mehrzahl sämtlicher Wohnungen angehört, von den Technikern nicht erkannt wurde. Auch die in Frankreich ausgebildeten und gläubig übernommenen Einrichtungen waren, wie wir wissen, auf die Bauformen des Großhauses und des Vielwohnungshauses zugeschnitten. Bemerkenswert erscheint demgegenüber die Behandlung des Kleinwohnungswesens in der französischen Wissenschaft selber durch einen ihrer angesehensten Vertreter in jenem Zeitabschnitt, Léonce Reynaud, der in seinem Lehrbuch der Architektur die Arbeiterwohnung bespricht. Die Darlegung Reynauds — im Jahre 1868, gleichzeitig mit der vorerwähnten Berliner Schrift erschienen — ist nichts anderes als die schärfste Verurteilung des in den französischen Städten bereits durchgeführten neuen Bausystems, das die Kleinwohnung im gehäuften Stockwerksbau des Großhauses unterbringt und nach der hygienischen wie nach der sozialen Seite gleich unbefriedigend ist. Als zuträglichste Lösung für den Kleinwohnungsbau fordert Reynaud die Erbauung von Kleinhäusern für eine oder zwei Familien im Reihenaufbau oder in der Form des Wohnhofs. Reynaud war indes, wie hier hinzugefügt sei, der erste und letzte Franzose, der sich gegen die fehlerhafte Form des Wohnungsbaus gewandt hat. Die französische Wissenschaft der Gegenwart ist unentwegte Anhängerin des „imposanten“ Städtebaues.

Wir hatten in diesem Abschnitt nur die Entstehung der Systeme der Bodenaufteilung und Wohnungspolitik zu schildern und die Ursachen der tiefen Scheidung, die sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts unter den Völkern ausbildete, darzulegen. Wenn hierbei wohl vielfach die Einzeleinrichtungen des Wohnungswesens zur Sprache kamen, so blieb doch unser Hauptziel,

die inneren Grundlagen und die zeitgeschichtlichen Zusammenhänge darzulegen. Auch für unsere weiteren Erörterungen wollen wir die Ergebnisse dieses Abschnitts festhalten; der Wohnungspolitiker sollte sich in der Kritik wie in den positiven Forderungen stets die Frage vorlegen: was ist auf unserem Gebiet abänderlich, und was muß als unabänderlich gelten. Verfehlt sind die Bestrebungen — auch die bestgemeinten — die eine naturgemäße Entwicklung umbiegen oder aufhalten wollen; verhängnisvoll andererseits sind die Maßnahmen, die eine künstliche, nur zugunsten eines bestimmten Interessentkreises geschaffene Entwicklung zu erhalten suchen. Als ein Widerspruch zu den natürlichen Bedingungen, gekünstelt und fehlerhaft in seinen Einrichtungen, die gesamte Volkswirtschaft und Verwaltung durchdringend, zeigt sich uns das System, das im kontinentalen Städtebau der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts durchgeführt wurde. Für die minderbemittelten Klassen sind die Wirkungen als ungünstig allgemein anerkannt; indes weit schlimmer noch — das haben die Vorgänge der jüngsten Zeit erwiesen — sind die Wirkungen für die oberen Klassen, denen scheinbar ein großer materieller Vorteil erwuchs. Im Vergleich zu den zuvor betrachteten großen Schöpfungen früherer Zeitabschnitte fehlt diesem System vor allem der Grundgedanke, daß die Bodenpolitik der Eingliederung der Bevölkerung in die Staatsgemeinschaft zu dienen hat; es hat zu der Abkehr der Volksmassen vom Staatsverband geführt.

II. Wohnungszustände.

1. Das Sondergebiet der unternormalen Wohnungen.

Wie auf den meisten Gebieten der sozialen Frage sind es auch in der Wohnungsfrage — begreiflicherweise, dürfen wir hinzufügen — die Mißstände, nicht so sehr die normalen Zustände, die das öffentliche Interesse wachrufen und sich der Wahrnehmung zunächst aufdrängen. Wenn wir zuvor erwähnten, daß die allgemeine Teilnahme für das Wohnungswesen in früherer Zeit erst erweckt wurde durch die Verheerungen der Landespeuchen (oben S. 23), so dürfen wir für die Gegenwart wohl bemerken, daß es heute zumeist die Schilderungen des Wohnungselends und der

schlechtesten Behausungen sind, durch die die Allgemeinheit auf die Wohnverhältnisse aufmerksam gemacht wird. Auch wir wollen in unserer Darstellung dieser Betrachtungsweise folgen und bei der Erörterung der Wohnungszustände die Wohnverhältnisse der (nicht normalen) Unterschicht an den Anfang stellen. Wenn wir indes diesen Weg des Vorgehens wählen, so geschieht dies lediglich aus praktischen Erwägungen und zu dem Zweck, die Darstellung des weiten Gesamtgebietes zu vereinfachen. Es gilt hierbei genaue Abgrenzungslinien zu ziehen, um uns von Fehlschlüssen und Verallgemeinerungen frei zu halten.

Gewiß haben wir kein Recht, an der Not, an den Entbehrungen und an den Schädigungen der unzureichenden Unterkunft achtlos vorüberzugehen; im Gegenteil, wir müssen diesen schlimmen Teil des Wohnungswesens erst recht ins Auge fassen. Wir müssen uns nur bewußt werden, daß es sich hier um ein gesondertes Gebiet handelt, dessen Grundlagen und Entwicklungsbedingungen wir getrennt zu untersuchen und zu erklären haben und dessen Erscheinungen wir nicht, wie dies regelmäßig geschieht, zu allgemeinen Urteilen über den Stand des Wohnungswesens verwenden oder erweitern dürfen. Wir scheiden demnach zunächst von dem Hauptgebiet der normalen Wohnung, mit dem unsere Darstellung als ihrem eigentlichen Gegenstand sich im wesentlichen zu beschäftigen hat, das Sondergebiet der unternormalen Wohnung.

Indem wir der unternormalen Wohnung hier die Eigenschaft eines Sondergebietes zuerkennen, ist damit bereits gesagt, daß es sich nicht um eine vereinzelt und nicht um eine vorübergehende Erscheinung handelt, sondern um einen dauernden, und wie wir sehen werden, wichtigen Bestandteil des Wohnungswesens. Wir begegnen der gleichen Entwicklung, die zu der Entstehung der unternormalen Wohnung führt, in jedem Lande, und zwar in den alten Kulturländern wie in den jüngeren Staaten der neuen Welt, ferner ebenso in den Ländern der Mietskaserne wie in denen des Einfamilienhauses. In England und in den Niederlanden, wie in Nordamerika und Australien sind einzelne Städte in großem Umfang mit Verfallwohnungen behaftet. In Deutschland sind die verwahrlosten Wohnungen allgemein verbreitet; sie finden sich in Berlin wie in Hamburg, in Königsberg wie in Frankfurt, in

München wie in Düsseldorf. Gerade die mit den glänzendsten Straßen- und Plätzen ausgestattetesten Städte sind es, die andererseits den schlimmsten Wohnungsverfall aufweisen.

In der Literatur, wie in der Gesetzgebung und in der Praxis ist die unternormale Wohnung wohl am eingehendsten in England behandelt worden. Hier findet sich auch für eine bestimmte Kategorie dieser Wohnungen ein besonderer viel gebrauchter Ausdruck; man nennt sie slums; unter den Slums sind solche Wohnungen zu verstehen, die nicht durch ihre ursprüngliche Anlage, sondern durch die Art ihrer Benutzung unwertig geworden sind. Das Eigentümliche des Slum-dwelling ist die Verwahrlosung der Wohnung, der Wohnungsverfall. Der Slum ist keineswegs eine für die Armen und Elenden gebaute Wohnung; sondern er hat stets bessere Zeiten gekannt und ist erst durch Ursachen und Vorgänge, die sich meist nachweisen lassen, zu einer schlechten Behausung geworden. Auch die Bewohnerschaft bildet durchaus nicht eine einheitliche Klasse, sondern setzt sich aus den verschiedensten Schichten (unter ihnen namentlich Stadt- und landesfremde Zuwanderer) zusammen. Es ist deshalb nicht richtig, die Slums als Arme-Leute-Wohnungen, Elendswohnungen oder dgl. zu bezeichnen; die richtige Bezeichnung und Übersetzung dürfte vielmehr lauten: Verfallwohnungen. Der Wohnungsverfall und die Wohnungsverwahrlosung kennzeichnen den Slum. The slum is not built; it develops, Eberstadt, Housing, Nelsons Encyclopaedia of Industrialism, S. 279.

Die allgemeinen Ursachen, die unter den verschiedensten Voraussetzungen gegenüber dem normalen Wohnungsweisen auf die Herausbildung der unternormalen Wohnung hinwirken, haben wir zu scheiden in sachliche und in persönliche. Die sachlichen Ursachen ergeben sich aus dem Bau der Städte und seiner Entwicklung; die persönlichen aus der Zusammensetzung der Bevölkerung.

Wir haben zuvor darauf hingewiesen, daß in unseren Städten jeweils der weitaus größere Teil der vorhandenen Bauten älteren Jahrgängen entstammt (oben S. 9). Das alte Wohngebäude, wenn es ungenügend unterhalten und von einer schlechteren Mieterschaft besetzt wird, gerät rasch in Verwahrlosung. Von dieser Umwertung und Umbildung werden namentlich die zentralen innenstädtischen und altstädtischen Bezirke betroffen. Wir sind gewohnt, die neuere Entwicklung der Innenstadt allgemein unter einem bestimmten Gesichtspunkt zu betrachten, nämlich dem der „Citybildung“. Das viel gebrauchte Schlagwort hat uns lange Zeit über die große wohnungspolitische Bedeutung der Innenbezirke getäuscht. Nur ein Bruchteil der Innenstadt wird selbst

in unseren bedeutendsten Großstädten zur reinen Geschäftsstadt umgewandelt, in der eine an Zahl geringe Wohnbevölkerung zurückbleibt. Unmittelbar aber an die reinen Geschäftsbezirke und Geschäftsstraßen schließen sich dicht bevölkerte, eng bewohnte innerstädtische Bezirke an, eng besiedelte Quartiere mit einer Bevölkerung der verschiedensten Bestandteile, den guten sowohl, wie den unerwünschten Elementen der städtischen Einwohnerschaft angehörend. Gerade in der Innenstadt und im Bereich der höchsten Grundrente finden wir die billigsten Wohnungen in unseren Städten; in zahlreichen Städten sind Wohnungen der unteren Preisstufen nur in den zentralen und altstädtischen Bezirken in größerem Umfang anzutreffen; hieraus ergibt sich die wichtige Leistung dieser Wohnungsklasse für den städtischen Wohnungsmarkt.

Die Bevölkerungsschichten, die in diesen altstädtischen und unterwertigen Wohnungen Unterkunft finden, zeigen allerdings, wie zuvor bemerkt, die verschiedenartigste Zusammensetzung. Zunächst zählen hierher diejenigen Erwerbstätigen, die mit Rücksicht auf Arbeitsverhältnis und Gewerbebetrieb gezwungen sind, in der Innenstadt Wohnung zu nehmen, ferner diejenigen Familien, die eine höhere Miete nicht erschwingen können oder die — ein bedauerlicher, aber häufig festzustellender Umstand — wegen Kinderreichtums in besseren Mietshäusern keine Aufnahme finden. Einen starken Beitrag zu der Besetzung minderwertiger Wohnungen stellen weiter die Zuwanderer, die aus Gebieten niedrigerer Kulturstufe und billigerer Arbeitslöhne in die Städte einströmen; sie bringen ihre niedrigeren Ansprüche und schlechten Wohnsitten mit und sind in großem Umfang die Träger des Wohnungsverfalls und Benutzer der verwahrlosten Wohnungen. — Endlich ist nicht zu übersehen, daß unsere Städte in einem gewissen Maß Volksteile enthalten, die unter die Richtlinie ihres Standes herabsinken und die Verfallwohnungen aufsuchen.

Das 19. Jahrhundert fand bei dem starken Bevölkerungszuwachs in den altstädtischen Bezirken die Wohnungszustände vor, die wir oben S. 21 f. zu schildern hatten. Der Kampf gegen die Wohnungsmißstände begann, und er wurde geführt unter dem Zeichen der Gesundheitspflege und mit den Mitteln der Sanierung, d. h. der Niederlegung gesundheitschädlicher altstädtischer Gebiete. Kein Zweifel, daß bei diesen Eingriffen Bedeutendes geschaffen wurde; indes über der Betrachtung der Gesundheitschädlichkeit übersah man zunächst die wohnungspolitische Leistung der abgerissenen Gebäude; es war eine naturgemäße Folge, daß vielfach in der Beseitigung des alten ein neuer Not-

stand, ein Mangel an billigen Kleinwohnungen, herbeigeführt wurde. Aber ein zweiter Umstand drängte sich alsbald der Wahrnehmung auf: die aus den Abrißbezirken ausgetriebene Bevölkerung der untersten Schichten suchte den nächstliegenden — bis dahin etwa mittelguten — Bezirk auf, um sich dort niederzulassen und brachte hier in kurzer Frist die gleichen Mißstände der Wohnungsverwahrlosung hervor, die man eben erst unter großen Kosten in dem gesäuberten Gebiet abgetan hatte. Es war eine Siphphusarbeit.

Auf Grund der gemachten unbefriedigenden Erfahrungen gelangten während der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts neue Auffassungen in dem Kampf gegen die Verfallwohnung zur Ausbildung. Zunächst wurden (namentlich in England, Belgien und in den Niederlanden) die Grundsätze aufgestellt, einen Teil der sonst für Sanierungen eingesetzten Mittel zu verwenden, um in den städtischen Außenbezirken billige Wohnungen herzustellen, sowie den Bau von städtischen Verkehrsmitteln zu fördern und hierdurch der nur durch die billigeren Wohnungsmieten in der Innenstadt festgehaltenen Bevölkerung den Wegzug in die Vororte zu ermöglichen. Andererseits wurde den Wohnbedürfnissen der durch ihren Beruf an die zentralen Bezirke gebundenen Bevölkerung (s. oben) durch den — in einzelnen Ländern im Wege der Gesetzgebung vorgeschriebenen — Grundsatz Rechnung getragen, daß bei Sanierungen für einen Teil der niedergelegten Wohngebäude in dem gesäuberten Bezirk selbst oder in dessen unmittelbarer Nachbarschaft durch Schaffung neuer Wohngelegenheit Ersatz geboten werden müsse.

Größere Sanierungen, bei denen die Grundsätze des Neubaus innenstädtischer oder vorstädtischer Kleinwohnungen zur Anwendung kamen, wurden neuerdings durchgeführt in den Städten Hamburg (sog. Gängeviertel), Frankfurt a. Main, Straßburg, Stuttgart, Elberfeld; London, Birmingham, Liverpool, Manchester, Glasgow, Sheffield; Brüssel (Rue des vers), Amsterdam u. a. m.

Wenn bereits auf Grund der im 19. Jahrhundert gezeitigten Ergebnisse die ursprüngliche Annahme, daß die unternormale Wohnung schlechtthin durch Niederlegung verwahrloster Bezirke zu beseitigen sei, sich als unzureichend und zu einem erheblichen Teil verfehlt erwiesen hatte, so hat die im Gefolge des Weltkriegs allenthalben hervorgetretene WohnungsKnappheit jedem Vorgehen

Halt geboten, das zu einer Minderung des vorhandenen Wohnungsbestandes führt. Wir sehen vielmehr, daß die jüngste Entwicklung, durch Notwendigkeit gezwungen, vielfach die entgegengesetzte Richtung einschlägt. Behausungen, die unter normalen Verhältnissen keinen oder keinen einwandsfreien Mieter gefunden hätten, werden von den in Wohnungsnot befindlichen Familien bezogen.

Das Elend der Verfallswohnung wurde uns aus früheren, unter weit günstigeren Verhältnissen arbeitenden Zeitabschnitten als ungelöstes Problem überliefert. Den überkommenen Schwierigkeiten sind in unserer eigenen Zeit, namentlich in Deutschland, neue Erschwerungen hinzugetreten. Es wäre bedauerlich, wenn der Kampf gegen die unternormale Wohnung unter dem Druck der heutigen Wohnungsnot erlahmen würde; daß er durch die gegenwärtigen Umstände erschwert wird, müssen wir allerdings anerkennen. Um so mehr müssen wir diejenigen Mittel anwenden, die als durchführbar und wirkungsvoll gelten können: vorbeugende Maßnahmen, die die Wohnungsverwahrlosung verhindern, Wohnungspflege, Instandsetzung untauglich gewordener Wohnungen. Wenn wir die unternormale Wohnung nicht und jedenfalls nicht in absehbarer Zeit beseitigen können, so gilt es doch, mit allen verfügbaren Mitteln dahin zu streben: die wohnungspolitische Leistung unseres Sondergebietes, die unentbehrliche billige Wohnung, in brauchbarem Zustand zu erhalten.

Unter die vorbeugenden Maßnahmen ist vor allem die Wohnungsaufsicht zu rechnen, die sich zu einer Einrichtung von hervorragender Bedeutung entwickelt hat; die Aufsichtsbehörden bestreben sich namentlich, Mißstände in der Wohnungsbenußung zu beseitigen. Weiter kommt die Tätigkeit der Hausbesitzer in Betracht; von der Art, wie die Hausbesitzer ihre Grundstücke verwalten oder verwalten lassen, hängt die Entwicklung eines Hauses in hohem Maße ab. — Zur Instandsetzung untauglich gewordener Wohnungen werden seitens der Gemeinden vielfach Darlehen an Hausbesitzer gegeben. In Holland besteht die Einrichtung seit längerer Zeit; in deutschen Städten werden neuerdings gleichartige Maßnahmen mit Erfolg angewendet. In Berlin wurden in der kurzen Zeit von Dezember 1918 bis April 1919 2630 Wohnungen mit 6500 Räumen durch Zuschüsse an Grundbesitzer in bewohnbaren Zustand gesetzt. Auf die Instandsetzung von Wohnungen richten sich insbesondere die Bestrebungen von Octavia Hill, London, deren vorbildliche Tätigkeit zu der Begründung von Vereinen für Wohnungspflege geführt hat.

2. Das normale Wohnungswesen.

A. Die Bau- und Wohnweise.

Als das Hauptstück des Wohnungswesens und des Städtebaues ist, nach Ausscheidung des zuvor besprochenen Sondergebietes, die typische und normale Wohnung zu betrachten, auf die sich die allgemeinen Einrichtungen der Bodenpolitik beziehen. Ein übersichtliches Bild von dem Stande des normalen Wohnungswesens erhalten wir durch die sog. Behausungsziffer (Anzahl der Bewohner auf ein bebautes Grundstück), die uns anzeigt, welche Gebäudeform in einer Stadt vorherrscht und wie die Bodenaufteilung beschaffen ist. Aus unserer Gesamtübersicht oben S. 7 wollen wir die dort genannten deutschen Großstädte herauslösen und die Einzelheiten der Bauformen sowie deren fortschreitende Ausgestaltung in vier Zählperioden von 1895 bis 1910 besprechen; s. Tab. 1. Die Tabelle ist eingeteilt in fünf Gruppen und zeigt uns, welcher Bruch der Entwicklung und welche Gegensätze noch während der letzten Jahrzehnte im deutschen Wohnungswesen nachweisbar sind.

Durch unsere Zusammenstellung wird eine Reihe von Irrtümern, die über die Ursachen der schlechten Wohnungszustände verbreitet werden, berichtigt. Es ist eine häufig vorgebrachte Annahme, daß die Festungseigenschaft der Städte eigentlich schuld sei an der unbefriedigenden Gestaltung unserer Wohnverhältnisse. Die Behauptung wird durch unsere Tabelle in bündigster Weise widerlegt. Nach der Zählung von 1895 standen damals ziemlich an der Spitze unserer Liste mit den günstigsten Ziffern Köln und Straßburg, Städte, die seit sieben Jahrhunderten ohne Unterbrechung in ihre Festungswälle eingeschlossen sind. Gerade unsere ältesten und bisher bedeutendsten Waffenplätze nehmen demnach zwei der besten Stellungen in der Liste ein. Den Schluß mit den schlechtesten Ziffern bilden dagegen die offenen Städte Berlin und Charlottenburg, die teils niemals, teils nicht seit ihrer neueren Entwicklung Festungen gewesen sind. Ihnen zunächst steht Breslau, dessen großstädtisches Wachstum ebenfalls keinerlei Beziehungen zu der Periode vormaliger Befestigung hat. Die Festungstädte Köln und Straßburg, wie Magdeburg, Königsberg und Posen zeigen ferner eine beachtenswerte Gestaltung der Be-

Tabelle 1. Behausungsziffern 1895—1910.

Städte	Einwohner 1910	Auf 1 Gebäude Bewohner			
		1895	1900	1905	1910
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1. 1—10 Bewohner					
1. Bremen	247 437	—	7,84	7,74	7,83
2. 10—20 Bewohner					
2. Trefeld	129 406	14,23	13,96	13,48	12,69
3. Aachen	156 143	17,30	17,44	16,25	16,64
4. Frankfurt a. M.	414 576	17,82	18,71	18,75	17,09 ¹⁾
5. Essen	294 653	16,90	18,73	18,92	17,61
6. Elberfeld	170 195	18,35	18,87	—	18,02
7. Köln	516 527	14,76	15,82	16,41	18,05
8. Straßburg	178 891	—	16,97	16,10	18,25
9. Altona	172 628	20,13	19,48	19,65	18,59
10. Stuttgart	286 218	—	21,06	19,46	18,61
11. Düsseldorf	358 728	18,69	20,00	20,09	19,11 ¹⁾
3. 20—30 Bewohner					
12. Hannover	302 375	19,27	20,36	20,98	20,04
13. Nürnberg	333 142	—	19,49	—	20,48
14. Halle	180 843	20,13	20,83	23,92	21,07
15. Mannheim	193 902	—	22,16	23,75	22,27 ¹⁾
16. Danzig	170 337	21,06	20,34	21,47	22,49
17. Leipzig	589 850	—	27,84	27,64	27,39
4. 30—55 Bewohner					
18. Chemnitz	287 807	—	30,14	30,29	30,35
19. Magdeburg	279 629	31,31	32,83	35,23	31,08 ¹⁾
20. Königsberg	245 994	30,29	32,42	30,31	32,31
21. Dresden	548 308	—	28,68	—	34,56
22. Stettin	236 113	30,02	38,54	37,34	36,27
23. München	596 467	—	36,61	36,53	36,59
24. Hamburg	931 035	33,59	35,59	36,81	38,66
25. Breslau	512 105	51,22	53,29	51,97	—
26. Posen	156 691	39,44	39,12	49,00	51,80
5. über 60 Bewohner					
27. Charlottenburg	305 978	—	60,07	64,78	66,13
28. Berlin	2 071 257	71,15	77,00	77,54	75,90

1) In der Zählperiode 1905—1910 hat eine Veränderung des Gemeindegebiets durch Eingemeindung stattgefunden, infolge deren die Behausungsziffer durch Einbeziehung der neuen Bezirke zunächst — d. h. bis zur Einführung des binnenstädtischen Bauystems — herabgedrückt wurde. Über die Ziffern der Grundstücks- bzw. Gebäudezählung vgl. Handbuch, 4. Aufl., S. 168.

hausungsziffer; in den älteren Zählperioden, in denen die neueren Festungsauflassungen noch nicht oder erst in ihren Anfängen wirksam waren, ergeben sich niedrigere Ziffern als in den späteren Zählungen. Die Stadterweiterungen und die Zufuhr neuen Baulandes bringen mithin — in nur scheinbar widerspruchsvoller Weise, tatsächlich in notwendiger Folge des angewandten neuen Bauystems — ein Anwachsen der Behausungsziffer. Wir werden späterhin sehen, daß auch die Zusammendrängung durch die Höherausnutzung des Bodens in den offenen Städten außerordentlich viel stärker ist als in den Festungsstädten. Mit der überlieferten Festungseigenschaft unserer Städte sind also die Wohnverhältnisse in keinen allgemeinen oder systematischen Zusammenhang zu bringen.

Nach einer anderen Richtung aber bedarf die Gruppe 2 unserer Tabelle noch der näheren Betrachtung; die Gruppe umfaßt nämlich unsere großen, rasch und gewaltig anwachsenden Industriestädte. Hier standen 1895 Krefeld, Aachen, Barmen, Essen, Elberfeld, Dortmund, Düsseldorf; sie zeigten bei stärkstem Wachstum damals die verhältnismäßig besten Ziffern und haben zum Teil noch heute gegenüber anderen deutschen Großstädten die befriedigenderen Wohnverhältnisse aufzuweisen.

Es ergibt sich hier, wie vollständig irrtümlich die Behauptung ist, das Anwachsen der Industrie sei an unseren eigenartigen Wohnverhältnissen schuld. Ein Blick auf die Ziffern in den mächtigen, rasch wachsenden Industriestädten von England, Belgien und Nord-Amerika (oben S. 6) hätte allerdings schon genügt, um die Fehlerhaftigkeit dieser Annahme zu beweisen, von der das gerade Gegenteil zutrifft. Die deutschen Industriestädte, die sich eine tüchtige kommunale Verwaltung und eine den Anforderungen des Kleinwohnungsbaues entsprechende Bauweise bewahrt haben, weisen eine sich günstig abhebende Gestaltung des Wohnungswesens auf. — Während der letzten Jahre sind aus anderen Gegenden Deutschlands die bekannten neueren Erscheinungen in die Industriebezirke vorgedrungen; es sind dies — wie z. B. die Vorschriften des Straßenbaues und der Bauordnung, die Einführung des preußischen Grundbuchs — allgemeine verwaltungsmäßige Einrichtungen, deren sich der einzelne Bezirk nicht erwehren kann und die, wie kaum betont zu werden braucht, mit der in-

dustriellen Entwicklung als solcher in keinem Zusammenhang stehen.

Zu der Sonderstellung Bremens (das für die Oberklassen an dem Einfamilienhaus festhält) ist zu bemerken, daß hier das Kleinhaus sich auch für die mittleren und unteren Schichten der Bevölkerung lange gehalten hatte, aber neuerdings, namentlich in den unteren Mietpreisstufen, vielfach zum Mehrwohnungshaus umgebildet worden ist.

Die voraufgehenden Zahlen sind die Durchschnittswerte einer jeden Stadt. In den deutschen Städten ist indes — mit wenigen Ausnahmen — kein gleichartiger Haustypus vorhanden, der dieser Durchschnittsziffer entspricht. Unsere Ziffer ist vielmehr für Deutschland das Ergebnis eines Durchschnitts aus den älteren kleineren und den in dem jüngsten Zeitabschnitt eingeführten großen Hausformen. Für Berlin zeigt demgegenüber Tab. 2 die Verteilung der Bevölkerung nach den verschiedenen einzelnen Haustypen und zugleich den hier besonders beachtenswerten Entwicklungsgang innerhalb der Jahre 1861 bis 1910.

Tabelle 2. Prozentuale Verteilung der bewohnten Grundstücke in Berlin.

