DEUTSCHE BAUZEITUNG

58. JAHRGANG • № 51 • BERLIN, DEN 25. JUNI 1924

HERAUSGEBER: PROFESSOR ERICH BLUNCK, ARCH.
SCHRIFTLEITER: REG.-BAUMEISTER a. D. FRITZ EISELEN.

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

Entwurf zu einem neuen Rathaus für Forst (Lausitz).

Architekt: Stadtbaurat Dr. Kühn. (Hierzu die Abbildungen S. 299.)

Schon seit langen Jahren genügt das Forster Rathaus seinen Zwecken nicht mehr. Die einzelnen Büros sind auf eine große Anzahl Gebäude verteilt, sodaß sowohl der Dienstverkehr innerhalb der städtischen Verwaltung als auch der öffentliche Verkehr außerordentlich erschwert sind. Schon vor dem Kriege verfolgte man den Plan eines Rathausneubaues. Als Bauplatz war die Nordseite des Marktplatzes ins Auge gefaßt, und es ist bereits ein großer Teil des von Marktplatz, Mühlenstraße, Hammerstraße und Seilergasse umgrenzten Häuserblocks angekauft. Die nach dem Kriege aufgetretene Wohnungsnot zwingt, einen anderen Platz für den Neubau zu wählen, um die alten Rathausgebäude für Wohn- und Geschäftszwecken erhalten zu können.

Als Bauplatz kommt einzig und allein der im Stadtinneren gelegene alte Friedhof der Landkirche am Gutenbergplatz in Frage. Sonstige freie Plätze zum Bau eines den jetzigen Verhältnissen entsprechenden großen Rathauses sind in der Stadt nicht mehr verfügbar. Die Lage ist insofern günstig, als der Gutenbergplatz den westlichen Brückenkopfplatz der eben neu erbauten Langen Brücke bildet, die die Altstadt mit der Neustadt verbindet und eine Hauptverkehrsader darstellt. *) Da das fragliche Gelände nur einen sehr beschränkten Umfang aufweist, mußte notgedrungen zum Hochbau gegriffen werden.

Das Rathaus besteht aus einem 13 bzw. 16 Stockwerke hohen, ⊏-förmigen Mittelbau und zwei Seitenflügeln von je 6 Stockwerk Höhe an der Mühlenstraße und an der Kirchstraße. Der umbaute Raum beträgt 117 000 cbm, die Baukosten sind bei einem Preise von 25 G.-M. für das cbm. auf rund 3 000 000 G.-M. berechnet. Die alten Rathausgebäude besitzen 500 Fensterachsen. Da die Büroräume sehr beengt sind und besondere Aktenräume, Bibliotheken, Plankammern usw. fehlen, so muß man bei Bezug des Neubaues mit etwa 750 Achsen rechnen. Die restlichen 250 Achsen sollen bis zur Benutzung an Banken, Industrieverbände usw. vermietet werden. Die Sitzungssäle sind in den Flügelbau an der Kirchstraße gelegt. Dieser ist in sich abgeschlossen, sodaß bei Abendsitzungen der Hauptbau außer Benutzung bleiben kann.

Der Bau wird ausgeführt als Betonbau mit roter Kunststeinverblendung. Die Konstruktionspfeiler sind sichtbar nach außen gelegt. Der Bau erhält durch diese Pfeiler eine straffe, stark an das Gotische erinnernde

*) Anmerkung der Schriftleitung: Über die großen baulichen Aufgaben, die von der in lebhafter Entwicklung stehenden, industriereichen Stadt Forst (Lausitz) in der Nachkriegszeit nicht nur geplant, sondern auch z. T. schon zur Ausführung gekommen sind, haben wir, soweit die städtebauliche Umgestaltung an beiden Ufern der Neiße im Anschluß an die „Lange Brücke" in Frage kommt, im Jhg. 1922, S. 125, schon eingehender berichtet. Dieser Neubau der Brücke ist bereits fertiggestellt und wir widmen ihrer in bezug auf die bauliche Ausgestaltung in der Konstruktionsbeilage No 13 zu No. 52 einer besonderen Darstellung. Vollendet ist auch bereits die städt. Wohnhausgruppe am rechten Ufer, während die Ausgestaltung des linken Ufers am Gutenberg Platz nunmehr erfolgen soll. Ein Vergleich der Pläne von 1922 und der hier zur Darstellung kommenden Pläne zeigt eine interessante Fortentwicklung des Baugedankens. —

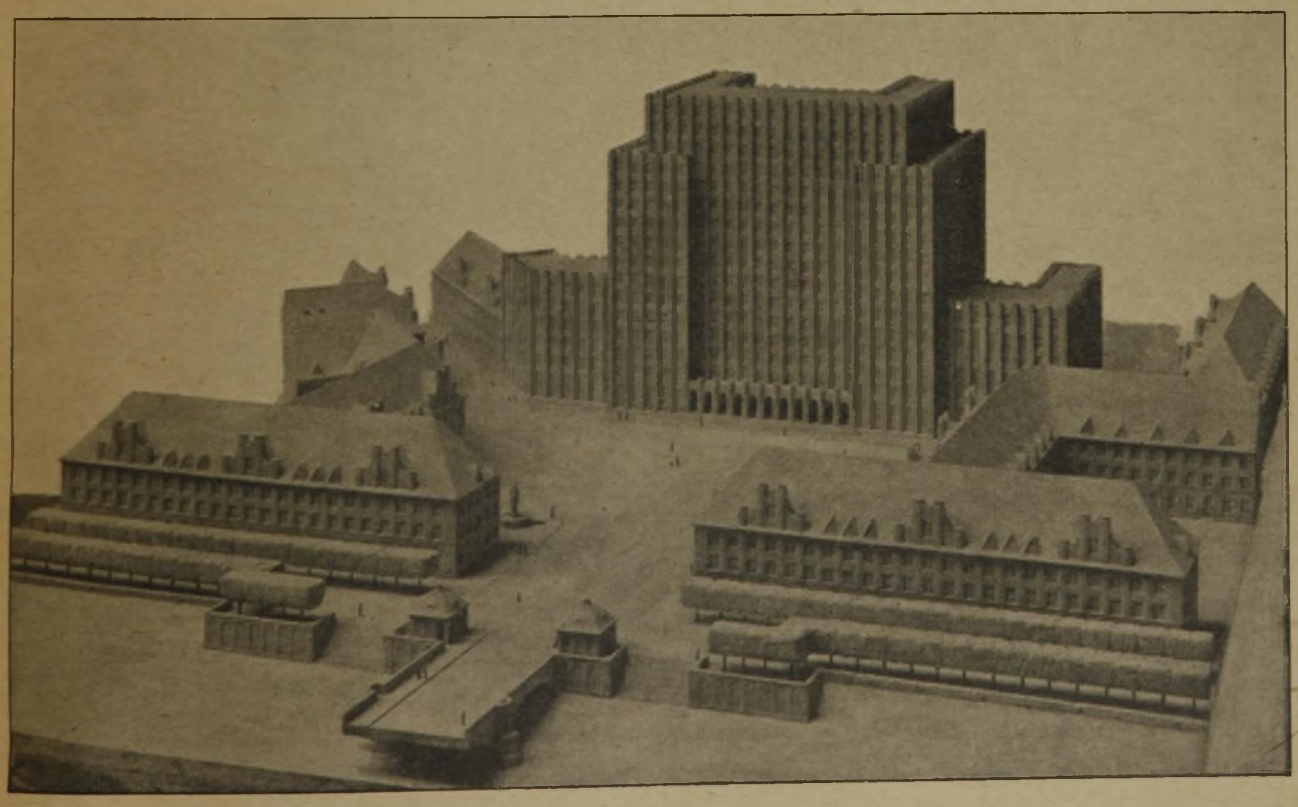


Abb. 1. Aufnahme nach dem Modell von der Wasserseite her.

Gliederung, ohne die ja eine so mächtige Baumasse nicht denkbar ist. Der Haupteingang ist durch eine reichgeschmückte Vorhalle gekennzeichnet. Es ist dies der einzige Schmuck, den der ganze Bau zeigt. Die den Gutenbergplatz einfassenden Wohngebäude sind als gelbe Putzbauten geplant.

Der Bau gibt von allen Seiten aus gesehen ein imposantes, ruhiges Bild und bildet einen guten Abschluß

Abb. 2. Vorderansicht vom Fluß her.

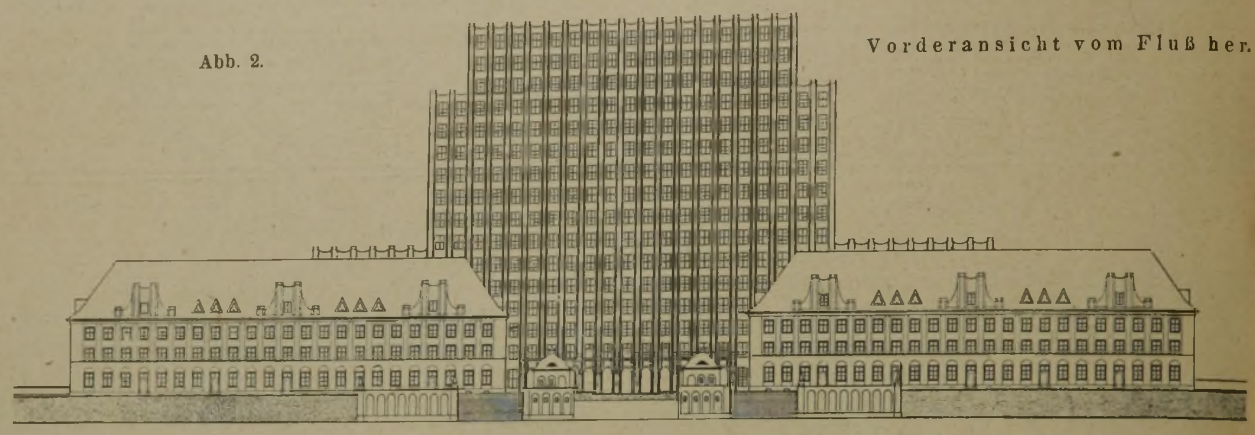


Abb. 3 Längsschnitt in der Brückenachse.

