

DEUTSCHE BAUZEITUNG

59. JAHRGANG * № 76 * BERLIN, DEN 23. SEPTEMBER 1925

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN UND MESSEN

SCHRIFTLICHTUNG: REG.-BAUMEISTER a. D. FRITZ EISELEN.

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

Die Verwertung der Wiener Eindrücke für die Wohnungsbauprogramme deutscher Städte*).

Von Stadtrechtsrat Dr. Heymann, Leiter d. städtischen Kreditstelle für Neubauten, Chemnitz.



Die Kunde, daß die Stadt Wien ihre Wohnungsnot durch ein Programm mit 25 000 Wohnungen mit einem Bauwert von etwa 200 Millionen Goldmark zu beseitigen gedenkt, hiervon im ersten Baujahr (1924) bereits 6000 Wohnungen fertiggestellt, für das laufende Baujahr weitere 10 000 im Bau hat und schon 1926 den Rest zu erstellen plant, hat allerorts, ganz besonders aber in den Teilen Deutschlands, die von der gleichen Not gepackt sind, das größte Aufsehen erregt; vornehmlich natürlich bei den öffentlichen Körperschaften, die hier in erster Linie im Kampfe mit der Wohnungsnot stehen, den Stadtgemeinden. Man hat die Maßnahmen Wiens im Einzelnen an Ort und Stelle studiert, hat eine ganze Menge der Wiener Hochbauten dieses Programms unter liebenswürdigster Führung der zuständigen Beamten besichtigt und auf alle, den deutschen Baufachmann und Finanzdezernenten hierbei besonders interessierenden Fragen Aufschluß erhalten. Unter dem Banne großer Eindrücke und Anregungen kehrt man heim.

Zunächst hat man sich erst wieder auf deutsche Verhältnisse umzustimmen. Die Verwertung der Wiener Eindrücke kann naturgemäß nur unter Beachtung der deutschen Verhältnisse, und hier wieder derjenigen jedes einzelnen Bezirks, versucht werden.

Man darf den Stoff in die folgenden Abschnitte gliedern:

1. Hoch- oder Flachbau?
2. Städtischer Eigenregie-Bau oder Privatbauten mit kommunalem Baukredit?
3. Rahmenplanungen.
4. Häuser- und Wohnungstypen.
5. Art der Vergebung der neuen Wohnungen.
6. Mittelbewilligung (Finanzfrage).

1. Hoch- oder Flachbau?

Einer der Wiener Leitsätze für sein Wohnungsprogramm, den die bittere Einsicht in die Not der Zeit diktierte: „Möglichst viele Wohnungen in rascher Folge und für möglichst wenig Geld“, war bestimmend für den Entschluß, den Siedlungsflachbau hinter dem Mehrgeschoß-Hochhaus zurücktreten zu lassen. Das Wiener Bauprogramm sieht in der Hauptsache große Hochbaugruppen, über ganz Wien verteilt, mit möglichst viel Wohnungen innerhalb einer Gruppe vor. Nur etwa $\frac{1}{10}$ der Mittel werden noch zur Unterstützung privater Siedlungen verwendet. In Deutschland sind bekanntlich die Anhänger der beiden Bauformen in zwei sich mehr oder minder scharf befehdende Lager geteilt. Die Einstellung wird auch von der politischen Richtung mitunter beeinflusst.

Der „Deutsche Kommunalverband“ muß sich hier gegenüber den Wiener Eindrücken, die ja auf jeden, künstlerischer Reize Zugänglichen durch die wundervolle Ausführung der Hochbauten stark gefühlsmäßig wirken, eine gewisse Zurückhaltung auferlegen. Er muß jedenfalls etwas Wasser in den Wein der Anhänger des ausschließlichen Hochhausbaues gießen. Denn er hat den Interessen der speist worden sind, wird es darauf ankommen, ob die Allgemeinheit seines Bezirks zu dienen. Wiens Leitsatz kann er unbedenklich übernehmen. In jeder deutschen Stadt aber, in der bisher Siedlungen und Hochhausbauten nebeneinander von den Mitteln für den Wohnungsbau gesiedlungen mit der Erstellung von Wohnraum annähernd gleichen Schritt mit den anderen gehalten, ob sie mit dem gleichen Einheitssatz für die Wohnung Kredit erhalten haben, ob sie genügend baureifes Gelände besitzen (zur Vermeidung übermäßiger Straßenbaukosten), und ob

dieses Gelände nach dem Bebauungsplane der betreffenden Stadt keine Gefahr läuft, in späteren Jahren von Hochhausbauten überrannt zu werden. Wien hätte seine Siedlungen, wenn diese so viele Wohnungen hätten aufnehmen sollen, so weit hinausverlegen müssen, daß die Ausführbarkeit an der Verkehrsfrage gescheitert wäre. Das trifft bei manchen deutschen Städten nicht zu. Wo überdies die Siedlungen ihre Bauten an sich schon „vielräumiger“ gestaltet haben, indem sie sich vom Einfamilienhaus dem zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus und verwandten Formen zugewendet haben, wird manche deutsche Stadt, wenn die obigen Voraussetzungen zutreffen, die Siedlungen neben den Hochbauunternehmern unbeirrt weiter an den Mitteln der Mietzinssteuer teilhaben lassen können. Hier werden wir also Wien besser seine eignen Wege gehen lassen¹⁾.