Grundstücke mit	1—5	6—10	11—20	21—30	31—50	über 50
	Wohnungen					
1861	33,5	30,1	29,2	5,9	1,2	0,1
1875	24,1	23,4	34,8	12,8	4,4	0,5
1910	13,0	12,8	28,3	21,2	21,1	3,6

Aus der Tabelle ergibt sich, daß der Haustypus von 1—5 Wohnungen noch im Jahre 1861 in Berlin der vorherrschende war, und daß erst seit 1875 die Mietskaserne vordringt. Seitdem geht die Tendenz dahin, die Abmessungen der Spekulationsgrundstücke in den Neubaugebieten immer mehr zu vergrößern. Fast die gesamte Bevölkerung wohnt jetzt in Mietskasernen. Der Anteil der Grundstücke mit 1—5 Wohnungen ist von 33,5% im Jahre 1861 auf 13% im Jahre 1910 zurückgegangen, und selbst dieser geringe Bruchteil begreift, wie das Statistische Amt hervorhebt, „nicht ausschließlich eigentliche Ein- bis Fünffamilienwohnhäuser, sondern es befinden sich darunter auch nicht wenige Grundstücke, die hauptsächlich gewerblichen Zwecken dienen, zugleich aber Wohnungen für Angestellte (Portiers usw.) enthalten“. Die Willkür-

lichkeit der Umwälzung des großstädtischen Wohnungswesens tritt hier in eindringlichster Weise hervor.

In Hamburg umfaßt das kleine und mittlere Grundstück mit 1—30 Bewohnern, dem die Hausformen von dem Einfamilienhaus bis zum Vier- und Sechswohnungshaus angehören, noch im Jahre 1885 66% aller Grundstücke; in dem kurzen Zeitraum von 25 Jahren bis 1910 ist sein Anteil auf 50% der Grundstücke und 15,7% der Bevölkerung gesunken. Zur Hauptform der Neubautätigkeit entwickelt sich die Grundstücksgröße von 31 bis 100 Bewohnern; ihr gehört der bevorzugte Typus des Hamburger Kleinwohnungsbaus an, der sog. „Dierpänner“, der auf jedem Geschöß vier Kleinwohnungen, bei fünfgeschößiger Bebauung also 20 Kleinwohnungen enthält. Die gleiche Entwicklung zeigt sich in anderen deutschen Großstädten, in denen das Eindringen des Massenmietshauses sich während des jüngsten Zeitabschnitts vollzogen hat.

Die Wohnungsaufnahme westfälischer Städte von 1905 ergibt dagegen hinsichtlich des Gebäudeumfanges, daß 72,88% sämtlicher Gebäude der Größenklasse von 1—3 Wohnungen angehören; 9,79% der Gebäude enthalten vier Wohnungen und genau der gleiche Prozentsatz entfällt noch auf die Gebäude mit 5 und 6 Wohnungen. Von hier ab fallen die Zahlen rasch; Gebäude mit 10 und mehr Wohnungen wurden nur noch 1,63% gezählt. Im einzelnen zeigt es sich, daß das große Mietshaus von 10 Wohnungen und darüber in Hagen, Bochum, Witten eine größere Bedeutung (4—8% der Gebäude) gewinnt.

Betrachten wir auf Grund der folgenden Tab. 3 die Höhengenausnutzung (Stoßwertshäufung), so stehen wieder die offenen Städte Berlin, Charlottenburg und Breslau an der Spitze; hier sind (1910) 20,29, 17,97 und 20,06% der Wohnungen im vierten Stoß und darüber gelegen. Dagegen zeigen die Festungsstädte Köln, Königsberg, Magdeburg, Posen, eine unvergleichlich geringere Höhengenausnutzung, deren entsprechende Ziffern nur 0,23, 4,30, 3,34 bzw. 6,18% sind (vgl. oben S. 6, Erörterung zu Tab. 1). Rechnet man selbst noch das dritte Stoßwerk hinzu, so machen in Berlin die im dritten und vierten Stoßwerk und darüber belegenen Wohnungen 43% der Gesamtzahl aus; in Köln dagegen nur 15%, in Magdeburg 18%, in Straßburg 21%, in Königsberg und Posen 23%. Es zeigt sich auch hier auf das deutlichste, daß die Bodenspekulation einen vielfach stärkeren Wall um die Städte zieht und die Bevölkerung viel enger einschnürt als eine Festungsmauer.

Bemerkenswert sind die Vergleichsziffern für verschiedene Zählperioden, soweit sie in unserer Tab. 3 vorliegen. Die Zahlen

Tabelle 3. Die Wohnungen nach der Stockwerkslage sowie Vorder-, bzw. Vorderhaus- und Hinterwohnungen. (In Proz. der Gesamtzahl.)

Stadt	Jahr	K. ¹⁾	E. ¹⁾	I.	II.	III.	IV. ²⁾	M. S. ¹⁾	G. h.	D. ³⁾	h. ³⁾
1. Berlin	1890	7,70	15,89	18,49	19,85	20,19	17,26	0,61		56,1	45,9
	1910	3,29	14,91	18,43	20,87	22,21	20,29	0,37		51,6	48,4
2. Breslau	1890	4,63	16,84	21,36	21,24	19,48	14,82	1,63			
	1910	2,43	16,61	19,57	20,50	21,28	20,06	1,21			
3. Charlottenburg	1895	2,33	20,73	19,37	19,45	18,74	13,05	1,33		55,5	44,5
	1910	0,78	21,35	19,93	20,06	19,91	17,97	1,07		58,2	41,8
4. Köln	1890	0,09	18,22	24,46	24,71	12,85	2,33	8,72	8,62	94,3	5,7
	1910	0,70	30,24	27,60	26,48	14,75	0,23	11,44	2,82	79,4 ⁴⁾	20,6
5. Dresden	1910	2,24	18,30	23,44	22,82	20,14	13,06	3,00	1,00		
6. Essen	1900	0,11	22,22	25,31	18,32	1,66	0,02	8,46	5,63	96,5	3,5
	1910	0,04	32,65	28,33	25,80	12,42	0,76	24,41	5,94	97,9	2,1
7. Frankfurt a. M.	1895		16,67	27,23	24,19	18,71	7,54		2,55	86,1	13,9
	1910	0,07	23,65	27,30	24,45	18,93	5,60	4,31	3,15		
8. Halle	1890	4,10	17,45	34,84	25,17	11,41	0,89	6,10	0,05	76,2	23,8
	1910	2,64	24,75	29,78	25,94	14,71	2,18	2,86	2,05	84,0	16,0
9. Hamburg	1910	4,95	22,81	22,96	22,09	16,72	10,47	4,69	3,43	81,2	18,8
10. Hannover	1890	0,06	19,90	26,26	22,46	14,92	5,36	10,47	0,54	83,8	16,2
	1910	0,18	23,24	26,05	23,55	18,57	8,41		1,65	87,7	12,3
11. Kiel	1890	8,13	16,03	37,73	19,10	6,32	0,29	4,56	0,39	83,9	16,1
	1910	2,25	24,42	24,70	22,03	17,07	9,53	4,32	3,10	94,2	5,8
12. Königsberg . .	1890	3,56	28,03	29,94	22,36	11,80	1,86	2,45	1,32		
	1910	1,64	20,69	27,85	27,26	18,26	4,30	0,16			
13. Leipzig	1910	0,31	19,17	25,35	24,49	21,08	9,60	1,46	0,45	88,8	11,2
	1910	0,34	44,01	33,07	17,50	4,95	0,13	11,53	11,96	87,3	12,7
14. Lübeck	1890	1,12	16,64	35,38	24,56	15,85	4,42	2,05			
	1910	0,44	24,16	30,37	26,16	15,03	3,34	3,27		67,3	32,7
16. Mannheim . . .	1910		22,68	28,34	24,34	17,73	6,91	2,80			
17. München	1910	0,37	17,24	26,02	25,39	21,60	9,38	2,05		82,5	17,5
	1910	0,07	20,89	27,90	24,68	18,43	8,03			90,5	9,5
18. Nürnberg	1895	9,64	19,10	27,14	19,71	13,71	5,14	1,76	0,59	83,0	17,0
	1910	3,13	24,86	25,33	23,26	17,24	6,18	0,42	0,08	68,8	31,2
20. Schöneberg . .	1910	0,89	20,57	19,69	20,14	20,50	18,21	0,94		59,0	41,0
	1910	0,48	28,54	28,18	21,27	14,34	6,59	6,48	4,93	88,4	11,6

Zusammengestellt nach Zeitachr. d. Kgl. Preuß. Statist. Bureau, 42. Jahrg., 1902, S. 185 u. Statist. Jahrb. deutscher Städte. XVI, S. 444 u. 455; XXI, S. 860 f.

Dachwohnungen wurden gezählt im Jahre 1895: Frankfurt a. M. 3,11, Hannover 0,02, Essen (1900): 18,27, Altona 0,004, Halle 3,03, Posen 3,12, Kiel 6,66%. Treppenzahl, d. h. Stockwerkslage, jedoch nicht angegeben.

1) K. = Keller; E. = Erdgesch.; M. S. = in mehreren Stockwerken; G. h. = Ganzes Haus umfassend. — 2) IV. Stock und höher gelegen. — 3) D. bzw. h. = bei den Städten Nr. 1, 3, 4, 15 und 20 Vorder- bzw. Hinterwohnungen; bei den andern Nummern Vorderhaus- bzw. Hinterhauswohnungen; wo die Unterscheidung nach Vorderhaus- und Hinterhauswohnungen erfolgt, werden auch diejenigen Wohnungen als „Vorderwohnungen“ gerechnet, die nach dem Hof gelegen, aber vor der Vorderhausstreppe aus zugänglich sind. — 4) Köln würde für 1910 96,5% Vorderhauswohnungen ergeben.

geben hier fast durchgängig — etwa mit Ausnahme von Essen — ein ungünstiges Bild der Bauweise. Allgemein verstärkt sich während der jüngsten Zählungsabschnitte die Stockwerkhäufung. Es

ergibt sich wiederum, daß diese Entwicklung zur gedrängteren Bebauung und zur systematischen Anlage der Hinterwohnung sich in den Neubaubezirken, d. h. auf an sich billigerem Außengelände vollzieht. Die Neubauten in den Stadterweiterungsgebieten und auf dem reichlichen Boden des Außenkreises bringen hier nicht eine Milderung, sondern eine Verschärfung der Mißstände der Bevölkerungsanhäufung.

Hinsichtlich der Bodenausnutzung in den westfälischen Städten zeigt dagegen die obenerwähnte Wohnungserhebung von 1905, daß nicht weniger als 89,91% sämtlicher Gebäude eine Höhe von nur 1—3 Geschossen haben; nur 10,09% haben mehr als drei Geschosse. Der Flachbau herrscht also noch allgemein vor und wird erst neuerdings von der Stockwerkhäufung bedrängt.

Überblicken wir die Ergebnisse dieses Abschnitts, so tritt die jeder natürlichen und wirtschaftsgemäßen Entwicklung widersprechende Tatsache hervor, daß die Zusammendrängung der Bevölkerung in Deutschland am stärksten ist in den offenen Städten, auf ursprünglich billigem Boden und in den Neubaubezirken. Ferner zeigt es sich, daß der Flachbau in Deutschland als die überlieferte und in einzelnen Gebieten noch jetzt nicht verdrängte Bauform anzusehen ist. Die geschichtlichen und verwaltungstechnischen Darlegungen des vorausgehenden Abschnitts I S. 26 f. werden durch die Statistik bestätigt. Bei dem systematischen Vordringen der Stockwerkhäufung in den deutschen Städten handelt es sich um eine örtlich fremde Erscheinung des jüngsten Zeitabschnitts, die als willkürliche Einrichtung von außen in Bezirke und Städte eingeführt wurde, in denen sie bis dahin nicht oder nur ausnahmsweise bekannt war.

B. Wohnungsanlage. Mietverhältnisse. Wohnungsbenutzung.

Das Material für die Darstellung der Wohnungszustände wird uns zu einem großen Teil durch die Statistik geboten, deren wir auf unserem Gebiet sowohl für die Gewinnung selbständiger Erkenntnis, wie zur Erläuterung der Ergebnisse der Einzelforschung bedürfen. Die Statistik kann jedoch die Vorgänge nur erfassen, insoweit sie unter eine zahlenmäßige Einheit zu bringen sind; hierbei ist indes gegenüber der Einheit der Zahl für unsere folgenden Erörterungen die Verschiedenheit der tatsächlichen Zu-

stände des Wohnungswesens zu berücksichtigen. Durch die zahlenmäßige Summierung wird häufig gerade die Ungleichartigkeit der Entwicklung, die es zu ermitteln gilt, verwischt, während der beliebte Vergleich ungleichartiger Zahlen stets zu Mißverständnissen und Irrtümern führt. Zu den öfter gerügten Mängeln bei der Anwendung statistischer Zahlen seien folgende Beispiele erwähnt:

Für die Beurteilung der Wohnweise gilt als wesentlich das zahlenmäßige Verhältnis zwischen überbauter Fläche und Freifläche. Doch gerade hier gibt uns der Zahlenvergleich ein unzutreffendes Bild. In Berlin, der am intensivsten bebauten Stadt, sind von der Gesamtbodenfläche nur drei Zehntel tatsächlich überbaut; sieben Zehntel sind unüberbaut und entfallen auf Hofflächen, Straßen und sonstige Freiflächen. Nach vollständigem Ausbau der noch vorhandenen Baupläze wird das Verhältnis der bebauten zur nicht überbauten Fläche wie $36\frac{1}{4}\%$ zu $63\frac{3}{4}\%$ sein. Berlin ist somit, so paradox es klingt, nach dem Zahlenverhältnis der Flächenausnutzung als — eine weiträumig gebaute Stadt anzusprechen. Die Erklärung fällt nicht schwer; die übermäßig breiten Straßen dienen nur dem Vorteil der Bodenspekulation, die unter diesem Bauystem die Stockwerkhäufung allgemein anwenden und auf den Baugrundstücken die Bevölkerung in der schlimmsten Weise zusammendrängen kann. Allgemein läßt sich sagen, daß in den Städten, die den größten Prozentsatz unüberbauter Flächen aufzeigen, die ungünstigste Wohnweise besteht, wie auch die neueren Bebauungspläne, die mit großen öffentlichen Freiflächen prunken, regelmäßig schlechte, ansehbare Wohnformen anwenden. — Zur Kennzeichnung der Wohnverhältnisse wird ferner die Belegungsziffer der Wohnungen herangezogen, deren Entwicklung in Deutschland seit Jahrzehnten bis zum Eintritt der jüngsten Wohnungsnot einen Rückgang aufwies. Die hieran geknüpften Schlußfolgerungen sind indes irrtümlich und entspringen einer einseitig-fehlerhaften Anwendung der Statistik; denn die Minderung der Belegungsziffer in den Wohnungen beruhte nicht auf einer Besserung des Wohntypus, sondern vor allem auf dem rapiden Rückgang der Geburtenhäufigkeit. Bei den hierdurch eintretenden Verschiebungen mag sich sogar geradezu eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse ergeben, wenn nämlich an Stelle der Kinder Familienfremde (Schlafleute usw.) in die Wohnung aufgenommen werden; s. unten S. 59. — Auch die Statistik des Verhältnisses von Einkommen und Wohnungsmiete kann (worauf gerade von den Verfechtern des vorherrschenden deutschen Bauystems hingewiesen wird) zu ungenauen Folgerungen Anlaß geben; für die unterste Stufe der Wohnungsmiete wird in der Tat das Verhältnis des Mietaufwandes zu dem Einkommen nicht immer zu allgemeinen Schlußfolgerungen verwendbar sein.

Ein wertvolles Zahlenmaterial bietet uns die Tabelle 4, in der ich zwei Zahlenreihen verbunden habe, 1. die prozentuale Ver-

Tabelle 4. Die Wohnungen (W) und die Bewohner (B) nach der Zahl der Wohnräume.
 (In Proz. der Gesamtiffern.¹⁾)

Stadt	Zahl der Wohnräume					Stadt	Zahl der Wohnräume				
	0-1	2	3	4	5 u. m.		0-1	2	3	4	5 u. m.
Aachen	W 11,93 B 4,56	29,60 25,16	23,09 25,78	13,24 16,00	22,14 28,50	W 0,68 B 0,23	3,90 2,35	29,55 25,46	35,75 34,83	32,34 37,15	
Athina	W 1,24 B 4,32	31,89	31,89	34,75	27,80	W 0,94 B 0,31	1,68 0,78	8,06 5,62	29,33 28,13	59,99 62,16	
Berlin	W 7,37 B 2,91	33,67 29,96	32,61 35,80	11,30 12,70	15,05 18,65	W 0,27 B 0,91	2,128 1,97	41,12 38,64	17,53 24,05	16,61 35,07	
B.-Städtchenberg	W 2,61 B 1,08	38,44 34,42	45,05 40,00	11,76 10,79	8,16 9,69	W 1,21 B 0,38	1,76 0,91	16,27 12,71	40,17 40,45	40,59 45,55	
B.-Schöneberg	W 2,93 B 1,27	20,67 17,85	27,65 27,93	8,85 8,97	39,94 43,98	W 0,88 B 0,52	2,01 1,12	11,34 9,31	60,34 61,57	25,43 27,88	
B.-Wilmersdorf	W 0,93 B 1,80	9,95 11,69	25,21 26,40	6,97 7,18	52,93 56,94	W 1,93 B 0,72	4,32 2,49	30,14 36,95	51,59 51,76	32,02 38,08	
Breslau	W 11,18 B 6,41	21,94 20,07	29,45 30,65	14,94 16,44	22,49 26,45	W 3,24 B 1,39	7,60 5,68	41,65 40,67	23,24 24,22	24,27 28,04	
Charlottenburg	W 2,52 B 1,10	20,42 16,99	31,52 31,57	10,56 10,70	39,64 35,18	W 6,70 B 3,11	22,62 19,25	22,61 25,11	48,07 48,07	54,55 54,55	
Chemnitz	W 2,55 B 0,81	18,18 13,37	28,07 25,96	25,60 28,11	25,62 31,75	W 3,03 B 1,51	38,99 34,95	40,80 44,00	9,48 10,60	7,70 9,16	
Cöln	W 5,30 B 1,98	21,21 16,65	26,82 25,82	18,12 15,88	36,45 17,99	W 1,03 B 1,03	2,72	21,44	45,49	31,32	
Dortmund	W 2,96 B 1,22	30,74 28,32	32,45 34,69	15,88 17,57	21,20 24,80	W 12,02 B 7,65	28,35 27,32	25,50 28,91	13,69 13,80	20,46 25,32	
Dresden	W 5,79 B 1,32	4,91 2,91	32,82 32,82	32,41 32,41	30,54 30,54	W 8,85 B 8,85	25,82	20,50	15,97	28,86	
Düsseldorf	W 4,46 B 1,75	31,01 28,35	27,92 29,90	16,02 17,85	20,59 25,15	W 3,19 B 1,14	11,23 8,70	51,39 52,46	19,56 20,16	14,83 17,54	
Effen	W 2,41 B 0,72	28,82 21,69	32,96 37,05	18,05 24,07	26,58 32,92						
Falle	W 2,47 B 0,90	7,11 4,92	35,92	25,34							

1) Zusammengefaßt nach R. Kucznyski, Statist. Jahrbuch deutscher Städte 1916. S. 865f.

teilung der Wohnungen nach der Zahl der Wohnräume; 2. die prozentuale Verteilung der Bevölkerung innerhalb der einzelnen Größenklassen der Wohnungen. Die Tabelle gibt uns demnach sowohl den Anteil der einzelnen Wohnungsgrößen einer Stadt, wie auch die — hiervon häufig stark abweichende — Verteilung der Bevölkerung unter die verschiedenen Wohnungskategorien. Zu bemerken ist, daß die Tabelle nach den neueren Grundsätzen der Statistik aufgenommen wurde, die jeden abteilbaren Raum (auch die Küche) als Wohnraum zählt und den früheren, nicht allgemein (namentlich nicht für West-Deutschland) anwendbaren Begriff des „heizbaren Zimmers“ aufgegeben hat. Eine Wohnung von zwei „Wohnräumen“ stellt indes bei der Verschiedenheit des Grundrisses in Berlin, Magdeburg, München eine ganz andere Wohnform dar als in Essen, Aachen, Lübeck. Ferner ist je nach der Hausform — Massenmietshaus, Mehrwohnungshaus, Kleinhaus — die Wohnungsanlage eine verschiedene.

Im einzelnen ist zu den Zahlen der Tab. 4 zu bemerken:

Der Anteil der Wohnung von einem Wohnraum erscheint in der Tab. 4 als ein recht großer; durchgängig aber ist hier die Bewohnerzahl eine viel niedrigere als es dem Verhältnis zu der Zahl der Wohnungen entsprechen würde. Die Ursache liegt — was kaum der Hervorhebung bedarf — darin, daß die einräumige Wohnung in erheblichem Umfang von einzelstehenden Personen oder von kleinsten Haushaltungen besetzt wird, wenn auch allerdings leider in nicht geringer Zahl vielköpfige Familien in solchen Behausungen wohnen. Die zweiräumige Wohnung nimmt nach der Zahl der Wohnungen die erste Stelle ein in Städten mit Mietskasernenbebauung, wie Berlin, München und Posen, ferner in den rheinischen Städten Düsseldorf und Aachen, sowie in Regensburg, wobei indes allgemein (mit Ausnahme von Posen) die Quote der Bewohnerschaft dieser Wohnungsgattung hinter dem Anteil an der Wohnungszahl zurücksteht. Von großer Bedeutung ist die dreiräumige Wohnung, der in 14 Städten (Breslau, Charlottenburg, Köln, Dortmund, Dresden, Essen, Halle, Kiel, Lichtenberg, Magdeburg, Neukölln, Schöneberg, Stettin, Wilmersdorf) die erste Stelle des Anteils an den Wohnungen wie an der Bewohnerschaft zusteht, während sie diesen Rang in Chemnitz hinsichtlich der Wohnungszahl, in Berlin, München, Düsseldorf, Aachen hinsichtlich der Bewohnerschaft einhält. Die vieräumige Wohnung hat den stärksten Anteil in Hamburg, Leipzig, Linden, Lübeck für beide Quoten, in Altona hinsichtlich des Wohnungsanteils und in Chemnitz hinsichtlich der Bewohnerschaft. Eine Sonderstellung nimmt Hannover ein, insofern hier die fünfräumige Wohnung sich an der Spitze der Anteilsziffern für Wohnungen und Bewohner behauptet.

Bei den Wohnungen von fünf und mehr Räumen treten große Abstände hervor, die um so bemerkenswerter sind, als in vielen Fällen die betreffenden Städte unserer Tabelle lediglich einseitig entwickelte Teilmgemeinden einer größeren Siedelungseinheit sind. Betrachten wir z. B. die Einheit Groß-Berlin, so zeigt sich, daß Neukölln und Lichtenberg nur 9,16 bzw. 9,69% der Einwohnerschaft in größeren Wohnungen zählen, während der entsprechende Anteil in Charlottenburg rund 40%, in Schöneberg 44%, in Wilmersdorf gar 57% beträgt. Eine solche Einseitigkeit des Siedelungswesens erscheint wenig erwünscht; sie widerlegt auch die vielfach vorgebrachte Behauptung von der „sozialen Mischung“ der Einwohner in der Mietskasernen. Es ist bekannt, daß westliche Nachbargemeinden von Groß-Berlin in den Verträgen über Geländeerschließung die Anlage von Kleinwohnungen verboten und durch Aufschließungsverträge den Bau von Wohnungen bis zu drei Wohnräumen schlechthin untersagt haben. — Über die seitens einer Berliner Vorortgemeinde geschlossenen Verträge, die die Errichtung von Arbeiterwohnungen untersagen, vgl. meine Abhandlung Preuß. Jahrb. B. 144, H. 3, S. 448.

Für das Deutsche Reich gibt eine Zählung vom 31. Mai 1918, die sich auf sämtliche Gemeinden von mehr als 5000 Einwohnern, sowie auf kleinere Gemeinden von wohnungspolitischem Interesse (Industrieorte) erstreckte, die Verteilung aller Wohnungen nach drei Größenklassen, sowie die der Kleinwohnungen nach der Zahl der Räume. Es bestätigt sich hierbei, daß die Räumerzahl an sich — ohne Berücksichtigung des Haustypus und des Wohnungsgrundrisses — kein hinreichendes Urteil über die Wohnverhältnisse gestattet; Hdb. d. Ww., 4. Aufl., S. 184.

Die Entwicklung des Wohnungswesens unter dem heutigen Bauhystem zeigt für Berlin folgende Ziffern: nach der Grundstücksaufnahme von 1905 bestanden 4452 Wohnungen mit 7295 Bewohnern nur aus einer Küche; von diesen hatten 143 eine Bewohnerschaft von 5—12 Personen. 2119 Wohnungen mit 5696 Bewohnern hatten kein heizbares Zimmer; hierunter waren 187 Wohnungen aus einem einzigen unheizbaren Zimmer bestehend mit 5—11 Bewohnern. 34254 Wohnungen mit 53963 Bewohnern bestanden nur aus einem heizbaren Zimmer ohne jeden Nebenraum; 645 dieser Wohnungen hatten eine Bewohnerzahl von 5—10 Personen. Wohnungen der Hauptform von einem heizbaren Zimmer mit Küche ohne weitere Nebenräume waren 189018 mit 620138 Bewohnern vorhanden; unter diesen wurden 41346 gezählt mit 5—13 Bewohnern. Hierzu treten noch 25585 Wohnungen der gleichen Form von einem heizbaren Zimmer und Küche, jedoch mit 1—2 nicht heizbaren Nebenräumen und einer Bewohnerschaft von 101717 Personen. Insgesamt umfaßt diese Unterstufe der Wohnungen, die nur ein heizbares Zimmer oder nur unheizbare Zimmer besitzen, im Jahre 1905 788809 Bewohner. In diesen Räumen wohnten 25424 Familien mit Schlafleuten, 3609 Familien mit Zimmerabmietern und 108 mit Schlafleuten und Zimmerabmietern zugleich. In den Wohnungen von 1—2 Räumen allein wurden 4246 Zimmermieter und 35754 Schlafleute gezählt.

(Statist. Jahrb., 31. Jahrg., S. 145; Grundstücksaufnahme von 1905, S. 57 und 94). — Nach der Zählung von 1910 befanden sich in den Wohnungen von 1—2 Räumen (Stube und Küche) 20 545 Haushaltungen mit Schlafleuten, 3143 mit Zimmerabmietern und 36 mit Schlafgängern und Zimmerabmietern zugleich, bei der Wohnung von drei Räumen (Stube, Kammer und Küche) waren die entsprechenden Ziffern 28 272, 14 090 und 555.

