



Gitter der Krieger-Gedächtnis-Halle.

Die Erweiterungsbauten des Rathauses in Charlottenburg. Architekt: Stadtbaurat Professor Heinrich Seeling in Berlin-Grunewald.

# DEUTSCHE BAUZEITUNG

56. JAHRGANG \* № 5. \* BERLIN, DEN 18. JANUAR 1922.

\* \* \* \* HERAUSGEBER: DR.-ING. h. c. ALBERT HOFMANN. \* \* \* \*

Alle Rechte vorbehalten. — Für nicht verlangte Beiträge keine Gewähr.

## Gedanken zum Reichsmieten-Gesetz.



ist eine Gefahr im Verzug, eine Gefahr von solchem Umfang, daß vorerst dafür jeder Maßstab, jede zahlenmäßige Grundlage noch fehlen. Wir möchten zunächst die Ursachen dieser ganz bedenklichen Lage beleuchten.

In erster Linie stellen wir fest: Alle bisherigen behördlichen Bestimmungen, Verordnungen und Maßnahmen waren nicht nur unzureichend, sondern verfehlt; das eigentliche Verhängnis liegt jedoch darin, daß dieselben in den Grundbegriffen und Grundanschauungen verkehrt waren. Weil nun die Grundlage eine verfehlt war, darum mußten notwendig alle darauf basierenden und daraus hergeleiteten Bestimmungen und Maßnahmen völlig verfehlt sein. Zu dieser Feststellung sind wir nicht nur berechtigt, sondern unserm deutschen Volk gegenüber verpflichtet. Für Jeden, der in der Sache ein klares Urteil und klare Augen zum Sehen hat, liefern die Tatsachen, liefert der Zustand unserer Häuser den unumstößlichen Beweis, daß die vorstehende Feststellung

durchaus richtig ist. Unsere deutschen Wohnhäuser, besonders die großstädtischen Miethäuser, befinden sich heute in einem kaum zu beschreibenden Verfall. Die durch Frost, Niederschläge und Sonne verwitterten Hausfronten sieht dabei Jedermann; hierin liegt keineswegs das Schwergewicht des Verfalles; diese Schäden lassen sich notdürftig, wenn auch nicht vollkommen, wieder gut machen. Die traurige, große Hauptsache in diesem Verfall entwickelt sich ganz wo anders und zwar im Holzwerk und im Röhrenwerk unserer Häuser; der eigentliche Herd dieses großen Hauptübels liegt überwiegend in den Balkenlagen. Unzählige Löcher und Undichtigkeiten in den Dächern, die hierdurch in die Häuser eindringenden Niederschläge, gegen früher vermehrte Frostschäden in den Wasserröhren, zunehmende Mißbräuche und Fahrlässigkeiten in den Wohnungen durch die Bewohner, alles summiert sich zu den Ursachen des inneren Verfalles unserer Häuser. Diese inneren Krankheiten können überwiegend im Gegensatz zu den äußeren nicht wieder geheilt werden; sie gleichen hierin der Schwindsucht oder dem Krebs im menschlichen Körper; die Wiederherstellungs-Arbeiten bleiben hier Flickwerk.

Das allertraurigste bei diesem Verfall aber ist die progressive Zunahme desselben, etwa so, wie ein fallender Körper schneller fällt, je tiefer er kommt. Wir halten uns für verpflichtet, es hierdurch auszusprechen, daß in 5—10 Jahren der Verfall so weit vorgeschritten ist, daß die großstädtischen Wohnhäuser unrettbar verloren sind, wenn nicht eine Hilfe aus dem

Fundament heraus geschaffen wird. Als Folgerung aus dem vorstehenden Satz ergibt sich der weitere Satz, daß durch die bisherigen Maßnahmen unserer Behörden in bezug auf unsere Häuser vom deutschen Nationalvermögen, wie wir schätzen müssen, viele Milliarden vernichtet sind. Alle bisherigen behördlichen Bestimmungen in dieser Sache wollen uns erscheinen wie ein Kleid, welches aus kleinen Stücken zusammengenäht ist; wir vermissen überall die Einheit und die Folgerichtigkeit.