2. Städtischer Eigenregie-Bau oder Privatunternehmungen mit öffentlicher Kredithilfe?

Die Stadt Wien führt ihr Programm selbst durch. Nachdem sie sich in rascher Folge das nötige Bauland von Privatbesitzern käuflich gesichert hat (seit dem politischen Umsturz bis Ende 1924 allein 7 330 000 qm), vergibt sie die Planungen vorwiegend an Privatarchitekten, hier wiederum nur Künstler von Rang berücksichtigend²⁾. Die Bauausführung wird an private Unternehmer gegeben. Das gesamte Material stellte die Gemeinde durch ihre bereits seit 1921 bestehende Zentral-Einkaufsstelle bei. Nur über die Löhne hat der Unternehmer daher abzurechnen.

Dieses Verfahren gibt der Stadt Wien gewisse Vorteile an Hand: Besonders bestehend sind die großzügigen Planungen ganzer Häuserblocks³⁾. Ungehemmt, durch Eigenbrödelei privater Baustelleninhaber, kann sie die wirklich berufenen Baukünstler zu Worte kommen lassen und Wahrzeichen ihrer Nothilfe für die späte Zukunft errichten, die ihren Ruhm in alle Länder tragen. Auch die solide Ausführung ist in jeder Weise gesichert. Es werden nur die gerade am dringendsten gebrauchten Wohnungstypen erstellt. Hinein kommen Diejenigen, die unter der Not am meisten leiden. (Die bezugsfertigen Bauten werden dem Wohnungsamts zur Zuweisung an die Anwärter der Dringlichkeitslisten gemeldet.) Praktische Neuerungen der Technik kommen den breiten Massen zugute⁴⁾; außerdem sind hier zu erwähnen: Kinderspielfläche, Dachgärten, kleine Balkone, Erker und Loggien. Die Schönheit und Sauberkeit der Anlagen, die sich in ihrem neuen Kleide gewissermaßen anmutig zeigen, müssen den Kultursinn der ganz andre Behausungen gewöhnten Bewohner unbedingt heben. Sie werden jedenfalls recht gut gehalten, insbesondere auch von den vielen Kindern.

Freilich: Eigenbau der Stadt bedeutet auch eigne Verwaltung der fertigen Häuser, wie das ja in Wien der Fall ist. Lediglich die Spottpreise der Wiener Mieten in diesen städtischen Neubauten (3—4 M. monatlich) scheinen augenblicklich die Stadt vor den ungeheuren Schwierigkeiten zu bewahren, die die Verwaltung einer so großen Menge

^{*)} Anmerkung der Schriftleitung: Vgl. den früheren, illustrierten Aufsatz in No. 60. —

¹⁾ In Chemnitz fällt zugunsten der Siedlungen noch ins Gewicht, daß sie nach künstlerisch reifen Rahmenplanungen bauen und die Altwohnungen der Mieter ausnahmslos dem städtischen Wohnungsnachweis zur Verfügung stellen. —

²⁾ Die Künstler haben die Stadt vor der Erstellung der Mietkasernen bewahrt, eine Gefahr, die angesichts der Größe der Objekte mit ihren oft mehreren hundert Wohnungen nur allzu nahe lag. Bewundernd stehen wir vor diesen schmucken Anlagen, die oft Sehenswürdigkeiten ersten Ranges bedeuten. —

³⁾ S. unten unter Abschnitt 4. —

⁴⁾ Maschinelle Dampfwäschereien kürzen die Waschzeit bedeutend ab, die große Wäsche einer fünfköpfigen Familie kann binnen 7 Stunden bügelfertig sein. —

von Zinshäusern durch eine Hand zwangsläufig mit sich bringt. In Deutschland, wo die Mieten in den Neubauten, auch in den mit Hilfe der Mietzinssteuer erstellten, dem Realwert der Wohnungen schon so ziemlich angepaßt sein dürften, würden diese Schwierigkeiten sofort zu Tage treten, würde es sich doch um ganz beträchtliche Mengen von Mietern handeln. Hier lauern Nachteile für die Gemeinde, die die eben beschriebenen Vorteile überwiegen. Die Erhebung des Mietzinses und auch späterhin die Instandhaltung der Häuser bedeuten, vorzüglich unter den heutigen gespannten wirtschaftlichen Verhältnissen, jedenfalls eine Last, die, auf viele private Schultern verteilt, schon nicht leicht ist und die, einer Stadt ausschließlich aufgebürdet, eine finanzielle Gefahrenquelle erster Ordnung werden kann.

Aus diesen Gründen werden die deutschen Städte, die sich bisher — mit guten Gründen — vom Eigenregiebau zurückgehalten und auf die Kredithilfe beschränkt haben, trotz der glanzvollen Gestaltung dieser Wiener Regiebauten gut tun, bewährte Wege nicht zu verlassen.