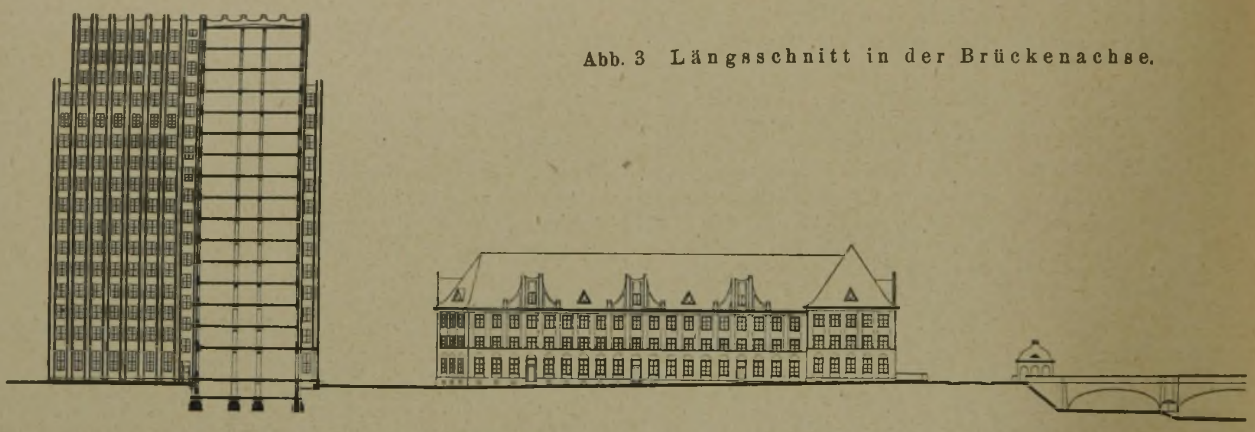


Abb. 4. (hierneben). Grundriß Obergeschoß.

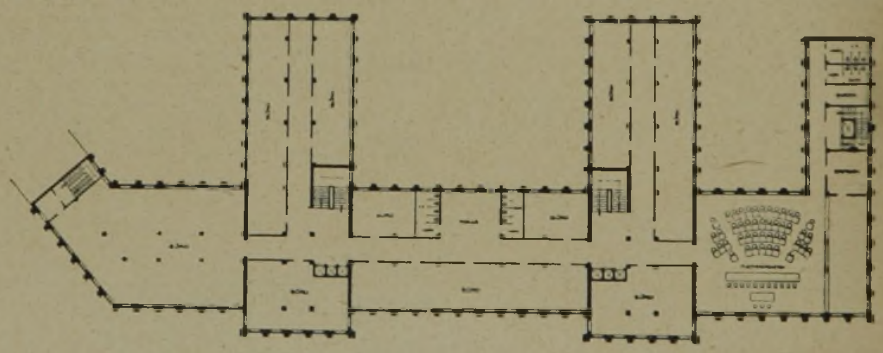
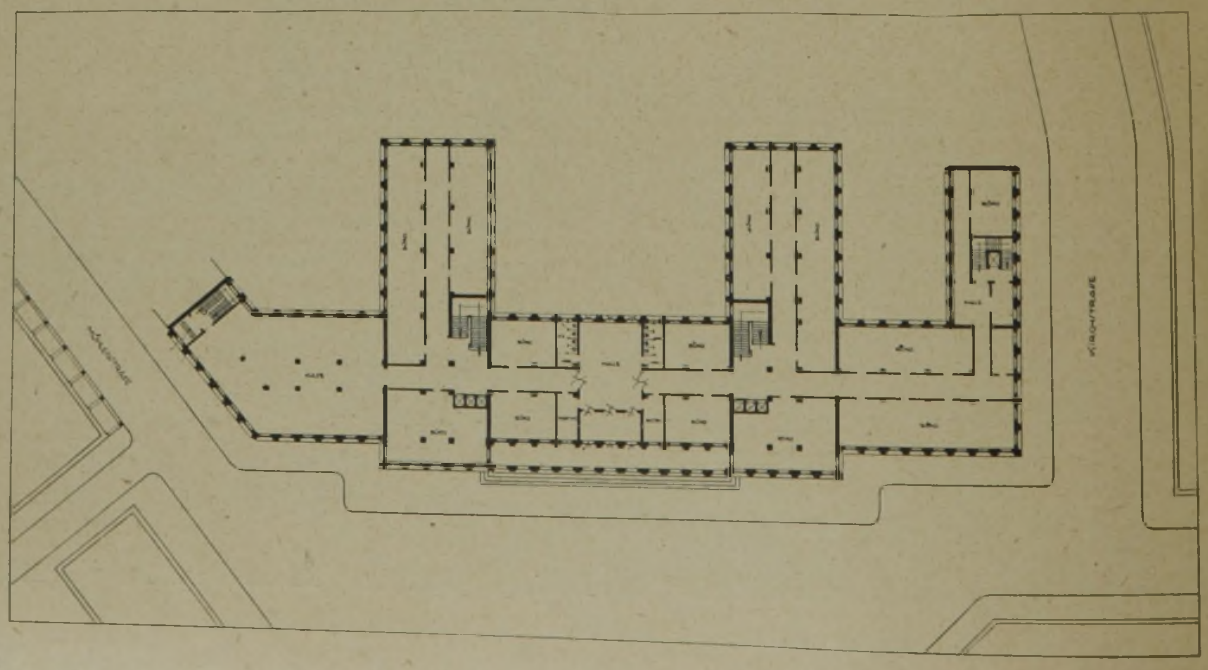


Abb. 5 (unten). Grundriß in Straßenhöhe.



des Gutenbergplatzes. Infolge der flachen Lage der Stadt und der großen Höhe des Bauwerks wird das Rathaus ein Wahrzeichen der Stadt bilden. Die Vorarbeiten werden so stark gefördert, daß der Rohbau mit Sicherheit im Frühjahr 1925 mit Nachdruck begonnen werden kann. —

Wettbewerb um einen Bebauungsplan der Stadt Wetzlar.

Wir haben in Nr. 37 d. J. schon auf die Ausschreibung dieses für alle Ingenieure und Architekten des deutschen Sprachgebietes offenstehenden Ideen-Wettbewerbes hingewiesen, dessen Frist zum 2. Januar 1925 abläuft. Schon aus dieser langen Frist geht hervor, daß es sich um eine umfangreiche Arbeit handelt, für die Preise im Betrage von zusammen 45 000 G.-M., außerdem 10 000 G.-M. für Ankäufe, ausgesetzt sind. Verlangt werden ein Übersichtsplan 1 : 5000, Gleispläne und Aufteilungspläne für Wohn- und Fabrikgelände 1 : 2500, ferner Einzelheiten in größerem Maßstabe, dazu ein eingehender Erläuterungsbericht. Es werden dazu umfangreiche Unterlagen geliefert, nämlich ein Übersichtsplan 1 : 5000, ein Stadtplan mit alter Bauzoneneinteilung, bestehende Kanalpläne, allerhand statistische Angaben, photographische Aufnahmen von verschiedenen Standpunkten im Stadtplane aus und eine Reihe von Meßtischblättern, schließlich die zur Zeit gültige Bauordnung. Da die Unterlagen 60 G.-M. kosten sollen, wollen wir unseren Lesern durch einige Angaben aus den Richtlinien, die dem Ausschreiben beigegeben sind, die Entschließungen betr. eine Beteiligung erleichtern:

Die eingehenden Entwürfe sollen — soweit sie mit Preisen bedacht, bzw. angekauft werden — die Grundlage bilden zur endgültigen Bearbeitung des Bebauungsplanes, gehen daher in das Eigentum der Stadt Wetzlar über. Die Arbeit ist nach dem Programm eine derartige, daß sie nur durch ein Zusammenarbeiten von Architekt und Ingenieur gelöst werden kann, da die Verkehrsanlagen eine wichtige Rolle spielen. Sie geht in ihren Einzelforderungen übrigens unseres Erachtens über den Rahmen eines Ideenwettbewerbes hinaus, denn es wird nicht nur eine ziemlich weitgehende Bearbeitung der Verkehrsanlagen verlangt, sondern es soll außerdem die Umgestaltung der städtischen Entwässerung in ihren Grundzügen festgelegt werden — eine Aufgabe, die bei den besonderen Geländeverhältnissen nicht einfach ist — es soll auch an Stelle des gänzlich veralteten Bauzonenplanes und der ebenfalls nicht mehr zeitgemäßen Bauordnung ein neuer Bauzonenplan und eine auf ihn zugeschnittene endgültige Bauordnung entworfen und eingehend begründet werden, soweit sich diese auf die grundlegenden Vorschriften zu dem Bauzonenplan bezieht.