Ein Wohnhaus ist, wie jedes Gebäude, ein Organismus. Jeder Organismus muß, um bestehen zu können, gepflegt werden. In allen bezüglich behördlichen Bestimmungen, Anordnungen und Maßnahmen haben wir nirgends etwas gefunden, was die Pflege unserer Häuser ins Auge faßte oder bezweckte. Wir müssen daher folgern, daß den Urhebern dieser Bestimmungen und Maßnahmen die Pflege der Häuser ein unbekannter Begriff ist. Der jetzige Zustand der Häuser, noch mehr jedoch ihr zukünftiger Zustand, ist hiervon die notwendige, die unabwendbare Folge. Den Eigentümern der Häuser hat man durch widersinnige Höchstmieten-Bestimmungen die Möglichkeit der Pflege ihrer Häuser völlig genommen und dadurch jeder Pflege derselben rücksichtslos einen Riegel vorgeschoben. Das ist Vernichtung von Nationalvermögen. Die Pflege der Häuser setzt drei Dinge voraus: Erstens das klare Urteil, den bis auf den Grund der Dinge schauenden Blick; zweitens die nötigen Geldmittel, die bei den heutigen Lohnpreisen sehr hoch sein müssen; drittens und vor allen Dingen die Liebe zur Sache, das warme Interesse an der Erhaltung und Besserung der Häuser. Dürfen wir in der heutigen Zeit auf das Vorhandensein dieser drei Grundbedingungen rechnen? Uns will scheinen, der Mangel am Sehvermögen, am klaren Blick ist die Grundursache von all den schweren Schäden und Leiden unserer Zeit.

Zur Rettung unserer Wohnhäuser gibt es nur einen Weg: Den Besitzern derselben muß der Idealismus des Eigentumes, die Liebe und Freude am Eigentum zurückgegeben werden. In diesem Standpunkt gipfelte und konzentrierte sich der Jahrhundert lange frühere Zustand, die frühere Praxis bis vor wenigen Jahren, und so lange diese Praxis die bestimmende war, gingen die Dinge gut und geordnet. Wenn nicht gelegnet werden kann, daß in Gemäßheit der Umstände bei den großstädtischen Miethäusern die Poesie des Eigentumes nur in geringerem Maß als bei ländlichem und kleinstädtischem Besitz vorhanden sein kann, so sollte eben das ein Grund sein, dieses geringere Maß erst recht zu erhalten und zu retten.

Der vorstehend bezeichnete Weg ist der einzige, auf dem unseren Wohnhäusern geholfen werden kann; durch Paragraphen kann die Pflege der Häuser nicht bewirkt werden. Die Befreiung der Hausbesitzer von dem ganzen Bevormundungs-System ist der Weg zur Hilfe, sie sollten ebenso freie Staatsbürger wie jeder andere Mensch im Land und in die Lage gesetzt sein, nach ihrer gesunden Vernunft, aber nicht nach Paragraphen zu handeln.

Wir schreiten nun zur Beantwortung der Frage: „Was sind großstädtische Mietwohnungen wert? Wieviel Miete können die Besitzer für dieselben vom Standpunkt des moralischen Rechtes, vom Standpunkt der Logik fordern?“

Zur Beantwortung dieser Frage stellen wir vier Leitsätze auf.

Erster Satz: „Die Hausbesitzer haben logisch genommen das Recht, die Mieten in derjenigen Höhe zu verlangen, welche eine normale Verzinsung des Sachwertes unserer Häuser ergibt.“

Wenn die reine Logik maßgebend ist, müßten dieselben Grundsätze und Regeln, welche für die Wertbestimmung aller anderen substantiellen Dinge geltend sind, auch für die Wohnhäuser und daher für die Mietwohnungen bestimmend sein und es müßten demgemäß die Wohnungsmieten sich etwa in demselben Verhältnis

gegen früher erhöhen, wie alle anderen Dinge, welche ihrem Wesen nach Substanz sind. Unsere Häuser sind seinerzeit für Goldgeld oder solches Geld erbaut worden, welches im Wert dem Goldgeld gleich stand. Das Zwanzigmarkstück gilt heute etwa 800 M. Das Gold ist Substanz; unsere Häuser sind Substanz; was dem Gold recht ist, muß den Wohnhäusern billig sein. Alle Kaufleute, welche aus der alten, billigen Zeit noch Warenvorräte haben, als Kleiderstoffe, Wasche, Möbel, Liköre usw., verkaufen diese Gegenstände sämtlich zu den heutigen hohen Preisen, nirgends und niemals zu den alten billigen Sätzen. Diese Dinge sind, genau wie unsere Häuser, Substanz; was ihnen recht ist, muß den Häusern billig sein. Der Wert unserer vorhandenen Häuser ist demgemäß nach den heutigen Preisen für Baumaterial und Arbeitslohn zu bestimmen. Das ist reine Logik.