3. Rahmenplanungen.

Die einheitliche Gestaltung ganzer Straßenzüge und Häuserblocks auf Grund einer von der Hand eines begabten Baukünstlers entworfenen Gesamtplanung ist auch in deutschen Städten von den „Bauberatungsstellen“ als Forderung eines neuzeitlichen Städtebildes anerkannt. Die Durchführung der hierauf gerichteten Bestrebungen dürfte aber hierzulande noch selten so straff, entschieden und künstlerisch hochwertig gelungen sein, wie man es in Wien bereits heute bewundern kann. Wien vergibt, obwohl es selbst baut, $\frac{3}{4}$ aller Planungen an Privatarchitekten, während es nur $\frac{1}{4}$ von seinen beamteten Stadtbaumeistern entwerfen läßt. Von ersteren kommen wiederum nur anerkannte Baukünstler von hohem Rang zu Worte, und das ist das Entscheidende! Bauten, wie der „Fuchsenfeldhof“, der „Metzleinstalerhof“ und der „Quarinhof“ z. B. sind von Kapazitäten entworfen. Sie dürften als Wahrzeichen noch in fernen Tagen für die gemeindliche Wohnungsfürsorge beredetes Zeugnis ablegen.

Welche deutsche Stadt sollte nicht Gleiches wünschen? Freilich hat es Wien, insofern es selbst als Bauherr auftritt, leichter als eine Stadt, die sich darauf beschränkt, privaten Baustelleninhabern Kredite zu geben. Die Interessen dieser Privatpersonen, die sich mitunter von persönlichen, geschäftlichen Rücksichten leiten lassen, auf den großen, gemeinsamen Gesichtspunkt der künstlerischen Gestaltung des Stadtbildes zu bringen, ist oft eine recht schwierige und heikle Aufgabe der berufenen Bauberatungsstellen. Schließlich ist der Leiter einer solchen Stelle kein „unabsetzbarer“ Richter. Es kann ihm an Kopf und Kragen gehen, wenn er nicht da und dort die Zügel lockert. Hier käme alles darauf an, daß ein befähigter, von hohen Zielen getragener Beamter durch einen kunstsinigen Ausschuß gestützt würde, wie auch in Wien die Auswahl der Künstler durch einen Ausschuß erfolgt. Gerade die öffentliche Kredithilfe muß bei den in Betracht kommenden Bauten den Einfluß einer städtischen Beratung bedeutend verstärken. Und dieser Einfluß muß dahin wirken, daß mehr und mehr, wo es irgend angeht, die Vorlage einer baukünstlerisch reifen Rahmenplanung gefordert wird als Voraussetzung für die öffentliche Beleihung des Bauvorhabens. Es genügt andererseits, wenn dann die Bauausführung in andre Hände gelegt wird, wenn man dadurch den Sonderwünschen des Baustelleninhabers begegnen kann und die solide Arbeit gesichert ist. Es genügt also, daß sich die Tätigkeit des Künstlers mit der Planung (und den Details) erschöpft, wenn nunmehr die planmäßige Ausführung von sachkundigen Gewerken gesichert ist. So macht es auch Wien, und der Erfolg bestätigt dies Vorgehen.

4. Häuser- und Wohnungstypen.

Wien plant nur Riesenformate von Baublöcken. Aus der von mir eingesehenen Übersicht ergab sich, daß die kleinste Planung 23 Wohnungen, die größte 600—800 enthält und daß die Planungen mit 200—300 Wohnungen den Durchschnitt bedeuten. Insgesamt zählte ich für 1924: 25 und für 1925 bisher 54 solcher Riesenobjekte mit insgesamt 6000 bzw. über 10 000 Wohnungen. Man gewinnt so eine ungefähre Vorstellung, welche Häusermeere in Wien jetzt emporgewachsen. 5 und 6, ja mitunter 7 Geschosse hat der Künstler übereinander getürmt.

Diese Riesenformate werden nur auf ganz wenige deutsche Großstädte passen. Für die meisten dürften solche hohe Burgen wirtschaftlich nicht tragbar sein. Preiswert Bauen ist aber die Parole! Wien, von dem gleichen Grund-

satz geführt, kommt durch die hohe Grundrente des Areals bei etwa 30 m breiten Straßen zu diesen 20 m hohen, mit einer Grundmauerstärke von etwa 64—77 cm aufgeführten Bauten. Bei Anlegung entsprechender Maßstäbe wird man in deutschen Städten in der Hauptsache mit drei- bis viergeschossigen Bauten das Richtige treffen. Bei Rahmenplanungen der unter 3 gedachten Art werden nach den Bebauungsplänen mitunter Entwürfe für 100—200 Wohnungen herauskommen. Das würde auch bei der herabgesetzten Geschößzahl immerhin eine recht ansehnliche Baumasse bedeuten, die, von Künstlerhand gestaltet, auch für deutsche Städte eine Sehenswürdigkeit bedeuten könnte.

