

Schlesisches Heim

Monatschrift der Schles. Heimstätte, provinziellen Wohnungsfürsorgegel. m. b. H. und der Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien G. m. b. H.

Nachdruck bedarf in jedem Fall besonderer Vereinbarung

Jahrg. 7

Oktober 1926

Heft 10

Ein Wohnungsbauprogramm für Preußen?

Die deutsche, also auch die preußische Volkswirtschaft leidet und wird weiter leiden unter der Wohnungsnot und unter Arbeitslosigkeit sowie unter den Folgen dieser Notstände, so namentlich auch unter gesundheitlichen Schäden. Eine Gesundung unseres Volkstörpers in wirtschaftlicher, gesundheitlicher und sittlicher Beziehung ist deshalb nur möglich, wenn Wohnungsnot und Arbeitslosigkeit behoben werden.

1. Eine Bekämpfung der Wohnungsnot kann nur durch den Neubau von Wohnungen, also durch eine umfangreiche Bautätigkeit, erfolgen. Die Bautätigkeit und die Ausstattung der neuen Wohnungen schafft Arbeit nicht allein für das eigentliche Baugewerbe, sondern als Schlüsselgewerbe für fast alle Gewerbe- und Industriezweige. Die Bekämpfung der Wohnungsnot bedeutet deshalb im weitgehendsten Maße auch die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit. Mit anderen Worten: Wir können und müssen die Arbeitslosigkeit dadurch erheblich vermindern, daß wir die Wohnungsnot beseitigen.

2. Ohne öffentliche Beihilfen ist der Bau von Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungsklassen bis auf weiteres nicht möglich. Es müssen deshalb noch für eine Reihe von Jahren erhebliche Mittel für die Bautätigkeit zur Verfügung gestellt werden.

3. In Preußen werden jährlich etwa 120 000 Haushaltungen neu gegründet. Hierfür sind jährlich 120 000 neue Wohnungen nötig, weitere 50 000 Wohnungen sind jährlich nötig, um allmählich den Fehlbetrag an Wohnungen zu decken, der durch unzureichende Bautätigkeit in den letzten Jahren entstanden ist. Weitere 30 000 Wohnungen müssen jährlich als Ersatz für verfallene und schlechte Wohnungen gebaut werden,

damit das Wohnungswesen in Preußen allmählich voll gesundet. Alles in allem brauchen wir also eine Bautätigkeit, die für die nächsten Jahre 200 000 neue Wohnungen jährlich erstellt.

4. Erfahrungsgemäß muß die öffentliche Beihilfe im Durchschnitt für eine Wohnung 5000 *M* betragen, wenn der Mietpreis für die neue Wohnung in erträglichem Verhältnis zu den Altmieten bzw. zu den Einkommensverhältnissen der breiten Bevölkerungsmasse stehen soll. Es werden also an öffentlichen Beihilfen jährlich benötigt: $200\,000 \times 5000 \text{ M} = 1\,000\,000\,000 \text{ M}$. Als Quelle für diese öffentlichen Beihilfen kommt bis auf weiteres die Hauszinssteuer, die nötigenfalls auszubauen sein würde, in Frage.

5. Um ein Erträgnis in Höhe von 100 000 000 *M* aus der Hauszinssteuer für Neubauzwecke zu erhalten, ist die Erhebung von etwa 50 Prozent der Friedensmiete bei Berücksichtigung der Ausfälle und der gesetzlichen Befreiungen nötig. Nötig wäre also eine weitere Steigerung der Mieten um 30 Prozent der Friedensmieten. Diese Steigerung erscheint auf den ersten Blick unerträglich, zum mindesten unerwünscht. Bei näherer Betrachtung zeigt sich aber, daß dieses Mehr an Miete von unserer Volkswirtschaft getragen werden muß, wenn wir in absehbarer Zeit aus der Wohnungsnot, aus der schlimmsten Arbeitslosigkeit, aus der Wohnungszwangswirtschaft und letzten Endes auch aus der Hauszinssteuer selbst herauskommen wollen. Das Mehr an Miete ist auch, auf die Arbeitsstunde berechnet, nicht so sehr erheblich, wie es auf den ersten Augenblick scheint. Wenn der Durchschnittssatz der Friedensmiete für eine Arbeiterwohnung auf monatlich 25 *M* angenommen wird, ergibt ein

Mehr in Höhe von 30 Prozent von 25 *M* monatlich 7,50 *M* oder bei achttündiger Arbeitszeit und 25 Arbeitstagen im Monat auf die Arbeitsstunde umgerechnet einen Mehrbetrag von $3\frac{3}{4}$ Pfennig. Im übrigen wird die wirtschaftliche Belastung zum Teil sicher, wahrscheinlich zur vollen Summe durch Ersparnisse an der Zahlung der Arbeitslosenunterstützung ausgeglichen werden können. Auch könnte — um eine Überlastung der lebenden Generation zu vermeiden und auch schon jetzt eine Besserstellung des Altbausbesitzes zu ermöglichen — ein Teil der nötigen Mittel anstatt durch Hauszinssteuer durch Anleihen aufgebracht werden. Letzten Endes ist auch ein Umbau der Hauszinssteuer möglich und zweckmäßig. Dieser Umbau kann dadurch erfolgen, daß neben einer ablösbaren Inflationsrente eine Bausteuer eingeführt wird.

6. Zur Finanzierung von 200 000 neuen Wohnungen im Jahr gehören außer den in Ziffer 4 erwähnten öffentlichen Beihilfen in Form von zweitstelligen Hypotheken auch noch erststellige Hypotheken. Hierfür würden nach den bisherigen Erfahrungen nötig werden jährlich etwa 1 bis $1\frac{1}{2}$ Milliarden Mark. Bei der heutigen Lage des Geldmarktes wird dieser Betrag unschwer auf dem allgemeinen Geldmarkte aufgebracht werden können, da allein schon die Sparkasseneinlagen in Preußen sich zur Zeit monatlich um 70 Millionen Mark vermehren, und zwar mit steigender Tendenz.

7. Mit den in Preußen vorhandenen Bauarbeitern und Bauhilfsarbeitern können bei Einführung rationaler Arbeitsmethoden und unter der Voraussetzung, daß die Bauarbeiter ständig das ganze Jahr beschäftigt werden, 200 000 Wohnungen jährlich ohne weiteres erbaut werden. Sollten aber wirklich in manchen Gegenden nicht genügend Bauarbeiter vorhanden sein zur Erfüllung des erweiterten Bauprogrammes, so würden angesichts der Arbeitslosigkeit die fehlenden Arbeitskräfte aus anderen Berufen entnommen und herangebildet werden können.

8. Die Herstellung der nötigen Baumaterialien würde gar keine Schwierigkeiten

machen, da die Leistungsfähigkeit der Industriewerke, die Baustoffe erzeugen, z. B. die Ziegeleien, nur zu einem verhältnismäßig geringen Teile ausgenutzt worden ist.

9. Die Folgen der vermehrten Bautätigkeit werden sein: sofortige Besserung des Arbeitsmarktes, restlose Beschäftigung aller Bauarbeiter, Besserung der Arbeitslage in fast allen Gewerbe- und Industriezweigen, also starker Rückgang der Erwerbslosigkeit, relativ schnelle Besserung des Wohnungsmarktes, demnächst völlige Beseitigung der Wohnungsnot und des Wohnungselends, tatkräftige Wohnungspflege, Ersatz menschenunwürdiger Wohnungen durch gute Wohnungen, damit Beseitigung der sittlichen und gesundheitlichen Gefahren, die sich aus schlechten Wohnungsverhältnissen ergeben, demnächst Beseitigung der Zwangswirtschaft im Wohnungsweisen und baldige Beseitigung der Wohnungsämter in ihrer jetzigen Form, Abbau der Hauszinssteuer, in Verbindung damit erhöhte Rentabilität der Altwohnungen und bessere Instandhaltung der Altwohnungen, allmähliche Entfaltung der privaten Bautätigkeit und Gesundung der vom Zwange freien Volkswirtschaft: alle diese Vorteile ohne Inanspruchnahme ausländischer Erzeugnisse, da die gesamten Rohstoffe für den Neubau von Wohnungen im Lande vorhanden sind.

10. Die Vorteile einer erhöhten Bautätigkeit sind also so groß, daß sie von keinem, dem das Volkswohl am Herzen liegt, geleugnet werden können. Im übrigen hat kein Mensch von dem erhöhten Bauprogramm einen Nachteil; denn das Mehr an Miete kommt doch. Das zeigen die Erfahrungen in allen anderen Kulturländern. Jetzt kann das Mehr noch für die Allgemeinheit nutzbar gemacht werden, später nicht mehr. Deshalb wende ich mich an jeden Deutschen und jeden Preußen, insbesondere an die Parlamentarier des Reiches und Preußens, namentlich auch an jeden Volkswirt mit der Bitte, an der Erfüllung dieses Programms mitzuwirken.

Berlin, den 1. Oktober 1926.

Hirtsjeyer
Preussischer Minister für Volkswohlfahrt.

Das Baujahr 1927.

Von Oberregierungsrat Dr. Rutsch, Dresden.

Jahr für Jahr hat sich in der Nachkriegszeit das Schauspiel wiederholt, daß die Bautätigkeit viel zu spät einsetzte, ein warmes Frühjahr und ein Frühsummer unausgenutzt blieben und die Bautätigkeit erst im Hochsummer begann, so daß der Winter entweder eine Unterbrechung der Bautätigkeit mit sich brachte oder aber diese unverhältnismäßig verteuerte. Allseitig bestand stets darin Übereinstimmung, daß die Vorbereitungen für das kommende Baujahr rechtzeitig getroffen und beizeiten darüber Klarheit geschaffen werden müßte, unter welchen Voraussetzungen und Bedingungen gebaut werden könne. Trotz allem blieb es bei den guten Vorsätzen, und immer wieder verzögerte sich der Erlaß der notwendigen Bestimmungen über die Bautätigkeit, so daß die beste Jahreszeit ungenützt liegen blieb. Ganz besonders schlimm gestalteten sich in dieser Beziehung die Verhältnisse im Baujahr 1926. Man vergegenwärtige sich folgende Daten: Am 26. März 1926 ergingen die Reichsrichtlinien für die Vergabung der Hauszinssteuer. In Preußen waren zunächst unter dem 27. Februar 1926 Richtlinien für die Vergabung der Hauszinssteuer-Hypotheken erlassen worden. Am 27. März 1926 erging dann eine „Zwischenlösung“, die die Gemeinden bei der Unsicherheit über die Weiterentwicklung der Dinge nicht in den Stand setzte, endgültig zu disponieren, und erst am 2. Juli 1926 wurde durch das Gesetz zur Änderung der Preußischen Steuernotverordnung Klarheit in die Dinge gebracht. Ähnlich war es in Sachsen, wo erst unter dem 30. März 1926 eine Notverordnung über die Regelung der Mietzinssteuer erging, die durch Gesetz vom 15. April 1926 ihre endgültige Genehmigung fand. Nicht viel anders sind die Dinge bei den Landarbeiterwohnungen gelaufen. Die Preußischen Bestimmungen wurden unter dem 23. März bekanntgegeben, in Sachsen sogar erst Ende Juli. Wenn die maßgeblichen Bestimmungen über die Regelung der Mietzinssteuer, die wichtigste Voraussetzung für jede Bautätigkeit, erst im Frühjahr oder gar noch später erlassen werden, so vergehen weitere Wochen und Monate, ehe die eigentlich zuständigen Stellen, die Gemeinden und Kommunalverbände, sich über die Vergabung schlüssig geworden sind. Weitere Wochen vergehen durch die Ausschreibung und Vergabung der Arbeiten und frühestens im Hochsummer kann unter diesen Umständen mit dem Bau begonnen werden, wobei noch vorausgesetzt wird, daß alles einigermassen glatt und reibungslos vor sich geht. Wenn gar Bestimmungen für den Bau von Landarbeiterwohnungen erst im Hochsummer

bekanntgegeben werden, wo der Landwirt sich bis zum Herbst in der Ernte befindet und dadurch vollauf in Anspruch genommen ist, so hat er weder Zeit noch Interesse, sich mit Bauplänen zu beschäftigen. Die ganze Verwaltungsarbeit kann also zu einem Erfolg im laufenden Jahr nicht mehr führen und bedeutet einen Schlag ins Wasser.

Zweck dieser Zeilen ist nicht, zu untersuchen, wen die Schuld für diese Gestaltung der Dinge trifft und wer in erster Linie dafür verantwortlich zu machen ist. Die Daten sind nur deshalb so naht aneinandergereiht, um einmal daran zu zeigen, daß es so wirklich nicht weitergehen kann, wenn man zu einer lebhafteren Gestaltung des Baumarktes gelangen und so arbeiten will, wie es unsere Wirtschaftslage unbedingt erfordert. Erfreulicherweise hat das Reich, nachdem es sich mit der 3. Steuernotverordnung von der aktiven Wohnungspolitik völlig zurückgezogen hatte, sich wieder stark auf diesem Gebiet betätigt und versucht, von sich aus nicht bloß durch Anregungen und Verordnungen, sondern auch durch tatkräftige Unterstützung der Wohnungsnot zu Leibe zu gehen. Auch die Kreise der Wirtschaft, aus denen noch vor kurzem das Schlagwort vom „Anflug des Bauens“ ertönte, haben eingelenkt, und auch von dieser Seite wird heute eine Mobilisierung der Wirtschaft zur energischen Bekämpfung der Wohnungsnot gefordert. Damit sind erhebliche innere Widerstände gegen eine lebhafte Förderung der Bautätigkeit beseitigt. Es muß aber schon jetzt mit allem Nachdruck der Mahnruf erschallen, die Vorbereitungen für das Baujahr 1927 so rechtzeitig zu treffen, daß die geplanten Maßnahmen auch wirklich zu dem beabsichtigten Erfolg und einem merklichen Fortschritt führen. Alle an der Gestaltung des Hausbaues beteiligten Stellen, Reichs- und Länderregierungen, die Parlamente in den Ländern und in den Städten müssen das Ihrige dazu beitragen, daß eine Verschleppung der notwendigen Entschlieungen für das nächste Baujahr unter allen Umständen verhindert wird. Alle Kräfte sind zu einem energischen Aufraffen entschlossen und müssen dazu beitragen, daß der jetzt erwachte Willen zu einem durchgreifenden Handeln nicht letzten Endes doch wieder um seinen besten Erfolg gebracht wird. Bis spätestens Dezember 1926 muß seitens des Reichs und der Länder Klarheit über ihre Absichten für das Baujahr 1927 geschaffen sein, damit seitens der Gemeinden und Kommunalverbände, sowie der ausführenden Stellen noch in den Wintermonaten alle weiteren Maßnahmen so rechtzeitig

getroffen werden können, daß mit dem Einsetzen des Frühjahrs auch die Bautätigkeit beginnen kann.

Das Reich beabsichtigt nach Außerungen im Reichstag ein Bauprogramm auf 3 Jahre aufzustellen. Hauptsächlich führt das Programm nicht dazu, erst wieder durch zu weiterschweifige Vorarbeiten, bei denen über das notwendige Maß hinausgegangen wird, eine starke Verzögerung herbeizuführen, statt die unbedingt notwendige Beschleunigung zu erreichen. Wir können nur ein Bauprogramm durchführen, das über die Leistungsfähigkeit der Baustoffindustrie und die gegebene Zahl an Bauarbeitern nicht hinausgeht. Die Frage der Landbeschaffung und Erschließung ist in erster Linie Angelegenheit der Gemeinden. Was vom Reich und den Ländern in erster Linie notwendig ist, das ist Klarheit über das Ausmaß der zur Verfügung stehenden Geldmittel und die an deren Vergebung geknüpften Bedingungen. 1. Hypotheken und Baugelder sind nach der gegenwärtigen Lage des Geldmarktes in ausreichendem Ausmaß vorhanden; notwendig sind in erster Linie die Ergänzungsmittel, d. h. die zur Herbeiführung eines wirtschaftlichen Bauens zu ganz billigen Bedingungen herzugebenden öffentlichen Darlehen (Hauszinssteuer-Hypotheken). Wenn das Reich eine Förderung der Bautätigkeit über das gegenwärtige Ausmaß hinaus herbeiführen

will, so hat es keinen Zweck, Vorschüsse auf spätere Erträgnisse der Hauszinssteuer zu geben, da ja dann die Lücke später eintritt, sondern es müssen Mittel und Wege gefunden werden, um den für den Wohnungsbau bestimmten Teil der Hauszinssteuer zu strecken. Das ist die Kernfrage des ganzen Problems. Über das weitere Wesentliche der Angelegenheit sollte eigentlich Klarheit bestehen: daß vom Reich zur Verfügung gestellte erhebliche Mittel nicht nur im Sinn einer Bekämpfung der augenblicklichen Wohnungsnot, sondern auch möglichst zu einer Gesundung unserer Wohnungsverhältnisse überhaupt benützt werden müssen. Wenn also ein Programm aufgestellt werden soll, so beschränke man sich nach Möglichkeit auf die Frage der Beschaffung dieser notwendigen Mittel und schließe sich im übrigen möglichst an die vom Reich im Frühjahr erlassenen Richtlinien an, die im großen und ganzen durchaus Beifall gefunden haben, so daß dann die Länder ihrerseits noch mit Ende dieses Jahres alle notwendigen Entschlüsse treffen können. Dann, aber nur dann wird es möglich sein, endlich einmal mit dem Widersinn zu brechen, daß die für die Bautätigkeit beste Zeit, der Frühling und Frühsommer, nutzlos verstreichen und erst im Sommer mit der Bautätigkeit eingesetzt wird und diese nur zu einem Teil im gleichen Jahr zu Ende geführt werden kann.

Der internationale Wohnungs- und Städtebaukongress in Wien 14. bis 19. September 1926.

Konferenzbericht.

Der internationale Städtebaukongress hatte sich dieses Jahr als Versammlungsort die Stadt Wien gewählt.

Zwei Hauptpunkte sollten Gegenstand der Beratungen sein:

- A. Die Untersuchung der Regelung des Bodenbesitzes in den verschiedenen Ländern und der praktischen Ergebnisse, die sich damit bei der Stadt- und Landesplanung erzielen lassen.
- B. Die rationelle Verteilung vom Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus.

Zum ersten Punkte sollten alle Beziehungen besprochen werden, die sich zwischen Bodenbesitz und Stadt- und Landesplanung ergeben, d. h. im einzelnen, welche Rolle dem Eigentum, der Pacht und dem Erbbaurecht zukommt, und wie das für eine

vernünftige Planung benötigte Land zweckmäßig beschafft werden soll, ob durch Privatverträge oder Enteignung; und weiterhin, ob Grundstücksanlegungen zweckmäßig und wie sie durchzuführen seien; endlich, welche Beziehungen sich zwischen Bodenwert und Landesplanung ergeben.

Bei dem zweiten Punkte handelte es sich weniger um die allgemeine Untersuchung über die Vorteile des Einfamilien- oder Mehrfamilienhauses, als um die Bedeutung, die diese beiden Bauarten für die Stadt- und Landesplanung haben, und die Beziehung der Wohnungsfrage zur Stadt- und Landesplanung überhaupt.

Es ist nicht uninteressant, einen kurzen Rückblick auf die Entwicklung der Verhandlungsthemen zu werfen, die sich diese jährlichen Städtebautagungen bisher zum Gegenstand genommen haben. Während man sich bei den bisherigen Kongressen hauptsächlich mit der Frage befaßte, ob ein An-

wachsen der Großstädte weiterhin gut zu heißen, und wie dem am zweckmäßigsten zu steuern sei, hat sich diese Frage inzwischen einwandfrei dahin geklärt, daß das weitere Anwachsen und Zusammenwachsen der Großstädte zu verurteilen, und daß in der Dezentralisation und Auflockerung die künftige Art der Großstadtentwicklung zu erblicken ist. Lediglich darüber, ob die Trabantenbildung in nächster Nähe der Großstadt, in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dieser, oder in einem Entfernungsradius von ca. 30 Kilometer mit eigener wirtschaftlicher Entwicklung zu suchen sei, bestehen noch Meinungsverschiedenheiten.

Der diesjährige Städtebaukongreß hat sich dagegen die beiden obenerwähnten Fragen zum Verhandlungsgegenstand genommen!

Es lagen folgende Vorberichte zur Bodenfrage gedruckt vor:

Oberstadtbaurat, Ingenieur Ernst Hein, Wien: „Die Bodenpolitik der Gemeinde Wien“; Dr. Ottokar Fierlinger, Minister für öffentliche Arbeiten, Prag: „Die Bodenfrage in ihren Beziehungen zum Städtebau in der tschechoslowakischen Republik“; Kay Ulrich, Minister des Innern, Dänemark: „Bodenerwerbung für Zwecke des Städtebaues in Dänemark“; Yrjö Sarvia, Generalsekretär der Vereinigung der finnischen Landgemeinden: „Die Einteilung von Gemeindegründen für Bauzwecke in Finnland“; Dr. Robert Schmidt, Verbandsdirektor, Essen: „Das Bodenrecht in Deutschland im Verhältnisse zu Städtebau und Landesplanung“; Dr. H. H. Zisseler, Bürgermeister von Lehrte: „Der Kampf zwischen freiem Grundeigentum und planmäßiger Bodenvirtschaft“; Sir Theodore Chambers, Vorsitzender der Gartenstadt Welwyn: „Schwierigkeiten des Städtebaues und der Landesplanung in Großbritannien“; Dr. Drooglever Fortuyn, Holland: „Die Bodenfrage in ihren Beziehungen zum Städtebau und zur Landesplanung in Holland“; Professor Cesare Ghiodi, Stadtrat in Mailand: „Bodenbesitzverhältnisse und Städtebau in Italien“; Gustav Linden, Architekt Swedish Royal Building Board: „Bodenfrage und Städtebau in Schweden“; Dr. Hans Bernoulli, Professor für Architektur, Basel: „Grundbesitz und Stadterweiterung in der Schweiz“; Dr. John Nolan, Präsident des Amerikanischen Städtebauinstituts: „Landesplanung und Städtebau in ihren Beziehungen zu den gegenwärtigen und künftigen Bodenwerten in den Vereinigten Staaten“; Frank B. Williams, Newyork-City: „Das gesetzliche System in den Vereinigten Staaten und in seinen Beziehungen zum Städtebau“; Arturo Soria Hernandez, Direktor der Compania Madrilena de Urbanizacion, Madrid: „Die Boden-

frage in ihren Beziehungen zum Städtebau und zur Landesplanung in Spanien“.

Sowohl die Vorberichte als auch die außerordentlich lebhafteste Diskussion zeigten, daß das Herausgreifen der Bodenfrage in bezug auf Städtebau und Landesplanung notwendig zu allgemeinen Erörterungen über die Theorie des neuen Städtebaues führen muß.

So wuchs sich die Diskussion mehr oder weniger aus zu einem Bekenntnis für oder wider den neuen Städtebau und damit auch für oder wider Neuregelung der Bodenfrage in den einzelnen Ländern. Darüber hinaus wäre es freilich von Interesse und von großer Wichtigkeit gewesen, in Rede und Gegenrede gerade die praktischen Durchführungsmöglichkeiten zu klären.

Insbesondere die Untersuchungen von Dr. Schmidt-Essen über das Bodenrecht in Deutschland im Verhältnis zu Städtebau und Landesplanung, und von Dr. Zisseler-Lehrte über den Kampf zwischen freiem Grundeigentum und planmäßiger Bodenvirtschaft lieferten hierzu hervorragendes Material.

Die in diesen beiden Berichten und selbstverständlich auch die in den Berichten aus den anderen Ländern niedergelegten Punkte hätten klar und deutlich reihenmäßig zur Diskussion gestellt werden sollen, und man hätte so jeden Redner zwingen können, zum Thema zu sprechen.

Ein solcher Versuch von Dr. Schmidt-Essen scheiterte bedauerlicher Weise. Er stellte zu Beginn der Diskussion drei Fragen auf und beantwortete, daß jeder Redner sich dazu äußern sollte, nämlich:

- I. Von welchem Zeitpunkt an soll die Klassifizierung des Bodens auf die Landbewirtschaftung Einfluß haben?
- II. Soll eine Enteignung durch die Gemeinde oder den Staat erfolgen? In Form einer Vermittlerrolle? oder soll das Ganze in der öffentlichen Hand bleiben?
- III. Zeigt sich durch alle diese Erscheinungen ein Übergang von der Individualisierung des Bodens zur Vergesellschaftung? und ist diese letzte zweckmäßiger?

In höchst unverständiger Weise wurde einer solchen Festlegung der Diskussionspunkte von Einzelnen widersprochen. Wenn diese Herren die erwähnten Vorberichte genauer gelesen hätten, dann hätten sie beispielsweise in der ausgezeichneten Studie Dr. Zisselers genügend Anknüpfungspunkte gefunden, um über die schonende Behandlung „der bestehenden Rechtsbegriffe“, die ihnen anscheinend sehr am Herzen lag, zur Sache sprechen zu können. Abgesehen von dieser ganz unverständ-

digen Opposition gegen sachliche Diskussion ergab sich, im großen gesehen, eine fast einstimmige Entscheidung für die Verstärkung des Enteignungsrechtes im Interesse einer gesunden und vorausschauenden Stadt- und Landesplanung, da in fast sämtlichen Staaten der Grund und Boden in Privatbesitz ist, mit Ausnahme Schwedens und Finnlands, wo er sich zum größten Teil in der öffentlichen Hand befindet.

Leider muß man auch in Deutschland mit dieser Tatsache des Privatbesitzes rechnen. Das einfachste Mittel, sich den nötigen Einfluß und dem Bebauungsplan die Durchführbarkeit zu sichern, wäre ja nun, daß sich die Gemeinden den nötigen Grundbesitz selbst käuflich erwerben. Da dies jedoch aus den verschiedensten Gründen häufig nicht möglich ist, müssen Mittel und Wege zum öffentlichen Erwerb gesucht und gefunden werden.

Dr. Schmidt-Essen sprach für die Zonenenteignung. Dr. Ziffeler warnte vor Übersteigerung der Enteignungswünsche und besonders vor dem allgemeinen Enteignungsrecht, er will das Enteignungsrecht in die Stellung hinter den Bebauungsplan gerückt wissen, d. h. es soll nur da enteignet werden, wo in nächster Zeit gebaut werden soll, d. h. nur das eigentliche „Neubauland“. Störung der Landwirtschaft in ihrer selbständigen Ausnutzung des Bodens sei möglichst zu vermeiden, da nur der private Wille die höchstmögliche Ausnutzung gewährleisten sollte. Er verspreche sich von einer Ausdehnung des Enteignungsrechtes auf den gesamten Grund und Boden keine Förderung des neuen Städtebaues. Sehr beachtlich ist auch sein Hinweis auf die Nutzungsangaben der Flächenaufteilungspläne! Er bezweifelt, daß die Angabe der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung auch tatsächlich befolgt werden würde, und befürchtet, daß hier aus Vorteilserwägungen Sdland entstehen kann.

Dies Bedenken berührt die Frage der Offenlegung der Flächenaufteilungspläne. Es ist nicht einzusehen, warum ein Gebiet, das auf brauchbarem Boden bisher landwirtschaftlich ausgenutzt worden ist, nur deswegen brach liegen bleiben soll, weil in der Nähe Bebauung entstehen könnte. Gerade wenn der Flächenaufteilungsplan klar und deutlich zeigt, wie weit die Bebauung geht, wird das von ihr nicht bedrohte Gelände stets hochwertiges Landwirtschaftsgebiet bleiben, denn es ist eine Tatsache, daß gerade Acker- und Gartenland in der Nähe der Großstädte besonders gesucht ist. Etwas anderes ist es bei den für Bauzwecke vorgesehenen Gebieten. Hier könnte die mit Sicherheit erwartete Wertsteigerung die landwirtschaftliche Ausnutzung unrentabel erscheinen lassen. Dies Für und Wider wäre auch hier mit einem Schläge zu beseitigen,

wenn sich der Grund und Boden in der öffentlichen Hand befinden würde.

Der Hinweis Dr. Schmidt's auf das alte germanische Recht, nach dem die Ortsinsassen das gemeinschaftliche Anrecht am Weichbild (Allmende) hatten, gibt zu denken. Man kann nicht sagen, daß das später eingeführte römische Recht des freien Eigentums über den Grund und Boden uns ideale Zustände für unsere Wirtschaftsentwicklung beschert hat. Wir sehen, wie dieses freie Verfügungsrecht in mühevoller und stückweiser Gesetzgebung bis heute mehr und mehr eingeschränkt worden ist mit dem Endergebnis, daß man allgemein die Wirkungslosigkeit dieser Einzelbestimmungen einzusehen beginnt und an Stelle dieser vielen Einzelschränkungen ein neues zusammenhängendes und logisches Bodenrecht fordert.

Vielleicht liegt der gesunde Weg hier so, daß man bezüglich Enteignung einen besonderen Unterschied machen muß zwischen landwirtschaftlich genutztem Gebiet und dem von städtischer und industrieller Entwicklung erfaßten Gelände.

„Der Wert des landwirtschaftlichen Grundes ist die Kapitalisation seines Ertragnisses, und dieses wird von dem ihn bewohnenden Individuum geschaffen. Unter dem System des Privatbesitzes und der Spekulation wird der Wert und das Einkommen des städtischen Bodens keinesfalls geschaffen, sondern einfach nur von dem, der ihn besitzt, gefunden.“

In diesem Zusammenhang ist es durchaus folgerichtig, wenn die englischen Gartenstadtvertreter Mr. R. Unwin, Sir Th. Chambers und Mr. Purdom verlangten, daß für einheitliche, besondere Unternehmungen, wie Garten- oder Trabantenstädte, das gesamte, für den Umfang des Projektes vorgesehene Areal in der öffentlichen Hand sein soll.

Eine genaue Übersicht über das Resultat dieser Besprechung der Bodenfrage wird erst der ausführliche Konferenzbericht ergeben. Es konnten hier nur einige Gesichtspunkte gestreift werden. So viel ist jedoch allgemein zu sagen, daß aus den Berichten sämtlicher Länder hervorgeht, daß überall die Bodenfrage für die Entwicklung des Städtebaues große Hindernisse bietet, und daß fast in allen Ländern ähnliche Maßnahmen zur Klärung dieses Problems ergriffen worden sind und für die Zukunft erwogen werden. Diese Maßnahmen sind:

1. Aufstellung von Flächenaufteilungsplänen mit Festlegung von Flächennutzungen, Verkehrsbändern und Bauzonen.
2. Umlegungs- und Enteignungsgesetze.
3. Zwangstausch an Stelle von Enteignungen.

*) Aus dem Bericht von Dr. John Nolen, Präsident of American City Planning Institute.

4. Bodenwert- oder Wertzuwachssteuern.
5. Erbbau und Erbpacht,
6. Beseitigung der Bodenspekulation.
7. Geländeankauf durch die Gemeinden.
8. Gründung von Garten- oder Trabantenstädten.

Der zweite Verhandlungsgegenstand des Kongresses war die Frage, welche Bedeutung der Verteilung von Einfamilien- und Mehrfamilienhaus in Bezug auf Städte- und Landesplanung zukommt. Zu dieser Frage, die auch nur an zwei Halbtagen (15. September, nachmittags, und 16. September, vormittags) behandelt wurde, lagen zwölf Referate vor, und zwar: Ingenieur Dr. Franz Musil, Stadtbaudirektor, Wien: „Wohn- und Verkehrsverhältnisse in ihrer gegenseitigen Abhängigkeit“; Architekt Alois Kubicek, Tschechoslowakei: „Heimstätten in der Tschechoslowakei“; J. M. Elgood, Vorsitzender des National Housing and Town Planning Council-London: „Einfamilienhaus oder Stockwerkwohnhaus in England“; A. Bjerre, C. E. Städtebaudepartement der Stadt Kopenhagen: „Die Entwicklung in den größeren Städten Dänemarks“; Birger Brunila, Städtebauarchitekt, Helsingfors: „Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus in Finnland“; Henri Sellier, Bürgermeister von Suresnes: „Die Verteilung von Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus im Seine-departement“; G. Benoit-Lévy, Direktor der Gartenstadigesellschaft, Frankreich: „Der gegenwärtige Stand der Wohnungsfrage in Frankreich“; Adolf Muesmann, Professor der technischen Hochschule in Dresden: „Kleinhaus und Großhaus und ihre Bedeutung für den Stadtorganismus“; H. van der Kaa, Chef der staatlichen Wohnungsinspektion, Holland: „Das Einfamilienhaus und seine Möglichkeiten in Holland“; Prof. Cesare Albertini, Chef der technischen Abteilung der Stadt Mailand: „Die Verteilung der Wohnungen und die Vorschriften, welche sich auf Straßen beziehen“; Frederico Lopez-Balencia, Arbeitsministerium, Madrid: „Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus in Spanien“; Henry Wright, American Inst. of Architects: „Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus in den Vereinigten Staaten. Einige Leitgedanken“.

Das ausgezeichnete Referat von Prof. Muesmann-Dresden brachte die einzigen greifbaren Vorschläge für die Auswirkungen der einen oder der anderen Bauweise im Städtebau.

So stellt er, auf der Untersuchung Serinis fußend, fest, daß „bei Verlangen nach größeren Freiflächen, als sie die (sogenannten) reinen Bebauungsflächen ergeben, der Umfang unserer Stadterweiterungsgebiete mit der Zunahme der Stockwerkszahl keine wesentliche Entlastung erfährt“, und beweist weiter durch Errechnungen, daß die „Verlängerung der Wege durch die Kleinhäuser- und Einfamilienhausbauweise gegenüber den Vorzügen einer solchen Ansiedlung unerheblich ist“.

Die starke Betonung der offenen Bauweise mit größerer Landzulage haben dem Gedanken der Auflockerung der Großstädte durch Einfamilienhäuser sehr geschadet. Nur der Einfamilienreihenhausbau und geringe Gartenlandzuteilung sei geeignet, Stadterweiterung und Einfamilienhausbau miteinander in Einklang zu setzen.

Durch die Verwendung des Einfamilienhauses erniedrigt sich zwar die Bodenrente, die Erschließungen gehen jedoch schneller vor sich und verteilen sich gleichzeitig über ein größeres Gebiet und lassen so mehr Grundbesitzer und diese auch schneller am Bodenwert profitieren.

Die konzentrische Stadtbildung sei schuld an zu hohen Bodenpreisen und Wertsteigerung infolge der damit verbundenen Zusammenballung. Richtiger sei dezentrale Stadtentwicklung, bei der gerade das Einfamilienhaus eine vernünftige Dezentralisation durch Trabantenbildung ermögliche. Diese Art weise dem Einfamilienhaus und dem Kleinhaus die Gebiete des billigen Bodens zu. Außerdem lockt das Einfamilienhaus das Sparkapital des Volkes an und trägt so mit dazu bei, die heute notwendige Wohnungsvermehrung zu begünstigen.

So führt die Frage, ob Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus, ebenfalls zur Frage der Bodenwertbildung.

Und zusammenfassend kann man sagen, daß selbstverständlich eine rein theoretische und, wenn man so sagen darf, objektive Erörterung, welche Form der Städteerweiterung und welche Form der Wohnung zweckmäßig und richtig sei, gar nicht möglich ist ohne die Erkenntnis von der Mangelhaftigkeit des bestehenden Zustandes im Städtebau, mit seinen schweren, sozialen und ethischen Schäden, ohne das Gefühl für die in den neuen Forderungen sich ausdrückende Sehnsucht nach Menschlichkeit und ohne den entscheidenden Willen zur verbessernden Tat.

