

SCHLESISCHES HEIM

Schriftleiter: R. Niemeyer-Oppeln und G. Schroeder-Breslau
Verlag: Wohnungsfürsorge-Gesellschaft f. Oberschles.-Oppeln

Monatsschrift der Wohnungsfürsorge-Gesellschaft für Oberschlesien G. m. b. H. und der Schlesisch-Heimstätte Provinziellen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H.

Nachdruck bedarf in jedem Fall besonderer Vereinbarung

Jahrgang 9

Dezember 1928

Heft 12

SCHATTENSEITEN DEUTSCHER WOHNUNGSPOLITIK STEIGENDE BAUKOSTEN, FALLENDE ZUSCHÜSSE, VERFALLWOHNUNGEN

Von GEORG MÜLLER, Oppeln



Aus der „Stadt der alten Kultur“

Neiße, Kramerstraße 14, Hofansicht. Haus abbruchreif. Schwamm hat das ganze Mauerwerk zerstört. Torwiderlager und Fensterstütze sind gerissen. Mauerwerk bröckelt in großen Stücken ab, 14 Familien schweben in Lebensgefahr.

Wenn in Deutschland im Jahre 1927 rd. 270 000 Wohnungen neu gebaut worden sind, so ist dies zweifellos ein starker Erfolg, über den man sich freuen kann. Die verantwortlichen Wohnungspolitiker werden sich allerdings auch klar darüber sein, mit welch ungeheuren Opfern die dazu erforderlich gewesen Mittel von $2\frac{1}{2}$ Milliarden Reichsmark aufgebracht worden sind. Von der Allgemeinheit ist dagegen die gleiche Einsicht noch nicht zu verlangen. Die einseitige Hervorkehrung der Teilerfolge hat in der Öffentlichkeit bereits zu Trugschlüssen geführt. Ein großer Teil der Bevölkerung spürt zwar schon den verstärkten Steuerdruck, die eigentliche Auswirkung der Schulden und Anleihen macht sich aber erst später bemerkbar und wird noch Generationen belasten. Als Beispiel zur Aufzeigung der Schattenseiten in der wohnungspolitischen Entwicklung möge Oberschlesien dienen, dasselbe Oberschlesien, das durch Reichs- und Staatszuschüsse in den letzten Jahren angeblich „überfüttert“ worden ist. Auch hier lag die Höchstleistung mit annähernd 8000 Neubauwohnungen im Jahre 1927. Es war aber nur ein Scheinerfolg, denn $\frac{1}{4}$ der Baukosten blieb ungedeckt zum Schaden des Programms von 1928. Schnell fällt die Produktionskurve 1928, noch keine 7000 Wohnungen werden erreicht werden, und 1929 wird sie noch unter 6000 bleiben. Außerdem: die Baukosten stiegen, die Zuschüsse fielen! Der Baukostenindex für Oberschlesien schnellte im Jahre 1928 auf 185 hinauf, was gegenüber dem Vorjahre eine Verteuerung der Baukosten um 10 v. H. bedeutet. Die öffentlichen Wohnungsbaumittel hielten mit dieser Entwicklung aber auch nicht annähernd

Schritt, sondern wurden wesentlich gekürzt: Das eigene Hauszinssteueraufkommen der Gemeinden fiel um 10 v. H. infolge der zahlreichen Stundungen und Nachlässe, der Anteil am staatlichen Wohnungsfürsorgefonds ging von 10,5 auf 8,5 Millionen Mark zurück, fiel also um 20 v. H. Staatliche Arbeitgeberzuschüsse für Beamte und Reichszusatzhypotheken blieben ganz aus. Kein Wunder, daß trotz der Einschränkung des Bauprogramms von 1928 auch diesmal Finanzierungsrückstände ins neue Baujahr hinüberzuschleppen sind und zwar in erschreckendem Maße. Allein bei 4 Städten steht ein Vorgriff von 4 200 000 RM. auf die Hauszinssteuermittel des Jahres 1929 fest. Das bedeutet die Vorwegnahme von 50 v. H. des Anteils am staatlichen Wohnungsfürsorgefonds für ganz Oberschlesien. Trotz der von der Aufsichtsbehörde erlassenen Bauverbote bleibt diese Tatsache bestehen, und damit die Aussichtslosigkeit für das nächstjährige Bauprogramm.

Hohe Baukosten, hohe Zinsen für erststellige Hypotheken, dazu nun noch höchste Zinsen für Zwischenkredite, die an Stelle der fehlenden Hauszinssteuerhypotheken aufgenommen wurden. So entstehen hohe Mieten, die für die werktätige Bevölkerung bei den kümmerlichen Einkommensverhältnissen infolge des Tiefstandes der allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse in Oberschlesien nicht tragbar sind. Die Folge ist ein Übermaß von Mietausfällen. Private Bauherren geraten massenhaft in Konkurs, die öffentlichen Mittel werden gefährdet. Daher ergibt sich die Notwendigkeit des Einspringens der Gemeinden mit dem Wohlfahrtsetat, teilweise bis zur Erschütterung der gesamten Kommunalfinanzen. Wiederum mußte die Bremse der Aufsichtsbehörde angelegt werden. Gemeinnützige Wohnungsfürsorgegesellschaften werden als Wohlfahrtseinrichtungen angesehen. Sie dürfen ihre Kredite nicht kündigen. Sie selbst kommen dabei in Schwierigkeiten, oder andernfalls gehen die Baugenossenschaften krachen. Letzteres will niemand riskieren, denn solche allgemeine Katastrophe wäre nicht zu ertragen. Wir befinden uns also tatsächlich auf dem toten Punkt der Wohnungspolitik. Die weiteren Aussichten sind noch ungünstiger.

Zum 1. Februar 1929 sind für das Baugewerbe 2 Pfg. je Stunde Lohnzulage zugesagt, und zum 1. April sind ganz außergewöhnlich hohe Forderungen angemeldet. Ein weiteres Steigen der Baukosten führt angesichts der Finanzierungsrückstände aus den Vorjahren zum fast völligen Stillstand für 1929.

Und was wir bisher wenigstens vorne als Neuwohnung aufbauen dürften, bricht hinten als Alt-



Neiße, Peterstraße 5. Total verwehrloste Behausung.



Neuland bei Neiße, Langestraße. Eins der zahllosen ober-schlesischen Schoberhäuser, deren Strohdach in Auflösung begriffen ist.



Wohnhaus des Hoshčůtky in Rudnik, Landkreis Ratibor. Typisches Beispiel für den Ersatz ehemaliger Strohdächer durch Dachpappe. Für diese ist die Dachneigung zu steil, so daß der Teer schnell herunterläuft. Das Dach wird undicht und der Dachstuhl fault zusammen.



Beuthen OS., Kluckowitzer Straße 8. Durch Balken gestützte Decke; für baufällig erklärt, aber noch bewohnt.

wohnung zusammen. Zwar darf der Hausbesitzer Bruchteile der Miete für die Instandhaltung der Wohnungen verwenden. Diese reichen aber infolge der jahrelangen Vernachlässigung der Häuser bei weitem nicht aus, um auch nur das Allernotdürftigste auszuführen. Denn gerade in den reparaturbedürftigsten Gebäuden sitzen die wirtschaftlich schwächsten Mieter, die wenig oder gar keine Miete zahlen. Die Folge des Mietausfalls ist daher ein immer schneller fortschreitender Verfall der Gebäude. Für größere Reparaturen fehlt überdies billiges Kapital. Von der Möglichkeit der Inanspruchnahme von 5 v. H. des gemeindlichen Hauszinssteueraufkommens und des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zwecks Gewährung von Instandsetzungsdarlehen machen die Gemeinden nur wenig Gebrauch, um ihren an sich schon knappen Neubaufonds nicht zu schwächen, oder sie verzichten ganz auf öffentliche Mitwirkung im Hinblick auf die Unrentabilität der Reparatur, da die Häuser vielfach so von Grund auf instandgesetzt werden müßten, daß ein Neubau bestimmt wirtschaftlicher wäre. Da dieser aber nicht so bald zustandekommt, so bleiben die alten Gebäude sich selbst überlassen, bis der Verfall so weit gediehen ist, daß die Baupolizei wegen der Gefährdung von Menschenleben die Sperrung anordnet. Bis zur endgültigen Räumung aber vergeht noch Jahr und Tag, da man nicht weiß, wo man die Insassen anderweitig unterbringen soll. Daher haben wir eine überaus große Zahl von Verfallhäusern in Oberschlesien, die in die Tausende geht. Eine Sammlung traurigster Bilder dieser Art liegt vor mir, nicht bloß aus den großen Industrieorten, sondern gerade auch aus den kleineren Städten und vom flachen Lande, wovon nur einige typische Beispiele wiedergegeben werden konnten. Besonderes Interesse beanspruchen die Abbildungen aus dem Innern der alten Festungsstadt Neiße. Daß Neiße schon zu viel Neubauwohnungen gebaut haben sollte, kann nur jemand behaupten, der die zahllosen baupolizeiwidrigen Altwohnungen dort nicht gesehen hat. Mit der Undichtigkeit des Daches fängt's an, dann zieht der Regen in die Decken und Wände, Schwamm und Frost tun das Übrige, und dann gibt es kein Halten mehr. Die Verfallhäuser und der starke Abgang von Altwohnungen zeigen mit erschreckender Deutlichkeit, wie wir tatsächlich von der Substanz gezehrt haben, wie wir letzten Endes infolge unserer Wirtschaftsnot und der durch die Reparationsabgaben uns auferlegten Lasten Raubbau an unserem Altwohnungsbestande getrieben haben, den wir notwendigerweise wirtschaftlich aussaugen

mußten, um eben noch dringlichere Aufgaben zu lösen: Wir mußten die Neubautätigkeit beleben, um das Heer der Arbeitslosen zu beschäftigen, und wir mußten neuen Wohnraum schaffen, um der durch die ständig steigende Heiratszunahme bedingten Neubegründung von Haushaltungen und dem Flüchtlingszustrom zu begegnen. Daß dieser immer noch nicht aufgehört hat, zeigt die Übersicht über die aus Ostoberschlesien zugewanderten Flüchtlinge in den beiden letzten Jahren. 7000 Köpfe im Jahre bedeuten 2000 Familien, d. h. mindestens 25 v. H. der Neubauproduktion sind für die Behebung des bestehenden Wohnungsmangels schon wieder illusorisch geworden. Die Gründe für den anhaltenden Flüchtlingszustrom liegen in der wirtschaftlichen Abdrosselung des Deutschtums in Polnisch-Oberschlesien. Diese hat in letzter Zeit wieder eine Verschärfung dadurch erfahren, daß wichtige Hüttenbetriebe durch den amerikanischen Harriman-Trust aufgekauft worden sind mit der gleichzeitigen Verpflichtung, keine deutschen Arbeiter, sondern nur polnische und amerikanische einzustellen. Die brotlos gewordenen Deutschen überschwemmen daher erneut wieder unser Oberschlesien. Und was tun wir? Man hört nichts mehr von Wohnungsreform und Wohnkultur. Selbst der Begriff der Kleinwohnung ist längst überholt. Wir bauen wieder Kleinstwohnungen und kasernenmäßige Übergangsheime, Baracken und Obdachlosenasyile im Wetterwinkel Europas.

Aus Ostoberschlesien zugewanderte Flüchtlinge

Stadt- bzw. Landkreis	(Kopfzahl)							
	1927				1928			zusammen
	I	II	III	IV	I	II	III	
Beuthen Stadt	538	735	850	718	621	724	652	4838
Gleiwitz	302	282	376	387	304	322	350	2323
Hindenburg	114	420	533	377	283	332	347	2406
Oppeln	18	40	30	31	35	29	29	212
Neiße	—	—	—	—	—	—	—	—
Ratibor	—	—	—	—	—	—	—	—
Beuthen Land	201	293	313	246	221	271	294	1839
Cosel	33	8	—	12	5	1	4	63
Falkenberg	—	—	—	1	—	—	—	1
Gleiwitz	16	26	5	31	16	44	14	152
Grottkau	—	—	—	—	—	—	—	—
Guttentag	2	—	—	—	6	—	—	8
Kreuzburg	—	—	4	—	—	—	—	4
Leobschütz	4	5	2	—	—	—	—	11
Neiße	—	6	—	—	—	—	2	8
Neustadt	1	—	—	—	—	—	—	1
Oppeln	—	11	20	14	25	4	2	76
Rosenberg	1	—	—	—	—	—	—	1
Ratibor	17	18	6	—	9	13	—	63
Gr. Strehlitz	3	—	—	6	3	—	—	12
Insgesamt	1250	1844	2139	1823	1528	1740	1694	12 018
	7056				4962			



Wohnhaus in Blaschewitz, Kreis Neustadt OS. Trotz vollkommenen Verfalls noch bewohnt von kinderreicher Familie. Die Bewohner solcher Häuser sind bei der Reichswohnungszählung 1927 nicht als wohnungslos gemeldet, denn sie haben ja eine „Wohnung“!



„Neubau“ von 1928 in Lonschnik, Kreis Neustadt OS. Bewohnt von 1 Familie mit 6 Kindern. Auf dem Wege der Selbsthilfe errichtet. Sie besteht aus nur 1 Raum von 15 qm. Fußboden ist nicht vorhanden. Der Urtypus des Kernhauses.

AUS DER ARBEIT DER WOHNUNGSFÜRSORGEGESELLSCHAFTEN

Von RUDOLF HELLWIG, Oppeln

Der vor einigen Wochen zum ersten Male erschienene Jahresbericht des Reichsverbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaften gibt endlich die Möglichkeit, die Tätigkeit der preußischen und außerpreußischen Wohnungsfürsorgegesellschaften einmal im Zusammenhang zu betrachten. Die im allgemeinen recht übersichtliche und instruktive Zusammenstellung des Reichsverbandes ist deshalb sehr dankenswert. Bisher war es wegen der starken Uneinheitlichkeit der Berichterstattung der einzelnen Gesellschaften nicht möglich, über die zahlenmäßige Entwicklung der Bau- und Betreuungstätigkeit der Wohnungsfürsorgegesellschaften ein klares Bild zu gewinnen, ihre Bedeutung für den gemeinnützigen Wohnungsbau exakt zahlenmäßig zu belegen. Gleichzeitig oder schon vorher sind ferner außer den Geschäftsberichten der einzelnen Gesellschaften für das Jahr 1923 noch eine Anzahl größerer Denkschriften und Jubiläumsschriften erschienen, die die Arbeit einzelner Wohnungsfürsorgegesellschaften zusammenhängend darstellen. Diese Veröffentlichungen sind der Anlaß zu den nachfolgenden Untersuchungen, die über die reine Berichterstattung hinaus einmal einige Grundfragen zur Debatte stellen sollen, die sich insbesondere in den letzten beiden Jahren aus der Praxis der Wohnungsfürsorgegesellschaften ergeben haben.

Vorab einige Bemerkungen über den Reichsverband. Der Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften umfaßt keine völlig gleichartigen Organisationen, die einzelnen Mitgliedsgesellschaften sind vielmehr nach Aufbau und Aufgabenkreis, nach ihrem Verhältnis zum Staat und zu den politischen Parteien durchaus verschieden. Die wichtigste in sich einheitliche Gruppe innerhalb der Mitglieder bilden die preußischen provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften, die bekanntlich auf Grund des Preuß. Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918 Art. 8 zum Teil auf private oder genossenschaftliche Initiative vom Preußischen Staat ins Leben gerufen worden sind. Sie sollen „die wirtschaftlichen Werkzeuge zur Förderung und Durchsetzung der staatlichen Wohnungsreformpolitik“ sein, wie der preußische Volkswohlfahrtsminister Dr. Hirtsiefer es auszudrücken pflegt. Selbst gemischtwirtschaftliche Unternehmungen privaten Rechts sollen sie also als Organe der Staatspolitik tätig sein. Welche Unklarheiten und Schwierigkeiten diese Konstruktion in den letzten Jahren

zur Folge gehabt hat, soll später im einzelnen erörtert werden. Den preußischen Wohnungsfürsorgegesellschaften entsprechend organisiert und mit ähnlichen Kompetenzen ausgestattet sind gleichartige Organisationen in Sachsen, Hessen und Oldenburg. Sie sollen ebenso wie die preußischen Wohnungsfürsorgegesellschaften die Grundsätze der staatlichen Wohnungsreformpolitik durch technische und finanzielle Betreuung von genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbauten, insbesondere Kleinwohnungsbauten in die Wirklichkeit umsetzen. Eine rein private Organisation von im wesentlichen Baugenossenschaften ist die Thüringische Wohnungsfürsorgegesellschaft. Auch der Pfälzische Wohnungsbauverband ist kein staatliches oder halbstaatliches Organ. Die Bayerische Siedlungs- und Landbank in München ist in erster Linie gemeinnütziges Siedlungsunternehmen im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes, d. h. ihre Haupttätigkeit besteht in der ländlichen Siedlung einschl. der ländlichen Kleinsiedlung. Ihre Tätigkeit auf dem Gebiete des reinen Wohnungsbaus beschränkt sich bisher fast ganz auf den Landarbeiterwohnungsbau. Eine Sonderstellung unter den den preußischen Wohnungsfürsorgegesellschaften ähnlichen Organisationen in den außerpreußischen Ländern nimmt die Württembergische Wohnungskreditanstalt in Stuttgart ein. Als einzige unter den Mitgliedsgesellschaften des Reichsverbandes hat sie den Charakter einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft. Sie übt keine technische Betreuung aus, sondern ist einmal das Organ zur Verteilung und Verwaltung der Württembergischen Gebäudeentschuldungssteuer und ähnelt insoweit der dem Reichsverband nicht angehörigen Berliner Wohnungsfürsorgegesellschaft. Zum andern ist sie Hypothekeninstitut in der Form der Pfandbriefbank.

Die außerpreußischen Wohnungsfürsorgegesellschaften sind also von den preußischen und auch untereinander sehr verschieden. Auch die Stellung der Ministerien und Kommunen zu den außerpreußischen Mitgliedsgesellschaften des Reichsverbandes ist sehr verschieden. Gemeinsam ist ihnen allen, daß sie ein geographisch fest umgrenztes Arbeitsgebiet haben, in welchem sie den Grundsätzen der öffentlichen Wohnungsreformpolitik durch ihre Arbeit zum Siege verhelfen sollen oder wenigstens wollen. Wenn also auch die Interessen dieser einzelnen Gesellschaften infolge ihrer ganz verschiedenen Struktur keines-

wegs immergleichgerichtet sind, so ist ihr Zusammenschluß doch im Interesse der Einheitlichkeit der Wohnungsreformpolitik in allen Ländern in hohem Grade nützlich und zweckmäßig. Dieser Zusammenschluß kann nach Lage der Dinge nur eine privatrechtliche Vereinigung sein. Nennenswerte Schwierigkeiten aus diesem Zusammenschluß mit den außerpreußischen Gesellschaften haben sich für die preußischen Wohnungsfürsorgegesellschaften bisher noch nicht ergeben. Die Einbeziehung der vom Reichsverband selbst ins Leben gerufenen Deutschen Bau- und Bodenbank A.-G. und der Deutschen Wohnstätten-Hypothekenbank A.-G. in den Verband hat sich bisher im allgemeinen als zweckmäßig erwiesen, obwohl beide Institute keine Wohnungsfürsorgegesellschaften sind, sondern Banken. Wie wichtig gerade die enge Zusammenarbeit mit diesen Banken im Reichsverband ist, haben die jüngst zwischen einer Wohnungsfürsorgegesellschaft und der Deutschen Bau- und Bodenbank aufgetauchten Meinungsverschiedenheiten über die Innehaltung wohnungsreformerischer Grundsätze bei der Kreditgewährung bewiesen. Der Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften hat gerade auf diesem Gebiet die außerordentlich wichtige Aufgabe, den Gedanken der Wohnungsreform hochzuhalten und ihn bei den Baufinanzierungsinstituten durchzusetzen. Denn auf die Dauer ist kaum ein Mittel so geeignet zur Durchsetzung wohnungsreformerischer Ziele, als die Darlehensgewährung von der Einhaltung gewisser wohnungsreformerischer Mindestforderungen an die zu beleihenden Bauten abhängig zu machen.

Wesentlich anders als zu den bisher genannten Gesellschaften ist das Verhältnis der preußischen Wohnungsfürsorgegesellschaften zur Gagfah und Dewog, die ebenfalls Mitglieder des Reichsverbandes sind. Ihre Mitgliedschaft ist insofern zu begrüßen, als es sich bei diesen beiden Gesellschaften um die wichtigsten Organisationen handelt, die eine den preußischen WoGes ähnliche Betreuungstätigkeit entfalten, und die Zusammenfassung und gemeinsame Interessenvertretung aller den Gedanken der Wohnungsfürsorge und Wohnungsreform praktisch vertretenden Gesellschaften wünschenswert erscheint. Während aber sowohl die preußischen und außerpreußischen Wohnungsfürsorgegesellschaften lediglich die staatliche Wohnungspolitik verkörpern, im übrigen aber grundsätzlich und praktisch neutral sind und in ihrer praktischen Arbeit für das Wohnungsbedürfnis aller Kreise tätig sind, die es notwendig haben, ist es bekannt, daß die Gagfah einmal in ihrer Tätigkeit im wesentlichen auf die Wohnungsfürsorge

für Angestellte (etwa im Sinne der Angestelltenversicherung) beschränkt ist und daß die Gesellschaft unter dem beherrschenden Einfluß des Deutschnationalen Handlungsgehilfen-Verbandes steht. Die Dewog, genauer Deutsche Wohnungsfürsorge A.-G. für Beamte, Angestellte und Arbeiter, wiederum ist das wohnungspolitische Werkzeug der freien Gewerkschaften und steht auch der Bauhüttenbewegung nahe. In dem Zusammenschluß mit diesen Gesellschaften liegt eine gewisse Inkonsequenz der preuß. WoGes. Und dies nicht nur grundsätzlich, sondern auch praktisch. Denn praktisch bilden die beiden genannten Gesellschaften für die preuß. WoGes gewissermaßen eine Konkurrenz, und der verbandsmäßige Zusammenschluß hat nur dann einen Sinn, wenn dadurch diese Konkurrenz in der Richtung einer sachgemäßen Arbeitsteilung beseitigt wird.