Bei den Grundrißlösungen hat man sich in mancher deutschen Stadt bisher in der Hauptsache an überlieferte Formen gehalten. Solche Plätze könnten sich von Wien etwas anregen lassen, zumal es sich um Erregenschaften neuzeitlicher Wohnkultur handelt, die auch in Deutschland, vornehmlich im Süden, schon in die Tat umgesetzt worden sind. Wir denken hier an die Wohnküche mit betonter Kochnische oder einem Erkerplatz am Fenster, groß genug, um den Eßtisch mit Sitzgelegenheiten aufzunehmen, an die gerade bei diesen Kleinstwohnungen sehr praktische „Spüle“, an manchen Orten übrigens schon als „Werkstatttraum“ vorgesehen, die die Aufwaschbecken mit fließendem Wasser aufzunehmen hätte. Praktisch erscheint auch die Wiener Anordnung der eingebauten Wandschränke, insbesondere auf jedem Geschößfluß zur Aufnahme der Zähler für Gas und elektrisches Licht. Abzulehnen wäre dagegen die Anordnung von 4 Wohnungen in einem Geschosse, da alsdann eine unmittlere Belüftung und Belichtung der Räume nicht mehr gewährleistet werden kann, ein Leitsatz, den Wien zwar auch aufgestellt, aber in seinem Bestreben, möglichst viel Wohnungen rasch zu erstellen, offenbar durchbrochen hat.

Schon bei 3 Wohnungen in demselben Geschosse wird daran festzuhalten sein, daß die mittlere wenigstens an der Sonnenseite liegen muß.

An Wohnungstypen sollten für die Bezuschussung grundsätzlich nur 3- und 2-räumige Wohnungen einschließlich Küche, Kammer und Keller, in Frage kommen. Daneben sollten auch vereinzelt 1-räumige Wohnungen, freilich nach Wiener Muster, durch einen kleinen Eintritt, die den Gaskochherd aufnehmende „Spüle“ und Klosett erweitert, für Ledige mit erstellt werden. Der Bedarf ist offenbar da. Die Wiederkehr des Schlafstellenwesens ist nicht zu wünschen, namentlich nicht für alleinstehende Frauen. Die Schaffung eines Ledigenheimes ist noch ungewiß.

Eine deutsche Stadt, die schon immer einen starken Bedarf an Kleinstwohnungen (Wohnungen bis zu 3 Räumen) gehabt hat, muß leider befürchten, daß, je mehr die Miete sich dem Realwert der Wohnung annähert, um so größer die Abwanderung nach diesen Kleinstwohnungen sein wird. Ganz gewiß ein tief zu beklagendes Herabdrücken der Lebenshaltung weiter Volkskreise, das wir keinesfalls wünschen. Deshalb soll einer besseren Entwicklung von vornherein dadurch Rechnung getragen werden, daß diese kleinsten Wohnungen, insbesondere die 2- und 1-räumigen, nur als provisorische, jederzeit den anliegenden zwecks Vergrößerung zuschlagbare, eingerichtet werden. Insofern wenden wir uns also entschieden von Wien ab. Dies gilt insbesondere auch von den Flächenmaßen. Hier bedeuten die folgenden Zahlen für uns das Mindestmaß:

	3-räumig	2-räumig	1-räumig
Deutsche Stadt:	55—60 qm	40 qm	20 qm
Wien:	48 „	38 „	20 „

Größere Wohnungen dürften die Planungen nur vereinzelt aufweisen. Darlehen sollten für diese Wohnungen nur gegeben werden, wenn eine entsprechende Altwohnung zur Verfügung gestellt wird oder ein anerkannter Wohnungsanspruch (einer kinderreichen Familie oder etwa eines Arztes, der Räume für die Praxis braucht) in Frage kommt.

Bei der Ausstattung der Höfe der Rahmenplanungen dürften wir Wiens Anregungen insoweit folgen, als in Frage kommen: Die Anlegung größerer Rasenplätze, Kinderspielplätze, ausreichender Bleichpläne in der in Wien gesehenen schmucken, sauberen Steineinfassung, Lauben und Ruheplätzchen für die Bewohner. Inwieweit sich die Unternehmer zum Bau der gerühmten maschinellen Dampf- wäschereien und Bäder entschließen werden, muß ihrer Initiative überlassen bleiben und kann jedenfalls erst in Frage gezogen werden, wenn diese größeren Planungen in ihrem Ausbau sich dem Abschluß nähern werden.

5. Art der Vergebung der neuen Wohnungen.

Bei der Zuweisung der fertigen Wohnungen brauchen wir nicht so streng, wie Wien, das als eigener Bauherr

keinerlei Rücksicht zu nehmen braucht, vorzugehen. Dort vergibt, wie neulich schon ausgeführt, der Wohnungsnachweis ohne weiteres die ihm vom Stadtbauamt jeweilig als fertiggestellt gemeldeten Wohnungen an die Anwärter der Dringlichkeitsliste. Wir bürden die Last der Verwaltung dem Unternehmer auf und dürfen ihm daher eine gewisse Auswahl unter den Mietern nicht verargen. Dem öffentlichen, auf die Behebung der Wohnungsnot gerichteten, Interesse wird hinreichend gedient, wenn der Nachweis geführt wird, daß die neuen Mieter entweder die grüne Karte mit Dringlichkeitsausweis auf eine selbständige Wohnung haben oder eine entsprechende Altwohnung freimachen. In dieser Weise sollten Wohnungsnachweis und Kreditstelle zusammen arbeiten.