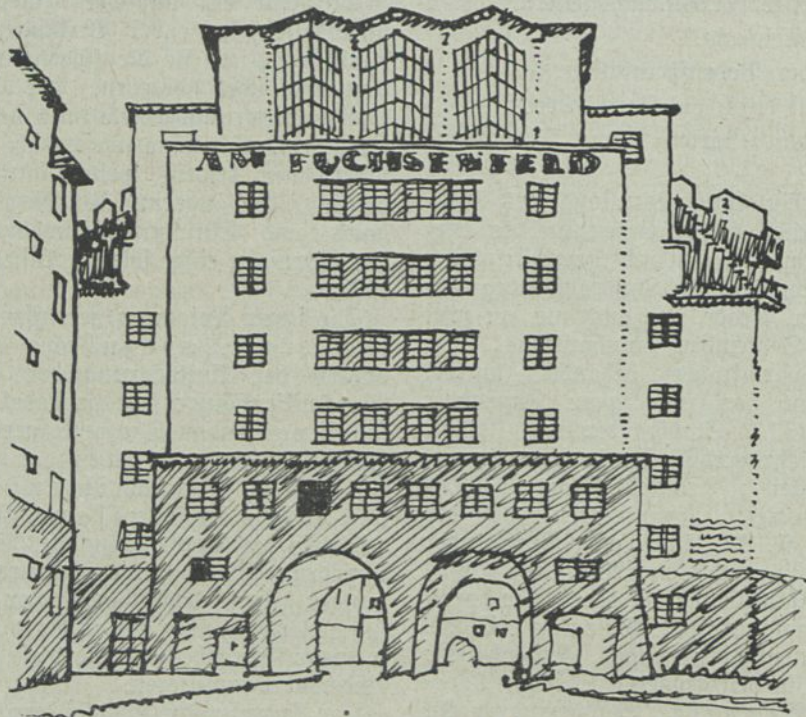


Abb. 1. Der Wiener Volkswohnungspalast „Am Fuchsfeld“, XII Bezirk.
Überbauung der Rizygasse. Arch. Schmid und Nchinger.

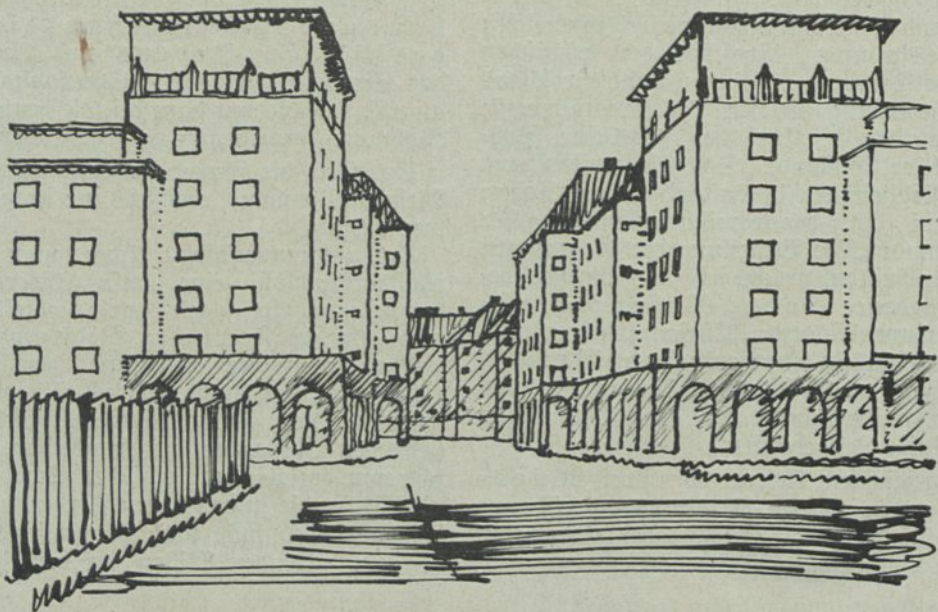


Abb. 2. Der Wiener Volkswohnungspalast „Am Fuchsfeld“.
Einblick in die Neuwallgasse. Arch. Schmid und Nchinger.

Wohnungs- und Siedlungsprobleme der Stadt Wien.

Den Teilnehmern des Kongresses war in Wien Gelegenheit gegeben, die neuen Wohnungsbauten der Stadt kennen zu lernen. Die hier zu machenden Beobachtungen waren in erster Linie nach der wohnungspolitischen Seite hin bemerkenswert.

Es ist bereits mehrfach in die Öffentlichkeit gedrungen, daß die Gemeinde Wien ein großzügiges Wohnungsbauprogramm in den letzten Jahren zur Durchführung gebracht hat. Nachdem man bis 1923 circa 7000 Wohnungen geschaffen hatte, faßte man am 21. 9. 23 den bekannten Beschluß zur Erbauung von 25 000 Wohnungen. Dieses Programm, das auf 5 Jahre verteilt werden sollte, wird aber bereits Ende des nächsten Jahres 1927 vollkommen abgewickelt sein. Schon daraus geht hervor, daß hier — zum mindesten in organisatorischer Beziehung — eine beachtliche Leistung vorliegt. Die Gemeinde Wien hat allerdings zur Durchführung dieses Programms nicht eine einzige Baustelle gewählt, um dort etwa eine Garten- oder Trabantenstadt zu errichten, sondern sie hat die gerade zur Verfügung stehenden Flächen — es kommen hier 151 verschiedene Baustellen in Frage*) — im engeren Stadtgebiet ausgewählt, und sie hat diese Baustellen, wie ebenfalls bereits in die Öffentlichkeit gedrungen ist, überwiegend mit größeren Mehrfamilienhausblöcken (Stockwerkswohnungen) besetzt, die häufig als geschlossene Wohnhöfe mit besonderer Erhöhung einzelner Teile ausgebildet sind, so daß sich bereits der Begriff einer besonderen Wiener Bauweise in diesem Zusammenhang herausgebildet hat.

Es ist für jeden Fremden zunächst eine auffallende Tatsache, daß die überwiegende Mehrzahl aller neuen Wohnungen Wiens in solchen „Volkswohnungspalästen“ untergebracht sind, während nur ein geringer Teil — etwa 3880 Wohnungen — im Einfamilienhaus errichtet wurde. Diese Tatsache wurde denn auch im Verlaufe des Kongresses mehrfach zum Gegenstand des Angriffes und der Verteidigung, wobei der Angriff — aus Söflichkeitgründen — weniger von den auswärtigen Gästen, als von einer einheimischen Gruppe ausging.

Die Gemeinde Wien verteidigt sich in ihren Druckschriften gegen solche Angriffe mit ver-

schiedenen Beweisgründen. Die Bevorzugung des Mehrfamilienhauses war nach ihrer Ansicht notwendig

1. aus Mangel an Boden,
2. um die verfügbaren Mittel auf das sparsamste zu verwenden,
3. um der Wohnungsnot rasch abzuhelfen,
4. infolge der allgemeinen Armut der östlichen Länder und der wirtschaftlichen Schwäche des Arbeiters und Angestellten, besonders in Deutsch-Osterreich,
5. wegen Mangels an technisch hochwertigen Verkehrsmitteln.
6. wegen allgemeiner Hemmung der Entwicklung Wiens als alter Festungsstadt.

Hierzu ist zu sagen, daß ein Mangel an Bodensfläche nicht der Grund gewesen sein kann, da zweifellos der Gemeinde Wien Bauland in ausreichendem Maße zur Verfügung steht, wie auch mehrere einheimische Diskussionsredner bestätigten. Nach dem Stand Ende 1925 besitzt die Gemeinde Wien — allerdings in den einzelnen Bezirken verstreut — im ganzen 6681,37 ha.

Der Einwand, daß rasche Hilfe nötig war, ist schon stichhaltiger. Es ist der Stadt Wien zweifellos gelungen, durch Rationalisierung und Zusammenfassung eine wesentliche Beschleunigung des Bauvorganges zu bewirken.

Durch die mehr im engeren Stadtbezirk gelegenen Baustellen ist zweifellos der Vorzug gegeben, daß die Verkehrswege zu diesen Baustellen kurz sind. Richtig ist auch der Einwand, daß zur Anlage einer Gartenvorstadt zweifellos günstige, technisch hochwertige Verkehrsmittel zur Verfügung stehen müssen, um bei den heutigen Bodenpreisverhältnissen ein Gelände hierfür zu sichern, dessen Preis die Durchführung im Flachbau ermöglicht, und daß solche Verkehrsmittel in Wien nicht zur Verfügung standen. Eine wirtschaftlich selbständige Trabantenstadt durch Um- und Ansiedlung von Industrie zu bilden, wäre an der außerordentlich schwierigen Lage der österreichischen Wirtschaft gescheitert. Wenn auch das zur Verfügung stehende Straßennetz mit seinen ausgebauten Leitungen für Gas, Wasser, elektrisches Licht und Kanalisation fein besonders schönes ist, so stellen doch diese Werte ein Kapital dar, welches bei der sofortigen Behebung der Wohnungsnot mit den verfügbaren Mitteln nicht außer Acht gelassen werden konnte. Ebenso ist als Grund für die Anwendung der Stockwerkswohnung nicht von der Hand zu weisen, daß Wien sich als alte Festungsstadt sehr schlecht entwickelt hat. Es war natürlich mit Aufhebung der Festungswälle noch nicht die Möglichkeit zu einer plötzlichen, weiträumigen Entwicklung im Sinn eines neuzeitlichen Städtebaues gegeben, sondern diese mußte aus

*) von diesen sind 28 Flachsiedlungen mit ca. 3880 Wohnungen und 123 Hochbau-Stellen mit ca. 28 000 Wohnungen. Und von diesen 123 sind 39 Stellen mit einer geringeren Anzahl als 100 Wohnungen, 85 Stellen mit einer Anzahl von 100—500 Wohnungen und 9 Stellen mit einer Anzahl von 500—2000 Wohnungen

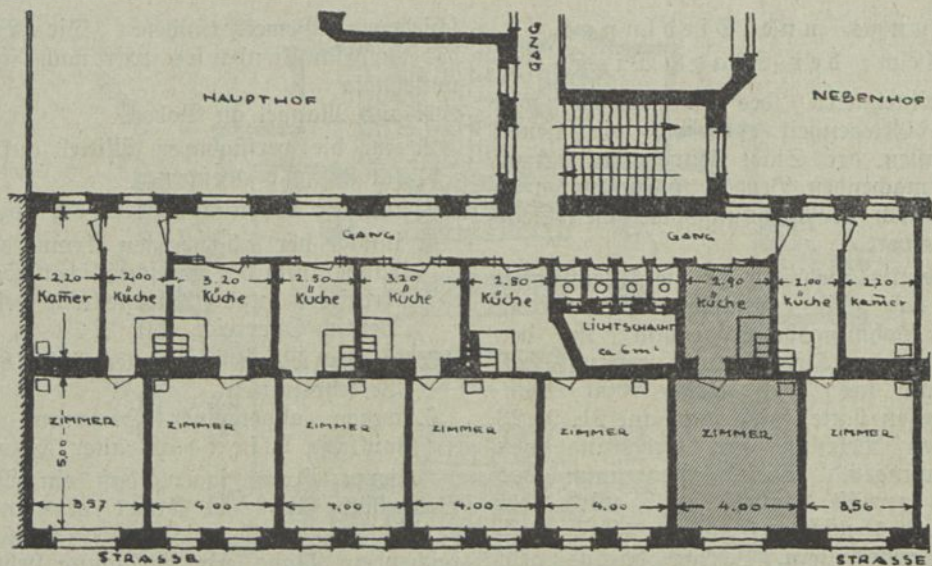
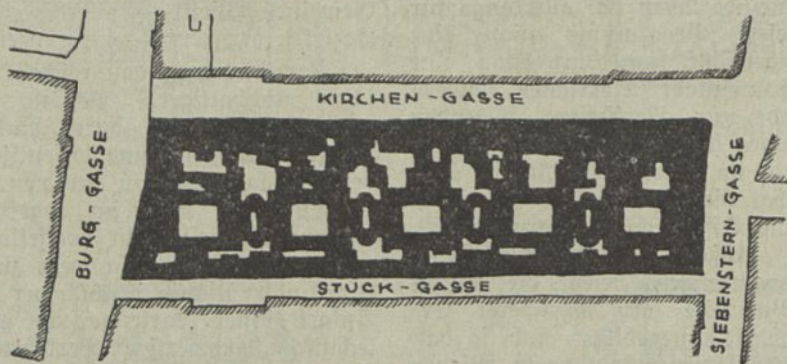
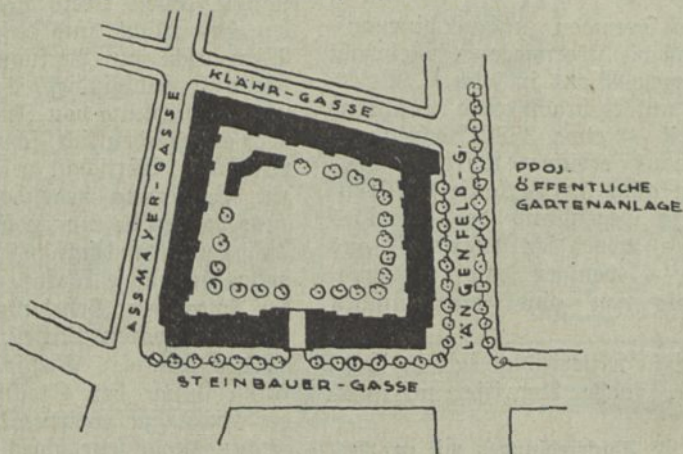


Abb. 3. Grundriß eines Unternehmer-Miethauses der Vorkriegszeit mit indirekt belichteten und belüfteten „Gangküchen“ und aneinandergereihten, gemeinsamen Aborten.

wirtschaftlichen Gründen in langsamem Übergang gesucht werden. Ob Unterlassungssünden der Stadt Wien in dieser Richtung seit 1860 vorliegen, soll hier nicht untersucht werden. Auf die Erwähnung der allgem. wirtschaftlichen Schwäche des Arbeiters und Angestellten in den östlichen Ländern kann man nur erwidern, daß diese an sich bedauerliche Tatsache wohl die Kleinstwohnung von 38 qm Wohnfläche mit Küche und Stube begründet, aber keineswegs eine Kleinstwohnung im 5. Geschos einer solchen Mietskasernenrechtfertigt. Vielmehr ist der springende Punkt dieser ganzen Erörterungen doch wohl



BEISPIEL EINER BLOCKBEBAUUNG AUS DER VORKRIEGSZEIT, VII. BEZIRK.



BEISPIEL EINER BLOCKBEBAUUNG MIT GARTENHOF AUS DER NEUEN BAUTÄTIGKEIT DER GEMEINDE - WIEN - I. BEZIRK

Abb. 4. Gegenüberstellung einer Vorkriegs-Blockbebauung in einem inneren Stadtbezirk mit einer neuen Blockbebauung in einem äußeren Stadtbezirk.

der, daß für den wirtschaftlich schwachen Arbeiter und Angestellten eine Wohnung in Frage kommt, die mit einer Wohnfläche von 38 bis 45 qm schwer im Einfamilienhaus erstellt werden kann. Es ist klar, daß man eine augenblickliche Verbilligung erzielt, wenn man solche Kleinstwohnungen in Mehrgeschosshäusern an vorhandenen Straßen unterbringt, es ist hierbei aber zu berücksichtigen, daß man für die grundsätzliche Kosten- und Zinsberechnung das durch Anlage der Straße mit allen Versorgungsleistungen investierte Kapital in Anrechnung bringen muß. Oder mit anderen Worten, man kann diese Form der

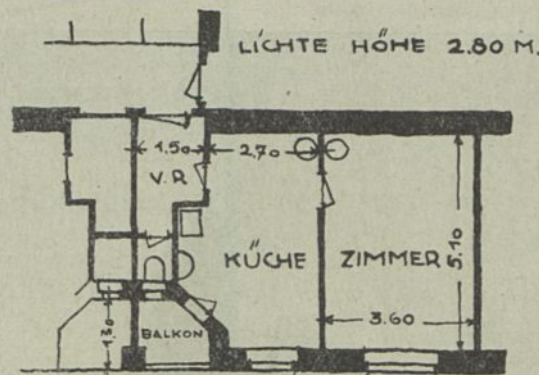
Wohnungserstellung als Notstandsmaßnahme gelten lassen, sie wird aber niemals dem Ideal einer vernünftigen Bauweise und

Stadtentwicklung entsprechen. Weiterhin ist nicht zu verstehen, warum diese Kleinstwohnungen in so großen Blocks mit zentraler Zusammenfassung angelegt wurden. Durch die Berechnung von Severini ist festgestellt, daß eine Verbilligung für den Wohnungsbau nur bis zum dritten Vollgeschoß eintritt, daß alle darüberliegenden Geschosse, also schon das vierte Vollgeschoß, keine Verbilligung mehr bringen. Wir finden aber als Mindesthöhe der Wiener Volkswohnungspaläste vier Vollgeschosse, als Normalhöhe fünf Vollgeschosse mit Aufhöhungen bis zu sechs und sieben Vollgeschossen.

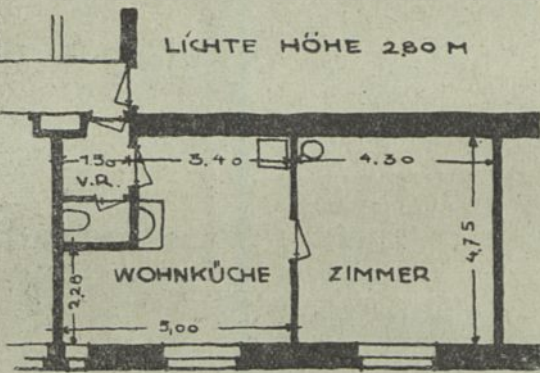
Es ist trotz alles Verständnisses, das man für die besondere Lage Wiens aufzubringen gewillt ist, nicht einfach aus dem Zwang verschiedener Bedingungen zu erklären, daß man zu solchen Volkswohnungspalästen kam, vielmehr scheinen hierfür doch noch andere Gesichtspunkte maßgebend gewesen zu sein; wir möchten sie als Wiener Inponderabilien bezeichnen. Der Wiener Architekt Dr. Frank bespricht in einem diesjährigen Heft der österreichischen Zeitschrift „Der Aufbau“ diese Mietwohnungspaläste und berichtet folgende Definition des Wortes Palast, die er im Brockhaus gefunden hat: „Der Palast ist ein zum friedlichen Besitz für Fürsten und Herren bestimmtes Bauwerk — in Zeiten eines schlichten Bürger-

tums entstanden keine Paläste —. In Wien nennt man Paläste sogar solche große Miethäuser, in welchen nur ein Geschloß für den Besitzer künstlerisch ausgestattet ist.“ Das stete Bild einer engen Festungsstadt mit hohen Geschloßzahlen auf der einen Seite und das Vorhandensein vieler Adels- und Fürstenpaläste auf der anderen Seite haben anscheinend diesen Begriff volkstümlich gemacht, und man verwendet nun freigebig dasselbe Wort für die Mietkasernen der Gemeinde.

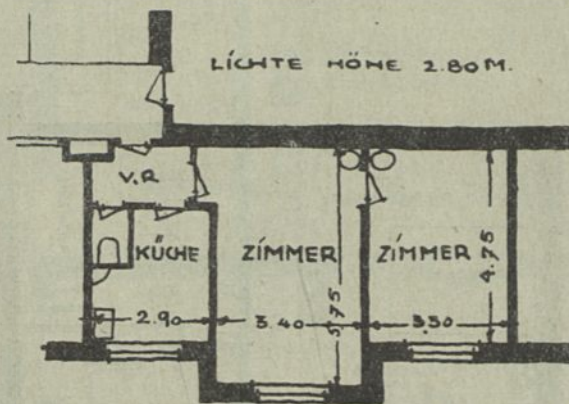
Die Verbilligung der Wohnungserstellung durch Erichung in Mehrfamilienhäuser dürfte von der Gemeinde Wien eigentlich nicht als Begründung angeführt werden, denn die wirksamste und wichtigste Folge billiger Bauherstellung, die Herabdrückung des Mietzinses, spielt in Wien keine Rolle. Wir haben in Wien eine fast vollständige Sozialisierung des Hausbesitzes. Es wird einschließlich Wohnbausteuer und Betriebskosten des Hauses durchschnittlich ein Betrag von sechs bis acht Schilling für die Wohnung als monatliche Miete erhoben (1 Schilling = 0,60 *S.*). Die Gemeinde verzichtet sonach auf jede Verzinsung für das von ihr aufgewendete Baukapital. Die Mittel zu diesem Baukapital fließen aus der sogenannten Wohnbausteuer. „Diese ist nach der Größe der Wohnung festgesetzt, schont die kleinen Wohnungen und zieht die Besitzer der größeren Wohnungen kräftiger heran.



WOHNUNG MIT 38 QM WOHNFLÄCHE



WOHNUNG MIT 45 QM WOHNFLÄCHE



WOHNUNG MIT 48 QM WOHNFLÄCHE

Abb. 5. Drei Stockwerks-Wohnungsgrundrisse, wie sie von der Gemeinde Wien in ihren neuen Volkswohnhäusern angelegt werden.

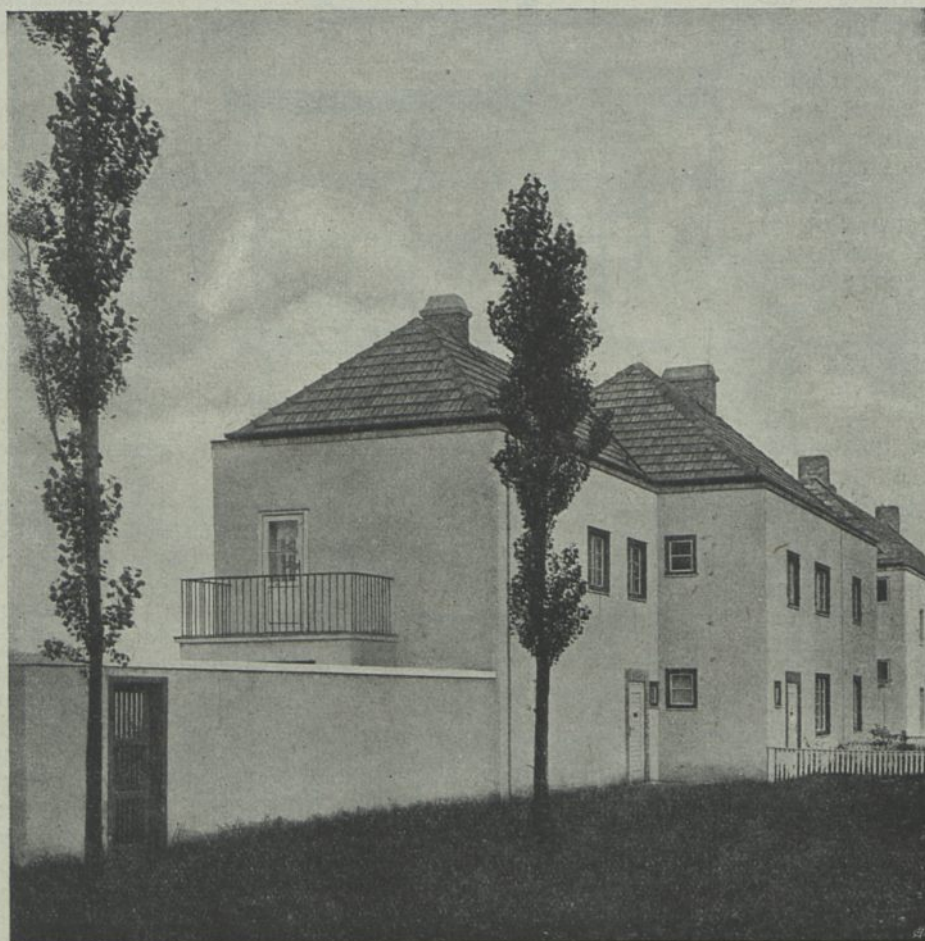


Abb. 6. Siedlung „am Wasserturm“ in Wien. Die Siedlung enthält 190 Wohnungen in Einfamilien-Reihenhäusern. Arch. Franz Schuster und Franz Schacherl.

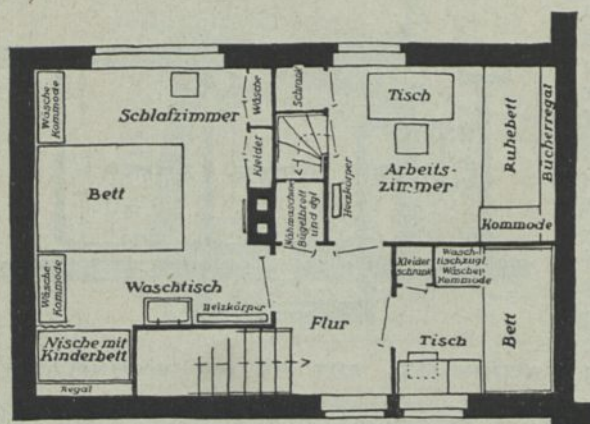
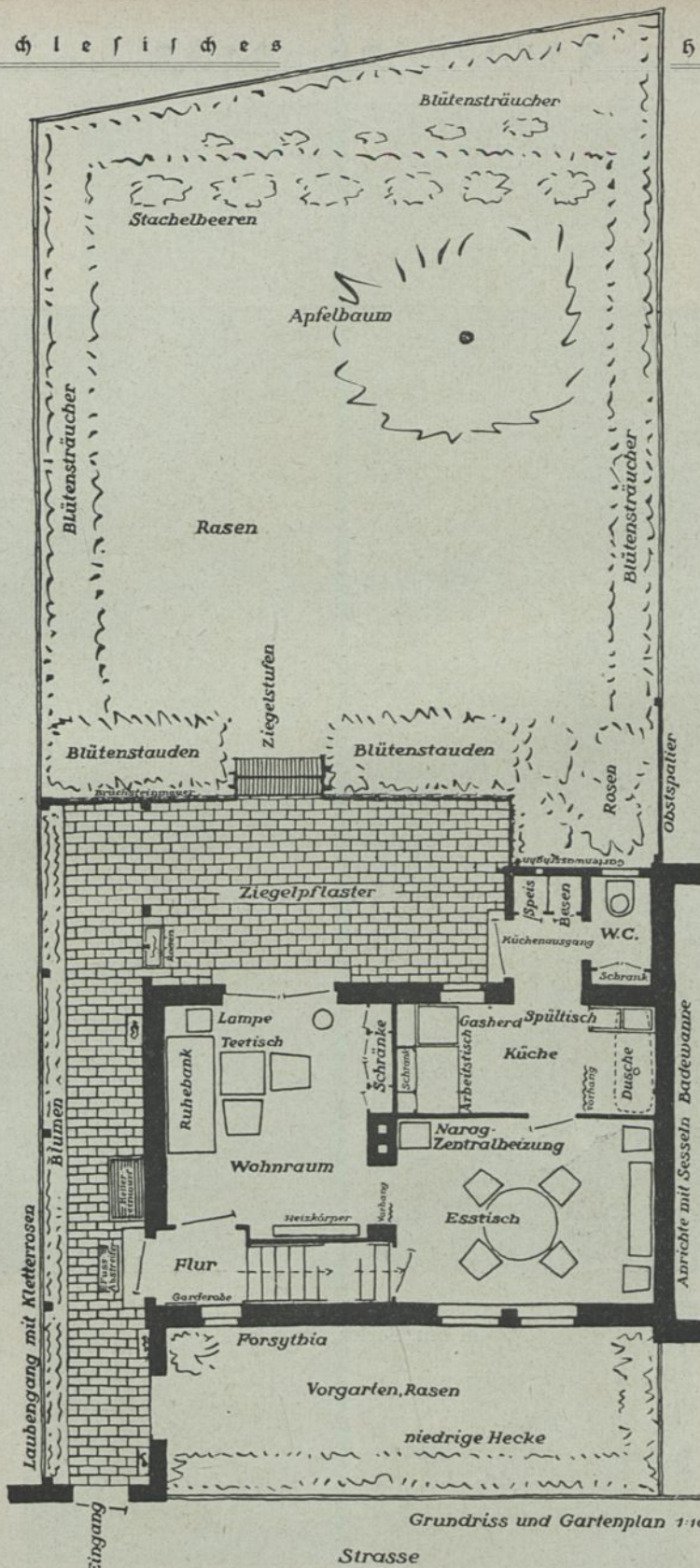


Abb. 7. Siedlung „am Wasserturm“ in Wien. Obergeschoßgrundriß, Type Ia. Maßstab 1:100.



Grundriss und Gartenplan 1:100

Strasse

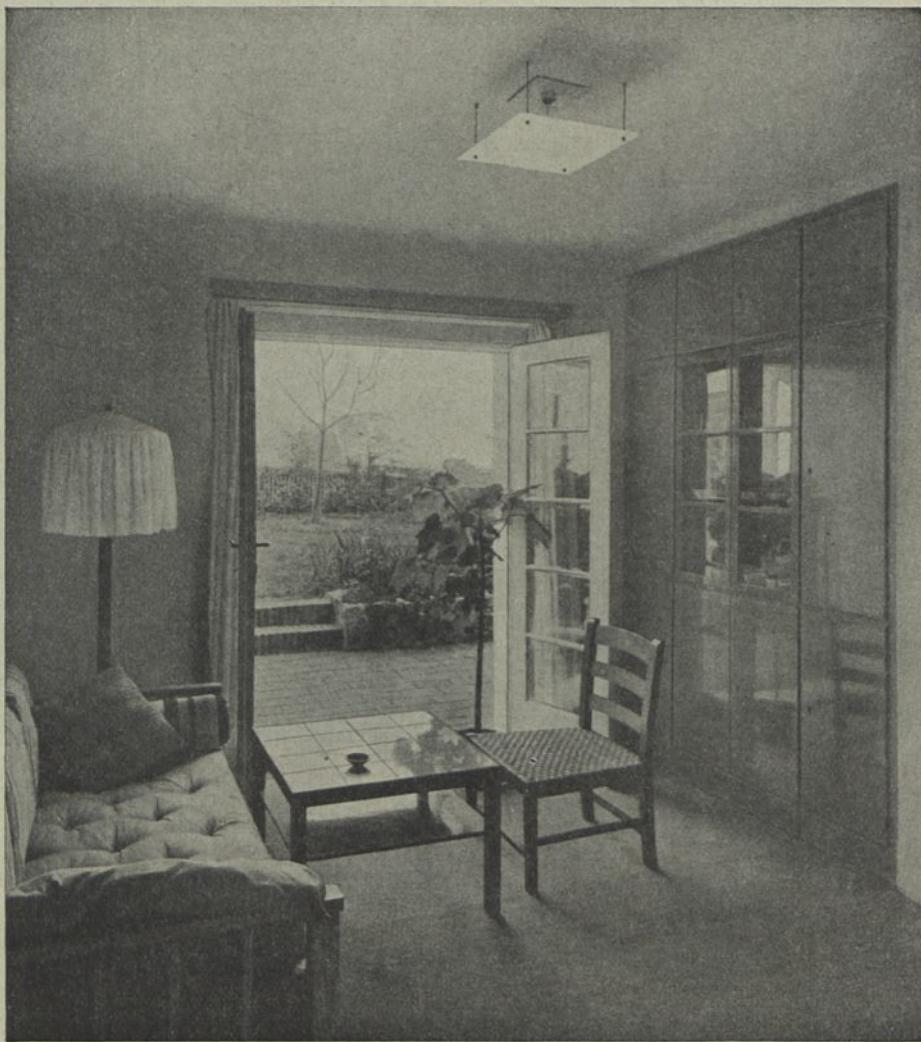


Abb. 9. Siedlung „am Wasserturm“ in Wien: Blick aus Wohnraum
in den Garten, Type Ia.

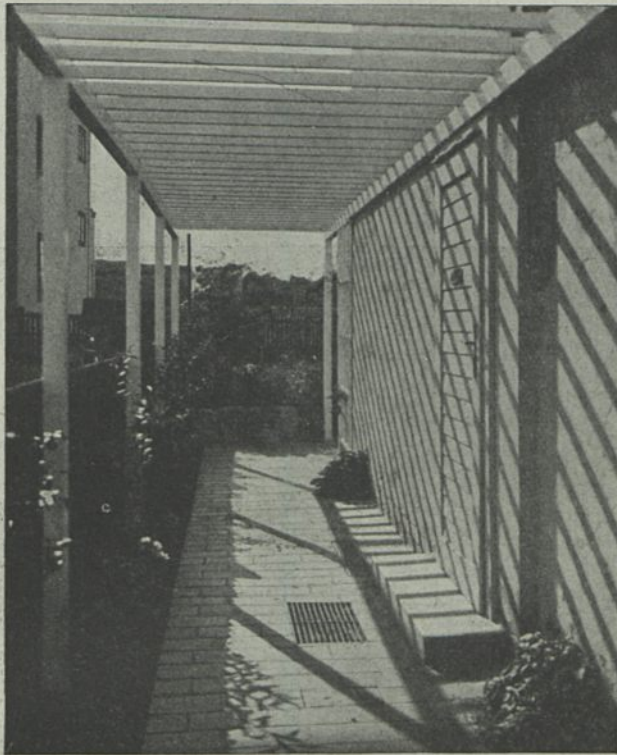


Abb. 10. Siedlung „am Wasserturm“ in Wien: Laubengang, Type Ia.

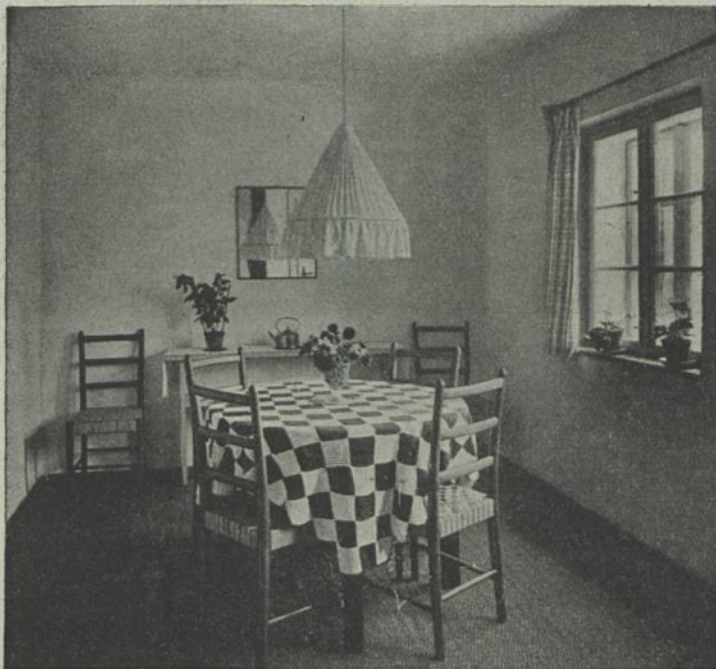


Abb. 11. Siedlung „am Wasserturm“ in Wien: Eßraum, Type Ia.

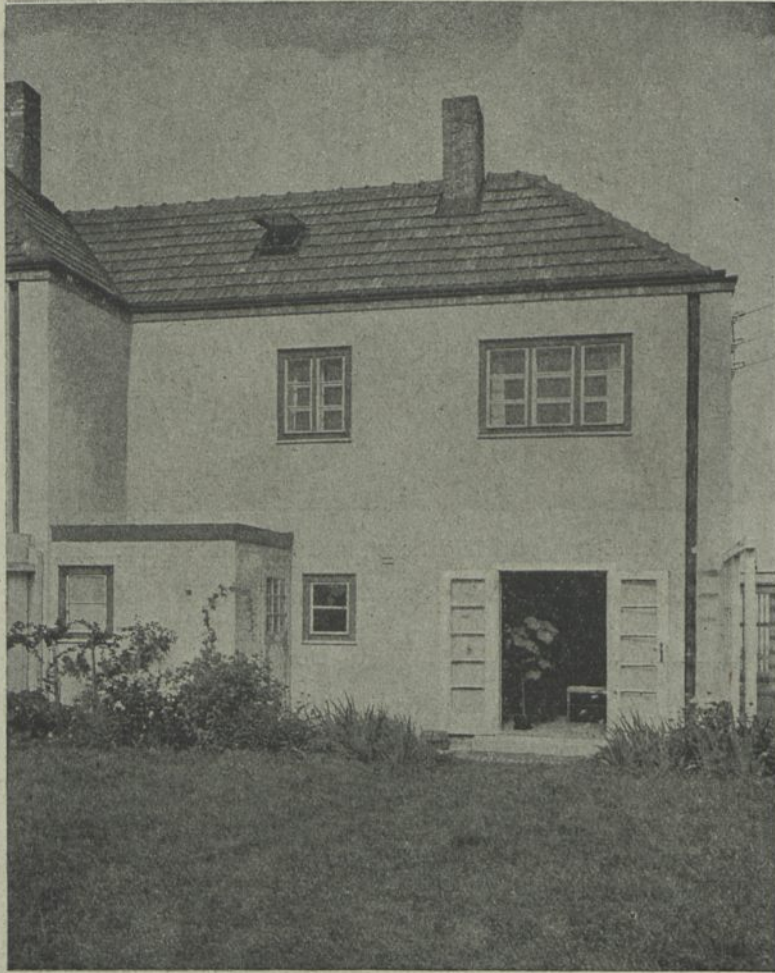


Abb. 12. „Siedlung am Wasserturm“ in Wien: Gartenansicht, Type 1a.