UMFANG DER BAUTÄTIGKEIT

Die Bedeutung der Wohnungsfürsorgegesellschaften im Rahmen der Bauwirtschaft erkennt man am besten an der Zahl der von ihnen voll, d. h. also technisch und finanziell betreuten Bauvorhaben. Es waren nach der Statistik des Reichsverbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaften im Jahre 1927 28 396 Wohnungen, deren Errichtung von den Mitgliedsgesellschaften technisch und finanziell ermöglicht worden ist. Berücksichtigt man die Tatsache, daß im Deutschen Reich im Jahre 1927 insgesamt 284 444 Neubauwohnungen fertiggestellt worden sind, dann bedeuten die 28 396 von den Mitgliedern des Reichsverbandes betreuten Wohnungen gerade 10⁰/₁₀ der Wohnungsbautätigkeit. Aber diese Zahlen sind nicht zuverlässig. Einmal sind in den 28 396 Wohnungen die von der Württembergischen Wohnungskreditanstalt finanziell unterstützten nicht enthalten, da hier keine technische Beeinflussung in Frage kommt. Es fehlen darin ferner die Zahlen für die Thüringische Wohnungsfürsorgegesellschaft und den Pfälzischen Wohnungsbauverband. Bei dem letzteren kommt allerdings eine volle Betreuung kaum vor. Wichtiger aber ist die Tatsache, daß die beiden oben genannten Zahlen auf völlig verschiedene Weise zustande gekommen sind. In der amtlichen Statistik der Wohnungsbautätigkeit werden die baupolizeilich abgenommenen Wohnungen gezählt, der Reichsverband dagegen zählt die von seinen Mitgliedern betreuten Wohnungen. Und zwar werden unter den während einer Berichtsperiode betreuten Wohnungen diejenigen gezählt, für die in dieser Zeit der formelle Treuhandvertrag abgeschlossen worden ist, die also offiziell in das Betreuungsverhältnis übernommen wurden. Der

Treuhandvertrag wird im Regelfalle noch vor Baubeginn abgeschlossen. Wohnungen werden also bereits als betreut gezählt, wenn noch kein Ziegel angefahren ist für ihre Errichtung. Bei einer Jahreszählung wirkt sich diese Verschiedenheit der Zählweise jedoch nicht so schlimm aus, denn der größere Teil der in einem Jahre in das Betreuungsverhältnis übernommenen Wohnungen pflegt in demselben Jahre auch bezugsfertig zu werden, wenn er auch nicht mehr baupolizeilich abgenommen wird. Um einen Vergleich der im Jahre 1927 im Deutschen Reich baupolizeilich abgenommenen Wohnungen mit der Zahl der von den Wohnungsfürsorgegesellschaften betreuten Wohnungen zu rechtfertigen, muß man also die kühne Annahme machen, daß ebensoviele wie überhaupt von den WoGes in diesem Jahre betreute Wohnungen auch baupolizeilich abgenommen wurden. Das bedeutet praktisch, daß man annehmen muß, ebensoviel Wohnungen, als aus der Zahl der im Jahre 1927 als betreut gezählten im Jahre 1927 nicht bis zur baupolizeilichen Abnahme fertiggestellt werden konnten, wurden in unfertigem Zustande aus 1926 übernommen und 1927 fertiggestellt. Daß die Richtigkeit dieser Annahme äußerst fraglich ist, zeigt schon die Tatsache, daß die Zahl der von den Mitgliedsgesellschaften im Jahre 1926 betreuten Wohnungen nur 16 607 beträgt gegenüber 28 396 im Jahre 1927. Deshalb kann uns auch eine weitere vom Reichsverband aufgestellte Statistik, in der die während des Jahres 1927 unter Betreuung durch die WoGes fertiggestellten Wohnungen mit 28 568 angegeben werden (S. 18 des Jahresberichts), die Zweifel an der Verwendbarkeit der Zahlen nicht völlig widerlegen. Uns scheint im Endergebnis die Zahl der technisch und finanziell von den WoGes durchgeführten Wohnungsbauten im Jahre 1927 niedriger zu sein als 10% der gesamten Wohnungsbau-tätigkeit. Es wäre aber dringend zu wünschen, daß die Statistik der Wohnungsfürsorgegesellschaften der Zählweise der amtlichen Wohnungsbaustatistik so weit angenähert wird, daß sie eine schlüssige Vergleichung ermöglicht.

Auch im übrigen kann man gegen die Statistik des Reichsverbandes Bedenken haben. Es zeigen sich z. B. mehrfach Differenzen zwischen den Angaben des Reichsverbandes über die Betreuungstätigkeit der einzelnen Gesellschaften mit den Angaben, die die Gesellschaften in ihren Jahresberichten selbst machen. Man muß deshalb, da die Angaben des Reichsverbandes natürlich auf Angaben der Mitglieder beruhen, annehmen, daß die Mitglieder einmal vorläufige und einmal die endgültigen Zahlen veröffentlicht haben. Zum

Teil sind auch die Angaben für die einzelnen Jahre nicht getrennt vorhanden.

Seit ihrem Bestehen haben die Wohnungsfürsorgegesellschaften insgesamt 77 693 Wohnungen voll betreut. Das bedeutet zusammen in jedem Falle eine bedeutsame Leistung, denn der größere Teil dieser 77 693 Wohnungen hätte ohne die Hilfe der Wohnungsfürsorgegesellschaften nicht gebaut werden können. Wenn man berücksichtigt, daß zahlreiche Wohnungsfürsorgegesellschaften bis zum Jahre 1922 noch gar nichts gebaut hatten und daß die Gesellschaften sich erst nach der Inflation richtig entfalten konnten, dann wird die Bedeutung ihrer Leistung noch klarer. 66 165 Wohnungen sind allein seit 1924 entstanden.

Die wichtigste Gruppe der Wohnungsfürsorgegesellschaften bilden, wie schon gesagt, die preußischen provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften. Ihre Tätigkeit zeigt folgende Entwicklung: Gesamtzahl der voll betreuten Wohnungen bei den preußischen WoGes.

	Hauszinssteuer- wohnungen	Landarbeiter- wohnungen	insgesamt
1924	4 445	2 743	7 188
1925	6 390	3 112	9 502
1926	9 725	2 643	12 368
1927	15 126	3 948	19 074
	35 686	12 446	48 132

Obwohl die Zahl der von den preußischen WoGes betreuten Wohnungen von Jahr zu Jahr gestiegen ist, ist sie doch in keinem Jahr wesentlich über 10% der gesamten preußischen Wohnungsbau-tätigkeit hinausgegangen. Allein diese einzige Tatsache beweist die Sinnlosigkeit des Geredes von der Sozialisierung der Bauwirtschaft durch die Wohnungsfürsorgegesellschaften.

DER KREIS DER VON DEN WOHNUNGSFÜR-SORGEGESELLSCHAFTEN BETREUTEN BAU-HERREN.

Über die Bauherren der von den Wohnungs-fürsorgegesellschaften betreuten Wohnungsbauvorhaben gibt uns eine ebenfalls im Jahresbericht des Reichsverbandes veröffentlichte statistische Erhebung interessanten Aufschluß. Die Erhebung erstreckte sich auf die Jahre 1926 und 1927, umfaßt aber nicht genau die in diesen beiden Jahren tatsächlich betreuten Wohnungen. Von der Gesamtzahl der erfaßten Bauvorhaben entfielen auf

	im Jahre 1926	im Jahre 1927
Baugenossenschaften .	33,48%	34,32%
Gemeinden	18,18%	11,26%
Einzelbauherren . . .	43,82%	45,96%
Tochtergesellschaften und Beteiligungs- gesellschaften	4,53%	8,45%

Bei den preußischen provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften liegen die Verhältnisse folgendermaßen:

	1926	1927
Baugenossenschaften .	43,5 ⁰ / ₀	41,0 ⁰ / ₀
Gemeinden	13,4 ⁰ / ₀	10,2 ⁰ / ₀
Einzelbauherren . .	40,0 ⁰ / ₀	37,6 ⁰ / ₀
Tochter- und Beteiligungsgesellschaften	3,1 ⁰ / ₀	11,2 ⁰ / ₀

Vielleicht das interessanteste Ergebnis dieser Aufstellung ist die Tatsache, daß durchschnittlich 40⁰/₀ der von den Wohnungsfürsorgegesellschaften betreuten Bauvorhaben solche von Einzelbauherren, d. h. Privatbauten waren. Die private Bautätigkeit wird also von den Wohnungsfürsorgegesellschaften offensichtlich in sehr starkem Maße berücksichtigt. Wenn deshalb über mangelnde Unterstützung der privaten Bautätigkeit geklagt wird, dann gehen diese Klagen meist fehl. Die Wohnungsfürsorgegesellschaften stellen sich, soweit ihre Kräfte reichen, dem baulustigen Privatmanne genau so zur Verfügung wie den Gemeinden, Genossenschaften und sonstigen Trägern der gemeinnützigen Bautätigkeit. Die Klagen über Benachteiligung der privaten Bautätigkeit richten sich in Wirklichkeit gegen die Ausschaltung der spekulativen Unternehmerbautätigkeit. Hier erheben sich allerdings grundsätzliche Bedenken schwerwiegender Art. Den spekulativen Unternehmerbau kann eine Wohnungsfürsorgegesellschaft aus ihrer wohnungsreformerischen Einstellung heraus kaum unterstützen, schon deshalb nicht, weil der Unternehmer in den meisten Fällen den technischen Forderungen der von den Wohnungsfürsorgegesellschaften vertretenen Wohnungsreformpolitik nicht nachgeben mag. Die Wohnungsfürsorgegesellschaften sind auf die Bauunternehmer als bauausführende Firmen angewiesen, als Bauherren müssen sie ihnen meist fernbleiben. Und die Bauunternehmer ihrerseits pflegen sich bisher immer nur dann an die Wohnungsfürsorgegesellschaften zu wenden, wenn sie Aufträge haben wollen.

Interessanterweise führt die Unterstützung der privaten Bautätigkeit durch die WoGes manchmal zu Angriffen gerade aus den Kreisen, die sich über mangelnde Unterstützung oder Benachteiligung der privaten Bautätigkeit beklagen. Wenn eine WoGes z. B. das Eigenheimbauvorhaben eines höheren Beamten oder eines Arztes betreut, dann wird ihr vorgeworfen, sie habe ihren satzungsgemäßen Zweck, der ihr meist die Förderung des Wohnungsbaus für Minderbemittelte zur Pflicht macht, nicht innegehalten. Nun gehört aber gerade die Förderung des Eigenheimes zu den Programmpunkten jeder Wohnungsreform und kann deshalb einer

Wohnungsfürsorgegesellschaft sicher nicht entzogen werden. Abgesehen davon ist der Begriff „Minderbemittelt“ keineswegs so eng, wie ihn gewisse Kreise gern umgrenzt wissen möchten. Eine Entscheidung des Reichsfinanzhofs hat bereits im Jahre 1926 festgestellt, daß der Begriff „minderbemittelt“ keineswegs dem Begriffe „bedürftig“ nahekomme, sondern dem Wortsinne nach lediglich eine Stufe zwischen „bemittelt“ und „unbemittelt“ bedeutet. Deshalb erkannte der Reichsfinanzhof einer unverheirateten Person mit 4900 Mk. Jahresgehalt (1925) die Tatsache der Minderbemitteltheit an. Praktisch würden sich auch alle höheren Beamten mit größter Entschiedenheit dagegen wehren, wenn ihr Wohnungsbedarf plötzlich als nicht mehr förderungsberechtigt angesehen würde, weil sie nicht „minderbemittelt“ seien.

Den zweiten Hauptanteil an den von den Wohnungsfürsorgegesellschaften betreuten Bauvorhaben stellen die Baugenossenschaften, ihr Anteil macht ebenfalls im Durchschnitt etwa 40⁰/₀ aus. Wenn man aber die Statistik der genossenschaftlichen Bautätigkeit im Reich und in Preußen nachprüft, erkennt man, daß die genossenschaftliche Bautätigkeit im Reich wie in Preußen eine weit größere Zahl von Wohnungen umfaßt als die von den WoGes betreuten Genossenschaftsbauten. Es steht also eine größere Zahl von Baugenossenschaften den WoGes noch fern. Das ist in etwa verwunderlich, denn die WoGes sind in der Hauptsache gerade im Hinblick auf die Genossenschaften ins Leben gerufen worden, und die Genossenschaften werden auf die Dauer auch den größten Nutzen von ihnen haben, allein schon durch die technische Betreuung. Es ist Tatsache, daß die technische Betreuung durch die WoGes billiger ist als die durch Privatarchitekten. Letztlich bedeutet eine Wohnungsfürsorgegesellschaft in einer Provinz, daß die Baugenossenschaften sich in dieser Gesellschaft ein gemeinsames, daher billigeres und von ihnen stark mitkontrolliertes technisches Büro schaffen und unterhalten können, das mit modernen Hilfsmitteln und tüchtigen Kräften ausgerüstet, gleichzeitig den Hort bildet, in dem die technischen Erfahrungen aus allen Genossenschaftsbauten der Provinz gesammelt und für die nächsten Bauten verwertet werden. Ebenso sind die Wohnungsfürsorgegesellschaften die gegebenen finanziellen Stützpunkte. Nicht nur in der heutigen Zeit, wo Genossenschaften, die nicht über besonders gute Beziehungen und über einen geschulten eigenen Angestelltenstab verfügen, kaum irgendwo anders die nötigen fremden Gelder sich beschaffen können, sondern auch in der Zukunft. In der Zukunft nämlich werden sich die WoGes mit einer gewissen Zwangsläufigkeit zu genossenschaftlichen

Finanzierungsinstituten entwickeln, die gleichzeitig auch den Mittelpunkt und die Geldzentrale für die zu Bauspargenossenschaften sich entwickelnden Baugenossenschaften bilden.

Der Anteil der Gemeinden an den Betreuungsbauten ist zurückgegangen, weil die Gemeinden vom Eigenbau immer mehr abgehen oder sich besondere Rechtspersönlichkeiten als Träger dafür schaffen. Zugenommen dagegen hat die Bautätigkeit der Wohnungsfürsorgegesellschaften für Tochtergesellschaft und Beteiligungsgesellschaften. Darunter verbergen sich zu einem guten Teil die früheren gemeindeeigenen Bauten. Kleinstädte, Mittelstädte und Großstädte sind dazu übergegangen, mit der provinziellen WoGes gemeinsam gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften in der Form der A. G. oder G. m. b. H. zu gründen zwecks Durchführung von Kleinwohnungsbauten. Zu einem andern Teil ist diese Zunahme bedingt durch das Nachlassen der genossenschaftlichen Bautätigkeit. In einigen Bezirken hatten sich die Genossenschaften mit dem Bauprogramm 1926 bereits etwas übernommen, und mußten daher im neuen Jahre etwas abbremsen. Da die Wohnungsnot aber drängte, setzte die WoGes ihre Tochtergesellschaften ein. Die Wohnungsfürsorgegesellschaften werden auf die Dauer auf leistungsfähige Tochtergesellschaften nicht verzichten können. Sie brauchen dieselben als Träger ihrer Wohnungsreformpolitik. Es kommen immer wieder Fälle vor, wo die Durchführung einer wohnungstechnisch vorbildlichen Einzelanlage oder ganzen Siedlung an dem Mangel eines geeigneten Trägers oder an dem Widerstand der vorhandenen Träger gemeinnütziger Bautätigkeit scheitern würde, wenn die WoGes dann nicht ihre Tochtergesellschaft einsetzen kann. In zahlreichen Fällen ist es ja nur notwendig, in einer Gemeinde einmal ein oder zwei Musterhäuser zu bauen, um anregend zu wirken. Später können diese Häuser ebenso wie größere Siedlungen, die zunächst von einer Hand durchgeführt werden müssen, abgestoßen und als Eigenheime aufgelassen werden.

DIE TECHNISCHE BETREUUNG

Die volle technische Betreuung eines Bauvorhabens umfaßt normalerweise Herstellung des Entwurfs, der Baupolizeizeichnungen und Details, die Begutachtung des Baugeländes, die Ausschreibung und Vergabe des Bauauftrages, die Bauleitung und Abrechnung mit dem Unternehmer. Nicht immer wird auch bei voller Betreuung diese ganze Arbeit von der Wohnungsfürsorgegesellschaft geleistet. Insbesondere liegt entweder die Entwurfsbearbeitung

oder die Bauleitung manchmal bei einem freien Architekten oder bei einer anderen Stelle. Die Heranziehung von Privatarchitekten zu den technischen Arbeiten einer WoGes bedeutet eine Konzession an die private Architektenschaft, die wirtschaftlich nicht in jedem Falle gerechtfertigt ist. Die technische Betreuung der WoGes erstreckt sich zum großen Teil auf Bauherren, die einen Privatarchitekten niemals in Anspruch nehmen würden, schon aus dem Grunde, weil er zu teuer ist. Man denke nur an die große Zahl der über das flache Land verstreuten kleinen Eigenheimsiedler, man denke weiterhin an kleine Genossenschaften oder gar an Gemeinden. Dann aber ist es wirklich aus wirtschaftlichen und ästhetischen Gründen dringend notwendig, daß sich wenigstens die Wohnungsfürsorgegesellschaft um diese Bauvorhaben kümmert. Die technische Betreuung der WoGes erstreckt sich aber weiterhin fast nur auf sogenannte Kleinwohnungsbauten, auf die die Privatarchitekten früher wenig Gewicht gelegt haben, weil es ein wenig einbringlicher Geschäftszweig war. Erst in den Nachkriegsjahren ist darin ein Umschwung eingetreten. Die typenmäßige Behandlung des Wohnungsbaus, wie sie von den Wohnungsfürsorgegesellschaften in erster Linie gefördert und durchgeführt worden ist, hat lange Zeit sogar scharfen Widerspruch bei der privaten Architektenschaft gefunden. Der Reichsverband berichtet unterdessen in seinem Jahresbericht von der Fühlungnahme mit den Spitzenverbänden, von dem Abkommen zwischen dem Sächsischen Heim und dem Landesverband Sachsen der B. d. A. Bei mehreren Wohnungsfürsorgegesellschaften werden Privatarchitekten in starkem Maße herangezogen. Das ist für die WoGes und die betreuten Bauvorhaben keineswegs billig. So berichtet z. B. die Hessische Heimstätte, daß sie in der Zeit vom 1. 4. bis 31. 12. 1927 494000 RM. an Honoraren für Privatarchitekten verausgabt hat. Dabei hat die Hessische Heimstätte aber noch ihr eigenes technisches Büro halten müssen. Betreut hat die Hessische Heimstätte nur 1367 Wohnungen. Der gesamte technische Betrieb der Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien hat, um ein Gegenbeispiel zu nennen, im gleichen Jahr bei einer Zahl von 2318 betreuten Wohnungen wenig mehr als 300000 RM. gekostet einschl. aller Auto- und Reisekosten. Daß die sehr hohen von der Hessischen Heimstätte aufgewandten Kosten für die Mitarbeit der Privatarchitekten aber auf die architektonische Gestaltung der Betreuungsbauten einen besonders günstigen Einfluß gehabt haben, kann man nicht gerade behaupten.

Zweifellos ist der eigene technische Betrieb für eine

Wohnungsfürsorgegesellschaft nicht nur billiger, sondern auch besser geeignet, ihre wohnungsreformerischen Aufgaben in langsamer, aber konsequenter Arbeit erfolgreich durchzuführen. Die Arbeit einer Wohnungsfürsorgegesellschaft ist nicht nur, nicht einmal in erster Linie, Sache der Finanzen, sondern eine lange und mühsame Erziehungsarbeit, die an der Bevölkerung und allein am Wohnungsbau beteiligten Kreisen geleistet werden muß, um die Grundsätze neuzeitlichen Wohnungsbaus im Lande heimisch zu machen und in die Tat umzusetzen. Deshalb können die Anforderungen an die technischen Leiter einer Wohnungsfürsorgegesellschaft nicht hoch genug geschraubt werden. Es gehören ganz besondere Kräfte dazu, diese Arbeit zu leisten, ohne in dem zermürbenden Kleinkrieg des bauwirtschaftlichen Alltags zu weit gehende Konzessionen zu machen. Die technische Betreuung allein kann auch dem Staat und der Öffentlichkeit die richtige Verwendung der dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellten öffentlichen Gelder gewährleisten. Selbst wenn die Baukreditgewährung als der Hauptzweck der WoGes angesehen wird, dann dürfen die WoGes doch, ohne ihrer wohnungsreformerischen Aufgabe untreu zu werden, ohne eine genaue technische Prüfung und gegebenenfalls Überarbeitung der einzureichenden Bauentwürfe keinesfalls Gelder für ein Bauvorhaben bewilligen. Schon zu diesem Zwecke benötigen sie ein größeres technisches Büro. Tüchtige und schöpferische Kräfte aber kann man bei einer solchen nach Art der Baupolizei kontrollierenden Tätigkeit nicht halten. Es ist sehr interessant, die Erfahrungen der Rheinischen Wohnungsfürsorgegesellschaft kennen zu lernen, die ja fast nur finanzielle Betreuung, aber mit starker technischer Kontrolle durchführt.