6. Mittelbewilligung (Finanzfrage).

So führt die Verarbeitung der Wiener Eindrücke im Einzelnen zu teils zustimmender, teils ablehnender Kritik, wenn die deutschen Verhältnisse zum Vergleich herangezogen werden. Der Eindruck und die Anregung bleibt auf jeden Fall groß. Dies gilt vor allem noch von der Initiative in der Mittelbewilligung. Diese Stadt hat sich bereits dazu durchgerungen, die Mittel der Wohnhaussteuer ausschließlich für den Wohnungsbau zu verwenden. Werden sich die von der Wohnungsnot heimgesuchten deutschen Städte auch hierzu entschließen können? Darüber hinaus fragt es sich aber weiter, ob die deutsche Stadt noch Einnahmen außerhalb der Miet-

zinssteuer für den Wohnungsbau bis zur Erfüllung des Programms opfern wird, wie das Wien in so großem Ausmaße tut. Die rigorose Steuerpolitik Wiens kommt natürlich für eine deutsche Großstadt nicht in Frage, schon, weil — formal — die gesetzlichen Voraussetzungen fehlen. Es kann sich vielmehr nur darum handeln, von Fall zu Fall zu prüfen, ob der volkswirtschaftliche Wert irgend einer Ausgabe außerhalb des Wohnungsbaues, den Wert ersetzen kann, den die mit diesem Posten erstellbaren neuen Wohnungen für die Bevölkerung bedeuten würden. In jedem einzelnen Falle, wo dieser Wert jenen überragt, wird die Entscheidung zugunsten des Wohnungsbaus ausfallen müssen, und die dadurch freiwerdenden Mittel werden für letzteren bereitzustellen sein.

Hoffen wir, daß sich auf diese Weise recht viele Städte durch Wien anregen lassen!

Sollte das Reich sich noch entschließen, einen höheren Prozentsatz der Mietzinssteuer für den Wohnungsbau freizugeben, so wäre naturgemäß die Stadt entsprechend entlastet. Vorläufig liegt jedoch die Entscheidung hier noch in tiefem Dunkel und wird, wie so oft schon, viel zu spät kommen, als daß man auf sie warten könnte. Die Bautätigkeit ist aber an die Jahreszeiten gebunden. Eine Stadtgemeinde kann nicht warten, da wir schon mitten in der günstigen Bauperiode sind. So sorgt denn selbst für euch, ihr deutschen Städte, wie Wien! —

Der Wohnungsbau in Deutschland, Holland und England.

Von Stadtbaurat Dr.-Ing. Althoff, Frankfurt a. O.



or dem Weltkriege gab es eine Wohnungsnot im heutigen Sinne nicht, weder in Deutschland noch in anderen Ländern. Näherte sich der Prozentsatz der freien Wohnungen 1 v. H., so machte sich Mangel fühlbar, die Mietpreise stiegen, das private Kapital glaubte gute Anlagemöglichkeit für seine Gelder zu haben und baute neue Wohnungen. Nur ganz vereinzelt war bei den Kleinwohnungen ein behördliches Eingreifen notwendig.

So wäre es auch nach dem Kriege wieder geworden, wenn nicht die Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt sich grundlegend geändert hätten. Die freie Wirtschaft hätte den Baustoff- und Bauarbeitermangel, der vorübergehend zweifellos die Bautätigkeit stark behindert hat, schnell überwunden und die erforderlichen Wohnungen geschaffen, wenn Geld vorhanden gewesen wäre und wenn das Bauen ausreichende Verzinsung des aufgewandten Kapitals gebracht hätte. Das ist nicht der Fall. In allen Staaten kann Geld gewinnbringender angelegt werden, als im Wohnungsbau, darum die Zurückhaltung des Privatkapitals, darum die Wohnungsnot, darum die Notwendigkeit des behördlichen Eingreifens. Noch ein wirtschaftliches Moment kommt hinzu. Der Wirtschaftskampf auf industriellem Gebiet war nie so stark wie jetzt. Um Absatz zu finden, sind viele Industrien gezwungen, ihre Ware zu einem billigen Preise abzusetzen, sie können hohe Löhne nicht zahlen. Infolgedessen sind Kopf- und Handarbeiter nicht in der Lage eine Miete zu zahlen, die den erhöhten Bau- und Zinskosten entspricht; es sind daher laufende Mietzuschüsse erforderlich.

Mit einer Studienfahrt der deutschen Gartenstadtgemeinschaft hatte der Verfasser Gelegenheit, den Wohnungsbau in Holland und England kennen zu lernen. Ein Vergleich mit dem deutschen Wohnungsbau ist lehrreich.

Der Wohnungsbedarf ist in Holland und England nicht ganz so stark wie bei uns, aber in Kleinwohnungen sehr fühlbar. In Holland führt man ihn zurück auf frühes Heiraten, stärkere Industrialisierung und gänzliche Zurückhaltung des privaten Kapitals aus dem Kleinwohnungsbau, in England außerdem noch auf den vollständigen Stillstand der Bautätigkeit während des Krieges und nachher. Der Wohnungsbau ist verhältnismäßig am stärksten in Holland. Amsterdam hat in 10 Jahren für 150 000 Menschen neue Unterkunft geschaffen. In ganz Holland sieht man allerorten auch in den kleinsten Städten neue Siedlungen von großem Umfange. In der Provinz Limburg sind seit 1914 11 000 Wohnungen gebaut. Holland baut stärker als wir, obschon der Wohnungsbedarf kleiner ist.