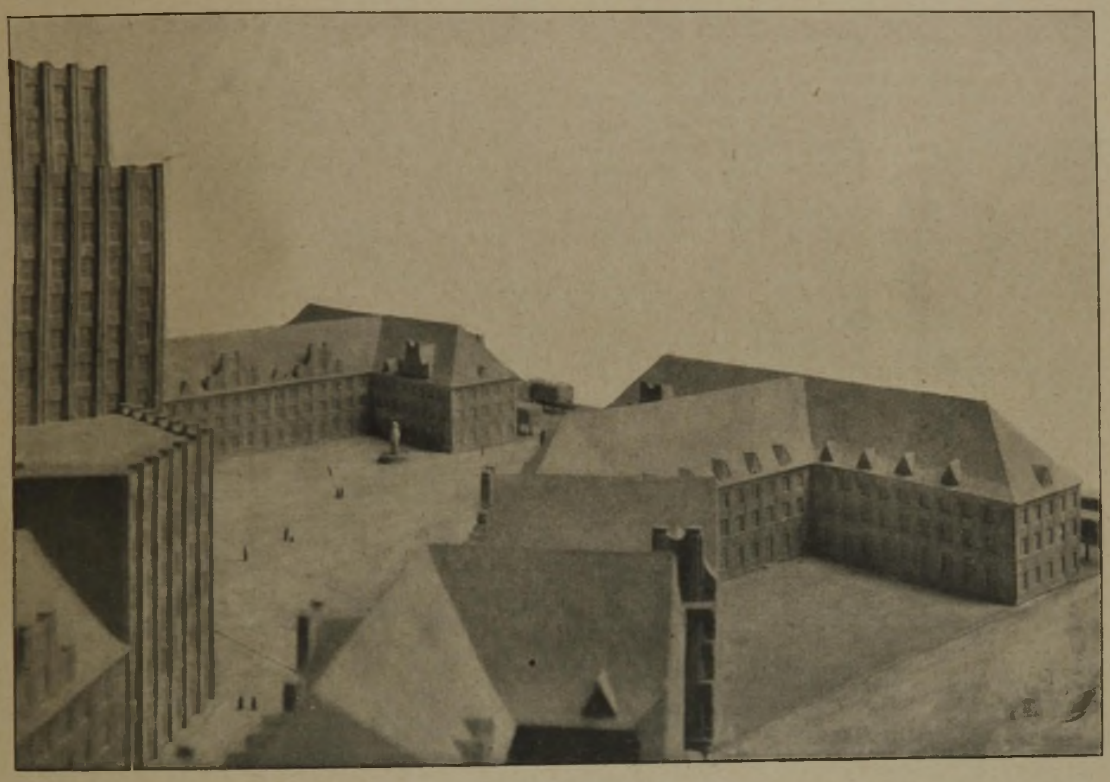


Abb. 6. Aufnahme nach dem Modell. (Blick von Mühlenstraße zur Neiße.)

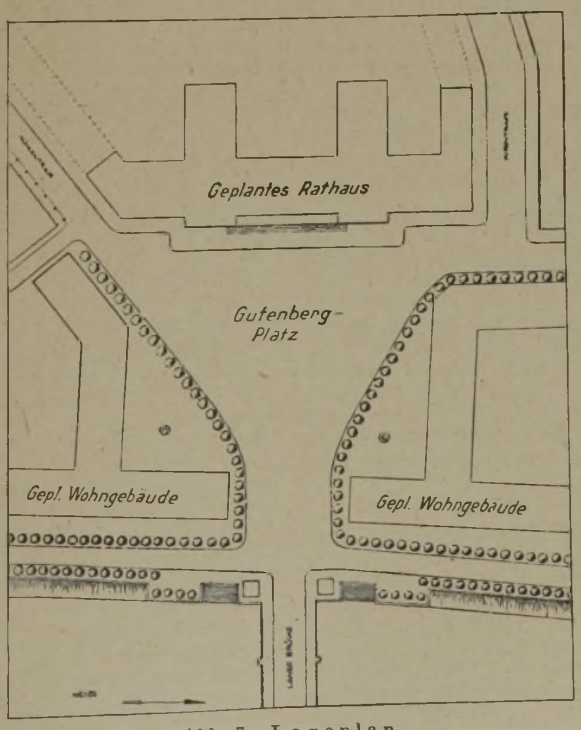


Abb. 7. Lageplan.
Entwurf zu einem neuen Rathaus für Forst (Lausitz).

Die Stadt Wetzlar zählt zur Zeit 17 000 Einwohner. Wegen ihrer Lage im Brauneisensteingebiet hat sie nach Abschluß des Weltkrieges bereits einen erheblichen Aufschwung genommen, der sich in Zukunft noch steigern dürfte. Die vorhandenen Eisenbahnanlagen sind sowohl was die Fernverbindungen wie die örtlichen Einrichtungen betrifft, unzureichend. Gegenüber der jetzigen Verkehrsverbindung der Dilltalbahn (Köln—Siegen—Dillenburg — Wetzlar) mit Frankfurt a .M. wird eine kürzere Nordwest-Südost-Verbindung unter Ausschaltung von Gießen angestrebt. Der Ortsbahnhof ist jetzt eingekeilt zwischen industriellen Anlagen und kaum erweiterungsfähig, außerdem sind nur ein Teil der industriellen Betriebe an

die Bahn angeschlossen und weiter anschließbar. Wichtige Straßenzüge werden außerdem in Schienenhöhe gekreuzt, was unbedingt zu beseitigen ist. Es sind also für alle diese Fragen Verbesserungsvorschläge zu machen.

Bezüglich der Wasserstraßenverbindung wird auf die vorhandenen Pläne (Ausbau der Lahn zu einer Schiffahrtsstraße nach dem Rhein und eine Schiffahrtsverbindung der Weser mit dem Main über die Fulda bzw. Werra), deren gleichzeitige Ausführbarkeit in absehbarer Zeit bezweifelt wird. Es wird die Herstellung eines Weser—Lahn—Rhein-Kanales (anstelle des Weser—Fulda—Kinzig—Main-Kanals) erstrebt, durch den die Möglichkeit gegeben ist, die Lahn bei Wetzlar durch einen Stichkanal nach Gießen mit einer Schiffahrtsstraße zu verbinden. Dieser Stichkanal und damit zusammenhängende Hafenbecken sind mit den Eisenbahnanlagen und den gewerblichen Betrieben in gute Verbindung zu bringen. Auch sind die Hochwasserverhältnisse günstiger zu gestalten, namentlich um baureifes Gelände im jetzigen Überschwemmungsgebiet zu gewinnen.

Die vorhandenen Hauptstraßenzüge verlaufen infolge des sehr hügeligen Geländes der Wetzlarer Umgebung meist in den vorhandenen Tälern. Eine gute Verbindung dieser Straßenzüge untereinander, namentlich im Hinblick auf den durchgehenden Kraftwagenverkehr, ist eine wichtige Aufgabe der Planung, die für besonders schwierige Stellen auch durch Einzeldarstellungen zu erläutern ist.

Einen wichtigen Teil der Aufgabe bildet auch die Lösung der Entwässerungsfrage. Die jetzige Anlage ist nach dem Mischverfahren (gemeinsame Abführung der Schmutz- und Niederschlagswässer) erbaut, an fünf verschiedenen Stellen werden die Wässer ohne jedes Klärverfahren in verschiedene Vorfluter eingeführt, das Gefälle der Kanäle ist zum Teil unzureichend, einige Stellen sind schon überlastet. Die geforderten allgemeinen grundsätzlichen Vorschläge sollen sich daher erstrecken auf ein einheitliches Entwässerungsnetz für das ganze Stadtgebiet, auf eine einheitliche neuzeitliche Kläranlage, die Erörterung der Frage, ob und inwieweit für die Stadterweiterungsgebiete das Trennverfahren in Betracht kommt.

Der Architekt hat sich im besonderen zu befassen mit den Grünanlagen und sonstigen Freiflächen, die planmäßig über das Stadtgebiet zu verteilen sind und abgesehen vom gesundheitlichen Nutzen im wesentlichen praktischen Zwecken (Erholungs-, Sport- und Spielplätze, auch für den Wassersport, Pachtgärten) dienen sollen. Die Einteilung des Siedlungsgebietes soll einen scharfen Unterschied machen zwischen den zu Wohnzwecken und den zu gewerblichen Zwecken dienenden Flächen. Ersteres kann sich von den Tälern bis in höher gelegenes Berggebiet erstrecken. Der ganze Bebauungsplan soll im Zusammenhang mit der Bauordnung auch die Richtlinien für die von der Stadt zu befolgende Eingemeindungspolitik bilden. Für öffentliche Gebäude sind Plätze an geeigneten Stellen vorzusehen. Abgesehen von Schulen und Kirchen werden besonders genannt Rathaus, Festhalle, Schlachthof mit anschließendem Viehhof und Viehmarkt. An einigen wenigen Stellen mit schöner Aussicht sind Aussichtsstraßen geschaffen, so daß also die Aufgabe auch in Bezug auf die baukünstlerische Durchbildung des Bebauungsplanes ihre besonderen Reize bietet. Wir können daher unseren Lesern eine Beteiligung nur dringend empfehlen. —

Vermischtes.

Staatliche Kunstbiliothek in Berlin. Nachdem die Sammlung des bisherigen Kunstgewerbe-Museums in Berlin als Schloßmuseum im Schloß aufgestellt und die Unterrichtsanstalt nach Charlottenburg übergeführt worden ist, wird die Bibliothek in ihren jetzigen Räumen Prinz-Albrecht-Straße 7a verbleiben und fortan den Namen führen: Staatliche Kunstbibliothek, vormals Bibliothek des Kunstgewerbe-Museums. Sie wird in erweitertem Umfange neben dem Kunstgewerbe auch die Literatur der freien Künste und die einschlägigen Anschauungsmittel pflegen, soweit sie der Kunstbildung und der Kunstpflege dienen. Der Lesesaal steht wochentäglich von 9 Uhr früh bis 9 Uhr abends für alle Freunde und Mitarbeiter der Kunst und des Kunstgewerbes offen. —

Eine Ausstellung im Architekturmuseum der Techn. Hochschule zu Berlin, die noch bis 12. Juli d. J. dauert, betrifft reizvolle Aquarelle des Geh. Hofbaurats Prof. Felix Genzmer (Landschaften und Architekturen), sowie interessante Aufnahmen aus dem Orient, Aquarelle und Entwürfe des Geh. Reg.-Rt. Prof. Dr.-Ing. Bruno Schulz.