Nach Art der Baupläne gliederten sich die von der Rheinischen WoGes finanziell unterstützten Bauvorhaben im Jahre 1927 wie folgt:

Pläne entworfen von	Gesamtzahl der Wohnungen	Hiervon		
		einwandfrei	kleine Änderungen erforderlich	vollständige oder wesentliche Änderung
Privatarchitekten . . .	4322	3144	864	324
Baubeamte	929	472	228	229
Sonstige Techniker . . .	443	118	208	117
Unternehmer	1957	613	613	707

Rund 30% aller Entwürfe mußten also umgeändert werden, um den notwendigsten wohnungsreformerischen Ansprüchen zu genügen. Um die Durchführung dieser wohnungsreformerischen Grundsätze

zu gewährleisten, muß auch noch eine örtliche Baukontrolle eingesetzt werden, denn es wird bekanntlich oft genug anders gebaut, als die zur Genehmigung eingereichten Zeichnungen vorsehen. In Oberschlesien ist diese Form der Wohnungsreformpolitik auf absehbare Zeit hinaus noch nicht möglich. Infolge der geringen Zahl leistungsfähiger Privatarchitekten würde der Prozentsatz der umzuändernden Entwürfe noch viel größer sein. Außerdem kann in dem in der Vorkriegszeit baukünstlerisch so vernachlässigten Oberschlesien gerade auf die architektonische Beeinflussung des modernen Wohnungbaus, der das Stadtbild zu bestimmen scheint, nicht verzichtet werden.

Sind die zu beleihenden Bauten von der WoGes technisch betreut, so entfällt diese Notwendigkeit der doppelten Kontrolle, und auch diejenigen Stellen, die den WoGes Beträge rahmenweise zur Verfügung stellen, wissen, daß die damit belegten Bauvorhaben den wohnungstechnischen Grundsätzen der Neuzeit entsprechen. Technische und finanzielle Betreuung hängen also vom wohnungsreformerischen Standpunkt gesehen unmittelbar miteinander zusammen. Sie sind gegenseitig auf sich angewiesen.

DIE FINANZIELLE BETREUUNG

Daß die finanzielle Durchführung der Betreuungsbauten die WoGes im Jahre 1927 vor ganz besondere Schwierigkeiten stellte, ist bekannt. Es ist aber notwendig, darauf hinzuweisen, daß die WoGes den von ihnen betreuten Bauherren mit der finanziellen Durchführung des 1927er Bauprogramms einen über das normale Maß hinausgehenden Dienst erwiesen haben. Die Wohnungsfürsorgegesellschaften haben damit den Bauherren sowohl wie den Bauunternehmern das bei den enormen finanziellen Schwierigkeiten des Jahres 1927 gewaltig gestiegene finanzielle Risiko abgenommen und es selbst durchgehalten um den Preis einer starken Festlegung eines großen Teiles der eigenen, zum Teil sogar der fremden Mittel, was eine erhebliche Lähmung ihrer Aktionsfähigkeit für 1928 bedeutete. Auch der Jahresbericht des Reichsverbandes betont ebenso wie die Geschäftsberichte der einzelnen Gesellschaften die Schwierigkeiten, die aus dem Ausbleiben der zugesagten öffentlichen Gelder, aus der Beschneidung der Hypothekenkontingente, dem Hinaufschnellen der Hypothekenzinssätze und der Vergrößerung des Disagios resultieren. Doch nicht darauf soll hier eingegangen werden, sondern auf einige Grundfragen der finanziellen Betreuung.

Die Wohnungsfürsorgegesellschaften sollen die Werkzeuge oder die ausführenden Organe der

staatlichen Wohnungsreformpolitik sein. Bisher aber hat sich der preußische Staat noch keineswegs dazu bereit gefunden, den Wohnungsfürsorgegesellschaften die finanziellen Machtmittel an die Hand zu geben, die ihnen die Durchführung ihrer Aufgaben ermöglicht. Die WoGes können ihre Aufgaben nur durchführen, wenn sie einen Einfluß auf die technische Gestaltung des Wohnungsbaus haben. Diesen können sie nur haben, wenn sie entweder selbst bauen oder wenn andere wegen der Geldbeschaffung auf sie angewiesen sind. Das liegt nicht ohne weiteres vor. Theoretisch ist die Sachlage sogar so, daß die WoGes den Bauherren nicht die geringsten Vorteile bieten können, die sie nicht von anderer Seite auch erhalten können. Die Wohnungsfürsorgegesellschaften genießen weder durch Gesetz noch Verordnung eine Vorzugsstellung bei der Hauszinssteuerverteilung.

Wenn der Staat schon den ihm selbst vorbehaltenen Anteil am Hauszinssteueraufkommen nicht durch seine Wohnungsfürsorgegesellschaften der Bauwirtschaft zuleiten läßt, ja den Wohnungsfürsorgegesellschaften noch nicht einmal Rahmenbescheide für Hauszinssteuerhypothesen bewilligt, dann können die Wohnungsfürsorgegesellschaften sich bei ihrer Wohnungsreformpolitik auf die Hauszinssteuerpolitik nicht stützen. Die einmalige selten günstige Gelegenheit, durch Übertragung des Eigentums und der Verwaltung der Hauszinssteuerhypothesen an die Wohnungsfürsorgegesellschaften oder ähnliche Organe große provinzielle Realkreditinstitute zu schaffen, die auch in Zukunft die ungeheuer wichtige Aufgabe der Bereitstellung nachstelliger Hypothekenkredits für den Wohnungsbau zu erfüllen geeignet sind, scheint versäumt zu sein. Statt dessen werden die großen öffentlichen Vermögensmassen, die sich in den Hauszinssteuerhypothesen niedergeschlagen haben, noch den Gegenstand heftiger politischer Kämpfe bilden.

Auf dem Gebiet der ersten Hypothek sollte die Gründung der Preußischen Landespfandbriefanstalt, deren Generalvertretung die Wohnungsfürsorgegesellschaften sind, diesen eine gewisse Sicherung und Bevorzugung schaffen. Aber die den WoGes von der Preußischen Landespfandbriefanstalt zugewiesenen Hypothekenkontingente waren und sind nicht nur für den vorhandenen Bedarf viel zu klein, sondern die von der LaPfa gewährten Hypothesen gehören auch zu den teuersten Hypothesen überhaupt. Mit den Hypothesen der LaPfa kann man einem Bauherren, der bereits mit einer Sparkasse oder einer anderen Hypothesenbank in Verbindung steht, keinen Anreiz geben, gewiß

nicht. Billigere Hypothesen geben in erster Linie die sozialen Versicherungsanstalten. Aber diese geben ihre Hypothesen bisher noch längst nicht in dem wünschenswerten Maße durch die berufenen Träger der öffentlichen Wohnungsreformpolitik in den Wohnungsbau. Es muß dahin kommen, daß die Landesversicherungsanstalten, und Knappschaften ihre verfügbaren Gelder nur in solchen Hypothesen anlegen, die durch die Wohnungsfürsorgegesellschaften neuzeitlichen, den sozialen Zwecken dieser Versicherungsanstalten entsprechenden Kleinwohnungsbauten vermittelt werden. Daß die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte bisher die Gagfah bei der Hypothesengewährung in so außerordentlicher Weise bevorzugt, ist nicht ganz gerechtfertigt. Auch hier müssen die WoGes eingeschaltet werden. Von besonderer Bedeutung aber sind auch die Landesbanken oder Provinzialbanken mit den ihnen angeschlossenen Provinzialstadtschaften. Auch hier ist eine stärkere Betonung des Gedankens der Wohnungsreform dringend nötig, wie er durch die Zuleitung der Hypothesen über die provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft von selbst gewährleistet wird.

Da die Hauszinssteuer in vielen Fällen heute für Mittelwohnungen als 2. Hypothek noch nicht ausreicht, 2. Hypothesen heute normalerweise aber nur in Form von Arbeitgeberdarlehen für Beamtenwohnungen zur Verfügung stehen, wird man nicht umhin können, die Wohnungsfürsorgegesellschaften allmählich in der Richtung von Realkreditinstituten zu entwickeln, die im Notfall auch zweitellige Hypothesen gewähren können.

Schließlich aber ist auch die Entwicklung zur baugenossenschaftlichen Geldzentrale noch einmal zu erwähnen. Alle diese Entwicklungslinien und Finanzverbindungen sind, wie ein eingehendes Studium der Geschäftsberichte und Bilanzen zeigt, bei den einzelnen Wohnungsfürsorgegesellschaften bisher noch keineswegs einheitlich oder gleich fortgeschritten. Festzuhalten aber ist, daß einmal der Staat den von ihm geschaffenen Organen der Wohnungsreformpolitik stärkere Möglichkeiten in die Hand geben muß, ihre Aufgaben zu verwirklichen. Damit Hand in Hand gehen würde eine Entwicklung der WoGes in der Richtung öffentlicher Realkreditinstitute. Andererseits besteht die Möglichkeit der Entwicklung zu genossenschaftlichen Realkreditinstituten mit starker staatlicher Unterstützung. In dem einen wie dem anderen Falle wird auf die technische Betreuung der finanziell unterstützten Bauvorhaben nicht verzichtet werden können.

(Fortsetzung folgt).

VERMISCHTES

VERSTEUERUNG DER PACTH- UND MIETVERTRÄGE

Von Dr. P. MARTELL

Hinsichtlich der stempelrechtlichen Vorschriften auf dem Gebiete der Pacht- und Mietverträge kann man eine allgemein verbreitete Unkenntnis beobachten, so daß eine kurze, dieses Gebiet behandelnde Darstellung als erwünscht zu bezeichnen ist. Unsere Ausführungen gelten nur für Preußen, da in den anderen deutschen Einzelstaaten besondere Stempelsteuergesetze zur Anwendung kommen. Als Grundlage dient das Preußische Stempelsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 1924. Gegenüber den Pacht- und Mietverträgen kommt grundsätzlich das Prinzip der Urkundenbesteuerung zur Anwendung. Demgemäß werden die Pacht- und Mietverträge nicht mehr alljährlich im Januar an der Hand von Pacht- und Mietverzeichnissen durch Verwendung des Geschäftstempels zu diesen, sondern durch einmalige Verwendung des Urkundenstempels zu den Verträgen selbst versteuert. Die Versteuerung ist jedoch nur dann erforderlich, wenn der Pacht- oder Mietzins den Betrag von 1000 Reichsmark jährlich oder auf das Jahr umgerechnet übersteigt. Es bleiben also sämtliche mit 1000 Reichsmark abschließenden und in der Summe darunter liegenden Pacht- und Mietverträge steuerfrei. Das gleiche gilt auch für vor diesem Zeitpunkt geschlossene Verträge, die nach dem 31. Oktober 1924 urkundlich oder durch Briefwechsel eine so wesentliche Änderung erfahren haben, daß sie stempelrechtlich als neue Verträge anzusehen sind.

Bei den hier vornehmlich in Betracht kommenden Fällen handelt es sich um Verträge, wo eine Änderung des Pacht- und Mietzinses eingetreten ist oder wo eine Verlängerung des Vertragsverhältnisses bewirkt wurde. Auch die Abtretungen von Rechten aus Pacht- und Mietverträgen gehören hierher. Die Stempelpflicht erstreckt sich nur auf schriftlich abgeschlossene Verträge über die Vermietung oder Verpachtung im Inlande gelegener Grundstücke, Gebäude oder Teile derselben. Es ist keineswegs schriftliche Vertragsform für die Versteuerung Voraussetzung, vielmehr bedingt ein Briefwechsel oder sonstige schriftliche Mitteilungen bereits die Stempelpflicht. Das Gesetz betont dies ausdrücklich, um jeder Umgehung der Stempelsteuer entgegenzutreten. Bemerkt sei, daß alle mündlich abgeschlossenen Miet- oder Pachtverträge dagegen Stempelfreiheit genießen. Praktisch kommt diese Bestimmung natürlich für größere

Miet- oder Pachtobjekte nicht in Frage. Formfreiheit hinsichtlich der Miet- und Pachtverträge besteht nur in denjenigen Fällen, wo es sich um solche kleineren Umfangs handelt. Für Verträge über Grundstücke, Wohn- und andere Räume, die mit längerer als einjähriger Dauer geschlossen werden, schreibt das Gesetz die Schriftform vor. Die Berechnung der Miet- oder Pachtstempel findet nach der Dauer der vereinbarten Vertragszeit statt. Soweit die Verträge auf unbestimmte Zeit zum Abschluß kommen, wird der Berechnung der Stempelsteuer eine einjährige Dauer zugrunde gelegt. Wurde ein Pacht- oder Mietvertrag mit der Bestimmung abgeschlossen, daß nach Ablauf der zunächst bestimmten, auf länger als 1 Jahr bemessenen Vertragsdauer das Rechtsverhältnis nach Maßgabe bestimmter Vorschriften als verlängert gelten soll, so erfolgt die Berechnung der Stempelsteuer nach der Dauer der zunächst bestimmten Vertragszeit. Beträgt letztere ein Jahr oder weniger, so ist die Stempelsteuer hinsichtlich der unbestimmten Zeitdauer nach Maßgabe einer einjährigen Dauer zu berechnen. Im übrigen erfolgt die Berechnung der Stempelsteuer vom Jahreszins. Bei Verträgen, die auf Lebenszeit des Vermieters oder Mieters oder Verpächters und Pächters lauten, ist die Pacht oder Miete nach dem Lebensalter der Person, mit deren Tod der Vertrag erlischt, zu kapitalisieren.

Die Stempelsteuer beträgt $\frac{3}{10}$ Prozent vom jährlichen Miet- oder Pachtpreis, bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken jedoch nur $\frac{1}{10}$ Prozent. Maßgebend hierfür ist die Tarifstelle 10 des Preuß. Stempelsteuergesetzes vom 27. Oktober 1924. Vor diesem Gesetz betrug der Miet- oder Pachtstempel $\frac{6}{10}$ Prozent, ist also nicht unwesentlich ermäßigt worden. Für die Erfüllung und Leistung der Stempelsteuer sind beide Vertragsteile als Gesamtschuldner haftbar. Bei Unterlassung und Nichtleistung der Stempelsteuer ergibt sich für beide Teile auch eine strafbare Verantwortung. Bei Berechnung der Stempelsteuer bildet nicht nur der als Grundleistung festgelegte Miet- oder Pachtzins die Basis, sondern es müssen hier auch alle geldlich zu befriedigenden Nebenleistungen mitberücksichtigt werden. Es müssen also mit hinzugerechnet werden sämtliche Umlagebeträge oder sonstige Vergütungen für Heizung, Warmwasserversorgung und Fahrstuhlunterhaltung. Ähnlich sind auch die vom Mieter oder Pächter dem Vermieter oder Verpächter zu erstattenden Steuerbeträge, wie beispielsweise Hauszinssteuer, Grundvermögenssteuer usw. zu berücksichtigen. Wo

laut Vertrag die gesetzliche Miete oder Pacht Geltung hat, so gilt diese für die Berechnung der Stempelsteuer als Grundlage und zwar auch dort, wo als Basis für die Berechnung der gesetzlichen Miete die Friedensmiete im Vertrage festgestellt wurde. Innerhalb zweier Wochen muß für jeden Miet- oder Pachtvertrag seitens der Parteien die Stempelsteuer entrichtet werden, was auf einem Finanzamt oder bei einem Stempelverteiler geschehen kann. Ist ein Vertrag in seiner Rechtswirksamkeit erst von der Genehmigung oder dem Beitritt eines Dritten abhängig, so tritt die Stempelverwendungsfrist erst mit dem Ablauf des Tages in Kraft, wo die Genehmigung oder der Beitritt vollzogen wurde. Bemerkt sei, daß sowohl das Finanzamt wie auch der Stempelverteiler verpflichtet sind, über alle Fragen der Stempelsteuer Auskunft zu erteilen. Stempelfreiheit genießen alle durch Schiedsspruch des Mieteinigungsamtes geschlossenen Mietverträge, da hier ein „schriftlicher“ Vertrag im Sinne des Gesetzes nicht vorliegt. Auf Stempelfreiheit haben auch alle diejenigen Mietverträge Anspruch, durch welche seitens Gastwirte oder Zimmervermieter Fremde zur Beherbergung aufgenommen werden. Das Gesetz hat aber auch hier für den Begriff „Beherbergung“ sehr feine Rechtsunterschiede aufgestellt. Das Gesetz erkennt die Stempelsteuerfreiheit nur für solche Mietverträge an, wo eine tatsächliche Beherbergung vorliegt. Es trifft letzteres als unbedingt auf Hotels, Gasthöfe und solche Zimmervermieter zu, die möblierte Zimmer abgeben, wobei es unerheblich ist, ob dies gewerbsmäßig geschieht oder nicht. Demgemäß fällt die Abvermietung von leeren Zimmern oder möblierten Büros nicht unter die Stempelsteuerfreiheit, da hier das Merkmal der „Beherbergung“ fehlt. Aus dem gleichen Grunde sind Mietverträge über abgeschlossene möblierte Wohnungen stempelpflichtig. Als „Fremde“ gelten alle Personen, die nicht zum Hausstand des Zimmervermieters oder des Gastwirts gehören. Kommen möblierte Zimmer zu Wohn- und Geschäftszwecken zur Vermietung, so greift bei ungetrennter Benutzung der Räume die Befreiungsvorschrift im ganzen Platz. Wo jedoch eine Trennung der Geschäftsräume von den Wohnräumen besteht, muß für die Geschäftsräume die Stempelsteuer anteilig entrichtet werden.

Verstöße gegen das Stempelsteuergesetz ahndet das Gesetz mit Ordnungsstrafen und Geldstrafen. Die Ordnungsstrafen, deren Höhe sich von 1 RM. bis zu 1000 RM. bewegt, kommen dort in Frage, wo eine fahrlässige Verletzung der Stempelpflicht vorliegt; beispielsweise Überschreitung der für die Verstempelung festgesetzten Frist. Bei

den Geldstrafen für Stempelsteuerverletzungen lautet der Mindestbetrag auf 3 RM. und der Höchstbetrag auf 10 000 RM. Sofern jedoch der Verstoß aus Gewinnsucht erfolgte, kann auf eine Geldstrafe bis zu 100 000 RM. erkannt werden. Im übrigen hat das Stempelsteuergesetz hinsichtlich der Geldstrafen gewisse Normen festgelegt. Das Gesetz bestimmt, wer den Vorschriften bezüglich der Verpflichtung zur Entrichtung der Stempelsteuer zuwiderhandelt, verfällt einer Geldstrafe, die dem vierfachen Betrage des hinterzogenen Stempels gleichkommt. Sofern jedoch die genannten Verstöße Urkunden betreffen, zu welchen Stempelmarken ohne amtliche Überwachung verwendet werden dürfen, so stellt sich die Geldstrafe wesentlich höher; sie beträgt in diesem Fall den zehnfachen Betrag des hinterzogenen Stempels. Ordnungsstrafen oder Geldstrafen treffen jeden Aussteller oder Unterzeichner einer Urkunde gleichmäßig und im vollen Betrage. Bei Unternehmen in Gesellschaftsform kommen für die Verantwortung und die Bestrafung die gesetzlichen Vorstandsmitglieder in Betracht. Liegt bei einem Vertrage die Mitwirkung eines Notars oder Staatsbeamten vor, so ist die Privatperson hinsichtlich der richtigen Versteuerung jeder Verantwortung enthoben; eine Bestrafung wegen Stempelsteuerverletzung kann niemals erfolgen, da der Notar die alleinige Verantwortung trägt. Die Verjährung einer Strafverfolgung wegen Stempelsteuerverletzung tritt in fünf Jahren ein.

Unter gewissen Voraussetzungen erfolgt die Erstattung bereits verwendeter Stempel; derartige Anträge sind stets an das Finanzamt zu richten. Die Möglichkeiten, einen verwendeten Stempel zurückerstattet zu bekommen, sind die folgenden. Der Anspruch auf Rückerstattungen besteht bei einem Stempel, dessen Verwendung gesetzlich nicht vorgeschrieben ist. Der Erstattungsantrag muß innerhalb zweier Jahre gestellt werden. Hat ein Notar, Beamter oder eine Behörde einen Stempel in Erwartung der Zahlung durch den Verpflichteten verwendet, ohne daß von letzterem Zahlung zu erhalten ist, so wird der Stempel zurückerstattet. Wird ein Miet- oder Pachtvertrag als nichtig angefochten und die Nichtigkeit durch rechtskräftiges Urteil festgestellt, so muß die Stempelerstattung binnen Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft nachgesucht werden. Sehr wichtig ist jedoch hier, zu beachten, daß die Finanzbehörde das Recht hat, den Stempelbetrag von demjenigen Vertragsenteil anzufordern, der die Nichtigkeit eines Miet- oder Pachtvertrages schuldhaft verursacht hat. Gegen eine vom Finanzamt zu hoch festgesetzte Stempelsteuer kann der Klageweg beschränkt

werden; die Klage muß spätestens innerhalb sechs Monaten nach der Stempelentrichtung erhoben werden. Die Klage selbst ist an die vorgesetzte Behörde des Finanzamtes, also an das Landesfinanzamt, Abteilung für Verkehrssteuern, zu richten. Was die Verjährung eines Miet- oder Pachtstempels anbetrifft, so beträgt diese zehn Jahre.