Es ist uns ein vor etwa 30 Jahren erbautes Berliner Wohnhaus bekannt. Dieses Haus ist konstruktiv und künstlerisch in bester Weise und in den besten Materialien ausgeführt. Wenn der Besitzer die in diesem Haus befindlichen Baumaterialien frei auf Lager hätte, dann hätten sie heute einen Wert von etwa 2½ Millionen Mark; der im Haus steckende Arbeitslohn ist noch erheblich höher als das Material in Ansatz zu bringen. Das Haus hat demnach, selbst ohne das Grundstück, nach den heutigen Preisen einen Sachwert von bedeutend über 5 Millionen Mark. Dieses Haus bringt heute eine Miete von etwa 37 000 M. Zieht man hiervon die auf dem Haus ruhenden Steuern und öffentlichen Lasten mit etwa 23 000 M. ab, so verbleiben etwa 14 000 M.; die Hypothekenzinsen betragen 17 000 M., die Verzinsung des Restes der Baukosten muß auf mindestens 3600 M. angesetzt werden. Also ohne Wiederherstellungen und Unterhaltungskosten ergibt sich bereits ein Jahres-Minus von 6600 M. Ist das eine Verzinsung? Das sind Zustände, die zum Himmelschreien. Wovon soll dabei der Besitzer leben? Der heutige Sachwert dieses Hauses beläuft sich, wie vorstehend ausgeführt, auf weit über 5 Millionen Mark; wenn aber der Besitzer heute das Haus verkaufen würde, würde er nicht viel über 400 000 M. dafür erhalten. Liegt in den vorstehend wahrheitsgemäß dargestellten Tatsachen nicht ein herausfordernder Widerspruch? Wo ist da Logik oder Folgerichtigkeit?

Man hat doch nun die Absicht, wieder neue Häuser zu bauen. Hierbei haben nun die bestehenden völlig verkehrten Grundbegriffe und Grundsätze notwendig die Wirkung, daß zwischen den vorhandenen alten Häusern und den neu zu bauenden ein dauernder, unlösbarer Kriegszustand geschaffen wird. Fast fürchten wir, daß man allerlei Mittel ersinnen wird, um an den vorhandenen Wohnhäusern nach bester Möglichkeit Negativarbeit zu verrichten. Nur durch völliges Aufgeben der bisherigen Grundabsichten und Maßnahmen wird in dieser schwierigen Frage eine Lösung möglich sein. Auf die eine Tatsache wollen und müssen wir hierbei hinweisen: Wenn die Besitzer der jetzt vorhandenen Häuser dasselbe, oder mutmaßlich Besseres darbieten und leisten, als es durch die neuen Häuser geschehen wird, aus welchem logischen Grund sollen die alten Besitzer vielleicht mit dem zehnten Teil der Bezahlung von dem entschädigt werden, was den Eigentümern der neuen Häuser zugebilligt werden muß?

Wenn nun angenommen werden muß, daß dieser Standpunkt der Logik, wie er im vorstehenden ersten Leitsatz ausgesprochen ist, darum, weil er eine erhebliche Verbesserung des Eigentumes der Hausbesitzer bedeuten würde, den regierenden Behörden und Körperschaften ein derartiges Ärgernis ist, daß sie sich dafür entscheiden, die Logik außer Kurs zu setzen, so müßten diese sich doch veranlaßt sehen, als Grundlage für die Festsetzung der Wohnungsmieten den Zweiten Satz aufzustellen: „Die Höhe der Wohnungsmieten ist so anzusetzen, daß das Einkommen der Hausbesitzer im Mittel gegen das Einkommen

derselben vor der Revolution in dem gleichen Verhältnis sich erhöht, als das bei den übrigen deutschen Staatsbürgern, im besonderen bei den Arbeitern geschehen ist.“