Tote.

Minist.-Rat Dr. Julius Gröschel in München †. In Nr. 28 hatten wir dem bisherigen Referenten für das Hochbauwesen der Zweigstelle Bayern des Reichsverkehrsministeriums bei seinem Ausscheiden aus dem Amte noch einige, seine Verdienste würdigende Worte widmen können. Am 9. d. M. ist nunmehr Gröschel unerwartet einem tückischen Leiden erlegen. Seine literarischen Arbeiten, die wir erwähnten, hat er also nicht mehr zum Abschluß bringen können. —

Personal-Nachrichten.

Das Ehrenbürgerrecht der Stadt Heidelberg ist dem Architekten Franz Kuhn daselbst verliehen worden. Den äußeren Anlaß boten die Wiederherstellung und die Erweiterungen des alten Rathauses in Heidelberg, die Kuhn in vortrefflicher Weise im Stil des Heidelberger Barock durchführte. Auch in einer Reihe von Privat- und anderen öffentlichen Bauwerken in- und außerhalb Heidelbergs hat sich Kuhn als einer der feinsinnigsten badischen Architekten erwiesen. Bei manchen großen Wettbewerben der letzten Jahre fanden seine Entwürfe durch ihre eigenartige Auffassung die verständnisvolle Beachtung der kunstliebenden Kreise. —

Wettbewerbe.

Im Wettbewerb für den Ausbau des Festhallengeländes in Frankfurt a. M., über dessen Grundlagen, Absichten und Schwierigkeiten wir s. Zt. in Nr. 17 ausführlich berichtet haben, während in Nr. 45 der Ausfall mitgeteilt worden ist, liegt uns jetzt das Preisgerichtsurteil im Wortlaut vor. Danach hat der Wettbewerb trotz der großen Zahl von 178 Entwürfen nicht den wohl gewünschten Erfolg gehabt, da er nicht zu „einem unmittelbar baureifen Entwurfe führte". Die Ursache dafür „erblickt das Preisgericht in den Schwierigkeiten der Aufgabe, der Einengung der Gestaltungsmöglichkeiten durch die gebotene Rücksichtnahme auf die bestehenden Bauten und in den ungünstigen Voraussetzungen für die Platzgestaltung". Jedoch habe der Wettbewerb „eine Klärung der Aufgabe auch soweit herbeigeführt, daß auf den gewonnenen Grundlagen ein baureifes Projekt nunmehr aufgestellt werden kann". Das Preisgericht war ferner der Ansicht, daß unter den sechs schließlich in engster Wahl verbleibenden Entwürfen keiner den anderen in solcher Weise überrage, daß eine Abstufung der Preise gerechtfertigt erscheine. Daher die Zerlegung der Preissumme in sechs gleiche Preise. — Aus dem Kreise unserer Leser geht uns übrigens Beschwerde zu, daß den Bewerbern, selbst auf ihre Bitte, keine Abschrift des Preisgerichtsurteils zugegangen sei. Solchen Wünschen sollte bei der großen, meistens doch erfolglosen Arbeit der Bewerber, entsprochen werden. —

Ideenwettbewerb zur Bebauung der Prinz-Albrecht-Gärten in Berlin. Nach einstimmiger Ansicht des Preisgerichtes konnte ein I. Preis nicht verteilt werden, da die dafür in Frage kommenden Entwürfe nahezu gleichwertig sind. Das Gleiche trifft auf die für weitere Preise in Betracht kommenden Entwürfe zu. Die zur Verfügung stehende Summe von 20 000 Mark wurde daher in anderer Weise verteilt. Es entfielen 4 Preise zu je 3000 M. auf Arch. B. D. A. Prof. Heinrich Straumer, Arch. B. D. A. Dr.-Ing. Jobst Siedler, Arch. Bielenberg u. Moser, Arch. B. D. A. Max Heinrich; ferner 3 Preise zu je 2000 M. auf Arch. Paul Zimmerreimer, Arch. B. D. A. Otto Bünz, Arch. B. D. A. Thiedemann-Charlottenburg, und zwei Ankäufe von je 1000 M. auf Arch. B. D. A. Heinrich Kaiser und Arch. B. D. A. Walter Jarchow. Die Großbauten A.-G. als Veranstalterin des Wettbewerbs hat ferner noch nachträglich die Entwürfe des Arch. B. D. A. Otto Fierle und Arch. B. D. A. Wilh. Keller, da sie für die weitere Bearbeitung sehr viel Anregung bieten, angekauft. —

Im Wettbewerb für eine Zentralschule mit Turn- bzw. Festhalle in Thalheim i. Erzgeb. wurden der I. u. II. Preis als zwei gleiche Preise den Arbeiten des Arch. B. D. A. u. D. W. B. Prof. Paul Kranz-Chemnitz, der III. Preis dem Arch. B. D. A. Dr. W. Sievers-Chemnitz, der IV. Preis dem Arch. B. D. A. Beckert-Lichtenstein zuerkannt. Die Arbeit des Prof. Kranz wurde zur Ausführung vorgeschlagen. —

Ein öffentlicher Ideenwettbewerb zur Erlangung von Entwürfen für ein Kriegerdenkmal der Stadt Leer in Ostfriesland wird vom „Ausschuß zur Errichtung eines Ehrenmales in Leer" mit Frist zum 15. August d. J. ausgeschrieben. Es sind 3 Preise von je 500, 300 und 200 G.-M. vorgesehen, ferner 3 Ankäufe von je 150 G.-M. in Aussicht genommen. Im Preisgericht Prov.-Konservator Siebern-Hannover, Reg.- u. Baurat Garrelts-Leer, Stadtbmstr. Mohr-Leer, Techn. Ruhmkorf-Leer. Unterlagen gegen bestellgeldfreie Einsendung von 2 G.-M. vom Stadtbauamt Leer. —

* BAUWIRTSCHAFTS- UND BAURECHTSFRAGEN *

Die veränderten Bewertungsmethoden für bebaute Grundstücke.

Die Umschichtung der finanziellen Grundlagen — Beleihungshöhe und Beleihungszins.

Von Dr.-Ing. Willy Lesser, Berlin.

Die Dauerkrisen seit nunmehr 12 Jahren und besonders die Inflation haben gerade auf dem Gebiete des großstädtischen Immobilienwesens so tiefe und nachhaltige Spuren hinterlassen, daß dadurch der ganze volkswirtschaftlich-finanzielle Aufbau grundlegende Umschichtungen erfahren hat. Noch vor zwei Jahren war der Grundstücksmarkt der Tummelplatz der fragwürdigsten Elemente und Spielball der Ausländer. Nicht Einzelerscheinungen waren es, daß Häuser heute vorgekauft, morgen angekauft und übermorgen verkauft wurden, und so bisweilen mehrmals wöchentlich, vielleicht sogar täglich den Besitzer wechselten. Als dann im Jahre 1922 und 1923 die Sperrgesetze erlassen wurden, war es zu spät und überflüssig, denn die Stabilisierung war auf dem Marsche, und nun konnten die Grundstücke nicht schnell genug verkauft werden; wie sie 1921 und 1922 gruppen-, ja straßenweise auf Abbildungen und Photos hin erworben wurden, so traten massenweise die Verkäufe ein. Nur um sie los zu werden, wurden die heruntergewirtschafteten Gebäude den Kommunen angeboten, bisweilen können noch heute vor Mieteinigungsämtern und Gerichten die im fernen Auslande wohnenden Besitzer nicht festgestellt werden. Allenthalben Verluste an Stelle fiktiver Gewinne, und der Erscheinungen bleibender Pol bildet jetzt nach rücksichtsloser Ausnutzung der Geldverhältnisse und Inflation die Entschuldung des Grundbesitzes seitens der Eigentümer durch Abfindung der ängstlichen, verständnislosen, arm und verzweifelt gewordenen Hypothekengläubiger, bis — vice versa — das gleiche Spiel mit den Hausbesitzern vor sich geht und an Stelle der privaten Hypothekengläubiger sich der Staat zwangsweise an die Stelle als tertius gaudens setzt, was bekanntlich durch die 3. Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 erfolgt ist.

Diese Entwicklung gewährt den Schlüssel für das Verständnis der finanziellen Umschichtung des Grundstückgefüges, die sich nunmehr vor unseren Augen vollzieht.

In den Jahren vor dem Kriege baute sich das finanzielle Gefüge im wesentlichen so auf, daß auf der Kreditseite die Mieten, auf der Debetseite die Zinsen für die Hypotheken, einschl. der hypothekarischen Eintragungen des Restkaufgeldes früherer Eigentümer oder der Forderungen der Bauhandwerker, sowie die Verzinsung eigenen, in das Grundstück investierten Kapitals stand. Heute setzt sich dagegen die Debetseite aus drei begrifflich ganz anderen und von einander verschiedenen Bestandteilen zusammen, nämlich aus dem gesetzlich festgelegten Lohn des Eigentümers, aus den Wirtschaftskosten des Hauses (Instandhaltung und Betriebskosten), sowie aus den an den Staat zu entrichtenden Abgaben (Grund- und Hauszinssteuer). Das Gelände, der spekulativen Privatwirtschaft mehr und mehr entzogen, wird dem Machtbereich des Staates unterstellt. Dieser betrachtet nunmehr den Grundbesitz als Monopol, als laufende Einnahmequelle und wird sich bei seiner Geldbedürftigkeit diesen Bissen, wie die Verhältnisse in Deutschland nun einmal liegen, kaum fürs erste wieder entreißen lassen. Sein unmittelbarer Schuldner wird der Grundstückseigentümer, dadurch daß der staatliche Anteil als Hauszinssteuer in die Form der vervielfachten Grundsteuer gekleidet wird, ja darüber hinaus haftet der Hausbesitzer auch noch für die Steuern, die von den Mietern aufzubringen sind. Der Staat setzt sich so an die Stelle der Hypothekengläubiger der Privatwirtschaft, nachdem diese während der Inflationszeit abgefunden werden konnten, und nimmt zum „Finanzausgleich", wie der technische Titel lautet, nunmehr den Anteil der Privatwirtschaft an der Grundstückssubstanz in Höhe von 60 v. H. in Anspruch.