NEUBAUMIETEN IN BERLIN

Eine Magistratsvorlage der Stadt Berlin verlangt die Bereitstellung von 15 Millionen RM. aus allgemeinen Etatsmitteln zur Durchführung eines Bauprogramms von 2500 Wohnungen. Die Einzelheiten dieser Magistratsvorlage sind besonders dadurch interessant, daß sie trotz einer unverhältnismäßig günstigen Finanzierung dieses Bauprogramms eine Miethöhe errechnen, die in Oberschlesien bisher als unberechtigt angesehen zu werden scheint.

Wie Oberfinanzrat a. D. Dr. Fleischmann, Berlin, in der „Zeitschrift für Wohnungswesen“ Heft 23 vom 10. 12. 1928 berichtet, soll für jede Wohnung durchschnittlich ein Betrag von 6000 RM. zu den gleichen Bedingungen wie die Hauszinssteuerhypothek zu 1 0/0 Zinsen und 1 0/0 Amortisation aus Etatsmitteln hergegeben werden. Um die Mieten möglichst niedrig zu halten, darf der Grundstückspreis durchschnittlich 1000 RM. einschließlich noch notwendiger Straßenkosten für eine Wohnung nicht überschreiten. Aus dem gleichen Grunde wird vorgeschlagen, auf eine Vorausbezahlung der Grundstücke zu verzichten und die Grundstückskosten zinslos mit 2 0/0 zu amortisieren.

An Wohnungen sollen gebaut werden:

30 0/0 =	750	Wohn. v.	1 1/2	Zimm.,	Küche,	Bad	m.	48	qm	Wohnfl.
50 0/0 =	1250	„	2	„	„	„	„	54	„	„
10 0/0 =	250	„	2 1/2	„	„	„	„	62	„	„
10 0/0 =	250	„	3	„	„	„	„	72	„	„

zus. 2500 Wohnungen.

Um die Mieten der kleineren Wohnungen gegenüber denen der größeren zu verbilligen, sollen die städtischen Hypotheken aus den 15 000 000 RM. und die anteiligen Grundstückskosten für die einzelnen Wohnungsgrößen in folgender Weise gestaffelt werden:

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnungen	Städt. Hypotheken		Grundstückskosten	
		RM.	zus. RM.	RM.	zus. RM.
1 1/2 Zimmer m. 48 qm	750	5900	4 425 000	900	675 000
2 „ „ 54 „	1250	6000	7 500 000	1000	1 250 000
2 1/2 „ „ 62 „	250	6100	1 525 000	1100	275 000
3 „ „ 72 „	250	6200	1 550 000	1200	300 000
	2500		15 000 000		2 500 000

Die Mieten berechnen sich bei der Annahme einer dreigeschossigen Bauweise, 3,25 m Geschöföhöhe (plus 0,75 m Kelleranteil = 4,0 m) und 35 RM. für 1 cbm umbauten Raumes Gesamtbaukosten für die einzelnen Wohnungsgrößen wie folgt: Für die 1 1/2-Zimmerwohnung mit 48 qm Wohnfläche, rund 62 qm bebauter Fläche und rund 250 cbm umbauten Raumes betragen die Baukosten rund 8800 RM.

Finanzierung:

1. Hypothek	2900 RM.	zu 10 0/0	290 RM.
Städt. Hypothek	5900	„	2 0/0 118 „
Grundstückskosten	900	„	2 0/0 18 „
			Zinsen 426 RM.

Hierzu für Verwaltung usw.	9 0/0 d. Zinsen	37 „
„ für Bewirtschaftung		140 „
		Jahresmiete 603 RM.

oder für 1 Monat = 50,25 RM., für 1 qm Wohnfläche = 12,56 RM.

Für die 2-Zimmerwohnung mit 54 qm Wohnfläche, rund 70 qm bebauter Fläche und rund 280 cbm umbauten Raumes betragen die Baukosten 9800 RM.

Finanzierung:

1. Hypothek	3800 RM.	zu 10 0/0	380 RM.
Städt. Hypothek	6000	„	2 0/0 120 „
Grundstückskosten	1000	„	2 0/0 20 „
			Zinsen 520 RM.

Hierzu für Verwaltung usw.	9 0/0 d. Zinsen	46 „
„ für Bewirtschaftung		150 „
		Jahresmiete 716 RM

oder für 1 Monat = 60 RM., für 1 qm Wohnfläche = 13,39 RM.

Für die 2 1/2-Zimmerwohnung mit 62 qm Wohnfläche, rund 78 qm bebauter Fläche und rund 310 cbm umbauten Raumes betragen die Baukosten rund 10 900 RM.

Finanzierung:

1. Hypothek	4800 RM.	zu 10 0/0	480 RM.
Städt. Hypothek	6100	„	2 0/0 122 „
Grundstückskosten	1100	„	2 0/0 22 „
			Zinsen 624 RM.

Hierzu für Verwaltung usw.	9 0/0 d. Zinsen	50 „
„ für Bewirtschaftung		160 „
		Jahresmiete 834 RM.

oder für 1 Monat = 69,50 RM., für 1 qm Wohnfläche = 13,45 RM.

Für die 3-Zimmerwohnung mit 72 qm Wohnfläche, rund 90 qm bebauter Fläche und rund 360 cbm umbauten Raumes betragen die Baukosten rund 12 600 RM.

Finanzierung:

1. Hypothek	6400 RM.	zu 10 0/0	640 RM.
Städt. Hypothek	6200	" "	2 0/0 124 "
Grundstückskosten	1200	" "	2 0/0 24 "
		Zinsen	788 RM.
Hierzu für Verwaltung usw.	9 0/0 d. Zinsen		70 "
" für Bewirtschaftung			170 "

Jahresmiete 1028 RM.

oder für 1 Monat = 85,66 RM., für 1 qm Wohnfläche = 14,26 RM.

Die durch die noch anzulegenden Strafen entstehenden Kosten lassen sich erst nach endgültiger Wahl der Grundstücke und Fertigstellung der Baupläne feststellen. Sie sind in den 2 500 000 RM., die für Grundstücke eingesetzt sind, enthalten und müßten aus dem Grunderwerbsstocke verauslagt werden.

Gegen diese Berechnung sind in der Presse und in den Zeitschriften zum Teil starke Bedenken geltend gemacht worden. Diese Bedenken richten sich einmal dagegen, daß bei der Mietberechnung eine 1 0/0ige Amortisation der städtischen Hypothek eingesetzt wird, obwohl die Hauszinssteuerhypotheken bis zum 31. 3. 1930 nicht amortisiert zu werden brauchen. Dagegen ist zu sagen, daß bei exakter Mietberechnung ein Betrag von 1 0/0 der Gebäudekosten jährlich als Amortisation eingesetzt werden muß, um die durch die Abnutzung der Gebäude wirtschaftlich gebotene jährliche Abschreibung vornehmen zu können, ganz abgesehen davon, ob und mit welchem Prozentsatz die einzelnen auf dem Grundstück ruhenden Darlehen getilgt werden müssen. Weiterhin wird die Einsetzung von 9 0/0 der Zinsen für Verwaltung und eines durchschnittlich etwa 150 RM. ausmachenden Betrages für die Bewirtschaftung, d. h. insbesondere Instandhaltung, Bereinigung, Reparaturen usw. beanstandet. Auch diese Beträge können in Ansehung der starken Abnutzung von Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern und der zahlreichen Reparaturen kaum als zu hoch bezeichnet werden.

Der stärkste Einwand richtet sich gegen die Veranschlagung der Baukosten mit 35 RM. für den cbm umbauten Raumes. In diesem Preis von 35 RM. pro cbm sind die Grundstückskosten noch nicht enthalten. Dagegen sind sämtliche Nebenkosten darin eingeschlossen. Ob Beträge für Architektenhonorar, Zwischenkreditzinsen usw. darin enthalten sind, konnten wir nicht feststellen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Grundstückskosten und Anliegerbeiträge nicht enthalten sind, ist der Betrag von 35 RM. pro cbm zweifellos hoch. Nach den Erfahrungen der Wohnungsfür-

sorgegesellschaft ließen sich auch im Jahre 1928 Kleinwohnungen mit moderner Durchschnittsausstattung zu reinen Baukosten von 25 RM. herstellen. In diesen reinen Baukosten aber sind sämtliche Nebenkosten (Nebenanlagen, Architektenhonorar, Bauzinsen, Baupolizeigebühren), Grundstückskosten, Anliegerbeiträge, Hof- und Gartenanlagen nicht einbegriffen. Trotzdem sind die unter Betreuung durch die Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien errichteten Kleinwohnungsbauten des Jahres 1928 wesentlich billiger, als der Magistrat der Stadt Berlin für seine Kleinwohnungsbauten angibt. Dieser Unterschied in den Kosten wird aber nahezu, zum Teil sogar mehr als ausgeglichen durch die ungünstigeren Finanzierungsbedingungen, die für obereschlesische Kleinwohnungen zur Verfügung stehen. 1 0/0ige Gelder aus der Hauszinssteuer stehen in Oberschlesien im allgemeinen nur bis zum Betrage von 4000 RM. pro Wohnung zur Verfügung, größere Beträge sind bisher nur in Ausnahmefällen gewährt worden, in zahlreichen Fällen aber wird sogar nur 3000 RM. Hauszinssteuer pro Wohnung gewährt. Die Grundstückskosten und Anliegerbeiträge, die die Stadt Berlin ohne Zinsen nur mit einer 2 0/0igen Amortisation dem städtischen Kleinwohnungsbau zur Verfügung stellt, müssen von obereschlesischen Baugenossenschaften und Baugesellschaften in die Gesamtkosten einbezogen werden und unterliegen damit den allgemeinen wesentlich höheren Zinssätzen. Sofern Grundstücke aus städtischem Besitz erworben werden, verlangen die Gemeinden in Oberschlesien zumeist eine Verzinsung des Kaufpreises in Höhe des Reichsbankdiskonts und zum Teil noch darüber. Auch gestundete Anliegerbeiträge müssen ziemlich hoch verzinst werden.

Mit Ausnahme der Vergünstigungen, die einzelne obereschlesische Gemeinden für gemeindeeigene Wohnungsbauten einräumen, gibt es kaum eine Stadt- oder Landgemeinden in Oberschlesien, die dem gemeinnützigen Wohnungsbau soweit entgegenkommen, wie dies in der oben geschilderten Magistratsvorlage der Stadt Berlin vorgeschlagen wird. Wenn der gemeinnützige Wohnungsbau trotzdem und trotz ungünstigerer Finanzierungsbedingungen in Oberschlesien bisher zu erheblich günstigeren Mietsätzen gekommen ist, dann spricht dies zweifellos zugunsten der obereschlesischen Bauvereinigungen, ohne daß damit behauptet werden soll, daß die vom Magistrat Berlin angegebenen Gesamtkosten unter Berücksichtigung der Berliner Verhältnisse und bei guter Ausstattung der Wohnungen ungebührlich hoch sind.

WIRTSCHAFTLICHES BAUEN UND BAUPFLEGE

Gedanken von der durch die Westfälische Heimstätte, Münster, in Bielefeld veranstalteten Baupflegetagung.

Was man vor dem Kriege als Baukunst im eigentlichen Sinne bezeichnete, stützte sich auf Voraussetzungen vergangener Jahrhunderte und Generationen, deren Wohlhabenheit sich in ihren Monumentalbauten repräsentierte. Heute aber ist mehr und mehr die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit oberster Leitsatz alles Handelns geworden. Neue Entwicklungsformen haben die alten abgelöst, und die Maschine steht beherrschend im Mittelpunkt des wirtschaftlichen Geschehens. Nur derjenige wird sich im wirtschaftlichen Daseinskampf behaupten können, der es versteht, mit der Entwicklung fortschreitend seinen Lebens- und Arbeitsstil den neuesten und wirtschaftlichsten Formen anzupassen. Wer da stehen bleibt am Wege und sich von der Betrachtung des Alten nicht mehr loszulösen und fortzuentwickeln vermag, den wird der nackte Daseinskampf erbarmungslos vernichten und von der Bildfläche verschwinden lassen. Wie viele Handwerker sind so zugrunde gegangen, weil sie das Gesicht ihrer Zeit nicht rechtzeitig verstanden. Wirtschaftliches Denken und Handeln sind heute eine Lebensnotwendigkeit geworden, besonders für uns Deutsche, die uns das Versailler Diktat und der Dawesvertrag dazu verurteilt haben, alle Lasten des Krieges allein auf unsere Schultern zu nehmen. Unter diesen Umständen noch an alten, unwirtschaftlichen Traditionen kleben zu bleiben, könnte nicht anders als eine falsch verstandene Romantik gedeutet werden, wenn nicht dahinter eine besondere Art, seine Feigheit oder Hilflosigkeit vor dem Neuen zu verbergen, gesucht werden muß.

Wirtschaftlichkeit d. h. rationelle Bauweise und Schönheit schließen einander auch nicht aus, wie es oft an Hand schlechter Beispiele scheinen könnte. So hat denn der Architekt von heute eine andere, breitere Aufgabe als früher, um so mehr, als gerade die Wirtschaftlichkeit leicht den Beigeschmack eines Geschäftes im üblen Sinne haben kann, wie ja denn auch reine Zweckbauten, die nur unter dem Gesichtspunkte der Wirtschaftlichkeit entstanden, zu deutlich und abschreckend den Stempel jeglicher Außerachtlassung ästhetischer oder baupflegerischer Grundsätze vertragen. Wieviel besser ist es deshalb, wenn der moderne Architekt, anstatt schmollend beiseite zu stehen, selbst die Zügel in die Hand nimmt, um wirtschaftlich und zugleich ästhetisch zu bauen. Ja, bei unserem Kapitalmangel ist die allgemein geforderte Baupflege nur möglich, wenn wirtschaft-

lich gebaut wird. So bedingen Baupflege und Wirtschaftlichkeit einander, wie es der Chefredakteur der „Bauwelt“, Architekt Friedr. Paulsen, auf dem Westfälischen Baupflegetage in Bielefeld näher erläuterte. Nur wenn die Wirtschaft in Ordnung ist, können auch Mittel flüssig gemacht werden, die in ihr arbeitenden Sachgüter instandzuhalten und zu erneuern. Man sollte sich nicht darüber täuschen, auch das Bauwesen kann es sich nicht leisten, alte, überkommene und unwirtschaftliche Methoden beizubehalten, und wenn dies zum Teil heute noch möglich scheint, so nur deshalb, weil sich das Bauen augenblicklich nicht nach den Gesetzen der freien Wirtschaft vollzieht, sondern zum großen Teil durch öffentliche Mittel finanziert und subventioniert wird. Es besteht beim Bauen zurzeit keine natürliche Preisbildung. Angebot und Nachfrage können sich unter den gegebenen Umständen nicht anpassen, da die Gesamtaufwendungen für Bauten eine mehr oder weniger feste Summe darstellen. Daraus ergibt sich das Bestreben nach Höchstpreisen und der Widerstand gegen das Herausarbeiten wirtschaftlicher Bauformen. Mangelnde Wirtschaftlichkeit, also Verteuerung und daher Verringerung der Produktion, aber begünstigen das Anschwellen unseres Schuldenkontos, da die nicht durch erhöhte Produktion befriedigte Nachfrage ihren Bedarf auf diesem Wege zu decken versuchen wird. So ist das Streben nach wirtschaftlichen Formen eine Lebens- und Existenzfrage unseres Volkes geworden. Der Architekt von heute muß Ingenieur, Künstler und Wirtschaftler in einer Person sein.

Die Baupflege ist nun nicht allein berufen, das Verständnis für diese Forderungen der Zeit weitesten Kreisen zu vermitteln und damit die vielfachen Gegensätze zwischen Bauherren und Bauberatungsstelle zu vermindern, sondern sie soll das gesamte Bauschaffen nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu einer großen Leitidee beeinflussen.

Wie Ministerialrat Herrmann in seinem Vortrag auf dem Westfälischen Baupflegetage betonte, muß diese Bearbeitung nach seiner Gesamtidée schon bei der Bodenverteilung im großen beginnen. Diese Flächenaufteilungspläne haben die Aufgabe, die Entwicklung der Städte mit ihrer Industrie und des Landes mit seiner Landwirtschaft vorausschauend durch Bereithaltung und Zuweisung von Grund und Boden zu bestimmten Nutzungszwecken zu ordnen. Dazu müssen Wohn-, Grün-, Industrie-, Bergbau- und Verkehrsflächen vorgesehen werden. Diesen Gedanken weiter verfolgend, verlangte der erste Referent der Ta-

gung, Stadtbaurat Lange, Bottrop, daß auch jede Gemeinde ihr Wohngebiet nach einem Wirtschaftsplan in drei verschiedene Gebiete aufteile, und zwar in das Gebiet für den privaten Wohnungsbau, das Gebiet für den Bau von Großsiedlungen und das sogenannte Geschäftsviertel. Durch diese Aufteilung ist jedem Gebiet ein charakteristisches Leitmotiv gegeben. Nun hat der Architekt die Möglichkeit, sein schöpferisches Gestaltungsvermögen zu beweisen. Das von ihm zu erstellende Haus wird nicht mehr nach der Reichhaltigkeit und Vielseitigkeit nebensächlicher Einzelheiten und experimenteller Verzierungen aus der Nähe beurteilt werden, sondern man wird vielmehr fragen, wie er es ohne diese Spielereien verstanden hat, das Wesenhafte seiner Schöpfung der vorgezeichneten Idee „en bloc“ anzupassen. Und die Wucht solchen einfachen und natürlichen Gestaltens zeugt urgewaltiger für das schöpferische Können und das rhythmische Ausdrucksvermögen des Baumeisters als jedwede aufdringliche Reklameverzierung. Je elementarer und abgeklärter das Können des Architekten ist, um so elementarer und einfacher werden auch seine Bauformen sein. Und dies bedeutet Wirtschaftlichkeit im besten Sinne, erreicht durch praktische Baupflege.

Zwei Hauptaufgaben sind also der Baupflege gestellt. Nach der praktischen Seite hin gilt es wirtschaftlichste Formen zu finden, die der bodenständigen Eigenart des Landes entsprechen, nach der künstlerischen Seite gilt es, das Bauschaffen von den Modetorheiten geschäftstüchtiger Unternehmer, die den Namen eines Architekten nicht verdienen, zu befreien. Es ist heute wirklich nicht mehr die Zeit, Unsummen für Experimente reklamebedürftiger Architekten zu opfern. Andererseits werden, wie es auch auf dem westfälischen Baupflegetag zum Ausdruck kam, die wirklichen Architekten den Gedanken einer strafferen Baupflege begrüßen, wird doch gerade ihnen durch die Baupflege ihre ernste Arbeit, die nur zu oft von den bizarren Wünschen der Bauherren durchkreuzt zu werden droht, erleichtert. Nachdem man genügend Gelegenheit hatte, gerade in den letzten Jahren verstärkter Bautätigkeit und zum Teil mangelnder Baupflege die grotesken Baukunststücke mit Kopfschütteln zu „bewundern“, besteht keine Veranlassung mehr, zu glauben, daß dies von selber besser würde. Baupflege ist also heute notwendiger denn je.

Es wäre außerdem eine grobe Unterlassungssünde, wenn man die heute gebotene größere Möglichkeit aktiver Baupflege unbenutzt vergehen lassen würde. Der immer stärker werdende Genossen-

schaftsbau, der ganz besonders geeignet ist, den wohnungsbedürftigen Minderbemittelten erträgliche Wohnungen zu verschaffen, bietet die eine willkommene Gelegenheit. Die andere muß in dem zunehmenden finanziellen Einfluß öffentlich rechtlicher Kreditinstitute gesehen werden, die heute zum großen Teil den Wohnungsbau erst ermöglichen. Es muß eine selbstverständliche Pflicht aller dieser Stellen werden, im Interesse einer gesunden Entwicklung des Bauens ihren baupflegerischen Einfluß mehr als bisher geltend zu machen.

So wies Baudirektor Lauffer auf dem westfälischen Baupflegetag darauf hin, daß in Westfalen von den 140 Millionen Reichsmark öffentlich rechtlicher Anstalten wahrscheinlich nur der kleinere Teil für Bauten gegeben worden sei, die einer baupflegerischen Prüfung unterzogen wurden. Ähnlich liegen die Dinge bei der Hauszinssteuer, so daß heute ein großer Teil des zu beanstandenden Bauens aus öffentlichen Mitteln finanziert wird. Die öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute sind also die berufenen Förderer einer sorgsamten Baupflege, und gerade die provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften, die sowohl über genügende Kenntnisse als auch Erfahrungen verfügen, sind geeignet, dabei helfend und ratend mitzuwirken.

Oberster Grundsatz muß für die Baupflege sein: die Erhaltung des Lebens und die Erreichung erträglicher Formen für das ganze Volk ist wichtiger, als die Rücksichtnahme auf das persönliche Empfinden einzelner, die sich ängstlich an irgendwelche veralteten Vorstellungen klammern.