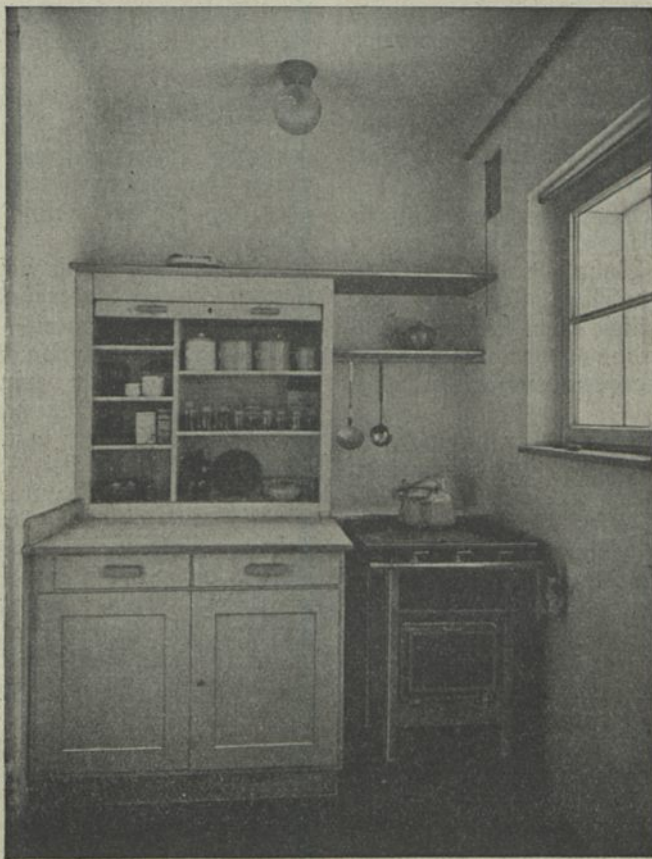


Abb. 13. Siedlung „am Wasserturm“ in Wien: Küche, Type Ia.

Der gesamte Steuerertrag ist für 1926 auf 34 150 000 Schilling (20 490 000 M) veranschlagt. Das ist $\frac{1}{5}$ der Hauszinssteuer der Vorkriegszeit und etwa 6% des gesamten Vorkriegszinses in Gold gerechnet. Die Steuer ist eine ausschließliche Zwecksteuer und wird nur für eine ausschließliche Zwecksteuer verwendet.“*) Der Ertrag der Wohnbausteuer ist jedoch als einzige Geldquelle nicht ausreichend. Im Verwaltungsjahr 1925 wurden für Bauten rund 96 000 000 Schilling ausgegeben. Als bedenklich muß man es bezeichnen, wenn hier nicht nur Mittel der Wohnbausteuer, sondern solche aus andern Steuern zinslos verbaut werden. Solange wir die allgemeine Zinsrechnung haben, muß solche „Sonderlösung“ für die Wohnungswirtschaft zu wirtschaftlichen Erschütterungen führen.

Die niedrigen Mieten werden damit begründet, daß der Arbeiter und Angestellte nicht in der Lage sei, eine höhere Miete zu zahlen, und man behauptet, daß für die von privater Bautätigkeit im freien Verkehr hergestellten Kleinwohnungen ein Mietzins gefordert werden würde, der etwa 60% des heutigen Lohnes eines Ar-

beiters ausmache. Man bezieht aber nach der Auskunft der Gemeindeverwaltung selbst ein Straßenarbeiter einen Monatslohn von 153,5 bis 271,0 Schilling, ein Amtsgehilfe einen solchen von 173,5 bis 333,5 Schilling. Ein Mietzins von 7 Schilling stellt demnach etwa $\frac{1}{20}$ des Anfangsgehaltes eines Wiener Straßenarbeiters dar.

Nach unseren deutschen Begriffen entspricht dies Verhältnis zwischen Miete und Gesamteinkommen nicht den natürlichen Verhältnissen, da wir immerhin mit der Aufwendung von $\frac{1}{6}$ bis $\frac{1}{7}$ des Lohnes für die Wohnung rechnen. Man kann also sagen, daß in Wien grundsätzlich kein Versuch zur Ausgleichung der Miete an die tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse gemacht worden ist. Das Endergebnis bleibt abzuwarten.

Jedenfalls ist zuzugeben: Die Wohnungsverhältnisse in Wien waren vor dem Kriege schlecht, unvergleichlich viel schlechter als in jeder Stadt Deutschlands. Zum Vergleich ist hier eine

*) Aus der Schrift „Die sozialdemokratische Gemeindeverwaltung in Wien“ von Danneberg.

Abbildung eines typischen Unternehmergrundrisses der Vorkriegszeit für Kleinwohnungen von ca. 30 qm Wohnfläche gegen (Abb. 3), ebenso ein Beispiel typischer Blockbebauung in der inneren Stadt Wiens aus der Vorkriegszeit und darunter ein Beispiel neuer Blockbebauung aus der Bautätigkeit der Gemeinde (Abb. 4).

Während der Unternehmung vor dem Krieg mit einer Blockverbauung von etwa 80 % rechnen konnte, zeigen die neuen Wohnhöfe nur eine Verbauung von 30—50 %. Wir haben also hier immerhin die sehr wesentliche Verbesserung festzustellen, daß man neuerdings wenigstens einen richtigen Hof, meist sogar gärtnerisch ausgestaltet, anlegt.

Die neuen Wohnungsgrößen: „In den Gemeindegäusern kommen im allgemeinen 2 Wohnungsgrößen zur Ausführung. Die kleinere, fast 75 v. H. aller Wohnungen umfassende Type hat auf wenigstens 38 qm nutzbarer Wohnfläche einen kleinen Vorraum, Abort, Wohnfläche und ein Zimmer. Die größere, etwa 25 v. H. umfassende Wohnung weist 48 qm Bodenfläche auf und hat außer dem Zimmer noch eine Schlafkammer. Vereinzelt ergeben sich aus der Grundrisslösung auch etwas größere Wohnungen, mit 2 Zimmern, aber auch solche Restflächen, wo eine ganze Wohnung nicht mehr untergebracht werden kann, jedoch ein brauchbarer Wohnraum mit Vorraum, Abort, Wasserleitung und Gasrechaud. Solche Einzimmer-Wohnungen sind sehr begehrt von alleinlebenden Personen, die sonst auf Untermiete angewiesen wären.“

Die in Wien ausgeführten Wohnungsgrößen werden von Besuchern aus den reicheren, westlichen Staaten häufig für auffallend klein empfunden. Sie müssen aber aus den besonderen Wiener Verhältnissen heraus beurteilt werden, die auch schon vor dem Krieg den Vergleich mit westlichen Ländern nicht aushalten. Sicher ist, daß die Wohnungen durch gemeinsame Einrichtungen (Gartenhöfe, Kindergarten, Kinderhort, Bäder, Terrassen, Balkone, maschinell eingerichtete Wohnküchen usw.) ergänzt werden, in ihrer Ausstattung den älteren, privat geschaffenen weit überlegen sind und sich größter Beliebtheit erfreuen.

Wie groß die Leistung der Gemeinde für die arbeitenden Klassen ist, wenn sie solche Wohnungen schafft, wird dem Beurteilenden noch deutlicher werden nach Kenntniznahme der hierfür zu zahlenden niedrigen Mietzinsfe.“

Soweit die Gemeinde Wien selbst in ihrer Schrift „Die Wohnungspolitik der Gemeinde Wien!“ —

In der Abb. 5 sind die für die Neubauten der Gemeinde jetzt hauptsächlich zur Verwendung kommen =

den Typengrundrisse gezeigt. Gegen die Kleinheit der Wohnungen wird weniger einzuwenden sein, als gegen grundrissliche Einzelheiten. So ist die Anordnung des Aborts in den beiden größeren Grundrissen nach unseren deutschen Begriffen recht bedenklich. Die mangelnde Querlüftung ist ebenfalls bedenklich, wird aber bei diesen Kleinst-Wohnungen schwer zu beheben sein.

Im Grunde ist die Lösung dieser Kleinst-Wohnungen an sich schwer und wird im Sinne einer vernünftigen Wohnweise und Wohnkultur niemals zu einwandfreien Ergebnissen führen. Es sei hier nur daran erinnert, daß die Kinderanzahl sich gewöhnlich nach dem zur Verfügung stehenden Wohnraum reguliert. Der Gedanke des Wohnungswechsels bei Vermehrung der Kinderzahl ist praktisch unbrauchbar, besonders im Hinblick auf die hohe Anzahl von 75 % solcher kleinen Wohnungen, das bedeutet: auf etwa 30 000 Wohnungen sind in den letzten Jahren in Wien 22 500 solcher Wohnungen gebaut worden. Wo sind die größeren Wohnungen, in die hinein gewechselt werden könnte?

Über die Mietbildung wurde vorhin gesprochen.

Die Leistung der Gemeinde Wien für die arbeitenden Klassen ist groß und soll nicht verkannt werden. Vielleicht ist nur der Hebel nicht an der richtigen Stelle angesetzt. Über Wirtschaftsgesetze wird sich auch Wien nicht hinwegsetzen können.

Von den wirtschaftlichen Erwägungen abgesehen, macht die Befichtigung aller Neubauten in Wien einen überwältigenden Eindruck. Es ist viel gearbeitet worden, und die Gemeinde hat sich in vorbildlicher Weise der privaten Architektenschaft bei der Durchführung bedient. Das Ergebnis ist — abgesehen von der Tatsache, daß eben meist Mehrfamilienhäuser mit hohen Stockwerkszahlen gebaut worden sind — gut. Die altbekannte Wiener Ausdruckskultur hat viele originelle architektonische Lösungen und dadurch jeder der großen Wohnhöfe gleichsam seinen besonderen charakteristischen Ausdruck gefunden. Man mag bei vielen Lösungen den Eindruck der Gesuchtheit und zu starken Betonung haben, vielleicht liegt aber hier der Fehler nicht bei den Architekten, sondern in der grundlegenden Gesamt-Idee, diese Wohnhöfe zum formgewordenen Ausdruck der gemeindlichen Bautätigkeit zu machen.

Einer der größten Wohnhöfe ist der Fuchsenfeldhof. Er enthält ca. 600 Wohnungen. Von seiner Größenausdehnung und besonderen Lösung geben die beiden Abbildungen 1 und 2 Zeugnis.

Die Wiener Bautätigkeit hat zwei Gesichter. Das andere Gesicht, der Flachbau, tritt wohl mit seiner Wohnungsanzahl merkbar zurück, darf

aber im Gesamtbild nicht vergessen werden, schon deswegen nicht, weil er zu den besten Hoffnungen berechtigt.

Unter den 28 Flachsiedlungen greifen wir eine heraus: Die Siedlung „am Wasserturm“. Sie ist von den Architekten Schuster und Schacherl erbaut und umfaßt 190 Wohnungen. „Diese Siedlung ist die einzige, die nicht auf genossenschaftlicher Grundlage baut, sie nimmt insofern eine besondere Stellung ein, als die Häuser im Erbbaurecht einzeln verkauft werden mit einer Anzahlung von durchschnittlich einem Drittel der Gesamtkosten und Kreditgewährung für den Rest auf 15 Jahre bei einer Verzinsung von 5%. Das Kapital für den Bau der Häuser wurde von der Gemeinde Wien zur Behebung der Wohnungsnot der Gemein-Wirtschaftlichen Siedlungs- und Baustoffanstalt — Gesiba — als Treuhänderin zur Verfügung gestellt.“*)

Wie zögernd die Wiener Bevölkerung an das Einfamilienhaus herantritt, geht daraus hervor, daß hier in dieser Siedlung erst ein Ausstellungshaus vollkommen eingerichtet werden mußte, um die Möglichkeit der Grundrißausnutzung zu zeigen.

In den Abbildungen 6—13 ist ein Typenhaus dieser Siedlung mit Grundrissen, Lageplänen, Innen- und Außenansicht gezeigt. Zu beachten ist die vorbildliche Grundrißgestaltung nach dem Grundriß. Das ganze Haus hat ungefähr 270 cbm umbauten Raumes, ist also verhältnismäßig klein und preiswert herzustellen.***) Auch die äußere Gestaltung ist vorbildlich. Die Gemeinde Wien hat mittels ihrer Gesellschaft „Gesiba“ neue Wege beschritten. Sie gründete diese Siedlung „am Wasser-

*) aus „Die Siedlung am Wasserturm“ von Franz Schuster in Heft 8/9, 1926, des „Aufbau“.

**) Wenn wir 1 cbm 22 M. rechnen, kostet dieses Haus ohne Nebenanlagen ca. 6000 M.

turm“ als sogenannte „Heimbauhilfe der Gemeinde Wien“ und machte damit den Versuch, „die Wohnbautätigkeit und damit die Beseitigung der Wohnungsnot in Wien durch Verleihung von Einzelkrediten zu fördern. Nachdem die Gewährung solcher Kredite für Bauvorhaben auf getrenntliegenden Bauparzellen mit gesonderter Baudurchführung zu ganz verschiedenen Baukostensummen für die gleiche Type geführt hatte, wurde die Errichtung der Bauten konzentriert. Dies ergab naturgemäß eine wesentliche Kostenherabsetzung und führte zu größerer Wirksamkeit der Aktion. Die Siedlung „am Wasserturm“ ist die erste geschlossene Anlage, die von der „Gesiba“ errichtet wird“**).

Man sieht, es sind auch andere Kräfte am Werk in Wien. Der Weg zum Eigenheim ist dort schwerer als anderswo. Immerhin ist zu wünschen, daß er trotzdem bald gefunden werde. Abgesehen von den sozialen und ethischen Gründen, aus denen dies gefordert werden muß, wäre es eine Sünde gegen die Wiener Landschaft, weiterhin mit „Wohnpalästen“ in die Außengebiete vorzudringen. Die Tatkraft und Enschlossenheit, mit der die Gemeinde an die Behebung der Wohnungsnot herangegangen ist, zeugt von der Erkenntnis, daß die Wohnungs- und Siedlungsfrage das Kernproblem für Städte und Länder geworden ist.

Es ist zu wünschen, daß sich diese Tatkraft der Gemeinde Wien der Durchführung des Eigenheims annehmen möge, damit nicht nur die Wohnungsnot beseitigt, sondern in Wahrheit gesiebelt wird.

Verschiedene Aussagen maßgebender Wiener Persönlichkeiten während des Kongresses berechtigen zu der Annahme, daß man künftig das Einfamilienhaus mehr als bisher zu seinem Recht kommen lassen wird.

G. Schroeder.

Wohnungsnot im oberschlesischen Industriebezirk und Wege zur Behebung.

Von Ersten Bürgermeister a. D. Salomon, Geschäftsführer des Schles. Städtetages, Breslau.

Die Wohnungsnot, eine in der Nachkriegszeit allgemeine Erscheinung auch in den Siegerstaaten, nicht nur in dem zerstückelten und verkleinerten Deutschland, hat überall ein verschiedenes Gesicht. Im wesentlichen zurückgehend auf die Tatsache der Unmöglichkeit, in den Kriegsjahren, wo der Hauptteil der arbeitsfähigen Bevölkerung unter den Waffen im Felde stand, Bauten auszuführen, und den weiteren Eindruck, daß die großen Menschenverluste auch eine erhebliche Verringerung des Wohnraumes bedingen würden, finden wir nach Kriegsschluß, daß die letzte Annahme sich fast nirgends erfüllt und daß die Bevölkerungszunahme nach Rückkehr der

Krieger, auch der Wunsch der inzwischen gereiften jungen Leute, ein eigenes Heim zu gründen, ein Wohnungsbedürfnis in einem Umfange schuf, dem alle Staaten zunächst ratlos gegenüberstanden.

Deutschland hat wohl das große Glück gehabt, daß die Tapferkeit seiner Krieger und die Genialität seiner Feldherren deutschen Boden, mit Ausnahme eines kleinen Teiles Ostpreußens, von feindlichem Einfall und der damit verbundenen Zerstörung und Verwüstung verschont hat. Die Schäden, welche die Russen in Ostpreußen angerichtet haben, sind wohl restlos noch in den Kriegsjahren behoben worden. Wir haben daher

in Deutschland nur eine Wohnungsnot, wie sie durch das Zurückbleiben der Bautätigkeit gegenüber der Vermehrung der Bevölkerung begründet ist.

Im übrigen Deutschland wurde unmittelbar nach Kriegsende mit aller Tatkraft an die Behebung dieses kulturell untragbaren Wohnungselends herangegangen. In Oberschlesien war dies leider nicht möglich: Die Habacht der Polen und ihre Gier nach den Bodenschätzen Deutsch-schlesiens einerseits, der damit übereinstimmende Wunsch unserer Gegner, uns durch Raub unserer industriellen Hilfsmittel als Handelskonkurrenten noch weiter zu schwächen, hatte für Oberschlesien die unglückselige Bestimmung im Versailler Vertrage zur Folge, daß über die Zugehörigkeit dieses preußischen Landesteiles erst eine Abstimmung entscheiden sollte, und daß bis zu dieser — und zur Sicherung einer unbeeinflussten Abstimmung — eine feindliche Besatzung in das Land gelegt wurde. Nach bekannten Vorbildern im Westen haben auch in Oberschlesien die Franzosen, unsere ärgsten Feinde, den Löwenanteil der Besatzungstruppen gestellt und sich durch ihre einseitige Begünstigung der polnischen Wünsche und Bestrebungen und durch ihre ruchlose Behandlung der deutschen Bevölkerung ein Andenken geschaffen, das in den Herzen der Oberschlesier noch lange fortwirken wird. Unsere schnellebige Zeit denkt wohl kaum noch an das bittere Unrecht und die schweren Vergewaltigungen, welche einer fleißigen, harmlosen Bevölkerung in Oberschlesien von den Franzosen angetan worden ist. Es ist nicht Aufgabe dieser Zeilen, ein Buch über Franzosen-Besatzungs-Methoden in Oberschlesien zu schreiben.

Wenn die Aufgabe dieser Besatzung die Sicherung einer unbeeinflussten Abstimmung sein sollte, so wurde durch das Verhalten der Besatzungstruppen genau das Gegenteil erreicht. Allen Deutschen und deutsch Gesinnten wurden sämtliche Waffen abgenommen und diese ganz offensichtlich den polnischen Aufständischen zugeschoben, so daß die deutsche Bevölkerung wehrlos einer Vergewaltigung durch Mißhandlungen und Totschlag ausgesetzt war, die jeder Beschreiber spottet. Diese absolute Schutzlosigkeit hat in den verschiedenen, von den Franzosen nicht nur geduldeten, sondern insgeheim geförderten Insurgentenaufständen die Folge gezeitigt, daß die verängstigte schutzlose Bevölkerung zu Tausenden flüchtete. Der erste polnische Aufstand im August 1919 hat an sich in dieser Beziehung nur eine geringe Bevölkerungsverschiebung gebracht, dagegen fand ein Jahr später im Anschluß an den Augustaufstand von 1920 die Massenabwanderung von Deutschen aus den später polnisch gewordenen Kreisen Pleß und Rybnik und den Ost-

teilen der Landkreise Beuthen und Rattowitz statt, um dem sich hemmungslos auswirkenden Terror der Insurgenten zu entgehen. Am schlimmsten wurde aber die Abwanderung nach dem Mai-aufstand 1921.

Zahlenangaben lassen sich nur mit ungefähre Sicherheit machen: Im Jahre 1920 sind etwa 10 000 Personen abgewandert, im Jahre 1921 ist die deutsche Flüchtlingsfürsorge von etwa 45 000 Personen in Anspruch genommen worden, im Jahre 1922 wird die Zahl der Abgewanderten auf die gleiche Summe von 45—50 000 Personen geschätzt. Von all diesen etwa 100 000 Flüchtlingen ist nur ein Teil wieder in die frühere Heimat zurückgekehrt. Die Mehrzahl blieb in Oberschlesien in der begreiflichen Stimmung, wieder in das alte Heim zurückkehren zu können, sobald es möglich wäre und das abgetretene Gebiet wieder deutsch werden würde, was damals allseitig bei dem zerschlagenen Zustand des polnischen Staates gehofft wurde. Selbst diejenigen, welche Verwandte in anderen Landesteilen hatten und zu diesen flüchten wollten, wurden von den Franzosen an der Grenze des besetzten Gebietes in Oppeln abgefangen und an der Weiterreise behindert, so daß neben dem ober-schlesischen Industriegebiet in ganz besonderem Maße Oppeln zwangsläufig einen Flüchtlingsstrom zu bewältigen hatte, der die Erbauung einer neuen Stadt zur Unterbringung erforderte. Dazu kommen noch die nicht von der Flüchtlingsfürsorge erfaßten vertriebenen Beamten und Lehrer, deren Zahl etwa 12 000 beträgt, und die bei ihren erhöhten Wohnansprüchen besonders zur Verschärfung der Wohnungsnot beitrugen.

Die Zahl der Flüchtlinge ist seither noch dauernd im Steigen begriffen, weil alle diejenigen Personen, welche in Neupolen für Deutschland optiert haben, unter dem Terror der polnischen Regierung vorzeitig auswandern und, ebenso wie die vielen Liquidierten, ihr Heim verlassen müssen. Diese Flüchtlingsnot gibt der ober-schlesischen Wohnungsfrage ihr ganz besonderes Gepräge.

Wie waren nun die Wohnverhältnisse im Industriebezirk schon vor Ausbruch des Krieges?

Die fast amerikanische Entwicklung des Industriebezirks in Oberschlesien hat schon in der Vorkriegszeit nicht das Wohnbedürfnis befriedigen können. Die außerordentlich rasche Entwicklung des Bergbaues und der industriellen Hüttenanlagen zog einen Menschenstrom in dieses Gebiet, dem die Bautätigkeit nicht entfernt gewachsen war. Die Lage wurde dadurch verschärft, daß, abweichend von dem Vorgehen der Industrie im Westen, in Oberschlesien der Neubau von Arbeiterwohnhäusern durch die Industrie selbst erst spät in Angriff genommen wurde und

namentlich in dem deutsch verbliebenen Teil der Bau von Werkwohnungen nur verschwindend war. Die private Wohnungsnot litt aber unter der starken Steigerung der Grundstückskosten.

Bezeichnend für die Zunahme der Bevölkerung in Oberschlesien sind die Angaben des statistischen Jahrbuchs für das Deutsche Reich, nach dem die Zunahme der Bevölkerung von 1910—1919 in Oberschlesien 2,56% betrug, im Vergleich zu Sachsen mit nur 1,29%, während Berlin sogar einen Rückgang von 7,5% aufweist.

Die Bevölkerungszunahme in Oberschlesien betrug in dieser Zeit über 32 000 Personen. Dabei waren bei der großen Anspruchslosigkeit des ober-schlesischen Arbeiters im Regierungsbezirk Oppeln 46,4 v. H. der Bevölkerung in Kleinwohnungen untergebracht. Dabei ist zu berücksichtigen, daß $\frac{2}{3}$ des Regierungsbezirks Oppeln agrarisch eingeteilt sind, so daß diese Durchschnittsziffer kein richtiges Bild ergibt. Nimmt man z. B. den ober-schlesischen Ort Zaborze, so weist dieser 80% seiner Wohnungen als Kleinwohnungen mit einer Wohnfläche von 30 bis 40 qm auf.

Bei dieser Sachlage mußte die Wohnungsnot nach dem Kriege in Oberschlesien ins Ungeheuerliche wachsen:

Vor dem Kriege schon unzureichender Wohnraum, dazu der große Flüchtlingszufluß und die an sich wachsende Bevölkerung: Diese 3 Tatsachen sind die Gründe für ein Wohnungselend, wie es gegenüber den Verhältnissen im übrigen Deutschland potenziert in Oberschlesien auftrat.

Während nun im übrigen Deutschland unmittelbar nach Kriegsende mit aller Kraft die Beseitigung der Wohnungsnot gegangen werden konnte und überall die Bautätigkeit in Gang kam, trat in Oberschlesien auf diesem Gebiet noch eine weitere Verschlimmerung ein. Die feindliche Besatzung, die dadurch verbundene verwaltungsmäßige Abschneidung vom übrigen Staate, die Ungewißheit über das weitere Schicksal der einzelnen Gemeinden und das Niederliegen von Handel und Gewerbe durch die Insurgentenaufstände lähmten jegliche Bautätigkeit. Öffentliche Mittel wurden daher aus diesem Grunde überhaupt bis Mitte 1922, dem Zeitpunkt der interalliierten Kommission, nicht bereitgestellt.

Während in der Zeit von 1919 bis Ende 1922 im Reich etwa 45 000 neue Wohnungen geschaffen worden sind — eine Zahl, die vielfach für zu niedrig gehalten wird —, hat Oberschlesien, das nach seinem Bevölkerungsanteil entsprechend über 11 000 neue Wohnungen hätte erstellen müssen, in Wirklichkeit nur knapp 9 000 Wohnungen erbauen können: von diesen sind aber etwa 2 000 nur Behelfswohnungen für Flücht-

linge, die als Wohnung an sich nicht in Frage kommen können. Dazu kam, daß etwa 1 000 Wohnungen in der Aufstandszeit zerstört worden sind, so daß man die Zahl von neu gewonnenen Wohnungen mit höchstens 6 000 bemessen kann.

Die endgültige Grenzregulierung hat zwar einen kleinen Ausgleich insofern gebracht, als die beiderseits der neuen Grenze belegenen industriellen Anlagen, namentlich soweit sie Werkwohnungen besaßen, eine Umsiedlung der Besatzung entsprechend ihrer politischen Einstellung vornahm. Dabei sind etwa 30 000 Personen polnischer Nationalität nach Polen wieder abgewandert. Gering gerechnet, bleiben daher 60 000 Personen als Einwanderungsüberschuß zu buchen, die zum mindesten 12 000 Wohnungen zur Unterbringung erfordern. Dazu kommen, wie schon oben erwähnt, die ständig zuwandernden Optanten. Vor dem deutschen Generalkonsulat in Kattowitz haben etwa 6 000 Personen aus dem abgetretenen Gebiet zugunsten Deutschlands optiert, das sind etwa 1 200 Familien, die bis zum Jahre 1937, wo sie aus Polen abwandern müssen, noch in Oberschlesien Wohnräume beanspruchen werden, von denen aber ein großer Teil infolge des wirtschaftlichen Niedergangs im abgetretenen Gebiet und der politischen Anfeindung schon vielfach jetzt Zuflucht im Mutterlande suchen. Diese Entwicklung wird leider eine sehr rasche sein, da der Raubbau, der in Polen durch die neuen französischen Eigentümer der früheren Staatsgruben betrieben wird, sich wirtschaftlich bald mit einer Erschöpfung dieser Gruben auswirken wird und weiter auch die blühenden Hüttenwerke durch den von Polen mit aller Hartnäckigkeit und Schärfe geführten Wirtschaftskrieg gegen Deutschland dem Erliegen nahe sind. — Bezeichnend ist, daß aus Ostoberschlesien, d. h. dem neupolnischen Gebiet, bereits 10—15 000 Bergarbeiter nach Frankreich ausgewandert sind.

Man schätzt die Summe des dringendsten Bedarfs von Flüchtlingen und Optanten auf mindestens 13 000 Wohnungen.

Wie die vorläufige Unterbringung dieser Flüchtlinge zurzeit aussieht, mag das Beispiel einer kleinen Grenzgemeinde von rund 14 000 Einwohnern besagen. Dort werden bewohnt:

- 386 Wohnungen von 2 Familien mit bis 6 Personen,
- 170 Wohnungen von 3 Familien mit bis 9 Personen,
- 91 Wohnungen von 3 Familien mit über 9 Personen.

In den großen Städten an der Grenze sind noch jetzt 3 Jahre nach der Entscheidung über Oberschlesien viele Schulen und Kasernen mit Flüchtlingen belegt, so daß der Schulunterricht

nur in beschränktem Umfange und nur dadurch aufrechterhalten werden kann, daß in den wenigen frei gebliebenen Schulräumen von morgens 8 Uhr bis abends 6 Uhr ununterbrochen in zwei Schichten unterrichtet wird.

Daß bei diesen Verhältnissen die Tuberkulose in erschreckendem Maße zunimmt, ist begreiflich. Eine der Tuberkulose-Heilanstalten der Landesversicherungsanstalt Schlesien, die bei einer Belegungszahl von über 200 Betten wesentlich Oberschlesien beherbergt, zählt allein über 97 % ganz schwere, kaum heilbare Fälle. — Der Restkreis Beuthen, der im Jahre 1913 45 Todesfälle an Tuberkulose aufwies, zählte deren im Jahre 1923 119. In Gleiwitz ist dieser Prozentfuß von 9—10 v. H. vor dem Kriege auf jetzt 16 % gestiegen. Daß die unglaublichen Wohnverhältnisse Trunksucht und Geschlechtskrankheiten sowie ein Ansteigen unehelicher Geburten im Gefolge haben, sei nur nebenher erwähnt. In einem größeren Ort Oberschlesiens sind bei den unglaublichen Wohnverhältnissen allein im Jahre 1924 etwa 25 v. H. aller Geborenen zugrunde gegangen. Im Jahre 1921 hatte nach einer Statistik der Regierungsbezirk Oppeln mit fast 21 v. H. die höchste Säuglingssterblichkeit.

Wie weit ist zur Abstellung dieser fürchterlichen Übelstände dem unglücklichen Oberschlesien bisher geholfen worden?

Im Jahre 1922 hat das Reich eine Flüchtlingsfürsorge eingerichtet, die etwa 1300 Wohnungen größtenteils in Behelfsbauweise in Barackenform errichtete. Seither hat das Reich fast nichts mehr getan. Erst 1925 hat es auf dringendste Vorstellungen 4 Millionen Mark zur Errichtung von reichseigenen Wohnungen durch die deutsche Land- und Baugesellschaft bzw. zur Vergabe von Spitzenhypotheken für Flüchtlingswohnungen bereitgestellt. Das Land Preußen hat nun durch den Preussischen Volkswohlfahrtsminister in besonderem Maße eingegriffen, aber auch hier bis 1924 in völlig unzureichendem Maße. Erst 1925 sind größere Mittel aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds geflossen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß im ober-schlesischen Industriebezirk schon vor dem Kriege vielfach sehr schlecht gebaut wurde, daß namentlich in den entlegeneren Stadtvierteln wilde Bauunternehmungen Wohnungen erstellt haben, denen von vornherein eine lange Lebensdauer nicht beschieden sein konnte. Das rächt sich jetzt durch einen außerordentlich starken Verfall von Althäusern. Schon in den Jahren 1919—1923 mußten rund 1000 Altwohnungen abgebrochen werden. Die Zahl der baufälligen Häuser ist ständig im Wachsen begriffen, da die Hauseigentümer meist infolge Mittellosigkeit zur Ausführung von Reparaturen garnicht in der Lage sind.

Im Jahre 1920 bis Ende 1924 sind dann rund 4000 Flüchtlingswohnungen zum Teil auch als Behelfswohnungen gebaut worden, im Jahre 1925 sind weitere 2000 hinzugekommen, so daß zur Behebung allein der Flüchtlingsnot noch mindestens 6—7000 neue Wohnungen zu errichten sind.

Eine Zusammenstellung, welche der Wohnungsaufsichtsbeamte der Regierung in Oppeln in einer Denkschrift, der auch ein großer Teil des vorstehenden Materials entnommen worden ist, aufgestellt hat, sieht folgendes Wohnungsbauprogramm vor:

1. Einen aus der Vorkriegszeit mit 2—3000 Wohnungen sehr gering geschätzten Bedarf.
2. Aus der Zeit von 1919 bis Ende 1922 einen Fehlbetrag von 5200 Wohnungen.
3. Für die Unterbringung von Flüchtlingen einen weiteren Bedarf, wie oben erwähnt, von 6—7000 neuen Wohnungen. Demnach einen Gesamtbedarf von rund 15 000 Wohnungen.

Dabei umfassen diese Zahlen nur den Bedarf, der über die normale allgemeine deutsche Nachkriegs-Wohnungsnot hinausgeht. Art und Verteilung der Neubauten.

Bei dem anfänglichen Versagen von Reich und Staat waren die ober-schlesischen Gemeinden zunächst auf ihre eigene Kraft angewiesen, die aber, wie gesagt, durch die Unruhen, die Polen aufstände und den dadurch bewirkten Niedergang der Wirtschaft äußerst begrenzt war. Trotzdem ist viel geleistet worden. Gefördert wurde der Wohnungsbau, als 1923 mit hälftiger Beteiligung des Preussischen Staates die Provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft Oppeln gegründet wurde, die teilweise in eigener Regie, teilweise gemeinsam mit Stadt- und Landgemeinden oder mit von ihr gebildeten Genossenschaften in großzügiger Weise den Wohnungsneubau aufnahm. Finanziert wurden diese Bauten in erster Linie durch Hauszinssteuerhypotheken, sodann durch Kredite der Landespfandbriefbank und anderer öffentlicher Stellen, soweit Gemeinden in Frage kamen, durch Anleihen dieser.

Als Beispiel für den Umfang dieser Bautätigkeit sei hier auf die Stadt Gleiwitz verwiesen, wie auf das Gesamtbauprogramm der Provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaft in den Jahren 1923—1925.

In der Stadt Gleiwitz wurden in den Jahren 1919—1924 an neuen Wohnungen erstellt:

1919: 43, 1920: 191, 1921: 18, 1922: 100.

Diese Ziffer steigt nach der Entscheidung über das Schicksal der Stadt durch die Abstimmung und den Genfer Spruch sowie den Abzug der interalliierten Besatzung auf: 1923: 520, 1924: 419. Demgegenüber stehen die in der folgenden

Tabelle gebrachten Ziffern der Provinziellen Wohnungsfürsorge:

	1923	1924	1925	insgei.
Beuthen Stadt	61	60	77	198
Gleiwitz Stadt	176	214	231	621
Hindenburg Stadt	124	95	64	283
Reiße Stadt	50	25	123	198
Oppeln Stadt	139	44	62	245
Ratibor Stadt	32	—	118	150
Beuthen Kreis	22	78	135	235
Cojel Kreis	16	71	75	162
Falkenberg Kreis	—	59	86	145
Gleiwitz Kreis	94	137	119	350
Groß-Strehlitz Kreis	11	60	51	122
Grottkau Kreis	—	18	28	46
Guttentag Kreis	11	75	49	135
Hindenburg Kreis	174	50	24	248
Kreuzburg Kreis	46	100	128	274
Leobschütz Kreis	—	69	36	105
Reiße Kreis	—	30	85	115
Neustadt Kreis	18	156	141	315
Oppeln Kreis	47	387	200	634
Ratibor Kreis	19	30	53	102
Rosenberg Kreis	5	49	63	117

zuf. 1045 1807 1948 4800

Beim Erscheinen dieser Zeilen wird eine Studienreise von 35 Auslands-Kommunal-Politikern Mitgliedern des Vereins für Kommunal-Wirtschaft Gelegenheit gegeben haben, zu sehen, daß diese Neubauten bei aller finanziellen Not doch zum großen Teil eine Feinheit des Stils und der Anlage aufweisen, die der Kultur Oberschlesiens und dem Geschmac der Architekten sowohl der Provinziellen Wohnungs-Fürsorgegesellschaft, als auch der Stadtbauräte der ober-schlesischen Städte ein glänzendes Zeugnis ausstellt.