Mit der Durchführung dieses Grundsatzes würden alle Hausbesitzer zufrieden und dem Gesetzgeber dankbar sein; indessen die regierenden Körperschaften sind weit davon entfernt, diesen Satz zur

zuvor zu kommen. Was sollen nun aber erst solche Hausbesitzer machen, die ganz alleinstehend, alt, krank, völlig am Ende ihrer Kraft dastehen, ihr Haus aber nicht verkaufen können, weil sie vom Gewinn nicht leben können und überhaupt nur dann einen Käufer finden, wenn dieser in dem gekauften Haus eine Wohnung findet? Diese Armen können nur in dem heranrückenden Tod eine



Säulen-Kapitelle und Brunnenkopf aus der Krieger-Gedenkhalle.  
Die Erweiterungsbauten des Rathauses in Charlottenburg. Architekt: Baurat Professor Heinrich Seeling in Berlin-Grünowald.

Praxis zu machen. Die meisten Hauseigentümer — nach unserer Schätzung mehr als drei Viertel derselben — haben außer dem Haus einen zweiten Beruf, von welchem sie leben. Die Einnahmen aus den Häusern selbst sind in der überwiegenden Mehrzahl, so wie es in dem unter Satz I aufgeführten Beispiel ausgeführt ist, unter Null, sodaß die Besitzer mit banger Sorge ihrem näher rückenden, völligen Untergang entgegen sehen. Eine Anzahl von ihnen hat es bereits vorgezogen, durch Selbstmord dem nahen Hungertod

Erlösung erblicken. Fälle dieser und ähnlicher Art zählen nach vielen Tausenden. Das Gehalt der Beamten und Angestellten dagegen hat sich gegen die Gehaltssummen vor der Revolution etwa verfünffacht. Diese Tatsachen erscheinen kaum noch als eine zufällige Härte; man kann daraus nur folgern, daß man gegen die Hausbesitzer ist.

Der dritte grundlegende Satz lautet: „Das Einkommen der Hausbesitzer durch die Wohnungsmieten muß eine solche Höhe haben, daß es

zu den Ausgaben in einem angemessenen Verhältnis steht und zwar annähernd in demselben Verhältnis wie vor der Revolution.“

In diesem Satz liegt der Grund angedeutet, aus welchem man bei den übrigen Staatsbürgern das Einkommen so viel höher angesetzt hat, als vor der Revolution. Aus welcher Ursache soll nun bei den Hausbesitzern dieser Grund als nicht vorhanden angesehen werden? Müssen die Hauswirte Nahrung, Kleidung und sonstige Lebensbedürfnisse nicht ebenso teuer bezahlen, wie andere Menschen? Wie sollen sie es denn

### Vermischtes.

**Künstlerische Rücksichtnahme bei der Beseitigung von Hoheitszeichen.** Der „Landesverein Sächsischer Heimatschutz“ hat an das sächsische Gesamtministerium eine Eingabe gerichtet, in der er u. a. ausführt:

„Der neue Staat hält es für sein gutes Recht, die Hoheitszeichen der ehemaligen Regierungsform beseitigt zu sehen. Wir haben mit Genugtuung festgestellt, daß in den Verordnungen des Gesamtministeriums vom 6. März 1920, 30. April 1920 und 26. September 1921, die sich mit der Entfernung von Bildern und Büsten früherer Könige, sowie mit der Beseitigung monarchischer Hoheitszeichen befassen, vorgesehen ist, daß von der Entfernung Abstand zu nehmen ist, wenn dadurch künstlerische Werte zerstört werden würden. Die inzwischen bereits vorgenommenen Beseitigungen haben jedoch bewiesen, daß man im Einzelfall verschiedener Meinung sein kann, ob bei einer geplanten Beseitigung von Hoheitszeichen künstlerische Rücksichtnahme geboten sei oder nicht. In der Tat liegen Fälle vor, die zu verschiedenen, teilweise heftigen Beanstandungen durch kunstverständige Kreise geführt haben. Der Landesverein, der sich der Behandlung ähnlicher Fragen angenommen hat, spricht deshalb die Bitte aus, daß die in Frage kommenden, mit der Gebäudeverwaltung beauftragten Dienststellen angewiesen werden, in zweifelhaften Fällen auch den „Landesverein Sächsischer Heimatschutz“ gutachtlich zu hören. Wir erlauben uns zu bemerken, daß nach unserer Ansicht und nach der Überzeugung der breitesten Kreise der Volksstaat so fest in der Verfassung verankert ist, daß die Beibehaltung von künstlerischen Wahrzeichen, die an die frühere Staatsform erinnern, nicht die geringste Gefahr in sich birgt, und dürfen wohl in diesem Zusammenhang an das republikanische Frankreich erinnern, das unbedenklich die Hoheitszeichen der früheren königlichen und kaiserlichen Regierungen neben denen der Republik stehen ließ.“