Die moderne Baupflege muß getragen sein von dem Gedanken, die sozialen Bedürfnisse zu befriedigen, sie muß städtebaulich die zweckmäßigsten und architektonisch die ästhetischsten Ausdrucksformen finden. So wird die richtig geübte Baupflege im wahrsten Sinne Dienst am Volk.

I. WESTFÄLISCHER BAUPFLEGETAG

Zu dem am 12. und 13. November 1928 in Bielefeld stattgefundenen Baupflegetag konnte der geschäftsführende Leiter der Westfälischen Heimstätte, Münster i. W., Direktor Vormbrock, eine stattliche Anzahl Zuhörer, insbesondere Vertreter kommunaler, provinzieller und staatlicher Behörden begrüßen.

Stadtoberbaurat Schults, Bielefeld, entbot der Tagung den Gruß der Stadt Bielefeld und wies darauf hin, daß gerade in der heutigen Zeit einer umfangreichen Bautätigkeit der Bauberatung und Baupflege besondere Bedeutung zukommen.

Den ersten Vortrag hielt Stadtbaurat und Beigeordneter Lange, Bottrop, über „Die Zusammenarbeit der Gemeinden mit der Westfälischen Heimstätte“. Er betonte eingangs, daß die Auffassung über die Aufgaben des modernen Architekten sich gegen früher grundlegend gewandelt hätten. Besonders die moderne Baukunst stütze sich heute

nicht mehr auf den Monumentalbau wie früher, sondern ihre Grundpfeiler seien der Industriebau und der Wohnungsbau. Auch die Gemeinden hätten sich gewaltig umstellen müssen, und man beurteile heute nicht mehr eine Stadt nach ihren Monumentalbauten, sondern nach ihrer zweckmäßigen und wirtschaftlichen Durchführung des Wohnungsbaues, insbesondere für die werktätige Bevölkerung.

„Die Gemeinden“, so führte er aus, „brauchen deshalb noch nicht selbst Wohnungen zu bauen. Zunächst mögen sie den privaten Wohnungsbau unterstützen, denn der Mittelstand hat nach Einbuße seiner Ersparnisse Anspruch auf Unterstützung in schwerer Zeit. Aber es ist vom privaten Wohnungsbau nicht zu erwarten, daß er seine Mietwohnungen lediglich nach sozialen Grundsätzen an Minderbemittelte und Kinderreiche vermietet.

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften sind für die Gemeinden das geeignete Instrument, denn sie verhelfen nicht allein den Kreisen die unter dem Wohnungsmangel besonders schwer zu leiden haben und nur eine beschränkte Aufwendung für den Erwerb einer Wohnung machen können, zu einer tragbaren Wohnung, sondern sie ermöglichen auch durch die Zusammenfassung und die Betreuung in der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaft einen Austausch der örtlichen und wirtschaftlichen Kenntnisse und eine großzügige Zusammenarbeit mit den Kreditinstituten, so daß nun alle Vorteile der Rationalisierung weitesten Kreisen zugute kommen können. Dabei wird eine weitschauende Gemeinde schon wegen der zu erwartenden Steuereinkünfte das einheimische Handwerk möglichst fördern. Durch die Zusammenfassung der Bauvorhaben durch Genossenschaften und Heimstätte bieten sich in der Wiederholung der gleichen Hausarten dem Bauhandwerk die Vorteile des größeren Auftrags, der eine Umstellung auf moderne Baumethoden und auf Verbilligung der Baukosten ermöglicht und letzten Endes den Wettbewerb mit der Industrialisierung ermöglicht. Die Wohnungsfürsorgegesellschaften müssen da ratend und preisregelnd mitwirken. Die Größe der Siedlung aber erfordert einen guten Architekten, der durch ein organisches Gesamtbild jede langweilige Typisierung zu vermeiden weiß.

Durch die Vergebung der Hauszinssteuerhypothek ist den Städten ein größerer Einfluß auf die Gestaltung der Häuser geboten worden. Jedoch kommt es leider aus der grundverschiedenen Einstellung von Bauherr und Baupolizei oft zu Gegensätzen, die dadurch vermieden werden können, daß die Stadt an Stelle einer Unzahl von Bauherren nur mit einem Bauherrn, der Baugenossenschaft, der Wohnungsfürsorgegesellschaft, zu tun hat, weil dann beide, sowohl Bauherr wie Baupolizei, nach der gleichen Richtung hin arbeiten, nämlich größte Wirtschaftlichkeit bei möglichster Anpassung an eine Gesamtidee.“

Er führte dann weiter aus, die Gemeinden sollten, um allen gerecht zu werden, ihr Wohngebiet nach einem Wirtschaftsplan in drei verschiedene Teile aufteilen, und zwar sollten sie festlegen das Wohngebiet für den privaten Wohnungsbau, das Gebiet für den Bau von Großsiedlungen und das sogenannte Geschäftsviertel. Im Geschäftsviertel paßten sich die Fassaden zwangsweise von selbst den ständig wechselnden Bedürfnissen der Reklame an. Im Wohngebiet der Siedlungen würde eine Vereinbarung mit den großen Bauherren über das gemeinsame Ziel zum Erfolge führen, und Einzelarbeit müßte dann lediglich noch im privaten Wohnviertel geleistet werden. Zu dieser Gemeinschaftsarbeit im Sinne einer guten und

wirtschaftlichen Wohnungspolitik sollten sich die Gemeinden und die Heimstätte als provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft mit den Genossenschaften immer mehr zusammenschließen. Das gute Beispiel der Stadt würde auch befruchtend auf das Land wirken und so eine sichere Brücke geschlagen werden.

Als zweiter Vortrag folgte das Referat des Ministerialrates im Preußischen Volkswohlfahrtsministerium Herrmann, Berlin, über Stadt- und Landesplanung.

Der Redner führte ungefähr folgendes aus:

„Unter dem Druck des Versailler Diktates und Dawes-Planes sind Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit im Städtebau Lebensnotwendigkeit geworden. Aus dem verbliebenen Volksvermögen gilt es das Beste herauszuholen. Dazu dient in erster Linie die Planmäßigkeit unserer Siedlungs- und Wirtschaftspolitik.

Die Flächenaufteilungspläne haben die Aufgabe, die Entwicklung der Städte mit ihrer Industrie und des Landes mit seiner Landwirtschaft vorausschauend durch Bereithaltung und Zuweisung von Grund und Boden zu bestimmten Nutzungszwecken zu ordnen. Hierzu dienen Wohn-, Grün-, Industrie-, Bergbau- und Verkehrsflächen. Die Wohnquartiere müssen allen Anforderungen des neuzeitlichen Städtebaues und der Wohnungsreform Rechnung tragen und zum allgemeinen Arbeitsmarkt günstig gelegen sein. Die Grünflächen-Politik in der Stadt ist das Kernstück ihrer sozialen Fürsorge. Allgemein ist aus hygienischen Gründen der Flachbau zu erstreben und als wirtschaftlichste Form das Zweifamilien-Reihenhaus. Der Boden in der Hand einer weitschauenden und sozial eingestellten Gemeindeverwaltung kann eine überaus wichtige Brücke zur Zufriedenheit und zum Wohlstand der Einwohner sein.

Die Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft auf gesunder wirtschaftlicher Basis ist notwendig, um die Industrie vom Ausland unabhängiger zu machen. In der Nähe der Großstädte sind Intensivwirtschaft und Frühgemüse-Kulturen unter Glas zu fordern.“

Er verwies dann weiter auf die Wichtigkeit des planmäßigen Ausbaues von Straßen, Eisenbahnen, Kanälen und Flughäfen.

„Der katastrophale Geburtenrückgang“, so bemerkte er zum Schlusse, „wird nur durch eine großzügige Besiedlungspolitik des schwachen Landes wirksam bekämpft werden können. Die Lösung muß sein: „Los von der Großstadt, hinaus aufs Land!“

Die moderne Baukunst muß getragen sein von sozialem Verständnis für die Bedürfnisse des Volkes, sie muß städtebaulich die zweckmäßigsten Ausdrucksformen finden. Der Grundgedanke der Stadt- und Landesplanung ist in wahrstem Sinne Dienst am Volke.“

Auf eine Diskussion wurde allgemein verzichtet.

Darauf fand am Nachmittage ein Rundgang durch die Siedlung „Sennehof“, die Jubiläumssiedlung „Am Wellensiek“ und durch die Siedlungen der „Freien Scholle“ statt. Der Abend vereinigte wieder alle Tagungsteilnehmer im Saale der Eintracht zu einer großen Filmvorführung, die an Hand von interessanten Bildern die Riesenfortschritte des modernen Bauens zeigte und insbesondere von der fruchtbringenden Tätigkeit der Westfälischen Heimstätte ein beredetes Zeugnis ablegte.

Der zweite Tag brachte wieder sehr interessante Vorträge. So sprach als erster Redner Architekt Paulsen, Berlin, Chefredakteur der Bauwelt, über „Wirtschaftliches Bauen und Baupflege“. Er führte ungefähr folgendes aus: „Voraussetzung für jede Baupflege ist die Wirtschaftlichkeit des Bauens, denn nur wenn die Wirtschaft in Ordnung ist,

können die in ihr arbeitenden Sachgüter instandgehalten und erneuert werden. Das Bauwesen ist nun im Begriffe immer stärker industrialisiert zu werden.

Diese Veränderung birgt für die Betroffenen gewisse Gefahren in sich, denn sie erfordert zunächst eine Umstellung und Aufwendungen für Neueinrichtungen, die an Stelle der nicht mehr wirtschaftlichen und teuren, alten treten. Nicht immer kann sich der Handwerker rechtzeitig umstellen, so zeigt die Geschichte, daß eine ganze Reihe von Handwerken in den letzten Jahrhunderten eingegangen ist. In der Regel ist es notwendig, besonders im Anfang, Zugeständnisse an die Güte, wie besonders an die Anpassungsfähigkeit der nach der neuen Arbeitsweise gefertigten Dinge zu machen, da auch die bis zum letzten entwickelte Industrie nicht so anpassungsfähig ist wie der Handwerker. Mit dem Übergang zur neuen und wirtschaftlicheren Form der Gütererzeugung ist eine andere Berechnung sowohl der Selbstkosten wie der Verkaufspreise verbunden. Bei vollkommen freier Wirtschaft können auch etwa durch die Umstellung hervorgerufene, vorübergehende Verluste infolge der Erweiterung des Marktes durch die verbilligten Erzeugnisse getragen werden. Beim Bauwesen besteht dagegen gegenwärtig keine natürliche Preisbildung, weil sich nicht Angebot und Nachfrage einander anpassen, sondern, weil die Gesamtaufwendungen für Bauten eine mehr oder weniger feste Summe darstellen. Daraus ergibt sich das Streben nach Höchstpreisen und der Widerstand gegen das Herausarbeiten wirtschaftlicher Formen des Bauens.

Die Baupflege kann sich nicht darauf beschränken, das Vorhandene zu erhalten, sondern sie muß, die wirtschaftliche Notlage erkennend, den industriellen Erzeugnissen eine besondere Sorgfalt widmen. Das ist um so mehr notwendig, als die Gütererzeugung in Deutschland mit der Nachfrage nicht Schritt hält, so daß die Verschuldung von Jahr zu Jahr zunimmt. Damit wird aber die pflegliche Behandlung der gesamten vorhandenen Bauten gefährdet. Baupflege und Wirtschaftlichkeit im Bauen bedingen sich gegenseitig."

Darauf folgte der Lichtbildervortrag des Baudirektors Lauffer, Münster, über das Thema: „Aus der Praxis der Westfälischen Baupflege.“ Der Redner erläuterte eingangs, daß die Kurzlebigkeit der heutigen Modeströmungen und der Mangel an einheitlichem Stilgefühl sowie die zunehmende Industrialisierung eine Baupflege immer notwendiger machten. Die Baupflege müsse die Mängel da anfassen, wo sie entstehen, und zwar sollte sie eingreifen:

1. bei gänzlicher Unfähigkeit des entwerfenden Plan-
gestalters,
2. bei besonderer Reklamesucht des Entwerfenden,
3. beim Fehlen einer zusammenfassenden und ordnenden
Leitidee.

„Zunächst soll Schlechtes verhindert werden, weshalb eine Überarbeitung bereits vorliegender schlechter Pläne notwendig ist. Ferner muß die Baupflege vorbeugend eingreifen und zwar durch Ergänzung der Handwerker-
erziehung. Das Handwerk muß durch Aufklärung und Fortbildungskurse mit den Grundsätzen einer vernünftigen und wirtschaftlichen Baugestaltung und mit der Verwendung guter baulicher Einzelheiten vertraut gemacht werden und schließlich muß die Baupflege dahin wirken, daß überall nur nach guten Stadterweiterungs- und Bebauungsplänen gearbeitet wird.

Bei der Überarbeitung von Entwürfen muß der Baupfleger jede Eintagskunst vermeiden und das Wesentliche bei bester Detaillierung aller Einzelheiten anstreben."

Der Vortragende zeigte dann an einer Reihe von Bildern, die aus der Arbeit der Baupflege stammen, daß die Baupflegearbeit nur dann Wert habe und zum Vorbild werden könne, wenn sie über den Rahmen der Mode hinaus zu einer wahren sachlichen Kunstbietung hinauswächst. Die Erweiterung unserer Städte und Ortschaften könne nur dann einheitlich werden, wenn von einer übergeordneten Stelle aus die einheitliche Idee durch tüchtige Baukünstler vorgezeichnet würde.

Da die Öffentlichkeit an der Baupflege sehr stark interessiert sei, müsse mit allem Nachdruck gefordert werden, daß die von der Allgemeinheit zur Verfügung gestellten Geldmittel im Sinne der Baupflege verwandt würden. In Westfalen sei das leider bisher noch wenig geschehen. Von den 140 Millionen Reichsmark, die die Landesbank der Provinz Westfalen und die Städtische Sparkasse im Jahre 1927 für den Wohnungsbau ausgegeben hätten, sei höchstens die Hälfte für Bauten gegeben worden, die einer baupflegerischen Überprüfung unterlagen. Ähnlich lagen die Dinge bei der Hauszinssteuer. Es sei deshalb die Forderung zu stellen, alle öffentlichen Geldmittel nur für solche Bauten zur Verfügung zu stellen, die die Baupflege gutgeheißen habe. Mit der Erfüllung dieser Forderung würde unserem Bauwesen ein großer Dienst erwiesen.

Hiernach schloß sich eine sehr rege Diskussion an, die bewies, wie befruchtend die Tagung gewirkt hatte. Auch zeigte sich, daß man in Fachkreisen allgemein dem Gedanken einer aktiveren Baupflege zur Erreichung wirtschaftlicher und ästhetischer Bauformen sympathisch gegenüberstand. Ein gewisses Aussprachebedürfnis bestand lediglich über die einzuschlagenden Wege. So begrüßte man die Gelegenheit, Erfahrungen und Anregungen auszutauschen zu können. Mit bestem Dank auch für die rege Diskussion schloß Direktor Vormbrock darauf die interessante und lehrreiche Tagung.

BAUGENOSSENSCHAFTEN UND BAU- ZWECKSPAREN IN WESTFALEN

Die Baugenossenschaften und Bauvereine, die gerade im industriellen Westen frühzeitig eine segensreiche Tätigkeit entfalteten, haben es von jeher, neben der gemeinnützigen Bautätigkeit (Mietwohnungen oder Eigenheime) als ihre besondere Pflicht betrachtet, den Sparsinn der Bevölkerung zugunsten des Wohnungsbaues zu beleben. Dem dienten die bei zahlreichen Bauvereinen schon in der Vorkriegszeit geschaffenen erfolgreichen Spareinrichtungen sowie die Aufbringung von Geschäftsanteilen der Mitglieder. Dieses Zwecksparen für den Wohnungsbau vollzog sich auf der sogenannten individuellen Grundlage, also ohne Gruppenbildung und nach der Sparkraft der einzelnen. In der Nachkriegszeit sind auch in Deutschland sogenannte Bausparkassen entstanden, die das kollektive Bausparen mit Gruppenbildung und einem sehr verschiedenartigen Zuteilungsverfahren bei der Darlehensgewährung, meist zur Finanzierung von Eigenheimen, pflegen. Die westfälischen Organisationen des gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues haben die Entwicklung dauernd und sorgfältig beobachtet und konnten auch erreichen, daß zum Teil unter dem Einfluß ihrer sachlichen Kritik erhebliche Schäden abgestellt wurden. Trotzdem sind diesen privaten Bausparkassen immer noch Bedenken entgegenzubringen, insbesondere was das Verfahren der Darlehenszuteilung, die Höhe der Geschäftskosten und die zentralistische Organisation über das ganze Reichsgebiet betrifft. Diese Mängel können durch ein Bausparverfahren behoben werden, das sich an bewährte Organisationen auf dem Gebiete des Klein-

wohnungsbaues anschließt und sich nur auf ein beschränktes Gebiet, das einer Provinz, erstreckt.

Um das stark gewachsene Bedürfnis nach einer solchen auf guter Grundlage stehenden Bausparkasse zu befriedigen, hat das von den Baugenossenschaften schon in der Vorkriegszeit gegründete Geldinstitut der westfälischen Baugenossenschaften, die Westfälische Bauvereinsbank in Münster die Initiative in die Hand genommen und die Vorarbeiten im Einvernehmen mit dem Verband westfälischer Baugenossenschaften und namhafter Genossenschaftsvertreter eingeleitet. Diese sind nun nach eingehenden Beratungen zum Abschluß gelangt. Die Westfälische Bauvereinsbank wird Anfang nächsten Jahres mit ihrem Plan an die Öffentlichkeit treten. Es wurde besonderer Wert darauf gelegt, das ganze Verfahren möglichst auf die bereits bestehenden Genossenschaften aufzubauen.

Die Darlehen aus den von den Bausparern aufgebrachtten Spargeldern sollen zu einem besonders billigen Zinssatz gegeben werden. Die Spargelder werden ausschließlich an die Bausparer zugeteilt. Die so aufgebrachtten Geldmittel werden also dauernd der provinziellen Bautätigkeit und Bauwirtschaft erhalten bleiben. Sie wandern nicht in andere Wirtschaftskreise ab und dienen ausschließlich der Förderung der Bautätigkeit. An dem Bausparverfahren können sich in erster Linie Einzelpersonen beteiligen, die ihre Sparkraft und ihren Sparwillen zur Erlangung eines gesicherten Eigenheimes einsetzen wollen. Für den Einzelbausparer wird es in Zukunft nicht mehr notwendig sein, sich fremden und privaten Organisationen anzuschließen, Das stark zutage getretene Bestreben nach einem Eigenheim, geschaffen aus zähem Sparwillen, läßt sich so in wirkungsvoller Weise unterstützen und fördern. Dem Bausparverfahren kann sich auch derjenige anschließen, der teures Hypothekenskapital mit selbst ersparten Mitteln bzw. durch ein billigeres Darlehn ablösen will. Ebenso wird die Bausparkasse Personenvereinigungen und Gruppen bei ihrem Bestreben, den Mitgliedern zu guten Wohnungen zu verhelfen (Eigenheimen oder mit billigen Darlehen finanzierten Mietwohnungen), eine gute Hilfe und Stütze werden können. Auch vorhandene Bauvereine und Baugenossenschaften, welche die Einrichtung einer solchen Bausparkasse gefördert und unterstützt haben, werden sich ihrer bedienen. Es ist sehr zu begrüßen, daß sich die Bauvereine in uneigennütziger Weise der gesunden Förderung des Bauspargedankens angenommen haben. Ganz allgemein dürfte man in Westfalen einer provinziellen Zwecksparorganisation, die in inniger Fühlung mit den Baugenossenschaften und der Westfälischen Bauvereinsbank steht, mehr Vertrauen schenken als den mehr oder weniger unkontrollierbaren fremden Organisationen.

EINE WICHTIGE NEUERUNG IN DER FEUERVERSICHERUNG

Zu der durch einen Teil der Presse gegangenen Mitteilung der Sozietäten erfahren wir, daß nunmehr auch die Privat-Feuerversicherungs-Gesellschaften die Neuwertversicherung von Wohngebäuden, öffentlichen Gebäuden und Gebäuden mit kleingewerblichen Betrieben und kaufmännischen Geschäften in Städten, in Landgemeinden mit städtischer Bauweise sowie in Landhaussiedlungen eingeführt haben und zwar zu festen Prämien, also ohne Nachschufverpflichtung. Als Prämienatz wird der gleiche berechnet wie für die bestehende Gebäudeversicherung. Es ist damit eine sehr wichtige Neuerung für die Feuerversicherung geschaffen, können doch die Gebäude jetzt zu dem Wert versichert werden, den sie im neuen Zustande haben,

also ohne Rücksicht auf die schon eingetretene Entwertung durch Alter und Abnutzung. Allerdings werden ebenso wie bei den Sozietäten Gebäude zum Neuwert nur dann versichert, wenn sie wenigstens noch 50% des Wertes besitzen, den sie im vollständig neuen Zustande haben würden. Auch der Industrie wird für Gebäude, Maschinen und Inventar eine günstige Form der Neuwertversicherung von den Privat-Versicherungs-Gesellschaften geboten, und steht zu erwarten, daß reger Gebrauch von dieser segensreichen Einrichtung gemacht wird.