In Oppeln ist ein ganz neuer Stadtteil mit einer Kirche und anderen öffentlichen Gebäuden entstanden, der sich organisch mit der Altstadt verbindet. Für Oppeln waren die Verhältnisse infolfern schwierig, als die in dem abgetretenen Kattowitz belegene Reichsbahndirektion mit etwa 300 Beamten nach Oppeln verlegt wurde, und als infolge der Errichtung der selbständigen Provinz Oberschlesien eine Reihe von Provinzialbehörden mit ihren Beamten in Oppeln unterzubringen waren. In den Industriefstädten Beuthen, Hindenburg und Gleiwitz sind entsprechend dem noch größeren Wohnbedürfnis ganze Siedlungen entstanden, welche in reizvoller Art, teilweise als solche städtischen Charakters in Form der Stadterweiterung entstanden, teilweise als Siedlungen mit etwas ländlichem Einschlag außerhalb der Peripherie errichtet wurden.

Aber nicht nur im Industriebezirk war die Wohnungsnot groß. Ein großer Teil der Flüchtlinge wandte sich auch nach dem rein deutschsprachigen Oberschlesien und mußte dort untergebracht werden. So sind u. a. namentlich in Reiße außerordentlich geschmackvolle Straßenzüge entstanden, die in einer betonten Auflockerung der alten Festungsstadt außerordentlich künstlerische Leistungen aufweisen. Auch in den kleineren Städten Leobschütz, Neustadt und Patschkau sind gleichfalls geschlossene Siedlungsblocks in außerordentlich reizvoller Weise entstanden.

Neben der Fürsorge der Unterbringung der städtischen Bevölkerung ging aber auch die Sorge der Unterbringung von Landarbeitern in selbständigen Wohnungen tatkräftig einher. Hier hat die Provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft Oppeln allein Außerordentliches geleistet.

Der Schreiber dieser Zeilen nimmt besonders gern Veranlassung, anzuerkennen, daß die Provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft Oppeln unter ihrer künstlerisch feinsinnigen Leitung in großzügiger Weise ihre Aufgabe zu lösen bemüht ist und in Zusammenarbeit mit den ober-schlesischen Stadt- und Landgemeinden den wesentlichsten und wertvollsten Anteil an dem bisher schon Geleisteten zur Behebung der Wohnungsnot buchen darf.

Zwei beigefügte Skizzen geben einen Überblick über die Tätigkeit der Gesellschaft im letzten Baujahr, die wahrscheinlich unter den provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften Preußens mit ihren Leistungen an erster Stelle stehen dürfte.

Einem weiteren Aufsatz mag es vorbehalten bleiben, auch über die Leistungen der ober-schlesischen Städte Material zu bringen.

Zweck dieser Zeilen war es, auf ein Kapitel neudeutscher Not hinzuweisen, das im Reich und darüber hinaus wenig bekannt ist. Und doch verdient dieses Land, das als Bollwerk deutscher Kultur im äußersten Südosten des Reiches deutsche Wacht hält, in erhöhtem Maße die Fürsorge von Reich und Staat, soll der Traum der Deutschen in Erfüllung gehen, daß, durch die mustergültige Verwaltung und die günstigen Lebensbedingungen in dieser Grenzmark angezogen, sich die abgetrennten Landesteile später einmal wieder zum Anschluß mit den deutschen Brüdern zurückfinden. Aber auch der Staat hat die ernste Aufgabe, durch Stärkung der Grenzbevölkerung in finanzieller und kultureller Beziehung dafür zu sorgen, daß hier ein Wall deutschen Volkstums errichtet wird, der der Begehrlichkeit der Polen mit Erfolg Widerstand zu leisten, fähig ist.

Wohnungsbauprogramm und Siedlungsplan.

Von Dipl.-Ing. Gerhard Schroeder.

Der diesjährige Wohnungs- und Städtebaukongress in Wien hat soeben mit dem überwiegenden Bekenntnis zum Flachbau, zum Einfamilienhaus als der zukünftigen Form der Stadterweiterung seine Tagung geschlossen. Die Beschaffung billigen Baulandes ist die Vorbedingung dazu. Deswegen ist die Bodenfrage das Kernproblem des Städtebaues und die schwerste Sorge unserer Städte und Gemeinden geworden. Besonders unsere kleinen Städte stehen heute bezüglich des Kleinwohnungsbaues vor einer Aufgabe, zur deren Lösung ihnen alle Vorbedingungen und Erfahrungen und vor allem der notwendige Apparat fehlen.

Die Notwendigkeit, selbst Wohnungen bauen zu müssen, trat vor dem Krieg an die Kommunen nicht heran. Heute gehört diese Sorge zu den Selbstverständlichkeiten; die Neuerung der Wohlfahrtsämter führt selbsttätig zu den Fragen der Behebung der Wohnungsnot und zur Wohnungsreform. Den größeren Städten steht zur Bewältigung dieses Problems ein Stab von eingearbeiteten Beamten zur Verfügung und wo dieser nicht ganz ausreicht, ist leicht Ersatz geschaffen. Die Erbauung von Kleinwohnungen übernimmt dann entweder die Stadt in eigener Regie mit Hilfe ihres Stadtbauamtes, oder sie bedient sich hierzu einer Siedlungs- und Baugesellschaft in der beweglichen Form der G. m. b. H.

Größere Städte werden auch ohne weiteres nach einheitlichem Plan vorgehen, schon weil es sich bei ihnen meist um eine größere Anzahl von Wohnungen, die periodisch jährlich zu erbauen sind, handelt. Es ist daher ebenso selbstverständlich, daß sie für diese Kleinwohnungen besondere Geländekomplexe bestimmen, deren Erschließung und Bebauung für die nächsten Jahre einigermaßen sichergestellt sind.

Anders bei den kleineren Städten und Landgemeinden. Für diese ist die Beschaffung von Klein- und Kleinstwohnungen nun eben einmal ein Novum. Es bedeutet keinen Tadel, wenn man feststellt, daß ihnen die Erfahrung in dieser Frage fehlt. Es ist gewiß ein hohes Maß von wirtschaftlicher, technischer, sozialer und kultureller Einsicht bei der Leitung solcher Kommunen notwendig, wenn sie hier ohne Irrtümer gleich das Richtige treffen soll. Die erste Frage ist die Geländefrage. Trotz aller Schwierigkeiten der Geländebeschaffung ist immerhin anzunehmen, daß es kaum eine Kommune geben wird, die nicht einige Morgen eigenen Geländes besitzt.

Es handelt sich nun darum, das mehr oder weniger durch Zufall erworbene Gelände zu erschließen, zu bebauen und so gut als möglich in Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung zu bringen. Wir stehen hier wirklich vor einer rein praktischen Frage des Städtebaues.

Verwaltungsmäßig interessiert gewöhnlich die kleinen Kommunen immer nur das Bauprogramm des laufenden Jahres. Bei dem Mangel eigener Mittel und der Schwierigkeit der Beschaffung preiswerter Hypotheken ist die Hauszinssteuerhypothek immer noch der ruhende Pol in der Flucht der finanziellen Erscheinungen. Gleichwohl ist der Fortbestand der Hauszinssteuer, die Höhe ihres Aufkommens und ihr Verteilungsschlüssel unsicher und abhängig von den politischen Konstellationen. Wohl ist es allgemein richtig, daß Kleinwohnungen auch weiterhin gebaut werden müssen, die einzelne Kommune, die ja nie weiß, wieviel Mittel aus der Hauszinssteuer ihr im nächsten Jahr zur Verfügung gestellt werden, kann jedoch schwer sagen, wieviel Wohnungen sie im nächsten Jahr wird bauen können.

Trotz aller Unsicherheit ist jedoch auch für kleinere Städte und Landgemeinden ein Wohnungsbauprogramm unerläßlich! Wie es scheint, beginnt man heute auch in Preußen und Deutschland behördlicherseits die Notwendigkeit eines allgemeinen Wohnungsbauprogrammes auf 10 Jahre hinaus einzusehen. Man nennt eine Zahl von 250 000 Wohnungen jährlich, die notwendig seien, um der Wohnungsnot wirksam zu steuern. Woher diese dazu nötigen Mittel genommen werden sollen, ist allerdings noch ungeklärt. Ob es zweckmäßig ist, sie durch Erhöhung der Friedensmiete auf 130 % und mehr zu gewinnen, soll hier nicht untersucht werden.

Es sei gestattet, sich hier lediglich mit dem augenblicklichen Zustand zu beschäftigen. Die Notwendigkeit zur Planmäßigkeit in der Erstellung der jährlich fälligen Kleinwohnungen steht außer allem Zweifel.

Diese Planmäßigkeit ist unerläßlich auch für die kleinen Städte und Landgemeinden.

Solange freilich die klaren, finanziellen Grundlagen fehlen, muß man sich darauf beschränken, die technischen Bedingungen soweit als möglich zu klären.

Das ist möglich und unbedingt nötig. Dem Verwaltungsfachmann wird das nicht ohne weiteres einleuchten. Dem Techniker und Siedlungsfachmann erscheint es selbstverständlich. So könnte man glauben, daß die Unsicherheit der Geldbeschaffung zum Bau und die wirtschaftliche Lage überhaupt die Bestimmung der Wohnungsarten und der Hausformen über das laufende Jahr hinaus erschweren könnte. Wenn das auch im allgemeinen richtig ist, so müssen sich doch alle Änderungen der Haus- und Wohnungsformen in ganz bestimmten Grenzen bewegen. Diese Änderungsmöglichkeiten sind durch die Praxis des Siedlungswesens zwangsläufig entwickelt. Dieselben Erfahrungen, die der Siedlungsfachmann im Laufe der letzten Jahre machen mußte, werden nach und nach im Verhältnis zu dem Umfang der vorliegenden Siedlungsprojekte auch von den Magistraten und Gemeindevorständen oder ihren Bauämtern, soweit sie solche haben, gemacht. Die einzelnen Möglichkeiten des Einfamilien- und Mehrfamilienhauses führen sich so allmählich mit ihren Abwandlungen und typischen Merkmalen ein. Die Reibungen, die sich noch vor wenigen Jahren aus der Tatsache der Notwendigkeit des schmucklosen Typenbaues ergaben, sind wesentlich geringer geworden.

Alle diese Erfahrungen sind die Grundbedingungen, aus denen sich ein Wohnungsbauprogramm entwickeln läßt. Greifbare Gestalt wird ein solches Wohnungsbauprogramm meistens nur in einem Siedlungsplan annehmen.

Manche Erwägungen werden seiner Aufstellung vorangehen müssen, und die Gesichtspunkte, die heute allgemein Gültigkeit für die technische Durchbildung der Wohnungsarten haben, ja sogar die finanziellen Bedingungen der Baukosten und Mietszinsbildung, werden in ihm ihren Niederschlag finden müssen. Es seien

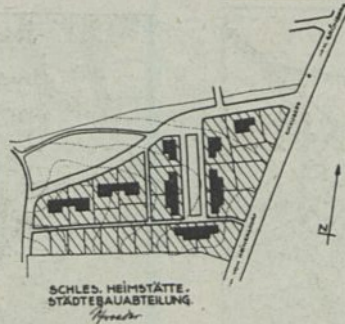


Abb. 14. Plan für die Siedlung des Bauvereins der Kriegsbeschädigten und Kriegshinterbliebenen auf städt. Gelände in Grünberg. Maßst. 1 : 5000.

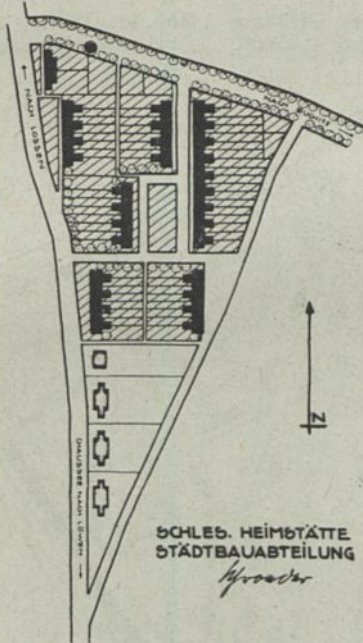


Abb 15. Plan f. die Siedlung der Baugenossenschaft Löwen auf städtischem Gelände in Löwen. Maßstab 1 : 5000.

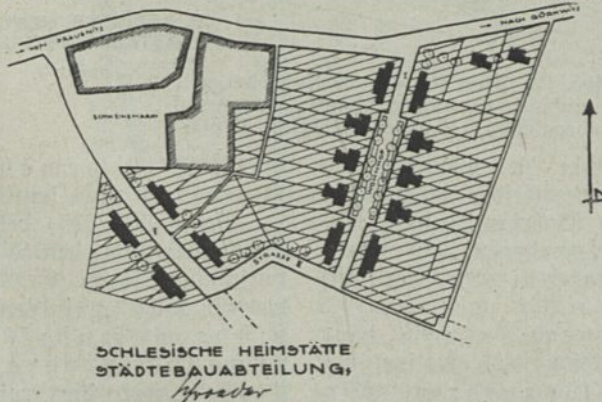


Abb. 16. Plan für die Siedlung „Gerbergarten“ der Stadt Praisnitz auf eigenem Gelände. Maßstab 1 : 5000.

hier kurz einige Hauptpunkte genannt, die vor Aufstellung von Wohnungsbauprogramm und Siedlungsplan geklärt werden müssen:

1. Klärung der finanziellen Grundlagen (Geldquellen und tragbare Mieten).
2. Auswahl der Typen:
 - a) das Einfamilienhaus und Eigenhaus ist aus ethischen, sozialen und finanziellen Gründen (Gartenerträgen) zu bevorzugen.
 - b) Infolgedessen kommt hauptsächlich das Einfamilienreihenhaus als billigste Form des Einfamilienhauses in Frage (geringe Landzulage).
 - c) Wo es die Geldverhältnisse gestatten, wird auch das Einfamilien-doppelhaus gewählt werden können. Es kommt hauptsächlich für ländliche oder kleinstädtische Vorortsverhältnisse in Frage. Das Einfamilien-einzelhaus wird heute nur in seltenen Fällen anwendbar sein.
 - d) Wo Kleinstwohnungen von 30 bis 45 qm Wohnfläche nötig sind, kommt Mehrfamilienhaus in zweigeschossiger (gegebenenfalls auch dreigeschossiger) offener Bauweise in Frage. (Gartenzuteilung.)

Die technische Gestaltung des Planes selbst ist eine Sache für sich. So selbstverständlich die oben erwähnten Forderungen erscheinen, so wenig sind sie heute schon Allgemeinut bei den verantwortlichen Magistraten und Gemeindevorständen. Wenn z. B. die Frage, ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus aufgeworfen wird, sollte lediglich dann das Mehrfamilienhaus gewählt werden, wenn Kleinstwohnungen unter 45 qm Wohnfläche in Frage kommen. Daß die Wohnung im Einfamilien-Reihenhaus teurer ist als die im Mehrfamilienhaus, ist bisher einwandfrei nicht bewiesen. Grundsätzlich ist der Charakter



Abb. 17. Örtliche Lage der städtischen Siedlung „Gerbergarten“ in Prausnitz. Maßstab 1:25000.

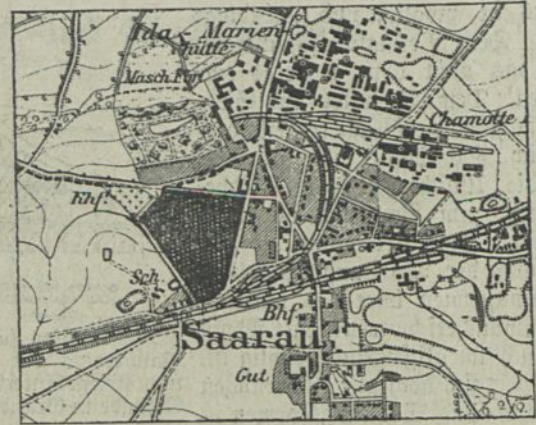


Abb. 18. Örtliche Lage der Siedlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft in Saarau. Maßstab 1:25000.

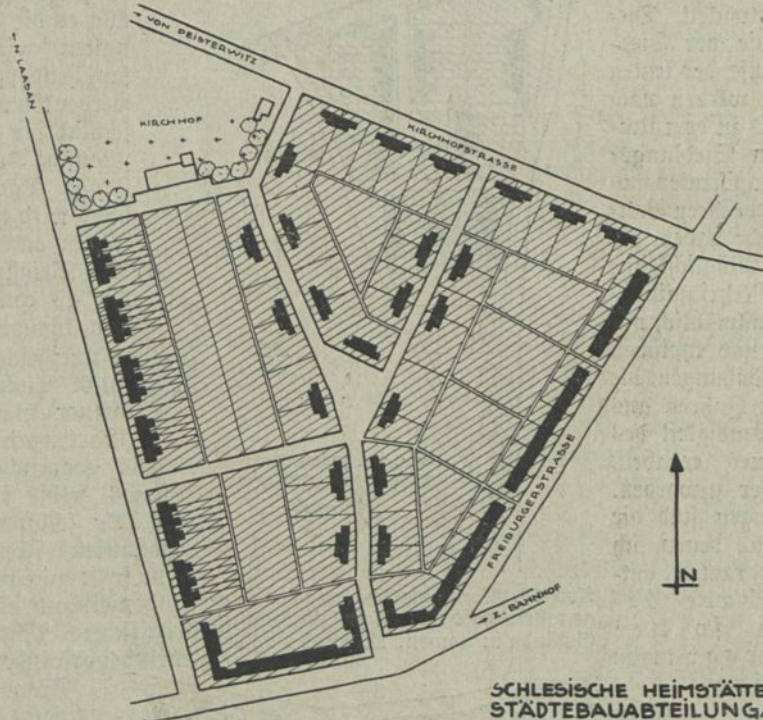


Abb. 19. Plan für die Siedlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Saarau auf Gemeindegelände in Saarau. Maßstab 1:5000.

der ersten freilich ein anderer; die Wohnung im Einfamilien-Reihenhaus unterscheidet sich von der gleichgroßen Wohnung im Mehrfamilienhaus besonders dadurch, daß die Wohnungen nicht nebeneinander, sondern übereinander in zwei (oder drei) Geschossen liegen.

Man muß selbstverständlich das Einfamilienhaus für die beste, ja einzig mögliche Wohnform für unser Volk halten, um sich an die Eigenart des Einfamilien-Reihen-

hauses zu gewöhnen, — zumal wenn man es noch nicht kennt!

Wenn aber diese bekannten Erfahrungen und Richtlinien von den Magistraten und Gemeindevorständen ihren Erwägungen zugrunde gelegt werden, wird es ein Leichtes sein, Siedlungspläne aufzustellen, die das Wohnungsbauprogramm des Ortes darstellen, und die trotz mancher Berichtigungen und Veränderungen auch den kleinen Städten und Landgemeinden eine zielbewusste, voraus-

schauende Wohnungsbau-
politik ermöglichen.

Im Folgenden sind Bei-
spiele aus der Praxis der
Städtebauabteilung der
Schlesischen Heimstätte ge-
zeigt, von denen einige ganz
besonders kleine Verhältnisse
schildern. Diese werden ein
befriedigendes Ergebnis nur
dann haben, wenn die Ver-
bindung zwischen Bauherrn
(Magistrat, Gemeindevor-
stand) und Planverfasser
während der ganzen Durch-
führungszeit gewahrt bleibt.

Die wiedergegebenen Bei-
spiele sind absichtlich aus

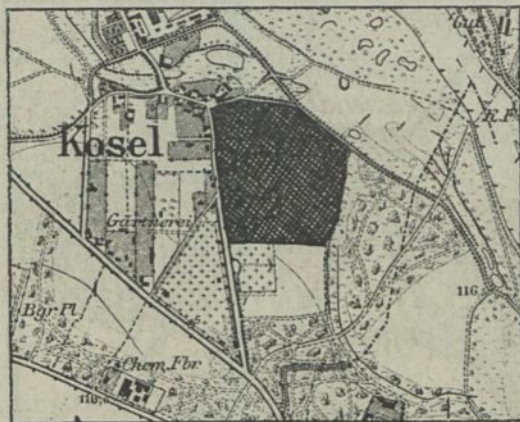
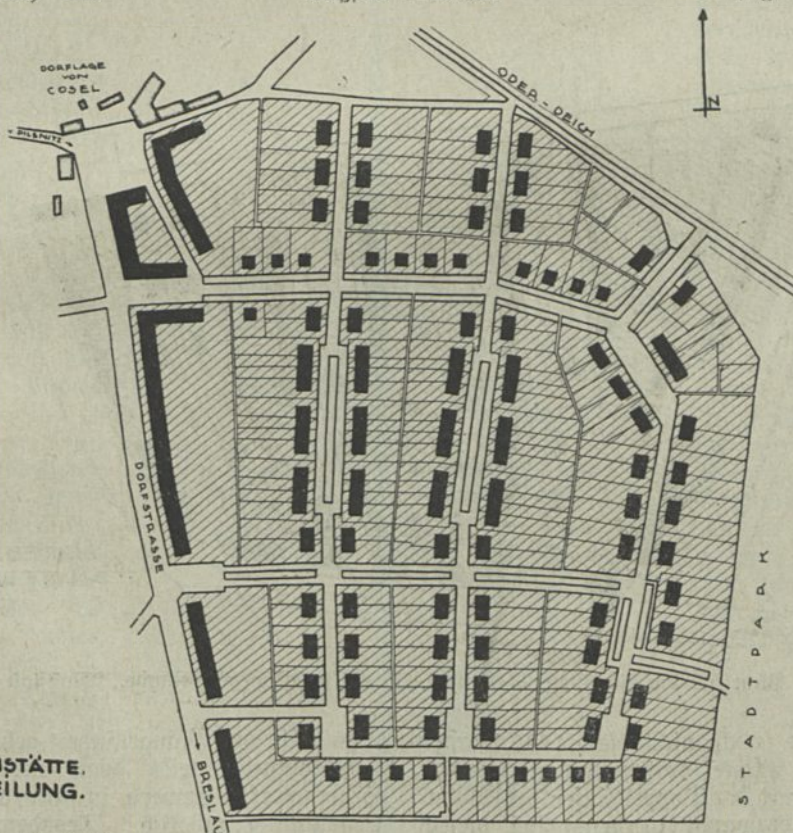


Abb. 20. Örtliche Lage der Siedlung der
gemeinnützigen Kriegsofferbaugenossenschaft in Kosel.
Maßstab 1:25000.

Abb. 14 zeigt die Sied-
lung des Bauvereins der
Kriegsbeschädigten und
Kriegshinterbliebenen
Grünberg in der Nähe
des Stadtparks, südlich der
Stadt. Hier werden 16
Wohnungen gebaut, wobei
zu bemerken ist, daß auf je-
der Baustelle 2 Wohnungen
untergebracht werden. Der
Siedlungsplan kommt so-
mit in diesem Jahr fast
vollkommen zur Durch-
führung. Das Gelände
ist dem Verein von der
Stadt in Erbpacht zur
Verfügung gestellt.



SCHLESISCHE HEIMSTÄTTE.
STÄDTEBAUABTEILUNG.
H. W. 1922

Abb. 21 Plan für die Siedlung der gemeinnützigen Kriegsofferbaugenossenschaft in Kosel. Maßstab 1:5000.

kleinen Verhältnissen heraus gewählt. Es
handelt sich hier keineswegs um Siedlungen, die
mit einem Schlag durchgeführt werden sollen,
sondern es sind eben lediglich Programmauf-
stellungen, von denen in diesem Jahr vorläufig
nur einige Wohnungen zur Durchführung kommen.

Es seien hier kurz die einzelnen Beispiele
erläutert:

Abb. 15 zeigt die Siedlung der Baugenossen-
schaft Löwen auf städtischem Gelände. Wenn
die Stadt auch nicht direkt an der Baugenossen-
schaft beteiligt ist, so verdankt diese doch ihre Ent-
stehung und kräftige Förderung dem Magistrat.
Insgesamt sind hier 60 Wohnungen projektiert,
von denen in diesem Jahr 16 Wohnungen im Ein-
familienreihenhaus zur Durchführung kommen.

Zu beachten ist die einfache, schlichte und zweckentsprechende Form des Siedlungsplanes, des lediglich durch die Verwendung des Einfamilienreihenhauses ermöglicht wird.

Abb. 16 zeigt die Aufteilung des sogenannten Gerbergartens in der Stadt Prausnitz, der Stadt gehörig. Hier wird im einzelnen nach dem vorliegenden Plan verkauft, die Siedler bauen mit der Schlesischen Heimstätte. In diesem Jahr werden hier drei Parzellen bebaut. Die



Abb. 22. Ortsliche Lage der Siedlung Steinau a. D. Maßstab 1:25 000.

Abb. 19 gibt ein vorläufiges Programm für die Gemeinde Saarau, Kreis Schweidnitz. Hier liegen die Verhältnisse besonders schwierig: Das bearbeitete Gelände gehört der Gemeinde nur mit einem schmalen Streifen an der nördlich gelegenen Kirchhoffstraße. Dort werden zurzeit drei Doppelhäuser mit zusammen zwölf Wohnungen errichtet. Die Gemeinde stellt das Gelände einer Gemeinnützigen Bau-genossenschaft zur Verfügung, welche die Bauten in eigener Regie ausführt.

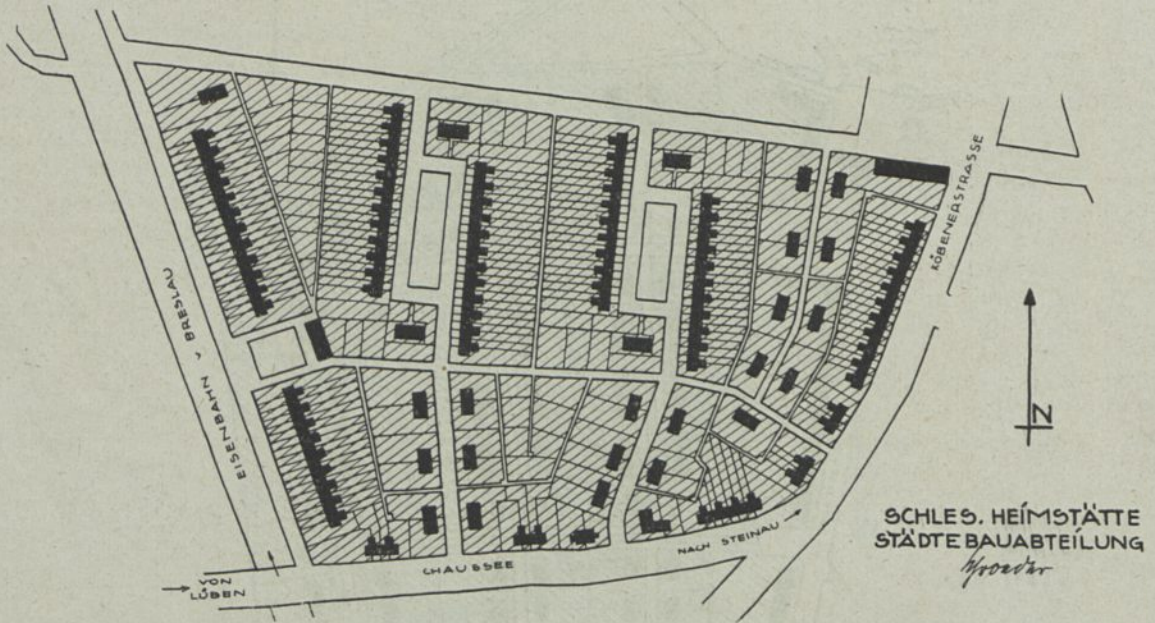


Abb. 23. Plan für die Siedlung Steinau a. D. auf städtischem Gelände. Maßstab 1:5 000.

Haustypen liegen noch nicht fest, es werden Änderungen am Plane vorgenommen werden, etwa derart, daß statt der Doppelhäuser am Wohnhof Einzelhäuser verwandt werden. Bei diesem Plan ist engstes Zusammenarbeiten mit dem Planverfertiger für die Stadt und die einzelnen Siedler dringendes Gebot. Ein Ausschnitt aus dem Meßtischblatt (Abb. 17) zeigt, wie eng dieser kleine Plan mit der alten Stadt, die eine sehr interessante und typische Anlage ist, zusammenhängt. Eine schlechte Aufteilung dieses Geländes, die die künftige Entwicklung der Stadt nicht berücksichtigt, würde eine Verunstaltung des Ortes für alle Zeiten mit sich bringen.

Das übrige Plangelände gehört teils einem Fideikommiß, teils dem am Ort befindlichen Hüttenwerk. Erwerb ist nur auf dem Weg der Enteignung möglich. Trotzdem ist ein Besiedlungsplan für das gesamte Gelände aufgestellt worden, immerhin ein Beweis von vorausschauender Einsicht der Gemeindeverwaltung. Der Ausschnitt aus dem Meßtischblatt (Abb. 18) zeigt die Größe des Plangeländes und seine enge Beziehung zu dem bestehenden Ort.

In Abb. 21 ist das Bauprogramm für eine Siedlung der Gemeinnützigen Kriegsopferbaugenossenschaft Cosel bei Breslau wiedergegeben. Ein Teil des Geländes gehört bereits

zum Teil der Genossenschaft, das übrige kann sie nach Bedarf hinzukaufen. Es werden hier in diesem Jahr 10 Wohnungen gebaut. Wenn auch die Gemeinde wenig mit der Siedlung zu tun hat, so wird diese doch zwangsläufig mit dem alten Ort zusammengewachsen und schon infolge der Größe des Plangeländes im Verhältnis zum alten Ortskern (Abb. 20) eine gewisse Planmäßigkeit in die Entwicklung desselben hineinbringen.

Abb. 23 zeigt einen Besiedlungsplan für die Stadt Steinau a. D. Dieser Fall ist besonders charakteristisch: Zwar baut auch hier die Stadt nicht selbst, sondern läßt dort Bauten (z. Bt. 20 Wohnungen) durch eine Gemeinnützige Wohnungsbau Genossenschaft errichten, aber sie gibt das Gelände nur von Fall zu Fall her und übt schon durch das Vorhandensein des Planes und der Parzellierung und darüber hinaus durch Bauaufsicht des städtischen Baubeamten einen Druck aus, der die Entwicklung im Sinne des Planes lenkt. Hier sind im ganzen ca. 234 Wohnungen geplant, auf einem Gebiet, das fast ebenso groß ist, wie der alte Ortskern (Abb. 22.) Auch hier ist das Einfamilienreihenhaus bevorzugt, während die Doppelhäuser aus Ersparnisgründen sogenannte Einliegerwohnungen erhalten, so daß auf jeder Parzelle nicht eine Familie, sondern zwei Familien untergebracht sind.

Abb. 25 stellt einen Teilbesiedlungsplan für die Stadt Nimptsch auf stadteigenem Gelände dar.

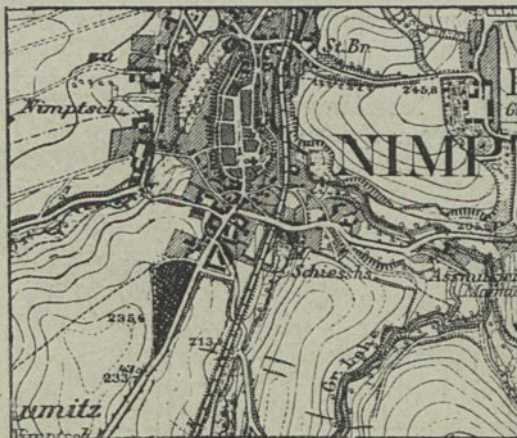


Abb. 24. Örtliche Lage der Siedlung West in der Stadt Nimptsch. Maßstab 1:25 000.

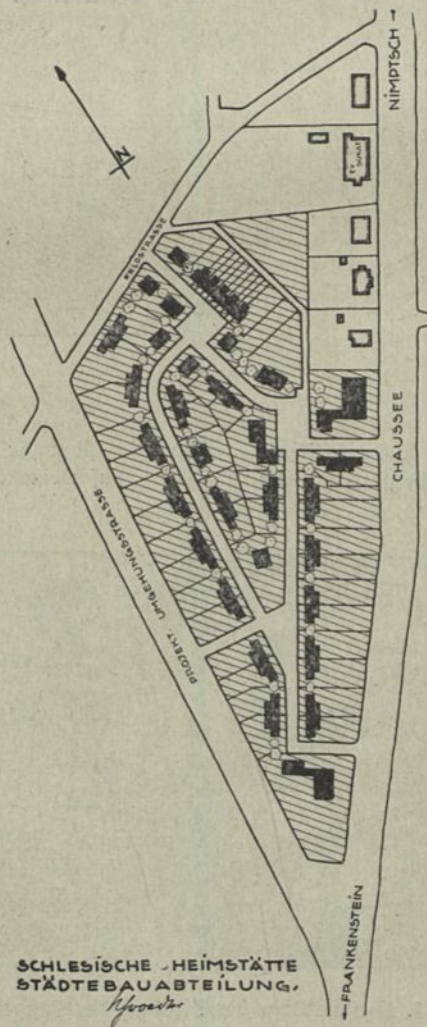


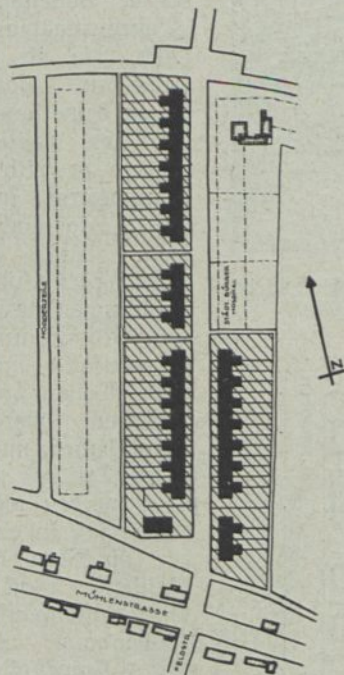
Abb. 25. Plan für die Siedlung West in Nimptsch auf stadteigenem Gelände. Maßstab 1:5000.

Es ist nur ein Teilplan, denn auf der östlichen Seite der Kunststraße befindet sich ein zweiter ähnlicher Plan bereits in der Durchführung und ist nahe vor der Vollendung. Dieser „Besiedlungsplan West“ (Abb. 24) ist ein neuer Plan und besonders deswegen bemerkenswert, weil die, ihn westlich begrenzen, projektierte Umgehungsstraße in ihrer genauen Lage noch nicht feststeht. Diese Straße ist z. Bt. Gegenstand von Verhandlungen zwischen Kreis und Provinz und kann gegebenenfalls noch weiter nach Westen zu hinausgeschoben werden. Es kann daher nur im östlichen Teil des Planes gebaut werden und es wird demgemäß in diesem Jahr der im Plan deutlich erkennbare Block von 10 Einfamilienhäusern im Reihenhaus ausgeführt. Die Umgestaltung des Planes bei genauer Festlegung der Umgehungsstraße ist unsicher durchzuführen. Gerade hier in Nimptsch sind eingehende Beratungen über die Form der zu errichtenden Wohnungen gepflogen worden. Ein gewisser Wechsel in den Typen erschien geboten. Es ist nicht zu vergessen, daß durch das Bauen örtliche Erfahrungen bezüglich tragbarer Mieten und Wohnungsgrößen gemacht werden, die bei der Fortführung des Planes verwertet werden können.

Die Bauten werden hier ebenfalls nicht von der Stadt, sondern von einem Bauverein durchgeführt.

Auch die Stadt W o h l a u hat mit einem solchen Bauprogramm und

Befiedlungsplan einen erstmaligen Versuch gemacht (s. Abb. 26). In schlichter Form sind ebenfalls Reihenhäuser geplant, allerdings hier mit der besonderen Note, daß bei den augenblicklich in der Durchführung begriffenen acht Wohnungen in jedem Teilhaus, also auf jeder Parzelle zwei Wohnungen übereinander



SCHLES. HEIMSTÄTTE
STÄDTEBAU-ABTLG.
Hofmeister

Abb. 26. Plan für die Siedlung der Baugesellschaft Wohldau auf städtischem Gelände. Maßstab 1:5000

angeordnet sind. Auch dies ist ein erstmaliger Versuch; man hat dabei daran gedacht, diese beiden Wohnungen später zu einem Einfamilienhaus zusammenzulegen. Ob dies geschieht, ist allerdings eine andere Frage. Die Stadt, die über kein eigenes Bauamt verfügt, hat hier den gesunden Weg beschritten, mit der Schlesischen Heimstätte zusammen eine Baugesellschaft zu gründen, der sie das Baugelände von Fall zu Fall für einen annehmbaren Preis verkauft und die beweglich genug ist, im Interesse der Stadtgemeinde schnell



Abb. 27. Örtliche Lage der Siedlung der Baugesellschaft Wohldau in der Stadt Wohldau. Maßstab 1:25 000.