In der jüngsten Berliner Aufnahme vom 31. Mai 1918 weist gegenüber dem Jahre 1905 die einräumige Wohnung eine starke Vermehrung auf; sowohl die aus einem Raum ohne Küche (Wohnküche) wie die nur aus einer Küche ohne weiteren Raum bestehenden Wohnungen haben zugenommen. Aus diesem Umstand ergibt sich, daß hier gegenüber dem oben geschilderten Stande von 1905 keine wohnungstechnische Verbesserung stattgefunden hat; andererseits wird man aus den Zahlen nicht unbedingt auf eine allgemeine Verschlechterung schließen müssen, insofern es sich bei der einräumigen Wohnung z. T. um Abvermietung an alleinstehende Personen handeln mag. Die Wohnung von Stube und Küche behauptet in absoluten Ziffern ihre alte Stellung, zeigt indes keine weitere Zunahme, wobei allerdings zu bemerken ist, daß infolge des Wegfalls des Begriffs „heizbares Zimmer“ eine Verschiebung der mit einem nicht heizbaren Nebenraum ausgestatteten Kleinwohnung nach der Oberstufe eingetreten ist. Hinsichtlich der Mietpreise umfassen Mai 1918 die Stufen von 300 bis 500 M. mit 200 000 Wohnungen bereits den Hauptteil der eigentlichen Kleinwohnung. Eine größere Bedeutung besitzt noch die Stufe von 600 bis 800 M. Seit Mai 1918 hat auf dem Gebiet der Kleinwohnung und der kleinen Mittelwohnung, wie bekannt, eine erhebliche Preissteigerung stattgefunden, so daß die Zahlen von 1918 in dieser Beziehung überholt sind. Von wesentlicher Bedeutung ist endlich, daß die Berliner Kleinwohnung an sich einen wenig günstigen Wohnungstypus darstellt; vgl. unten.

Für München gibt Prof. Max v. Gruber folgende Zahlen: „30% der gesamten Münchener Bevölkerung leben in Wohnungen mit ein und zwei ‚Wohnräumen‘ (Zimmer, Kammer, Küche), 48% mit ein, höchstens drei Wohnräumen. In den eigentlichen Arbeitervierteln, wie im 18. Bezirk steigen die Prozentzahlen auf 52 bzw. 77%. Ein Viertel aller Münchener hat weniger als 14 cbm Schlafraum; im 18. Bezirk müssen rund 39% sich mit einem so geringen Luftkubus begnügen. Ein Viertel aller Münchener Wohnungen sind ‚Teilwohnungen‘, d. h. Bruchteile einer Familienwohnung. Rund 59% aller einräumigen, und 49% aller zweiräumigen Wohnungen sind derartige Teilwohnungen. Rund 80 000 Menschen wohnen so in München. Dazu kommt noch, daß in den Bezirken, wo die breiten Schichten wohnen, ein großer Teil der Wohnungen Schlafgänger zu beherbergen hat. Dies trifft im 15. und 16. Bezirk bei rund einem Sechstel aller Wohnungen zu. Am grellsten werden die Wohnungszustände vielleicht durch die Tatsache beleuchtet, daß rund 17 000 Münchener unter Bettmangel leiden (Bericht v. 7. Juli 1908). — Die Notstände im Münchener Wohnungswesen nach einer Aufnahme des Jahres 1920 schildert Dr. Epstein, Zeitschr. f. Wohnungswesen in Bayern,

März 1921, S. 28 f. Wohnungsüberfüllung, Untermischung von Personen verschiedenen Geschlechts und Alters, Bettenmangel, enge Berührung mit Kranken zählen zu den häufig festgestellten Erscheinungen. „Wer beruflich Gelegenheit hat, diese Wohnungen zu besuchen, kann nur mit Schrecken daran denken, daß in diesen mit Wasserdampf gesättigten, mit den Ausdünstungen von Menschen erfüllten, meist dunkeln und oft beim besten Willen nicht sauber zu haltenden Räumen Menschen atmen, Frauen gebären, Väter von der Arbeit rasten und Kinder heranwachsen sollen.“

Hinsichtlich des Mietpreises ist es schwierig, einen einheitlichen Maßstab, wie ihn die Statistik gebraucht, in zureichender Weise zu gewinnen. Selbst bei gleichartigem Wohnungstypus zeigen die Preise der Wohnungen innerhalb jeder einzelnen Stadt nach Lage und Alter der Gebäude, nach Stockwerkshöhe und Instandhaltung große Abweichungen. Bei interlokalen Vergleichen tritt die uns zum Teil bereits bekannte Verschiedenheit der örtlichen Wohnform hinzu. Die Statistik kann im allgemeinen nur die Durchschnittsziffern der einzelnen Städte zusammenfassen und die tatsächlichen Unterschiede und Gegensätze nicht oder nur wenig berücksichtigen.

Immerhin lassen sich aus den statistischen Zahlen, und namentlich aus den fortlaufenden Ziffern der Zählperioden innerhalb der gleichen Stadt, bestimmte Richtungen der Mietpreisentwicklung feststellen. Die Mieten zeigen in Deutschland bis zum Jahre 1914 ein starkes und stetiges Ansteigen. Die Mietssteigerungen erfolgen vielfach ohne jeden Zusammenhang mit den bevölkerungspolitischen, bautechnischen und wirtschaftsgemäßen Voraussetzungen, öfter sogar im geraden Gegensatz zu diesen, d. h. bei Rückgang der Bevölkerungsvermehrung, bei Zunahme der Bautätigkeit, bei sinkenden Arbeitslöhnen. Ferner ergibt es sich, daß die Wohnungsverteuerung am stärksten ist in den Städten mit Mietskasernenbebauung.

Ein umfangreiches Material über die Entwicklung der Kleinwohnungsmieten in Deutschland und dem Auslande wird in den jüngsten Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik (Schriften, Bd. 145, I. u. II. Teil, Leipzig 1914 f.) mitgeteilt. Die Erhebungen beziehen sich hauptsächlich auf den Zeitraum von 1890/1910 und gehen im einzelnen bis 1912. Für den Abschnitt 1890/1910 zeigt sich in den verschiedenen Großstädten allgemein eine Mietssteigerung von 30—35%; in München ist für die Zeit von 1895 bis 1912 eine Steigerung von 50% zu verzeichnen, wovon auf den Zeitraum 1905/12 allein 30% entfallen. Die

Mietserhöhungen dieses Zeitabschnittes fallen zusammen mit einer allgemeinen Steigerung der Kosten der Lebenshaltung. Im Großherzogtum Hessen betrug (nach dem Bericht des Wohnungsinspektors 1913) die Steigerung 1910/12 in einer großen Anzahl von Gemeinden 25—33 $\frac{1}{8}$ % und erreichte in einzelnen Fällen einen noch höheren Satz. — In Westfalen hat der Bericht des Kleinwohnungsvereins für das Jahr 1908 eine Zeit wirtschaftlichen Rückgangs zu verzeichnen; trotzdem ergab sich „eine empfindliche Steigerung der Mieten bei sinkenden Löhnen“. Vgl. über Mietssteigerung bei rückläufiger Konjunktur Handbuch des Wohnungswezens, 4. Aufl., S. 154. — Aus den Mietpreiserhebungen, die eine Reihe von Großstädten und die Zeitfolge von 1890—1905 umfassen, geht ferner hervor, daß die Mietverteuerung in Deutschland aus dem Osten kommt. Nicht der Westen mit seiner hochentwickelten Industrie, seinen im allgemeinen höher stehenden Löhnen, seiner teureren Lebenshaltung, seiner wohlhabenderen Bevölkerung hatte in jenem Zeitabschnitt die teuersten Mieten; sondern diese finden sich im Osten. Der Berliner Vorort Neukölln mit einer überwiegenden Arbeiterbevölkerung und zahllosem Proletariat zeigte höhere Mietziffern als — Köln mit seiner gemischten und wohlhabenden, z. T. sogar reichen Einwohnerschaft. Die Mieten in Breslau und Posen stehen durchschnittlich ebenso hoch wie in Hannover. Wir sehen auch hier, daß die Mißstände der Wohnungsverteuerung in Deutschland nicht auf natürliche Vorgänge zurückzuführen sind, sondern daß sie auf bestimmten bau- und verwaltungstechnischen Einrichtungen beruhen.

Wegen der Entwicklung im Auslande im gleichen Zeitabschnitt vgl. Karl v. Tschjka, Löhne und Lebenskosten, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 145, III. Teil, S. 278: „Im Gegensatz zum englischen Arbeiter, dessen Lebenskosten infolge des Rückgangs der Mietrenten im letzten Jahrzehnt geringer gestiegen sind als die Haushaltskosten allein, ist der deutsche Arbeiterhaushalt durch die Steigerung der Mietpreise besonders im letzten Jahrzehnt, noch beträchtlich mehr belastet worden“; s. auch a. a. O. S. 211. Die Gestaltung der Mietwerte in Frankreich ergibt nach v. Tschjka, a. a. O. S. 48, in dem auf einen Bewohner entfallenden Mietbetrag in den 22 Jahren 1878—1900 eine Steigerung von 19 Fr. oder zirka 10%. — In Belgien ist der Stand der Wohnungsmieten ein wesentlich niedrigerer als in Deutschland; s. Eberstadt, Neue Studien, Bd. I. Die Mieten in Holland sind trotz neuerer Erhöhungen selbst in den Großstädten mit Stockwerksbau erheblich, in den Städten mit Flachbau bedeutend niedriger als in Deutschland. Ungünstige Mietsverhältnisse finden sich dagegen in den Wiener Mietskasernen. Bei der Bewertung der niedrigeren Mieten der Flachbauländer sind außerdem die Vorzüge der Wohnweise — günstigere Wohnform, private Freiflächen — in Betracht zu ziehen.

Unter den Kleinwohnungen ist ein großer Teil mit einer übermäßigen Bewohnerzahl belegt. Eine mechanische Grenze für die Personenzahl, die in unbedenklicher Weise in einem Raum unter-

gebracht werden kann, läßt sich schwer ziehen. Einerseits ist die Größe des Raumes zu berücksichtigen. Andererseits ergibt die Zusammendrängung der Insassen einer Wohnung eventuell mit Familienfremden in einer geringen Anzahl von Räumen unter allen Umständen sittlich und gesundheitlich schlechtere Bedingungen als die Verteilung der Bewohner auf eine größere Anzahl, wenn auch kleinerer Räume. Im allgemeinen pflegt man in Deutschland eine Belegung von fünf Personen für je einen Raum als Höchstzahl zu bezeichnen, während in England bereits eine Belegung mit mehr als zwei Personen auf den Raum als Überfüllung gilt.

Vgl. hierzu R. Kucznyski, Wohnungsfrage, Bericht 39. Versammlung Ver. f. öfftl. Gesundheitspflege. Einen genauen Einblick in die großstädtischen Wohnverhältnisse gewähren die Erhebungen der Krankenkassen. Die jährlichen Wohnungserhebungen der allgemeinen Ortskrankenkasse Berlin (bearbeitet von Albert Kohn) behandeln die Wohnverhältnisse der Kassenmitglieder in regelmäßigen Veröffentlichungen. — In einer Schrift von Alb. Südekum wird hingewiesen auf die sexuellen Dinge, die die Kinder in der Mietskammer beobachten und nachahmen. Verfasser schildert (Großstädtisches Wohnungselend, 3. Aufl., S. 42) die „unbegreifliche Verderbtheit“, zu der die Kinder in der Umwelt des Massenmietshauses verführt werden. Die Ausführungen verdienen besondere Beachtung, weil sie einen schweren Mißstand hervorheben, der nur bestimmten großstädtischen Wohnungsverhältnissen eigentümlich und, wie die Erörterungen a. a. O. zeigen, wohl vermeidbar ist.

In den Kleinwohnungen besteht eine weit verbreitete Bettennot. Vielsach ist für Personen, deren Trennung nach Alter oder Geschlecht erforderlich ist, kein eigenes Bett vorhanden. Der Mißstand ist teilweise auf Armut, in großem Umfang aber lediglich auf Mangel an Raum für die Aufstellung der Betten zurückzuführen. Vgl. die Erhebung der Berliner Ortskrankenkasse 1916 f.; Bericht des hessischen Wohnungsinspektors für 1909, S. 31 und die Schilderung von v. Gruber oben S. 60.

Die Anlage der Aborte ist in den Vielwohnungshäusern oftmals eine unzureichende und die Benutzung durch eine Mehrzahl von Familien findet sich überaus häufig. In Berlin betrug im Jahre 1910 die Zahl der Wohnungen mit gemeinsamem Abort noch 47% der Gesamtziffer; da diese Einrichtung in der Hauptsache nur bei der Kleinwohnung besteht, ist der auf diese Wohnungsgattung entfallende Prozentsatz beträchtlich höher.

Zu den schwersten Schädigungen in den Kleinwohnungsverhältnissen zählt das Schlafgängerwesen. Wegen der Berliner und Münchener Zustände vgl. oben S. 59; in Hamburg ist der Prozentsatz der Wohnungen mit Schlafgängern in den fünf Jahren von 1900—1905 von 19,35% auf 21,82% gestiegen.

C. Gesundheitliche Verhältnisse.

Hausform und Wohnweise haben den wesentlichsten Einfluß auf die gesundheitlichen Verhältnisse der Bevölkerung. Der jüngste Abschnitt des Städtebaues fällt, wie wir zuvor sahen, zeitlich zusammen mit der Ausbildung der hygienischen Einrichtungen, und wir können für seine Anfänge wohl geradezu die neue Städtehygiene als das gegebene Kennzeichen ansetzen. Um so widerspruchsvoller mag es danach erscheinen, daß die neuere Reform des Wohnungswesens in Deutschland ihre schwersten Kämpfe gerade gegen solche Stellen zu führen hatte, die sich mit der Berufung auf die Hygiene deckten. Der scheinbare Widerspruch erklärt sich zur Genüge aus der früher geschilderten Entwicklung des Wohnungswesens im 19. Jahrhundert. In den festländischen Staaten verband sich (im Gegensatz zu England) die Einführung der Städtehygiene mit dem Eindringen der schlechtesten Bau- und Wohnformen (oben S. 24/25). Die hygienischen Einrichtungen wurden vielfach zu Surrogatmaßnahmen, die die Mietskaserne und die Stockwerkshäufung erträglich machen sollten, während die gesundheitliche Bedeutung des Wohn- und Siedelungswesens völlig verkannt wurde.

Noch in der jüngsten Zeit wird von den Befürwortern der Stockwerkshäufung die große Zahl der hier notwendigen behördlichen Eingriffe als ein Vorzug angesehen und es wird geradezu behauptet, daß „hygienisch“ die Mietskaserne günstiger sei als das Kleinhaus, weil — bei diesem minder strenge baupolizeiliche Vorschriften gelten. Hinsichtlich seiner Logik steht der Satz auf der Höhe der Behauptung, daß ein gesunder Mensch weniger wohl ist als ein Kranker, weil der Gesunde weniger Medizin gebraucht. Daß das Ansehen der Hygiene durch solche mißbräuchlichen Behauptungen nicht gefördert wird, ist kaum der Begründung bedürftig. Demgegenüber erübrigt sich fast der Hinweis, daß die neuere Städtehygiene eine Schöpfung der Länder mit Kleinhausystem ist und daß sie hier, eben als vorbeugende Maßnahme, ihre vollen Erfolge gezeitigt hat.

Zu den gesundheitlichen Hauptforderungen, die im Interesse der Erwachsenen und namentlich der Kinder zu stellen sind, gehört die leichte Erreichbarkeit der freien Luft und die Bewegung außerhalb der geschlossenen Wohnräume. Der Begriff einer zureichenden Wohnweise umfaßt nicht nur eine gewisse Zahl von Quadratmetern überbauter Fläche, sondern er erstreckt sich naturgemäßer-

weise auch auf die die Wohnung umgebenden Luftverhältnisse. Hieraus ergibt sich auch für das gesundheitliche Gebiet die Bedeutung der Bauformen. Der Erfüllung der obigen Forderung steht das System der Stockwerkhäufung in einer doppelten Richtung entgegen; die Bauform als solche und der mit der Stockwerkhäufung verbundene gesteigerte Bodenpreis verhindern die Zuteilung privater Freiflächen zu den einzelnen Wohnungen; die Stockwerkslage erschwert das Verlassen der Wohnung und verhindert die Beaufsichtigung der Kinder. Die Anordnung öffentlicher Freiflächen — so notwendig sie im übrigen bei wirtschaftlichem Maßhalten ist — vermag in keiner Weise für eine fehlerhafte Anlage der Wohnformen Ersatz zu bieten.

Gegenüber den Sachgenossen, die sich seither zumeist auf dem Gebiet der Surrogatmaßnahmen bei Stockwerkhäufung betätigten, haben namentlich Alfred Grotjahn, S. Kaup, M. v. Gruber neuerdings den gesundheitlichen Wert des Bauystems vorangestellt. In knapper Formulierung wird die gesundheitliche Bedeutung der Wohnweise von C. Flügge gekennzeichnet; „Die Besiedelungsdichte und das Wohnen in hohen Stockwerkhäusern, das dem Großstädter reichlichen Aufenthalt und Bewegung im Freien unmöglich macht, ist als hauptsächlichste Ursache für die Verschlechterung der Konstitution der Großstädter anzusehen.“ (Sperrdruck des Originals); Großstadtwohnungen und Kleinhaus-siedelungen. Jena 1916, S. 125.

Zu den Krankheiten, die ärztlicherseits mit unzureichenden Wohnverhältnissen in Verbindung gebracht werden, zählt die Rhachitis — Knochenerweichung, Verkrümmung — die sich bei Kindern in Stockwerkwohnungen häufig, im Kleinhaus dagegen selten findet. Der Zusammenhang mit dem Bauystem ist bei dieser Krankheit, einem der schlimmsten Schädlinge städtischer Volkswirtschaft, nach verschiedenen Richtungen festgestellt.

Die Rhachitis wurde in den eingehend geführten Untersuchungen als „eine ausgesuchte Großstadtkrankheit“ bezeichnet. Es handelt sich indes, wie die einschlägigen medizinischen Arbeiten im einzelnen zeigen, nicht um eine Großstadtkrankheit schlechthin, sondern lediglich um ein in Verbindung mit einem schlechten Wohnungssystem auftretendes Übel. Alfred Grotjahn kennzeichnet die Zusammenhänge folgendermaßen: „Zu meinem größten Erstaunen wurde ich gewahr, daß die Krankheit, die sich in Berlin und seinen Vororten an der Mehrzahl der sorgfältig gekleideten Proletariatkinder schon im Vorübergehen diagnostizieren läßt, mit verschwindenden Ausnahmen unter den zersumpten Rängen des Londoner Arbeiterviertels vollkommen fehlt.

Vielmehr weisen die Kinder einen ganz vortrefflichen Ernährungszustand auf, sind rotwangig und kräftig in allen ihren Bewegungen. Das Londoner Arbeiterkind ist eben trotz der ungeheuren Größe der Stadt in viel höherem Maße Freiluftwesen als die deutschen Kinder in den mit Mietskasernen bebauten Groß- und Mittelstädten Deutschlands, die mit Treppen und Korridorabschlüssen dem Kinde den Weg ins Freie erschweren und namentlich den eigentlich selbstverständlichen Aufenthalt des kleinen Kindes in Hof und Straße immer erst zu einer Aktion machen, die wegen ihrer Umständlichkeit kaum täglich und dann nur für kurze Zeit ins Werk gesetzt wird. Es ist sicher kein Zufall, daß man in den schottischen Großstädten, die in deutscher Art mit hohen Mietskasernen bebaut sind, auch wieder zahlreiche rhachitische Kinder antrifft.“ Soziale Pathologie. Berlin 1912, S. 371. Vgl. hierzu die Darlegungen von Südekum, Großstädtisches Wohnungselend, S. 32, Men (in erster Linie kommt der Aufenthalt in geschlossenen und überfüllten Räumen in Betracht), Ginder, v. Hansemann, Georg Levy, Langendorf und Kassowitz (mangelhafte Luftzufuhr in den Wohnungen der Wiener Mietskasernen Ursache der Rhachitis).

Untersuchungen über das Gedeihen der Kinder und die Sterblichkeitsziffern unter verschiedenen Wohnverhältnissen — Kleinhaus, Stockwerkbau, beschränkte und größere Räumezahl der Wohnung — werden mitgeteilt von J. Kaup, Handwörterbuch der sozialen Hygiene II, S. 821 f. Bei den auf die größere oder kleinere Zahl der Wohnräume bezüglichen Ziffern ist indes, im Gegensatz zu den vorerwähnten gleichartigen systematischen Umständen, die Verschiedenheit der Einkommenverhältnisse zu berücksichtigen, worauf Kaup a. a. O. S. 824 hinweist. Vgl. die Statistiken über die günstigen Sterblichkeitsziffern in Kleinwohnungen von Ulm und in Gartenstädten, Grotjahn soziale Pathologie, S. 629.

Für die Frage der Säuglingssterblichkeit, ein Hauptstück des Bevölkerungsproblems, ist neben dem Einkommen und der Lebenshaltung der Eltern als subjektivem Faktor die Wohnung als objektiver Faktor in Betracht zu ziehen. Die Beziehungen zwischen Wohnungstypus und Säuglingssterblichkeit wurden zuerst hervorgehoben von Dr. Meinerdt, Dresden, in einer im Jahre 1888 veröffentlichten Abhandlung. Vgl. auch Prausnitz, Säuglingsernährung, S. 109. Eine Untersuchung von Dr. H. Liefmann und Dr. Alfred Lindemann über die Lokalisation der Säuglingssterblichkeit in Berlin und ihre Beziehungen zur Wohnungsfrage (Medizinische Klinik 1912, Nr. 26, 27 und 28) ergab, daß die Bezirke niedriger Sterblichkeitsziffer die Altstadt (trotz einer nicht geringen Geburtenzahl) und der Südwesten nebst Tiergartenviertel sind mit 16,3%, 10% und 15% der Lebendgeborenen; die Bezirke mit höchster Sterblichkeitsziffer sind — die Stadterweiterungsbezirke, Gesundbrunnen und Wedding, also Neubaugebiete, mit 31,2 und 24,7%. „Die Peripherie der Stadt, d. h. also das Bauprogramm der letzten Jahrzehnte, zeigt die allergrößte Mortalität.“ Während ferner in Berlin im Jahre 1910 nur 48,4% der Wohnungen in Hinterhäu-

fern lagen, beträgt der Anteil der Hinterwohnungen an der Säuglingssterblichkeit 70%. Die Verteilung nach der Stockwerkslage zeigt „ein gleichmäßiges Ansteigen der Sterbefälle mit der Höhe der Stockwerke“.

Beziehungen zwischen Kinderzahl und Wohnung ergeben sich nach zwei Richtungen; einmal hinsichtlich der Unterkunft kinderreicher Familien, ferner hinsichtlich der Einwirkungen der Wohnverhältnisse auf die Geburtenhäufigkeit.

Die Klagen über die Schwierigkeiten, die den kinderreichen Familien in den Großhäusern gemacht werden, sind so allgemein, daß sie kaum mehr der Erläuterung durch Beispiele bedürfen. Der Hausbesitzer im Vielwohnungshaus wünscht aus verschiedenen Gründen keine Familien mit Kindern und bevorzugt die kinderlosen Ehepaare. — Daß unzureichende Wohnverhältnisse zu den Umständen zählen, die ein Herabgehen der Geburtenhäufigkeit bewirken, wird kaum einem Zweifel unterliegen. Vgl. A. Grotjahn, Geburtenrückgang, Geburtenregelung 1914, S. 346: „Die Kinderbeschränkung wird in der städtischen Bevölkerung immer mehr sich ausdehnen, wenn wir nicht den unglücklichen Kasernen-typus durch die weiträumige Bauweise wenigstens von jetzt ab abzulösen beginnen.“ Die Gebürtigkeitsziffern betragen in Berlin:

1880	1890	1900	1905	1910	1913
39,94	31,86	26,72	24,60	21,45	19,61 ‰

Im Zusammenhang hiermit zeigt die für die Beurteilung des Wohnungswesens wichtige Hausstandsziffer (durchschnittliche Zahl der Mitglieder einer Haushaltung) folgenden Rückgang:

1871	1880	1910	1919
4,62	4,26	3,72	3,21 Personen.

Nach Silbergleit, Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin, 32. Jahrg., 1913, S. 111, wurden vom Rückgang der Fruchtbarkeit gerade die Stadtteile mit breiten Schichten der Arbeiterbevölkerung am meisten betroffen.

Der in den obigen Zahlen ausgedrückte außerordentliche Rückgang der Geburtenziffer ist zu berücksichtigen, wenn Ziffern der Wohnungsbelegung aus verschiedenen Zählperioden verglichen werden. Auf die Fehlschlüsse, die sich bei Nichtbeachtung dieses Umstandes einstellen, wurde oben S. 56 hingewiesen.

Nach einer von dem um das Siedelungswesen hochverdienten Landrat Berthold (Blumenthal bei Bremen) für das Jahr 1915 zusammengestellten Tabelle, die eine Anzahl von hannoverschen Kreisen umfaßt, ergibt sich, daß diejenigen Kreise, die in der Ansiedelung das Kleinhäuser mit Landzulage festhalten, für die Geburtenhäufigkeit und den Bevölkerungsüberschuß Ziffern aufweisen, die über die Zahlen der rein städtischen, mit Stockwerkhäufung und Vielwohnungshaus bebauten Kreise um die Hälfte und mehr hinausgehen.

Einwirkungen auf die gesundheitlichen Verhältnisse können erfolgen durch die Stockwerkslage der Wohnung und durch die Form der Anlegung einer Wohnung innerhalb eines Gebäudes.

Die sog. Kellerwohnungen werden allgemein als der Gesundheit abträglich betrachtet, insbesondere für die Kinder. Die hoch gelegenen Stockwerke bieten den Nachteil des Treppensteigens, der sich insbesondere bei Frauen (Schwangeren) und kleinen Kindern geltend macht. Auch wird eine etwa vorhandene Anlage zu organischen Leiden, wie Herzleiden, ungünstig beeinflusst (Dr. med. W. Feilchenfeld, Charlottenburg). Nach den Feststellungen von C. Flügge finden sich in den vielstöckigen Vielwohnungshäusern die ungünstigsten Wärmeverhältnisse. In Mietskasernen ist die Steigerung der Schädigungen in den höchsten Stockwerken statistisch nachzuweisen; Großstadtwohnungen 1916, S. 74. Die hohe Treppenlage bewirkt ferner, daß den Bewohnern das Verlassen der Wohnung erschwert und nicht genügende Bewegung in freier Luft gegeben ist. Vgl. oben S. 65.

Bezüglich der Dachwohnungen ist zu unterscheiden: 1. ob sie unmittelbar unter der Bedachung oder mit Anwendung einer Isolierung (Wärme- und Kälteschutz) gebaut sind; 2. ob ihre Anlegung als Zubehör bei dem Kleinhaus oder zur Steigerung der Stockwerksausnutzung bei dem Vielwohnungshaus erfolgt. Die eigentlichen (nicht isolierten) Dachwohnungen gelten als gesundheitlich anfechtbar, wenn sie leicht gebaut sind. Die Nachteile einer solchen Dachwohnung bestehen darin, daß sie den Extremen der Temperatur ausgesetzt ist und im Sommer übermäßige Hitze, im Winter übermäßige Kälte aufweist. Insbesondere ist die Säuglingssterblichkeit eine hohe. — Anders ist die solide und mit gutem Isoliermaterial gebaute Dachwohnung, genauer Mansardenwohnung, zu betrachten, gegen die von seiten der Hygieniker kaum etwas eingewendet wird, wenn die Stockwerkslage keine übermäßig hohe und wenn gegen bestimmte Nachteile der Dachwohnung Vorkehrung getroffen ist.