KLEINSTWOHNUNGEN

Der „Zeitschrift für Wohnungswesen“ Heft 23 vom 10. 12. 28 entnehmen wir folgende Ausführungen:

In einem Vortrage gelegentlich einer Aussprache des Bundes Deutscher Architekten, Landesbezirk Brandenburg, am 22. November d. J. (abgedruckt im Heft 48 der „Bauwelt“ vom 29. November) nimmt Stadtbaurat Dr.-Ing. M. Wagner-Berlin in folgender Weise zu der Frage der Kleinstwohnungen Stellung:

„Architekten wie Wohnungspolitikern haben sich heute in die Kleinstwohnung verliebt und die Parole aufgestellt, die Wohnung mit 35—40 qm Wohnfläche zum Haupttyp der Wohnungsproduktion zu machen. Sie begründen diese Liebe für die Kleinstwohnung mit der Nachfrage nach Wohnungen, die gezeigt habe, daß die Wohnungslosen nur den kleinsten Typ der Wohnungen bevorzugen, weil sie für größere Wohnungen die Miete nicht bezahlen können. Sollen wir diesem Verlangen nachgeben? Ich sage: Nein!, aus mehr als einem Grunde:

Wir können es vor unserer Nachwelt und vor unsern Kindern nicht verantworten, zu den 410000 Kleinstwohnungen von Stube und Küche, die Berlin heute schon besitzt, noch weitere 114000 solcher Kleinstwohnungen hinzuzufügen, wie sie heute auf Grund der Nachfrage verlangt werden. Diese Politik der Kleinstwohnung, die aus der Not und der Angst des Tages entstanden ist, übersieht völlig, daß der sozial-wirtschaftliche Aufstieg auch des Berliner Arbeiters unverkennbar ist und bereits in 10 Jahren die heutige Politik der Kleinstwohnung unverständlich machen wird. Ich will andererseits nicht leugnen, daß ein großer Teil der Arbeiterschaft die heutigen Neubaumieten gar nicht bezahlen kann. Aber abgesehen davon daß die heutigen Neubaumieten keine logische Folge der größeren Standardwohnung, sondern nur eine Folge unsystematischen und unrationellen Bauens und eine Folge des hohen Zinssatzes sind (der dauernden Schwankungen unterworfen ist und bereits nach wenigen Jahren ein niedrigeres Niveau erreicht haben kann), bin ich der Ansicht, daß das große Bedürfnis nach Kleinstwohnungen aus den mehr als hinreichenden Beständen an Altwohnungen befriedigt werden muß, deren Mieten dank der Zwangswirtschaft weitaus geringer sind als die Mieten, die wir für eine Kleinstwohnung in Ansatz bringen müßten. Die Nachfrage nach Kleinstwohnungen sollte in erster Linie durch eine innere Umsiedlung befriedigt werden.

Aber wissen wir Techniker nicht zur Genüge, daß die Kleinstwohnung pro Rauminhalt auch die teuerste und kostspieligste Wohnung ist? Und können wir es verantworten, mit dem beschränkt zur Verfügung stehenden Kapital die absolut teuerste Raumeinheit zu schaffen? Ist die Wohnungsnot denn wirklich nur eine Not an Wohnraum? Glauben die Architekten und Wohnungspolitikern wirklich ernsthaft, daß sie das Problem der hohen Miete mit der Verkleinerung der Wohnungen lösen können? Diese Frage bejahen, hieße, das soziale Problem mit der Frage der Wohnungsgröße lösen zu wollen. In

Wirklichkeit ist dieses Problem nur dadurch zu lösen, daß das Einkommen erhöht wird und daß ein Druck auf die Preise die Kaufkraft steigert. Und ein weiteres: Solange wir in Berliner Neubauwohnungen für die gleichen Wohnungsgrößen Mieten erheben lassen, die zwischen 13 und 23 Mk. je qm Wohnfläche schwanken, solange vermag ich nicht einzusehen, daß wir der Mietfrage nur durch eine Verkleinerung des Wohnraums beikommen können. Die Wohnungspolitik, die wir heute machen, setzt sich in Bauwerke um, die drei Generationen überdauern werden. Und eine solche Politik verträgt es nicht, auf der Grundlage von Tagesnotständen aufgebaut zu werden. Sie muß sich ihre Fundamente in einer andern politischen Sphäre suchen, in einer Sphäre, die sich für ein Berlin des Jahres 1958 oder 1978 verantwortlich fühlt."

ZUM BEGRIFF „MINDERBEMITTELT“

Der „Zeitschrift für Wohnungswesen“ Heft 23 vom 10. 12. 28 entnehmen wir folgende Ausführungen:

Trotzdem viele gesetzliche Vorschriften den Begriff „minderbemittelt“ enthalten, gibt doch keine derselben eine authentische Interpretation dafür. Zur Definition dieses Begriffs wird man daher die Rechtsprechung heranziehen müssen. Bemerkenswerte Gesichtspunkte hierzu gibt eine Entscheidung des Reichsfinanzhofs, die in einer Grunderwerbssteuersache ergangen ist. (Urteil vom 13. April 1926 II A 152/26.) Da der Reichsfinanzhof in ständiger Rechtsprechung an der hier geäußerten Rechtsauffassung festgehalten hat, gebührt dieser Entscheidung um so größere Bedeutung. Zur Beurteilung stand, ob eine unverheiratete Hauptlehrerin, die im Jahre 1925 ein Einkommen von 4900 M. und sonst kein nennenswertes Vermögen hatte, zu den Minderbemittelten zu rechnen sei. Der Reichsfinanzhof hat dies bejaht. In den Entscheidungsgründen führt der Reichsfinanzhof aus, daß der Begriff „minderbemittelt“ keineswegs dem Begriffe „bedürftig“ nahekomme, sondern daß er dem Wortsinne nach lediglich eine Stufe zwischen „bemittelt“ und „unbemittelt“ bedeute. Infolge des Währungsverfalls habe sich der zu den Minderbemittelten zu rechnende Teil der Bevölkerung erheblich vergrößert. Zahlenmäßig lasse sich der Begriff „minderbemittelt“ überhaupt nicht umgrenzen. Bei seiner Auslegung sei darauf Rücksicht zu nehmen, daß er im Gesetze zu dem Begriffe

der Kleinwohnungen in Beziehung gesetzt sei. Daraus sei zu folgern, daß diejenigen Personenkreise, die nach ihrer wirtschaftlichen Lage bei verständiger Lebensführung auf die Benutzung von Kleinwohnungen angewiesen sind, zu den Minderbemittelten gehören. Dr.

DEUTSCHER BAUVEREINSKALENDER 1929

Wie der Verband Rheinischer Baugenossenschaften E. V., Düsseldorf, uns mitteilt, ist der Deutsche Bauvereinskalender für 1929 soeben erschienen.

Schon der erste Jahrgang des Bauvereinskalenders hat in allen Kreisen der gemeinnützigen Bauvereine, bei Behörden und in der Fachpresse hohe Anerkennung gefunden. Nach dem übereinstimmenden Urteil der Bauvereinspraktiker und der Presse hat dieser Fachkalender mit seinem übersichtlichen und unentbehrlichen statistischen und textlichen Material eine Lücke in der Baugenossenschaftsbewegung ausgefüllt, die früher überaus störend empfunden worden ist. Der vorliegende zweite Jahrgang will, wie sein Vorgänger, den Führern der gemeinnützigen Baugenossenschaften und Baugesellschaften ein Handbuch sein, das in zusammengefaßter Darstellung die Sammlung des wichtigsten textlichen und statistischen Materials, das für die gemeinnützige Bautätigkeit von größter Bedeutung ist, fortsetzt.

Der Aufbau des Kalenders ist auch für die zweite Auflage beibehalten worden. Der erste Teil enthält — außer dem üblichen Terminkalender für alle Tage des Jahres — einen statistischen und einen textlichen Abschnitt, das Beiheft bringt wiederum das Verzeichnis der in den deutschen Baugenossenschaftsverbänden des Hauptverbandes zusammengeschlossenen gemeinnützigen Baugenossenschaften und Baugesellschaften mit den wichtigsten Zahlen über ihre Lage und ihre bisherigen Ergebnisse. Wir hoffen, daß der Deutsche Bauvereinskalender 1929 sich ebenso bei den Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern aller Baugenossenschaften und Baugesellschaften als unentbehrliches Hilfsmittel einbürgern wird, wie der Bauvereinskalender 1928.

Der Kalender besitzt ein handliches Taschenformat. Der erste Teil (200 Seiten) ist in festem Leinenband gebunden, der zweite Teil (Beiheft, 300 Seiten) stark broschiert. Preis RM 4.— zuzüglich 30 Pfg. Porto.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

I. ÖFFENTLICHE GELDMITTEL

Erlaß des Herrn Reichsarbeitsministers vom 15. 11. 1928 betr. Wohnungsfürsorge für Reichsbeamte und -bedienstete und Angehörige der Wehrmacht. Grundsätze für die Übernahme der Reichsbürgerschaft
V b 4 Nr. 8356/28.

I. Da im Bürgerschaftsfalle bei Befriedigung des Gläubigers durch den Bürgen die Forderung des Gläubigers nebst der vom Darlehnsnehmer für ihn bestellten Hypothek auf das Reich als Bürgen übergeht, und da die Bestellung einer besonderen Sicherungshypothek in Höhe des Darlehns unter den heutigen Verhältnissen zumeist erhebliche Schwierigkeiten bei der Finanzierung und grundbuchlichen Eintragung mit sich bringt, sehe ich im Einvernehmen mit dem Herrn Reichsminister der Finanzen von der in den

Bürgerschaftsgrundsätzen vom 22. September 1927 vorgesehenen Bestellung dieser Sicherungshypothek ab.

II. Die genannten Bürgerschaftsgrundsätze erhalten daher unter Ziff. V folgende Fassung:

Abs. 1: „Die Ansprüche, die dem Darlehnsgeber aus der Darlehnshingabe und dem Reich aus der Bürgerschaftsübernahme gegen den Darlehnsnehmer erwachsen, sind durch Bestellung einer Hypothek für den Darlehnsgeber an dem beliebigen Grundstück oder Erbbaurecht zu sichern (Darlehnshypothek). Wegen der Möglichkeit eines Überganges dieser Hypothek auf das Reich gemäß § 774 in Verbindung mit §§ 401, 412, 1153 B. G. B. hat sich der Darlehnsnehmer ferner zu verpflichten, die dieser Darlehnshypothek und die der Vertragsstrafensicherungshypothek des Reiches (vgl. Ziff. V, 2) im Range vorgehenden oder ihnen gleichstehenden Hypotheken auf Verlangen des Reiches löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum oder dem Erbbaurecht

in einer Person vereinigen, und eine dieser Verpflichtung entsprechende Vormerkung in das Grundbuch eintragen zu lassen."

Abs. 2: Der letzte Satz ist zu streichen.

III. Demgemäß ist in den allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme der Reichsbürgschaft für Tilgungshypothekendarlehen vom 22. September 1927 in Ziff. 22 Zeile 1 (vgl. Erlaß vom 30. November 1927 — V B 3 Nr. 14921/27 statt „eingetragene Sicherungshypotheken“ zu setzen „eingetragene Sicherungshypothek“.

IV. Der zugehörige Bürgschaftsvertrag ist wie folgt zu ändern:

§ 6 Abs. a ist zu streichen.

§ 6 Abs. b wird § 6 Abs. a. Hinter „Vertragsstrafe“ ist einzuschalten „(§ 7)“.

§ 6 Abs. c, jetzt b, erhält folgende Fassung:

„Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, sämtliche der Darlehnshypothek (§§ 3, 4) und der Vertragsstrafensicherungshypothek des Reichs im Range vorgehenden oder ihnen

gleichstehenden Hypotheken auf Verlangen des Reichs usw.“. Im § 7 Satz 1 ist „RM.“ zu streichen.

§ 11 Abs. b ist zu streichen.

Im bisherigen § 11 Abs. c, jetzt b, ist statt „6 b“ zu setzen „6 a“ und hinter „1927“ einzufügen: „eingetragen“.

Der bisherige Abs. d, jetzt c, erhält folgende Fassung: „bei allen der Darlehnshypothek zu lfd. Nr. und der Vertragsstrafensicherungshypothek zu lfd. Nr. im Range vorgehenden oder ihnen gleichstehenden Hypotheken“.

„Vormerkung: Auf Verlangen des Reichs usw.“

Einen Neudruck der Bürgschaftsgrundsätze, der allgemeinen Vertragsbedingungen und des Musters für den Bürgschaftsvertrag unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Änderungen habe ich in Aussicht genommen.“

Im Auftrage gez. Dr. Wölz.

II. — VII. ●

UNTER AUSSCHLUSS DER VERANTWORTLICHKEIT DER SCHRIFTFLEITUNG

FINANZIERUNG DER BAUTÄTIGKEIT DURCH NEUE PFANDBRIEF-EMISSIONEN. Die Preußische Landespfandbriefanstalt, das Spezialinstitut für die Finanzierung des Neubaus von Klein- und Mittelwohnungen in Preußen, legt in der Zeit vom 29. Dezember 1928 bis zum 18. Januar 1929 weitere Pfandbriefe und Kommunal-Obligationen zur öffentlichen Zeichnung auf. Die Anstalt bietet laut Veröffentlichung im Anzeigenteil des heutigen Blattes Goldmark 3 000 000.— 8% ige Goldmark-Pfandbriefe der Reihe XV zum Vorzugskurse von $97\frac{1}{2}\%$ und

GM. 1 000 000.— 7% ige Goldmark-Pfandbriefe der Reihe X zum Vorzugskurse von $89\frac{1}{2}\%$ zum Kaufe an. Außerdem werden GM. 1 000 000.— 8% ige Goldmark-Kommunal-Obligationen der Reihe XIV zum Vorzugskurse von $95\frac{1}{4}\%$ zum Verkauf gestellt. Sämtliche Werte sind reichsmündelsicher und werden an den Börsen in Berlin und Frankfurt/M. amtlich notiert. Die Goldmarkpfandbriefe der Reihe X und die Goldmark-Kommunal-Obligationen Reihe XIV sind bei der Reichsbank in Klasse A beleihbar. Die Lombardfähigkeit der Reihe XV ist beantragt.

SIEDLUNGS-WIRTSCHAFT

MITTEILUNGEN DER SIEDLERSCHULE WORPSWEDE
Begründer und Herausgeber: Leberecht Migge

DIE GRÜNE ILLUSTRIERTE

BAND VI

WORPSWEDE-BERLIN-OBERNIGK, 1. DEZEMBER 1928

NUMMER 12

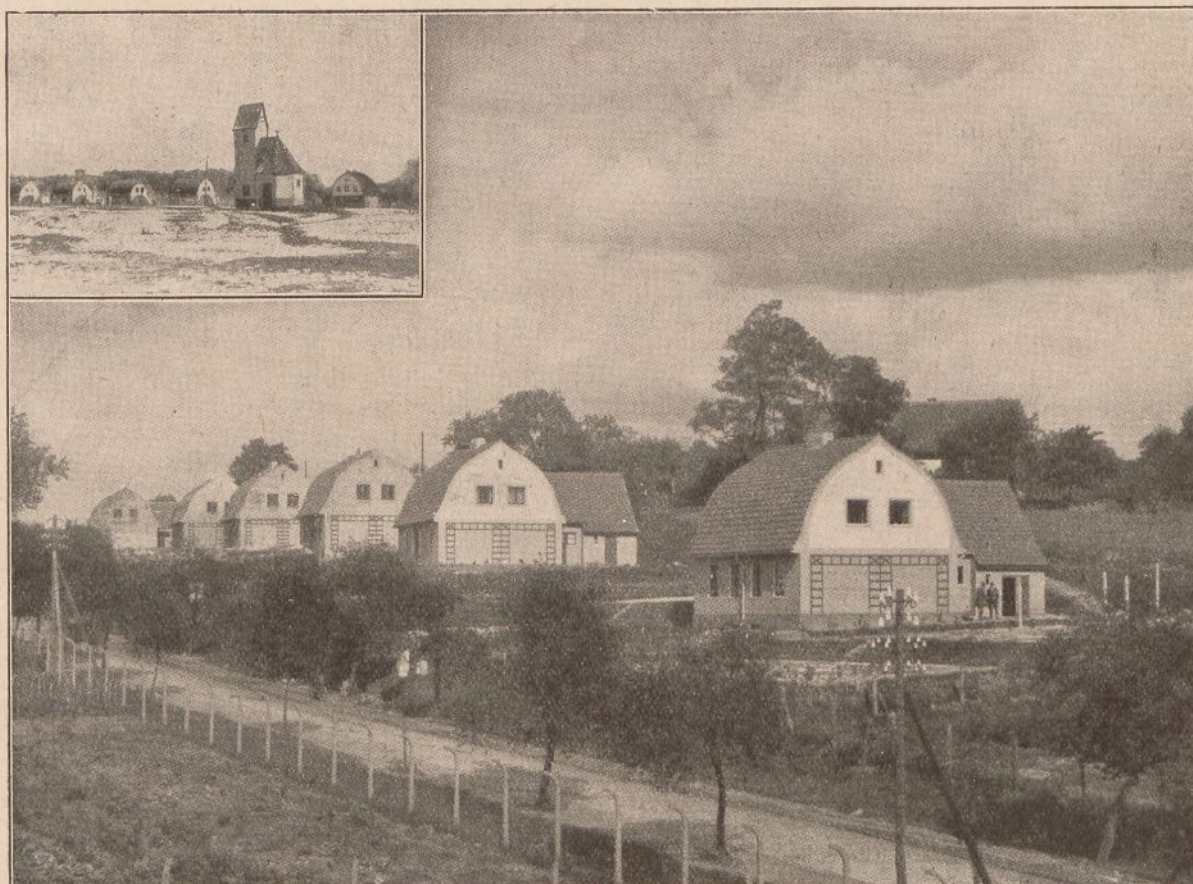
Bezugspreis jährlich 4,40 RM.

Kommunale Pionierarbeit

„Schließlich aber mündet alles in der Bodenfrage, in das Landproblem, welches das eigentliche Stadtproblem ist.“

Oberbürgermeister A. Finke-Hagen.

Wasserwerk



Siedlung „Vorwerk“-Grünberg i. Schl. — 600 Morgen. Erbaut 1923—28.

Oedland, durch Wasser, Dung und Siedlerarbeit in kurzer Zeit befruchtet.

Abb.
150

ZWEI SIEDLUNGSPIONIERE

Heute ist es sozusagen keine Kunst mehr, koloniale Aufgaben der Städte zu lösen. Geld ist da — die Finanzierung ist im großen und ganzen geregelt —; Menschen sind da — die Wohnungsämter funktionieren, und die Siedler sind vernünftig; — vor allem, die nötige Erfahrung ist da — man weiß jetzt, wie man Boden und Bau zu betreuen hat. Aber vor fünf, sechs Jahren war das doch noch ganz anders. Da war die Zeit der psychologischen Irrungen und politischen Wirrungen. Es war kein Geld da, keine Führer. Das öffentliche Leben war wie gelähmt. Niemand packte etwas ordentliches an. Das hat man wohl vergessen! —

Deshalb geht es auch nicht an, daß man es jetzt hier und da besser wissen will und den Pionieren von damals, die sich einsetzten und handelten, die natürlichen Schwächen ihrer Taten vorhält. Wir erachten es daher für an der Zeit, hier noch einmal eine abschließende Uebersicht über die beiden hauptsächlichsten Siedlungsunternehmungen zu geben, die die ganze große Bewegung von heute in Deutschland praktisch erst in Fluß gebracht und recht eigentlich begründet haben: Kiel mit seinem Grüngürtel und Hof Hammer, Grünberg mit dem Vorwerk.*)

Beides ähnliche Unternehmungen von fast gleicher Größe und zu ungefähr derselben Zeit durchgeführt — aber mit sehr verschiedenen Bedingungen und Mitteln. Kiel, eine Großstadt, voll von nachrevolutionären Reizen und Wiederaufbauplänen, Grünberg eine kleine Mittelstadt, intelligent aber arm. Die Stadt an der Förde überantwortet die Durchführung ihrem eigenen bürokratischen Apparat, die schlesische läßt keinen Siedler an das Rathaus heran und etabliert deshalb eine besondere privatwirtschaftliche Organisation eigens für ihre diesbezüglichen Projekte. Heute wissen wir, daß die zweite Organisationsform, wenigstens für die Durchführung kolonisatorischer Aufgaben, vorzuziehen ist, damals lagen praktische Erfahrungen darüber noch nicht vor.

Wenn wir das Ergebnis betrachten, so kann man trotz der verschiedenen Wege und ungeachtet mancher Ausfälle im einzelnen sagen: beide Versuche sind in ihrer Art gelungen! In Grünberg, wo man von vornherein die bodenkulturelle Arbeit in den Vordergrund stellte, mehr kolonisatorisch, in Kiel, wo man auf breitere Bevölkerungsschichten Rücksicht zu nehmen hatte, mehr landschaftlich. In Schlesien steht heute auf dem Grünberger Vorwerk als Endprodukt eine von Siedlungen umgebene neue Gartenbauschule in Schleswig-Holstein, auf Kiel-Hof Hammer ein in Siedlungen gesetzter Großpark. Beide Städte haben den Ruhm für sich, in ernster Zeit ihren Boden aufgewertet und fruchtbar gemacht zu haben, und beide den Vorteil, dies mit sehr wenig Geld erreicht zu haben. Man lese unsere wirtschaftlichen Nachweise in den diesbezüglichen Sondernummern. Der Eingeweihte, der weiß, was heute unsere mit großem Tamtam ausposaunten „Mustersiedlungen“ an Steuergeld kosten, der wird zu würdigen wissen, was unsere beiden Siedlungspioniere gewollt, und was sie erreicht haben.