**Zum 100jährigen Bestehen der Ministerial-, Militär- und Baukommission in Berlin.** Die bautechnische Behörde in Berlin, die kurz „Ministerial-Baukommission“ genannt wird, kann in diesen Tagen auf ein 100jähriges Bestehen zurückblicken. Ihre Anfänge gehen in das 18. Jahrhundert zurück; sie ist aus dem „Baukomptoir“ entstanden, das begründet wurde, staatliche und mit staatlicher Unterstützung hergestellte Gebäude in Berlin zu errichten und zu beaufsichtigen. Seine Geschäfte wurden gegen Ende dieses Jahrhunderts jedoch dem Oberhofbauamt übertragen, welches unter anderen Werken das Brandenburger Tor und die Charité in Berlin ausführte. Die heutige Ministerial-Baukommission wurde 1809 begründet. Die Entwicklung des Bauwesens in Berlin hatte sich in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts so gestaltet, daß außer staatlichen Ausführungen und Ausführungen für den Hof kaum andere Ausführungen in Betracht kamen. Der Ministerial-Baukommission unterstanden daher die Hochbauten, Brücken, die Straßen und die Wasserläufe in Berlin. Die Kirchen und anderen Monumentalbauten von Schinkel, Persius, Strack, Lucae und anderen Baukünstlern von hohem Ruf unterstanden dieser Kommission, neben der in der Mitte des 19. Jahrhunderts die Eisenbahnen und später die Bauten des Deutschen Reiches, der Heeres-Verwaltung und der Stadtgemeinde Berlin, dann auch die hervorragender Privatarchitekten an Bedeutung gewannen. Immerhin blieben noch bedeutende Monumentalbauten, wie das Kunstgewerbe-Museum, die Universitätsbauten, die Justizgebäude usw. ihrer Fürsorge anvertraut. 1909 wurde der Wasserbau abgetrennt und nachdem die Militär-Kommission nahezu aufgelöst ist, beschränkt sich die Tätigkeit der Ministerial-Baukommission auf den Hochbau. Am Beginn des verfloßenen Jahres erhielt die Kommission eine kollegiale Verfassung. Am 3. Januar 1922 wurde das 100jährige Bestehen durch einen Festakt begangen.

**Zur Neubesetzung der Stelle des Stadtbaurates für Hochbau in Dresden.** Zu unseren Ausführungen S. 11 erhalten wir aus Dresden Mitteilungen, von denen wir im

machen, wenn die Regierung durch widersinnige Bestimmungen ihnen die notwendigen Geldmittel fortnimmt? Es ist bekannt, daß Nahrungsmittel, Kleidung, Wasche, Hausgeräte usw. heute 1000 bis 3000 vH. und noch mehr im Preis höher stehen, als vor 3 Jahren; die Wohnungsmieten dagegen stehen erst zum größeren Teil 45 vH. höher wie damals; die Steuern und öffentlichen Lasten der Häuser sind auf 80 bis 90 vH. von der Grundmiete angewachsen, die Ausbesserungen etwa auf 1000 bis 1500 vH. von den früheren Sätzen. — (Schluß folgt.)