III. Die Haus- und Siedlungsformen.

1. Die Hausformen.

Die entscheidenden Einrichtungen, aus denen das jeweilige Bau-system hervorgeht — Bebauungsplan, Straßenanlage, Bodenerschließung — haben wir zuvor S. 36 kennen gelernt. Es ist die Aufgabe der Planungs- und Aufteilungstechnik, auf bestimmte Hausformen hinzuwirken und durch ihre Maßnahmen, deren Wirkung eine allgemeine und unbedingte ist, die Entwicklung der Bauweise zu regeln. Die Stadtplanung darf sich indes nicht damit begnügen, schematisch eine Hausform vorzuschreiben; sie muß viel-

mehr — die Nichtbeachtung dieser Grundforderung war einer der schlimmsten Fehler im festländischen Städtebau des 19. Jahrhunderts — auf die verschiedenartigen Wohnungsgattungen und Wohnungsbedürfnisse Rücksicht nehmen.

Solcher Wohnungsgattungen hat man seither allgemein drei unterschieden: 1. die Großwohnung (auch herrschaftliche Wohnung); 2. die Mittelwohnung und 3. die Kleinwohnung. Durch meine Untersuchungen wurde zunächst festgestellt, daß und aus welchen Gründen die sog. Kleinwohnung in der neuzeitlichen Stadt den weitaus überwiegenden Teil des Wohnungsbestandes ausmacht und der selbständigen Behandlung im Städtebau bedarf. Die überwiegende Mehrzahl der städtischen Einwohner gliedert sich heute in Haushaltungen mit einem begrenzten, aus Arbeitslohn und Gehalt herrührenden Einkommen. Der Bedarf an Kleinwohnungen und kleinen Mittelwohnungen ist auf mindestens 85% sämtlicher städtischen Wohnungen zu veranschlagen. Die Wohnungen in den oberen Preislagen bilden nur einen geringen Prozentsatz des großstädtischen Wohnungsbedarfs. In reinen Industriestädten ist das Verhältnis vielleicht noch ein schärferes. Die Klein- und Mittelwohnung — wir bezeichnen sie jetzt mit dem zuerst in den Niederlanden angewandten Ausdruck als die Volkswohnung — müßte heute eigentlich dem Städtebau das Gepräge geben.

Nach dem Stand der Einkommenstatistik für 1916 verlangten in Preußen insgesamt 91% der städtischen Bevölkerung die Kleinwohnung bis zu 400 M. und die kleine Mittelwohnung bis zu 600 M. Jahresmiete. Eine erhebliche Bedeutung stand noch der Einkommensgruppe zu, für die die größere Mittelwohnung von 600—1200 M. in Betracht kommt. Die höheren Einkommen, die für die großen und herrschaftlichen Wohnungen ausreichen, umfaßten noch nicht 3% der städtischen Bevölkerung. In einzelnen Städten mag die Verteilung über, in anderen wird sie unter dem allgemeinen Staatsdurchschnitt stehen. Wenn selbst die seit Ende 1918 eingetretene Steigerung der Löhne und Gehälter sich mit Effektivverfolg behaupten sollte — es stehen ihr die Geldentwertung und die gesteigerten Kosten der Wohnungsherstellung gegenüber — so wird sich die bei der Mittelwohnung gezogene Grenzlinie nicht wesentlich verschieben.

Unserer im „monumentalen Städtebau“ erzogenen Zeit wird unter allen Verzichten auf eingewurzelte Meinungen vielleicht gerade das Eingeständnis am schwersten fallen, daß die Klein-

wohnung unserer Stadtanlage das Gepräge geben sollte. Und doch beruhen auf der Verkennung dieser Tatsache die Mißgriffe in unserem deutschen Siedlungswesen, wie andererseits aus der richtigen Erkenntnis der Verhältnisse die Vorzüge des Städtebaus der Flachbauländer hervorgehen. Unser Städtebau ist unbefriedigend, weil wir einem unwahren Inhalt eine unwahre äußere Form gegeben haben. Auf die Gesamtheit der Bevölkerung, die ihr wirtschaftliches, kulturelles und politisches Dasein in den Städten findet, ist in den meisten unserer Großstädte nicht die geringste Rücksicht genommen. Gleichviel, ob wir innere oder äußere Momente, die Bödenbesitzverhältnisse, die Straßenanlage, die Grundstücksteilung, den Häuserbau betrachten, nirgends gelangen die tatsächlichen Voraussetzungen zu ihrem Recht und zu dem notwendigen Ausdruck. Unsere seitherige städtische Bodenentwicklung erweckt den Anschein, als ob das Wachstum unserer Städte keinen anderen Zweck hätte, als den Gegenstand des gewinnbringenden Geschäftsbetriebes einiger wenigen Personen zu bilden.

Die künstlerischen Forderungen im Wohnungswesen und im Städtebau fallen übrigens mit den volkswirtschaftlichen, rechtlichen und politischen Gesichtspunkten vollständig zusammen. Val. über die künstlerische Bewertung der Hausformen *Hdb. d. Ww.*, 4. Aufl., S. 227 u. 323 f.

Die zur Anwendung gelangenden Hauptformen des Wohnungsbaues, deren wohnungstechnischer Wert ein wesentlich verschiedener ist, sind: 1. Mietskaserne und Vielwohnungshaus; 2. Mehrwohnungshaus; 3. Familienhaus oder Individualhaus.

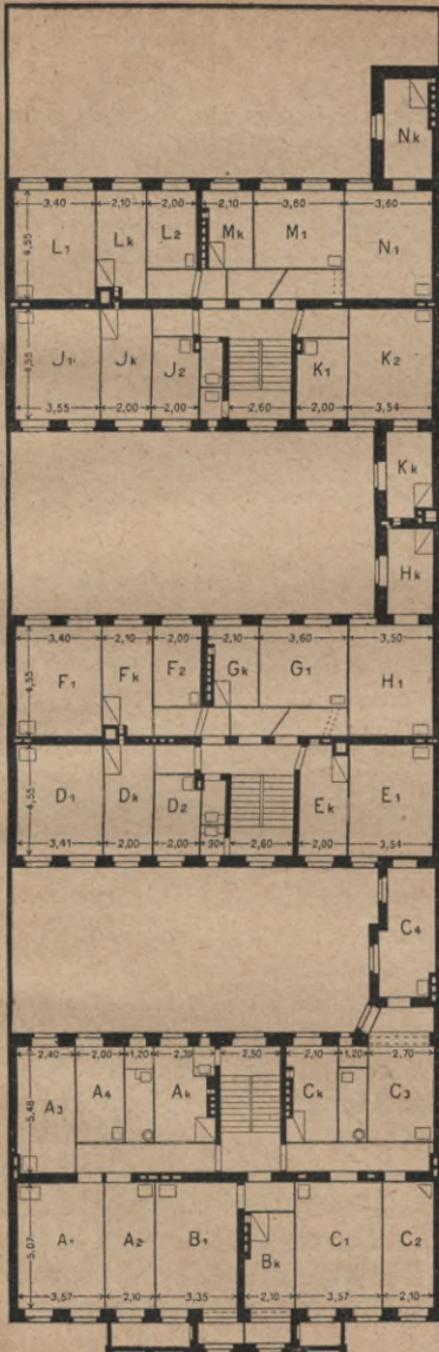
1. Während die Verbreitung der Hausformen der Mietskaserne und des Vielwohnungshauses laut Abb. 1 S. 7 zuvor im einzelnen besprochen wurde, ersehen wir eine Reihe bau- und wohnungstechnischer Einzelheiten aus der beifolgenden Abb. 6, die den Grundriß des „Wohngebäudes“ der Abb. 5 S. 41 darstellt. Für die Beurteilung der Wohnform ist die Betrachtung des Grundrisses von wesentlicher Bedeutung. Das Massenmietshaus bietet überhaupt keine „Wohnungen“, die diesen Namen verdienen; jedes Heimgefühl ist hier aufgehoben. Die Zahl der Räume der Wohnung, abgesehen von ihrer Größe, ist zu gering und unzureichend für die Trennung nach Alter und Geschlecht. Die Kleinwohnung hat regelmäßig keine Quärlüftung, und dieser Mangel ist unab-

stellbar. Die Wohnungen haben niemals hinreichend Licht und Sonne. Die Temperatureinflüsse wirken übermäßig; die Luft in dem Massenmietshaus selbst ist schlecht.

Das Haus Abb. 6 enthält auf jedem Stockwerk fünf Kleinwohnungen von einer Stube, Kammer und Küche und sechs Kleinwohnungen von Stube und Küche, zerfallend in drei Vorderwohnungen und zehn Hofwohnungen. Beachtenswert sind insbesondere die Hofwohnungen (E, H, K, N), bei denen sich der Mangel an Licht, Luft und Sonne besonders kraß zeigt. Die Aborte befinden sich meist außerhalb der Wohnung und dienen 3. T. mehreren Familien.

Aus der Gegenüberstellung der Abb. 4 und 5 bzw. 6 können wir ferner entnehmen, welche Fortschritte in dem Bautypus der Mietskaserne überhaupt denkbar und möglich sind. Es wäre möglich, die Höfe baupolizeilich noch mehr zu verbreitern, die Bauhöhe noch weiter herabzumindern. Die Verschwendung an Bauland, zu der der Typus der Mietskaserne zwingt, könnte noch weiter getrieben werden. Eine weitere Verteuerung der Mieten wäre die einzige sichere Folge; eine

Abb. 6. Berliner Mietskaserne mit kopierten Querschnitt. Jede Wohnung ist begünstigt durch Buchfenster, jedes zugehörige Zimmer durch eine Nummer (z. B. A₁, A₂ usw.); die Küche ist begünstigt durch ein kleines k (z. B. A₁k).



Besserung der Wohnverhältnisse ist bei dieser Bauform ausgeschlossen.

2. Das Mehrwohnungshaus ist als Bauform in Deutschland neuerdings namentlich in solchen Städten zur Anwendung gelangt, die bis in die 70er Jahre des letzten Jahrhunderts in der städtischen Ausbreitung vornehmlich an der Bauweise des Kleinhauses festhielten, dann aber infolge von städtebaulichen und verwaltungspolitischen Maßnahmen gezwungen wurden, zu einer mehrstöckigen Bauweise überzugehen. Zu den in dieser Richtung wirkenden Maßnahmen zählen insbesondere die Anlegung kostspieliger, breiter Straßen, der Erlass von Bauordnungen mit schematischen, auf die Stockwerkshäufung berechneten Anforderungen, die Einführung neuer Einrichtungen des Grundbuchwesens und die an diese Vorgänge anschließende Auftreibung der Bodenwerte, die den Flachbau unmöglich machte.

Die Bauform des Mehrwohnungshauses findet sich, was kaum der Hervorhebung bedarf, in den verschiedensten Landesteilen Deutschlands; in großem Umfang ist sie vornehmlich bei den rasch vorschreitenden Stadterweiterungen der Großstädte von Rheinland und Westfalen eingeführt worden.

Nach dem in Elberfeld-Barmen ausgebildeten Grundriß enthält das rheinische Mehrwohnungshaus zumeist auf jedem Geschoß zwei Wohnungen, die je drei Räume umfassen. Die Wohnungen haben regelmäßig Querlüftung, die sich aus der Anordnung des Grundrisses hier ebenso von selbst ergibt, wie sie sich bei der Mietskaserne verbietet. Anders der Düsseldorfer Grundriß mit rückwärtigem Anbau.

Daß das Mehrwohnungshaus gegenüber der Mietskaserne als die wesentlich bessere Hausform anzusprechen ist, braucht nicht besonders betont zu werden. Gleichwohl bleibt gegenüber dem Individualhaus hier eine Reihe von Nachteilen bestehen, die von dem Stockwerksbau unabtrennbar sind, wie namentlich Gemeinschaft der Treppen, verminderte oder nicht genügende Zahl der Nebenräume, verringerte Erreichbarkeit der frischen Luft (oben S. 65) u. a. m.

3. Das Familienhaus (Kleinhaus, Individualhaus), es sei Ein- oder Zweifamilienhaus, ist in Deutschland und in einzelnen kontinentalen Staaten — und nur hier (s. Abb. 1) — in der marktmäßigen oder unternehmermäßigen Bautätigkeit stark zurückgedrängt worden; es zeigt indes seine bau- und wohnungstechnische

überlegenheit überall, wo seine Ausführung nicht durch spekulative Interessen und verfehlte verwaltungstechnische Maßnahmen verhindert wird und die Austreibung der Bodenpreise durch Zwischenmänner und Baustellenhandel unmöglich ist. Diese Voraussetzungen waren nach der seitherigen Lage der Dinge in Deutschland insbesondere gegeben bei dem unter Ausschaltung der Bodenspekulation und ihres Einflusses betriebenen Wohnungsbau, den ich unter der Bezeichnung „Bautätigkeit unter Gewinnverzicht“ zusammenfasse. Wir verstehen hierunter die dem privatgewerblich-spekulativen Bauwesen entgegengesetzten Formen der Wohnungsherstellung.

Der Ausdruck „Bautätigkeit unter Gewinnverzicht“ umschließt alle diejenigen Bestrebungen, die auf die Bautätigkeit gerichtet sind ohne Absicht des Erwerbs und des Gewinnes, sei es aus dem Hausbau selber oder aus dem Vermieten von Wohnungen. Der im obigen aufgestellte Begriff umfaßt demnach die Tätigkeit im Wohnungswesen 1. von Reich, Staat, Gemeinde, 2. von Arbeitgebern und Stiftungen, endlich 3. die weiterverzweigte gemeinnützige Bautätigkeit, ausgeübt von privaten Bauvereinigungen. Das gemeinsame Moment in allen diesen Bestrebungen ist, daß auf den Gewinn aus dem Ergebnis der Bautätigkeit verzichtet wird.

Die gewinnlose Bautätigkeit hatte bereits vor Kriegsausbruch hervorragende Leistungen und einen großen Umfang aufzuweisen; sie hat infolge der nach Kriegsbeendigung eingetretenen Verhältnisse ihre Bedeutung nochmals in außerordentlichem Ausmaße gesteigert und ist neuerdings zu dem wichtigsten, in Deutschland zur Zeit fast zu dem alleinigen Träger des Wohnungsbaues geworden. Es erscheint naheliegend, daß aus diesem Ergebnis allgemeine Schlüsse gezogen werden gegen den privaten Erwerb und Gewinn als solchen. Ein solcher Rückschluß erscheint indes nicht gerechtfertigt. Wo die gewinnlose Bautätigkeit gute Leistungen zu verzeichnen hat — nicht überall und nicht durchgängig sind solche anzutreffen — so beruhen sie lediglich darauf, daß die Unternehmen sich den fehlerhaften Einrichtungen entziehen konnten, die unser privates Baugewerbe bisher beherrschten. In solchem Fall finden wir niedrige Bodenpreise, nicht künstlich verteuert durch Stockwerkshäufung, gute Bebauungspläne, zweckmäßigen Straßenbau, und demgemäß, was uns nottut, siedlungstechnisch günstige, wirtschaftsgemäße Hausformen. Die gün-

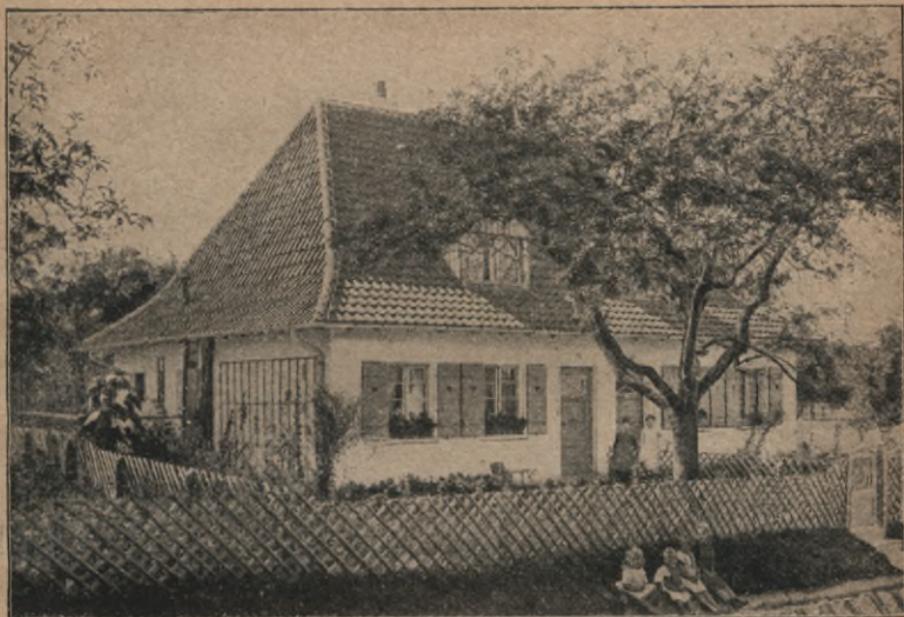


Stadtbaurat Holz-Ulm.

Abb. 7. Einfamilien-Reihenhäuser Ulm.

stigen Erfolge der gewinnlosen Bautätigkeit beweisen also nichts gegen die private Unternehmung als solche, sondern nur gegen die schlechten Einrichtungen der Bodenpolitik, die das private Baugewerbe leistungsunfähig machten.

Unter den Förderern des Kleinhausbaues gebührt der Stadtgemeinde Ulm eine Sonderstellung, insofern hier durch Oberbürgermeister Hch. v. Wagner ein geschlossenes System gemeindlicher Bodenpolitik geschaffen wurde, das die wirtschaftliche, bautechnische und soziale Seite der Wohnungsherstellung vollständig umfaßt. Die Stadt begann ihre Fürsorge für die Kleinwohnung im Jahre 1888 zunächst durch Erbauung eines großen, 21 Wohnungen umfassenden Vielwohnungshauses, ging indes infolge der hierbei gemachten ungünstigen Erfahrungen seit 1894 zu der Errichtung von Kleinhäusern über, die außer der Eigentümerwohnung noch eine abvermietbare Wohnung im Obergeschoß enthalten. Seit 1902 wurde die Form des reinen Einfamilienhauses, als freistehendes Doppelhaus erbaut, angenommen, während seit 1917 das Reihenhaus zur Anwendung gelangt; vgl. die Abb. 7. Zu jedem Haus gehört eine Gartenfläche, die den Jahresbedarf an Gemüse für eine mittelstarke Familie deckt. — Eine trefflich durchgeführte städtische Wohnungsanlage im Einfamilienhaussystem wurde in den Jahren 1914 f. seitens der Stadtgemeinde in Görlitz durch Stadtbaurat Küster errichtet. Die Baukosten stellen sich für die erbauten Einfamilienhäuser, trotz der großen Vorteile der Bauform, nicht ungünstiger



Paul Bonatz und F. E. Scholer.

Abb. 8. Einfamilien-Doppelhaus. Zeppelin-Wohlfahrt-Friedrichshafen.

als die Anlage von Wohnungen in dreigeschossigen Mehrwohnungshäusern. In großem Umfang wurde die Form des Einfamilienhauses bei den durch das Reich und die Bundesstaaten durchgeführten oder unterstützten Siedelungsbauten angewandt. Mit Beteiligung des Reichsamts des Innern wurde seit 1914 die Arbeitergartenstadt Spandau-Staaken (unter Mitwirkung von Staatssekretär Scheidt und Professor Paul Schmittenner) angelegt, zu einem erheblichen Teil im System des Einfamilienhauses über die Bauten der Einzelstaaten s. Hdb. d. Ww., 4. Aufl., S. 511 f. Unter den Arbeitgebern hat die Firma Friedr. Krupp in Essen die umfangreichste Bautätigkeit entfaltet. Als eine größere Arbeiterwohnstadt wurde die auf 5000 Einwohner berechnete und auf spätere Erweiterung eingerichtete Siedlung Emscher-Lippe (Kreis Recklinghausen) erbaut, deren von Baurat Schmöhl entworfener Bauungsplan sich durch bemerkenswerte Wirkungen in der Straßenführung und Gebäudestellung auszeichnet. Die Hergabe eines reichen Stiftungskapitals ermöglichte den Bau der umfangreichen Anlage „Margaretenhöhe“, durch die ein eigener Stadtbezirk — von Georg Meßendorf erbaut — an die Stadt Essen angegliedert wurde. Durch die Zeppelin-Wohlfahrt-Ges. wurde im Jahre 1917 bei Friedrichshafen eine Siedlung errichtet (Abb. 8), deren Anlegung durch Prof. Paul Bonatz und F. E. Scholer erfolgte; bei der Straßenanlegung und Geländeaufteilung



Neugebauer und Schmidt-Altona.

Abb. 9. Einfamilien-Reihenhäuser. Steenlamp-Altona.

wie bei dem Hausbau selber wurden die wirtschaftlichen Gesichtspunkte genau beachtet und hierbei in jeder Weise günstige Lösungen erzielt. Aus der großen Zahl der neueren, von der Großindustrie geschaffenen Anlagen seien noch genannt: Gmindersdorf-Reutlingen (Prof. Theodor Fischer), Chemische Fabrik Merck-Darmstadt (Prof. Pücher), Chem. Fabrik Griesheim-Elektron (Hans Bernoulli), Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg, Siedelungen Birkenau (Regbmstr. Schweighardt) und Werderau (Prof. Ruff), Friedr. Bayer & Co., Levertusen, Cornelius Henß, Worms, Bad. Anilin- und Sodafabrik, Ludwigshafen, Mannesmann-Werke, Düsseldorf u. a. m. Unter den ersten Arbeitgebern, die sich mit den wirtschaftlichen Fragen des Kleinwohnungsbaues beschäftigten, sind Rich. Sanders und die Fortführerin seiner Bestrebungen, Frau Anna Sanders geb. v. Siemens, in Berg.-Gladbach zu nennen, durch deren Siedelungsbauten der Beweis erbracht wurde, daß „das Arbeiter-Einfamilienhaus erhalten werden kann, wenn die geeigneten bodenpolitischen Maßnahmen rechtzeitig getroffen werden.“

Bedeutende Anregungen, wie praktische Leistungen im Kleinhausbau sind der Gartenstadtbewegung zu danken. Als Gartenstadt wird eine Form der Siedelung bezeichnet, die die Vorzüge des städtischen Zusammenwohnens und der hieraus entspringenden gesellschaftlichen und



Geh. Baurat Paul Fischer-Berlin

Abb. 10. Ansiedelung Golenhofen (Prov. Posen), Marktplatz und Brunnen.

geschäftlichen Vorteile vereinigen will mit einer dem Landleben ange-näherten Wohnweise. Zugleich soll die städtische Grundrente, insoweit sie durch die Gründung und das Wachstum der Städte gesteigert wird, der Allgemeinheit zufließen. Unter den Gartenstadtsiedelungen seien er-wähnt: Hellerau b. Dresden (Architekten Riemerschmied, Tessenow, Mu-thesius), Ratshof b. Königsberg i. Pr. (Fritz Bleyer); Stockfeld-Strafz-burg i. Els., Neumünster, Hüttenau (Georg Mezendorf), Magdeburg, Riederwald-Frankfurt a. M., Karlsruhe, Nürnberg, Stettin, Dortmund, Leipzig Marienbrunn, Altona (s. Abb. 9), Wandsbek, Ernst Hagen, Ber-lin-Falkenberg (Bruno Taut), Mannheim, Berg.-Gladbach.

Kleinhausbauten gelangen in großem Umfang zur Ausführung bei der ländlichen und halbländlichen Ansiedelung, sowie neuerdings bei den Stadterweiterungen von Mittel- und Kleinstädten, für die sich das sog. Rentengutsverfahren — das an die Stelle der Kapitalzahlung die Ren-tenzahlung setzt — von bedeutendem Wert erwiesen hat. Das Renten-gutsprinzip gelangte zuerst zur Anwendung bei der Besiedelung von Posen und Westpreußen, wo ganze Dörfer, zusammenhängende und zer-streute Siedelungen, neu geschaffen wurden. Aus dem großen, in mühe-voller Arbeit von deutscher Seite geschaffenen Kulturwerk sei hier die Abb. 10 wiedergegeben. Zu den städtischen Kleinhausansiedelungen, die mit Hilfe des Rentengutsverfahrens errichtet werden, vgl. Hdb. d. Ww., 4. Aufl., S. 466 u. 470.

Vielfach begegnet man der irrtümlichen Annahme, als ob das Kleinhäus schlecht hin gleichbedeutend mit Eigenbesitz, das Großhaus gleichbedeutend mit Mietwohnung sei. Dies ist keineswegs der Fall. Das Kleinhäus dient in den Flachbauländern in gleicher Weise der Vermietung und dem gewerbsmäßigen Hausbesitz, wie in Deutschland die Mietskasernen. Wo das Einfamilienhaus oder Einwohnungshaus die Normalform der Wohnungsproduktion bildet, wird es selbstverständlich allgemein als Kapitalsanlage und Mietshaus genutzt.

2. Wirtschaftliche Voraussetzungen und Bauweise.

A. Baulandbeschaffung und Bodenpreis.

Die seitens einer Bauunternehmung anzuwendende Haus- und Wohnungsform wird zunächst bestimmt durch den Bodenpreis; nur bei niedrigem Bodenpreis ist der Flachbau ausführbar; während durch hohe Bodenpreise die Stockwerkhäufung erzwungen wird. Bezüglich der Preisgestaltung des Baugeländes in den städtischen Wohnbezirken bestehen die wesentlichsten, bisher in der Öffentlichkeit nur wenig erörterten Unterschiede zwischen den Flachbauländern einerseits und den Ländern der neueren Stockwerkhäufung andererseits. Die Länder der intensivsten städtischen Konzentration und des ausgebildeten Kapitalismus sind nicht die Länder der hohen Baulandpreise. In England, dem Lande der stärksten und am raschesten vorgeschrittenen städtischen Zusammendrängung (s. oben S. 23 f.) kostet der Quadratmeter Baugelände für Klein- bzw. Arbeiterwohnungen in den großen Provinzstädten 5—6 M., in der Siebenmillionenstadt London 8 bis 10 M. in den Stadterweiterungsbezirken; in Belgien in dem Stadterweiterungsgebiet der Provinzstädte 4—5 Fr., in dem der größten Städte (Gent, Lüttich, Brüssel-Etterbeek) 10—15 Fr. für den Quadratmeter bei Flachbau. In Berlin dagegen kostet der Quadratmeter Wohngeände in entsprechender Stadtlage bei Mietskasernenbebauung 80—100 M.; in Hamburg, München, Leipzig usw. 40—60 M. Das ist durchschnittlich das Achtfache bis Zehnfache der Baulandpreise anderer Länder.