* * *

*) Siehe auch die Sonderveröffentlichungen: Städtebaunummer: Grünberg in Schles., Siedlungs-Wirtschaft Nr. 10/1924; Städtebaunummer: Kiel, Siedlungs-Wirtschaft Nr. 11/1924.

Für diesen Kundigen mag es dann noch gar nicht ausgemacht sein, ob wir uns mit dem heutigen System auf dem richtigen Wege befinden. Das Absaugen unverhältnismäßig großer Mittel aus der eigenen Wirtschaft und das Festlegen fremder Anleihebelasten in so langfristigen Produktionen, wie es das Bauen darstellt, birgt zweifellos Gefahren für die Volkswirtschaft. Gefahren, die deshalb nicht geringer werden, daß wir sie nicht sehen oder nicht sehen wollen. Es ist, als ob wir in diesen Jahren von einer wahren Bauwut erfaßt wären! Die Städte überbieten sich schier in der Anlage kostspieliger Sport-, Zerstreungs- und Repräsentationsbauwerke. Krankenkassen, Versicherungsanstalten, politische Organisationen, der ganze schon ohnehin überfütterte Fürsorgeapparat des Reiches wetteifern miteinander, nicht nur wertvolle soziale Einrichtungen, sondern auch kostspielige Verwaltungspaläste aufzuschmettern. Den nachdenklichen Volkswirtschaftler kann dabei allgemach ein Grauen ankommen; denn vergebens sieht er sich nach einem Gegenwert für all diese Aufwände um, der notwendig da sein muß, wenn etwas organisch sein und werden soll.

Aber auch der Wohnungsbau, der die weit-aus größten Opfer am Blute des Volkseinkommens beansprucht, geht wunderbare Wege. Es wird nicht nur äußerlich unvergleichlich großzügiger als früher, sondern auch, was viel schlimmer ist, immer aufwändischer gebaut. Es entstehen förmliche Luxussiedlungen. Man sieht interessante neue Städtebilder und schmissige Bauwerke, aber man sucht vergebens nach der Harmonie der Menschen, die darin hausen, vergebens sowohl nach ihrem geistigen wie nach ihrem wirtschaftlichen Gleichgewicht. Dagegen stellt man fest — und hat es ja jetzt endlich auch offiziell getan —, daß in diese Siedlungen lauter Satierte einziehen, und daß die Armen und Aermsten, für die der ganze Apparat gedacht war, weiter in ihren Stadtlöchern hausen müssen.

Ein Vergleich der amerikanischen Siedlungspolitik mit der oben geschilderten, fällt bitter aus. Man lese hier nur die Berichte von Dr. Block in der „Wohnung“. Wie sie dort ihre riesigen Siedlungsvorhaben mit für unsere Verhältnisse unfaßlichen Zahlen hinstellen und schon jahrelang hingestellt haben, ohne viel Aufhebens davon zu machen — das steht in einem geradezu grotesken Gegensatz zu der mitteleuropäischen Art, die Privatwirtschaft sowohl als auch die öffentliche Meinung mit dieser reinen Nothandlung so zu blockieren, daß ihr Raum für weiteres Denken und Handeln kaum übrig bleibt. Das ist eben der Unterschied: wir sind von unserer äußerlich glänzenden Siedlungsarbeit erschöpft, die drüben betreiben sie rein sachlich nebenher dem, was sie mit Recht produktive Wirtschaft nennen. — Siedlung als Ergebnis, nicht als Träger der Prosperität!

Nimmt man hinzu die allgemeine Lage unserer Privatwirtschaft, die landwirtschaftliche sowohl als die industrielle, die zweifellos einer schweren Zeit entgegengeht, nimmt man dazu die depressive politische Lage, in die wir verhaftet sind —, da muß man sich doch über den Optimismus wundern, mit





Kiel-Hofhammer-Kleingärten.



Kiel-Hofhammer-Wohnsiedlungen.

Abb.
151

Abb.
155

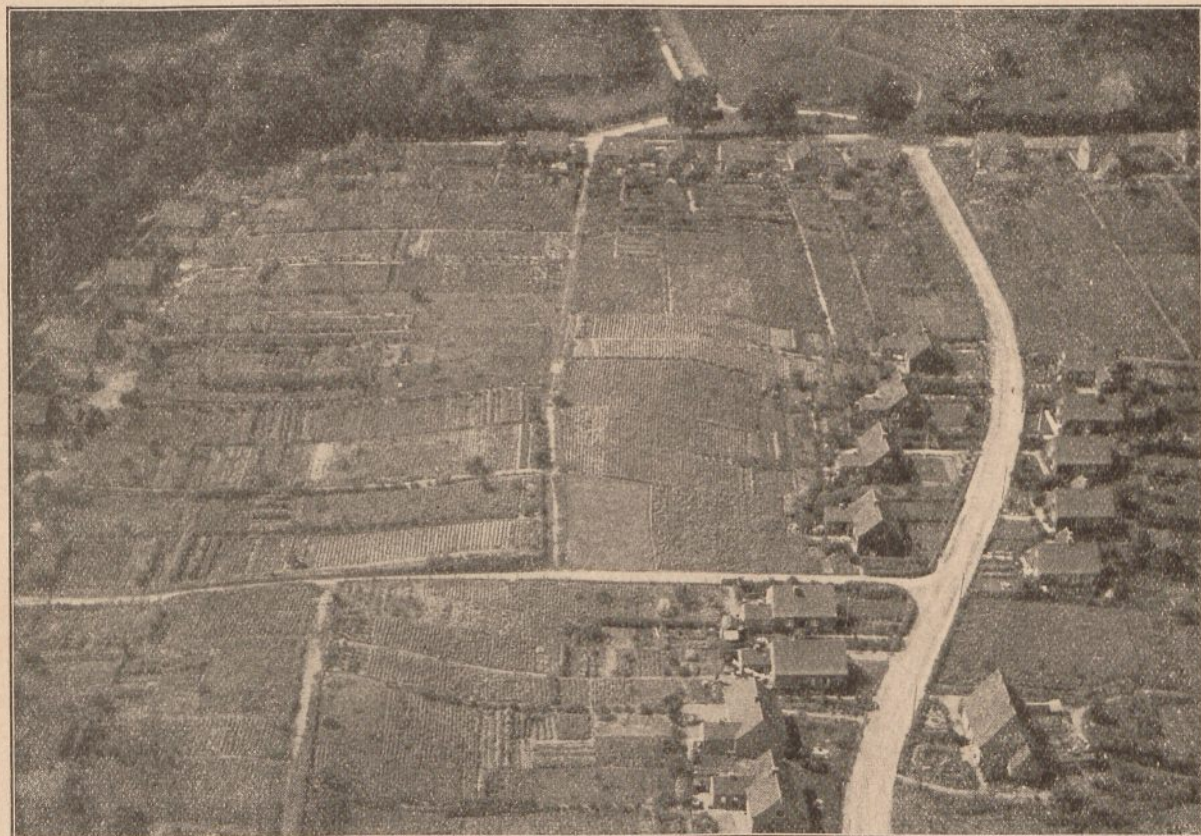
dem unsere „Binnenkolonisation“, oder was sich so nennt, ihre volkswirtschaftlichen Bilanzen aufmacht. Wir aber sind angesichts „dieser Fahrt in den Abgrund offenen Auges“ doch wohl berechtigt zu fragen, ob wir überhaupt noch geführt werden. — — * * *

Das, was in Grünberg und Kiel geschah, war immerhin ein erster ernsthafter Schritt unsere Umsiedlung, unseren Wiederaufbau volkswirtschaftlich verantwortlich zu führen. * * *

Für die Opfer der Allgemeinheit eine Gegenleistung zu erbringen — das war die ethische Grundlage jener beiden Sied-

lungspioniere unter den deutschen Städten. So gesehen, kommt es nicht darauf an, ob diese ersten Versuche sich in all und jedem bewährt haben. Kiel und Grünberg haben einen Weg gewiesen, eine Weise zu siedeln, die noch lange nicht „erledigt“ ist, und zu der wir eines Tages, vielleicht unter schwereren Bedingungen als heute, zurückkehren uns genötigt sehen werden. Leberecht Migge. * * *

Wir bringen nachfolgend einen Artikel des Garteningenieurs Weiß, der die Grünberger Arbeit fünf Jahre lang mit bestem Erfolg geleitet hat. — Für Kiel sagt die Berichtigung von Stadtrat Dr. Hahn in diesem Heft alles Notwendige. D. Red.



Das Fliegerbild läßt die gute Bodenkultur in den Siedlungen erkennen. Hofhammer-Kiel:

Abb.
152

AUSFÜHRUNG VON GÄRTEN NACH DEM SYSTEM DER S. S. W.

DAS STADTVORWERK GRÜNBERG IN SCHLESILIEN

Von Garteningenieur A. Weiß.

Wohl selten ist mit größerem Optimismus an eine Bodenkulturarbeit herangegangen, als bei der Inkulturnahme des Stadtvorwerkes Grünberg in Schlesien. Ein Vorwerk, 20 Minuten vom Zentrum der Stadt entfernt, in Größe von 330 preußischen Morgen, mit leichtestem Sandboden, war in der Nachkriegszeit von Spekulanten seiner Kiefernbestände beraubt und lag als Wüste vor den Toren der Stadt. Der letzte der kurz hintereinander wechselnden Besitzer erwarb sich noch im Jahre 1923 einen Inflationsreichtum aus den stehengebliebenen Baumstubben. Um diesem üblen Treiben ein Ende zu bereiten, versuchte die Stadt Grünberg, die Liegenschaft zu übernehmen. Nach langem Mühen gelang die Aktion, aber — ein Trichterfeld war in den Besitz der Stadt übergegangen.

Erworben war das Vorwerk für **Wohnsiedlungszwecke** und zur Anlegung von **Kleingärten und Parkanlagen**. Das Projekt wurde von der Siedlerschule Worpsswede geliefert, die Bauleitung geschah, unter Aufsicht von Leberedt Migge, vom Verfasser. Der Ausbau wurde einer besonders hierfür gegründeten gemischtwirtschaftlichen G. m. b. H., der **Stadtlandkulturgesellschaft Grünberg in Schlesien**, unter ihrem energischen und weitschauenden Vorsitzenden, Oberbürgermeister **Finke**, übertragen. Im Frühjahr 1924 wurde mit der Ausführung begonnen; Ende 1927 waren die grundlegenden Arbeiten beendet.

Die Durchführung war an bestimmte kulturtechnische Voraussetzungen gebunden. Nur die Bereitstellung genügender Düngermengen und reichliche Wasserversorgung durften zu der Hoffnung Anlaß geben, daß tatsächlich eine Inkulturnahme der ausgedehnten Flächen ermöglicht werden konnte. Es gelang, ein eigenes **Wasserwerk** mit 60 cbm Stundenleistung zu erstellen, welches nicht nur für die gärtnerischen Kulturen und geplanten Plantagen bestimmt war, sondern auch die Wasserversorgung der geplanten Wohnsiedlung Stadtvorwerk übernehmen sollte. Schon im Herbst 1924 kam das Wasserwerk mit 7 km Leitungsweg in Gang. Ebenso konnte die **Düngerfrage** von vornherein als gelöst angesehen werden, da die Stadt Grünberg keine Schwemmkanalisation besitzt. Durch Uebernahme der Fäkalabfuhr bekam die Stadtlandkulturgesellschaft jährlich rund 3000 cbm Fäkalien zu Düngezwecken zur Verfügung, welche in einem Dreikammer-Dungsilo nach den Plänen der Siedlerschule Worpsswede von zusammen 375 cbm Fassungsvermögen an Torfmüll gebunden, kompostiert wurden (siehe Abbildung). Als Zusatzdünger kam Kunstdünger zur Verwendung. —

Die Aufteilung der Flächen für die **Kulturen** geschah, wie üblich, scharf unter Berücksichtigung der Lage und wechselnden Bodenarten. Der hügelige Teil (Ostteil) wurde teilweise mit Kiefern aufgeforstet und zum anderen Teil als Erweiterung des vorhandenen Stadtparks ausgebaut. Alle Teile, welche sich zum Obstbau eigneten, wurden für **Plantagenbau** herangezogen, während die Südhänge für **Weinberge** vorgesehen und aufgepflanzt wurden. Rechts und links der beiden durch das Gelände führenden Ausfallstraßen wurde **Bau-**

gelände in genügender Menge bereitgestellt. Alles übrige Land zwischen den Schenkeln der beiden vorhandenen Ausfallstraßen wurde je nach Lage und Bodenverhältnissen landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Nutzung unterzogen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben die Bestimmung, später dem Großanbau von Beerenobst und Gemüse zu dienen.

Großes Gewicht wurde auf die Anlage der geschlossenen **Obstplantagen** gelegt. Sämtliche Hochstämme — es wurde nur eine ganz geringe Anzahl von Sorten gewählt — wurden 14×20 m gepflanzt, damit die Unterkulturen Erdbeeren, Himbeeren, Tomaten, Spargel, Frühkartoffeln so wenig wie möglich durch den Obstbau ungünstig beeinflusst wurden, da der Obstbau trotz der großen Plantagen als nebensächlich betrachtet werden sollte. Die Unterkulturen sollen so intensiviert werden, daß ihr Ertrag eine Einstellung der Obstbäume in die Rentabilitätsberechnung nicht erforderlich macht. Neben den ausgedehnten Obstplantagen, den Park- und Forstflächen, wurden demgemäß größere **Beerenobstquartiere** angelegt. Es waren 1927 fast durchweg in Vollertrag: 15 Morgen Himbeerkulturen, 3 Morgen Erdbeeren, 2 Morgen Spargel sowie für Gemüsebau rund 18 Morgen hochkultivierter Boden. Es wurden 1927 geerntet: Himbeeren pro Morgen 25 Zentner, Erdbeeren pro Morgen 25 Zentner, Spargel pro Morgen (erstes Erntejahr) 12 Zentner. Bei Kartoffeln betrug die Ernte in Düngungsversuchen 153 Zentner pro Morgen. Desgleichen relativ hohe Ernten wurden bei Tomaten erzielt, alles in von Natur schlechtestem Boden. Für rund 20 Morgen war Bewegungsmöglichkeit geschaffen. Die Beregung erfolgt durch Krause-Regner von 120 m Länge. Das Wasser liefert das eigene Wasserwerk.

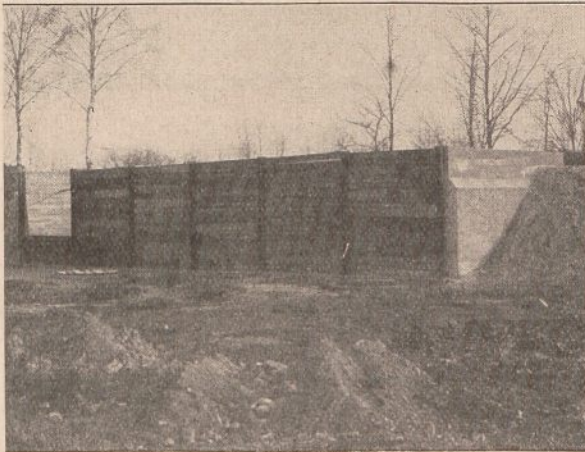
An den am tiefsten gelegenen Geländestellen wurden wegen des quelligen Bodens und hohen Grundwasserstandes **Teiche** angelegt, welche mehr der günstigen Beeinflussung des Landschaftsbildes dienen sollten. Jedoch wurden die Teiche, um einen kleinen Nutzen daraus zu ziehen, mit Spiegelkarpfen und Schleien besetzt. Durch Abreisen im Winter wurde ein weiterer Ertrag erzielt, welches den Ertrag auf ungefähr das Doppelte landwirtschaftlicher Nutzung hob.



Einzel-Siedlung in Vorwerk-Grünberg

Abb.
154





Vorwerk Grünberg: Dungsilos.



Siedlung Vorwerk. Beregnung.

Großes Interesse brachte die Kunstdüngerindustrie dieser Kulturarbeiter entgegen. Fast alle geschlossene Plantagen dienen **Düngungsversuchen**, und die Volldüngungsernten stehen den Erträgen auf bestem Boden nichts nach, trotzdem der Boden fast steriler Sand ist.

Alle Bodenkulturarbeiten wurden mit Hilfe der produktiven **Erwerbslosenfürsorge** ausgeführt.

Auf dem für Siedlungszwecke bestimmten Lande entstanden bis Herbst 1927 rund **50 Einfamilienhäuser** in Streusiedlung, je zwei Häuser zusammengebaut. Jedes der Drei-Zimmer-Häuser ist rund mit **700 qm Gartenland** ausgerüstet. Die Gärten wurden typenmäßig fix und fertig eingerichtet, d. h. umzäunt, mit Bleichrasen versehen; ferner erhielten sie Obstspindelbäume, Beerenobst usw. angepflanzt. Für ausreichende Bewässerung wurde gesorgt, wofür letzteres speziell für den leichten Sandboden äußerst wichtig war. Dünger konnte in genügender Menge zum Selbstkostenpreise vom Düngersilo der Stadtlandkultur bezogen werden. Hand in Hand mit der Besiedlung ging eine systematische **Schulung der Siedler**.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Inkulturierung auf ausreichende Bereitstellung von **Kleingartengelände** gelegt, jedoch wurde von der üblichen Ausgestaltung der geplanten Dauerkleingartenanlagen abgewichen. Dies geschah aus der Erwägung heraus, daß bei dem schlechten Boden nach Besserung der wirtschaftlichen Verhältnisse wohl doch mit einem starken Abflauen des Inter-

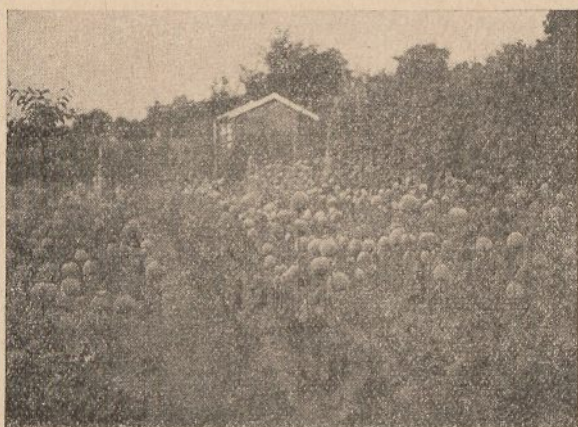
esses für Kleingartenbau zu rechnen war. Die Richtigkeit dieser Annahme stellte sich später heraus. Die Anlage der Kleingärten erfolgte daher von vornherein so, daß bei Aufgabe der **Kleingärten sofort eine plantagenmäßige Bearbeitung der Kleingartenquartiere stattfinden konnte**.

Wie schwer es ist, derartige durch üble Spekulantenkniffe zu Oedland heruntergewirtschaftete Flächen wieder einer geregelten Bewirtschaftung zuzuführen, möge die Tatsache beweisen, daß die anfallende kompostierte **Fäkalmenge von 5000 cbm** im Jahre nicht ausreichte, das gesamte Gelände mit gewonnenem Torfdünger zu überfahren. Nur Schritt für Schritt konnte mit einer Humusbereicherung des Bodens fortgefahren werden. Das Hauptaugenmerk wurde dabei selbstverständlich auf die Dauerkulturen gelegt. Mit Unterkulturen wurden nur etwa 40 Morgen bestellt, deren Ertrag jedoch durch die intensive Pflege ein hoher war. Alle anderen Flächen wurden, soweit es die Arbeits- und Gespannkräfte erlaubten, mit Lupine oder Zottelwicke zur Gründüngung bestellt.

Dabei wurde nicht vernachlässigt, einer alten Tradition von Grünberg, dem **Weinbau**, auf die Beine zu helfen. In den letzten Jahrzehnten ging der Weinbau im ganzen Anbaugelände zurück. Dies lag teils in der starken Industrialisierung begründet und zum Teil darin, daß man in Grünberg infolge des Umstandes, daß der Weinbau ein Nebenerwerb der Tuchmacher war, noch nach Altvätermethode die Rebhügel bebaute. Alle wissenschaftlichen und technischen Neuerungen auf dem Gebiete des Weinbaues waren den Besitzern, mit Ausnahme von einigen größeren, fremd geblieben. Schließlich ging die Lust am Anbau verloren, und die Weinanlagen wurden herausgehauen. Die praktischen Anfangsversuche zur Wiederbelebung des Weinbaues wurden in der Siedlung Stadtvorwerk ausgeführt. Eine neu eingerichtete Rebveredlungsstation kleinen Umfangs entstand. Die Rebveredlung wurde den spezifischen Eigenschaften des Anbaugeländes angepaßt.

Die Aufgaben, welche die Stadtlandkulturgesellschaft sich gestellt hatte, waren aber mit der Kultur und Besiedlung dieses Gutes nicht erschöpft. Die Gesellschaft betrachtete sich als den **kolonialisatorischen Treuhänder** der Stadt und setzte demgemäß überall den Hebel an, wo sich Gelegenheit zu wirtschaftlichen Grünaufgaben bot. So hat sie mehrere Dauerkleingartenkolonien in anderen Stadtteilen angelegt, so bewirtschaftete sie mehrere Güter und Hofstellen und richtete eine Mustergärtnerei ein. Alle diese Objekte wurden von vornherein wirtschaftlich aufgezogen und die Gesamtrentabilität des Unternehmens war immer gewährleistet; der Uebergang von der Inflationwirtschaft zur Goldwährung wurde glatt vollzogen.