Interesse dieser Stadt nur annehmen können, daß sie nicht zutreffen. Nach diesen Mitteilungen soll der neue Stadtbaurat für Hochbau tatsächlich nur — sagen wir — ein Verwaltungsbeamter werden und es soll der frühere Stadtbaurat von Dresden, Prof. Hans Poelzig, als freier Architekt die künstlerische Oberleitung übernehmen. Das wird uns als eine „tiefbetrübliche Tatsache“ mitgeteilt. Trotzdem können wir noch nicht an eine solche Lösung dieser für die gesamte deutsche Kunst hochbedeutsamen Frage glauben, die eine einfache Unmöglichkeit wäre. Wir hoffen dringend, daß in dieser Angelegenheit noch nicht das letzte Wort gesprochen ist und daß ein dem Range Dresdens als Kunststadt würdiger Ausweg aus Schwierigkeiten, die bestehen mögen, gefunden wird. —

**Erhöhung der Gebühren der Baupolizei-Gebührenordnung für Berlin und der Gebühren für das Statistische Bureau der Berliner Baupolizei.** Mit Wirkung vom 8. Dezember 1921 sind die Sätze der Baupolizei-Gebührenordnung für Berlin vom 11. Oktober 1921 und der Gebühren für das Statistische Bureau der Berliner Baupolizei vom gleichen Tag um 200 v. H. (auf 300 v. H.) erhöht worden. —

### Personal-Nachrichten.

**Bildhauer Prof. Hermann Hosäus.** Die Akademie der Künste zu Berlin hat als Nachfolger des verstorbenen Bildhauers Prof. August Gaul den Bildhauer Prof. Hermann Hosäus zum Senator der Akademie gewählt. Wir begrüßen diese Wahl als die eines der feinsinnigsten Bildhauer Berlins von strenger Auffassung, eines Bildhauers, dem der Organismus der menschlichen Gestalt und seine Formen noch etwas gelten und der im Rhythmus der Linie noch eines der grundlegenden Schönheitsmittel edler Kunst erblickt. Seine Strenge der Auffassung hat ihn wiederholt und mit schönstem Erfolg mit der Architektur zusammen arbeiten lassen. —

**Generaldirektor K. Elkart.** Der zum Generaldirektor für Städtebau und Siedlungswesen von Groß-Berlin gewählte ehemalige Stadtbaurat für Hochbau von Spandau ist Württemberger und studierte an der Technischen Hochschule in Stuttgart, worauf er in Wolfenbüttel, Hamburg und Bochum tätig war, um von 1918 bis zum Inkrafttreten der Einheitsgemeinde Berlin als Stadtbaurat für Hochbau in Spandau tätig zu sein. Zuletzt war er Direktor der „Markischen Heimstättengesellschaft“, für die er in der Provinz Brandenburg mehrere ländliche und Kleinhauseinsiedlungen errichtet hat. —

### Wettbewerbe.

**Ein Wettbewerb zur Erlangung von Entwürfen für ein Kriegs-Denkmal für Neustadt a. Rbge.** wird vom Denkmals-Ausschuß unter den in der Provinz Hannover ansässigen Künstlern mit Frist zum 15. März 1922 erlassen. 3 Preise von 1600, 1200 und 700 M. Unterlagen durch den Kreisamts-Sekretär Weiner in Neustadt, Nienburger Straße 21. —

**Wettbewerb Seebade-Anstalt Rorschach.** Unter 14 Entwürfen erhielt den I. Preis von 1600 Franken der der Architekten Paul Truniger und Karl Zöllig, sowie des Ingenieurs Gustav Thurnherr in Zürich. Je einen II. Preis von 1400 Franken erhielten die Entwürfe des Architekten Karl Köpplin in Rorschach, mit Ingenieur Otto Früh in Paris, sowie der Architekten Stärkle und Renfer in Rorschach, mit dem Ingenieur A. Brunner in St. Gallen. Den III. Preis von 1100 Franken gewann der Entwurf des Architekten Adolf Gaudy in Rorschach im Verein mit Lochner & Cie., sowie Löhle & Kern in Zürich. —

Inhalt: Gedanken zum Reichsmieten-Gesetz. — Vermischtes. — Personal-Nachrichten. — Wettbewerbe. —

Verlag der Deutschen Bauzeitung, G. m. b. H. in Berlin.  
Für die Redaktion verantwortlich: Albert Hofmann in Berlin.  
W. Buxenstein Druckereigesellschaft, Berlin SW.