England baut fast nur Einfamilienhäuser, zum Teil als Mietshäuser, zum Teils als Eigenhäuser, die auf Erbbau vergeben werden, um die Spekulation auszuschließen. Ein Versuch in der Gartenstadt Hampstead Stockwerkshäuser zu bauen, wird nach der Angabe der

englischen Wohnungsfachleute nicht wiederholt, weil der Engländer die Wohnung im Stockwerkshaus nicht will. Holland deckt den Hauptbedarf seiner Wohnungen gleichfalls im Einfamilienhaus mit Garten. In Rotterdam hat man sogar 2 Einfamilienhäuser in einem großen Baublock übereinander gebaut. Die oberen Einfamilienhäuser sind durch einen balkonartig ausgekragten Gehweg über dem II. Stock zugänglich, der wieder durch Aufzug und eine Anzahl Haupttreppenhäuser erreicht wird*). Das Reihenhäuser herrscht bei weitem vor. Amsterdam und Rotterdam haben auch tausende Wohnungen in 4 und 5 geschossigen Stockwerkshäusern gebaut. Der Weg geht jedoch überall zum Einfamilienhaus. In Deutschland ist die Frage Stockwerkshaus oder Einfamilienhaus noch stark umstritten. Die innere Ausgestaltung des Hauses ist sehr verschieden. Der Grundriss einer Kleinwohnung bleibt sich in Holland fast überall gleich. Ganz kleine Küchen, jedoch mit allen Einrichtungen, die die Hauswirtschaft gebraucht, 2 bis 3 kleine Zimmer. Die Kleinstwohnungen sind für deutsche Verhältnisse undenkbar, es sind beinahe Puppenhäuser. Das Bad findet sich nur ganz vereinzelt, fast nirgends Waschküchen. In England grundsätzlich die große Wohnküche, daneben eine ausreichend große Spül- und Waschküche, jede Wohnung mit Bad, die kleinsten Wohnungen 3 Wohnräume. Der Engländer steht auf dem Standpunkt, daß die Familie diese Größe mindestens braucht. Der Mann soll entsprechend verdienen. Keller kennen die holländischen und englischen Klein- und Mittelwohnungen nicht.

Die Bauart der Häuser ist in beiden Ländern, entsprechend dem milden Klima sehr leicht. Beim Bau wird zuerst das tragende Holzgerüst mit Dach aufgesetzt, dann dieses Gerüst — niemals mehr als ein Stein stark — ausgemauert. In Holland baut man erst das ganze Haus fertig und klebt als Letztes die Fassade davor. Das Architektenhonorar wird meist nach lfd. Metern Hausfront berechnet. Für deutsche Verhältnisse ist diese Bauweise nicht möglich. In Holland sieht man starke Kräfte nach neuen Bauformen suchen. Ganze Straßenzüge sind nach einem strengen Rhythmus gebaut. Das flache Dach herrscht vor. Dem Stockwerkshause ist eine neue Gestaltung gegeben, die das Massenmietshaus mit einer Wahrheit, man möchte sagen, Brutalität, zum Ausdruck bringt, daß einem beinahe davor graut, und die letzten Endes den Gedanken aufkommen läßt, das Stockwerkshaus nicht als die Idealwohnart der Zukunft sich zu wünschen, die von ihm ab und zum Kleinhaus führt. Sowohl in England als auch in Holland hat das Einfamilienhaus eine architektonische Behandlung erfahren, die dem Wesen des Kleinhauses gerecht zu werden sucht. Die Durchsetzung mit Grün macht die Straßenzüge anheimelnd und wohllich. Die Ausbildung der Vorgärten wird durch Schaffung von Mustergärten und durch Veranstaltung von Wettbewerben stark gefördert. In beiden Ländern herrscht

*) Anmerkung der Schriftleitung: Die Anlage wird demnächst bei uns veröffentlicht. —

der Backsteinbau vor, er trägt wesentlich dazu bei, die Einheit im Stadtbild zu unterstützen. In beiden Ländern macht man weitgehende Versuche mit neuen Baustoffen. Man sieht Versuchshäuser hauptsächlich in Beton, jedoch auch in Eisen und Holz. Der Betonbau macht augenscheinlich Fortschritte; über das Eisenhaus gehen die Meinungen noch auseinander, der Holzbau hat nur ganz geringe Ausdehnung genommen. Im allgemeinen beherrscht der Backstein vorläufig noch ganz das Feld.