Es sollte eigentlich ausgeschlossen sein, daß derartige monströse Unterschiede, in denen die wirtschaftsgemäßen Voraussetzungen geradezu auf den Kopf gestellt sind, in gutgläubiger Weise als das Ergebnis einer „wirtschaftlichen Entwicklung“ bezeichnet werden. Mit volkswirtschaftlichen Faktoren hat der große Gegensatz

der städtischen Bodenpreisgestaltung nichts zu tun. Die Dinge liegen nicht so, daß der „zaghafte“ Engländer sich mit 5—10 M. für den Quadratmeter Bauiland begnügt und der anspruchslose Belgier bei $3\frac{1}{2}$ —8 M. für den Quadratmeter stehen bleiben muß, während der wirtschaftlich begünstigte Berliner 60—100 M. zu erzielen vermag. Der Unterschied beruht vielmehr in seinem Ursprung lediglich auf der Verschiedenheit der Systeme des Städtebaues. Die erste Grundlage — allerdings nur diese — für die Gestaltung des Baustellenpreises wird durch die Maßnahmen und Einrichtungen der städtischen Bodenpolitik hergestellt.

In den Flachbauländern werden Verkehrsstraßen und Wohnstraßen, wie wir zuvor gesehen haben, verschieden behandelt. Für den Kleinwohnungsbau werden dem Kleinhaus angepaßte, einfache Wohnstraßen angelegt, in denen bei dem Ausschluß jedes Durchgangsverkehrs eine leichte und zweckdienliche Straßenbefestigung verwendet wird. Die Kosten der Bodenerschließung sind demgemäß niedrig. Das Baukapital ist, da die Finanzierung der Baustelle hier keinerlei Schwierigkeiten macht, leicht erhältlich. Der Zeitpunkt der Baureise ist unter diesen Voraussetzungen rasch erzielt; der Bodenhändler hat keinen Anlaß, den Zinsverlust auf ein hochwertiges Gelände und kostspielige Aufwendungen jahrelang auflaufen zu lassen und auf den Bodenpreis aufzuschlagen. Für die Bodenerschließung ergeben sich als Vorteile: geringe Kosten und Aufwendungen, rascher Umsatz, günstige Kapitalisierung und leichte Verkäuflichkeit. Obwohl der Bodenpreis niedrig bleibt, erzielt somit der Bodenhändler gleichwohl hohen Nutzen, und das private Parzellierungsgeschäft gedeiht vortrefflich.

Ganz anders gestaltet sich die Bodenerschließung unter dem System des „imponierenden“ Städtebaues, wie es oben S. 36 f. erörtert wurde. Die schablonenmäßig breiten Straßen — 25—30 m für Wohnstraßen, für Prachtstraßen erheblich mehr — sind anbaufertig seitens des Bodenhändlers herzustellen, der hierfür hohe Aufwendungen zu leisten hat, nämlich für die kostenfreie Abtretung des Straßenlandes, für die teure Pflasterung, die Kanalisation, Beleuchtungsanlage; mitunter werden ihm noch weitgehendere Verpflichtungen auferlegt. Man sollte annehmen, daß die Bodenhändler in Deutschland sich mit Händen und Füßen gegen dieses schädliche System der Bodenpolitik sträuben und die billigen

Aufteilungsformen fordern müßten. Dies war indes seither keineswegs der Fall. Die bodentechnische Verteuerung des Baugeländes ist vielmehr der deutschen Bodenspekulation hochwillkommen und unentbehrlich. Durch den kostspieligen Straßenbau und die anschließende Baublockeinteilung werden nämlich der Flachbau und der Kleinhausbau unmöglich gemacht; Stockwerkhäufung und Mietskaserne werden notwendig. Der Boden gleitet nunmehr unaufhaltsam unter die Herrschaft der Spekulation, und sein Preis kann um ein Vielfaches gesteigert werden.

In dieser Auftreibung des Bodenwertes besteht der Geschäftsbetrieb der eigenartigen Bodenspekulation, wie sie in den Ländern mit Stockwerkhäufung und namentlich in Deutschland sich findet; wegen des Gegensatzes zu den Flachbauländern s. oben. Zur Durchführung der Geschäfte wird meist die Einschlebung kapitalschwacher Bauunternehmer benutzt. Dem Bauunternehmer, der entweder gänzlich unbemittelt ist oder jedenfalls den hohen Preis einer Vielwohnungsbaustelle nicht aus eigenen Mitteln bezahlen kann, wird das Baugrundstück zu einem übermäßigen Preis in Rechnung gestellt; die Greifbarmachung des Betrages erfolgt durch Hypotheken und Finanzierungsengeschäfte. Vgl. Hdb. d. Ww. 4. Aufl. S. 135 f.

Eine amtliche Statistik der Baustellenpreise für Groß-Berlin wurde Mai 1914 aufgenommen; sie erstreckte sich — für die Brauchbarkeit der entscheidende Umstand — lediglich auf die von dem letzten Käufer, d. h. von dem Bauunternehmer, und zwar bei der Errichtung von Kleinwohnungen tatsächlich gezahlten Preise. Die von Bodeninteressenten veröffentlichten Angebote von Spekulationsland haben für die eigentliche Bauunternehmung keinen Wert. Die Aufnahme ergab in den Gemeinden Berlin, Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Neukölln, Lichtenberg und Treptow, die insgesamt 93,11 v. H. des Kleinwohnungsbestandes von Groß-Berlin umfassen, für den Kleinwohnungsbau der Bauklasse I 92,6 M. für den Quadratmeter. Nominell niedrigere Preise bestehen z. T. bei den stark beschränkten Bauklassen, bei denen die Bebaubarkeit bis auf 30% der Bodenfläche und zwei Geschosse Bauhöhe heruntergeht. Bei niedrigen Anschlußkosten und Anwendung von Kleinstraßen (wohnbaumäßige Aufteilung oben S. 74) stellen sich auch in Deutschland die Bodenpreise entsprechend niedriger.

Die Preistreiberei des Bodens ist 1920/21 zum Stillstand gekommen, da die private Bautätigkeit in den Stadterweiterungsbezirken ruhte und somit die Auftreibung der Bodenwerte durch Baustellenhandel und kapitalschwache Bauunternehmer ausgeschaltet war. Mit der Wiederaufnahme des privatgewerblichen Stockwerksbaues wird das alte Verhältnis selbstverständlicher-

weise wieder in Wirksamkeit treten. Vgl. unten S. 91 letzter Absatz, Wandlungen bei der Bodenspekulation.

Gegenüber den schweren Mißständen im privaten Bodengeschäft in Deutschland erscheint es naheliegend, die Baulandbeschaffung durch öffentliche Verbände, namentlich durch die Gemeinden zu empfehlen. In der Tat hat eine große Anzahl von Gemeinden in Erwerb und Verwertung von Baugebiete Vorbildliches geleistet; hingewiesen sei nur auf Ulm, Essen, Neuß am Rhein, Berg.-Gladbach, M.-Gladbach u. a. Andererseits aber liegen in einer ganzen Reihe von Gemeinden hinsichtlich der Bodenpolitik Erfahrungen vor, die keineswegs ermutigend lauten. Öffentlicher Grundbesitz ist in den letzten Jahrzehnten in Deutschland vielfach zur Bebauung gelangt. Durch die Geländezufuhr bei den Festungsauflassungen in Köln, Magdeburg, Königsberg, durch die Mietskasernenbebauung des Tempelhofer Feldes in Berlin wurden indes für die Volkswohnung gewiß keine Vorteile erzielt. Auch der Erfolg der städtischen Bodenpolitik in Frankfurt a. M. („hohe Grundstückspreise und hohe Mieten“, Obgmstr. Koch, Siedelungsfragen S. 44) ist nach fachmännischem Urteil „kein durchgreifender“. Die Zahl gleichartiger Beispiele ließe sich leicht vermehren. Wir müssen allerdings mit Entschiedenheit verlangen, daß die Gemeinde und die öffentlichen Verbände Grundbesitz erwerben und in vorausschauender Weise Bodenvorratswirtschaft betreiben; ebenso scharf aber ist zu betonen, daß es mit dem öffentlichen Besitz des Bodens allein nicht getan ist, sondern daß die Verwertungs- und Aufteilungsformen das Wesentliche sind. Gerade weil die Baulandbeschaffung als der bestimmende Ausgangspunkt der Wohnungsherstellung zu betrachten ist, sollte vermieden werden, daß die Allgemeinheit sich durch eine schlagwortmäßige Formel zufriedenstellen und damit die notwendige Wohnungsreform von ihrem eigentlichen Ziele ablenken läßt.

B. Bau- und Verkehrswerte.

In einer Reihe von Einzelheiten haben wir die Wirkungen der verschiedenen Systeme des Planungs- und Parzellierungswesens besprochen; es bleibt jetzt noch übrig die Frage zu erörtern, wie sich in rein bautechnischer Hinsicht die gegensätzlichen Hausformen zueinander verhalten, d. h. ob etwa lediglich bautechnisch betrach-

tet die Mietskaserne und das Vielwohnungshaus die wirtschaftlich vorteilhaftere Haus- und Wohnungsform darstellen und deshalb trotz aller Siedelungstechnischen Bedenken anzuwenden seien.

Von den Befürwortern der Stockwerkhäufung wird der Sachverhalt — einleuchtend genug — folgendermaßen dargestellt: werden fünf Geschosse gebaut, so gebraucht man für jede Wohnung nur den fünften Teil des Bodens, so daß eine entsprechende Ersparnis an Bodenfläche und Bodenkosten eintritt; es ist ferner für die große Zahl der Wohnungen nur eine Treppe, ein Dach, eine Umfassungsmauer erforderlich, wodurch sich naturgemäß eine Verbilligung ergibt. Der Bau der Mietskaserne und des Vielwohnungshauses ist endlich Großbetrieb, der dem Kleinbetrieb des Flachbaues als Betriebsform überlegen ist. — Diese Ausführungen, so klar sie klingen, sind durchweg irrtümlich.

Was zunächst die Annahme einer Ersparung von Bodenfläche anlangt, so haben wir die Widerlegung bereits bei der Statistik von Berlin gesehen, derzufolge diese Stadt der schlimmsten Zusammendrängung in Wirklichkeit als weiträumig gebaut anzusprechen und nur zu einem Drittel der Bodenfläche tatsächlich überbaut ist (oben S. 56); der vertikalen Anhäufung der Bevölkerung steht der Verbrauch an Bodenfläche für Prachtstraßen und sonstige unbebaute Flächen gegenüber. In anderen Städten mit dem System der Luxusstraße sind die Verhältnisse nicht wesentlich besser. Nach den Angaben von Biel, Gartenstadtbewegung, ist eben infolge des Straßenluxus die Bevölkerungsdichte, auf 1 ha umgerechnet, in den deutschen Großstädten (mit Ausnahme von Berlin, Hamburg und Breslau) trotz der Stockwerkhäufung nicht stärker als selbst in den Kleinhausniedelungen der Gartenstädte und Gartenvorstädte. Noch schlimmer steht es um die Annahme der Ersparnis von Bodenkosten: hier erweist sich die Stockwerkhäufung als der rechte Schädling und Verschwender. In den Ländern der Mietskaserne und des Stockwerksbaues kostet, wie wir gesehen haben, der Boden für den Kleinwohnungsbau das Achtfache bis Zehnfache der in den Ländern des Flachbaues und des Kleinhauses geltenden Preise (oben S. 78). Hierbei ist zu bemerken, daß bei dem Kleinhaus die jeder Wohnung zugeteilte Freifläche zumeist noch einen wirtschaftlichen Wert als Gartenland besitzt.

Die vielstöckige Überbauung hat nicht etwa einen subjektiven, sondern einen objektiven Wert, so daß bei Kasernierung die Steigerung des Bodenpreises auf das Mehrfache der Flachbaupreise mit Selbstverständlichkeit eintritt. Daß sie über das Verhältnis der Stockwerksanzahl weit hinausgeht, ist allerdings in besonderen Umständen und Einrichtungen begründet.

Bezüglich des zweiten Punktes (Ermäßigung der Baukosten) ist zu bemerken, daß die Stockwerkshäufung — was bei näherer Betrachtung wiederum naturgemäß erscheint — nicht eine Verbilligung, sondern verteuerte und unwirtschaftliche Baukonstruktionen mit sich bringt. Die eine Treppe für eine Vielzahl von Familien muß mit großem Aufwand feuersicher hergestellt, in breiten Abmessungen angelegt und in einem eigenen Treppenhause untergebracht sein; sie kostet somit, auf die einzelne Wohnung umgerechnet, weit mehr als die einfache Anlage im Einfamilienhaus. Bei dem Mauerwerk muß zur Sicherung der Standfestigkeit für jedes aufgesetzte Stockwerk jeweils die tragende Mauer des darunterliegenden Geschosses verstärkt werden, so daß mit der Häufung der Stockwerke sich die Gesamtkosten des Gebäudes steigern. Das Dach des Vielwohnhauses ist eine kostspielige, mit dem Kleinhaus gar nicht vergleichbare Anlage. Bautechnisch endlich — nach der wirtschaftlichen Seite wiederum ein Hauptmoment — zwingt das Vielwohnhaus zu umfangreichen toten Aufwendungen, d. h. Aufwendungen für Baukonstruktionen und Geländeverbrauch, denen kein nutzbarer Wert gegenübersteht.

Die Unterbringung einer größeren Zahl von Kleinwohnungen in einem Gebäude erfordert kostspielige Anlagen und Vorkehrungen, die bei dem Kleinhaussystem entweder vollständig wegfallen oder mindestens einen nutzbaren Raum abgeben. Hierher gehören die gemeinsamen Korridore, die Hausflure, Durchgänge und Zugänge u. a. m. Die Bedeutung dieser „toten Aufwendungen“ und der Bauvertéuerung zeigt sich deutlich, wenn wir den Grundriß der Mietskasernen oben S. 71 betrachten.

In bautechnischer Hinsicht haben die zuerst von Th. Goede gemachten Feststellungen ergeben, daß bei Wohnbauten die Baukosten für das einzelne Geschoss nicht stetig mit der Bebauungshöhe abnehmen, sondern nur bis zu einer gewissen Grenze, dann aber wieder zunehmen. Bei mehrstöckigen Wohngebäuden können sich danach die auf das einzelne Stockwerk entfallenden Baukosten zunächst ermäßigen; aber diese proportionale Ermäßigung tritt nur bis zu einer gewissen Bauhöhe ein, nämlich etwa bis zum dritten Geschoss, nur teilweise dagegen

noch bis zum vierten Geschöß (= 3. Stockwerk). Aber diese Grenze hinaus gewährt die Bauausführung aus technischen Gründen — auch die Verteuerung durch Gerüstbau und Materialtransport ist in Betracht zu ziehen — keinen Vorteil mehr.

Zu dem dritten Punkt — Gleichstellung der Mietskaserne mit Großbetrieb, Kleinhaus mit Kleinbetrieb — genügt wohl der Hinweis, daß hier ein erkennbarer Fehlschluß vorliegt und im wesentlichen das Gegenteil der vorgebrachten Annahme zutreffend ist. Gerade das Kleinhaus wird in den Flachbauländern oft straßenweise von richtigen Großunternehmern hergestellt, die mit allen Hilfsmitteln des Großbetriebs, eigenen Ziegeleien, Arbeitsmaschinen, Transporteinrichtungen u. a. m. ausgestattet sind; während die Erbauer unserer Mietskasernen und Vielwohnungshäuser bisher wohl die rückständigste Form der leistungsunfähigen, abhängigen Kleinunternehmungen darstellten.

Indes nicht allein in rein bautechnischer Hinsicht erweist der Kleinhausbau seine Vorzüge gegenüber dem Vielwohnungshaus; auch für das fertige Haus ergeben sich in seinem Gebrauchs- und Verkehrswert — für das Wohnungswesen ein wesentlicher Gesichtspunkt — Vorteile zugunsten des Kleinhauses. Eine erhebliche Verteuerung durch den Bautypus als solchen entsteht in dem Massenmietshaus zunächst infolge der Unkosten der Verwaltung und Instandhaltung. Ein Blick auf das Bauwerk und den Grundriß der Mietskaserne oben S. 40 u. 71 genügt, um zu zeigen, welche Aufwendungen hier erforderlich sind für eine irgendwie zureichende Instandhaltung des Gebäudes, für die von einer großen Zahl von Haushaltungen zu benutzenden gemeinsamen Treppen, Zugänge und Aufgänge, für Beleuchtung, Reinigung und für die Anstellung eines Freiwohnung und Gehalt erfordernden Portiers. Das Großhaus ist im übrigen als Bauform einer weit größeren Abnutzung unterworfen als das Kleinhaus. Die Auslagen für Verwaltung und Instandhaltung waren längst vor dem Kriege bei dem Großhaus zu einer schweren Belastung geworden. Während der letzten Jahre haben sich diese Unkosten zu einem solchen Umfang gesteigert, daß sie, wie hinreichend bekannt, in unseren Großstädten im einzelnen zu einer Notlage des Hausbesitzes geführt haben und bei der Rechtfertigung von Miets erhöhungen eine bedeutame Rolle spielen. In der Beurteilung

der verschiedenen Hausformen ist der größere bzw. geringere Aufwand für Verwaltung und Instandhaltung somit als wesentliches Moment zu beachten.

Endlich aber ist bei dem Vergleich der Bautypen der Wert der Freifläche in wirtschaftlicher Hinsicht (Ermöglichung der Eigenproduktion) und vor allem in gesundheitlicher Hinsicht in Rechnung zu stellen. Von den Milliarden, die wir jährlich für Krankheitsfälle und Pflege aufzuwenden haben, käme — die Ärzte wissen dies am besten — ein erheblicher Teil in Wegfall, wenn die Wohnverhältnisse der Kinder und der Erwachsenen befriedigend wären, s. oben S. 64 f.

Für das Wohnungswesen ist ferner die Frage in Betracht zu ziehen, wie ein Wohngebäude nach Bauvollendung weiter verwertet wird. Das fertige Haus bedeutet nicht das Ende der Wertbewegung. Nach der Bauvollendung setzt vielmehr eine neue Wertbewegung ein, die die in der Bearbeitung des unbebauten Bodens geschaffenen Werte in sich aufnimmt und fortbildet.

Als Beispiel seien die folgenden Einzelziffern der Wertentwicklung von Berliner Mietskasernen gegeben, die von spekulationsfreundlicher Seite selber als typisch bezeichnet werden. Die Zahlen sind dem regelmäßigen kaufmännischen Verkehr entnommen und haben an keiner Stelle etwas mit Schiebungen oder Bauschwindel zu tun. Die Gesamtziffern ergeben für drei Mietskasernen:

Reine Baukosten	Städt. Feuerkasse	Hypothekarische Belastung	Verkaufspreis
479534 Mf.	598000 Mf.	739500 Mf.	769500 Mf.
		(davon zur I. Stelle 550000 Mf.)	
		Tage der Hypothekbank 916650 Mf.	

Die Wertbewegung und der Verbrauch an Kreditkapital bei diesen als typisch bezeichneten Wohngebäuden sind bemerkenswert. Die grundbuchliche Belastung beträgt an I. und II. Hypotheken 690000 M., an Restkaufgeldern 49500 M., zusammen obige 739500 M.; die Verkaufspreise betragen 769500 M. — gegenüber 480000 M. Baukosten. Durch den erstmaligen Verkauf dieser neubebauten Grundstücke ist, wenn wir etwa noch die Aufwendungen für das Straßenland berücksichtigen, ein Spekulationsgewinn von rund 275000 M. greifbar geworden, der durch die grundbuchliche Belastung so gut wie vollständig auf die Mieter abgewälzt ist. Der Gewinn verteilt sich auf verschiedene Personen (vom Bodenspekulanten bis zu dem Inhaber des bebauten Grundstücks). Die typischen Grundstücke sind mit einer Anzahlung von 4% erworben

worden, so daß die Verschuldung 96% beträgt. — Eine auf 1087 zwangsversteigerte Grundstücke erstreckte Untersuchung in Dresden ergab im Durchschnitt der behandelten Grundstücke eine Verschuldung von 109,6%, in einzelnen Gruppen bis 115% des Wertes. Bei 87% der untersuchten Grundstücke ist „das Maß ihrer Vermietbarkeit für ihr schließliches Schicksal größtenteils gänzlich belanglos und in den übrigen Fällen zum mindesten nicht entscheidend gewesen“; Schäfer, Mitt. d. Statist. Amtes Dresden 1906. Im allgemeinen wird man bei dem Mietwohnungshaus bis in die jüngste Zeit die Verschuldung auf 90 bis 95% des angenommenen Wertes, mit Abweichungen im einzelnen nach oben und nach unten, ansetzen dürfen.

Die Eigenart der in Deutschland herbeigeführten Bodenentwicklung zeigt sich in einem ihrer Hauptergebnisse, der Bodenverschuldung, die im Jahre 1914 die Summe von 75 Milliarden Goldmark sicherlich erreicht, nach anderen Angaben sogar überschritten hatte. Kein anderes Land hat auf diesem Gebiet ähnliche Verhältnisse aufzuweisen. In dem hochkapitalistischen Belgien, in dem intensiv besiedelten und bewirtschafteten Königreich der Niederlande, in England ist die hypothekarische Verschuldung allgemein eine wesentlich niedrigere und regelmäßig mit Tilgung verbunden. Über die Zusammenhänge von Bodenverschuldung und Bodenwert und die in Wissenschaft und Praxis vertretenen Anschauungen vgl. Hdb. d. Ww., 4. Aufl., S. 155 u. 383f.; zu den Beleihungen a. a. O. S. 397.

In engstem Zusammenhang mit den oben geschilderten Verhältnissen stehen die Grundstücksrisen, die in Deutschland keine vereinzelte oder vorübergehende Erscheinung, sondern eine notwendige Zubehör unseres Systems der Bodenkaptalisierung bilden. Die Zustände im Realcredit zeigen ferner das scheinbar widerspruchsvolle Ergebnis, daß zugleich übermäßige Kapitalzufuhr und Kapitalmangel für die Bodenkultur besteht; wir haben infolge der vorerwähnten Umstände eine Übersättigung mit Spekulationskapital, dagegen einen ständigen Mangel an Produktivkapital. Mit den Kriegereignissen hängt diese Gestaltung der Realcreditverhältnisse in keiner Weise zusammen; der „Notstand“ im Realcredit war lange vor Kriegsausbruch eingetreten, wie auch die Einberufung der zu seiner Untersuchung eingesetzten Immobiliarkreditkommission bereits im Jahre 1913 erfolgt ist. Schwerlich aber wird man von den Gegnern der hier erörterten Zustände sagen können, daß sie Feinde eines soliden Hausbesitzerstandes seien.

Wegen der neuerdings wahrnehmbaren Abkehr der Bodenspekulation vom Stodwerksbau vgl. unten S. 91; es scheint, daß mit dem Wegfall der Aufreibung der Bodenpreise in der Stadterweiterung auch das Interesse an der Stodwerkhäufung aufhört.

IV. Neuere Maßnahmen und Bestrebungen.

1. Gesetzgebung und Verwaltung.

Seit den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts setzt in der Wissenschaft der systematische Widerstand gegen das herrschende System der Bauweise ein und neue Anschauungen für die planmäßige Stadterweiterung werden aufgestellt. Es beginnt der mühevollen Weg der Reformierung des Wohnungswesens. Unter den gegebenen Verhältnissen konnten indes Wohnungsanlagen, bei denen diese neuen Gesichtspunkte verwirklicht wurden, zunächst, wie wir gesehen haben, nur von der gewinnlosen Bautätigkeit durchgeführt werden (oben S. 73). Für die allgemeine Bautätigkeit dagegen blieben die vorhandenen Hindernisse und Hemmungen bestehen, die teils auf persönlichem, teils auf sachlichem Gebiet lagen. Die großstädtischen Selbstverwaltungen waren nach ihrer damaligen Zusammensetzung fast allgemein in ihren Interessen mit dem System der Stockwerkhäufung verbunden, und auch in den Parlamenten stieß eine Siedelungstechnische Reform auf Widerstand. Die Staatsregierungen allerdings brachten der wohnungspolitischen Neugestaltung von Anfang an Verständnis entgegen; sie suchten zunächst die dem neuen Städtebau entgegenstehenden Schranken, soweit sie auf staatlichen Gesetzen und Verordnungen beruhten, zu beseitigen.

In Preußen wurde im Jahre 1894 mit den eigentlichen Vorarbeiten für ein Wohnungsgesetz begonnen, die indes jahrelang über den Kreis von Erwägungen und Verhandlungen nicht vorrückten. Nachdem ein Ministerialerlaß vom 19. März 1901 auf die Mißstände im Wohnungswesen hingewiesen und auf die Gemeinden im Sinne der Wohnungsbesserung einzuwirken versucht hatte, wurde im Jahre 1903 der erste Entwurf eines Wohnungsgesetzes veröffentlicht; er fand jedoch bei den Vertretern der Selbstverwaltung eine so entschiedene Gegnerschaft, daß von der weiteren Behandlung zunächst Abstand genommen wurde. Die Regierung ging nunmehr im Verwaltungswege mit einer Reihe von Maßnahmen vor, indem durch Runderlaß vom 20. Dezember 1906 die Anlage einfacher billiger Wohnstraßen und baupolizeiliche Erleichterungen bei Kleinbauten für zulässig erklärt

und empfohlen wurde. Im Jahre 1911 wurde die Neubearbeitung des Wohnungsgesetzes wiederum in Angriff genommen; die Vorlage gelangte am 17. Januar 1914 an den Landtag und wurde nach schwierigen Verhandlungen endlich am 28. März 1918 zum Gesetz erhoben.

Das preußische Wohnungsgesetz von 1918 ist die letzte städtebauliche Tat des alten Staates. Soweit die Gesetzgebung in Betracht kommt, ist hiermit die Abkehr von dem seit den 70er Jahren zur Herrschaft gelangten System vollzogen. Gegenüber der seitherigen Übung stellt das Wohnungsgesetz neue Grundsätze auf für die Gebiete der Geländeaufteilung, der Straßenanlegung und der Baulanderschließung, sowie für die baupolizeiliche Behandlung der Wohngebäude. Gesetze und Verordnungen mit gleichartigen Zielen sind in den meisten Bundesstaaten ergangen. Für die Entwicklung eines wirtschaftsgemäßen Städtebaues waren hiermit die erforderlichen Vorbedingungen geschaffen.