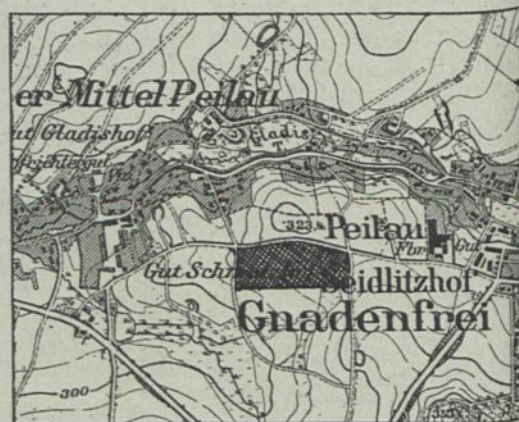
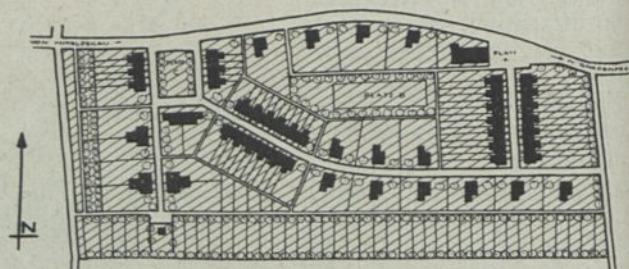


Abb. 29. Örtliche Lage der Gemeindefiedlung Ober-Beilau II. Maßstab 1:25 000.



SCHLES. HEIMSTÄTTE
STÄDTEBAU-ABTLG.
Hofmeister

Abb. 28. Plan für die Gemeindefiedlung Ober-Beilau II auf Gemeindegelände. Maßstab 1:5000.

und preiswert die gewünschten Wohnungen herzustellen. So hat diese Baugesellschaft die besondere Aufgabe, Kleinwohnungen zu schaffen, die möglichst nicht mehr als 20—25 M Miete monatlich kosten. Es werden in nächster Zeit noch 6 Wohnungen in Angriff genommen, so daß in diesem Jahr 14 Wohnungen als Anfang des Planes errichtet werden. Der Hauptwert dieser Maßnahmen liegt in der Planmäßigkeit und Stetigkeit. Das Siedlungsgelände hat unmittelbaren Zusammenhang mit der Stadt und

stellt eine lebensnotwendige Verbindung mit dem nördlich gelegenen Dorf Krummwohlauf (Abb. 27).

Das letzte Beispiel (Abb. 28) ist das reinste Beispiel planmäßiger, öffentlicher Siedlungsarbeit kleiner Gemeinden. Es ist der Siedlungsplan der Gemeinde Oberpeilau II, Kreis Reichenbach. Das Gelände gehört der Gemeinde und die Gemeinde baut selbst, und zwar in diesem Jahr 14 Einfamilienhäuser im Reichenhaus, die östlichste Reihe des Planes. Wie der Ausschnitt aus dem Meßtischblatt in Abb. 29 zeigt, liegt das Gelände getrennt von der bestehenden Ortslage. Diese Trennung ist trotz des mangelnden Windschutzes hier ein Vorzug, da der stark industrialisierte Ort eine dichte und regellose Bebauung zeigt. Im übrigen hängen hier auf viele Kilometer die Industriedörfer aneinander und fast überall ist die Bevölkerung in Miethäusern und meist schlecht umgebauten Bauernhäusern untergebracht. So klein dieser Plan ist, so sehr ist die Energie und Kühnheit des Gemeindevorstandes anzuerkennen, der hier ein Unternehmen anfaßt, zu dem manche Stadt den Mut nicht aufbringt.

Gewiß, die vorgeführten Beispiele sind vielleicht unscheinbar an den heutigen nötigen Wohnungsbau-Forderungen gemessen, doch sie sind typisch in ihren verschiedenen Formen sowohl in Bezug auf Plangestaltung als auch in Bezug

auf die Durchführung. Bezüglich der Durchführenden sind alle Arten vertreten von der Gemeinde, die alles einer selbstbauenden Baugenossenschaft überläßt bis zu der Gemeinde, die alles vom Plan bis zur Wohnungsvergebung in der Hand behält. Das letzte scheint das Erstrebenswerte zu sein, da nur so eine wirkliche Planmäßigkeit in der Durchführung gewährleistet ist. Schließlich nützt es nichts, ein Wohnungsbauprogramm aufzustellen und einen Plan zu fassen, wenn man beides wieder einer Vielheit von Köpfen überantwortet, die die Notwendigkeit der Einheitlichkeit nicht begreifen können.

Es ist notwendig und möglich, daß auch kleine Städte und Landgemeinden ein ungefähres Wohnungsbau-Programm und einen Plan aufstellen.

Und es ist möglich, daß sie diesen durchführen, wenn sie mit der nötigen Sachlichkeit und Energie vorgehen.

Und schließlich gibt es immerhin wenige Großstädte, aber sehr viele kleine Städte und Landgemeinden, und wenn es gelingt, unsere Dörfer und kleinen Städte günstig zu beeinflussen, dann mögen getrost einige Großstädte abscheuliche Wohn-Quartiere zeigen, die Gesundheit der Gesamtheit des Landes wird dann die Krankheitserscheinungen einzelner Großstädte aufwiegen.

Dermisches.

Personalnachrichten.

Regierungs- und Baurat Dr. Dunay, bisher bei der Regierung in Breslau, wurde vom Aufsichts-Rat der „Schlesischen Heimstätte“ zum Direktor der Gesellschaft gewählt. Er hat die Wahl, welche einstimmig erfolgte, angenommen.

Stadtbaurat Dr. Althoff, Frankfurt a. O. wurde zum Stadtbaurat in Breslau gewählt und in der Breslauer Stadtverordneten-Versammlung vom 28. Oktober in sein Amt eingeführt.

Die Mieter zu den Wohnungsbauvorschlägen des Ministers Hirtsfießer.

„Der Bund Deutscher Mietervereine e. V. Sitz Dresden hat seit Jahren die Bekämpfung von Wohnungsnot und Arbeitslosigkeit in der Durchführung eines langfristigen Wohnungsbauprogrammes erblickt. Er begrüßt es deshalb, daß jetzt auch der preußische Wohlfahrtsminister Hirtsfießer mit einem planmäßigen, umfangreichen Wohnungsneubau Wohnungsnot und Arbeitslosigkeit bekämpfen will. Der Bund hält jedoch den von ihm in seinem Aufrufe vorgeschlagenen Weg für verfehlt und gefährlich für unsere Volkswirtschaft. Richtig ist, daß zurzeit als Hauptquelle für den Neubau die Hauszinssteuer in Frage kommt. Diese Steuer wird aber schon jetzt in ausreichender Höhe erhoben, nur wird sie heute noch wesentlich für den Finanzbedarf verwendet. Für diesen Bedarf müssen andere Quellen (Einkommensteuer) erschlossen werden. Wird die heutige Hauszinssteuer nur für den Neubau verwendet, so ist eine Erhöhung derselben und damit eine Steigerung der Mieten nicht notwendig. Gegen weitere Mieterhöhungen spricht außerdem die allgemeine Wirtschaftslage und die dringende Notwendigkeit, die Kaufkraft des Geldes zu heben und damit die Preislenkungsmaßnahmen der Regierung zu unterstützen. Mit starkem Befremden stellt die Mieterschaft fest, daß der Minister zwar den künftigen Wegfall der Mietzinssteuer in Aussicht stellt, gleichzeitig aber das Steigen der Mieten als eine selbstverständliche Erscheinung in allen Kulturstaaten hinstellt. Er will also den Betrag der Hauszinssteuer künftig dem Hausbesitz als unverdiente Rente überlassen, und ihm damit aus unserer verarmten Volkswirtschaft ein jährliches Milliarden-geschenk zuwenden. Dagegen wird die Mieterschaft mit allen Mitteln Widerstand leisten. Sie verlangt von einer Regierung, daß sie die Steigerung der Bodenrente nicht als etwas Unabänderliches hinnimmt, sondern dem Volk den Weg zeigt, auf dem das Steigen unverdienter Rente verhindert wird. Sie erwartet, daß die Regierung sich in diesem Sinne an die Parlamentarier und das Volk wendet.“

Die Stellungnahme der Mieterschaft zu den Hirtsfießer'schen Vorschlägen, die in den vorstehenden Zeilen zum Ausdruck kommt, ist von dem Standpunkt der Mieter verständlich. Immerhin muß aber darauf hingewiesen werden, daß die Befürchtung, die vom Bund Deutscher Mietervereine ausgesprochen wird, daß der Ertrag der Hauszinssteuer dem Hausbesitz als unverdiente Rente überlassen bliebe, in ihrer vollen Schärfe wohl niemals zutreffen wird. Man darf doch nie vergessen, daß das Mietsproblem im wesentlichen ein Problem von Angebot und Nachfrage war, und es stets bleiben wird. Eine Steigerung der Mieten zur Verstärkung der Neubautätigkeit würde an sich selbstverständlich in dem Augenblick, wo der Staat die Steuer nicht mehr erhebt, ein Anwachsen unverdienter Mietsrente für den Hausbesitzer sein. Aber — der Staat

will ja mit den aus der Erhöhung der Hauszinssteuer-sätze frei werdenden Mitteln neue Wohnungen, Kleinwohnungen schaffen. Er wird seine Förderungstätigkeit sowie die von ihm geleistete finanzielle Unterstützung des Kleinwohnungsbaues erst in demselben Augenblick aufgeben dürfen, wo eine Wohnungsnot, vor allem auch eine Kleinwohnungsnot, nicht mehr vorhanden ist. In diesem Augenblick aber wird sich selbst wenn die Erhebung der Hauszinssteuer in Wegfall kommt, für den Althausbesitzer kaum ein erheblicher Mehrgewinn herauszuschlagen lassen, denn dann werden wir ja ein genügendes Angebot von gesunden und preiswerten Kleinwohnungen haben, viele der zu großen und teuren Altwohnungen werden geräumt sein und das wird bei freier Wohnungswirtschaft voraussichtlich dazu führen, daß ein Überangebot von Altwohnungen (auch Kleinwohnungen) zur Senkung der Mieten in diesen führen.

Der Vorschlag der Mietervereine, statt Erhöhung der Friedensmiete auf 130 % zunächst einmal den heute einkommenden Betrag der Hauszinssteuer in voller Höhe für den Wohnungsbau zu verwenden, ist gut und richtig, nur dürfte dieser Betrag für ein radikales Wohnungsbauprogramm nicht ausreichen. Wesentlich erscheint, daß die Wohnungsnot schnell behoben wird. Gerade die Mieter müßten eigentlich ein dringendes Interesse daran haben, daß der freie Wohnungsmarkt durch billige Staatswohnungen reguliert wird. Nach dem heute geübten Verfahren des Tropfens auf den heißen Stein werden die unzweckmäßig angelegten, in düsteren Mietskasernen, häufig an lärmenden Verkehrsstraßen liegenden und teuren Altwohnungen auf unabsehbare Zeit hinaus ihren ungerechtfertigt hohen Wert behalten!

Die „Bodenrente“ ist eine andere Frage, und der Weg, ungerechtfertigten Wertzuwachs für die Allgemeinheit nutzbar zu machen, kann nur durch Lösung des Boden-Problems gefunden werden. Sp.

Die Reizler Hauptversammlung des Bundes deutscher Bodenreformer, Landesverband Schlesien.

Von Gewerbeschul-Oberlehrer Fr. Ostermann,
Liegnitz.

Am 18. und 19. September dieses Jahres hatte der Schlesische Landesverband im B. D. B. seine Anhänger in die alte schöne Bischofsstadt Reizler geladen. Einmal sollte hier in der Grenzmark dem Deutschtum die Bedeutung der Bodenreform bewußt gemacht, dann den Anhängern der Bewegung die hervorragende Arbeit der Stadt auf dem Gebiete des Wohnungswesens gezeigt werden.

Auch D. Dr. Adolf Damaschke, der Führer der deutschen Bodenreformbewegung, hatte es sich nicht nehmen lassen, mit seiner Gattin zur Tagung zu kommen. Aus allen Teilen der Provinz waren zahlreiche Gäste erschienen, die der Vorsitzende, Bente-Breslau, herzlich willkommen hieß. Im Namen der Stadt Reizler sprach Oberbürgermeister Dr. Franke sehr bedeutsame Worte. Er wies darauf hin, daß eine Bodenreformtagung zu den wenigen Tagungen gehöre, die für alle Städte ein kommunalpolitisches Interesse habe. Sei doch die Entwicklung einer jeden Stadt von einer vernünftigen Bodenwirtschaft abhängig. Die Stadt Reizler habe bewußt in diesem Sinne gearbeitet und bei einer Größe von 35 000 Einwohnern über 1200 neue Wohnungen geschaffen; ein Werk, auf das die Stadtverwaltung stolz sei. So

begrüße er in dem Bunde deutscher Bodenreformer den Bundesgenossen, der durch seine Arbeit schon viel erreicht hat.

D. Dr. Damaschke dankte dem Stadtoberhaupt für seine treue Arbeit und wies darauf hin, daß man einen Maßstab für die Bautätigkeit der Stadt Reize dann gewinne, wenn man vergleiche, daß die Stadt Kiel bei 220 000 Einwohnern 1400 Wohnungen, die sicherlich gut bodenreformerische Stadt Frankfurt a. O. der 2100 Wohnungen, Reize dagegen mit 35 000 Einwohnern nahezu 1300 mustergültige Wohnungen geschaffen habe. Für die westdeutschen Bodenreformer sprach Stadtrat Dr. Fulda aus Münster i. Westf.

Dann ergriff Direktor Johannes Lubahn das Wort zu seinem Vortrage: „Der Heimstätten-gedanke und die deutsche Beamten-schaft.“ Einleitend verglich der Redner die Behauptungsziffern der angelsächsischen Länder mit denen Deutschlands, um daraus den Schluß zu ziehen, daß auch schon vor dem Kriege vieles im Wohnungswesen sehr im argen lag. Krieg und Nachkriegszeit haben die Dinge noch verschärft, so daß heute über 1 Million deutscher Menschen unzulänglich untergebracht ist. Er streifte sodann die Entartungserscheinungen, die sich naturnotwendig ergeben mußten. Um die Wohnungsfrage nicht wieder der milden Entwicklung zu überlassen, seien Heimstättenamt und Heimstättenauschuß entstanden. Diese wollen bewußt bei der Neuerstellung von Wohnungen das Eigenheim, die Heimstätte an die Stelle der Mietskasernen setzen. Diesen Anschauungen hat auch die Gesetzgebung Rechnung getragen und so entstehen überall im Lande Heimstätten. Um bei der meist schwierigen Finanzierung zu helfen, soll ein Beamtenheimstättenengesetz geschaffen werden. Durch dieses soll eine Abtretung eines Teiles des Wohnungsgeldes möglich gemacht und dadurch eine entsprechende Bausumme erlangt werden. Herr Lubahn entspreche die Bausumme erlangt werden. Herr Lubahn wies an einer Reihe von Beispielen die Durchführbarkeit nach und glaubte Hoffnung auf eine baldige Verwirklichung des Gesetzes machen zu können.

Der nächste Redner, Bürgermeister Stumpfe, Köben a. O., sprach über „Großsiedlung in der Kleinstadt, ein Weg zur wirksamen Bekämpfung der Wohnungsnot.“ Der Redner ging davon aus, daß bei den billigen Boden- und Baustoffpreisen, den niedrigen Löhnen der Kleinstadt, hier mehr Wohnungen für die gleiche Summe geschaffen werden könnten, als in der Großstadt. In der großen Stadt gebe es immer Leute genug, die bei annehmbaren Wohnverhältnissen gern in die Kleinstadt gehen würden. So könne auch die Kleinstadt mit dazu beitragen, Gegenwartsgedanken über Abbau der Großstädte und Schaffung wirtschaftlich gesunder Klein- und Mittelstädte durchzuführen.

Der Sonntag brachte den Gästen eine Führung — unter persönlicher Leitung von Oberbürgermeister Dr. Franke — durch die Stadt mit ihren alten Baudenkmalern und ihren neuen Siedlungen. Die letzteren zeigten, wie berechtigt der Ruf Reiches als neuzeitliche Wohnstadt ist. In ihrer ganzen Anlage machen die Bauten einen sehr erfreulichen Eindruck. Grünflächen und Durchblicke sorgen für eine Belebung des Bildes dieser neuen Stadtteile. An dieser Stelle sei auch noch des mustergültigen Stadions gedacht, das ebenfalls viel Bewunderung erregte.

Dann begaben sich die Tagungsteilnehmer zur Hauptversammlung, zu deren Beginn Regierungsdirektor Dr. Fischer aus Oppeln die

Grüße der oberschlesischen Regierungsbehörden übermittelte. Dann nahm D. Dr. Damaschke das Wort und führte aus: Heute gelte es mehr denn je, die Reichsverfassung, die Einheit des Reiches gerettet habe, mit Leben zu erfüllen. Das gelte besonders für die Durchführung des Artikels 155 derselben. Für Oberschlesien habe das erhöhte Bedeutung, zumal hier die Vergangenheit viel gefündigt habe. Stellt doch die neueste Statistik fest, daß hier in den Orten unter 2000 Einwohnern 10 %, in den größeren 17 % wohnungslos seien. Man muß dabei noch bedenken, daß in Oberschlesien 89 % aller Wohnungen Kleinstwohnungen, bestehend aus Küche und „höchstens“ 1 Zimmer, sind. — Im Reich liegen die Dinge ebenso ernst. In Berlin hat man allen Ernstes die Frage erwogen, ob man nicht in den Obdachlosenasylen die Britischen, die 2400 Menschen Raum bieten, entfernen solle, um so 4000 Menschen Platz zu schaffen. Dieser Zustand ist unerträglich. Ist er nötig? Warum wird nicht gebaut? Der bekannte Bauwirtschaftler Dr.-Ing. Wagner hat berechnet, daß in den Jahren 1919—25 für gelernte Bauarbeiter 225 Millionen arbeitslose Tage vorhanden waren, in denen Bauhandwerker Erwerbslosenunterstützung beziehen mußten. Mit diesen Tagen hätte man 75 000 Wohnungen erstellen können. — Im Juli 1926 waren 104 000 Bauarbeiter erwerbslos und immer noch fehlt über 1 Million Wohnungen!

Dringend tut Abhilfe not! Von der Auffassung, die Regelung der Wohnungswirtschaft den einzelnen Ländern zu überlassen, ist man abgekommen, weil man weiß, daß es ohne grundlegende gesetzgeberische Maßnahmen des Reiches nicht geht. Zu diesen hat der „Ständige Beirat“, dessen Vorsitz Damaschke führt, Vorschläge gemacht. Um das Kernstück, das „Bodenreformgesetz“, wird gerungen. Bei der ersten Abstimmung, bei der es sich um die Einbringung überhaupt handelte, fand das Gesetz eine große Mehrheit. Mit den Gegnern hielt Damaschke eine sachliche, aber scharfe Abrechnung, um dann mit der Aufforderung, diesen großen Gedanken zu verwirklichen, seine Ausführungen zu schließen. Reicher Beifall zeigte, daß die Gedanken allen Versammlungsteilnehmern aus dem Herzen gesprochen waren.

Nach einem gemeinsamen Mittagbrot berichtete Herr Benter-Breslau über den Internationalen Kongreß für Grundwertbesteuerung und Freihandel in Kopenhagen, an dem er nicht als Vertreter des Bundes, sondern zu seiner persönlichen Information teilgenommen hatte. Weiter sprach Herr Ingenieur Kilgus-Breslau, der gerade aus Wien vom Internationalen Städtebaukongreß zurückgekehrt war, über das dort Gesehene und Gehörte.

Der Abend brachte noch eine Zusammenkunft besonders mit den Reicher Bodenreformern. Bei dieser Gelegenheit nahm Herr Benter-Breslau nochmals das Wort, um die Notwendigkeit des Wohnheimstättengesetzes zu begründen. In zwei Entschließungen wurde einmal der Arbeit des Reichstages gedacht, dann der Stadt Reize für ihre gute bodenreformerische Arbeit und für die herzliche Aufnahme gedankt.

Wohl alle Teilnehmer hatten das Gefühl mit nach Hause genommen, daß wir an einer Zeitwende stehen, die von größter Bedeutung nicht nur für Schlesien, sondern auch besonders für unser ganzes Volk sein wird.

Die Bodenlosen und die Reichsverfassung.

Artikel 155 in Gefahr.

Von Victor Noack.

Allen denen, die unter Wohnungs- und Bodennot leiden, ist der Artikel 155 der Verfassung des Deutschen Reiches vom 11. August 1919 eine Heilsbotschaft, die sie aufrecht hält in ihrem Elend.

Der Artikel 155 lautet:

„Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Mißbrauch verhütet und dem Ziele zustrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern. Kriegsteilnehmer sind bei dem zu schaffenden Heimstättenrechte besonders zu berücksichtigen.

Grundbesitz, dessen Erwerb zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, zur Förderung der Siedlung und Urbarmachung oder zur Hebung der Landwirtschaft nötig ist, kann enteignet werden. Die Fideikommissionen sind aufzulösen.

Die Bearbeitung und Ausnutzung des Bodens ist eine Pflicht des Grundbesitzers gegenüber der Gemeinschaft. Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine Arbeits- oder Kapitalaufwendung auf das Grundstück entsteht, ist für die Gesamtheit nutzbar zu machen.

Alle Bodenschätze und alle wirtschaftlich nutzbaren Naturkräfte stehen unter Aufsicht des Staates. Private Regale sind im Wege der Gesetzgebung auf den Staat zu überführen.“

Der Artikel 155 ist das Kernstück des Grundrechte und Grundpflichten behandelnden 2. Hauptteiles der Verfassung. Er richtet ein Rechtsverhältnis der Deutschen zum Grund und Boden wieder auf, das als natürliches Recht im Gegensatz zum juristischen mit dem ersten Bewußtwerden von Gemeinschaftsgefühl, von sozialer Moral überhaupt, entstanden ist. Der Artikel trifft die Grundlage des gesellschaftlichen Daseins, und er hätte deswegen eigentlich an erster Stelle unter den Grundrechten und Grundpflichten der Verfassung stehen sollen. Er enthält eine Folge logischer Schlüsse, die wie Glieder einer Kette aneinander geschlossen sind: Unterordnung des privaten Eigentumsbegriffs unter den Begriff des Sozialigentums. Überordnung sozialer Rücksichten über private Absichten einzelner, sofern diese abseits des öffentlichen Wohles führen. Ziel und Zweck der in dem Artikel festgestellten Grundpflichten ist das persönliche Wohl der einzelnen Familie. Ganz klar zeigt sich der Grundsatz, daß die soziale Gemeinschaft (Gesellschaft) gebildet ist, geordnet und gepflegt wird für die Aufgabe, dem Einzelnen, der einzelnen Familie ein glückliches Dasein zu ermöglichen. Die Familie ist das Objekt des Artikels 155, die Familie als Einheit, deren Menge das Volk bildet.

Der Artikel wendet sich nur gegen das unsoziale private Eigentum, das gewissermaßen zum Nachteil des öffentlichen Wohles gebildet ist und weiterhin gemeinschädlich wirkt. Er wendet sich gegen das private Eigentum, das als Geldmonopol dem Börsenspiele dient, dessen Schädlichkeit darin besteht, daß es nützliche Arbeit unfrei macht, in die Zinsklaverei zwingt, brachlegt, für den Arbeiter unergiebig und diesen selbst arbeitsunlustig macht.

Solches Eigentum an Grundbesitz kann nach Absatz 2 des Artikels 155 von Staats wegen enteignet werden, wenn es zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, zur Förderung der Siedlung und Urbarmachung oder nur zur Hebung der Landwirtschaft ge-

braucht wird. Im selben Sinne wird der Grundbesitzer „gegenüber der Gemeinschaft“ verpflichtet, seinen Grund und Boden wirklich zum Nutzen der Gesellschaft zu bearbeiten und auszunutzen. Leider ist nicht gesagt, welche Folgen die Pflichtverletzung nach sich ziehen soll. Ganz im selben Sinne wird auch die Wertsteigerung des Bodens „die ohne eine Arbeits- oder Kapitalaufwendung auf das Grundstück entsteht“, laut Absatz 3 des Artikels der Gesamtheit vorbehalten, und werden alle Bodenschätze und alle „wirtschaftlich nutzbaren Naturkräfte“ unter die Aufsicht des Staates gestellt.

Der Artikel 155 ist die Springwurzel, die dem Volke alle Schatzkammern zu öffnen vermag, der Arbeit ihren wohlverdienten Lohn sichern könnte. Er enthält das Mittel, ehrliche Arbeit zu befreien von den öffentlichen Lasten, die der Boden tragen muß und tragen kann: Überführung durch die Allgemeinheit gebildeten Wertes in die öffentliche Hand.

Kein Wunder, daß alles, was am privatkapitalistischen spekulativen Terraingeschäft interessiert ist, sich zu einer Phalanx zusammenschließt, um den Artikel 155 zu bekämpfen.

Zunächst richtet sich die Gegnerschaft gegen die beiden bodenreformerischen Gesetzentwürfe: Reichsbodenreformgesetz (Wohnheimstättengesetz) und Preussisches Städtebaugesetz, über die im Herbst vom Reichstag und preussischen Landtag entschieden wird. Mit der Organisation des städtischen Bodenkapitals geht dabei — in völliger Verkennung dessen, was die Bodenreform gerade für den Mittelstand bringen will — zusammen auch die Reichspartei des deutschen Mittelstandes (vormals Wirtschaftspartei genannt). Die Verhandlungen auf dem 6. Parteitag dieser Partei in Görlitz vom 24. bis 27. v. Mts. zeigen deutlich, daß der Kampf des Bodenkapitals sich nicht nur gegen die vorgenannten beiden Gesetzentwürfe, sondern tatsächlich gegen die Verfassung des Deutschen Reiches richtet. Wurzeln doch die beiden Gesetzentwürfe in dem Artikel 155 der Reichsverfassung, ist er doch gewissermaßen der Mutterboden, aus dem die beiden bodenreformerischen Gesetzentwürfe emporsprossen.

Auf diesem Parteitag ist ein neues Parteiprogramm angenommen worden, worin es unter Punkt 3 heißt: „Ablehnung aller gesetzgeberischen Maßnahmen und Bestrebungen, die geeignet sind, den Eigentumsbegriff zu erschüttern und die Kommunalisierung bzw. Sozialisierung der Grund- und Bodenvirtschaft zu fördern.“

Das zielt direkt auf den Artikel 155 der Reichsverfassung!

Das organisierte private Bodenkapital stellt eine große Macht dar in unserm politischen Leben. Man hüte sich, ihre Bedeutung zu unterschätzen. Alle Volksgenossen, die die Erhaltung der bodenreformerischen Grundrechte des deutschen Volkes in seiner Verfassung wünschen, müssen sich zusammenfinden zur geschlossenen Abwehr der verfassungsfeindlichen Politik des Bodenkapitals. Gelänge es diesem, den Artikel 155 aus dem Verfassungsmerk herauszuberechnen, so könnte leicht das ganze Gebäude nachstürzen. Die Organisationen, deren Aufgabe es ist, die die Verfassung schützenden Volksteile zu einheitlichen Aktionen zusammenzuführen, haben eine große Verantwortung vor dem Volk. Es ist zu wünschen, daß alle sich der Tragweite dieser Verantwortlichkeit bewußt werden, und daß dieses Bewußtsein ihnen eine Tatkraft verleihe, die sie bisher nicht an den Tag gelegt haben.

Wohnungs- und Siedlungspolitik einer Gewerkschaft.

Der Deutschnationale Handlungsgehilfen-Verband, der jüngst seinen 244 Seiten starken Rechenschaftsbericht für das Jahr 1925 der Öffentlichkeit übergab, hat schon von jeher dem Wohnungs- und Siedlungswesen sein besonderes Augenmerk zugewendet. Bekannt ist seine tatkräftige Mitwirkung bei der Gründung der Gasfab, Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestelltenheimstätten, die seit ihrem Bestehen 4700 Wohnungen, zumeist Gartenheimstätten, errichtete. Dem neuen Jahresbericht entnehmen wir dem umfangreichen Abschnitt „Wohnungs- und Siedlungswesen“ einige uns berührende wertvolle Ausführungen. Man muß den einleitenden Worten des Abschnitts sehr zustimmen, wenn es dort als Begründung für die Betätigung einer Gewerkschaft auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens heißt: „Schon an der Tatsache, daß in der Friedenszeit der Anteil der Miete an dem Einkommen eines mäßig bezahlten verheirateten Kaufmannsgehilfen 15 bis 20 v. H. betrug, und dem Bestreben der Regierung, die Mieten bis zum 1. April 1926 mindestens wieder auf die Friedenshöhe zu bringen, kann man ersehen, welcher wichtige Bestandteil der Wohnungsbedarf in unserem Haushalte ist.“

In scharfer Weise verwahrt sich der Bericht gegen bestimmte Kreise, die einen Wohnungsüberfluß vortäuschen wollen, es heißt: „Es ist deshalb ein unantwortliches Beginnen, wenn interessierte Kreise, nämlich solche, die an einer sofortigen Aufhebung der Zwangswirtschaft und Einstellung des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues ein Interesse haben, mit trügerischen Statistiken arbeiten, um zu beweisen, die gegenwärtige Wohnungsnot habe ihre Ursache in besonders erhöhten Wohnungsansprüchen der Bevölkerung. So konstruiert man aus vorliegenden Ziffern, daß die Wohndichte in den Großstädten seit der Vorkriegszeit abgenommen habe, vergißt dabei aber, zu betonen, daß es nicht so sehr auf die Zahl der Wohnungen und der Einwohner, sondern auf die Zahl der Haushaltungen, die sich durch die starke Zunahme der Heiratsziffern seit 1918 gewaltig vermehrt hat, ankommt. Ferner vergißt man zu berücksichtigen, daß eine Verschiebung der Einwohnerteile mit verschiedenem Raumbedürfnis eingetreten ist. Die Zahl der Kinder, die einen geringeren Raum beanspruchen, ist seit Kriegsanfang erheblich zurückgegangen, und erwachsene Menschen haben einen größeren Wohn- und Betätigungsraum als die Kinder notwendig.“

Was der Bericht über die gemeinnützige Bautätigkeit durch Genossenschaften, Wohnungsfürsorgegesellschaften usw. sagt, wird uns ohnehin besonders interessieren, weil der D. S. B. auf dem Gebiete des Wohnungsbaues mancherlei praktische Arbeit geleistet hat. Wir lassen den betreffenden Abschnitt hier folgen:

„Die gemeinnützige Bautätigkeit durch Genossenschaften, Gemeindeverwaltungen und Wohnungsfürsorgegesellschaften, die schon deshalb unterstützungswert ist, weil sie den wiederermachten Sparsinn für den Wohnungsneubau weiter entwickelt und den Preistreibern des freien Baumarktes auf dem Wege der Selbsthilfe entgegenwirkt, hat leider im vergangenen Jahre nicht immer die notwendige starke moralische und wirtschaftliche Förderung erfahren. Vielmehr hat sich gezeigt, daß an manchen Stellen die preisteigernden Interessen des Terrainhandels und die gewinnstüchtigen Interessen der Mietkasernen-Bauunternehmungen sehr bedenklich überhand genommen haben. Es wird nicht nur offene und versteckte Sabotage wohnungsreformerischer Gesetze getrieben, dem genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau werden große bürokratische Schwierigkeiten und Hemmungen bei der Schaffung gesunder Heim-

stätten entgegengesetzt, sondern in manchen Gemeinden geschieht offensichtlich bei der Vergabung der Hauszinssteuerhypothek eine Bevorzugung des Mietbaues gegenüber der aus gesundheitlichen, sittlichen und volkswirtschaftlichen Gründen zu unterstützenden Einfamilienheimstätten. Die Herstellung gesunder und preiswerter Wohnungen für die minderbemittelten Schichten hat durch die mustergültige Organisation und Tätigkeit der Wohnungsfürsorgegesellschaften, zu denen die Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestelltenheimstätten in Berlin-Steglitz zu rechnen ist, eine gewaltige Förderung und Vervollkommnung erfahren.“

Auch auf dem letzten Verbandstag, der am 19. und 20. Juni d. Js. in München stattfand, kam der wohnungsreformerische und baugenossenschaftliche Geist des Verbandes zum Durchbruch. Unter dem Kennwort „Der sozialpolitische Wille der deutschen Kaufmannsgehilfen“, der ein scharf umrissenes sozialpolitisches Programm entwickelte, wurde bezüglich des Wohnungs- und Siedlungswesens nachstehende Entschliebung angenommen: „Das Familienleben und die berufliche Leistungsfähigkeit erfordern gesunde und preiswerte Wohnungen, vor allem in Einfamilienhäusern mit Garten. Ihre Herstellung ist daher mit allen Kräften zu fördern. Insbesondere muß vom Staate der gemeinnützige Wohnungsbau die stärkste moralische und wirtschaftliche Unterstützung erfahren, weil er den Sparsinn weckt und den Preistreibern des freien Baumarktes auf dem Wege der Selbsthilfe entgegenwirkt. Die auf Veranlassung des D. S. B. gegründete Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestelltenheimstätten ist als bahnbrechendes Selbsthilfeunternehmen der Angestelltenchaft zu fördern.“

Solange die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot übersteigt, kann ein Wohnungsmangel- und Mieterschutzgesetz nicht entbehrt werden. Aus der Miete dürfen öffentliche Mittel nur für den Wohnungsbau und die Erhaltung der Altwohnungen aufgebracht werden. Mietzinssteuern sind daher nicht zum Ausgleich öffentlicher Haushalte zu verwenden.

Durch den Raub deutschen Landes, das teils noch große Siedlungsmöglichkeiten, teils vielfältige industrielle Arbeitsmöglichkeit bot, und durch die Entreichung unserer Kolonien ist der Lebens- und Arbeitsraum des deutschen Volkes in unerträglicher Weise eingeengt worden. In einem wesentlich kleineren Deutschland müssen heute ebensoviel Deutsche Wohnung und Nahrung finden, wie in dem größeren Deutschland der Vorkriegszeit. Niemand werden wir den Anspruch auf das geraubte Land und die entriessenen deutschen Kolonien aufgeben. Als ein Volk, das seine Zukunft nicht aufgeben, sondern wachsen und größer werden will, müssen wir neuen Lebens- und Arbeitsraum gewinnen. Dazu gehört auch, daß Deutschland innerhalb seiner Grenzen durch eine gerechte Bodenordnung einer möglichst großen Zahl Volksgenossen ausreichenden Lebens- und Arbeitsraum bietet, und daß die deutsche Auswanderung planmäßig in geschlossene Siedlungsgebiete gelenkt wird.“ D. Böhme.

Preussische Landespfandbriefanstalt, Körperschaft des öffentlichen Rechts,

Berlin SW. 68, Schützenstr. 26.

In der letzten Sitzung des Arbeitsausschusses des Verwaltungsrats der Anstalt wurde die Zwischenbilanz für das 1. Halbjahr 1926, die ein gutes Ergebnis aufweist, vorgelegt und vom Vorstand berichtet, daß auch in den verflossenen Monaten des laufenden Halbjahres der Geschäftsgang der Anstalt in allen Teilen eine günstige Weiterentwicklung gezeigt hat.