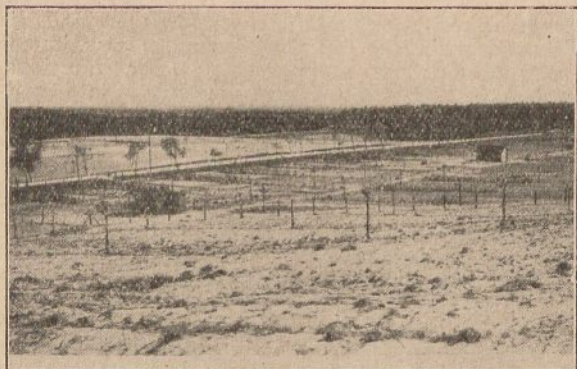
Die Grundlage dieses Erfolges war die gesunde **Organisation** des Unternehmens, die ganz auf Selbsthilfe aufgebaut war. Den leicht schmarotzenden Tendenzen jener Nachkriegszeit wurde nicht nachgegeben; jeder Leistung wurde rücksichtslos die Gegenleistung gegenübergestellt. Dementsprechend war auch die Betriebsorganisation straff „rationalisiert“ in einer Zeit, die dieses heutige Allerweltschlagwort kaum schon bewegte. Die ganze umfangreiche Kulturarbeit war ein Durchwinden durch die schwierigsten Verhältnisse. Jede notwendige Anschaffung wurde beinahe unmöglich durch den

Abb.
157

Grünberg. Kleingärten auf dem „Nabod“.

Kapitalmangel. Rohstoffe konnten nur in beschränktem Maße gekauft werden. Ihre Verarbeitung erfolgte in eigenen Betrieben. Alle Kulturfelder unter Glas wurden selbst erstellt, die notwendigen Straßen unter Verwendung der bei den Aufräumungsarbeiten gefundenen Findlinge befestigt. Es entstanden Schlosserei, Zimmerei, Tischlerei, Schmiede, mit fortwährend wechselndem Personal. Der größte Teil der vorhandenen verkommenen Wirtschaftsgebäude wurde modernisiert und instand gesetzt, Maschinenschuppen, Gewächshäuser und Verwaltungsgebäude gebaut, die Umzäunung hergestellt.

Die Besiedlung des Vorwerks und seiner Nebenanlagen stellt sich als ein wohl gelungenes Beispiel neuerer, kommunaler Kolonialarbeit dar. Von drei Männern unter dem verpflichtenden Bewußtsein der Zeitnotwendigkeiten aus dem Boden gestampft und unter den schwierigsten Umständen durchgeführt und durchgehalten — so hat dieses Grünunternehmen eine nicht zu unterschätzende Wiederaufbauarbeit für seine Auftraggeberin, die Stadt Grünberg, geleistet. Es ist selbstverständlich, daß das begonnene Werk noch auf Jahre hinaus stärkste Arbeitsanspannung erfordert, soll seine Erhaltung gesichert sein. Seit dem 1. Januar 1928 ist die Anlage in die Hand einer **Gartenbauschule der Landwirtschaftskammer Breslau** übergegangen, die jedenfalls so fundiert ist, daß sie einen sinnmäßigen Weiterbau des erfolgreich Begonnenen ermöglicht.

Abb.
158

Siedlung Vorwerk: Plantagenpflanzung im ersten Jahre.

GRÄBT DER REICHSVERBAND DAS KRIEGSBEIL WIEDER AUS?

Eine kluge Freundin unserer vorkämpfenden Bewegung — Frauen sehen ja synthetisch, Männer spezialistisch — faßte einmal die Haltung unserer Feinde und Neider treffend dahin zusammen: „Erst setzen jene ihren ganzen Einfluß dahin ein, Sie bei ihren praktischen Arbeiten zu Konzessionen zu veranlassen, um hinterher quasi über ihre eigene Unvollkommenheit herzufallen.“ — Da es tatsächlich vielfach so ist, können wir um so weniger zulassen, daß Gartengeschichte gefälscht wird. —

Und hier wird der Versuch dazu gemacht! —

Gräbt der Reichsverband der Kleingartenvereine Deutschlands das Kriegsbeil wieder aus? — Jetzt sind es fast drei Jahre her, da die alte Fehde ruht. Stillschweigende Uebereinkunft hat die alten gegenseitlichen Erfahrungen und Ueberzeugungen im höheren Interesse zurücktreten lassen: „Tu du mir nichts, so tu ich dir auch nichts.“ Da bringt die Nr. 10 der „Kleingartenwacht“, das offizielle Organ des Reichsverbandes der Kleingartenvereine Deutschlands, einen Artikel von Otto Albrecht: „Ein Kleingartenfriedhof“, der sich mit der Kieler Siedlung Hof-Hammer beschäftigt. Im Inhalt oberflächlich und im Tone gehässig, greift er dem Wunsche nach den Unterzeichneten, tatsächlich aber die Stadt Kiel an. Tut das in dem Augenblick, in dem seine Organisation den Oberbürgermeister dieser Stadt in den Ehrenausschuß des Reichsverbandes einlädt. — Tableau!

Wir haben nicht die Absicht, das Elaborat durch Zerpflücken seiner Argumente wichtiger erscheinen zu lassen als es ist. Wir beschränken uns heute darauf, an den Reichsverband einige Fragen zu richten: —

Hat der Zentralvorstand diesen Artikel veranlaßt, oder ist er nur aus der persönlichen Initiative des ehrgeizigen Verfassers entsprungen? Ist es nur Kraftthuberei, was den Verband zu seinem Vorgehen oder seiner Duldung veranlaßt, oder ist es „Hohe Politik“, — hält er „die Zeit für gekommen?“ ... Wenn ja, verspricht sich der Verband einen Vorteil für seine Mitglieder, wenn er den besten Kenner seiner Schwächen mittelbar auffordert, seinen noch lange nicht überwundenen Gegnern Material zu liefern? — Wir sind die letzten, die eine neue öffentliche Auseinandersetzung zu scheuen haben, und wir gedenken, uns gut zu wehren, wenn wir provoziert werden. Aber wir glauben nicht, daß das dem Ziel dient, dem man ja auf verschiedenen Wegen näherkommen kann, welches heißt: Jedem deutschen Kleingärtner einen Dauergarten!

Noch ein paar Worte über den Verfasser. — Er überschreibt seinen Artikel mit „Friedhof“. Das mag er selber verantworten. Für Hof-Hammer gilt diese Charakteristik nicht. Der Verfasser muß ja selber zugeben, daß da ein bemerkenswerter Park entsteht, daß darin Siedlungen wachsen, und daß es dort sogar Musterkleingärten gibt. Er weiß auch, daß Kleingartenland und Kleingärtner auf Hof Hammer genügend vorhanden waren. Daß sie sich nicht gehalten haben und Siedlungen und Plantagen haben weichen müssen, ist nicht zuletzt auf den Reichsverband bzw. seine örtliche Organisation zurückzuführen. Sie waren es, die bei der



Vorbereitung und beim Ausbau ihres Anteils an diesem kolonialisatorischen Werk versagt haben. Sie haben auch bei anderen grünen Unternehmungen der Stadt versagt, an denen der Unterzeichnete nicht beteiligt war. Wenn also schon von einem „Kleingartenfriedhof“ gesprochen werden soll, so kann nur der des Reichsverbandes gemeint sein, dessen Vorstandsmitglied der Verfasser des bewußten Artikels ist. —

Man lese nur die folgenden Ausführungen des gewiß gut unterrichteten Kieler Stadtrats Hahn und lese sie besonders zwischen den Zeilen: „Wer im Glashaus sitzt, soll nicht mit Steinen werfen!“

L. M.

Der Magistrat.

Gr. V. Kiel, den 20. November 1928

An die Schriftleitung der „Kleingartenwacht“

Erfurt.

Die Ausführungen von Herrn Otto Albrecht „Ein Kleingartenfriedhof“ in Nr. 10 der „Kleingartenwacht“ sind geeignet, das städtische Siedlungsunternehmen „Hof Hammer“ zu diskreditieren und den Eindruck zu erwecken, als ob hier aus utopischen Voraussetzungen ein völlig nutzloses Unternehmen entstanden sei. Wir legen deshalb Wert darauf, Ihren Lesern die nachfolgenden Ausführungen des Unterzeichneten auf der Tagung der Deutschen Gartenstadtgemeinschaft zur Kenntnis zu bringen. Wenn der Rückgang der Gärten, die übrigens seinerzeit alle benutzt waren, heute feststellbar ist, so ist auf Hof Hammer nichts anderes geschehen als in tausend anderen Städten und Fällen auch, und der Rückgang der Kleingartenbestellung allgemein ist hier die Ursache. Es liegt darin auch keine Enttäuschung für die Stadt, da von Anfang an die Heranziehung der eingehenden Gärten zu Hausgrundstücken vorgesehen war, wie das auch geschehen ist.

Am 15. August 1927 führte der Unterzeichnete folgendes über Hammer aus:

„Und nun komme ich zu dem besonderen Siedlungsbeispiel Hof Hammer. Hof Hammer liegt im Südwesten des Stadtgebietes. Es wurde 1918 von der Stadt mit der Absicht angekauft, es zu Siedlungszwecken zu verwerten. Es war eine Fläche von 180 ha vorhanden mit durchweg leichtem Sandboden. Im Jahre 1920 wurde Herr Migge, den wir heute bei uns haben, gebeten, einen Gesamtbesiedlungsplan zu entwerfen, und dieser Siedlungsplan unterstellte die Idee einer „technischen Großsiedlung“, wie Migge es später bezeichnet hat. Die Grundlagen der Aufteilung waren derart, daß die Höhen aufgestockt wurden, um Schutz zu bieten für die Gärten und für die Siedlungen. Es sollten etwa 100 Vollsiedlungen angelegt werden, auf denen die einzelnen Familien ihre volle Ernährung finden sollten, der Rest sollte zu sogenannten Nebensiedlungen und zu Kleingärten aufgeteilt werden. Wir haben im Laufe der Inflationsjahre diese Siedlung sehr stark ausgebaut, so daß heute nur noch ein Rest von etwa 40 ha von der gesamten Fläche als unausgenutzt zur Verfügung steht. Wir sind indessen von dem Programm, wie es ursprünglich vorlag, doch nicht ganz unwesentlich abgewichen. Besonders hat sich herausgestellt, daß die Erwartungen, die man auf die Vollsiedlungen gesetzt hatte, nicht erfüllt werden konnten. Es ist bisher in keinem Falle gelungen, eine wirklich selbstständige Existenz auf einer derartigen Siedlung zu begründen. Wir haben daher die Zahl der Nebensiedlungen wesentlich gesteigert. Die Zahl der Kleingärten ist überall zurückgegangen, auf Hof Hammer besonders stark (von 600 auf 60 Kleingärten). Herr Migge hatte damals die Idee, sämtliche Siedlungen und Gärten mit technischen Möglichkeiten einer intensiven Selbstbewirtschaftung auszustatten. Sie werden vielleicht am meisten Interesse daran haben, zu hören, wie gerade dieser Versuch bei uns ausgefallen ist. Er ist im Sinne der ursprünglichen Idee nicht

durchführbar gewesen. Er ist nach meiner persönlichen Ueberzeugung nicht deswegen nicht durchführbar gewesen, weil der Grundgedanke an sich falsch gewesen wäre. Herr Migge hat seine wirtschaftliche Berechnung damals aufgebaut auf einem Pachtzins, einem sogenannten Fruchtbarkeitszins und einem Bauzins, das heißt, er unterlegte die Idee: Für die besonderen Möglichkeiten, die die Allgemeinheit auch an dieser Stelle gibt, seid ihr zu einer besonderen Leistung verpflichtet, und diese besondere Leistung sollte herangezogen werden, um den Bau von Siedlungen tragbar zu machen. Wenn das nicht alles so in die Wirklichkeit hat übertragen werden können, wie Herr Migge und wir selbst es uns anfangs gedacht haben, so sind die Schwierigkeiten vor allem auf der Linie zu suchen, die Herr Landrat Steltzer ausgezeichnet ausgeführt hat. Es ist wohl so, daß wir diese Versuche zu einer ungünstigen Zeit mit einem Menschenmaterial haben machen müssen, das nicht die inneren Voraussetzungen für die Arbeit mitgebracht hat, wie sie unerlässlich sind. Wir haben auch die Erfahrung machen müssen, daß sich unter dem Zeichen der Wohnungsnot und aus der Einstellung der Zeit heraus sehr viele Leute zur Siedlung drängten, die sich nicht so ernsthaft die Frage vorgelegt hatten, ob sie wirklich zum Siedlungsberuf so geeignet waren, wie dies notwendig ist. Wir haben aus den psychologischen Schwierigkeiten der Zeit heraus vorwiegend die Einstellung erlebt, daß man immer das Wort „Haben“ betonte und nicht das Wort „Leisten“. Die Bereitwilligkeit zu Leistungen ist recht gering und drückt sich darin aus, daß es uns trotz größter Geduld bis heute nicht ganz geglückt ist, in sachgemäßen Verträgen das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung zwischen den Siedlern und der Stadt festzulegen. Ich hoffe sehr, daß uns das in der nächsten Zeit gelingen wird. So ist der volle Sinn von Hof Hammer nicht erfüllt, und ich möchte mich dahin aussprechen, daß solche Versuche, wenn sie anderswo gemacht werden sollen, nur gemacht werden können mit kleinen Gruppen von ganz entschlossenen willensstarken Menschen, daß auch ein solcher Versuch nach meiner Ueberzeugung mit weniger Glück gemacht wird von der öffentlichen Hand aus, als von einer solchen, ihren Mitgliedern wirtschaftlich verantwortlichen Gruppe, die natürlich den Anspruch hat, in angemessener Weise von seiten der Öffentlichkeit gefördert zu werden, um der Arbeit willen, wie sie ein solcher Versuch für die Allgemeinheit bedeutet. Sie werden heute nachmittag sehen, daß Hof Hammer so, wie er heute geworden ist, ein Beispiel belangreicher Vorstadtsiedlung bleibt, als Existenz für Leute, die ihren Hauptberuf in der Stadt finden, ein Ereignis, das von niemand bedauert zu werden braucht, das ja aber doch, wie zugegeben werden muß, die volle Absicht, mit der sein Autor an die Sache herangegangen, nicht ganz erfüllt hat.“

Dr.-Ing. Hahn,
Technischer Stadtrat, Kiel



„Kinderhort“. Siedlung Grünberg.

Abb.
159

Berichtigung.

In Nr. 11 der „Siedlungs-Wirtschaft“ ist in dem Artikel „Tagung der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft“ in Bielefeld auf Seite 87 linke Spalte Mitte ein Druckfehler unterlaufen, es muß dort heißen: „dies ignoriert unser Autor“.

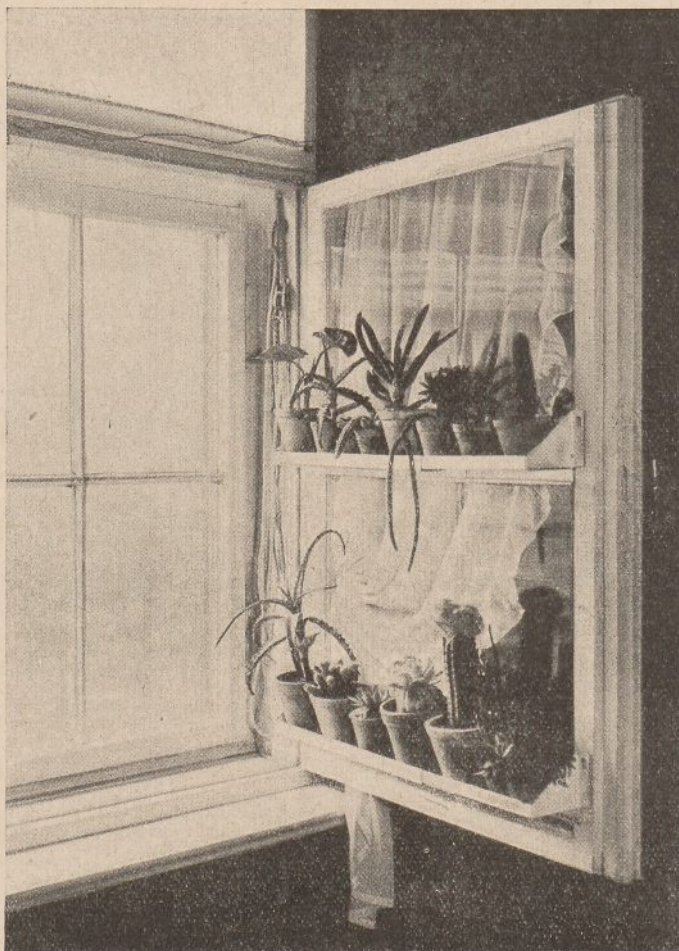
Auf Seite 87 rechte Spalte unten muß es heißen: „die nach allerhand Vorführungen wichtiger Werke es sich nicht nehmen ließ“.

BUCH-BESPRECHUNG

Wer kennt den „Deutschen Garten- und Blumen-Kalender“ nicht? Dem können wir raten, ihn zu Weihnachten in sein Heim zu holen. Herausgegeben von Gartendirektor Ludwig Lesser, Rembrandt-Verlag G. m. b. H., Berlin - Zehlendorf. Er bringt dem Gartenfreund an jedem Tage des Jahres einen Rat, eine Anregung, die er brauchen kann, eine

Ueberraschung durch Wort und Bild. Dazu manchen lustvollen Vers, besonders im September, wenn Theodor Storm eine Warnungstafel für Obst- diebe aufstellt, mit

Abb.
160



Fußangeln und Selbstschüssen.

Ein Blatt zum Aufbewahren, mit stichwortartigen Angaben über Schädlingsbekämpfung im Obst- und Gemüsegarten, geordnet nach Monaten, erhöht den praktischen Wert des Kalenders. Dasselbe gilt von der enthaltenen Saattafel. Wer im Garten und bei seinen Zimmerpflanzen nichts versäumen will, lasse sich den Kalender dienen.

Dr. S. L.

Das praktische Florett-Blumenbrett an jedem Fenster innen oder außen anbringbar. Es gestattet Öffnen desselben ohne Entfernen der Pflanzen.

Mit freundlich. Genehmigung des Rembrandt-Verlages Berlin, aus dem Deutschen „Garten- und Blumenkalender“

GARTENFÜRSORGE IM DEZEMBER

Der Monat Dezember bringt meist starke Winde, Eis und vor allem Schnee. Im Obst- und Ziergarten ist darauf zu achten, daß vor allem das starke Biegen der Äste oder der Stämme besonders durch Druck des Schnees verhindert wird, indem man denselben wiederholt abklopft. Besonders wichtig ist diese Arbeit bei unseren immergrünen Gehölzen. Die von den Pfählen sich gelockerten Stämme werden frisch angebunden.

Verfügbare flüssiger Dünger kann jederzeit bei offenem Wetter den Bäumen beigebracht werden. Auch Vorratsdünger in Form von Thomasmehl und Kainit ist, falls im November noch nicht erfolgt, zu geben.

Bei leichtem Frost beginnt man mit dem Schneiden der Obstgehölze. Es werden zunächst kranke und überflüssige Äste abgesägt, die Wunden gut mit Baumwachs verstrichen, denn durch die offenen Wunden finden schädliche Pilze Eingang.

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Komposthaufen zuzuwenden, der leider heute noch in den meisten Gärten gang und gäbe ist, obwohl die Siedlerschule Worpsswede schon seit Jahren sich für

das Dungsilo bzw. den Kompostschrank als rationeller und wirtschaftlicher einsetzt. Der übliche Komposthaufen des Gartens wird umgesetzt und durch Beigabe von Kalk gezwungen, sich schneller zu zersetzen. Fertige Komposterde wird im Laufe des Dezember auf das Land gebracht.

Die meisten Topfpflanzen, soweit es sich um Geranien, Fuchsien usw. handelt, befinden sich jetzt in der Winterruhe und werden möglichst wenig begossen, allerdings dürfen sie auch nicht vertrocknen. Auch sollen sie nicht zu warm stehen. Lediglich die in Blüte stehenden Pflanzen, wie Chrysanthemum, Primeln, Alpenveilchen brauchen etwas mehr Wasser und Wärme.

Sollten die Rosenrabatten und andere nicht ganz winterharte Gehölze noch nicht abgedeckt sein, so hat dies jetzt schleunigst zu erfolgen. Bei niedrigen Rosen, die, wenn es sich um Wurzelhals-Veredlung handelt, wüchsiger und gesünder sind als die durch Stecklinge vermehrten wurzelechten Rosen werden am besten mit Erde oder etwas Torf behäufelt, bevor man ihnen Tannen- oder Reisigdecken beibringt.

Auf die Eier des Ringelspinners ist zu achten, und die Blutlaus, die sich nunmehr am Wurzelhals der Apfelbäume angesiedelt hat, ist dadurch zu bekämpfen, daß man den Wurzelhals bloßlegt und Tabakstaub streut.



BIBLIOTEKA
Politechniki Wrocławskiej

A465 II