Dementsprechend fühlt sich der Staat auch berechtigt, diesen Anteil der Mieten für sich zu erheben; da allerdings jetzt der Grundstückseigentümer erst etwa ein Drittel der Friedensmiete einziehen darf, erhebt der Staat gleichfalls zunächst nur von diesem Drittel etwa 50 bis 60 v. H., also im ganzen 15 bis 20 v. H. der Friedensmiete in Form der Hauszinssteuer, die aber natürlich, wenn erst die Mieten die Vorkriegshöhe erreicht haben werden, auch tatsächlich 60 v. H. der Friedensmiete ausmachen wird. Dies soll bereits bis zum 1. Oktober d. J. durchgeführt sein. Diese staatliche Beschlagnahme von 60 v. H. der Haussubstanz für eigene Zwecke stellt volkswirtschaftlich einen der bedeutungsvollsten und schwerstwiegenden Eingriffe der letzten Zeit dar, sicherlich ebenso bedeutungsvoll wie die geplante Entstaatlichung der Eisenbahn.

Für Handel und Gewerbe, Spekulation und Finanzierung spielen nun drei Fünftel des Grundbesitzes keine Rolle mehr, sie bilden eine tote Last, einen Verbau, ja darüber hinaus eine Beschwernis mit Pflichterfüllung für den Eigentümer, da er ja unbesoldeter Vertreter und Bevollmächtigter für seine Mieter in Steuerangelegenheiten geworden ist.

Damit ist die Wertdezimierung aber noch keineswegs beendet, denn die restlichen 40 v. H. der Friedensmieten erfahren nach dem Reichsmietengesetz eine schablonenhafte Einteilung derart, daß a) für die Erhaltung der Haussubstanz der weitaus größte Teil verwendet werden muß und hierüber Mietern und Vermieter zu gleichen Rechten Aufsichts- und Ergänzungsmöglichkeit zusteht, b) nur ein kleiner, übrigbleibender Teil dem Eigentümer als Lohn für Bewirtschaftung und Verwaltung des Hauses verbleibt. Augenblicklich verhalten sich diese beiden Teile wie ungefähr 1 : 5 (5 v. H. und 26 v. H.). Wird dies Verhältnis beibehalten, so werden später ungefähr von den 40 v. H. dem Eigentümer als Verwalterlohn 8 v. H. verbleiben und 32 v. H. zur Bewirtschaftung des Hauses dienen müssen. Diese letzteren 32 v. H. der Einnahmen stellen nichts anderes dar wie das, was der Kaufmann die Passiven seines Unternehmens oder die Betriebsunkosten bezeichnet, also im wesentlichen Gelder zur Erhaltung der Substanz. Diese „Einnahmen" des Eigentümers können also bei der Abschätzung eines Grundstückes nicht mehr berücksichtigt werden. Früher spielten die dafür eingesetzten Summen eine verhältnismäßig untergeordnete Rolle, weil — rein äußerlich — durch das Fehlen der Schematisierung die gesonderte Betrachtung eines Einzelgliedes bei der Finanzierung ausschied und — innerlich — die Erhaltung der Substanz als selbstverständliches Erfordernis für die Vermietung von Wohnungen im Hinblick auf die Konkurrenz laufend vorgenommen wurde und deshalb darauf auch tatsächlich eine bedeutend geringere Quote als jetzt verwendet zu werden brauchte. Wo jetzt 25 v. H. der Friedensmiete für die Unterhaltungskosten eines Grundstückes eingesetzt werden müssen, genügten vor dem Kriege 10 v. H.

Werden diese Gedankenfäden in kaufmännischer Form weitergesponnen, so liegt jetzt der sich aus der Bewirtschaftung des Unternehmens — und jedes Haus bildet ja in Wirklichkeit ein Objekt der Volkswirtschaft — ergebende Gewinn fest, nämlich, zu 5 bzw. später zu 8 v. H. der Friedensmiete. Diesem Gewinn aus der Substanz entspricht logischerweise eine Bewertung des Grundstücks in Höhe des kapitalisierten Gewinnes, und je nach der Höhe des Kapitalisierungssatzes schwankt die Höhe der endgültigen Grundstücksbewertung.

Früher wurde in der Finanztechnik des bebauten Grundbesitzes mit 5 bis 6 v. H. Verzinsung gerechnet. Die mittlere Verzinsung betrug z. B. in Berlin im Jahre 1913, wenn die Bruttomieten als Basis angesetzt werden, 6.2 v. H., für die Nettomieten (Friedensmieten, vermindert um die „Unkosten" und „Hauslasten") 5.6 v. H. Heute erscheinen diese Zinssätze als zu niedrig. Einem jährlichen, garantierten Verwalterlohn in Höhe von 5 bzw. 8 v. H. der Friedensmiete kommt heute bei der Armut und der traurigen Wirtschaftslage Deutschlands, bei seinen reduzierten Verdienstmöglichkeiten eine wesentlich höhere Wertung zu.

Wir treffen vielleicht das Richtige, wenn in dieser Hinsicht doppelte Werte gegenüber der Vorkriegszeit in der Annahme angesetzt werden, daß sich der Wert des Geldes gegen früher verdoppelt hat, was sich im gesamten Grundbesitz ja auch äußerlich in einer Erhöhung aller Darlehnszinssätze auf das Doppelte und noch mehr kundgibt. Es muß also auch der Zinsmultiplikator, der früher zwischen rd $\frac{100}{5} = 20$ und $\frac{100}{6{,}2} =$ rd. 16 lag, verdoppelt werden; dadurch ergibt sich eine Bewertung des Grundbesitzes in

Höhe des ungefähr 30 bis 40fachen des Verwaltungslohnes des Eigentümers; da dieser jetzt 5 v. H. der Friedensmiete beträgt, so folgt daraus ein Grundstückswert in ungefährer Höhe von $\frac{5}{100} \cdot 30$ bis $\frac{5}{100} \cdot 40$, also des anderthalbfachen bis doppelten der früheren Friedensmiete. Beträgt z. B. die Friedensmiete eines Hauses 20 000 M., so ergab sich 1914 ein Rentenwert von rd. $20000 \cdot \frac{100}{6{,}2} = 326000$ M., eine Summe, die gleichfalls folgte, wenn wie oben erwähnt die Nettomiete zu 10 v. H. weniger als die Bruttomiete, also zu 18 000 M. und der Zinsfaktor zu $\frac{100}{5{,}6}$ angesetzt wurde. Heute ergibt sich die entsprechende Bewertung zu $20\,000 \cdot \frac{5}{100} \cdot 2 \cdot \frac{100}{6{,}2} =$ rd. 32 260 M., also zu rd. 10 v. H. des früheren Wertes. Ein höherer Wert folgt, wenn im Hinblick auf die Zukunft an Stelle der 5 v. H. (Verwaltungslohn) 8 v. H., oder wenn im Gegensatz zu der Vorkriegszeit anstatt der doppelten inneren Wertung des Geldes der dreifache Satz angesetzt wird, was zweifellos unter Berücksichtigung unserer tatsächlichen Wirtschaftsnot gleichfalls Berechtigung hat. Dann ergibt sich der Grundstückswert zu $20\,000 \cdot \frac{8}{100} \cdot 3 \cdot \frac{100}{6{,}2} = 77\,500$ M., was ungefähr 25 v. H. des Vorkriegswertes ist. Zwischen beiden Grenzen von 10 v. H. und 25 v. H. der Friedensmiete wird man jetzt den tatsächlichen Grundstückswert zu suchen haben.

Früher wurde noch der Substanzwert zum Vergleich herangezogen, also die Summe der Werte aus Gelände und Haus. Der Geländewert wurde aus Tabellen und Karten[1]), die für die meisten Städte hergestellt waren, der Hauswert — unter Berücksichtigung der Abnutzung seit Herstellung des Bauwerkes — mit Hilfe von Faustformeln, die jedem Baubeflissenen geläufig waren, berechnet. In der Privatpraxis wurde dann das Mittel aus Renten- und Substanzwert gezogen, bei Behörden wurde schließlich noch zur Festlegung des „gemeinen Wertes" der Markt- oder Verkaufswert, d. h. der tatsächlich erzielte Wert für nahezu gleichartige Grundstücke in gleicher Gegend zum Vergleich herangezogen. Diese Verfahren erscheinen wohl jetzt im Wesentlichen überholt, besonders der Substanzwert bildet im Augenblick eine leichte und große Fehlerquelle, da ja im Gegensatz zu früher bei der Unmöglichkeit des Abbruches und Neubaues von Häusern Gelände und Gebäude ein unteilbares Ganzes bilden und so dem Geländewert nur eine imaginäre Bedeutung zugelegt werden kann.

Übrigens sind die obigen Betrachtungen über die heutige Grundstückswertung nur allgemeiner Natur; sie finden eine Ergänzung in der Berücksichtigung der Gewerbe- und Raumverhältnisse des Einzelfalles. Im Zeichen der Wohnungsnot wird die Befriedigung des Raumbedarfes, und zwar nicht nur für Wohn- sondern auch für Geschäftszwecke, heute bisweilen höher bewertet als die ganze Haussubstanz, und es dürfte wohl Fälle geben, wo die Abstandszahlungen für Überlassung von Räumen kaum niedriger sind als die Kosten des Hauses selber. Dies trifft besonders für die Industrie zu, die ja die Geschäftsräume als aktives, arbeitendes und werbendes Kapital betrachten muß im Gegensatz zu Wohnungen, die auf Konto des Privatgebrauches gehen und eine passive tote Last darstellen.