Das Preuß. Wohnungsgesetz schreibt vor, daß den durch den Bebauungsplan seither wahrzunehmenden Interessen (Verkehr, Feuer- und öffentliche Gesundheit) das Wohnungsbedürfnis hinzugefügt wird, das in der Planlegung, den Straßengattungen und der Erschließung von Baugelände zu berücksichtigen ist. Die Wirkung der Vorschrift ist, daß das oben S. 36 erörterte Schema der Geländeeinteilung mit seinen Folgewirkungen beseitigt wird. In dem Gebiet der Stadterweiterung ist in den Wohnbezirken die wohnbaumäßige Geländeaufteilung mit den entsprechenden Formen der Bodenerschließung anzuwenden. Unter Abweichung von dem ersten Entwurf des Jahres 1903 wird in Anlehnung an das von mir der Staatsregierung erstattete Gutachten ferner bestimmt: A. die Anwendung der wohnbaumäßigen Parzellierung ist durch abgestufte Vorschriften für die unterschiedlichen Straßengattungen — Wohnstraße, Wohnhöfe usw. — sicherzustellen (zur Abwehr der Bestrebungen, die an dem kostspieligen Straßenbau im Interesse der Bodenpreissteigerung festhalten); B. für die verschiedenen Gattungen von Wohngebäuden — Großhaus und Kleinhaus — sind unterschiedliche baupolizeiliche Vorschriften zu geben (Beseitigung der auf die Stodwerkshäufung berechneten Schablone); C. von dem der Gemeinde zustehenden Bauverbot an nicht anbaufertigen Straßen kann für den Bau von Kleinwohnungen Befreiung erteilt werden, falls kein überwiegend berechtigtes Gemeindeinteresse entgegensteht.

An der Ausarbeitung des Gesetzentwurfs waren die damals zuständigen Ministerien für Handel und Gewerbe, des Innern, der öffentlichen Arbeiten und für Landwirtschaft beteiligt. Die allgemeine Bearbeitung des Entwurfs lag in den Händen des (im August 1919 verstor-

benen) Wirklichen Geheimen Oberregierungsates Neumann der seit 1893 in hervorragender Weise für das Wohnungswesen tätig gewesen ist.

Die Umwälzung von 1918 und der Ausgang des Weltkrieges brachten für das Wohnungswesen Wandlungen von tiefgehender Wirkung. Die neue Regierung in Deutschland übernahm in den Wohnverhältnissen eine nach jeder Richtung schwierige und schwer belastete Erbschaft. Längst vor dem Kriege hatten sich auf jedem Teilgebiet des Wohnungswesens Mißstände, vielfach zum Notstand gesteigert, ausgebildet; durch die Kriegsereignisse und deren Folgen wurde naturgemäß eine weitere Verschärfung herbeigeführt. Zu den altüberkommenen traten jetzt neue Schwierigkeiten außerordentlichen Umfangs hinzu, die an die Tatkraft der Reichs- und Landesregierungen ungewöhnliche Anforderungen stellten.

Hinsichtlich der am meisten hervortretenden Erscheinungen — Wohnungsnot und Darniederliegen der Bautätigkeit — wurde für die Allgemeinheit die Notlage ziemlich unvermittelt nach Ablauf des Jahres 1918 erkennbar. Die Bautätigkeit für private Rechnung war allerdings nach Kriegsausbruch im Jahre 1914 rasch zurückgegangen und seit 1916 fast vollständig zum Stillstand gekommen. Am Wohnungsmarkt dagegen brachten die ersten Kriegsjahre zunächst sogar ein Abflauen der Nachfrage und eine Zunahme der Leerwohnungen; erst von 1916 ab zeigte sich eine Knappheit an Kleinwohnungen, die sich während der folgenden Jahre rasch steigerte und nach Kriegsende die schlimmsten Formen der Wohnungsnot annahm. Unter den mit Kriegsabschluß hervortretenden und insgesamt in gleicher Richtung wirkenden Umständen sind insbesondere zu nennen: 1. der Ausfall des regelmäßigen Zuwachses an Wohnungen, wie sie die normale Bautätigkeit in einem fünfjährigen Zeitraum hergestellt haben würde; 2. der Mehrbedarf an Wohnungen für die während des Krieges aufgeschobenen, nunmehr ungestüm sich steigierenden Eheschließungen; 3. der Mehrbedarf für die Neuansiedelung von Arbeitern, die infolge der verkürzten Arbeitszeit im Gebiet des Bergbaues und der Großindustrie erforderlich wurden; 4. der Zustrom an Flüchtlingen aus den dem Reich entrisenen Landesteilen, der seit 1919 einen stetig steigenden Umfang annahm. Im einzelnen ist hierzu folgendes zu bemerken:

Vor dem Krieg hat der jährliche Zuwachs an Haushaltungen (Familienhaushaltungen, einzelnlebende Personen ungerchnet) in Deutschland rund 200 000 betragen, deren Wohnungsbedarf das Baugewerbe zu befriedigen hatte; für die damalige Bautätigkeit ist in Betracht zu ziehen, daß zu jener Zeit außerdem für die durch Abbrüche und Umbauten wegfallenden Wohnungen Ersatz zu schaffen war, deren Zahl auf etwa 40 000 anzusetzen ist. Die im Krieg eintretenden Bevölkerungsverluste an Gefallenen führten andererseits nicht immer zu dem Freiwerden einer Wohnung, da häufig die Wohnung beibehalten oder nur verkleinert wurde. Die Bewegung der Bevölkerungsziffer ist an sich überhaupt nicht schlechthin entscheidend für den Wohnungsbedarf; maßgebend ist für den Neubedarf in der Hauptsache die Neugründung von Haushaltungen, also namentlich die Ziffer der Eheschließungen. Nach Kriegsende ist die Zahl der Eheschließungen rasch emporgeschneit, so in München von 5375 des Jahres 1913 auf 10 125 im Jahre 1919, in Augsburg von 1296 auf 1974 usw. „In einer Reihe größerer und kleinerer Gemeinden ist die Einwohnerzahl kaum merklich gestiegen, meist sogar gesunken, während die Zahl der Haushaltungen bis 1919 wesentlich stieg“; 3. Ww. Ban. 1920, S. 20. Bezüglich der Neuansiedelung in den Bergbaubezirken s. unten. Zu der Stärke der Flüchtlingsbewegung bemerkt die Dwg.: „Während des Krieges sind etwa 150 000 Deutsche aus Rußland, je 50 000 aus England und Frankreich, weitere 50 000 aus anderen Ländern, zusammen also etwa 300 000 zurückgekehrt, während und nach Abschluß des Krieges sind etwa ebensoviele aus dem Ausland zugewandert. Dazu kommen etwa 150 000 Elsaß-Lothringer und 350—400 000 Deutsche aus den polnisch gewordenen Landesteilen“; 20. Aug. 1920, S. 231.

Das Vorgehen der Regierung bezweckte zunächst die Wiederbelebung der Bautätigkeit. Mit dem Ausgang des Jahres 1918 waren die Baustoffpreise und die Arbeitslöhne — diese gleichzeitig unter einem wesentlichen Rückgang der Arbeitsleistung — stark gestiegen und setzten während der nächsten Jahre, in einer die Entwertung der deutschen Geldwährung sogar übersteigenden Gegenbewegung, ihre scharfe Steigerung fort. Bei einer Kleinwohnung, deren Herstellung im Jahre 1914 6000 M. gekostet hatte, stiegen die Herstellungskosten im Laufe des Jahres 1919 sprunghaft auf 20—40 000 M., während sie 1920/21 sich bis auf 105 000 M. und darüber, d. i. auf das Achtzehnfache der Friedenspreise erhöhten. Die unternehmermäßige Herstellung von Wohnungen war auf solchen Grundlagen unmöglich. Die Reichsregierung hatte sich bereits im Jahre 1918 grundsätzlich mit Rücksicht auf das Anwachsen der Baukosten für die Gewährung von Baukostenzuschüssen erklärt in der Voraussetzung, daß die

Bundesstaaten und die Gemeinden zusammen die gleiche Summe aufwenden würden. Der Zuschuß soll für denjenigen Teil des Bauaufwandes Ersatz leisten, der „durch die infolge des Krieges herbeigeführte, vorübergehende, übermäßige Verteuerung des Bauens verursacht ist“.

In Durchführung dieser Grundsätze wurden bedeutende Summen aus öffentlichen Mitteln für den Volkswohnungsbau bereitgestellt. In den Jahren 1919 und 1920 sind zur Belegung der Wohnungsbautätigkeit schätzungsweise von Reich, Ländern und Gemeinden zusammen etwa 3160 Millionen Mark aufgewendet worden; daneben wurden für die besonderen Zwecke der Bergarbeiterfiedelung rund 1100 Millionen Mark zur Verfügung gestellt, insgesamt wurden also etwa 4260 Millionen Mark in dem Zeitraum von zwei Jahren dem Wohnungsbau zugeführt. Die Zahl der neuerbauten Wohnungen, für die aus den vorerwähnten öffentlichen Geldern Bauzuschüsse bewilligt wurden, dürfte auf etwa 110 000 zu veranschlagen sein. Für die Gewährung von Zuschüssen gilt allgemein als Voraussetzung, daß die wohnbäumäßige Parzellierung, der Flachbau und das Kleinhaus mit eigener Freifläche zur Anwendung gelangen. Bei der Bewilligung der Zuschüsse wurden anfänglich verhältnismäßig große Beträge für Hochbauten (Stockwerkhäufung) gegeben, was sich zum Teil daraus erklärt, daß die großen Städte am frühesten mit der Einreichung von Anträgen zur Stelle waren. In der praktischen Ausführung zeigten sich indes mehrfach ungünstige Ergebnisse; die Zahl der vor Bauvollendung unfertig liegen gebliebenen Bauten ist bei den Stockwerksbauten eine erheblich größere als bei dem Flachbau. Eine besondere Hervorhebung verdient es, daß neuerdings im spekulativen Bodengeschäft, dem seitherigen Hauptträger der Stockwerkhäufung, eine veränderte Wertung der Bauweise eingetreten ist und gerade spekulative Unternehmungen zum Flachbau übergegangen sind.

Der jüngste Bericht einer der größten Berliner Bodengesellschaften bemerkt im Jahre 1920, nach Hervorhebung des günstigeren Absatzes von Einzelbauparzellen: „Unser Hauptgebiet, die Verwertung von Hochbaugelände, indessen lag völlig brach. Die Errichtung von Wohnhäusern in Hochbaubezirken mit Hilfe von Teuerungszuschüssen hat sich unter den gegenwärtigen Verhältnissen als praktisch nicht durchführbar erwiesen.“ Zugleich hat die führende Berlinische Boden- und

Baugesellschaft seit 1919 in großem Umfang sich im Bau von Kleinhaus-siedelungen betätigt und in Groß-Berlin, sowie in einer Anzahl anderer Gemeinden eine Reihe vortrefflicher Anlagen erbaut. Die gleiche Gesellschaft hat auf dem zur Bebauung mit Mietskasernen bestimmten Tempelhofer Felde-Berlin im Jahre 1920 auf die Weiterführung der Stockwerkhäufung verzichtet und für den noch nicht überbauten Teil des großen Geländes den Flachbau eingeführt (s. oben S. 80).

Für die Fortführung des Zuschußverfahrens in der seitherigen Form ergaben sich seit dem Jahre 1920 Schwierigkeiten nach verschiedenen Richtungen. Die durch Reich und Staat zur Verfügung gestellten Geldbeträge waren aufgebraucht; für die Beschaffung der weiter erforderlichen großen Summen mußten nach Möglichkeit neue Wege gesucht werden. In der Praxis hat sich überdies gezeigt, daß die Gewährung von Geldzuschüssen seitens des Staates die erhoffte Wirkung einer Erleichterung der Bautätigkeit nicht in dem gewünschten Maße gebracht hat. Gleichlaufend mit den Staatszuschüssen ist eine weitere Erhöhung der Baukosten eingetreten, die die gewährten Beihilfen zum großen Teil aufgezehrt hat.

Die seit dem Jahre 1921 ergriffenen Maßnahmen gehen deshalb dahin, durch feste Begrenzung der Zuschüsse und Überprüfung der Bauentwürfe auf eine sparsame Bauwirtschaft hinzuwirken. Ferner wurde versucht, neue Quellen der Geldbeschaffung zu eröffnen. Für den Bau von Bergmannssiedelungen wurde eine besondere Abgabe (von 6 M. für die Tonne Steinkohle und Bri-ketts, 2 M. für die Tonne Rohbraunkohle) eingeführt, deren Er-trägnis in den Bergbaubezirken zur Verwendung gelangt. Durch Gesetz vom 12. Februar 1921 hat ferner der Reichstag bestimmt, daß die Länder verpflichtet sind, in den Rechnungsjahren 1921 und 1922 zusammen mindestens den Betrag von 30 M. auf den Kopf ihrer Bevölkerung für die Förderung des Wohnungsbaues aufzuwenden. Zur Deckung der aufzubringenden Beträge erheben laut Reichsgesetz vom 26. Juni 1921 die Länder und die Ge-meinden eine Abgabe von je 5% (insgesamt also 10%) des jähr-lichen Nutzungswertes der vor dem 1. Juli 1918 fertiggestellten Gebäude; an Stelle der Abgabe können geeignetenfalls Zuschläge zu Steuern vom Grundbesitz erhoben werden. Die Gemeinde er-hält ferner das Recht zur Erhebung einer besonderen Wohnungs-luxussteuer. Der preußische Staat hat weiter, um jede Stockung in der Bautätigkeit zu verhüten, durch Gesetz vom 14. Januar

1921 die Summe von 400 Millionen Mark für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.

Die Wohnungsherstellung erfolgte in Deutschland seit 1919 f. im wesentlichen in den oben S. 73 erörterten Formen der gewinnlosen Bautätigkeit. Unter den größeren, durch Beteiligung des Reichs und der Länder geschaffenen Siedelungen seien genannt: Pfisteritz-Wittenberg, im Anschluß an die Reichsstickstoffwerke im System des Einfamilienhauses mit trefflichen Wirkungen angelegt (durch die Berlinische Bodengesellschaft unter Leitung der Architekten Salvisberg und Jaşow); Wohnungsbauten der Preuß. Bergverwaltung in westf. Bezirken, namentlich bei Buer, Gladbeck und im Saarbrücker Revier (ZBV. 1920, S. 569); Bauten der Eisenbahnverwaltung, Dwg. 24. Aug. 1920. Seitens des Staates Hamburg wurde durch Baudirektor Friş Schumacher im Jahre 1920 eine Kleinhaussiedelung von 658 Wohnungen, in Anlage und Ausführung gleich bemerkenswert, errichtet; Dwg. 1920, S. 136. In Lübeck wurde 1919/20 eine größere Zahl von Kleinwohnungen in Zweifamilienhäusern erbaut; ZBV. 1920, S. 605.

Die Stadtgemeinden sind in großer Zahl bereits im Jahre 1919 mit Maßnahmen der Bauförderung vorgegangen und haben bedeutende Geldmittel (Wohnungsverband Groß-Berlin 120 Millionen, Magdeburg u. a.) bereitgestellt. Aus den Jahren 1920/21 — eine irgendwie vollständige Aufzählung zu geben ist unmöglich — seien folgende Bauvorhaben und Geldbewilligungen erwähnt: Berlin-Neukölln, Stargard, Nürnberg, Leipzig, Baden-Baden, Krefeld, Rendsburg, Allenstein, Düsseldorf, Görliş, Frankfurt a. O., Saalfeld, Zittau u. a. (Einzelangaben s. die Dwg.). Die früher erwähnten Städte wie Ulm, Neuß, M.-Gladbach u. a. haben ihre Tätigkeit im Wohnungsbau fortgesetzt. Umfangreiche Anlagen wurden durch die Städte Rüstingen, Zoppot und durch zahlreiche Mittel- und Kleinstädte errichtet. Ausgedehnte großstädtische Vorort-Siedelungen hat der Kreis Niederbarnim-Berlin (Arch. R. Brodersen) geschaffen.

Eine besondere Hervorhebung verdient der Wiederaufbau von Ostpreußen, wo die gewaltige Aufgabe der Gutmachung der durch die russischen Verwüstungen verursachten Schäden zu lösen war. Trotz der drückenden Last der Kriegszeit und der noch schlimmeren Not der folgenden Jahre wurde das Werk aufgenommen und zu einem großen Teil bis 1921 von Deutschland durchgeführt.

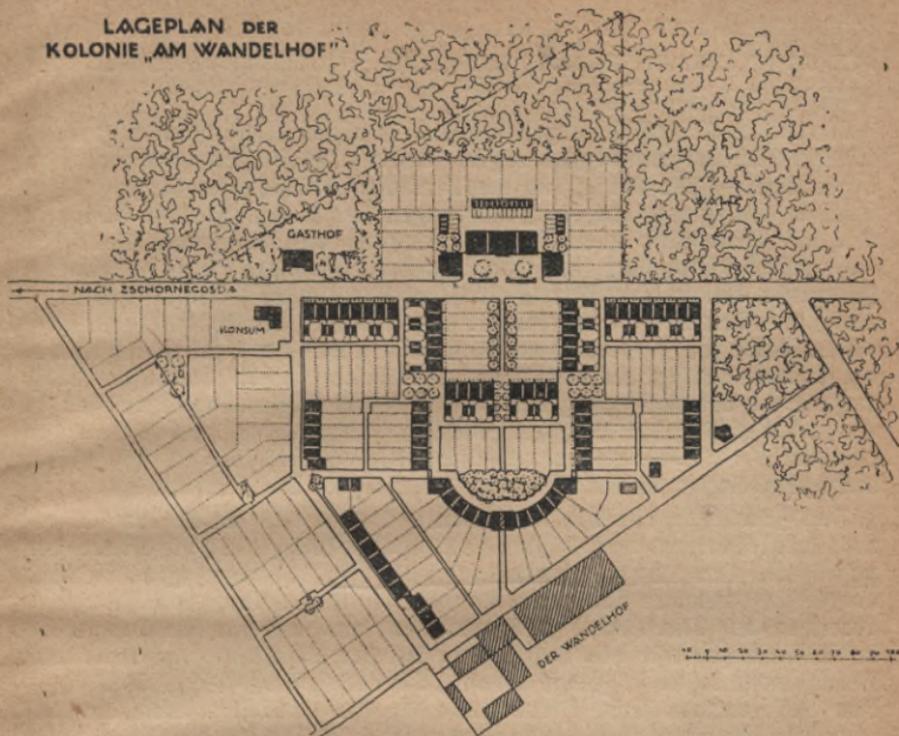
Es handelte sich um den Aufbau von 32000 zerstörten Gebäuden und um den Ausgleich der allen Gebieten in Landwirtschaft, Gewerbe, Handel und Verkehr zugefügten Schädigungen. Die große Aufgabe, für die sich Architekten aus ganz Deutschland zur Verfügung stellten, erforderte eine Reihe von organisatorischen Einrichtungen, um die sich Geh. Baurat Paul Fischer besondere Verdienste erworben hat. Zu den Schwierigkeiten der verschiedensten Art, die bei der Ausführung zu über-

winden waren, und zu den erreichten Leistungen vgl. Dwg. 1920, S. 101 f.; Lübbert, BRds. 1921, S. 131 f. u. 143 f.

Unter den neueren Organisationen ist die (in enger Anlehnung an die Reichsversicherung für Angestellte begründete) gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestelltenheimstätten zu nennen, die seit 1918 eine bedeutende Zahl von Siedelungen fertiggestellt und größere Unternehmungen in Angriff genommen hat. — Für den Bau von Wohnungen im Bereich der Großbetriebe der Industrie haben sich sowohl die Arbeitgeber wie die gemeinnützige Bautätigkeit eingesetzt. Eine Sonderstellung in dem Wohnungsbau der jüngsten Zeit nimmt der Kohlenbergbau ein. Die Einführung einer verkürzten Arbeitszeit und die in politischen Verhältnissen begründete Notwendigkeit, die Kohlenförderung wesentlich zu steigern, wirkten gleichmäßig in der Richtung, daß eine starke Vermehrung der Arbeiterzahl vorgenommen werden mußte und sich das dringende Bedürfnis der raschen Beschaffung neuer Wohngelegenheit ergab. Insgesamt wird angenommen, daß zur Erzielung einer zureichenden Kohlenversorgung für Deutschland und zur Erfüllung der dem Deutschen Reich obliegenden Lieferungsverpflichtungen die Neuansetzung von etwa 150 000 Arbeitern (Stein- und Braunkohlen zusammengerechnet) erforderlich sein wird. Zu der Einführung der dem Bau von Bergmannswohnungen dienenden Kohlenabgabe s. oben S. 92. Mit Rücksicht auf die Bedeutung und die eigenartigen Verhältnisse des Ruhrkohlengebietes ist ein besonderer Siedelungsverband „Ruhrkohlenbezirk“ errichtet worden, dessen Gebiet das nordöstliche Rheinland und das westliche Westfalen umfaßt und seinen Mittelpunkt in Essen findet. Vgl. Oberreg.-Rat Dr. Rappaport, Wf. Wbl. 1920, S. 221; Geh. Rat F. W. Fischer, Dwg. 1920, S. 33.

In den ostelbischen und mitteldeutschen Braunkohlenrevieren sind umfangreiche Wohnungsbauten im Gange, die namentlich in der Umgebung von Senftenberg, Kalau, Liebenwerda, Merseburg ausgeführt werden und an denen die verschiedenen Großbetriebe, Ilse-Bergbau-Gesellschaft, Niederlausitzer Kohlenwerke usw. beteiligt sind. Anlagen größeren Umfangs werden von der Braunkohlen- und Brikett-Industrie-A.-G. seit dem Jahre 1918 errichtet, die im Anschluß an bestehende Ortschaften, jedoch als selbständig entworfene Siedelungen — Planung von Rud. Eberstadt und Bruno Möhring — erbaut werden; vgl. den Bauungsplan einer neuen, zumeist aus Zweifamilienhäusern bestehenden Kleinhäusiedelung, Abb. 11.

Neuerungen von weitgreifender Bedeutung hat die Gesetzgebung auf dem Gebiete der Ansiedelung, namentlich für den Bereich der Landwirtschaft, gebracht. Durch die Reichsriedelungs-V.O. vom 29. Januar 1919 wurden die Organisation und die allgemeinen Ziele für das Siedelungswesen geregelt, während das Reichsriedelungsgesetz vom 11. August 1919 den Ausbau bestehender Kleinbetriebe, die sog. Anliegersiedelung, in den Kreis der

LAGEPLAN DER
KOLONIE „AM WANDELHOF“

Rudolf Eberstadt und Bruno Möhring.

Abb. 11. Kleinhausiedelung Tschornegosda bei Ruhland.

siedelungstechnischen Maßnahmen einbezog. Die Pachtchutzordnung vom 9. Juni 1920 ermächtigt die Landesbehörden, Pachteinigungsämter zu errichten, die befugt sind, für landwirtschaftlich und gärtnerisch benutzte Grundstücke Leistungen, die unter den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen nicht mehr gerechtfertigt sind, anderweitig festzusetzen und insbesondere für Grundstücke unter $2\frac{1}{2}$ ha Kündigungen als unwirksam zu erklären. Das Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920 gibt für das Reich, die Länder und die Gemeindeverbände die Ermächtigung, Grundstücke als Wohnheimstätten (aus einem Einfamilienhaus nebst Nutzgarten bestehend) oder als Wirtschaftsheimstätte (die durch eine Familie ohne Beihilfe ständiger fremder Arbeitskräfte bewirtschaftet werden kann) zu Eigentum auszugeben. Die Eigenschaft als Heimstätte ist grundbuchlich einzutragen; hypothekarische Be-

lastungen können nur in der Form unkündbarer Tilgungsschulden aufgenommen werden, wobei die Festlegung einer Verschuldungsgrenze zulässig ist.

Nach dem Reichsiedelungsgesetz sind in allen Bundesstaaten gemeinnützige Siedelungsunternehmungen, soweit nicht bereits vorhanden, zu begründen. — Die Verfassung des Deutschen Reiches vom 14. Aug. 1919 stellt in Anlehnung an die Forderungen der Bodenreformer in ihrem Art. 155 Grundsätze über die Bodennutzung auf, die jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und jeder Familie eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte sichern sollen. Die Enteignung von Grundbesitz, der für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, sowie zur Förderung der Ansiedelung und der Landwirtschaft nötig ist, kann verfügt werden. Die ohne Arbeits- und Kapitalaufwendung entstehende Wertsteigerung des Bodens ist der Allgemeinheit nutzbar zu machen. Vgl. Ponsick-Glas, Das Reichsiedelungsgesetz, und H. Ponsick, Das deutsche Siedelungswerk, Berlin 1920; W. Holzapsel, Die Siedelungsgesetzgebung, Berlin 1920; A. Damaschke, Die Bodenreform.

Zur Förderung des Wohnungsbaues können nach Erlaß des Reichsarbeitsministeriums vom 7. Jan. 1921 und 9. März 1921 die Mittel der produktiven Erwerbslosenfürsorge herangezogen werden, namentlich, wenn es sich darum handelt, die Ansiedelung von Industriearbeitern auf dem Lande zu begünstigen; während für die Großstädte im wesentlichen nur die Beteiligung bei der Schaffung von Not- und Behelfswohnungen in Frage kommt; Schiele, Dwg. 1921, S. 134. — Den Bestrebungen einer Herabminderung der Baukosten dient die Anwendung von sparsamen Bauweisen und Ersatzstoffen; der Wiederaufnahme des Lehmbaues wird hierbei gesteigerte Beachtung zugewendet; s. Staatssekretär Scheidt, Denkschr. über Ersatzbauweisen, Berlin 1919; A. J. K. XII, H. 3, S. 504; I. Sonderheft der Dwg. 1920; Schriften von Karl Siebold, Lindner, Engelhardt, Niemeier, v. Ritgen; Dwg. 1921, S. 140. Vorteile für den Baubetrieb sind ferner erreichbar durch sog. „Normung“, die für die gleichartigen Baubestandteile eine gewisse Einheitlichkeit und damit Verbilligung der Herstellung anstrebt; Dwg. 1920, S. 293 f. Weiter können Verbilligungen bei Wohnungsbauten erzielt werden durch Einzelheiten in den Grundrißlösungen, Einsparungen bei Gas- und Wasserleitung u. a. m., s. M. Wolff Wf. Wbl. 1918, S. 240; Stadtbaurat Holzer, Z. W. B. 1918, S. 76.

Zu den die Neubautätigkeit fördernden Maßnahmen zählt die Vorschrift der Novelle zum Einkommensteuergesetz vom 19. März 1921, wonach steuerfrei bleiben Aufwendungen für den Zweck der Erstellung von Kleinwohnungen, die bis 1923 baulich beendet werden, soweit sie den „gemeinen Wert“ der Bauten übersteigen, sowie Beträge, die der Steuerpflichtige gemeinnützigen Bauvereinigungen zuwendet.

Eine Reihe von Einrichtungen und Vorkehrungen mußte auf dem Gebiet des Wohnungswesens neuerdings geschaffen werden,

um die Verhältnisse in den bestehenden Gebäuden, sowie die Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter gemäß den besonderen Anforderungen der Zeitumstände zu ordnen. Hierunter zählen die Mieteinigungsämter, die Erweiterung der Wohnungsämter, die Aufstellung von Richtlinien und Grenzen für die Gestaltung der Mietpreise, die Behandlung fälliger Hypotheken u. a. m.