In der Finanzierung des Wohnungsbaues überall das gleiche Bild. Gebaut werden Kleinwohnungen nur dort, wo Staat oder Gemeinden Mittel zur

Verfügung stellen. Privatkapital ist in beiden Ländern für den Kleinwohnungsbau kaum zu haben. In Holland beteiligen sich an der Finanzierung noch die sozialen Kassen (Knappschaftskassen usw.). In England gibt der Staat nicht nur die Baugelder, sondern er gewährt, um den Minderbemittelten erträgliche Mieten zu ermöglichen, Mietzuschüsse bis zu 160 M. jährlich für jede Kleinwohnung. Die Mietzuschüsse liegen in Deutschland in den geringen Zinssätzen, die für die Hauszinssteuer zu zahlen sind und sind wesentlich höher als in England, sie müssen es sein, weil Baukosten und Zinsdienst bei uns viel teurer sind als in England und Holland. —

Vermischtes.

Amerikanische Städteanleihe und Wohnungsbau. Man schreibt uns: Der Deutsche Sparkassen- und Giroverband steht mit einer amerikanischen Bankgruppe in Unterhandlungen betr. eine Anleihe für deutsche Städte in Höhe von 12 Millionen Dollar zu einem Zinsfuß von $6\frac{1}{2}$ bis 7 v. H. Bei einem Bauprogramm von 9000 Wohnungen zu 4 Zimmern und 300 Wohnungen zu 3 Zimmern würde sich nachfolgendes Finanzierungsprogramm ergeben: Entsprechend einer Friedensbeileihung von 50 v. H. der Herstellungssumme an erster und 25 v. H. an zweiter Stelle wird vorgeschlagen, eine hypothekarische Beileihung seitens der Stadt in Höhe von 80 v. H. der Herstellungskosten vorzunehmen. Dazu würden etwa 12 Millionen Mark Kapital erforderlich sein. Hierzu gingen an Hauszinssteuer mindestens 3 Millionen, durch die bevorstehende Neuregelung aber wahrscheinlich noch mehr ein. Im Höchstfalle wäre also eine Anleihe von 9 Millionen Mark erforderlich. Der Zinsfuß dürfte $3\frac{1}{2}$ v. H. nicht übersteigen, weil sonst die Miete nicht auf erträglicher Höhe zu halten wäre, darüber hinaus wäre eine Amortisierung von $1\frac{1}{2}$ v. H. möglich. Die Zinsdifferenz zwischen dem Anleihezinsfuß und $3\frac{1}{2}$ v. H. hätte die Stadt aus laufenden Mitteln aufzubringen. Nimmt man einen Zinsfuß von 9 v. H. einschl. Unkosten und Kursverlust an, so würde der Zuschuß 9 v. H. minus $3\frac{1}{2}$ v. H. von 9 Millionen Mark betragen. Außer dem geringen Zinsfuß bei der Hauszinssteuer ist auch zu erwägen, daß wahrscheinlich in absehbarer Zeit die Anleihezinsen niedriger werden und ferner vielleicht die Mieten in Altwohnungen den Neubaumieten im Wege des Abbaues der Zwangswirtschaft angeglichen werden und damit die Möglichkeit geschaffen ist, die Mieten und die Zinsen für die gegebenen Hypotheken zu erhöhen, wodurch die als städtischer Zuschuß auftretende Zinsdifferenz verringert werden könnte. Die Mieten im Auslande betragen überall über 100 v. H. der Friedenssätze, in Holland z. B. 180 v. H. Befreiung des aufgewandten Privatkapitals von städtischen Steuern und Stundung der Straßenbaukosten ist vorzusehen. Nach diesem Finanzierungsprogramm würde ein Zimmer jährlich 260 Mark Miete kosten. Die Verbände erklären, daß sich unter solchen Voraussetzungen genügend Baulustige finden würden. Bei Verwirklichung dieses Programms würden folgende Vorteile erzielt: Statt eines Aufwandes von 100 v. H. der Herstellungskosten in eigener Regie und sonstigen Aufwendungen langfristiger Art wären nur 80 v. H. der Kapitalanlagen nötig. Damit würden naturgemäß mehr Wohnungen geschaffen, als eine Behörde mit ihrem schwerfälligen Verwaltungsapparat bauen könnte. Aus dem freien Kapitalmarkt würden mindestens 20 v. H. gleich etwa 3 Millionen Mark zu Neubauzwecken herangezogen. Die Stadt würde ihr Kapital gut anlegen, während sie beim Bau in eigener Regie Werte erhielte, die über kurz oder lang verlieren, da heute die Baukostenübertreibung groß ist. Die berufenen Fachkreise würden wieder in ihren Tätigkeitsbereich eingeschaltet. Durch entsprechende Mehreinnahmen in anderen Haushaltskapiteln wie Erwerbslosenfürsorge, Lohnsummensteuer, Umsatzsteuer und Gewerbesteuer würden die Zuschüsse wieder ausgeglichen und durch das Baugewerbe, das Schlüsselgewerbe für die deutsche Industrie, die ganze Wirtschaft neue Arbeitsmöglichkeiten finden. —

Förderung der Neubautätigkeit in Chemnitz 1925. Die Stadt baut, von geringen Ausnahmen abgesehen, nicht selbst. Die Mittel werden nach einem Beschluß der Stadtverordneten unter bestimmte, als gemeinnützig anerkannte Siedlungen (Bauvereine) und Privat-Einzelunternehmer im Verhältnis 2:1 verteilt. Das Baujahr zerfällt in 2 Abschnitte (Sommer- und Winterbauten). Für den ersten, jetzt laufenden Bauabschnitt wurden verteilt: Aus Mitteln der Mietzinssteuer 2 000 000 M., der Sparkasse 1 500 000 M. und aus allgemeinen Mitteln 3 000 000 M. = 6 500 000 M. Die zu erstellenden Wohnungen werden mit 90 v. H. der reinen Baukosten, jedoch höchstens mit 9000 M. beliehen.