Bei Villenbauten ergibt sich gleichfalls eine Wertsteigerung dadurch, daß über die Befriedigung des Wohnbedürfnisses hinaus die Freude und der Reiz am Besitz des Eigenheimes hinzukommt, was besonders in der heutigen Zeit der Nervenabnutzung und fortwährenden Seelenzerrüttung für viele Tausende unersetzliche Werte einschließt.

Nun noch ein kurzes Wort über die Beleihungen. Zweifellos sind diese heute bedeutend schwieriger und nur mit höheren Opfern durchzuführen als früher. Beleihbar erscheinen im Augenblick im Wesentlichen Geschäftsgebäude in gutem Zustande und in guter Lage, auch Villen, die der Zwangswirtschaft nicht unterliegen, doch kommt es hier vielfach auf die Persönlichkeit des Besitzers an, wobei die Hypothek dann bisweilen die Form des konkretisierten Personalkredites annimmt. Andere Häuser bieten dem Gelddarleiher wohl kaum noch genügende Sicherheiten. Wohnungsnot und Mietzwangswirtschaft beeinträchtigen die individuelle, intensive Ausnutzungsmöglichkeit und was volkswirtschaftlich am schwersten ins Gewicht fällt, die Hauszinssteuer bewirkt durch ihren Verbau, als Zins einer staatlichen Hypothek an erster Stelle, daß alle anderen Beleihungen, also auch die ersten Hypotheken, nur als zweit- und nachstelliges Geld betrachtet werden können. Schließlich kommt die Geldnot hinzu; diese lastet ganz besonders schwer auf dem Grundbesitz, handelt es sich doch hier meist um große Summen, die bei anderweitiger Ausleihung an Banken oder sonstige Kreditinstitute gefahr- und reibungslos hohe Zinsen einbringen. So suchen die Gelddarleiher jetzt auch den Grundbesitz nach der Richtung auszunutzen, daß sie neben hoher Verzinsung möglichst langfristige Hypothekenabschlüsse zu erzielen trachten, und gerade hiergegen wehren sich natürlich die Hausbesitzer. Denn mit Recht sagt man sich, daß die jetzige Kapitalsverknappung in absehbarer Zeit flüssigeren Geldverhältnissen weichen muß, soll nicht unsere Wirtschaft überhaupt ihr Dasein einbüßen. — Der Zinsfuß wird bisweilen, um seine Höhe zu verbergen — wie dies ähnlich übrigens auch schon vor dem Kriege geschah — in einem jährlichen ins Grundbuch eingetragenen niedrigen Zins geteilt und einen solchen, der von vornherein (als Bankprovision) bei Auszahlung des Geldes abgezogen wird. Wird z. B. ein hypothekarisches Darlehn auf 3 Jahre gewährt, so werden 6 v. H. jährliche Zinsen eingetragen und vielleicht 3 . 4,5 v. H. = 13,5 v. H. des Darlehns von vornherein in Abzug gebracht. Die nicht grundbuchlich eingetragene „Abschlußprovision" fällt, auf das Jahr umgerechnet, um so geringer aus, je länger die Darlehnsfrist währt, so daß bei 5jährigem Abschluß vielleicht nur 5 . 3,5 v. H. = 17,5 v. H. in Abzug kommen.

Entsprechend der geringeren Grundstückswertung erreichen naturgemäß die Beleihungen jetzt auch bei weitem nicht die gleichen Höhen wie früher. Belieh man vor dem Kriege erststellig ein Grundstück bis zur Hälfte seines (gemeinen) Wertes, im Höchstfalle wohl bis zu 60 v. H., so hat sich dieser Beleihungssatz — mutatis mutandis — auch jetzt erhalten. Da die Bewertung, wie oben dargelegt, jetzt 10 bis 25 v. H. des Vorkriegswertes beträgt, so ergibt sich für die Beleihung bei einem Ansatz von 50 bis 60 v. H. des tatsächlichen jetzigen Wertes eine Beleihungsmöglichkeit in Höhe von 5 bis 15 v. H., im Mittel von 10 v. H. des Vorkriegswertes. In dem obigen Beispiel dürften bei einem Friedenswert des Grundstücks von 320 000 M. sich Beleihungen zwischen 5 v. H. und 15 v. H., d. h. zwischen 16 000 und 48 000 M., je nach Lage, Beschaffenheit und Art des Grundstückes ergeben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Entwertung des Grundbesitzes gegen die Vorkriegszeit rd. 75 bis 90 v. H. ausmacht, und dementsprechend auch die Beleihungen nur ungefähr 10 bis 25 v. H. der Summen betragen, die früher für erststellige Hypotheken ausgeliehen wurden. —

Wie beschafft man neue Wohnungen?

Von Reg. u. Baurat a. D. Hasak, Berlin-Grunewald.

Geschäftsleute und Bürger haben sich dermaßen entwöhnt ihr Geld für Mietshäuser und deren Hypotheken anzulegen, daß selbst bei flüssigerem Geldstande und billigeren Baupreisen der Besitz sich nur schwer dem Mietshäuserbau so bald wieder zuwenden wird. Man muß sich also nach anderen Geldgebern umsehen. Das sind die Wohnungsuchenden selbst. Man muß ihnen nur die Möglichkeit verschaffen, ihre zumeist beschränkten Mittel zur Errichtung einer Wohnung in die Tat umsetzen zu können. Daran fehlte es bisher. Das aber ist möglich!

Die jüngere Architektenschaft wie die maßgebenden Räte der Minister haben sich anscheinend unrettbar auf die Siedlung festgelegt und hatten diese Siedlungshäuschen nur unter dem Gesichtspunkte entworfen und ausgeführt, daß der Durchschnittsmensch die Verzinsung aus seinem Einkommen gerade noch aufbringen kann. Zu diesem Zweck mußten die Räume immer kleiner und immer niedriger werden, die Wände immer dünner und das Ganze immer unmöglicher, bis die Segenswünsche der armen verelendeten Siedler, welche diesen Winter gerade noch lebend überstanden haben, vielleicht das völlig Irrige des bisher eingeschlagenen Weges klargelegt haben.

Soviel neue Siedlungen anzulegen, wie es Wohnungssuchende gibt, ist überdies völlig unmöglich und gänzlich ausgeschlossen. Wer soll die neuen Straßen, die neuen elektrischen Bahnen, Gas, Elektrizität, Wasser und Entwässerung zaubern, die für die immer weiter draußen in unausdenkbaren Entfernungen liegenden neuen Siedlungen erforderlich sind? Woher aber soll vor allen Dingen noch die Zeit herkommen, die der arme Siedler zur Arbeits-

[1]) Z. B. für Berlin die „Müllerschen Karten" und der „Taxator".

stelle und wiederum zurück zu seiner Scholle und Familie verbraucht?

Die Mehrzahl der Wohnungsuchenden will auch gar nicht in die Siedlungen. Sie wollen viel lieber in der Stadt bleiben, selbst wenn es möglich wäre, sie in Siedlungen unterzubringen. Ihren Wunsch zu erfüllen, ist aber möglich! Man kann den Wohnungsuchenden sowohl die Wohnungen innerhalb der Städte beschaffen, wie es ermöglichen, daß sie sich diese ihre Wohnungen aus ihrem eigenen Einkommen, wenn nicht aus ihren eigenen Mitteln, erbauen und daß sie dieselben als Eigentum besitzen können. Ja, daß diese Wohnungen weder die Zwergenabmessungen der Siedlungskästchen, noch deren Unbeheizbarkeit aufweisen und trotz alledem sogar billiger sind als die Siedlungswohnungen, ja daß sie der Durchschnittsmensch wirklich noch aus seinem Einkommen verzinsen und bezahlen kann.

Das ist das Mittel des Aufstockens! Dabei braucht man kein Geld zu einem neuen Grundstück, kein Geld zu neuen Straßen nebst deren Beleuchtung und Bedienung, kein Geld für neue Straßenbahnen, Kanalisation, Gas-, Wasser- und Elektrizitätsleitungen, keine neuen Baugruben, Grundmauern und Kellergeschosse, selbst die Kosten der Dächer werden teilweise durch den Verkauf des alten Daches noch aufgebracht. Diese Wohnungen werden also unbestreitbar billiger als jede andere Wohnung!

Nun gibt es erstens in allen Straßen, besonders in den inneren alten Straßen eine große Zahl Hauslücken, die bisher gar nicht die Höhe ihrer Nachbarn erreicht haben, zweitens gibt es eine große Zahl neuerer Straßen, die viel breiter als die Häuser hoch sind, so daß die Angst vor Verfinsterung der Stadt bei ihnen gänzlich ungerechtfertigt ist. Alle diese Häuser kann man sofort aufstocken, denn jede vorsichtige statische Berechnung eines älteren Hauses ergibt die Möglichkeit, auf die obersten zwei Geschosse, welche in ihren Straßen und Hofansichten anderthalb Stein und in ihren Mauern gegen die Nachbarn einen Stein stark sein müssen, noch ein oder zwei Geschosse mit einem hohen Dach aufsetzen zu können. Alles darunter bis in den Grund reicht ebenfalls zu. So viel Überschuß ist vorhanden.

Alles das läßt sich sofort ausführen, man braucht nicht einmal die Erlaubnis der Nachbarn, keine jahrelangen Verhandlungen mit Behörden außer mit der Baupolizei. Es läßt sich sofort ausführen, wenn man nur Geld hat, beziehentlich, wenn derjenige, der die Wohnung braucht — wenn nötig mit Staatshilfe das Geld erhält! — Da diese Aufstockung nur in freundlicher Vereinbarung mit dem Besitzer erfolgen kann, so muß diesem aus dem Unternehmen auch ein Nutzen zufließen.