Der Darlehnsbestand hat sich auf rd. 26,5 Millionen Mark bei 4950 Beleihungen erhöht, weiter beschlossen und zugesagt sind 2400 Beleihungen im Betrage von 14,3 Millionen Goldmark. Außerdem sind bei der Anstalt zahlreiche Darlehnsanträge, deren Forderungen sich auf insgesamt etwa 8 Mill. Goldmark belaufen, in Bearbeitung.

Der Umlauf an Goldpfandbriefen konnte im laufenden Jahre um über 17 Mill. Goldmark erhöht werden.

Auch das Zwischenkreditgeschäft hat sich günstig entwickelt; es sind an Zwischenkrediten aus eigenen Mitteln, Reichs- oder Staatsfonds 18,4 Mill. Mark zugesagt bzw. ausgezahlt worden.

Auf Grund des bisherigen Ergebnisses ist beschlossen worden, für die Ablösung der Papiermarkpfandbriefe zur Verstärkung der Teilungsmasse einen angemessenen Betrag aus den Mitteln der Anstalt zur Verfügung zu stellen und nach erfolgter Zustimmung der Aufsichtsbehörde den Inhabern der Papiermarkpfandbriefe in Kürze ein Ablösungsangebot in bar zu machen.

„Gemeinnützige Siedlungs- und Sparvereinigungen.“

Vom städtischen Presseamt, Breslau, wird uns geschrieben:

In den Tageszeitungen finden sich immer wieder Anpreisungen neuer „gemeinnütziger Siedlungs- und Sparvereinigungen“, die den Anschein erwecken, daß die Beteiligung an ihnen dem Beitretenden bei verhältnismäßig sehr geringen geldlichen Leistungen — einem mäßigen Eintrittsgeld und wöchentlichen Beiträgen von etwa 50 Pfg. bis 1 Mark — rasch zu einer Wohnung verhelfen werden. Bei dem Grade der Wohnungsnot, der Unmöglichkeit, im Wege der Wohnungszuteilung durch die kommunale Wohnungsbehörde bis auf weiteres mehr als die allerdringendsten Fälle zu berücksichtigen, scheinen solche Vereinigungen vielfach Anhang zu finden. Leider werden bei dem überwiegenden Teile der Beitretenden bittere Enttäuschungen nicht ausbleiben, wenn nicht sogar auch ernste Verluste zu beklagen sein werden. Wiederholt ist in der Öffentlichkeit von amtlichen Stellen und der berufenen Vertretung der gemeinnützigen Bauvereinigungen vor solchen Organisationen gewarnt worden.

Unter der Firma „Reichsbaubund“ hat sich jüngst wieder eine neue solche Vereinigung gebildet, die ihren Wirkungskreis auf Schlesien auszudehnen scheint. Solche Vereinigungen sind ein untaugliches Mittel zur raschen Erlangung einer Wohnung. So richtig der Gedanke an sich auch ist, den Sparfönn anzuregen, ihn in den Dienst des Wohnungsbaues zu stellen und damit die Wohnungsbaufinanzierung zu erleichtern, so kann doch das den Mitgliedern solcher Vereinigungen verheißene Ziel nicht erreicht werden, weil auf diesem Wege weder mehr, noch billiger, noch besser gebaut werden kann. Ein erheblicher Teil der Mitgliederbeiträge wird bei solchen Unternehmungen regelmäßig durch die Kosten der Geschäftsführung, Werbetätigkeit usw. aufgezehrt, was eine Mehrbelastung der Wohnungsuchenden zur Folge hat. Vor allem kann aber auch die Finanzierung des Wohnungsbaues mit Hilfe solcher Sparvereinigungen nicht so gelöst werden, daß für die Mitglieder wirklich rasch Wohnungen erstellt werden. Denn selbst wenn es den Vereinigungen gelingen sollte, erste Hypotheken und öffentliche Hauszinssteuerhypotheken in ausreichendem Umfange zu erlangen, fehlen zur völligen Finanzierung jeder Kleinwohnung noch immer mindestens 2 bis 3000 Mark.

Auch wenn man die Jahresleistung jeden Mitgliedes mit 100 Mark, also reichlich hoch annimmt, müssen 20 bis 30 Sparer zusammenwirken, damit für ein Mitglied in einem Jahre die Finanzierung einer Wohnung ermöglicht wird. (In Wirklichkeit ist die Aussicht noch ungünstiger, weil, wie oben erwähnt, ein Teil der Beitragsleistungen durch die Unkosten der Organisationen aufgebraucht wird!) Es kommt hinzu, daß der Sparer seine Sparguthaben einem Unternehmer anvertraut, dessen Verwaltung nicht unter öffentlicher Kontrolle steht, so daß er keine Gewähr dafür hat, daß bei schlechter Verwaltung, verfehlten Anlagen usw. vor Verlusten geschützt wird. Es ist dies besonders bedenklich für die Sparer, die nach einiger Zeit solchen Organisationen enttäuscht den Rücken kehren wollen, weil sie die Ausichtslosigkeit des Vorhabens erkennen und dann die Rückerstattung ihrer Sparguthaben betreiben. Einige Vereinigungen verlangen überdies, daß sich die Mitglieder auf eine größere Anzahl von Jahren verpflichten und daß sie nur unter Einhaltung einer längeren Kündigungsfrist ausscheiden können. Auch die in den Anpreisungen vielfach gegebene Zusicherung, daß nach wenigen Jahren für die glücklichen Wohnungsbesitzer Mietfreiheit eintritt, ist irreführend.

Wohnungsuchende, die überhaupt eine Neubauwohnung zu erlangen wünschen, werden am besten tun, sich an die mit reichlichen Erfahrungen ausgerüsteten, am Orte bereits tätigen Siedelungsunternehmungen zu wenden, die, von den staatlichen und Gemeindebehörden weitgehend unterstützt, die beste Gewähr dafür bieten, daß den Wohnungsuchenden nur die unerlässlichen Lasten aufgebürdet werden, und die vor allem jährlich tatsächlich in großem Umfange Wohnungen hergestellt haben und weiter herstellen, während jene Organisationen meist überhaupt noch nicht einmal über die ersten Vorbereitungen eines Bauvorhabens (Geländeerwerb usw.) hinausgekommen sind und auch tatsächlich nicht darauf rechnen können, daß ihnen die öffentlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden, ohne die ein Wohnungsbau mit tragbaren Mieten heute überhaupt nicht durchgeführt werden kann.

Die „Gemeinschaft der Freunde“ in eine G. m. b. H. umgewandelt.

Wie die Stuttgarter Bauzeitung vom 26. Juni zu berichten weiß, ist die „Gemeinschaft der Freunde“ in Wüstenrot aus einer Genossenschaft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt worden. Das Stammkapital beträgt 110 000 R.M. Zu den Gesellschaftern gehört auch der durch seinen Kampf gegen die Wohnungsfürsorgegesellschaften bekannte Landtagsabgeordnete Architekt B. D. A. Schluckebier. Dem Vernehmen nach befaßt sich die Gesellschaft neuerdings u. a. auch mit der Finanzierung von Vereinshäusern und Diakonissen-Anstalten. Es wird zu prüfen sein, ob die „Gemeinschaft der Freunde“ auf der neuen Grundlage den Anforderungen entspricht, die man an eine große Bauparkasse stellen muß.

Konkurs der Deutschen Hilfs- und Siedlungsbund e. G. m. b. H.

Nach einer Mitteilung der Münchener Neuesten Nachrichten ist über die Deutsche Hilfs- und Siedlungsbund e. G. m. b. H., die in den verschiedensten Teilen Deutschlands eine riesige Reklame entfaltet hat, das Konkursverfahren eröffnet worden. Soweit sich bis jetzt übersehen läßt, sollen nicht nur die Gesamteinlagen der sparenden Genossenschaftler verloren sein,

sondern die Genossenschaftler sollen auch noch zur vollständigen Einzahlung der fahungsgemäß vorgeschriebenen Haftsumme herangezogen werden. In Frage kommen etwa 6500 Personen. Gegen den früheren Direktor Tschirzowig soll Strafantrag gestellt worden sein. Möglicherweise wird auch noch gegen die leitenden Vorstandsmitglieder ein Strafverfahren eingeleitet. Wir haben vor Genossenschaften und Gesellschaften von der Art der Deutschen Hilfs- und Siedlungsbund e. G. m. b. H. wiederholt dringend gewarnt und können diese Warnung heute nur wiederholen.

Magdeburg baut um und aus.

Wir entnehmen der B. Z.: „Magdeburg hat zehn Architekten zur Renovation ihrer zerfallenen Altstadt angestellt. Es sollen 6000 baufällige Häuser neu errichtet, Straßen erweitert, Brücken gebaut werden. Es sind zunächst Fragebogen an alle Bewohner jenes bereits seit dreißig Jahren baufälligen Teils geschickt worden, aus denen man die Notwendigkeiten der Neugestaltung ersehen möchte. Bereits im nächsten Jahr soll mit den ersten Arbeiten begonnen werden.“

Fürwahr eine erfreuliche Nachricht! Ob man in Magdeburg bei dieser Gelegenheit versuchen wird, praktische Arbeit zur Wohnungsreform zu leisten und nicht nur umzubauen, sondern auch umzusiedeln? Dann wäre es noch erfreulicher! Wann hören wir ähnliches von der Stadt Breslau?

Filmausschuß für Bau- und Siedlungswesen.

Unter diesem Titel hat sich soeben aus Vertretern zahlreicher Fachorganisationen und Behörden ein Ausschuß gebildet, der sich die Aufgabe setzt, mit Hilfe des Lehr- und Spielfilms über die Reform des Wohnungswesens sowie die Erneuerung unserer Bautechnik und des Baugesistes überhaupt aufzuklären. Leider steht ja das große Publikum diesen Dingen in Deutschland noch fremd gegenüber, im Gegensatz z. B. zu Frankreich, wo die Öffentlichkeit heute schon mit großem Interesse zu diesen Fragen Stellung nimmt.

Im einzelnen will der Ausschuß dahin wirken, daß bei der Herstellung von Bau- und Siedlungsfilmen, die jetzt verschiedentlich in Angriff genommen wurden, Doppelarbeit und Kräftezersplitterung vermieden, Erfahrungsaustausch und zweckvolle Zusammenarbeit angestrebt und fachmännische Arbeit geleistet wird. Ferner soll bei der Verbreitung dieser Filme durch Zusammenwirken der Behörden, Fachorganisationen und der Fachpresse ein größtmöglicher Wirkungsgrad erreicht werden.

Zu diesem Zwecke sammelt die unter Leitung je eines Architekten und eines Filmfachmannes arbeitende Geschäftsstelle (Berlin NW., Kronprinzen-Ufer 19) Unterlagen über bereits vorhandenes in- und ausländisches Filmmaterial und sie stellt durch Rundschreiben und in Ausschußsitzungen die Verbindung zwischen den einzelnen interessierten Stellen her. In vielen Fällen wird es möglich sein, Filmaufnahmen, die von Firmen, Gesellschaften usw. zunächst für geschäftliche Werbezwecke hergestellt werden, für Lehrzwecke oder im Rahmen von allgemeinbildenden Filmvorträgen oder Kultur-Groß-Filmen mit zu verwerten. Die Beratung geeigneter Filmanuskripte und Arbeitsprogramme soll durch Bildung von Sachverständigen-Beiräten gefördert werden. Die nächste Aufgabe des Ausschusses ist die Förderung eines seit einigen Monaten von der Humboldt-Film-Gesellschaft, Berlin, in Angriff genommenen Kulturgroßfilms „Wie bauen wir gesund und wirtschaftlich?“. Als weitere Aufgabe stellt sich der Ausschuß die Schaffung eines abendsfüllenden Unterhaltungsfilmes, der auf hohem künstlerischen Niveau und unter Mitwirkung prominenter Filmdarsteller in den breitesten Volksmassen das Verständnis für die großen Aufgaben neuerzeitlicher Wohnungsreform fördert.

Frühlingsfahrt nach den Glücklichen Inseln.

Der Journalisten- und Schriftsteller-Verein Urheber-schutz E. V. Berlin bittet uns um Aufnahme folgender Notiz:

Die vierzehnte Gesellschaftsreise des Journalisten- und Schriftsteller-Vereins Urheber-schutz Berlin (vom 19. Februar bis 12. März 1927) zeigt eine glückliche Zusammenfassung von Reisezielen, die sonst immer nur einzeln und zum Teil recht umständlich zu erreichen sind. Doppelschrauben-Dampfer „Lützow“ des Norddeutschen Lloyd wird die Teilnehmer von Bremen zunächst nach Vigo und Lissabon (mit Rundfahrten und Ausflügen nach den Königsschlössern von Cintra), dann aber nach den glücklichen Inseln Madeira und Teneriffa bringen, die trotz früher Jahreszeit sich in blühender Frühlingspracht erschließen werden. Die Weiterfahrt von den Kanarischen Inseln berührt Algier, Mallorca, Barcelona (Autofahrt zur sagenhaften Gralsburg) und endet in Genua. Die Preise für diese umfassende zweiundzwanzigtägige Reise sind sehr mäßig: einschließlich aller Landausflüge usw. von 825 R.M. an. Prospekte mit genaueren Angaben kostenlos durch die Geschäftsstelle des Journalisten- und Schriftstellervereins Urheber-schutz E. V. Berlin W. 30, Luitpoldstraße 32.

Gesetze und Verordnungen.

Runderlaß des Ministers für Handel und Gewerbe vom 1. September 1926, betr. Zuständigkeit der Zentralbehörden für die Erwirkung der Verleihung des Enteignungsrechts und der Anordnungen über die Zulässigkeit eines vereinfachten Enteignungsverfahrens.

— MfStuG. VI 4. 14. 3157, MfB. II 9. 469. —

Es ist wiederholt bemerkt worden, daß Anträge auf Verleihung des Enteignungsrechts und auf Zulassung des vereinfachten Enteignungsverfahrens an Ministerien gerichtet worden sind, die für die Vor-

bereitung der betreffenden Beschlüsse des Staatsministeriums nicht zuständig waren, was zu unliebsamen Verzögerungen Veranlassung gegeben hat.

Grundsätzlich wird die Zuständigkeit durch die Art und den Zweck des Unternehmens, für das das Enteignungsrecht beantragt werden soll, bestimmt. Im Interesse einer beschleunigten Erledigung der Verleihungsanträge habe ich nachstehende Übersicht aufgestellt, aus welcher die Unternehmen und die Zentralstellen, welche für die Vorbereitung der Verleihungsbeschlüsse zuständig sind, zu ersehen sind.

Ich eruche, in Zukunft diese Übersicht bei Vorlage der Anträge auf Verleihung des Enteignungsrechts usw. genau zu beachten.

Ü b e r s i c h t

Unternehmen, für welche das Enteignungsrecht bezw. die Anordnung des vereinfachten Enteignungsverfahrens beantragt wird:	Für die Vorbereitung der Verleihungsbeschlüsse zuständige Ministerien:
1. Flußregulierungen, Deichbauten und ähnliche Unternehmungen, die im Interesse der Landwirtschaft oder der Gewässer oder des Wasserfußes ausgeführt werden sollen, ferner Angelegenheiten des Wegebaues, abgesehen von den Fällen des § 11 des Baufluchtliniengesetzes und § 3 des Enteignungsgesetzes. Im übrigen Einzelfälle, in denen in Wahrung landwirtschaftlicher Belange die Verleihung des Enteignungsrechts nötig wird.	Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten
2. Universitätsanstalten, technische Hochschulen, Akademie in Braunsberg, ihre Anstalten, die Pädagogischen Akademien in Elbing, Kiel und Bonn, sowie alle sonstigen im Haushalt des Ministeriums für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung aufgeführten wissenschaftlichen Anstalten usw. Höhere Schulen, mittlere Schulen, Volksschulen, Dienstwohngebäude für Schulräte, kulturelle Unternehmungen aller Art, insbesondere Musik- und Theaterunternehmungen, Denkmal- und Naturdenkmalschutz, Museumszwecke.	Ministerium für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung
Unternehmungen von Religionsgesellschaften oder sonstigen kirchlichen Rechtsträgern, z. B. kirchliche Friedhöfe und Krankenhäuser von Religionsgesellschaften, in den letzteren beiden Fällen unter Mitbeteiligung des Ministeriums für Volkswohlfahrt.	
3. Staatliche Dienstgebäude (Oberpräsidien und Regierungen, Hochbauämter, Münze, General-Lotteriedirektion).	Finanzministerium
4. Grundstücke für die Kommunalverwaltung im engeren Sinne (insbesondere Kommunal-Verwaltungsgebäude), kommunale Friedhöfe und Krankenanstalten unter Mitbeteiligung des Ministeriums für Volkswohlfahrt.	Ministerium des Innern
5. Wasserversorgung und Entwässerungsanlagen, sofern bei diesen Anlagen gesundheitliche Fragen im Vordergrund stehen, Spiel- und Sportplätze, sowie andere Stätten für Leibesübungen aller Art, soweit nicht die Enteignung auf Grund des § 11 des Fluchtliniengesetzes vom 2. 7. 1875/28. 3. 1918 stattfindet, Bade- und Schwimmanstalten, Turn- und Sporthallen, Jugendherbergen, Jugendheime und sonstige Einrichtungen, die der Pflege der Jugendwohlfahrt zu dienen bestimmt sind.	Ministerium für Volkswohlfahrt
Enteignungen zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses nach Maßgabe des Artikel 2 des Wohnungsgesetzes vom 28. 3. 1918 (G. S. S. 23), Enteignungen von Grundstücken für Zwecke des gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungswesens, sowie zur Schaffung von Grünanlagen und Kleingärten in Festungsgemeinden nach Aufhebung oder Ermäßigung der Rayonbeschränkung (§ 1 des Reichsgesetzes vom 27. 4. 1920 — R. G. Bl. S. 697 —). Zulassung des vereinfachten Enteignungsverfahrens bei Ausübung des Enteignungsrechts auf Grund des Baufluchtliniengesetzes vom 2. 7. 1875/28. 3. 1918.	Bemerkung: Die Zuständigkeit des Ministeriums für Volkswohlfahrt bezieht sich nicht auf die landwirtschaftlichen Siedlungen, die auf Grund des Reichsiedlungsgesetzes vom 11. 8. 1919 besonders geschaffen wurden.
6. Bergbauunternehmungen, soweit nicht die berggesetzlichen Bestimmungen in Frage kommen, gewerbliche Unternehmungen, Elektrizitätsunternehmungen, Luftbahnen, Privateisenbahnen, Kleinbahnen, Privatanschlußbahnen, alle Fälle, in denen die Zuständigkeit eines anderen Ressorts sächlich nicht gegeben ist, z. B. Enteignungen für Zwecke des Reichs (militärische Einrichtungen, postfiskalische Gebäude), Funkanlagen, Gasleitungen.	Ministerium für Handel und Gewerbe

Im übrigen bemerke ich folgendes:

Die Verleihung des Enteignungsrechts durch Verordnung des Staatsministeriums nach § 1 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. 6. 1874 kann überall da nicht in Frage kommen, wo das Enteignungsrecht bereits als unmittelbare Rechtsfolge an die Verwirklichung eines gesetzlich besonders bestimmten Tatbestandes geknüpft ist. Da die Voraussetzungen, unter denen eine Gemeinde das Recht zu einer Inanspruchnahme von Grundeigentum zu Strafengelände und Plätzen (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätzen) ohne besondere Verleihung erwirbt, im Fluchtliniengesetz vom 2. 7. 1875 in der Fassung des Artikel 1 des Wohnungsgesetzes vom 28. 3. 1918 besonders geregelt sind, entfällt für dieses Rechtsgebiet die Verleihung der Enteignungsbefugnis durch besondere Verordnung des Staatsministeriums. Sofern also das erstrebte Ziel durch die förmliche Festlegung von Fluchtlinien zu erreichen ist, muß es, wie ich im Einvernehmen mit dem MfW. be-

merke, der Gemeinde überlassen bleiben, zunächst die Voraussetzungen für die ihr gesetzlich im § 11 des Fluchtliniengesetzes zugesprochene Enteignungsbefugnis durch die Festlegung von Fluchtlinien zu schaffen. Soll auf Grund des § 11 des Fluchtliniengesetzes eine Enteignung nach dem vereinfachten Enteignungsverfahren erfolgen, so muß der Plan gemäß § 8 a. a. D. förmlich festgestellt sein. Eine Abzeichnung des Planes mit den beglaubigten Vermerken über die vorschriftsmäßige Durchführung des Fluchtlinienverfahrens ist dem MfW. zur Herbeiführung der staatsministeriellen Anordnung vorzulegen. Hierbei wird auf den Runderlaß des MfW. vom 21. 12. 1923 — II 9. 767 —*) Bezug genommen.

Die Schaffung des Enteignungsrechts durch Festlegung von Fluchtlinien ist nur zulässig bei bebauten Grundstücken oder in Gegenden, in denen mit dem Einsetzen der Bebauung in absehbarer Zeit zu rechnen

*) MfW. 1924 S. 24.

ist. Für Wege, die außerhalb der Ortschaft liegen, müßte das Enteignungsrecht, sofern nicht § 3 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 in Frage kommt, durch besondere Verordnung des Staatsministeriums nach Maßgabe des Enteignungsgesetzes verliehen werden; z. B. bei Uferwegen, an Seen und Wasserläufen außerhalb von Ortschaften. In diesen Fällen wäre der entsprechende Antrag, sofern es sich um einen Uferweg handelt, der in das durch Gesetz vom 29. 7. 1922 (G. S. S. 213) vorgesehene Verzeichnis aufgenommen ist, an den Herrn Minister für Volkswohlfahrt, im übrigen an den Herrn Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten zu richten.

Ich mache ferner darauf aufmerksam, daß an die Stelle des Regierungspräsidenten im Gebiete des Sieblungsverbandes Ruhrkohlenbezirk für Enteignungen, die auf Grund des § 11 des Baufluchtliniengesetzes erfolgen, der Verbandspräsident in Essen tritt; nur in Durchführung des vereinfachten Enteignungsverfahrens ist für die Besitzeinweisung (vergl. § 6 des Gesetzes vom 26. 7. 1922) nach Lage der gesetzlichen Bestimmungen die Zuständigkeit des Regierungspräsidenten gegeben. Die Vorbereitung der Anträge auf Zulassung des vereinfachten Enteignungsverfahrens hat durch den Verbandspräsidenten zu erfolgen.

Schließlich weise ich noch darauf hin, daß die Prüfung und Vorlage von Anträgen auf Verleihung des Enteignungsrechts an Kleinbahnen und auf Anordnung des vereinfachten Verfahrens hierfür Sache des Verbandspräsidenten ist, soweit ihm die Genehmigung und Beaufsichtigung der betreffenden Unternehmen auf Grund der Verbandsordnung zusteht oder ausdrücklich übertragen worden ist (vergl. § 25 Abs. 3 Nr. 5 daselbst). Dagegen liegt die Einleitung und Durchführung der Enteignung bei jenen Unternehmen sowohl im gewöhnlichen wie im vereinfachten Verfahren — unbeschadet der dem Verbandspräsidenten zustehenden vorläufigen Feststellung des Planes nach § 15 des Enteignungsgesetzes — in den Händen des örtlich zuständigen Regierungspräsidenten und Bezirksausschusses.

Daselbe gilt auch für die Privatanschlußbahnen mit Maschinenbetrieb, die an Kleinbahnen des Verbandsgebiets im Sinne des § 25 Abs. 3 Nr. 5 der Verbandsordnung anschließen.

Dr. Schreiber.

Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 21. September 1926, betr. Zwischenkredit für erste Hypotheken aus dem 10-Millionenfonds.

— V. B. 3. 10345/26. —

Um die aus einer Reihe von Anfragen hervorgetretenen Zweifel über das Verfahren bei Begebung des 10-Millionenkredits für Beamte, Angestellte und Arbeiter in den Reichshoheitsverwaltungen sowie für Angehörige der Wehrmacht zu beheben, habe ich die Höhe des auszahlenden Barbetrages sowie der Zinsen und Nebenkosten in einigen Regelbeispielen erläutert.

Die anliegenden Abdrucke übersende ich zur gefälligen Kenntnis und mit dem Anheimstellen der Veröffentlichung in der Zeitschrift für Wohnungswesen.

gez.: J. A. Dr. Schmidt.

Richtlinien

über die Verwaltung und Begebung der vom Reiche bereitgestellten und der Deutschen Wohnstätten-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Berlin, überwiesenen

Mittel des Zwischenkreditfonds für Beamte, Angestellte und Arbeiter in den Reichshoheitsverwaltungen sowie für Angehörige der Wehrmacht.

1. Zweck des Fonds. Die der Deutschen Wohnstätten-Hypothekenbank Aktiengesellschaft Berlin — im nachstehenden Bank genannt — zur Verfügung gestellten Mittel dienen zur Hergabe von Borschüssen auf erste Hypotheken für Kleinwohnungen, die im Gebiete des Deutschen Reiches in Miet- oder Eigenthäusern für Beamte, Angestellte und Arbeiter in den Verwaltungen und Betrieben des Reiches — mit Ausnahme der Deutschen Reichsbahn und der Deutschen Reichspost — sowie für Angehörige der Wehrmacht hergestellt werden.

2. Verfahren. Bei der Begebung der Mittel bedient sich die Bank in Preußen der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften, ihrer Generalvertretungen, in den übrigen Ländern der entsprechenden Stellen. Den provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften, bezw. den entsprechenden Stellen ist ein Entgelt für die Tätigkeit bei der Weiterleitung des Reichsmittel nicht zu zahlen.

3. Voraussetzungen. Die zu 1 bezeichneten Borschüsse können nur für solche Bauvorhaben gegeben werden, für die Tilgungsdarlehen aus dem Wohnungsfürsorgefonds des Reichsarbeitsministers gewährt werden oder gewährt werden könnten.

Besonders zu berücksichtigen sind solche Bauvorhaben, bei denen bewährte einheitliche Typenentwürfe, die nach den Grundsätzen einer sparsamen Bauweise aufgestellt sind, in Bauteilen ausgeführt werden, die nach den deutschen Baunormen gefertigt sind.

4. Höhe des Zwischenkredits. Die Hypothek, auf die aus dem Zwischenkreditfonds Borschüsse gezahlt werden, soll möglichst bis zu 60 v. H. des Wertes des Grundstücks gewährt werden, darf jedoch den Betrag von 5000 Reichsmark je Wohnung nicht übersteigen. Auf die Höhe der sich ergebenden Mieten ist hierbei Rücksicht zu nehmen.

5. Verzinsung. Der Zwischenkredit wird an den Bauherrn zu einem vom Reichsarbeitsminister noch festzusetzenden Zinssatz zuzüglich eines Verwaltungs-kostenbeitrages von ½ v. H. jährlich gegeben.

Die Zinsen sind, sofern nicht etwas anderes vereinbart wird, am 1. eines jeden Kalenderhalbjahres für das vorausgegangene Halbjahr, bezw. bei der Überleitung des Zwischenkredits in ein erstfälliges Hypothekendarlehn fällig und spätestens innerhalb zwei Wochen nach dem Fälligkeitstag in Reichsmark unter Ausschluß der Aufrechnung an die Bank oder an die von dieser zu bezeichnende Stelle kostenfrei zu zahlen.

6. Grundbucheintragungen. Als Sicherheit für den Zwischenkredit samt Nebenforderungen ist grundsätzlich an erster Stelle zugunsten der Bank eine Verkehrshypothek einzutragen, bei der soweit möglich die Bedingungen zugrunde zu legen sind, die voraussichtlich bei der Überleitung des Zwischenkredits in das Hypothekendarlehn gültig sein werden.

Verzögert sich die rechtzeitige Bestellung der hypothekarischen Sicherheit ohne Schuld des Darlehnsnehmers, so kann sich die Bank bis dahin mit der selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes oder eines sonstigen Bürgschaftsträgers für Kapital, Zinsen und Nebenforderungen als vorläufiger Sicherheit begnügen, sofern diese Bürgschaften allen gesetzlichen Erfordernissen, insbesondere den jeweiligen Landesgesetzen, entsprechen.

7. Auszahlung. Der Kredit wird ausgezahlt, sobald die Bestellung der erforderlichen Sicherheiten nachgewiesen ist. Der Darlehnsnehmer muß Zahlungen

rechtzeitig bei der Bank durch die Wohnungsfürsorgegesellschaft beantragen.

8. Rückzahlung des Kredits. Vor der Gewährung des Zwischenkredits muß sich der Darlehensnehmer verpflichten, den Zwischenkredit spätestens innerhalb 7 Monaten nach der Hingabe durch ein erstelltes Hypothekendarlehn, das ihm von der Deutschen Wohnstätten-Hypothekenbank Aktiengesellschaft anzubieten ist, abzudecken. Nimmt der Bauherr trotzdem den Zwischenkredit länger als 7 Monate in Anspruch, so erhöht sich der Zinssatz von Monat zu Monat um je 1 v. H. jährlich für das Jahr berechnet.

9. Herstellung der Bauten. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, den Bau nach den mit dem Darlehensantrage vorgelegten und von der Bank geprüften Bauentwürfen und Finanzierungsplänen oder Kostenschätzungen unter Verwendung guter Baustoffe sorgfältig und dauerhaft auszuführen und bei etwa als notwendig sich herausstellenden Änderungen sich zuvor der Zustimmung der Bank zu versichern. Auch ist jederzeit auf Verlangen das Baubuch zur Einsicht vorzulegen, das auf Grund der §§ 2 und 3 des Reichsgesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juli 1909 (Reichsgesetzbl. S. 449) zu führen ist.

10. Rückzahlung bei Verstoß gegen die Bestimmungen. Der Zwischenkredit kann sofort zurückgefordert werden, wenn festgestellt wird, daß er diesen Richtlinien zuwider verwendet worden ist. In diesen Fällen ist der zurückzuzahlende Betrag rückwirkend vom Tage des Empfanges des Zwischenkredits an in Höhe von 2 v. H. über dem Reichsbankdiskont zuzüglich eines Verwaltungskostenbeitrages von ½ v. H. jährlich zu verzinsen. Zugrunde gelegt wird der Reichsbankdiskont, der am Tage gilt, an dem die bestimmungswidrige Verwendung festgestellt wird. Zum mindesten wird jedoch der Zinssatz einschließlich Verwaltungsbeitrages berechnet, der nach Ziffer 5 und 8 dieser Richtlinien zu zahlen ist.

11. Sonstige Bestimmungen. Im übrigen gelten die Grundsätze für die Gewährung von Tilgungsdarlehen und Baugeld aus dem Wohnungsfürsorgefonds des Reichsarbeitsministers und die Bestimmungen des Reiches über die Bereitstellung und Verwendung des Kredits von 200 Millionen Reichsmark zur Förderung des Kleinwohnungsbaues (Gesetz vom 26. März 1926, Reichsgesetzbl. I S. 179, Verordnung vom 1. April 1926, Reichsministerialblatt S. 109, Ausführungsbestimmungen vom 16. April 1926, Reichsministerialblatt S. 119) entsprechend.

12. Kosten. Die bei der Veleihung der Bauten entstehenden Gerichts- und Rotariatskosten, Stempelnkosten, Steuern, Abgaben und Gebühren trägt der Bauherr.

Er trägt ferner die Kosten, die der Bank durch die Beschaffung etwa als notwendig erachteter Gutachten, Schätzungen u. dergl. und durch örtliche Verhandlungen oder Prüfungen aus Anlaß des Darlehensgeschäftes entstehen.

Berlin, den 19. August 1926.

Der Reichsarbeitsminister.
Deutsche Wohnstätten-Hypothekenbank
Aktiengesellschaft.

Beispiele

für die Errechnung des Barbetrages sowie der Höhe der Zinsen und Nebenkosten, die dem Darlehensnehmer aus der Gewährung des Zwischenkredits und seiner Umwandlung in ein endgültiges hypothekarisches Pfandbriefdarlehen entstehen. (Vergleiche die Ausführungsbestimmungen zur Verord-

nung über die Verwendung des Kredits des Kleinwohnungsbaues vom 16. April 1926 — Reichsministerialblatt S. 119 —, die Abänderung hierzu vom 25. August 1926 — Reichsministerialblatt S. 911 — und die Richtlinien über die Verwaltung und Begebung der vom Reiche bereitgestellten und der Deutschen Wohnstätten-Hypothekenbank A. G. Berlin überwiesenen Mittel dieses Kredits vom 19. August 1926.)

A. Zwischenkredit. Der Zinssatz — Ziffer 2 der obigen AB. (Ausführungsbestimmung) bzw. Ziffer 5 der obigen Richtlinien — ist im Eindernehmen mit dem Herrn Reichsminister der Finanzen (7. 7. 1926, I. C. 12271/V. C. 16 188) auf vorläufig 6% v. H. jährlich festgesetzt worden. Hierzu tritt gemäß Ziffer 3 der obigen Ausführungsbestimmung ein Verwaltungs-kostenbeitrag von ½ v. H. jährlich.

Demnach sind für die Dauer der Inanspruchnahme des Zwischenkredits — Ziffer 2 der obigen Ausführungsbestimmung — 7% v. H. jährlich zu entrichten.

B. Hypothekarisches Pfandbriefdarlehn. I. Beispiel: Verkauf 8%iger Pfandbriefe und Tilgung des nominellen Darlehens von 5000 RM mit jährlich 0,5 v. H., und zwar unter Zuwachs der vom Kapital erparten Zinsen:

a) Pfandbriefzinssatz	8 v. H.
b) Zuschlag gemäß Ziffer 7a der obigen AB.	0,5 = =
c) Tilgungssatz gemäß Ziffer 7c der obigen AB.	0,5 = =
d) Nebenkosten gemäß Ziffer 7b der obigen AB.	
1. Pfandbriefstempel	0,5 v. H.
2. besondere Unkosten für Herstellung u. der Pfandbriefe	2 = =
3. Bankierbonifikation	2 = =
	4,5 v. H.
auf die Tilgungszeit umgerechnet rund	0,10 = =
e) durchschnittliche Verzinsung eines Disagios von 50 RM — Kurs 99% Auszahlung, vgl. C. 4,725 RM, umgerechnet auf die Tilgungszeit 50	
	$\frac{35}{35} = 1,428 \text{ RM}$

oder $\frac{1,428 \cdot 100}{5000} = \dots \dots \dots 0,03 = =$

Demnach hat der Schuldner nach diesem Beispiele mit einer Gesamtverzinsung (einschließlich einer Tilgung von 0,5 %) von . . . 9,13 v. H. zu rechnen:

II. Beispiel: Wird der Fehlbetrag zwischen Auszahlung und Nennwert (Disagio + 4,5 % Unkosten), hier also 50 + 225 = 275 RM, zur Finanzierung benötigt und in Gestalt eines etwa mit 10 v. H. jährlich verzinslichen zusätzlichen Darlehens aufgebracht, so ist mit folgender Gesamtverzinsung einschließlich Tilgung zu rechnen:

B a-c	9,00 v. H.
10 % von 275 RM auf 5000 RM umgerechnet	0,55 = =

zusammen 9,55 v. H.

C. Auszahlung des Zwischenkredits und des hypothekarischen Pfandbriefdarlehens. III. Beispiel: Erlös bei einem nominellen Darlehn von 5000 RM und einem Pfandbriefkurs (Börsenkurs) von 99 % 4950 RM abzüglich Nebenkosten nach Bd 4,5 % = 225 =

= 4725 RM

D. Vorläufige und endgültige Abrechnung der Bank mit dem Darlehens-

Schuldner. Die Bank gewährt im Hinblick auf die Berechnung zu C zunächst einen vorläufigen Zwischenkredit in Höhe von 90 v. H. des nominellen Darlehns und verrechnet später die billigeren Zinsen und Kosten des Zwischenkredits — vergl. A — mit den teureren Zinsen und Kosten des endgültigen Darlehns — vergl. B a—d — für die Dauer der Inanspruchnahme des Zwischenkredits gemäß Ziffer 2 der obigen Ausführungsbestimmung.

Erlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 7. 9. 1926, betr. Reichszwischenkredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues.