Mieteinigungsämter haben bereits vor dem Kriege bestanden in Solingen, Kempten, Gotha, Lübeck und Frankfurt a. M.; im Anschluß an die Bekanntmachung vom 15. Dez. 1914 wurde die Einrichtung verallgemeinert. Eine Erweiterung erfuhr der Tätigkeitsbereich der Mieteinigungsämter durch die VO. vom 26. Juli 1917 und 23. Sept. 1918, die dem Einigungsamt — vorbehaltlich der Genehmigung durch die Landeszentralbehörde — die Entscheidung über die Wirksamkeit der Kündigung einer Wohnung, über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses bis zur Dauer eines Jahres, sowie über die Zulässigkeit der Erhöhung der Wohnungsmiete seitens des Hausbesizers überträgt. Der Herbeiführung eines Ausgleichs zwischen Hypothekengläubiger und Hausbesizer dienen die Hypothekeneinigungsämter. — Eine Anzahl neuer Maßnahmen ist seit dem Jahre 1919 zur Regelung des Wohnungsmarktes hinzutreten, z. T. auf Grund der Wohnungsmangel-VO. v. 23. Juni 1918/23. Juli 1919, die die Landeszentralbehörde zum Erlass von besonderen Anordnungen zur Behebung des Wohnungsmangels ermächtigt, wie Vorschriften über Teilung von Großwohnungen, Beschränkung des Zuzugs und Aufenthalts ortsfremder Personen u. a. m.

Den Hausbesizern gewährt die Bekanntmachung vom 8. Juni 1916 den Schutz, daß für eine fällige Hypothek, bei Nichterreichbarkeit einer Vereinbarung mit dem Gläubiger, das Gericht eine Frist bis zu einem Jahr für die Zurückzahlung bestimmen und eine Erneuerung der Frist bewilligen kann. Zahlungsunfähige Hausbesizer können ferner die Einsetzung einer Grundstücksaufsicht beantragen. Durch die Verordnungen vom 1. Febr. 1919 und 22. Juni 1919 wird die Regelung der Preise für die Lieferung von Gas, Wasser und elektrischer Kraft, sowie die Festsetzung einer dem Anwachsen der Kosten für Heizstoffe entsprechenden Mietssteigerung ermöglicht.

2. Die jüngste Praxis des Bau- und Siedlungswesens.

Wenn wir die einzelnen Teile des vorausgehenden Abschnitts überblicken, so ergibt sich uns ein Bild größter Regsamkeit und emsigen Schaffens im Wohnungswesen. Gesetzgebung und Verwaltung vervielfältigen ihren Eifer; große Summen werden aufgeboden, weitreichende Befugnisse gewährt, zahlreiche Maßnah-

men getroffen, um die Bautätigkeit zu fördern und zu steigern. Leider ist der Eindruck, den wir aus den tatsächlichen Verhältnissen empfangen, ein wesentlich anderer: Klagen, Wohnungsnot überall, steigende Schwierigkeiten; keine Abhilfe; was geschieht, ist ungenügend, ein Tropfen auf einen heißen Stein. Selbst dort, wo man mit größter Zuversicht an einen Fortschritt glaubte, bei den verschiedenen Versprechungen der Ansiedelung in Stadt und Land, für Arbeiter und für Beamte, für Gesunde und Kriegsverletzte, hören wir von Warnungen und Enttäuschungen. Nichts geht vorwärts; die Gesetze stehen auf dem Papier. Gewiß, ein widerspruchsvolles Ergebnis.

Kann man der Regierung an diesen Zuständen Schuld geben? Sicherlich nicht in dem Sinne, daß man ihr mangelnde Betätigung vorwirft. Die Wohnungsnot ist heute international; sie findet sich bei den sogenannten Siegern wie bei den Besiegten des Weltkrieges; sie besteht bei den valutastarken, wie bei den valutastarken Völkern. Allerdings steht auch hier wieder in der Behandlung des Wohnungswesens England den anderen Staaten voran, sowohl in der Größe der Aufwendungen, wie in dem Umfang der vorbereiteten Plakungen, der es dem zuständigen Minister im Juni 1921 ermöglichte, auf die Ausführung einer großen Zahl gemeindlicher Bauvorhaben zu verzichten; auch hat England das schwierigste, aber wirkungsvollste Mittel der Bauförderung, den Abbau der gestiegenen Baukosten, unter Zustimmung der Arbeiter bereits zur Anwendung gebracht. Wenn man indes die politische und wirtschaftliche Lage in Betracht zieht, so hat wohl Deutschland die verhältnismäßig höchsten Leistungen aufzuweisen. Die Gesetzgebung hat hier den Weg freigemacht für das Fortschreiten des Siedelungswesens; das verarmte und niedergetretene Land bringt die größten Opfer für die notwendige Hebung der Bautätigkeit. Trotzdem bleibt die schlimmste Notlage bestehen. Dürfen wir versuchen, auf die Ursachen hinzuweisen?

Zunächst sehen wir: die Gesetzgebung hat ihre Schleusen weit hochgezogen. Eine ungehemmte Flut von Gesetzen, Verordnungen, Organisationsvorschriften ergoß sich seit der deutschen Umwälzung über Stadt und Land; unsere Aufzählung des voraufgehenden Kapitels kann kaum als zureichend gelten. Zu dem Übermaß des Anordnens ist indes zu bemerken: es läßt sich nicht viel

befehlen und durch Befehlen nicht viel ausrichten. Der entgegengesetzte Glaube ist ein Irrwahn. Es ist das Zeichen einer kleinen Zeit und kleiner Geister, wenn allgemein in einem Volke die Sucht besteht, die Befehlsgewalt in die Hand zu bekommen. Die Grenze, an der das Befehlen aufhört wirtschaftsfördernd zu wirken, ist bald erreicht.

Der neue Staat hat von dem alten in der Verwaltung bereits eine Überorganisation übernommen, und er hat sie nochmals in großem Umfang gesteigert. Die Überorganisation aber hebt sich selber auf; sie ist der Handlungsfähigkeit nicht förderlich, sondern hinderlich. An der Zahl seiner Gesetze und organisatorischen Maßnahmen wird man deshalb die Verdienste des neuen Staates nicht messen dürfen; den Maßstab werden wir vielmehr in den positiven Leistungen finden, die hier vollbracht wurden, und zwar unter den denkbar schwierigsten Bedingungen.

Deutschland hatte nach Kriegsende im Wohnungswesen einem Druck standzuhalten wie kein anderes Land. Während die Neubautätigkeit fünf Jahre lang stillgestanden hatte, mußte, wie früher erwähnt, eine Million Vertriebener aus den von dem Reiche abgetrennten Landesteilen neu untergebracht werden; dieser plötzliche Wohnungsbedarf würde selbst die volle Produktion von $1\frac{1}{2}$ Friedensjahren glatt aufgezehrt und auch in normalen Zeiten die schlimmste Wohnungsnot hervorgerufen haben. Es trat indes weiter der Bedarf für den fünfjährigen Aufstau der Haushaltsgründungen hinzu; andererseits wurde durch die dem Zusammenbruch der Valuta folgende Steigerung der Baukosten eine aus den Mieterträgen zu deckende Neubautätigkeit schlechtweg unmöglich gemacht. Gleichmäßig in Stadt und Land stellte sich die Teuerung dem Neubau und der Siedelung entgegen. Dieses Zusammentreffen widriger Umstände müssen wir uns vergegenwärtigen, wenn wir die seitherigen Leistungen gerecht beurteilen und unsere Erwartungen für die nächste Zukunft richtig einstellen wollen. An eine baldige Behebung der Schwierigkeiten im Wohnungswesen ist nicht zu denken. Eine Reihe von Jahren ist notwendig, wenn nur die drückendsten Notstände beseitigt werden sollen; auch dann wird es noch der größten Anstrengungen bedürfen, nicht um zu einer normalen Entwicklung des Wohnungs- und Siedelungswesens, sondern um wenigstens

zu einer Anpassung an die neuen Verhältnisse zu gelangen. Verzicht auf große Erwartungen und trotzdem Aufbietung aller Kräfte der nationalen Gesamtheit — das sind die Aussichten, wie sie uns in Deutschland für den nächsten Zeitabschnitt sich darstellen.

Wir können drei Gebiete unterscheiden, die für die zu ergreifenden Maßnahmen hauptsächlich in Betracht kommen: 1. die Behandlung des vorhandenen Wohnungsbestandes, 2. die Hebung der Neubautätigkeit, 3. die Entscheidung über die weiter anzuwendenden Formen der Bau- und Siedelungsweise. Auf jedem dieser drei Gebiete bestehen scharfe Gegensätze der Interessen und der Meinungen.

In einer vielfach verbreiteten Auffassung werden das erste und das zweite der vorgenannten Gebiete in engste Verbindung und Wechselwirkung gebracht. Man sagt, die durch die seitherige Gesetzgebung beschränkte Wertentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes müsse freigegeben werden, damit eine rentable Wohnungsversorgung durch Neubau möglich werde. Erst wenn die Mieten in den alten Häusern der Höhe der in den Neubauten zu fordernden Mieten angenähert sind, kann eine zureichende Neubautätigkeit einsetzen; eine „starke Wendung“ gegenüber der seitherigen Mietspolitik, die die Mieten in den vorhandenen Wohnungen niedrig hält, ist erforderlich. — Diese Beweisführung ist indes fehlerhaft und man muß bedauern, daß sie in einflußreichen Fach- und Interessentenkreisen vorgebracht wird. Es unterliegt keinem Zweifel, daß bei solchen Konsumgütern, die durch den Verbrauch zugleich aufgebraucht und aus dem Markt genommen werden, der für die Neuherstellung geltende Preis der allgemein maßgebende sein muß. Denn alte Güter stehen hier dem Markte nicht oder nur in geringem Maße zur Verfügung. Es wäre gewiß sinnlos, für den Getreidepreis im Jahre 1921 den Verkehrswert des Getreides aus dem Jahre 1891 anzusetzen. Bei Gütern, die durch den Verbrauch aufgebraucht werden — man sollte sie nicht Verbrauchs- sondern Aufbrauchsgüter nennen — ist die Festsetzung der Preise nach vergangenen Produktionsabschnitten nicht anwendbar. Hier kommt für den Markt im wesentlichen nur die Neuerzeugung in Betracht.

Anders auf unserem Gebiet, dessen Eigenheit, wie früher er-

wähnt, darin besteht, daß jeweils 95% des Gegenwartsbestandes — heute sogar erheblich mehr — aus vergangener Zeit herkommen. Den zur Zeit geltenden Baupreisen entsprechend müßte sich die Miete einer Kleinwohnung, die in der Vorkriegszeit 300 M. betrug, auf 6000 M. und darüber stellen. Eine solche oder diesem Betrag irgendwie nahekommende „Angleichung“ würde aber den für die Gesamtbevölkerung verfügbaren Wohnraum nicht vermehren, sondern in gewaltigstem Umfang einschränken. Um die Aufbringung auch nur eines Teils einer scharfen Steigerung zu ermöglichen, wären unvorstellbare Umwälzungen in dem Einkommen der Bevölkerung notwendig. Es kann kein Zweifel darüber sein, daß eine starke Mieterhöhung den Notstand im Wohnungswesen nicht vermindern, sondern vergrößern und zugleich die allgemeinen Schwierigkeiten unserer Wirtschaftslage in außerordentlichem Umfang verschärfen würde.

In normalen Zeiten hat die Bautätigkeit während der letzten Jahrzehnte seit 1880, einen allgemeinen Durchschnitt angenommen, jährlich etwa $1\frac{1}{2}$ bis 2% des jeweiligen Bestandes betragen. Die Ziffer erscheint uns an sich gering; sie würde, auf die heutigen Verhältnisse angewandt, einem Jahreszuwachs von 300 000 Wohnungen entsprechen. Indes von dieser Neubaulziffer sind wir noch weit entfernt. Wir würden uns von unserem Ziel aber noch weiter entfernen, wenn wir der Steigerung der Mieten und der Ausnutzung der Marktlage freie Bahn lassen würden; s. unten.

Unvermeidbar ist jedoch diejenige Erhöhung des Mietsbetrages, die in den Häusern alten Bestandes durch die neuere Steigerung der Unkosten verursacht wird. Das Haus bedarf der Instandhaltung. Wenn die Arbeitslöhne, ferner die Steuern und Abgaben hochgetrieben werden, so kann der Hausbesitzer die Neubelastung nicht allein tragen, sondern sie muß anteilig von den Mietern übernommen werden. Hier ist aber auch die Grenze für die Mietsaufschläge zu ziehen. Die Mehrbelastung mag gedeckt werden; nicht aber soll das Grundstück als Ganzes durch Mieterhöhungen im Werte gesteigert werden. Der städtische Hausbesitz ist zu 90% und darüber verschuldet, und dem nominellen Besitzer gehört nur ein Bruchteil des Ganzen. Eine Wertsteigerung müßte vielmehr denjenigen zufallen, denen die Substanz in der

Hauptsache gehört; dies sind die Hypothekengläubiger, und ihnen wird man eine solche Zuwendung wohl kaum machen wollen.

Vgl. hierzu die Darlegungen von Dr. Saizew, Bekämpfung der Wohnungsnot, Zürich 1920. — Die Bedenken gegen die Aufhebung der auf den vorhandenen Wohnungen ruhenden Beschränkungen würden nicht beseitigt, wenn versucht werden sollte, den sich bei einer Wertsteigerung ergebenden Mehrwert durch eine Wertzuwachssteuer für allgemeine Zwecke zu beschlagnahmen. Die Steigerung der Grundstückserträge würde überdies zur Folge haben, daß der Grund und Boden in Deutschland — in weit größerem Maße als das seither schon der Fall war — von Ausländern aufgekauft würde. Vgl. Kuczynski, Überfremdung des Großstadt. Hsbesitzes, Vierteljahrshefte. Deutscher Städte 1921, S. 34.

Die Veränderung in der Lage des städtischen Hausbesitzes ist im übrigen, wie ich glaube, in der Hauptsache nicht durch das Anwachsen der Unkosten verursacht, sondern auf andere Umstände zurückzuführen, die der Hervorhebung bedürfen. In früheren Jahren brachte ein Vielwohnungshaus im Werte von zirka 350 000 M. dem Besitzer einen Überschuß von 3500—4000 M.; von diesem Einkommen hat der Besitzer bis zum Zusammenbruch unserer Valuta als Kleinrentner gelebt. Um ihn in gleichwertiger Stellung zu erhalten, müßte das Haus heute mindestens das Zehnfache, also 30—40 000 M. Überschuß bringen; und dies ist allerdings unmöglich. Alle Kleinrentner in Deutschland befinden sich in der gleichen oder vielmehr in einer noch schlimmeren Notlage. Selbst die weitgehendste Subilligung von Unkostendeckung kann den Hausbesitz zunächst nicht in seine frühere Lage zurückbringen. Der Hausbesitz muß andere Mittel zur Besserung seines Renteneinkommens heranziehen und hat dies z. T. schon mit Erfolg getan. Es handelt sich um die bedauerlichen Wirkungen einer Krisis, die wie die früher häufig — man kann sagen, regelmäßig — eintretenden Grundstückskrisen (oben S. 86) von einem wenig widerstandsfähigen Stand nicht ohne Erschütterungen überwunden werden kann.

Altwohnung und Neuwohnung, Wohnungsvorrat und Neubautätigkeit stehen allerdings hinsichtlich der Wertbildung in enger Wechselbeziehung. Den Ausgleich der heute zwischen beiden Gebieten bestehenden Wertspannung sollten wir indes nicht darin suchen, daß wir den Wert der Hauptmasse der Wohnungen, des Wohnungsbestandes, hinauffsetzen; sondern die Frage sollte gestellt werden, ob wir nicht vielmehr streben müssen, die Kosten der Neubauten herabzumindern und hierdurch, als auf dem einzig wirkungsvollen Wege, die Neubautätigkeit zu heben und zu fördern. Die Baukosten sind in den Jahren 1919/21 übermäßig gestiegen; in ihrer Erhöhung gingen sie seither über das durch die

Geldentwertung und die inländische Kaufkraft gebotene Verhältnis hinaus. Der Preis des Bodens für den Wohnungsbau konnte in diesem Zeitabschnitt nicht oder kaum erheblich steigen (s. oben S. 80); die Preiserhöhung in der Wohnungsherstellung entfällt auf die Baukosten, deren außerordentliches Ansteigen jeden Teil und jeden Faktor des weitverzweigten Baugewerbes ergriffen hat. Soweit hierbei die reinen Arbeitslöhne in Betracht kommen, entspricht die Bewegung der seit Jahren von sozialistischen Theoretikern vertretenen Lehre, daß für die arbeitende Klasse das einzige Mittel der Gegenwehr gegen eine Teuerung in der Lohnerhöhung bestehe. Die Entwicklung der letzten Jahre, mit ihren stetig steigenden Nominallohnen und sinkendem Realeinkommen, hat in hinreichender Weise gezeigt, daß jene Anschauung irrtümlich ist, und es wäre an der Zeit, daß ihr, eben vom Standpunkt des arbeitenden Volkes, entgegengetreten wird. Nach den Erfahrungen der jüngsten Zeit kann es kaum mehr zweifelhaft sein, daß die Inflation der Werte und Preise letzten Endes keiner Klasse mehr nützt als den Kapitalisten und keinen Stand mehr schädigt als den des Lohnarbeiters.

Als Konsument und als Produzent hat der Arbeiterstand, und er in erster Reihe, ein Interesse an der Gesundung des Baumarktes, und nur durch den Willen und die Mitwirkung der Arbeiter kann eine Besserung der unhaltbar gewordenen Mißstände erzielt werden. Zur Sache genügt der Hinweis auf England, wo, wie zuvor bemerkt, neuerdings im Einvernehmen mit einer straff organisierten Arbeiterschaft eine Senkung der gesamten Baukosten erreicht wurde. Daß mit der Konsolidierung der Neubautätigkeit keine Herabminderung, sondern eher eine Hebung des Reallohns verbunden sein soll, bedarf kaum der Erwähnung. Auch wird auf absehbare Zeit der Grundsatz der Zuschußgewährung bei Wohnungsbauten nicht in Frage gezogen werden dürfen. Vor die Wahl gestellt, wo die „starke Wendung“, von der oben gesprochen wurde, eintreten soll, wird man sie wohl weniger in der Heraufsetzung der Mieten als in der Senkung der Baukosten herbeiwünschen müssen.

Mißverständnisse bestehen hinsichtlich der Mitarbeit der Wohnungsfucher und Siedler, durch die sich im einzelnen eine erhebliche Herabsetzung der Baukosten erzielen läßt. Die organisierte Arbeiter-

schaft hat der Mitarbeit der Siedler bisher Schwierigkeiten bereitet mit der Begründung, daß der Siedler dem Facharbeiter die Beschäftigung wegnehme und hierdurch die Zahl der Arbeitslosen vermehrt werde. Das gerade Gegenteil dieser Annahme ist indes zutreffend und erwiesen. Durch die Mitarbeit der Siedler wird die Ausführung zahlreicher Bauten ermöglicht, die sonst infolge der hohen Baukosten überhaupt nicht erbaut werden könnten, und eine bedeutend gesteigerte Zahl von Facharbeitern wie von Arbeitslosen findet durch die Hebung der Bautätigkeit Beschäftigung; vgl. die praktischen Erfahrungen Dwg. 10. März 1921, S. 79; 24. Okt. 1920, S. 265; 10. Dez. 1920, S. 315 f.; ZWw. 1920, S. 389 und 1921, S. 65. — Seit Ende 1921 macht sich in Deutschland ein Mangel an gelernten Baufacharbeitern geltend. Die Auffüllung der durch den Krieg und die Umstellung auf Kriegsarbeit entstandenen Lücken in den Reihen der geschulten Arbeitskräfte wird verhindert durch die seitens der Gewerkschaften aufgestellten Forderungen, die zwischen gelernten und ungelernten Arbeitern nur einen kaum nennenswerten Unterschied in den Arbeitslöhnen zulassen. Es ergeben sich hierdurch wesentliche Schwierigkeiten, die sich mit der Belegung der Bautätigkeit steigern; s. Verbandsdirektor Schmidt Rh. Bl. Nov. 1921, S. 247. — Beachtenswert ist der von Reg.- und Baurat Engelbrecht begründete Vorschlag, daß jedes Dorf im preußischen Staate verpflichtet werden sollte, ein Doppelwohnhaus zu bauen, wodurch 60000 neue Wohnungen rasch beschafft werden könnten und zugleich günstige Rückwirkungen hinsichtlich der städtischen Wohnungsnot folgen würden, Wochenschr. d. Berl. Arch. Ver. 10. Jan. 1921. — Zur Anregung der Bautätigkeit wird seitens der führenden Hypothekenbanken die Schaffung einer besonderen Gattung von Obligationen, als Wiederaufbauobligationen bezeichnet, vorgeschlagen, die die Hälfte des für den nicht rentierlichen Wert der Neubauten erforderlichen Kapitals aufbringen und mit bestimmten steuerlichen Bevorzugungen ausgestattet werden sollen; Frkf. Ztg. 8. Juli 1921. — Hierzu sei bemerkt, daß eine wesentliche Erleichterung der Kapitalbeschaffung für Siedelungszwecke sich in der Verbindung von Hypothekarkredit und Lebensversicherung bietet, indem der Hypothekenschuldner eine dem Gläubiger haftende Lebensversicherung aufnimmt. Für die Einführung dieses in Belgien allgemein verbreiteten Systems hat sich der Rhein. Verein unter Führung von Landesrat Dr. Mewes vielfach, jedoch leider bisher ohne durchgreifende Erfolge bemüht. — Zur Erlangung von Zuschüssen für Wohnungsneubauten wird neuerdings in verschiedenen Städten bei größeren Wohnungen die Ablösung der Zwangseinquartierung gegen eine für den Kleinwohnungsbau zu verwendende Geldsumme zugelassen; Rh. Bl. Juni 1921, S. 135. — Die oben S. 96 erwähnte Neuerung der Steuerfreiheit für Aufwendungen zum Kleinwohnungsbau kann, wie Staatssekretär Scheidt (Köln. Ztg. 9. Juni 1921) mit Recht hervorhebt, von weitreichender Bedeutung für die Errichtung von Wohnungsneubauten durch die Großindustrie werden. — Nachdem die Baukosten Anfang 1922 wiederum erheblich über die auf S. 90 erwähnten Sätze gestiegen sind, ist eine Erhöhung der Abgabe vom 26. Juni 1921 (oben S. 92) beabsichtigt.

Stellen wir schließlich die Frage nach der Fortentwicklung unserer Wohnweise, so scheint sich bei den kontinentalen Völkern eine Wendung und endlich die Erkenntnis anzubahnen, daß uns durch den imponierenden Städtebau, Stockwerkhäufung und Kasernierungsformen eine verderbliche Entwicklung aufgezwungen wurde. Wenn wir aber die Vorgänge richtig erfassen und beurteilen wollen, dann müssen wir Klarheit darüber haben, wo diese evolutionäre Bewegung ihren Ursprung nimmt und welche eigenartigen Folgen ihr zukommen. Durch meine Untersuchungen wurde nachgewiesen, daß der Bruch der überlieferten Entwicklung im kontinentalen Städtebau um die Mitte des 19. Jahrhunderts eingetreten und daß es das damals in Frankreich ausgebildete neue System gewesen ist, das für die wohnungspolitische Gestaltung in der Mehrzahl der kontinentalen Staaten die bestimmende Grundlage abgab.

Wie bei jedem System handelt es sich auch hier nicht lediglich um die einzelnen Maßnahmen; sie mögen im einzelnen früher bekannt gewesen sein; sie mögen sogar, wie die Städtehygiene, in anderen Ländern mit gänzlich verschiedenem Erfolg Anwendung gefunden haben. Das Entscheidende ist vielmehr die Zusammenfassung zu planmäßiger Geschlossenheit und die Konzentrierung auf bestimmte Wirkungen und Ziele, die einen Komplex von Maßnahmen zu dem Charakter eines Systems erheben, seine Herrschaft begründen und seine Übertragung und Ausbreitung ermöglichen. Hierdurch erklärt es sich, daß im kontinentalen Städtebau Schöpfungen wie die Städtehygiene einem fremden Zweck untergeordnet wurden und hier gerade zur Einführung der schädlichsten Bauformen dienen mußten; daß zahllose Maßnahmen im Bereich der Bauordnung als Surrogatmittel gebraucht wurden, um schlechte Zustände erträglich zu machen; daß die weiten Gebiete des Realkredits und der Bodenbewertung die dem Willen zur Kasernierung entsprechende Ausgestaltung empfangen. Die äußere Kennzeichnung der herbeigeführten Umwälzung zeigt sich uns mit einem Blick aus der Abb. 1, oben S. 7; ihre Bedeutung liegt indes keineswegs allein in der Wohnform, obwohl auch dieser Umstand erheblich genug ist. Das zur Herrschaft gebrachte Städtebausystem ist ein politisches System, das auf die gesamte innere Entwicklung des Staatswesens übergreift. Als ein politisches

Instrument wurde es auch, wie wir sahen, von seinem Urheber betrachtet; das politische Ansehen und die zentrale Stellung, die Frankreich unter Napoleon III. für die festländischen Völker einnahm, haben in hervorragender Weise zu der Verbreitung des neuen Städtebaues beigetragen.

Es hatte in den letzten Jahren den Anschein, als ob es gelungen wäre, das mächtige System zu erschüttern, nachdem seine Willkürlichkeit wie seine Schädlichkeit erwiesen war. In der Schweiz, in den Niederlanden, in Schweden hat die Gegenbewegung eingesetzt. Auch in Deutschland scheint der Wunsch einer Änderung der Siedelungsweise in weitere Kreise zu dringen. Die entgegengesetzte Meinung findet wiederum ihre Stütze in der einflussreichen französischen Wissenschaft, die in ihren neuesten Werken die Beibehaltung ihres städtebaulichen Systems fordert. Die Erfahrungen der Entwicklung der letzten Jahrzehnte, wie die Vergleiche unter den verschiedenen Ländern lassen indes kaum einen Zweifel, welche Bauformen den Wohnungsbau wirkungsvoll steigern und unserer Bevölkerung eine wirtschaftlich und sozial angemessene Wohnweise bieten können.

Die neuen Schriften von Agache, Auburtin, Redont, Georges-Risler, François Monod geben für die französische Bodenpolitik ein ausführliches Programm. Der Bereich des Städtebaues wird, ganz in Übereinstimmung mit dem herrschenden System, definiert als Straßenverkehr, Hygiene und Ästhetik — circulation, hygiène, esthétique; das alte Schema, für die Praxis ergänzt durch eine unübersehbare, zur wahren Befehlsmanie gesteigerte Zahl obrigkeitlicher Anordnungen. Das Siedelungswesen gelangt überhaupt nicht zur Geltung. Wegen der Einzelheiten s. mein Hdb. d. Whgw., 4. Aufl. S. 627, 702 und 715.