Hierauf kommen wir noch.

Aber auch in den anderen Straßen, welche nicht breiter sind als ihre Häuser hoch, ist die Besorgnis vor der Verfinsterung der Straßen unberechtigt. Doch hierüber in einer besonderen Abhandlung. Man gestatte nur das Aufstocken der Wohnhäuser und die Wohnungsnot ist behoben, wie Arbeitslosigkeit und Arbeitslosenunterstützung dann ebenfalls beseitigt sein werden. (? Die Red.)

Doch vorab zum Geldbeschaffen!

Warum soll es nicht möglich sein, daß derjenige, der das Geld für die Wohnung hergibt, sie auch besitzt? — Wenn ich die Schreinsurkunden in meinem Dom zu Köln*) durchblättere, dann finde ich, daß diese Möglichkeit des Besitzes das gesamte Mittelalter hindurch bestanden hat. Da heißt es z. B. vom dritten Dombaumeister Johann:

„Bekannt sei, daß Johann, Sohn des Magisters Arnold, des Dombaumeisters, und M. seine Gattin sich erbberechtigt erwarben von Conrad, genannt Monich von Basillere, und Leveradis, seiner Frau, fünf Neuntel von zwei Dritteln im Haus genannt zu me Dapmme mit Grundstück, vorn und hinten, unten und oben, wie es liegt . . . für 16 Solidi Köln. Den. guten Gewichtes, in den einzelnen Jahren 8 Solidi am Osterfest zu zahlen und 8 Solidi am Feste des hl. Nemigius innerhalb 4 Wochen nach jeder der Fristen ohne Täuschung. So zwar, daß, wenn sie eine dieser Fristen versäumten, die besagten 5 Teile von den 2 Dritteln des besagten Hauses und Grundstückes an diese, Konrad und seine Frau Leveradis, frei übereignet sind, so daß sie dieselben übertragen können, wem sie wollen . . ."

Ferner**): Es sei bekannt, . . . daß vorbesagter Herr Arnold von Wevelinghöven schenkte und übergab nach seinem Tode zum Bau des Kölner Domes den vorbesagten 4. Teil des besagten Steinhauses, wie es jetzt besteht, eine Wohnung mit der Hälfte des Abortes, der dahinter liegt, wie es liegt, vorn und hinten, unten und oben."

Und so fort in allen möglichen Abwechselungen! Wenn das während des ganzen Mittelalters möglich war, warum nicht in ähnlicher Weise auch heutzutage?

Ja, heutzutage gilt der Eigentumsbegriff des Römischen Rechtes, wird eingeworfen. Aber die mittelalterlichen Bestimmungen gelten heute noch in Bayern trotz des Bürgerlichen Gesetzbuches, warum nicht auch bei uns? — Und nicht bloß im Mittelalter galten diese Möglichkeiten. Ich erinnere mich, daß dies in Leipzig vor 30 Jahren bei den Durchhäusern ebenso der Fall war. Warum eine Mumie des römischen Rechtes wieder aufleben lassen, die schon anderthalb Jahrtausende ausgeschaltet war?

Selbst in Italien, wird mir versichert, besteht noch diese gut mittelalterliche Einrichtung. Natürlich lassen sich auch völlige Neubauten durch die Vereinigung einiger Wohnungssuchenden aufführen. Baureife Straßen, welche noch nicht bebaut sind, sollen in größerer Anzahl vorhanden sein. Warum kann da irgendeine gesetzlich zugelassene Gesellschaft nicht ein Haus bauen? Warum soll es nicht möglich sein, daß zwei Kaufleute unten die beiden Läden bauen und besitzen, darüber je zwei Wohnungssuchende die Wohnungen und zwar in soviel Geschossen, als sich Bewerber finden? Wo ein Wille, ist auch ein Weg.

Dr. Fleischmann in München macht uns hier im Norden zuerst wieder auf diese befolgenswerte Einrichtung Bayerns aufmerksam. Hoffentlich erobert Bayern für diese Weise Berlin. —

*) Eine Erhöhung auf 500 v. H. ab 1. Juli, 600 v. H. ab 1. Oktober d. J. ist beabsichtigt. —

*) Hasak, Der Dom zu Köln. Berlin 1911. S. 79. — **) S. 71 —

Wohnungs- und Siedelungswesen.

Die Mittel für den Wohnungsbau 1924. Nach der preußischen Steuernotverordnung vom 1. April 1924 soll die Hauszinssteuer, die von den in Preußen gelegenen Grundstücken erhoben wird, 400 v. H. der veranlagten vorläufigen Steuer vom Grundvermögen d. h. 16 v. H. der Friedensmiete betragen*). Im Juli 1914 betrug die Gesamtmiete der in Preußen gelegenen Wohnungen rund 3 Milliarden M.; 16 v. H. hiervon ergeben 480 Mill. M. Von dieser Summe soll die Hälfte, also 240 Mill. M., für die Neubautätigkeit verwandt werden. Nimmt man an, daß etwa 60 Mill. M. auf die Verwaltungskosten und auf nicht beitreibbare Steuern entfallen, so bleibt eine verfügbare Summe von 180 Mill. M. Rechnet man für den Bau einer Wohnung 8 bis 10 000 M. und bemißt man den Staatszuschuß in Form einer Hypothek auf 3000 M. je Wohnung, so ließen sich mit diesen Mitteln 60 000 neue Wohnungen herstellen — vorausgesetzt, daß es gelingt, den Rest der Baukosten von 6 bis 7000 M. je Wohnung durch anderweitige Hypotheken aufzubringen, was bei der jetzigen Lage des Geldmarktes jedoch nicht ganz leicht sein dürfte. —

Bauzuschüsse in England. In den nächsten 40 Jahren will die englische Regierung insgesamt 926 Millionen Pfund an Zuschüssen für Baukosten ausgeben, während die Gemeindebehörden 450 Millionen Pfund aufbringen müssen. In 15 Jahren sollen auf Grund dieser Zuschläge 2,5 Millionen Häuser gebaut werden. Jedes Haus in England erhält einen Zuschuß von 9 Pfund im Jahre, Häuser für Landarbeiter von 12,5 Pfund für das Jahr. —

Auflösung der Ansiedlungskommission für Westpreußen und Posen. In seiner letzten Tagung verabschiedete der Preußische Landtag das Gesetz über die Auflösung der Ansiedlungskommission für Westpreußen und Posen, einem einzigartiges deutsches Kulturunternehmen, dem das Diktat von Versailles den Todesstoß gab. Das Ziel der Ansiedlungskommission war, durch wirtschaftliche Maßnahmen, Siedlung und Besitzbefestigung das Deutschtum vor der Verdrängung durch die Polen zu bewahren und es immer bodenständiger zu machen. Darum bezeichnet die Schaffung von Arbeiter- und Handwerkersiedlungen, von Klein-, Mittel- und Vollbauernstellen den Weg der Tätigkeit der Ansiedlungskommission, die durch Gesetz vom 26. April 1886 begründet wurde. Der preußische Staat bewilligte ihr im Laufe der Zeit 955 Mill. M. Dafür sind bis 1912 4250 qkm Ackerland erworben und 20 434 landwirtschaftliche Siedlungsstellen, ohne die Handwerker- und Häuslerstellen geschaffen und nahezu 200 000 Menschen angesiedelt worden. Bis zum Jahre 1912 hatte die Kommission in Westpreußen 5,03 v. H. der Gesamtfläche und 10,29 v. H. der Gutsbezirksfläche, in der ganzen Provinz Posen 10,07 v. H. der Gesamtfläche und 16,29 v. H. der Gutsbezirksfläche erworben. Dazu traten die Bodenbefestigungen mit 230,136 ha, wovon über zwei Drittel mittlerer und kleinerer Besitz war. Schon die völkische Erfolge gaben dem Werke eine hohe Bedeutung. Nicht geringer war aber der kulturelle Wert. Musterhaft war in den Ansiedlungen die Verteilung der Feldkulturen und die Anlage der Ortschaften, die häufig Wasserleitung und Elektrizitätsversorgung erhielten. Das Genossenschaftswesen blühte, die Bodenbearbeitung gewann, und die Zahl

der verwendeten landwirtschaftlichen Maschinen stieg dauernd. Und heute? Mit ungeheurer Gier haben sich die Polen auf diese deutschen Musterwirtschaften gestürzt, die Ansiedler vertrieben und blühende deutsche Kultur vernichtet. —

Die Bautätigkeit im Jahre 1923. Berichte über die Bautätigkeit in deutschen Großstädten haben wir nach den Zusammenstellungen in der vom Statistischen Reichsamt herausgegebenen Zeitschrift „Wirtschaft und Statistik" bereits in Nr. 88/89, Jahrg. LVII, unter den kleinen Mitteilungen der Schriftleitung für das 1. und 2. Vierteljahr 1923 und in Nr. 3/4, Jahrg. LVIII, in der Wirtschaftsbeilage für das 3. Vierteljahr 1923 gebracht. Nunmehr liegen auch die Angaben für das 4. Vierteljahr, sowie der gesamte Jahresbericht über die Bautätigkeit in den deutschen Stadtgemeinden über 50 000 Einwohner vor.

Reinzugang an Wohngebäuden und Wohnungen in den Gemeinden mit über 100 000 Einwohnern (ohne Saarbrücken) im 4. Vierteljahr und im Jahre 1923.