— II. 4. 1185. —

Im Anschluß an die Erlasse vom 7. 5. 1926 — II. 4. 520 — und vom 21. 7. 1926 — II. 4. 866 —

Durch Gesetz vom 1. 7. 1926 (R. G. Bl. I S. 357) ist das Gesetz über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues vom 16. 3. 1926 (R. G. Bl. I S. 179) dahin geändert worden, daß die Darlehnsdauer für die Reichskredite den Ländern gegenüber nunmehr allgemein drei Jahre (bisher zwölf Monate) nach dem jeweiligen Abbrufe betragen soll. Demzufolge sind auch die Verordnung der Reichsregierung über die Verwendung des Kredits vom 1. 4. 1926 und die Ausführungsbestimmungen des RMW. zu dieser Verordnung vom 16. 4. 1926 in mehreren Punkten abgeändert worden. Je ein Abdruck der Abänderungsverordnung vom 24. 7. 1926 und der Abänderung der Ausführungsbestimmungen vom 25. 8. 1926 werden beigelegt.

Auf Grund der abgeänderten Vorschriften wird die Darlehnsdauer für die den Kreditinstituten bisher zur Verfügung gestellten Darlehen hiermit auf drei Jahre (bisher neun Monate) festgesetzt. Die von den Kreditanstalten über diese Kreditmittel eingefandten Darlehnsverträge erfahren insoweit eine Abänderung, als es an Stelle der Worte „diese (die Rückzahlung der Darlehen, bezw. der einzelnen Darlehnsteile) erfolgt spätestens neun Monate nach dem jeweiligen Abbrufe“ nunmehr heißen muß: „diese erfolgt spätestens bis zum Ablaufe von drei Jahren nach dem jeweiligen Abbrufe“. Andererseits ist zu beachten, daß nunmehr auch die Ergänzungsverordnung vom 24. 7. 1926 und die Ergänzungsausführungsbestimmungen vom 25. 8. 1926 Vertragsgrundlagen geworden sind. Von der Forderung der Aufstellung eines Nachtragsvertrages glaube ich absehen zu können.

Dadurch, daß die Kreditanstalten die Kreditmittel bis zur Dauer von drei Jahren behalten dürfen, ist es auch möglich, die Darlehnsdauer den Bauherren gegenüber zu verlängern. Diese soll aber grundsätzlich die Zeit von zwölf Monaten nicht übersteigen, andernfalls ein erhöhter Zinssatz zugunsten des Reiches zu berechnen ist.

gez.: J. A. Pauly.

Anlage A.

Verordnung d. RMW., RMZ. u. RMW. v. 24. 7. 1926 zur Abänderung der Verordnung über die Verwendung des Kredits zur Förderung des Kleinwohnungsbaues (RMWl. S. 859).

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Gesetzes über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues vom 26. 3. 1926 (R. G. Bl. I S. 179) in der Fassung des Gesetzes vom 1. 7. 1926 (R. G. Bl. I S. 357) wird nach Zustimmung des Reichsrats hiermit verordnet:

Artikel I.

Die Verordnung über die Verwendung des Kredits zur Förderung des Kleinwohnungsbaues vom 1. 4. 1926 (RMWl. S. 109) wird wie folgt geändert:

1. Ziffer 1:

a) Die Worte „zwölf Monaten“ werden durch die Worte „drei Jahren“ ersetzt.

b) Folgende Vorschrift wird als Abs. 2 eingefügt:
Bis zu einem Betrage von 10 Millionen Reichsmark kann der Reichsarbeitsminister im Einverständnisse mit dem Reichsminister der Finanzen die Dauer des Darlehns auf insgesamt fünfzehn Jahre verlängern und hierbei bis zur Höhe von 4 Millionen Reichsmark das Darlehn auch unter den Selbstkosten gewähren.

2. Ziffer 3: Die Worte „neun Monaten“ werden durch die Worte „höchstens drei Jahren“ ersetzt.

3. Ziffer 5: Im Abs. 2 werden die Worte „neun Monate“ durch die Worte „bis zum Ablaufe von drei Jahren“ ersetzt.

4. Ziffer 9 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

Damit der gewährte Kredit möglichst rasch wieder umgesetzt werden kann, sollen Länder und Realkreditanstalten auf baldmöglichste Bestellung der ersten Hypotheken hinwirken. Die Realkreditanstalten sollen auf Grund der gegebenen Hypotheken Pfandbriefe ausstellen und deren Erlös, soweit er nicht zur Zurückzahlung des gewährten Zwischenkredits verwendet werden muß, wiederum dem Kleinwohnungsbau zuführen.

5. Ziffer 13:

a) Dem Satz 1 werden die Worte angefügt: „insbesondere die Bestellung der ersten Hypothek verzögert wird, obwohl sie nach Entscheidung der Länder oder der von ihnen bestimmten Stellen zu tragbaren Bedingungen möglich wäre.“

b) Im Satz 2 werden die Worte „dem Zinssatz“ bis „zu zahlen ist“ durch die Worte „einem Zinssatz von 7,25 v. H.“ ersetzt.

c) Satz 3 beginnt mit den Worten: „Anstalten, die diesen Vorschriften zuwiderhandeln, können“ usw.

Artikel II.

Diese Verordnung gilt auch für die bereits vor ihrer Verkündung abgerufenen Kreditbeträge.

Anlage B.

Abänderung der Ausführungsbestimmungen des RMW. vom 25. 8. 1926 zur Verordnung über die Verwendung des Kredits zur Förderung des Kleinwohnungsbaues (RMWl. S. 911).

Gemäß Ziffer 7 der Verordnung über die Verwendung des Kredits zur Förderung des Kleinwohnungsbaues vom 1. 4. 1926 (RMWl. S. 109) in der Fassung der Verordnung vom 24. 7. 1926 (RMWl. S. 859) bestimme ich im Einvernehmen mit dem Herrn Reichswirtschaftsminister:

Artikel I.

Die Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über die Verwendung des Kredits zur Förderung des Kleinwohnungsbaues vom 16. 4. 1926 (RMWl. S. 119) werden wie folgt geändert:

1. Ziffer 2 Absatz 2 erhält folgende Fassung:

Nimmt der Bauherr den Zwischenkredit länger als zwölf Monate in Anspruch, so erhöht sich der Zinssatz zugunsten des Reiches um 1 v. H., auf das Jahr berechnet. Ist die Ablösung des Zwischenkredits in größerem Umfang offenbar absichtlich

unterblieben, so erhöht sich der Zinssatz weiter um 1 v. H.; über das Vorliegen dieser Voraussetzung entscheidet der Reichsarbeitsminister.

2. Ziffer 4: Die Worte „neun Monaten“ werden durch die Worte „drei Jahren“ ersetzt.

3. Ziffer 8: Die Worte „4 sowie“ und der Abf. a werden gestrichen; die Abf. b und c erhalten die Bezeichnungen a und b.

Artikel II.

Die vorstehenden Bestimmungen gelten auch für die bereits vor ihrem Erlaß abgerufenen Kreditbeträge.

Erlaß des Preuß. Staatsministeriums vom 9. 3. 1926 über die Gewährung von Stempel- und Gebührenfreiheit für die Ansiedlung von Kriegsbeschädigten und Kriegshinterbliebenen (JMBL. S. 84).

— JMBL. a. 195; JMBL. II. C. 2872. —

In Abänderung der Erlasse vom 7. Oktober 1922 (JMBL. S. 418) und vom 14. Februar 1924 (JMBL. S. 74) wird die darin als Voraussetzung der Gewährung von Stempel- und Gebührenfreiheit für die Ansiedlung von Kriegsbeschädigten und Kriegshinterbliebenen bestimmte Wert- bzw. Kaufpreisgrenze für bebauete Grundstücke auf 9000 RM und für unbebaute Grundstücke auf 3000 RM und die Einkommensgrenze auf 1200 RM festgesetzt.

Runderlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 16. Juni 1926, betr. Reichszwischenkredit für Beamtenwohnungen.

— II. 5 Nr. 1021. —

Zum Erlaß vom 22. April d. Js. — II. 5 Nr. 872. —

Ich erlaube, die gemeinnützigen Bauvereinigungen usw., die mit der Herstellung von Wohnungen für Staatsbedienstete und Lehrer unter Inanspruchnahme von staatlichen Baudarlehen befaßt sind, auf meinen Runderlaß vom 7. Mai d. Js. — II. 4 Nr. 520 — noch besonders hinzuweisen, und ihnen gegebenenfalls den für sie wichtigen Inhalt des Erlasses mitzuteilen. Die Bauherren werden sich wegen Erlangung von Zwischenkredit in der Regel zunächst an die zuständige öffentliche Kreditanstalt oder an eine der bei der Durchführung der Kreditaktion beteiligten Hypothekenaktienbanken wenden. Wenn sie von dieser Anstalt keine befriedigende Zusage erhalten, ist der Antrag an die Preussische Landespfandbriefanstalt zu richten, die in erster Linie dazu ausersehen ist, bei der Finanzierung von Beamtenwohnungen mitzuwirken. Sollte die Beschaffung von Zwischenkredit für Beamtenwohnungsbauten in einzelnen Fällen auf Schwierigkeiten stoßen, so bitte ich, mir diese Fälle zu melden.

Runderlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 5. 7. 1926, betr. Eintragung von Hauszinssteuerhypotheken auf Reichsheimstätten.

— II. 3. Nr. 607. —

Gemäß § 17 Abs. 2 Satz 2 des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920 (R.-G.-Bl. S. 962) genehmige ich hiermit allgemein, daß auf Reichsheimstätten auch Hauszinssteuerhypotheken in das Grundbuch eingetragen werden.

Runderlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 16. 8. 1926, betr. Aufwertung der für landwirtschaftliche Siedlungsbauten bewilligten öffentlichen Baubeihilfen.

— II. 13. Nr. 2465. —

Auf den Bericht vom 6. 7. 1926.

Mit Rücksicht auf die bei Eintragung der Aufwertungshypotheken entstehenden Kosten will ich nach Benehmen mit dem Herrn Finanzminister keine Einwendungen dagegen erheben, daß überhaupt auf eine grundbuchliche Sicherung in allen den Fällen verzichtet wird, in denen die einzutragende Hypothek weniger als 10 RM ausmacht, zumal durch den Verzicht auf die Eintragung der Anspruch aus der persönlichen Forderung unberührt bleibt. In den meisten Fällen dürfte sich im übrigen bei derartig kleinen Beträgen eine sofortige Barablösung im Verhandlungswege erreichen lassen.

Runderlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 30. 8. 1926, betr. grundbuchliche Sicherung der Hauszinssteuerhypotheken.

— II. 13 Nr. 2103/26. —

Auf den Bericht vom 28. Juni 1926 — I. B. Nr. 622 —, betreffend grundbuchliche Sicherung der Hauszinssteuerhypotheken, erkläre ich mich im Einvernehmen mit dem Herrn Finanzminister und dem Herrn Minister des Innern damit einverstanden, daß von der Eintragung der Hypothek und der dinglichen Sicherung auch dann abgesehen wird, wenn es sich um Eigenbauten solcher Gemeinden handelt, die gemäß § 11 der Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926 (Gesetzsammlung S. 213) zur selbständigen Verwendung des zur Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens bestimmten Hauszinssteueranteils nicht berechtigt sind. In solchen Fällen haben sich die Gemeinden jedoch zu verpflichten, vor etwaiger Veräußerung des Grundstücks die grundbuchliche Eintragung der Hauszinssteuerhypothek zu veranlassen und dem Rechtsnachfolger die übrigen, an die Gewährung der Hauszinssteuerhypothek geknüpften Bindungen aufzuerlegen. Diese Verpflichtungserklärungen sind von den für die Vergebung der Hauszinssteuerhypotheken in Betracht kommenden Gemeinden und Gemeindeverbänden bei den Akten aufzubewahren.

Runderlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 22. 9. 1926, betr. Verwendung von Hauszinssteuermitteln zur Instandsetzung von Altwohnungen.

— II. 10. 494. —

Auf den Bericht vom 21. August 1926.

Ich nehme an, daß sich die Fragen auf die aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds für die Instandsetzung von Altwohnungen in Anspruch genommenen Mittel beziehen. Ob die Gemeinden (Gemeindeverbände) diese Mittel als Zinszuschüsse, Darlehen oder zur Bildung von Bürgschaftsicherungsfonds gemäß den Richtlinien vom 12. 7. 1926 hergeben, und in welcher Weise sie sich Sicherung für die als Darlehen hergegebenen Mittel verschaffen, ist ihrem Ermessen überlassen. Auf jeden Fall sind die auf Grund des Runderlasses vom 12. 7. 1926 — II. 10. 360 —*) den Ge-

*) JMBL. Sp. 749.

meinden (Gemeindeverbänden) aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds als Kommunaldarlehen überlassenen Mittel, wie in diesem Erlaß vorgeschrieben, innerhalb von drei Jahren in voller Höhe an die Staatskasse zurückzuzahlen.

Verfügung des Regierungspräsidenten zu Oppeln vom 7. 9. 1926, betr. Verzinsung der Hauszinssteuerhypotheken.

— I. c. 34 Nr. 3354. —

Infolge der teilweisen Veränderung der Voraussetzungen hebe ich die durch meine Verfügung vom 10. 2. 1925 — I. c. 34 Nr. 284 II. Ang. — getroffene Regelung der einheitlichen Erhebung von 1 v. H. Zinsen für die Hauszinssteuerhypotheken hierauf auf und überlasse es grundsätzlich den hypothekengebenden Gemeinden und Gemeindeverbänden, über die nach Ziffer 8 der Richtlinien vom 27. 2. 1926 vorzunehmende Herabsetzung des Zinssatzes selbständig Entscheidung zu treffen. Dies bezieht sich sowohl auf die aus dem gemeindlichen Aufkommen, als auch auf die aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds hergegebenen Hauszinssteuerhypotheken.

Nach einer Entscheidung des Herrn Ministers für Volkswohlfahrt soll eine Zinsherabsetzung grundsätzlich erst nach Fertigstellung der Bauten in Frage kommen, d. h. zu dem Zeitpunkt, wo eine Festsetzung der Miete und der gesamten Belastung erst möglich ist. Wenn gleichwohl einzelne Gemeinden Zinsherabsetzung rückwirkend schon für die während der Bauzeit geleisteten Abschlagszahlungen genehmigt haben, so hat, soweit es sich hierbei um Zahlungen aus den Mitteln des staatlichen Ausgleichsfonds handelt, der Herr Minister für Volkswohlfahrt nach Benehmen mit dem Herrn Finanzminister nichts dagegen einzumenden, daß in solchen Fällen auch für die zurückliegende Zeit nur die ermäßigten Zinsen zur Staatskasse vereinnahmt werden. Voraussetzung ist allerdings, daß die Gemeinden von den Bauherren tatsächlich auch nur die herabgesetzten Zinsen eingezogen haben.

Für die Folge werden die Gemeinden hiermit angewiesen, Zinsherabsetzungen gemäß Ziffer 8 der Richtlinien vom 27. 2. 1926 erst von dem Zeitpunkt ab zuzulassen, zu dem die Wohnungen bezugsfertig hergestellt sind.

Bei der regelmäßigen Abführung der Zinsen an die Regierungshauptkasse ist eine genaue Berechnung der Zinsen, entsprechend der unterschiedlichen Höhe der Zinssätze für die Hypothekenträge, mir einzureichen.

Verfügung des Regierungspräsidenten zu Oppeln vom 23. 9. 1926, betr. Förderung der Neubautätigkeit durch Bewilligung von Hauszinssteuerhypotheken.

— I. c. 34 Nr. 3530. —

Der Preussische Landtag hat in seiner Sitzung vom 28. April 1926 u. a. beschlossen, das Staatsministerium zu ersuchen,

„dahin zu wirken, daß Hauszinssteuermittel nicht für Bauvorhaben solcher Unternehmungen bewilligt werden, bei denen die Vermutung besteht, daß sie durch das Verlangen sogenannter Baukostenzuschüsse oder ähnlicher geldlicher Leistungen eine ungerechtfertigte Vermögensbereicherung erstreben, oder die Wertverwertung der Neubauwohnungen in unerwünschter Weise erschweren“.

Im Anschluß an meine Rundverfügung vom 14. 3. 1926 — I. c. 34 Nr. 852 — betr. Richtlinien für die Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken ersuche ich, für die Folge beim Abschluß von Darlehensverträgen durch Aufnahme entsprechender Bedingungen der obigen Entschließung des Landtages Rechnung zu tragen.

Für die rückliegende Zeit haben die Gemeinden im Hinblick auf die Bestimmung unter Ziffer 13 a der Richtlinien vom 27. Februar 1926, wonach die Hauszinssteuerhypothek nebst 12 v. H. Zinsen sofort zur Rückzahlung fällig wird, sofern das Gebäude nicht den Antragsunterlagen entsprechend . . . „genutzt“ wird, zu prüfen, ob der bestehende Darlehensvertrag in Verbindung mit letzterer Vorschrift ihnen nicht die Möglichkeit gibt und unter Umständen sogar die Verpflichtung auferlegt, in Fällen gedachter Art von den Bauherren die Rückzahlung der Hauszinssteuerhypothek zu fordern.

Ich ersuche ergebenst, das Weitere zu veranlassen und mir bis zum 1. Januar 1927 zu berichten, ob sich bei diesen Prüfungen das Vorliegen solcher Fälle ergeben hat, bezw. welche Erfahrungen dort gemacht worden sind.

Bücher- und Zeitschriftenschau.

Die Hauszinssteuer in Preußen von Ministerialrat Dr. Surén und Oberregierungsrat Dr. von Seusinger.

Im Verlag von Georg Stilke, Berlin, ist aus der Feder der Herren Ministerialrat Dr. Surén im Preussischen Ministerium des Innern und Oberregierungsrat Dr. von Seusinger im Preussischen Finanzministerium ein Leitfaden: „Die Hauszinssteuer in Preußen unter Berücksichtigung der Finanzierung des Wohnungsbaues“ erschienen. Die Verfasser, als Sachbearbeiter der beiden Ministerien zur Erläuterung der gesetzlichen Bestimmungen besonders berufen, haben sich durch die Herausgabe des Werkchens zweifellos einen Verdienst erworben. Nach einer historischen Einleitung mit kurzer systematischer Darstellung des Stoffes bringt das Büchlein einen Kommentar zur Preussischen Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926 und ferner den Wortlaut aller Gesetze, Verordnungen und Ausführungserlasse, welche für die Erhebung und Verwendung der Hauszinssteuer von

Bedeutung sind, einschließlich der Bestimmungen über Mietzinsbildung, die Gewährung von Zwischenkrediten und die Verwendung der besonderen, für die Vergabe von Baudarlehen bestimmten Fonds. Das Buch bringt damit zum ersten Mal in systematischer Weise Klarheit und übersicht in die Fülle der mit der Hauszinssteuer zusammenhängenden Bestimmungen, die nachgerade nicht nur für den Laien so gut wie unübersehbar geworden waren. Es wird jeder Stelle, welche von Berufs wegen mit der Hauszinssteuer, sei es als verwaltende Behörde, sei es als Steuerzahler, sei es als Nutznießer der Hauszinssteuer, d. h. als Empfänger von Hauszinssteuerhypotheken, ständig befaßt ist, außerordentlich wertvolle Dienste leisten.

von Gruner.

Das Problem der Finanzierung des Wohnungsneubaues. (Die Förderung des Wohnungsneubaues durch die deutschen Gemeindeverwaltungen.) Heft 6

der Schriften der Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen (Vereinigung deutscher Wohnungsämter). Carl Heymanns Verlag, Berlin, 1925. Preis bei Bezug durch die Geschäftsstelle der Vereinigung 3 M., für Mitglieder der Vereinigung 2 M.

Das vorliegende Heft 6 der Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen gibt den Bericht über die achte Tagung der Vereinigung in Goldesheim am 20. und 21. Mai 1926. Die Themen des Buches sind bekannte Fragen unserer heutigen Wohnungswirtschaft:

Das Problem der Finanzierung des Wohnungsneubaues. Von Ministerialrat Dr. Wölz.

Die Unterbringung Obdachloser und Räumungspflichtiger. Von Dr. Weitz, Beigeordneter, Duisburg.

Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien. Von Dr. Guttman, Stadtrat, Hagen in Westf.

Wohnungsfürsorge für Tuberkulöse. Von Dr. phil. Dr. rer. pol. Strehlow, Stadtbau- direktor, Dortmund.

Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege in der Zeit der Zwangswirtschaft. Von Wohnungsamtsdirektor Gaumitz, Charlottenburg.

Die Erhaltung der Altwohnungen. Von Dr. Liebering, Magistratsassessor, Köln.

Von besonderem Interesse ist das erste Thema, das von Dr. Wölz, Ministerialrat im Reichsarbeitsministerium, behandelt wird.

Der Vortrag von Dr. Gut-München über die Förderung des Wohnungsneubaues nach dem Weltkrieg durch die deutschen Gemeindeverwaltungen ist leider nur im Auszug wiedergegeben, da über dieses Thema eine besondere Veröffentlichung herauskommen soll.

An der Tätigkeit der Wohnungsämter und der gemeindlichen Wohlfahrtspflege kann heute niemand vorübergehen. Im Volk sind die Wohnungsämter und Wohnungskommissare häufig nur mit negativen Eigenschaften der Wohnungszwangswirtschaft, der Wohnungsbeschlagnahme usw. bekannt, hier kommt ihre positive Seite, die Wohnungsfürsorge, zu Wort. Die praktischen Erfahrungen, die aus den Referaten sprechen, sind ein hervorragendes Material. Das Buch sei dem Wohnungswirtschaftler und Wohnungspolitiker bestens empfohlen.

Schr.

Häuserbau durchs Volk. „Das Heimatrecht des deutschen Volkes und seine Verwirklichung durch den Häuserbau“, von Dr. Hans Künkel. Frommsche Buchhandlung (Walter Biedermann) Jena.

Eine Fanzare in drei Kapiteln: Wie es Ist? Wie es Kam? Wie es Wird? Eine Mahnung an die „Praktiker“ und „Rentabilitätsberechner“. Eine mutige Verteidigung der Seele unseres Volkes, die durch Heimatlosigkeit zugrunde gehen wird! Eine Feststellung, daß wir nichts geschaffen haben mit allem bisherigen Tun! Ein Aufruf an das deutsche Volk zur Tat. Der Weg: Bau durch Gemeinde, Provinz, Staat,

das Reich; die Initiative beim Reich, als der verantwortlichen Stelle; Verbilligung durch Massenherstellung.

Die Sache, für die hier gekämpft wird, ist gut, die Gründe schlagend, der Weg jedoch könnte tatsächlich nur durch den Willen des Volkes gefunden werden. Die kleine Schrift verdient, von jedem Deutschen gelesen zu werden.

Schr.

Margismus und Bodenreform von Dr. Adolf Damaschke.

Zu beziehen durch die Geschäftsstelle des Bundes Deutscher Bodenreformer, Berlin NW. 87, Lessingstraße 11. Preis 1 M.

Die bekannte Schrift des Führers der deutschen Bodenreformer, entstanden aus einem Vortrage vor den Breslauer Funktionären der SPD und des ADGB im Frühjahr 1922, ist soeben in erweiterter Neuauflage (26.—30. Tausend) erschienen. Die Schrift zeigt an Hand eines sehr beachtenswerten Tatsachenmaterials, wie tief die Ideen der deutschen Bodenreformbewegung in die organisierte, geistige und körperliche Lohnarbeiterschaft aller Berufe eingedrungen, wie stark die politischen Parteien und Gewerkschaften davon befruchtet sind. Unter den für die Geschichte wie auch für die praktische Bodenpolitik der Gegenwart wichtigen Dokumenten, die in der erweiterten Ausgabe der Schrift enthalten sind, finden wir auch den sozialdemokratischen Vorschlag zur Bodenreform von 1923. Die Darstellung der Bodenreformbewegung ist bis zu ihrem grundsätzlichen Siege im Reichstage im Frühjahr 1926 weitergeführt. Die Schrift wird allen Boden-, Siedlungs- und Wohnungspolitikern, insbesondere für die Beurteilung der heutigen Einstellung der marxistischen Parteien zur Bodenreformbewegung, unschätzbare Dienste leisten.

N.

„Der Aufbau“, österreichische Monatshefte für Siedlung und Städtebau. Herausgeber: Architekten Franz Schuster, Franz Schacherl.

Eine neue österreichische Zeitschrift, die aber in der kurzen Zeit ihres Bestehens sich bereits allgemeine Anerkennung verschafft hat. Ihre Mitarbeiter Prof. Dr. Josef Frank (Wien), Regierungsrat a. D. Dr. Hans Kampffmeyer (Wien), Generaldirektor Dr.-Ing. Hermann Neubacher (Wien), Dr. Otto Neurath (Wien), Stadtbaurat Arch. Ernst May (Frankfurt), Stadtbaurat a. D. Arch. Bruno Taut (Berlin), Prof. Dr. Heinrich Tessenow (Dresden), Stadtbaurat a. D. Dr.-Ing. Martin Wagner (Berlin) bürgen für die Qualität. Der „Aufbau“ mag aus der Notwendigkeit heraus entstanden sein, vorbildliche moderne Siedlungsweise gerade in Wien zu zeigen und Erziehungsarbeit zu leisten, er hat aber ein allgemein gültiges Niveau, das ihn für jeden an den Fragen des Wohnungs- und Siedlungswesens und des Städtebaues Interessierten lesenswert macht. Darüber hinaus ist die Gemeinsamkeit der Bestrebungen in Österreich und Deutschland auf diesem Gebiet, die durch die Zeitschrift ihren Ausdruck findet auf das herzlichste zu begrüßen.

Schr.

Unter Ausschluß der Verantwortlichkeit der Schriftleitung.

Deutsche Binnenkolonisation.

Diesem Heft unserer Zeitschrift liegt ein Prospekt für das im Deutschen Kommunal-Verlag G. m. b. H., Berlin-Friedenau, erschienene Werk: Leberecht Migge „Deutsche Binnenkolonisation“, herausgegeben von der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft, bei, in dem auf 200 Seiten mit etwa 100 Abbildungen die Sachgrundlagen des Siedlungswesens behandelt werden und im Endeffekt nachgewiesen wird, wie der intensiv bearbeitete Garten als Bauparkasse dienstbar gemacht werden kann. Wir empfehlen unseren Lesern den Prospekt zu beachten und das flott und amüßant geschriebene Buch des bekannten Führers zu beschaffen.

Beck'sche Mineralanstrichfarben.

Nicht nur für Villen, Wohn- und Geschäftshäuser, sondern ganz besonders auch für Siedlungs- und Kleinwohnungsbauten kommen heute Beck'sche Mineralanstrichfarben in Frage, deren erstaunlich niedriger Preis dem Kostenanschlag für derartige Bauten Rechnung trägt. Auch in Bezug auf Haltbarkeit und Ergiebigkeit unerreicht, erfüllen sie eine der wichtigsten Vorbedingungen zum deutschen Wiederaufbau! — Informationschrift und Farbenkarte senden die Beck'schen Farbwerke Crefeld, Lutherstr. 4, auf Wunsch gratis zu.

M i t t e i l u n g e n d e s D e u t s c h e n A u s s c h u s s e s f. w i r t s c h a f t l i c h e s B a u e n.

Schriftleitung: Regierungsbaurat Stegemann ♦ Dresden A., Kanzleigäßchen 11.

Infolge redaktioneller Schwierigkeiten müssen wir zu unserem Bedauern die Mitteilungen des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen in der vorliegenden Nummer ausfallen lassen. Die nächste Nummer erscheint dafür als Doppelnummer.

Schriftleitung.

Verlag: Schlesische Heimstätte, Breslau, Sternstr. 40.

Schriftleitung: Reg. Baumeister Niemeyer, Oppeln, Sternstr. 18 für Oberschlesien und Dipl. Ing. Schroeder, Breslau, Sternstr. 40 für Niederschlesien. — Verantwortlich für den Anzeigenteil: Zeitner, Breslau, Sternstr. 40.

Druck: Graf, Barth & Comp. (W. Friedrich) Breslau, Herrenstr. 20.

Badewannen und Bade-Öfen
Klosetts / Kanalisationsartikel
Rohre / Feuerlöschgeräte
Wasserversorgungen

60 jährige Spezialerfahrung

Große Läger

David Grove A.-G.

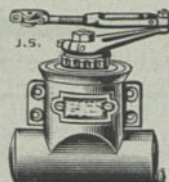
Breslau 2, N. Taschenstr. 30 / T. R. 7164 u. 6879



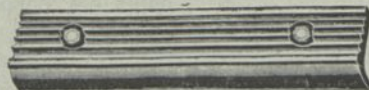
Baubeschläge

für Fenster, Türen, Tore

Schornsteinaufsätze, Gitterbeschläge
Ventilationen, Bauwinden



Mauerschutzecken



Treppenschienen

Baubedarfsartikel

laut besonderer Preisliste

Werkzeuge und Werkzeugmaschinen

Julius Sckeyde ♦ Breslau I

Gegründet 1872.

Kdt.-Ges.

Ohlauer Straße 21/23



Abb. 1. Hafenansicht von New York. Typenentwicklung der Wolkenkratzer: 1. ältere Renaissancepaläste im Hintergrunde, 2. Turmhäuser (Woolworth Building), 3. Kubisch geschlossene Blocks (rechts), 4. Modernste Form der gestaffelt gruppierten Baumasse (Telephone Comp. im Vordergrund).



Abb. 2. Südspitze von Manhattan Island. Fliegeraufnahme vom Hauptgeschäftsviertel von New York (Downtown), zwischen Hudson (links) und East River (rechts). über letzteren Brücken nach Brooklyn auf Long Island.

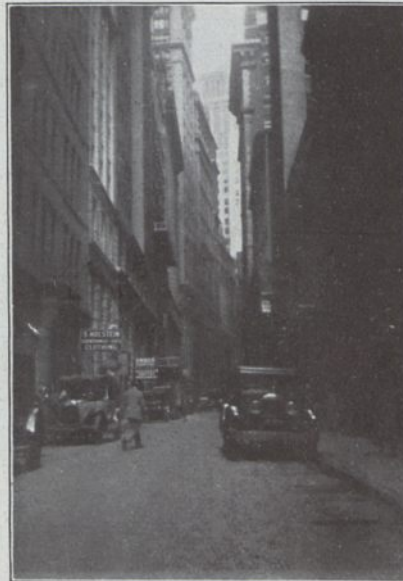


Abb. 3. Inneres von Downtown N. Y. 12 m breite Straße zwischen Hochhäusern. Trotz lachenden Sonnenscheins dringt kein Lichtstrahl in die unteren Geschosse. Dort kann daher nur bei künstlichem Licht gearbeitet werden.

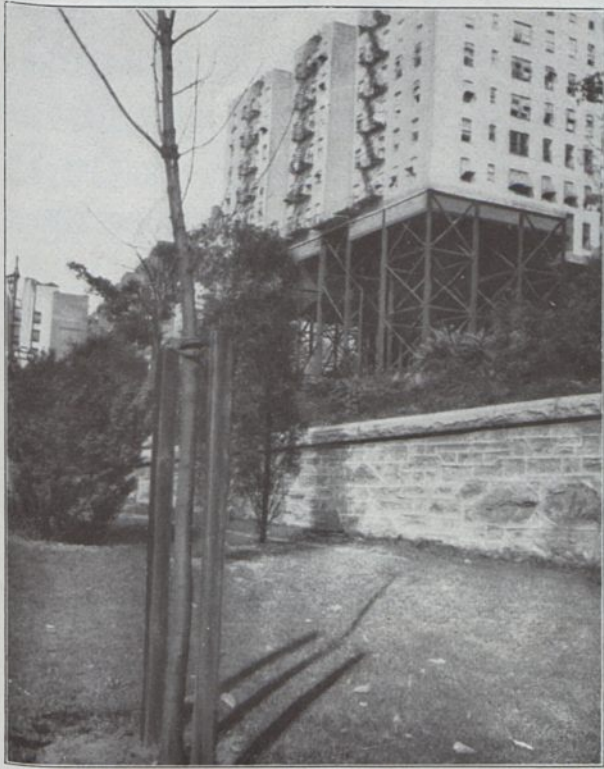


Abb. 4. Kühne Überwindung von Geländeschwierigkeiten durch Aufsetzen der Hochhäuser auf eisernen Vock.

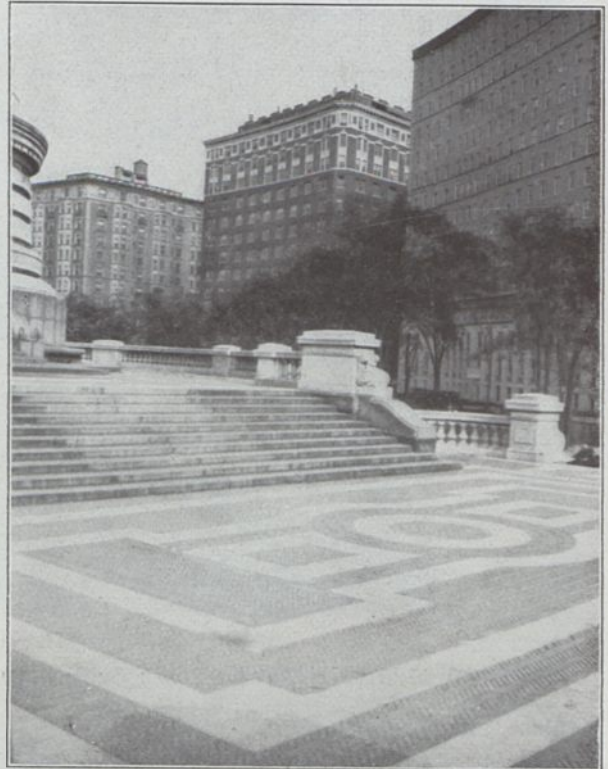


Abb. 5. Uferstraße am Hudson in New York (Riverside Drive) zeigt den segensreichen Einfluß der Zonenordnung: Moderne Apartment-Hotels auf Bauhöhe von nur 15 Stockwerken beschränkt.

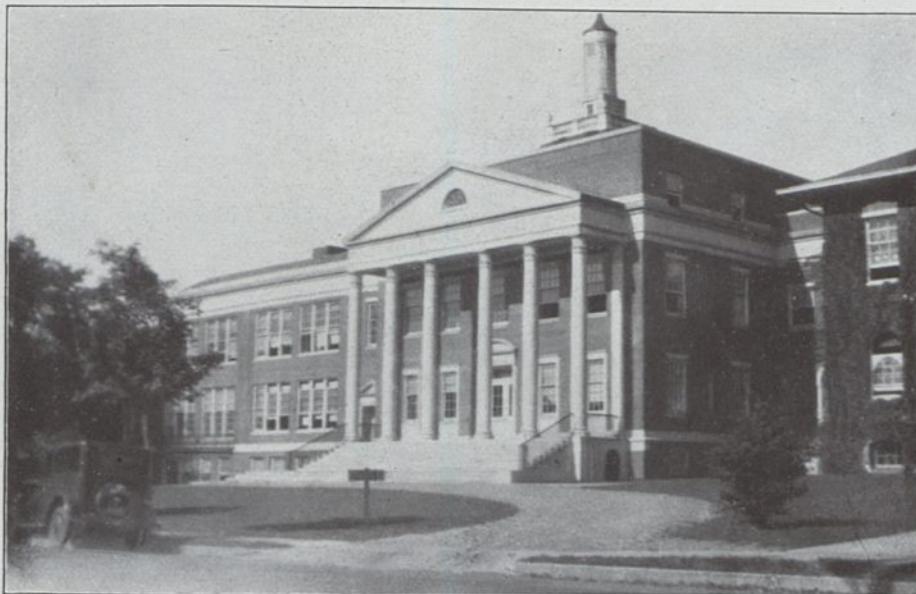


Abb. 6. Höhere Mädchenschule in New Jersey (Tenafly).