Unsere Darlegung ist davon ausgegangen, daß wir auf unserem Gebiet nicht die äußeren Symptome und Einzelmaßnahmen, sondern die Zusammenhänge und die systematischen Grundlagen betrachten wollen. Wir erkennen in Geschichte und Gegenwart im Wohnungswesen zwei entgegengesetzte Richtungen; die eine gekennzeichnet durch Straßenästhetik, Baufluchtlinie, Kasernierung; die andere geleitet durch das Siedelungsinteresse. Beide sind mit den allgemeinen Zuständen jeweils auf das engste verknüpft. Jede Ordnung der Bodenverhältnisse ist Politik; die bodentechnischen Einrichtungen geben stets den Maßstab ab für den Anteil der Bevölkerung am politischen Gemeinwesen. Die beiden

älteren Perioden des Städtebaues, die wir zu schildern hatten, erstrebten in Deutschland die Eingliederung der Volksgesamtheit in den Staatsverband; ihre Bodenpolitik war Siedelungspolitik. Anders die jüngste Periode, die die Bodeneinrichtungen in antisozialem Sinne und zu Klassenvorteilen nutzte.

Als die zentrale, bestimmende Ursache, aus der die wohnungstechnischen Verhältnisse und ihre zahlreichen, bisher durch Einzelingriffe bekämpften Mißstände hervorgingen, ist das eigenartige, aus dem 19. Jahrhundert überlieferte System der städtischen Bauweise anzusehen. Wie auf anderen Gebieten, erwächst uns auch auf dem des Wohnungswesens die Aufgabe, uns mit der Erbschaft des 19. Jahrhunderts auseinanderzusetzen. Nicht Einzelforderungen und Sonderbestrebungen können hier helfen, und nicht kampflos wird sich eine Entwicklung zurückdrängen lassen, die mit ihren Einrichtungen und Interessen jeden Teil unserer Volkswirtschaft und Verwaltung ergriffen hat. Von der Anteilnahme der Allgemeinheit wird es abhängen, ob unserem Wohnungs- und Siedelungswesen eine Gestaltung gegeben wird, die der Bedeutung dieses Kulturgebietes entspricht.

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKÓW

Literatur

(mit Angabe der Abkürzungen).

- Conrads Handwb. d. Staatswissenschaften (Adikes, C. J. Fuchs). — Handwb. d. soz. Hygiene (J. Kaup, R. Meerwarth). — Handwb. „Krankheit und soziale Lage“ (E. Wernicke, Fr. Zahn, J. Klein-dinst). — Städtebau und Siedlungswesen, „Die Technik im 20. Jahrh.“ Bd. V (Rud. Eberstadt).
- A. Weiß, Mängel und Schäden d. großstädt. Wohnungsproduktion. 1912.
- G. Greßchel, Das Wohnungswesen. 1914.
- Rud. Eberstadt, Städtebau und Wohnungswesen in Holland. 1914.
- Paul Klopfer, Das deutsche Bauern- und Bürgerhaus. 1915.
- C. Flügge, Großstadtwohnungen und Kleinsiedlungen. 1916.
- R. Kuczynski, Das Wohnungswesen und die Gemeinden. 1916.
- Fritz Schumacher, Die Kleinwohnung. 1917.
- C. J. Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. 1918.
- H. Muthesius, Kleinhaus und Kleinsiedlung. 1919.
- W. Lübbert, Die Kleinsiedlung auf dem Lande. 1919.
- Rud. Eberstadt, Die Kleinwohnungen und das städtebauliche System in Brüssel und Antwerpen. 1919.
- A. Damaschke, Die Bodenreform. 1920.
- E. Pohle, Die Wohnungsfrage. 2. Aufl. 1920.
- Paul Fischer und G. Jobst, Ländliches Bauwesen. 1920.
- Rud. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. 4. Aufl. 1920 (**Hdb. d. Ww.**).
- Und die in den einzelnen Abschnitten genannten Schriften.

Zeitschriften:

- | | |
|---|--|
| Die Volkswohnung (Vwg.). | Rhein. Blätter f. Wohnungswesen |
| Zeitschr. f. Wohnungswesen (ZWw.). | (Rh Bl.). |
| Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern (ZWw. B.). | Westfälisches Wohnungsblatt (Wf. Wbl.). |
| Zentralbl. d. Bauverwaltung (ZBV.). | Bau-Rundschau (BRdS.). |
| Der Städtebau. | Die Bauwelt. |
| Die Stadtbaukunst. | Die Bodenreform. |
| Deutsche Bauzeitung. | Archiv f. Innere Kolonisation (AIK.). |

Bevölkerungswesen. Von Prof. Dr. L. v. Bortkiewicz. (ANuG Bd. 670.)
Kart. M. 6.80, geb. M. 8.80

Die neuesten Zahlen und Daten der Bevölkerungsstatistik Europas, verbunden mit einer geschichtlichen Darstellung bis zu den Reformprojekten der Gegenwart.

Die innere Kolonisation. Von Landwirtschaftslehrer A. Brenning.
(ANuG Bd. 261.) Kart. M. 6.80, geb. M. 8.80

Gibt in knappen Zügen ein vollständiges Bild von dem Stande der inneren Kolonisation in Deutschland, die zu den wichtigsten volkswirtschaftlichen Aufgaben der Gegenwart gehört.

Die Landfrage. Von Dr. S. Darmstaedter-Helversen. Geh. M. 2.40

Die Schrift beleuchtet die Frage der Grundbesitzverteilung, der Notwendigkeit einer Verringerung des Großgrundbesitzes und einer tatkräftigen Bauernsiedlung und Bauernpolitik, im Hinblick auf die durch den ungünstigen Abschluß des Krieges gebotene Dringlichkeit einer großzügigen Landreform und in Auseinandersetzung mit dem sozialdemokratischen Landprogramm.

Kriegerheimstätten und Wohnungsfürsorge. Von Professor Dr. C. J. Fuchs. Geh. M. 3.—

„Eine maßgebende Persönlichkeit, ein Mann, der uns als Volkswirtschaftler immer etwas zu sagen hatte, tritt mit dieser Schrift in die Reihe der Vorkämpfer für die Kriegerheimstättenfrage. Aber diese Abhandlung ist nicht nur für die Anhänger und Verfechter des Kriegerheimstättengedankens von Bedeutung, sondern für alle Wohnungsreformer und Siedlungspolitiker von Interesse.“ (Der Siedler.)

Die Gartenstadtbewegung. Von Generalsekretär H. Kampfmeyer. Mit 27 Abb. 2. Aufl. (ANuG Bd. 259.) Kart. M. 6.80, geb. M. 8.80

„Die gut ausgestattete, äußerst preiswerte Schrift faßt alles zusammen, was die Gartenstadtbewegung alter und neuer Zeit im In- und Auslande betrifft und dürfte heutzutage eigentlich für jedermann, namentlich aber für den Großstädter, von hohem Interesse sein.“ (Gartenwelt.)

Der Kleingarten. Von J. Schneider. 2. Aufl. Mit 80 Abb. (ANuG Bd. 498.) Kart. M. 6.80, geb. M. 8.80

„Vorf. leitet den Anfänger von der Bewirtschaftung der Gemüsearten, der Behandlung des Obstbaues bis zum Blumengarten.“ (Halbmonatsschrift f. soz. Hygiene u. prakt. Medizin.)

Die Kleintierzucht. Von J. Schneider. Mit 59 Abb. im Text und auf 6 Tafeln. (ANuG Bd. 604.) Kart. M. 6.80, geb. M. 8.80

Behandelt die zur Einzelhaltung geeigneten Haustiere, als Geflügel, Kaninchen, Ziege, Schaf, Schwein, und gibt praktische Anweisungen für die Wahl der Rassen, Aufzucht und Verwertung, die es ermöglichen sollen, die Kleintierzucht mit den einfachsten Mitteln nutzbringend zu betreiben. Die wichtigsten Rassen, Einwirkungen und Hilfsmittel zur Aufzucht sind im Bild veranschaulicht.

Veranschlagen, Bauleitung, Baupolizei, Heimatschutzgesetz. Von Stadtbaurat Fr. Schulz. Mit 3 Tafeln. (Teubners technische Leitfäden Bd. 12.) Kart. M. 28.20

Der Leitfaden weist die Wege, wie unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse und gesetzlichen Bestimmungen ein Bau in Übereinstimmung mit diesen auf praktischste und ökonomischste Weise auszuführen ist. Der Studierende wie auch Praktiker wird ihnen mit Interesse und Nutzen für sich und die Allgemeinheit folgen.

Bürgerliche Baukunde und Baupolizei. Leitfaden für die Hand des Bautechnikers. Von Dir. Architekt C. Busse. Mit 217 Abb. im Text. Geh. M. 14.40

Die Konstruktion von Hochbauten. Ein Handbuch für den Baufachmann. Von Architekt O. Fric und Prof. K. Knöll. 2 Teile in einem Bande. Mit 526 Fig. im Text. Geh. M. 40.80

Verlag von B. G. Teubner in Leipzig und Berlin

Preisänderung vorbehalten

Hochbau in Stein. Von Geh. Baurat Prof. H. Walbe. Mit 302 Fig. im Text. (Teubners technische Leitfäden Bd. 10.) M. 25.20

„Das Buch zeichnet sich neben der klaren Schrift und guten Übersichtlichkeit durch eine überraschende Fülle guter Abbildungen aus, die das Verständnis ungemein erleichtern. Der Aufbau des Textes ist vollständig organisch gehalten, so daß dem Studierenden die Arbeit erleichtert wird und der Praktiker imstande ist, das Gesuchte sofort zu finden, ohne ein Schlagwörterverzeichnis in Anspruch nehmen zu müssen. Das Buch ist jedem zu empfehlen, der mit Fragen des Hochbaues zu tun hat.“
(Ingenieur-Zeitung.)

Hochbau in Holz. Von Geh. Baurat Prof. H. Walbe. (Teubners technische Leitfäden.) [U. d. Pr. 1921.]

Baustoffkunde. Von Geh. Hofrat Prof. Dr. M. Foerster. (Teubners technische Leitfäden Bd. 15.) [U. d. Pr. 1921.]

Baustoffkunde. Ein Handbuch für die Baupraxis. Von Geh. Reg.- und Gewerbeschulrat K. Jessen und Prof. M. Girndt. 5. Aufl. Mit 122 Abb. im Text und auf 1 Tafel. Geb. M. 15.60

„Die Autoren behandeln in dem vorliegenden Büchlein das Bauholz, die natürlichen Bausteine, die künstlichen ungebrannten Bausteine, die künstlichen gebrannten Bausteine, die Mörtel, Asphalt, Teer, Baumetalle, Bauglas, Korksteine, Einoelium sowie Anstrichfarben und Kitten.“
(Zeitschrift des österreichischen Ingenieur- und Architekten-Vereins.)

Der Umbau. Eine Anleitung zu Umbauten und Wiederherstellungen an Gebäuden aller Art. Von Prof. Architekt M. Gebhardt. Mit 38 Abb. im Text. Kart. M. 8.40

Beleuchtungswesen. Von Ingenieur Dr. H. Lüg. Mit 54 Abb. (AlluG Bd. 433.) Kart. M. 6.80, geb. M. 8.80

„Verfasser ist als der langjährige Herausgeber der Zeitschrift für Beleuchtungswesen einer der gründlichsten Kenner der großartigen Entwicklung, die die moderne Beleuchtungstechnik in den letzten Jahrzehnten erfahren hat, und er versteht es, diese Entwicklung und die ihr zugrunde liegenden physikalischen Tatsachen in ebenso klarer wie fesselnder Weise darzustellen. Das Büchlein ist eine willkommene Bereicherung der Literatur über das Beleuchtungswesen.“ (Soz. Monatshefte.)

Deutsche Baukunst im 19. Jahrhundert und in der Gegenwart. Von Geh. Reg.-Rat Prof. Dr. A. Matthaei. 2. Aufl. Mit 40 Abb. im Text. (AlluG Bd. 781.) Kart. M. 6.80, geb. M. 8.80

Verfasser will aus den mannigfaltigen und scheinbar unzusammenhängenden Bestrebungen der deutschen Baukunst des 19. Jahrhunderts deutlich erkennbare Entwicklungslinien herausarbeiten, indem er den Stilcharakter der Hauptrichtungen (Klassizismus, Romantik, Herrschaft des Historizismus, Eklektizismus, der neue Geist in der Architektur) aus ihrem tieferen Zusammenhang mit den Hauptströmungen des deutschen Geisteslebens, unserer politischen und wirtschaftlichen Entwicklung im 19. Jahrhundert zu verstehen sucht.

Leitfäden der Wohlfahrtspflege. Von Dr. Alice Salomon. Unter Mitwirkung von S. Wronsky. Geh. M. 18.—, geb. M. 24.—

In diesem Buche wird erstmalig ein Überblick geboten über die Grundlagen, die Entwicklung und den Aufgabentkreis der Wohlfahrtspflege, der sowohl für den Gebrauch an Schulen und Kursen, für die Vorbereitung auf Prüfungen, wie für die in der praktischen Arbeit stehenden Kräfte bestimmt ist. Der erste Hauptteil enthält die wesentlichen theoretischen Grundlagen der Wohlfahrtspflege und einen geschichtlichen Überblick. Im zweiten Teil wird die Wohlfahrtspflege der Gegenwart behandelt und zwar in besonderen Abschnitten die allgemeine Wohlfahrtspflege, Gesundheitsfürsorge, Jugendwohlfahrt, Volksbildungswesen und berufliche Fürsorge.

Grundzüge der Volkswirtschaftslehre. Von Prof. Dr. G. Jahn. (AlluG Bd. 593.) Kart. M. 10.—, geb. M. 12.—

Eine unparteiische, mit ausführlichem Literaturverzeichnis versehene Einführung in das Verständnis der Volkswirtschaft, die nach ihren Voraussetzungen, Bedingungen und wesentlichsten Bestandteilen der Gütererzeugung, des Güterumlaufs und der Güterverwendung behandelt wird.

Verlag von B. G. Teubner in Leipzig und Berlin

Preisänderung vorbehalten.

2-20

S-90

Leubners kleine Fachwörterbücher

bringen sachliche und wörterläuternde Erklärungen aller wichtigeren Gegenstände und Sachausdrücke der einzelnen Gebiete der Natur- und Geisteswissenschaften. Sie wenden sich an weiteste Kreise und wollen vor allem auch dem Nichtfachmann eine verständnisvolle, befriedigende Lektüre wissenschaftlicher Werke und Zeitschriften ermöglichen und den Zugang zu diesen erleichtern. Dieser Zweck hat Auswahl und Fassung der einzelnen Erklärungen bestimmt: Berücksichtigung alles Wesentlichen, allgemeinverständliche Fassung der Erläuterungen, ausreichende sprachliche Erklärung der Sachausdrücke, wie sie namentlich die immer mehr zurücktretende humanistische Vorbildung erforderlich macht.

Mit größeren rein wissenschaftlichen Nachschlagewerken können die kleinen Fachwörterbücher namentlich hinsichtlich der Vollständigkeit natürlich nicht in Wettbewerb treten, sie verfolgen ja aber auch ganz andere Zwecke, durch die Preis und Umfang bedingt waren. Den allgemeinen Konversationslexika gegenüber bieten sie bei den sich ohnehin mehr und mehr spezialisierenden auch außerfachlichen Interessen des einzelnen Vorteile insofern, als die Verarbeitung den besonderen Bedürfnissen des einzelnen Fachgebietes besser angepaßt und leichter auf dem neuesten Stand des Wissens gehalten werden kann, als insbesondere auch die Neu- und Nachbeschaffung der einzelnen abgeschlossenen Gebiete behandelnden Bände bedeutend leichter ist als die einer Gesamt-Enzyklopädie, deren erster Band gewöhnlich schon wieder veraltet ist, wenn der letzte erscheint.

* in Vorbereitung bzw. unter der Presse (1922)

Philosophisches Wörterbuch. 2. Aufl. V. Studienrat Dr. P. Thormeyer. (Bd. 4.) geb. M. 25.—

Psychologisches Wörterbuch von Dr. Fritz Giese. (Bd. 7.) geb. M. 22.—
Wörterbuch zur deutschen Literatur von Studienrat Dr. H. Köhl.

(Bd. 14.) geb. M. 25.—

* **Musikalisches Wörterbuch** von Privatdoz. Dr. J. H. Moser. (Bd. 12.)

* **Wörterbuch zur Kunstgeschichte** von Dr. H. Vollmer.

Physikalisches Wörterbuch v. Prof. Dr. G. Berndt. (Bd. 5.) geb. M. 25.—

* **Chemisches Wörterbuch** von Privatdozent Dr. H. Remij. (Bd. 10.)

* **Astronomisches Wörterbuch** v. Observator Dr. H. Naumann. (Bd. 11.)

Geologisch-mineralogisches Wörterbuch von Dr. E. W. Schmidt. (Bd. 6.) geb. M. 25.—

Geographisches Wörterbuch v. Prof. Dr. O. Kende. I. Allgem. Erdkunde. (Bd. 8.) geb. M. 25.— * II. Wörterbuch d. Länder- u. Wirtschaftskunde. (13.)

Zoolog. Wörterbuch v. Dr. Th. Knottner u. Meier. (2.) geb. M. 20.—

Botanisches Wörterbuch von Dr. O. Gerke. (Bd. 1.) geb. M. 20.—

Wörterbuch der Warenkunde von Prof. Dr. M. Pietsch. (Bd. 3.) geb. M. 25.—

Handelswörterbuch von Handelschuldir. Dr. V. Sittel u. Justizrat Dr. M. Strauß. Zugleich fünfsprachiges Wörterbuch, zusammengestellt von V. Armhaus, verpl. Dolmetscher. (Bd. 9.) geb. M. 25.—

Verlag von B. G. Teubner in Leipzig und Berlin

Das dichterische Kunstwerk

Grundbegriffe der Urteilsbildung in der Literaturgeschichte.

Von Prof. Dr. E. Ermatinger. Geb. M. 53.40, geb. M. 64.—

Das vorliegende Buch will die Grundbegriffe literaturgeschichtlicher Urteilsbildung bestimmen, es sucht den Begriff des Erlebnisses aufzuhellen, so eine Bestimmung des literarischen, epischen, dramatischen Stiles zu geben und enthält eine Fülle neuer Einsichten über den künstlerischen Prozeß und das Dichtwerk.

Von deutscher Art und Kunst
Eine Deutschkunde. Herausgegeben von Studienrat Dr. W. Hofstaetter.

3., verb. Aufl. Mit 42 Tafeln und 2 Karten. Geb. M. 46.70

„Das Geheimnis dieses Buches liegt darin, daß es uns die Kraft und Weisheit im Allernächsten sehen lehrt. Es zeigt uns den Weg in unser eigenes Reich und Leben, in Land und Dorf und Haus der Deutschen.“
(Historische Zeitschrift.)

Volk und Vaterland

Schaffen und Schauen. Bd. 1. 4. Aufl. Geb. M. 46.70

Auch in 2 Teilbänden erhältlich. I. M. 26.70. II. M. 33.40

„Diese Art staatsbürgerlicher Bildung erscheint als der wirkungsvollste Weg zur Erziehung vom bloßen Nationalgefühl zum Nationalbewußtsein.“
(Tägliche Rundschau.)

Des Menschen Sein und Werden

Schaffen und Schauen. Bd. 2. 3. Aufl. Geb. M. 46.70

Auch in 2 Teilbänden erhältlich. I. M. 20.—, II. M. 26.70

Führt in die tieferen Zusammenhänge der deutschen geistigen Welt der Gegenwart ein, — Werden, Wesen und Aufgaben unserer Kultur, wie ihre Voraussetzungen im Leiblichen und geistigen Dasein des Menschen anzeigend und zur vertiefteren Lebensführung anleitend.

Die Großmächte und die Weltkrise

Von Prof. Dr. R. Kjellén. Kart. M. 24.—, geb. M. 30.—

Kjelléns Meisterschaft in der knappen Charakteristik ist betont und fein unbeugsames Eintreten für das Recht ebenso. So wird das neue Buch eine Schule der Selbsterkenntnis, aber auch des völkischen Willens.“
(Zeitschrift für Deutschkunde.)

Die deutsche Lyrik in ihrer geschichtl. Entwicklung

von Herder bis zur Gegenwart. Von Prof. Dr. E. Ermatinger. I. Bd. Von Herder bis zum Ausgang der Romantik. Geb. M. 56.—, geb. M. 72.—. II. Bd. Vom Ausgang der Romantik bis zur Gegenwart. Geb. M. 42.70, geb. M. 60.—

„Der Reichtum an Gemütswerten deutscher u. schweizerischer Dichtung ist das herrliche Erlebnis, das der Leser aus diesem nie ermüdenden, immer anregenden Werke entnimmt.“
(Neue Zür. Ztg.)

Aus Weimars Vermächtnis

Schiller, Goethe u. das deutsche

Menschheitsideal. Von Prof. D.

R. Bornhausen. (Bd. 1.) Kart.

M. 20.—

Lebensfragen in unserer klas-

sischen Dichtung. Von Gymnasial-

direktor Prof. H. Schurig. (Bd. 2.)

Kart. M. 30.—

Antike Kultur

Von Oberstudiendirektor Prof. Dr. J. Poland, Direktor Prof. Dr. E. Reisinger und Oberstudiendirektor Prof. Dr. R. Wagner. Mit ca. 108 Abb. im Text, 6 Tafeln in Kupfer- und Farbendruck und 3 Karten. Geb. ca. M. 50.—

Bietet ein Gesamtbild der Antike als der sich in überreicher Entfaltung ausbreitenden Lebensgestaltung griechisch-römischen Geistes in Staat und Wirtschaft, in Wissenschaft und Kunst, Philosophie und Religion, Leben und Treiben.

Verlag von B. G. Teubner in Leipzig und Berlin

Preisänderung vorbehalten

S. 61

8-96

B

Teubners Künstlersteinzeichnungen

Wohlfleile farbige Originalwerke erster deutscher Künstler fürs deutsche Haus
Die Sammlung enthält jetzt über 200 Bilder in den Größen 100×70 cm (M. 40.-), 75×55 cm
(M. 30.-), 103×41 cm (M. 22.-) 60×50 cm (M. 25.-), 55×42 cm (M. 20.-),
41×30 cm (M. 15.-). Geschmackvolle Rahmung aus eigener Werkstatt.

Neu: Kleine Kunstblätter

18×24 cm je M. 6.-. Liebermann, Im Park. Prensler, Am Wehr. Becker, Unter der
alten Kastanie und Weihnachtsabend. Treuter, Bei Mondenschein. Weber, Apfelblüte.

Schattenbilder

R. W. Diefenbach „Per aspera ad astra“. Album, die 34 Teils. des vollst.
Wandstriefes fortlaufend wiederh. (20 $\frac{1}{2}$ ×25 cm) M. 70.-. Teilbilder als Wandstriefe
(42×80 cm) je M. 20.-, (35×18 cm) je M. 6.-, auch getahmt in versch. Ausführ. erhältlich.

„Göttliche Jugend“. 2 Mappen, mit je 20 Blatt (25 $\frac{1}{2}$ ×34 cm) je M. 60.-.
Einzelbilder je M. 4.-, auch getahmt in versch. Ausführ. erhältlich.

Kindermusik. 12 Blätter (25 $\frac{1}{2}$ ×34 cm) in Mappe M. 45.-, Einzelblatt M. 4.50.

Gerda Luise Schmidt (20×15 cm) je M. 3.-. Auch getahmt in verschiedener Aus-
führung erhältlich. Blumenoratel. Keisenspiel. Der Besuch. Der Liebesbrief. Ein Frühlings-
strauss. Die Freunde. Der Brief an „Ihn“. Annäherungsversuch. Am Spinett. Beim
Wein. Ein Mädchen. Der Geburtstag.

Teubners Künstlerpostkarten

(Ausf. Verzeichnis v. Verlag in Leipzig.) Jede Karte 30 Pf. Reihe von 12 Karten in Umschlag
M. 3.-, jede Karte unter Glas mit schwarzer Einfassung und Schnur M. 5.-, oval M. 5.40.

Die mit * bezeichneten Reihen auch in feinen ovalen Holzrahmchen (M. 15.- bzw. M. 16.90, edig
M. 12.-), in Leupa-Rahmen (edig M. 6.50, oval M. 7.20) oder in Kettenrahmen (M. 7.70).

Teubners Künstlersteinzeichnungen in 12 Reihen. **Teubners Künstlerpostkarten**
nach Gemälden neuerer Meister. 1. Macco, Malenzeit. 2. Köstlich, Sonnenbild. 3. Butter-
sack, Sommer im Moor. 4. Hartmann, Sommerweide. 5. Kühn jr., Im weissen Zimmer. In

Umschlag M. 1.50. ***Diefenbachs Schattenbilder** in 7 Reihen. **Kindermusik**, je M. —. 40.
Reihe M. 4.-) Aus dem Kinderleben, 6 Karten nach Vleissitzschn. von F. E. S. Peters.

1. Der gute Bruder. 2. Der böse Bruder. 3. Wo drückt der Schuh? 4. Schmeicheltöpfchen.

5. Püppchen, aufgestellt. 6. Große Wäsche. In Umschlag M. 1.50. ***Schattenbilder** von
Gerda Luise Schmidt: 1. Reihe: Spiel und Tanz, Fest im Garten, Blumenoratel, Die kleine

Schäferin, Delauschter Dichter, Kattenfänger von Hameln. 2. Reihe: Die Freunde, Der Besuch,
Im Grünen, Keisenspiel, Ein Frühlingsstrauss, Der Liebesbrief. 3. Reihe: Der Brief an „Ihn“,
Annäherungsversuch, Am Spinett, Beim Wein, Ein Mädchen, Der Geburtstag. Reihe in Um-
schlag M. 1.50. **Denkwürdige Stätten aus Nordfrankr.** 12 Orig.-Lithogr. v. R. Loh e.

Rudolf Schäfers Bilder nach der Heiligen Schrift

Der barmherzige Samariter (M. 30.-), Jesus der Kinderfreund (M. 25.-), Das Abendmahl
(M. 30.-), Hochzeit zu Kana (M. 25.-), Weihnachten (M. 30.-), Die Bergpredigt (M. 25.-)

(75×55 bzw. 60×50 cm), 6 Blätter in Mappe zum ermäßigten Preise von M. 110.-.
Diese 6 Blätter in Format **Biblische Bilder** in Mappe M. 45.-, als

23×30 unter dem Titel **Biblische Bilder** Einzelblatt je M. 10.-
(Auch als „Kitchliche Gedendblätter“ und als „Glückwunsch- u. Einladungskarten“ erhältlich.)

Karl Bauers Federzeichnungen

Führer und Helden im Weltkrieg. Einzelne Blätter (28×36 cm) M. 3.-
2 Mappen, enthaltend je 12 Blätter, je M. 12.-

Charakterköpfe zur deutschen Geschichte. Mappe, 32 Bl. (28×36 cm) M. 45.-,
12 Bl. M. 18.-, Einzelblätter M. 3.-

Aus Deutschlands großer Zeit 1913. In Mappe, 16 Bl. (28×36 cm) M. 18.-,
Einzelblätter M. 3.-

Vollständiger Katalog üb. künstl. Wandschmuck mit farb. Wiedergabe von über 200 Blättern
gegen Einsend. von M. 7.- oder gegen Nachn. (M. 8.-) vom Verlag in Leipzig, Poststr. 3, erhältlich

Verlag von B. G. Teubner in Leipzig und Berlin

Preisänderung vorbehalten

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



I-301540



Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000296016