Städte	1923 Okt./Dez. Wohngebäude	1923 Okt./Dez. Wohnungen[1])	1923 Jan./Dez. Wohngebäude	1923 Jan./Dez. Wohnungen[1]	1922 Jan./Dez. Wohngebäude	1922 Jan./Dez. Wohnungen[1]	Reinzugang an Wohnungen auf 1000 der Bevölkerung Jan./Dez. 1923	Reinzugang an Wohnungen auf 1000 der Bevölkerung Jan./Dez. 1922
Aachen	22	77	133	536	30	97	3,68	0,67
Altona	7	18	62	123	69	200	0,73	1,19
Augsburg	17	126	121	447	181	539	2,89	3,49
Barmen	28	138	78	447	58	263	2.56	1,68
Berlin	573	1274	1826	3863	1350	3057	1,02	0.80
Bochum	7	59	227	520	287	480	3.64	3.36
Braunschwg.	2	5	40	85	46	169	0.61	1,21
Bremen	68	150	269	626	350	920	2,32	3,41
Breslau	54	365	266	1259	172	882	2,38	1,67
Cassel	73	143	137	636	83	492	3,92	3,03
Chemnitz	28	180	44	432	31	276	1,42	0,91
refeld	51	130	246	554	165	330	4,42	2.64
Dortmund	63	135	203	845	243	594	2.86	2,01
Dresden	55	153	171	702	225	715	1,19	1,22
Duisburg	109	252	658	1355	281	577	5,55	2,36
Düsseldorf	84	191	397	856	372	869	2,10	2,13
Elberfeld	25	41	105	176	133	367	1,12	2,33
Erfurt	3	30	24	170	49	251	1,31	1,94
Essen	98	229	477	1095	505	1318	2,49	3,00
Frankf. a. M.	38	218	251	1013	172	457	2,34	1,06
Gelsenkirch.	21	90	276	691	66	196	4,10	1,16
Halle a. S.	36	176	98	501	53	341	2,75	1,87
Hamborn a. Rh.	198	425	337	741	195	313	6,73	2,84
Hamburg	80	617	454	3065	302	2630	3,11	2.67
Hannover	21	88	101	311	171	445	0,79	1,13
Karlsruhe	16	30	242	517	165	509	3,80	3,74
Kiel	26	69	105	258	102	267	1,21	1,30
Köln	152	361	1078	2663	1239	2531	4.15	3.99
Königsb. i. Pr.	35	161	114	483	183	539	1.85	2,07
Leipzig	51	264	161	882	232	1174	1,46	1,94
Lübeck	31	90	125	370	254	485	3.25	4,26
Magdeburg	33	52	86	284	75	284	0.99	0,99
Mainz	2	10	22	294	75	416	2,72	3,85
Mannheim	136	209	305	744	181	679	3,24	2.96
Mülheim (Ruhr)	34	107	256	450	271	388	3,51	3.03
München	106	216	326	958	392	1441	1,52	2,28
M.-Gladbach.	28	53	50	110	76	244	1,03	2,29
Münster	39	80	171	268	233	306	2,67	3,05
Nürnberg	33	160	176	821	410	1061	2,31	3,00
Plauen	7	91	15	182	17	143	1,73	1,36
Stettin	9	121	34	547	16	275	2.35	1,18
Stuttgart	67	123	294	687	473	939	2,12	3 04
zusammen	2566	7507	10561	31567	9983	28459	2,07	1,88

[1]) Die in anderen als in Wohngebäuden während des Erhebungszeitraums errichteten Wohnungen sind mitberücksichtigt.

Reinzugang an Wohngebäuden und Wohnungen in allen deutschen Groß- und Mittelstädten (über 50 000 Einwohner) im Jahre 1923.

Zeit	42[1]) Gemeinden mit über 100 000 Einwohn. Wohngebäude	42[1]) Gemeinden mit über 100 000 Einwohn. Wohnungen[2])	44 Gemeinden mit 50-100 000 Einwohn. Wohngebäude	44 Gemeinden mit 50-100 000 Einwohn. Wohnungen[2])	zusammen Wohngebäude	zusammen Wohnungen[2])
1. Vierteljahr	3 789	10 235	738	1 964	4 527	12 199
2. „	2 237	7 195	906	2 235	3 143	9 430
3. „	1 877	6 445	959	2 439	2 836	8 884
4. „	2 566	7 507	991	2 994	3 557	10 501
Kalenderjahr[3])	10 561	31 567	3 595	9 633	14 156	41 200

[1]) Ohne Saarbrücken. — [2]) Die in anderen als in Wohngebäuden während des Erhebungszeitraumes errichteten Wohnungen sind mitberücksichtigt. — [3]) Infolge nachträglicher Berichtigungen stimmt die Zahl für das Kalenderjahr nicht mit der Summe der vier Vierteljahre überein. —

In den von der Erhebung erfaßten sämtlichen 86 Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind im letzten Viertel des Jahres 1923 10 501, im ganzen Jahre 41 200 Wohnungen neu errichtet worden. Im Jahre 1923 war der Umfang der Bautätigkeit in den einzelnen Städten sehr verschieden. Während in Altona, Braunschweig, Hannover und Magdeburg weniger als 1 Wohnung auf je 1000 Einwohner erbaut wurde, sind in Crefeld, Duisburg, Gelsenkirchen, Hamborn und Köln mehr als 4 (in Hamborn 6,73) Wohnungen auf je 1000 Einwohner neu entstanden. Besonders groß war im allgemeinen die Bautätigkeit in den Städten des besetzten Gebietes, in denen sie, mit geringen Ausnahmen, gegenüber dem Vorjahr teilweise beträchtlich zugenommen hat.

Die gemeinnützige Bautätigkeit war auch im Jahre 1923 sehr bedeutend. In den Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern wurden von den 10 561 neuen Wohngebäuden 6901 oder 65.3 v. H. von den 31 567 neuen Wohnungen 18 699 oder 59.2 v. H. durch die gemeinnützige Bautätigkeit erstellt. Noch stärker war der Anteil der gemeinnützigen Bautätigkeit in den Gemeinden mit 50—100 000 Einwohnern. Hier wurden von 3595 Wohngebäuden 2911 oder 81,0 v. H. und von 9633 Wohnungen 6922 oder 71,9 v. H. durch die gemeinnützige Bautätigkeit geschaffen.

In 69 Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern, für die für die letzten vier Jahre vergleichbare Angaben vorliegen, ist die Anzahl der in jedem Jahre neu errichteten Wohnungen von Jahr zu Jahr langsam, aber stetig gewachsen. Im Jahre 1920 wurden in diesen Gemeinden ungefähr 26 000 Wohnungen neu erstellt, im Jahre 1923 rund 34 000. Die Zunahme betrug gegenüber dem Vorjahre im Jahre 1921: 7,4 v. H., 1922 und 1923: rund 10 v. H. In den 42 Großstädten allein ging der Zugang an Wohnungen im Jahre 1923 gegenüber dem Vorjahre noch über 10 v. H. hinaus.

Etwas anders verlief in diesen 69 Städten die Entwicklung des Reinzugangs an Wohngebäuden. Während 1921 der Zuwachs an Wohngebäuden um 28 v. H. größer war als im Jahre 1920, wurden 1922 nur 8 v. H. und 1923 nur noch 2 v. H. mehr Wohngebäude errichtet als im Vorjahre. Vergleicht man die Zugangszahlen für Wohngebäude und für Wohnungen (wobei zu berücksichtigen ist, daß in den Angaben für den Zugang an Wohnungen auch die in anderen als Wohngebäuden entstandenen Wohnungen enthalten sind), so zeigt sich, daß in den Jahren 1922 und 1923 die neu entstandenen Gebäude wohnungsreicher waren als in den Vorjahren. Der Kleinhausbau scheint demnach einen Rückgang erfahren zu haben.

Ähnlich wie die Bautätigkeit in Wohngebäuden hat sich die Bautätigkeit in „anderen Gebäuden" entwickelt. In keinem der letzten vier Jahre hat in den 69 Gemeinden die Zahl der neu entstandenen „anderen Gebäude" (1920: 4749, 1921: 6380, 1922: 7011, 1923: 7118) den Zugang an Wohngebäuden erreicht. Die Zunahme von anderen als Wohngebäuden war 1921 und 1922 gegenüber den Vorjahren etwas größer als die Vermehrung der Zahl neuer Wohngebäude, blieb aber dann von 1922 auf 1923 wieder etwas zurück. —

Gesamte Bautätigkeit in 69 deutschen Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern in den Jahren 1920—1923.

Berichtsjahr bzw. Vierteljahr	Gebäude überhaupt: 43[1]) Gemeinden mit über 100 000 Einwohnern	26 Gemeinden mit 50 000—100 000 Einwohnern	zusammen
1920	9 805	2 640	12 445
1921	13 266	2 998	16 264
1922	14 273[2])	3 413[2])	17 686
1923	14 628[3])	3 374	18 002
1. Vierteljahr	5 105[2])	711	5 816
2. „	3 133	751	3 884
3. „	3 024	771	3 795
4. „	3 277	1 141	4 418

[1]) Alle Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern ausschließlich Berlin, München-Gladbach, Münster und Saarbrücken, jedoch einschl. Berlin I—VI, Charlottenburg, Neukölln und Berlin-Lichtenberg. — [2]) Für die Gemeinden Münster, Brandenburg (1922) und Mainz (1. V.-J. 1923) ist infolge fehlender Angaben nur die Zahl der Wohngebäude eingesetzt. — [3]) Infolge nachträglicher Berichtigungen stimmt die Zahl für das Kalenderjahr nicht mit der Summe der 4 Vierteljahre überein. —

Inhalt: Entwurf zu einem neuen Rathaus für Forst (Lausitz) — Wettbewerb um einen Bebauungsplan der Stadt Wetzlar. — Vermischtes. — Tote. — Personal-Nachrichten — Wettbewerbe. —

Bauwirtschafts- und Baurechtsfragen: Die veränderten Bewertungsmethoden für bebaute Grundstücke — Wie beschafft man neue Wohnungen? — Wohnungs- und Siedlungsfragen. —

Verlag der Deutschen Bauzeitung, G. m. b. H. in Berlin.
Für die Redaktion verantwortlich: Fritz Eiselen in Berlin.
Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48.