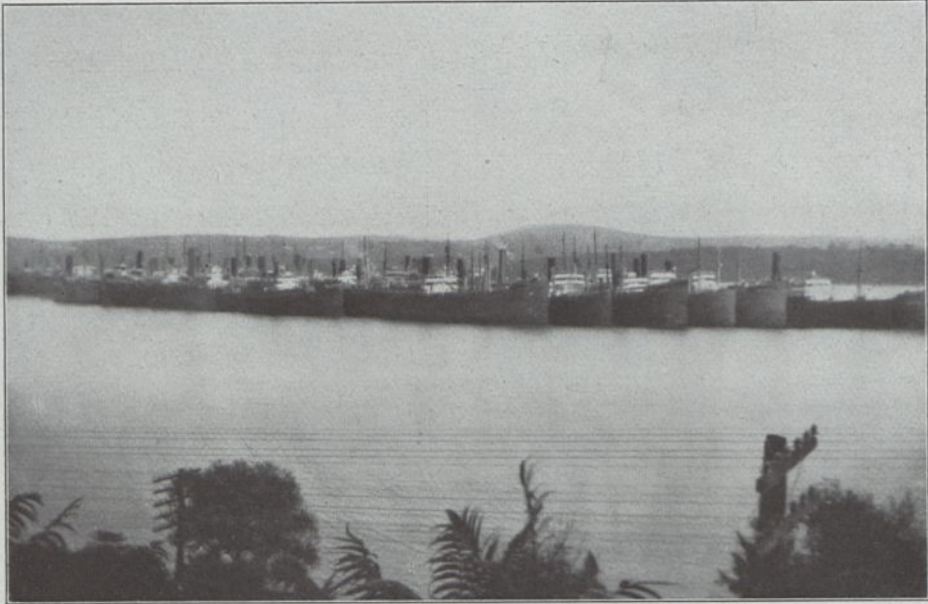


Abb. 7.

Schiffsfriedhof auf dem Hudson. 200 Kriegstransportschiffe warten auf Abbruch.



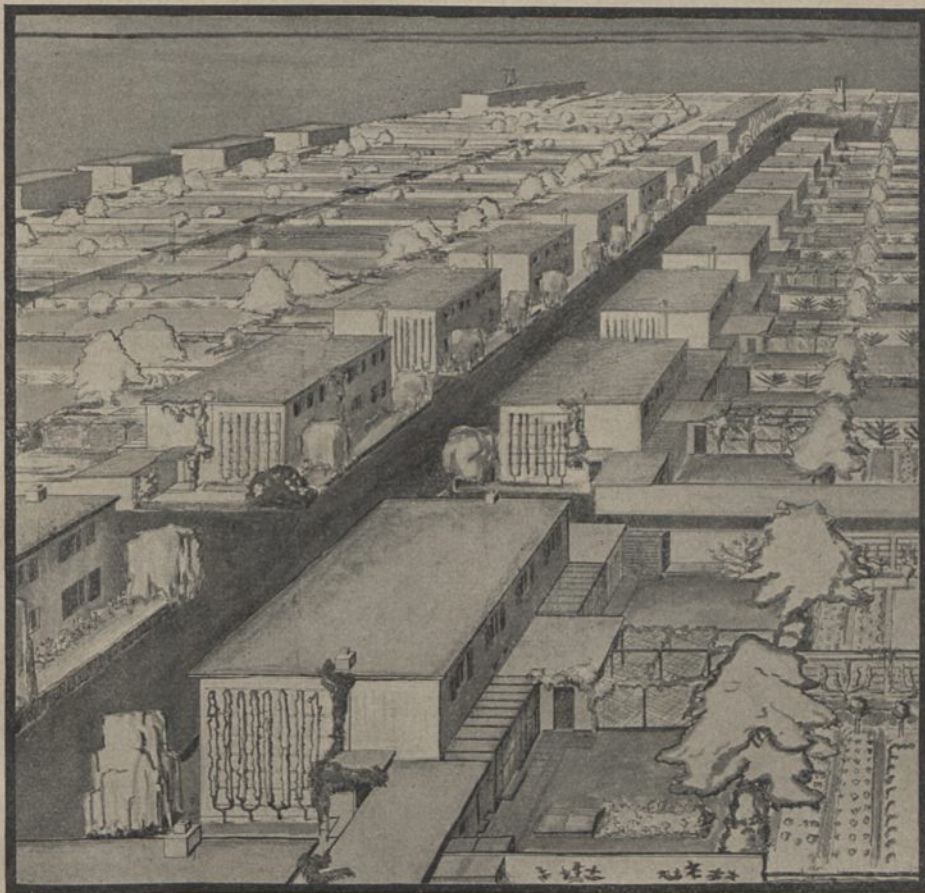
Abb. 8. Landschaftlich reizvolle Umgebung von New York. Prächtige Zementstraßen zu beiden Seiten des Hudson.

Siedlungs-Wirtschaft

Mitteilungen der Siedler-Schule Worpsswede

Jahrg. IV * Dopp.-Nr. 9/10 * Herausgeber: Leberecht Migge * Septemb./Oktob. 1926

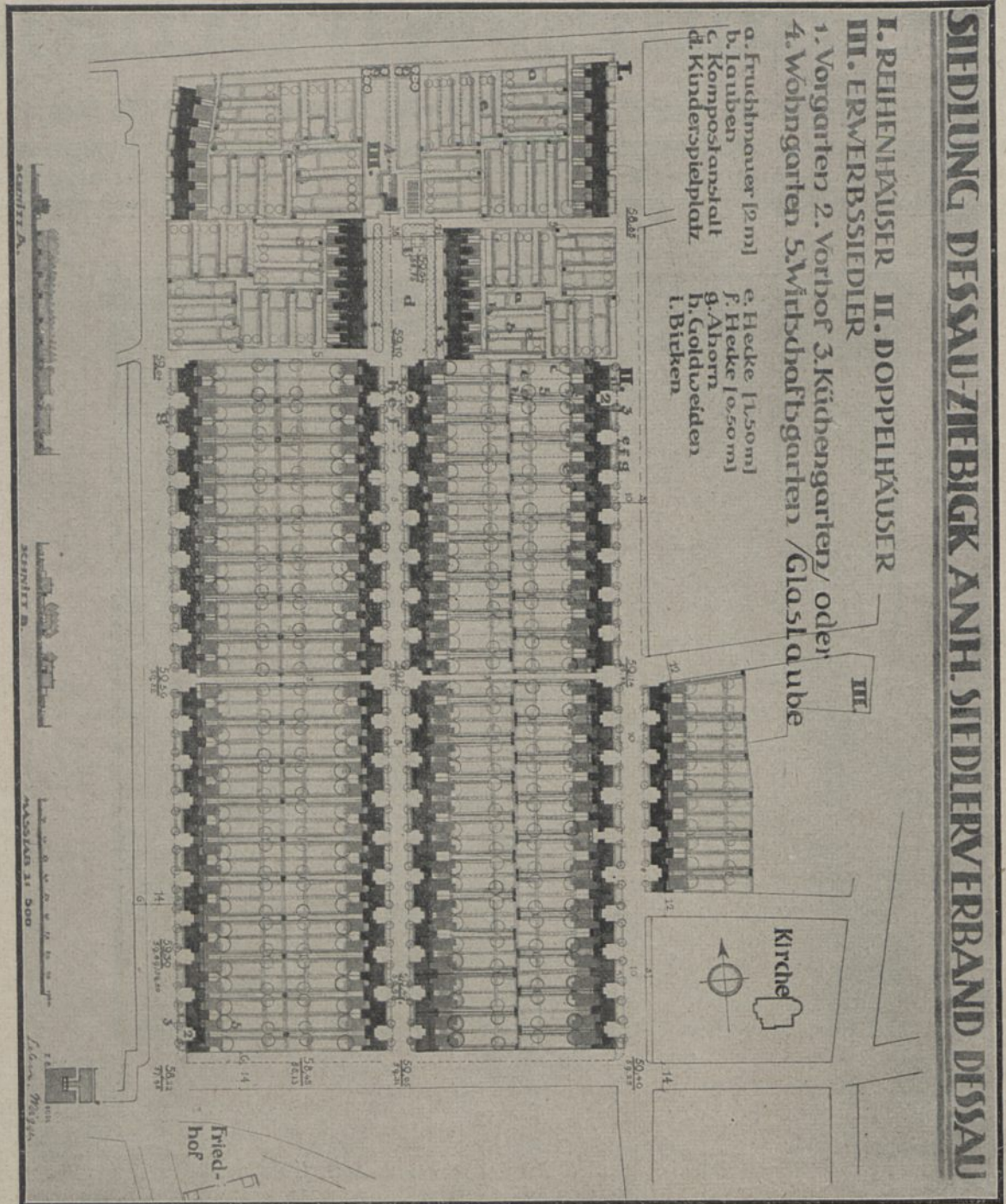
Die Siedlung Dessau-Ziebigk. (Anhalter Siedlerverband.)



Gartensiedlungen in Sicht.

Beim Erscheinen dieser Zeitung wird mit den Arbeiten an unserer Gartensiedlung in Dessau-Ziebigk begonnen. Auf einem von uns vor kurzer Zeit erworbenen über 40 Morgen großen Gelände soll eine vom Geiste der Ehrlichkeit und Brauchbarkeit getragene Siedlung entstehen. Die zu errichtenden Gartenwohnungen sollen den Verhältnissen und Bedürfnissen des arbeitenden Menschen entsprechen. Darauf und auf nichts anderes kommt es an. Ausreichende und bestens eingerichtete Gärten sollen den Mann der Arbeit wieder mit der Natur in Verbindung bringen, der er durch die kapitalistische Wohnungswirtschaft der verflochtenen Jahrzehnte ent-

fremdet wurde. In frischer Luft bei strahlender Sonne wird er in seiner Gartensiedlung die Erquickung finden, die der mechanisierte Produktionsprozeß gebieterisch verlangt. Frau und Kinder werden im blühenden Garten die Gesundheit zurückerlangen, die ihnen die Stadtwohnung genommen hat. Von einem befreienden und beglückenden Gefühl wird nach kurzer Zeit der in das Arbeitsjoch eingespannte Vater beherrscht sein, wenn ihn abends bei der Heimkehr die früher bleichen, allzuhäufig durch das Leben in der Mietskaserne anteillosen Kinder rotbäckig und jubelnd empfangen. Die Sommerabende werden in der Gartenlaube die



Familienabende wieder herstellen, die die sonnenlose Mietswohnung zerrissen hat, Familiensinn und Familienglück werden wieder eine Stätte finden. Das frühere Wohnungselend wird bald wie ein böser Traum vergessen sein. Das kleine, aber eigene Haus ist ganz etwas anderes als die Wohnung in der Mietskaserne mit ihrer sogenannten „guten Stube“, deren

Ueberflüssigkeit man bald einsehen wird. Das ist der Zweck des Siedelns, dem unsere Siedlung in Dessau-Ziebigk dienen soll. Sie ist die erste wirkliche Gartensiedlung, die für alle Wohnungswirtschaftler wegweisend sein wird.

R Eberhardt, Geschäftsführer
 des Anhalter Siedlungsverbandes e. V.

Gartenfürsorge-Gesellschaften.

Ende oder Anfang? Von Max Schemmel.

In letzter Stunde hören wir von praktischen Plänen einiger Wohnungsfürsorgegesellschaften und auch von einer durchgreifenden neuen Orientierung des Reichsverbandes. Wir konstatieren diese Anzeichen mit Genugtuung, jedoch ohne — nach den bisherigen Erfahrungen — zunächst Anlaß zu nehmen, die pessimistischen Ausführungen unserer Schriftleitung abzuschwächen.

Der Herausgeber.

Die letzte Gesellschafter-Versammlung der Niederschl. Gartenfürsorge-Gesellschaft m. b. H. hat die Auflösung der Gesellschaft beschlossen. Damit scheint eine Entwicklung ihren Abschluß gefunden zu haben, die zu allerlei Hoffnungen berechtigte.

Trotzdem füllte bis vor kurzem die Erörterung der Neugründung weiterer Gesellschaften die Sitzungen vieler berufener Behörden und Verbände. Auch heute noch wird daran gearbeitet. Aber nichts Greifbares entsteht. Die Probe in Schlesien war nicht bloß Prüfstein für Idee und Urheber, sondern sie ist auch Wertmaßstab für die Geldgeber in bezug auf ihr wirtschaftliche Lebensfähigkeit.

Zuzugeben ist allerdings: Die Mittel für die Siedlung fließen so sparsam, daß sie nie greifbar zur Verwendung für die Siedlergärten aufzutreten. Dies braucht nicht Folge einer bestimmten Höhe oder Niedrigkeit der verfügbaren Gelder zu sein. Wir können davon absehen, daß der Architekt sich berufen fühlt, alles zu verbauen, unsere Wirtschaft in Stein festzulegen; er entscheidet nicht allein. Aber wir haben solange unser Wohnungselend vor Augen, daß auch besonnene Wirtschaftsführer glauben raten zu müssen, nur ja alles aufzuwenden, um einzig dieser Not zu steuern.

Heute nach 7 Jahren Nachkriegswirtschaft ist dies nicht mehr bedingungslos zu rechtfertigen. Die Siedlung unserer Durchschnitts-Stadtwirtschaft kommt allmählich in eine ungünstige Stellung. Sie führt ein Zwitterdasein. Um der Gesundheit willen sind nicht Einzelhäuser mit 800 bis 2500 und mehr Quadratmeter Garten nötig. Ein Reck unter 2 Bäumen auf 50 qm Fläche kann notfalls dem Uebungs- und Luftbedürfnis einer Familie genügen; wohlgepflegte öffentliche Anlagen ihr Blumenbedürfnis befriedigen, schließlich noch ein Balkon und die Möglichkeit, aus einem nahen Blumengeschäft mehr zu erstehen. So treten denn in letzter Zeit Großbauten mit einem ähnlichen Durchschnittsgrünstandard in verstärktem Maße und mit erhöhtem Anspruch auf Wirtschaftlichkeit auf.

Es muß als Wahnwitz anmuten, daß in den weitaus überwiegenden Fällen die Kartoffel in den großen Siedlungsgärten zu finden ist, nach-

dem im vorigen Winter Tausende und Aber-tausende von Zentnern Kartoffeln verfaulten und die Landwirtschaft den Zentner für 1,50 M. nicht losschlagen konnte. Es ist auch ein schlechter Trost, darauf hinzuweisen, daß alle diese Gärten früher oder später reine Erholungsgärten sein werden. Sie werden es nie. Die Erholungsgärten, die man heute als solche zeigt — siehe die Gartenbau-Ausstellung in Dresden — kosten 5 bis 10 M. je Quadratmeter. Das sind Summen, die in Siedlungskreisen nicht aufgebracht werden können. Unsere Siedlungsgärten sind menschlich, technisch und wirtschaftlich nur als urbane Gärten denkbar. Sie erreichen ihre Steigerung nur in schwelender Fruchtbarkeit, die auch das höchste Maß von Erholung gewährleistet.

Das Volk wurde abgelenkt — es ist zum mindesten Sünde, daß es nicht hingelenkt wurde. — Es ist untrüglich eine gewaltige Kundgebung des städtischen Volkswillens, daß er sich das Land verschafft hat, um Heimatboden, Vatergut unter die Füße zu bekommen. Eine vernünftige Leitung der Siedlungsbewegung müßte die Wege ebnen, daß aus diesem Land die einzig möglichen Gärten werden.

Wie richtig unsere Schlußfolgerung ist, daß nur die oben gezeichneten Gärten für die Dauer in den Städten festlegbar sind, zeigt die Industriesiedlung, die heute einzige Art städtischer Siedlung, welche vollkommen mit der Wirtschaft verschmolzen ist. Sie hat nicht bloß die größten Erfolge aufzuweisen, sondern sie steht untrüglich und sicher verankert in der Wirtschaft. Aber in unsern großen und kleinen Siedlungsgebieten — man denke an die Meilen Hamburger und Berliner Siedlungslandes — finden wir keine oder nur wenig Beziehungen zu unserer Wirtschaft. Hier werden über kurz oder lang große Besitzverschiebungen eintreten; sie werden voraussichtlich Sorgenkinder der Stadtverwaltung bleiben.

Es werden heute Häuser für 5500 M. hergestellt ohne eigenes Kapital des Siedlers, aber sehr viel mehr für 7 bis 10 000 M. und mehr. Es werden aber nicht, sobald mehr als 5500 M. zur Verfügung stehen, 500 M. in den Garten gesteckt. Die öffentliche Siedlungsberatung begünstigt den größeren, nicht den volkswirtschaftlich wertvolleren Bau, der den zu größter Produktivität gebrachten Garten als wirtschaft-

liches Rückgrat mit ausgebildet. Unsere Stadtwirtschaft kann so nicht zu eindeutiger, landwirtschaftsgebundener, durch Eigentragkraft verbilligter Flachbau-Stadterweiterung kommen, es sei denn unter heftigen Kämpfen, Krisen und Härten, die verkrüppelte Gebilde entstehen lassen.

Die Regierung hat mit der Anempfehlung und finanziellen Mitgründung der Gartenfürsorge-Gesellschaft nicht gleichzeitig die gesetzliche Grundlage für ihre wirtschaftliche Existenz geschaffen. Ihre Organe arbeiten zum Teil gegen das eigene Kind. So war es totgeboren, und neue Gründungen werden es ebenfalls sein.

Daran kann auch eine lokal tüchtige Geschäftsführung nicht viel ändern. Die großen Gesichtspunkte bestimmen die Dauer.

Und der Bodenertrag?

Selbstanzeige von Leberecht Migge*).

Auf dem diesjährigen „Internationalen Städtebaukongreß“ wird die Bodenfrage mit im Vordergrund aller Verhandlungen stehen. Es soll erörtert werden, welche Rolle dem Eigentum, der Pacht und dem Erbbauerecht zukommt. Man braucht nichts zu riskieren, um voraus zu sagen, daß auch — wie auf 100 anderen — auf dieser Tagung „die Regelung des Bodenbesitzes in den verschiedenen Ländern“ nicht geklärt werden dürfte. Schon eine negative Betrachtung legt das nahe: wir sehen in verschiedenen Ländern unter den verschiedensten Besitzweisen grundsätzlich, d. h. im Effekt gleiche Bodenreformen durchgeführt.

Besitz kann nicht generell geregelt werden — auf Ertragsregelung kommt es an. Und zwar, wenigstens beim Boden, nicht auf den labilen Ertrag aus Konjunktur (Verkehrs- oder fiktiver Mehrwert), sondern auf den stabilen Ertrag aus Arbeit (sachlicher Mehrwert). Daß diese Ertragsregelung sowohl für den Wohnungsbau, als auch für den Städtebau, wie schließlich für die gesamte Volkswirtschaft auf die Dauer (der Jahrhunderte nationaler Existenz) entscheidend ist, das wollte ich in meinem Buche wenigstens als Problem angedeutet haben. * * *

Natürlich können wir Wohnungen bauen in dem Maße, als wir Geld dafür beschaffen. Wenn wir aber das Baugeld nicht aus den laufenden Ueberschüssen der Wirtschaft, sondern aus Vorschüssen oder Anleihen (äußeren oder inneren) nehmen, so mag es sehr zweifelhaft sein, ob die soziale Belastung die ethisch-hygienische Entlastung auf die Dauer nicht tragisch überwiegt.

*) Deutsche Binnenkolonisation. Von Leberecht Migge. Mit 100 Abbildg. 5 M. Deutscher Kommunalverlag, Berlin-Friedenau.

Die Siedlerschule Worpsswede, als das einzige echte kolonisationsorgan bisher, hat ihre Pflicht getan; die mangelnde öffentliche Unterstützung nimmt ihr nicht den Mut zum Weiterschreiten auf dem begonnenen Wege. Idee und praktische Erprobung muß in beschränktem Umfang weiter versucht werden, bis die Möglichkeit zu größerer Auswirkung gegeben ist. Es ist noch ein weiter Weg, bis die nötigen Führer herangebildet sind. Alles was die Siedlerschule in dieser Beziehung getan hat und tut, steht ständig der Öffentlichkeit (vor allem durch unser Mitteilungsorgan, die „Siedlungswirtschaft“) zur Verfügung. Jeder kann daran weiterarbeiten. Die Idee kann nicht untergehen, sie lebt — sie wird auferstehen!

Natürlich können wir auch Stadtlockerungspläne und Landesplanungen en gros aufstellen. Es fragt sich nur, ob diese mehr oder minder geistreichen Projekte je Wirklichkeit werden können, wenn wir nicht gleichzeitig dafür sorgen, die neuen riesigen Bodenlungen mit frischem Wirtschaftsblut zu versehen.

Natürlich endlich kann und soll die „alte Welt“ ihre wahren Weltgüter exportieren. Aber ob es nach all den schönen Erfahrungen und den noch trüberen Aussichten volkswirtschaftlich nicht klüger ist, eine vernünftige Rückversicherung des Außenhandels durch Hebung der inneren Kaufkraft zu schaffen, darüber kann doch kaum mehr Zweifel herrschen. In der Frage der dafür am besten geeigneten Maßnahmen aber landet jeder Mehr-als-Tagespolitiker logisch beim Boden, genauer beim Boden-Ertrag.

So ist also die Boden-Ertragsfrage die generelle Vorfrage für alle die, die Wohnungs- und Städtebau organisch in den Aufbau der Gesamtwirtschaft einzufließen wünschen.

* * *

Das Mittel für die Steigerung des Bodenertrags ist, wie übrigens bei allen Ertragssteigerungen, technisch-organisatorisch. Moderne Technik, am Boden angewandt, führt aber automatisch zum Gartenbau. Hat schon die Landwirtschaft aller Länder durch Hackfruchtbau, Feldgemüse und Obstbau ihre Erträge mittels technischer Organisation verdoppeln und verdreifachen können, so kann sie die Gärtnerei verzehnfachen. Und sie tut es auch (Holland und China).

Aber diese Gärtnerisierung der engbesiedelten alten Kulturwelt beginnt nicht beim einzelnen Rittergut, sondern beim massenhaften

Kleingarten der Neuzeit. Den Pachtgärtner, den Wohnsiedler und den Erwerbssiedler moderner Prägung mit der Wohn- und Stadtversorgungsfrage in tunlichst innige wirtschaftliche, bodenwirtschaftliche Beziehung zu bringen — das heißt heute, die Wohnfrage praktisch regeln. Mit dem Bodenertragsproblem logisch das Wohnungsproblem, und mit dem Wohn- und Stadtbauproblem konsequent auch das Arbeitsproblem. Die Millionen Dauer-Erwerbslosen fast aller Industrieländer Europas reden eine nur zu beehrte Sprache. Sie reden, wie mein Buch, von verpaßter und von kommender Binnenkolonisation.

* * *

Zu guter Letzt aber ist der Bodenertrag selbst für unsere heruntergekommenen Volkswirtschaften noch nicht einmal das Entscheidende.

Blütenstauden im Kleingarten.

Von Max Schemmel.

Stauden nennen wir im Gegensatz zu den Einjahrs- oder Sommerblumen ausdauernde Gewächse, die im Winter vollständig einziehen, oder nur einen Blattschopf über der Erde behalten. Ganz streng ist dieser Begriff ja nicht festzuhalten, aber im großen ganzen wird dadurch doch eine Gruppe von Pflanzen scharf umgrenzt.

Der überwinternde Wurzelstock stellt einen Nährstoffspeicher dar. Oft ist er stark verdickt bis zu Knollenbildung, wofür wir das beste Beispiel in der Dahlie haben. Oft werden Zwiebeln gebildet (Tulpen, Hyazinthen und so weiter). Wenn verdickte Wurzeln von der Mutterpflanze fortstreben, um entfernt davon wieder neu auszutreiben, sprechen wir von Rhizomen (Schwertlilien, Anemonen usw.). Diese Nährstoffspeicher befähigen die Blütenstauden, jedes Jahr neu und meist sehr rasch wiederzukommen. So stellt die Staudenwelt denn auch die größte Zahl von zeitigen Frühjahrsblühern. Manche kommen schon im Januar-Februar, wie z. B. die Christwurz und *Iris reticulata*, erstere manchmal schon zu Weihnachten, daher der Name, letztere sehr oft im Schnee ausdauernd.

Eine große Gruppe faßt man als Vorfrühlingsstauden zusammen, das sind solche, die im Februar-März, also vor dem sonstigen Austrieb und vor dem allgemeinen Erscheinen der Blätter blühen. Wer kennt nicht die gelben Crocusse und Winterlinge, die das Frühlingserwachen anzeigen, oder die blauen Leberblümchen, die weißen Schneeglöckchen, Märzbecher und Gänsekressen (*Arabis*), oder die rot angehauchten Buschwindröschen (*Anemonen*).

Entscheidend ist, daß nur neue Bodenwirtschaft es dem Einzelnen ermöglicht, an den Boden heranzukommen und sich ihn zu erhalten — aus ethischen und moralischen Gründen. Auch die glänzendste und allgemeinste „Wiederankurbelung des Exports“ wird den Zivilisationsmenschen von heute nicht lebensfähiger und schöpferischer machen, wenn ihm „das kleine Stückchen Erde“ nicht ein neues, gesunderes Dasein ermöglicht.

So wächst der ertragreichere Boden, unser Garten, zu einem Menetekel des gesamten europäisch-amerikanischen Kulturkreises herauf. „Der Garten ist das Schicksal Europas.“ Jedem guten Europäer ein guter Garten. „Europa: ein Garten.“ — Mit diesem grünen Evangelium schließt die „Deutsche Binnenkolonisation“.

Es gibt aber auch noch eine große Zahl weniger verbreitete, die den eben genannten nicht nachstehen, so z. B. die Frühjahrszeitlosen, eine zierlichen Alpenveilchen- und zahlreiche Steinbrecharten, Aubrietien und die blauen *Scilla* und *Chionodoxa*. Hunderte und aber



Abb. 47

Die großen, in den lebhaftesten Farben leuchtenden Glocken der Stockrosen läuten den Sommer ein und aus. Seitdem wir eine vollkommen winterharte, ausdauernde Art in *Althaea ficifolia* besitzen, die auch große Trockenheit verträgt und nicht kahl wird, dürfte diese altherwürdige, ewig junge Staude wieder mehr Verbreitung finden.

Hunderte von Formen leben ihr Leben vor all unseren sonstigen Pflanzen. Wenn das Grün der Sträucher und des Rasens kommt, sind sie bereits verschwunden oder sammeln noch ganz bescheiden und verborgen Reservestoffe für die Blüte des nächsten Jahres. Viele unserer Schlüsselblumenarten setzen diesen Vorfrühlingsflor bis in den Sommer fort. Von den Zwiebelgewächsen kommen nun mit der allgemeinen Frühjahrsvegetation die Hyazinthen, Tulpen, Narzissen. Es kommen die ersten Vertreter der Phloxarten, in violett und lila, die gelben Dotterblumen und Gemswurz, die roten knalligen Pfingstrosen, die zierlichen aber weithin leuchtenden Purpurglöckchen (Heuchera), die weißen Schleifenblumen und Alyssum mit ihrer ganz überschwenglichen Blütenfülle, die ersten wichtigeren Irisarten. Der Sommer gehört den Flammenblumen (Phlox), die in weiß, rosa, lachsfarbig und rot in allen Schattierungen auftreten, den Nelken, die, weil etwas empfindlich, in den letzten Jahren etwas verdrängt wurden, den Glockenblumen, die sich zu ganz modernen Blumen entwickelt haben, dem leuchtenden Mohn, den Rittersporen mit ihren extremen blauen Farben, den Schwertlilien und den Margueriten.

Der Herbst den Atern und winterharten Chrysanthemen, von denen uns die letzten



Abb. 48

Erigeron Quakeress. An zierlicher Eleganz übertrifft dieser ne.e „Feinstrahl“ unsere Aternarten, zeigt dabei eine erstaunliche Wuchskraft. Die mattrosalila Blüten erscheinen im Juni-Juli und nochmal im Herbst in großen Sträußen (30–40 cm hoch).

Jahre eine große Zahl von Verfeinerungen und Verbesserungen gebracht haben. Von den Chrysanthemen verlängert eine ganze Reihe von Sorten den Flor bis weit in den November hinein, meist ohne unter den Frösten zu leiden, wenn diese nicht zu heftig auftreten. Königin des Herbstes aber ist die Dahlie mit ihrer unübersehbaren Zahl von Sorten.

Wir haben heute bereits Gärten, die neben einigen Frühjahrs- und Vorsommerblühern nur Dahlien ziehen, diese aber in erlesener Auswahl und damit einen unbeschreiblichen Blütenzauber hervorbringen. Jedes Kind weiß: gelb ist nicht gelb und blau nicht blau, sondern es gibt viele ganz voneinander verschiedene Töne. So gibt es auch eine Fülle von Formen einer einzigen Staudenart. Es ist heute wichtiger, Sorten unserer Gartenformen zu kennen als vielleicht jede einzelne Staudenart. Wir müßten auch Phloxgärten, Margueritengärten, Mohngärten, Schwertliliengärten usw. haben und ganz neue Reize würden erschlossen, ein gepflegtes Blumenverständnis auch beim einfachsten Kleingärtner und Siedler erstehen.

Herbstliche Gartenfürsorge.

Langsam wird die Witterung herbstlich. Damit ist für viele Pflanzen eine weitere Entwicklung unmöglich. Sie reifen nur noch nach, während die eigentliche Reife von der Augustsonne erreicht wurde. Es sind dies Gurken, Tomaten, Bohnen u. a. viel Sonne beanspruchende Gewächse. Anders dagegen steht es bei Pflanzen mit großer Blattentwicklung. Eine geschickte Gartenkultur wird die feuchten Herbsttage für diese Pflanzen ausnutzen. Spinat kann noch gesät werden auf sehr gut gedüngte, humose Beete; desgleichen Kerbel, Rapünzchen, Herbststrüben und Wintersalat. Hat man Ende August Adventskohl ausgesät, so wird dieser jetzt pikiert und Ende dieses Monats in Rillen ausgepflanzt, von Norden nach Süden gehend. Man kann auch Kohlpflanzen überwintern und so einen zeitigen Frühkohl erzielen. Hierzu werden die entsprechenden Frühsorten jetzt ausgesät und Ende des Monats in einen Kasten mit kräftiger, altgedüngter Erde verstopft. Die ersten schwachen Fröste schaden nicht viel, bald aber muß für Deckmaterial gesorgt werden. Am besten eignen sich Deckbretter, die bei stärkerem Frost mit Laub oder Dünger bedeckt werden. Möglichst lange in den Herbst und Winter hinein müssen alle hellen Tage ausgenutzt werden, wo die Beete offen sein müssen, damit die Pflanzen noch etwas wachsen und nicht verweichlichen.

Kopfsalat kann noch gepflanzt werden und ergibt bis zum Herbst kleine Köpfchen. Weiter kann man im September fast alle Pflanzen versetzen, z. B. Rhabarber; ferner Blütenstauden; letztere wachsen bis zum Winter noch gut an und kommen so besser durch die kalte Jahreszeit als bei späterer Pflanzung. Erdbeeren können noch in den ersten Tagen des September gepflanzt werden, entwickeln sich aber nicht so gut wie die im August gepflanzten. Das muß durch doppelte Sorgfalt ausgeglichen werden.

Fröste zu erwarten sind, können auch Tomaten mit den ganzen Pflanzen zum Ausreifen in einen trockenen Raum gehängt werden.

Allerlei Arbeit gibt es im Blumen- und Topfgarten. Topfpflanzen, die man im Sommer draußen auspflanzte, wie Chrysanthemum, Pelargonien, Fuchsien, Calla, Palmen, Kakteen müssen nun eingepflanzt werden, damit sie, bevor sie ins Zimmer oder ins Gewächshaus kommen, noch durchwurzeln. Amaryllis sind solange wie möglich auf den Beeten trocken zu halten und erst Ende des Monats oder An-



Beerenerobst kann bereits jetzt gepflanzt werden; Ende des Monats auch alle Obstbäume und Sträucher. Der September ist der ideale Pflanzenmonat für die immergrünen Gehölze; sie müssen auch möglichst jetzt geschnitten werden.

Endivie ist zu binden, damit die Blätter bleichen. Das Abstechen der Selleriewurzeln, das so oft empfohlen wird, kann niemals zur Vergrößerung der Knollen führen, da die Ernährung der Pflanzen dann schlechter wird.

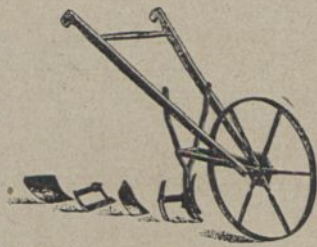
Samenbohnen werden zum besseren Ausreifen in einen trockenen Raum gebracht, weil sie in der feuchten Herbstluft leicht schimmeln und zäh werden. Sobald die ersten

fang Oktober einzupflanzen, auch dann noch trocken zu halten. Pelargonien und Fuchsien sind, wenn in den Töpfen angewurzelt, ebenfalls möglichst trocken zu halten, dann kommen sie leichter durch den Winter hindurch. Im Freien können noch Campanula medium, Stiefmütterchen, Vergißmeinnicht, Hornveilchen ausgesät werden. Einjähriger Rittersporn entwickelt sich besser, wenn man ihn jetzt aussät und im Winter stehen läßt. Die großen Zwiebelgewächse wie Lilien und Kaiserkrone werden jetzt am besten geteilt und verstopft, desgleichen alle Stauden, die abgeblüht haben.

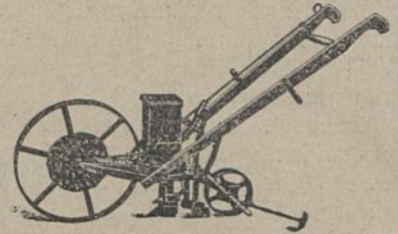
Schriftleitung: Max Schemmel, Oberrnigk bei Breslau.

Leberecht Migge: „Deutsche Binnenkolonisation“.

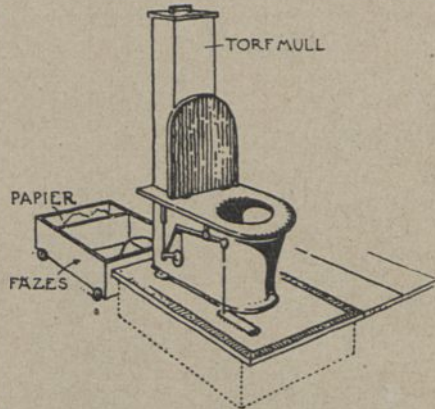
Wer verantwortliche Siedlungspolitik will, kann ebensowenig wie der praktische Siedler an diesem Werk vorübergehen. — Zu beziehen durch die Siedlerschule Worpsswede. Preis broschürt 5.— M.



Radhacken
Sämaschinen
Wassis Handpflüge
Gartenschläuche
Regenanlagen



Gartenfürsorge Worpswede · Gartenfürsorge Breslau, Sternstr. 40



Bodenproduktive Abfallverwertung durch das mechanische Trockenklosett „Metroclo“, neu vervollkommen! Siedlerschule Worpswede bei Bremen. Vertriebs-Abteilung für den Osten: Zweigstelle Gartenfürsorge Breslau, Sternstr. 40

Umsonst!

erhalten Sie meinen Katalog über
Obstbäume, Rosen, Beerenobst, Ziergehölze usw.

M. Richter, Baum- u. Rosenschulen

Benkwitz-Brockau bei Breslau

(Bahnverbindung stündlich. 15 Minuten vom
Bahnhof Brockau)

Bambus- Tokinstäbe

Edelraffia / Kokos-
stricke / Zlerkorkholz
Birkenrinde

Billigstes Angebot
umgehend

Carl Pfützner
Import / Oberbill-
wärd 9 / Bergedorf

Gartenberatung · Entwurf · Anlage
techn. Belieferung · Pflanzen
Mistbeefenster · Dünger · Torfmull
Gewächshäuser · Maschinen · Lauben

Siedlerschule Worpswede
bei Bremen

Niederschles. Gartenfürsorge
Breslau, Sternstraße 40



Prospekte frei!

**Der Bauer wirft den Dünger und den Abfall
auf den Mist,**

**Der Siedler auf den Komposthaufen, was beides
unhygienisch ist.**

**Luft und Untergrund, Bakterien und Mikroben
Haben bald den Saft und die Nährstoffe draus
gestohlen,**

**Was für die Pflanze übrig bleibt ist nicht die Rede –
Reichtum kommt aus Mist und Kompost nur im
Silo von Worpswede!**

Gartenfürsorge Worpswede · Gartenfürsorge Breslau
Sternstraße 40