Der Nachweis des sonach mindestens 10 v. H. ausmachenden Eigenkapitals wird vom Unternehmer in jedem Falle verlangt. — Es erstellten die Siedlungen 434 und die Einzelunternehmer 266, zusammen also bisher 700 Wohnungen. Sämtliche Unternehmer haben sich vertraglich verpflichtet, die Wohnungen ausschl. an Dringlichwohnungsuchende oder solche Personen zu vermieten, die eine selbständige Altwohnung etwa gleicher Größe zur Verfügung stellen.

Über die Finanzierung des zweiten Bauabschnittes (Winterbauten) muß möglichst frühzeitig Entschließung gefaßt werden, jedenfalls so zeitig, daß diese Bauten bis zum Eintritt des Frostes im Rohbau fertiggestellt sein können. Die Finanzierung dieses Bauabschnittes wird dadurch erschwert werden, daß die für 1. Juli 1925 erhoffte Erhöhung des Mietzinssteuerteils für den Wohnungsbau in diesem Baujahre nicht eintreten wird. Bekanntlich ist mit dieser Erhöhung erst mit Inkrafttreten des neuen Finanzausgleichs, ab 1. April 1926, zu rechnen. Die Zahl der beabsichtigten Bauvorhaben ist in stetem Zunehmen begriffen und steht leider in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Mitteln. —

Rechtsfragen.

Recht auf Verbandsstrafen. Grundsätzliches Reichsgerichtsurteil vom 2. Juli 1925. In der vielerörterten Frage, ob Arbeitgeberverbände befugt sind, gegen ihre Mitglieder auf Erfüllung der Verbandsverpflichtungen (Beiträge, Verbandsstrafen) zu klagen, oder ob einer derartigen Klage die Einrede zum § 52 Abs. 2 Gewerbeordnung entgegensteht, hat nun das Reichsgericht dahin entschieden, daß eine derartige Klage eingeschränkt möglich ist, weil § 152 Abs. 2 Gewerbeordnung durch Art. 159 der Reichsverfassung aufgehoben wurde. Aus den reichsgerichtlichen Entscheidungsgründen ist Folgendes hervorzuhellen: Im Gegensatz zu der Auffassung des Oberlandesgerichts muß verneint werden, daß § 152 Abs. 2 Gewerbeordnung im Hinblick auf Art. 159 der Reichsverfassung noch geltendes Recht ist. Die bisher den gewerblichen Arbeitgebern und Arbeitnehmern — wenn auch nur unvollkommen — gewährleistete Vereinigungsfreiheit ist durch Art. 159 S. IR. V. unter Erweiterung ihrer Zwecke grundsätzlich auf alle Personenkreise ausgedehnt worden. Während § 152 Abs. 2 Gewerbeordnung ein beliebiges Rücktrittrecht gab, erklärt die Reichsverfassung alle Abreden und Maßnahmen für rechtswidrig, welche die Vereinigungsfreiheit einzuschränken oder zu behindern suchen. Darin, daß der Einzelne das Recht freier Entschließung hat, erschöpft sich die Vereinigungsfreiheit des Art. 159 Reichsverfassung nicht. Geschützt ist in gleichem Maß das positive Recht der Andern zum Zusammenschluß. Die Koalitionsfreiheit würde nur ein Schattenbild sein, wenn nicht die Gesamtheit der Teilnehmer das Recht hätte, die zur Durchführung der Koalitionsfreiheit erforderlichen Maßnahmen zu treffen, Vertragsstrafen zu verhängen, einzuklagen usw. Wie die Verhandlungen der verfassunggebenden deutschen Nationalversammlung erkennen lassen, folgt aus der geschichtlichen Entwicklung, daß eine Unvollkommenheit des § 152 Gewerbeordnung durch die Vorschrift des Art. 159 Reichsverfassung beseitigt werden sollte. Nicht nur die Freiheit des Zusammenschlusses sollte gewährleistet werden, sondern darüber hinaus die rechtliche Möglichkeit der wirksamen Durchführung seiner einzelnen Beschlüsse. Ist aber die der Gesamtheit der Teilnehmer gewährte Vereinigungsfreiheit in diesem Sinn aufzufassen, so steht mit ihr § 152 Gewerbeordnung in offenbarem Widerspruch. Er hat gemäß § 178 Reichsverfassung als aufgehoben zu gelten. — Dr. jur. Kurz, Stuttgart.

Inhalt: Die Verwertung der Wiener Eindrücke für die Wohnungsbauprogramme deutscher Städte. — Der Wohnungsbau in Deutschland, Holland und England. — Vermischtes. — Rechtsfragen. —

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