BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT
FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTE
BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 35 • 36
HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN
ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR
DBZ
65. JAHR 1931
29. APRIL
B 17 • 18
BERLIN SW 48

NOTPROGRAMM UND BAUWIRTSCHAFT

DIE AUSWIRKUNGEN DER REICHSGRUNDSÄTZE FÜR DEN KLEINWOHNUNGSBAU*)

VON DR. FRIEDRICH SCHMIDT, MINISTERIALRAT IM REICHSARBEITSMINISTERIUM

Die Reichsverfassung bezeichnet als Ziel der Bodennutzung, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Heimstätte zu sichern. Niemand, der die Wohnungswirtschaft der Nachkriegszeit vorurteilslos zu würdigen versucht, kann leugnen, daß sich Staat, Volk und Wirtschaft redlich bemüht haben, trotz der vielseitigen Hemmungen, die sich immer und immer wieder entgegenstellten, diesen Zielen möglichst nahezukommen. Je mehr wir uns vom Kriegsende entfernten, desto stärker war der Aufschwung, den der Wohnungsbau nahm, und desto erfreulicher war die Zahl der in den einzelnen Jahren mit und ohne öffentliche Beihilfen errichteten Wohnungsneubauten. Die tiefgehende Erschütterung, die das deutsche Wirtschaftsleben im Jahre 1930 erhielt, brachte leider diese erfreuliche Entwicklung zum Wanken. Die privaten Geldquellen drohten mit der plötzlichen Verknappung des Pfandbriefmarktes zu versiegen, das Auslandskapital zog sich von der deutschen Wirtschaft zurück, Sparkassen und Sozialversicherungen konnten die gewünschten Beträge zum Wohnungsbau nicht mehr aufbringen, die ungeheure Not der öffentlichen Finanzen zwang zu einer Einschränkung der öffentlichen Beihilfen. Ein plötzliches Stocken der Bautätigkeit war die Folge. Die Baustoffpreise sanken von Woche zu Woche, nicht selten unter die Grenze des wirtschaftlich Tragbaren. Die katastrophale Entwicklung des Arbeitsmarktes erschütterte die öffentlichen Finanzen des Reiches, der Länder und der Gemeinden in ihren Grundfesten. Der Zusammenbruch von Wirtschaft und Finanzen war nur durch tiefgreifende gesetzgeberische Maßnahmen zu vermeiden. Mit der wirtschaftlichen Verschlechterung der Lage der breiten Massen nahm die Nachfrage nach größeren Wohnungen plötzlich ab. Das Eigenkapital, dessen der Wohnungsbau bedarf, schwand immer mehr und mehr. Die Altwohnungen mit höheren Mieten fanden keine Mieter mehr. Eine Nachprüfung, ob der bisher beschrittene Weg der Mittelverteilung und Wohnungsform in jeder Beziehung den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen noch angepaßt war, war unumgänglich notwendig. Die bittere Erkenntnis — von manchen Kreisen bis dahin noch nicht genügend gewertet —, daß Staat und Volk aufs äußerste verarmt sind, brach sich mit einem Male durch, und mit ihr die Überzeugung, daß wir ohne scharfe Beschränkung der öffentlichen Beihilfen und ohne schmerzlichen Verzicht auf manches bisher Gewohnte nicht durchkommen würden. Nach monatelangen Verhandlungen mit allen in Frage kommenden Stellen kam die Verordnung des Reichspräsidenten vom 1. Dezember 1930 zustande, die die Grundlage für den Neuaufbau von Wirtschaft und Finanzen darstellen soll. In ihr sind die maßgebenden Bestimmungen für den Wohnungsbau der nächsten Jahre verankert.

Die Verordnung beschränkt den dem Wohnungsbau zufließenden Teil des Aufkommens aus der Gebäudeentschuldungssteuer und verwendet ihn zur Senkung der Realsteuer, sie teilt die Mittel in eindeutiger Weise den Ländern zu und sichert ihre Verwendung unabhängig vom örtlichen Aufkommen unter betonter Förderung der Aussiedlung. Sie sichert die Aufstellung planmäßiger Bauprogramme und weist dabei ausdrücklich auf die bevorzugte Berücksichtigung von Kinderreichen und Schwerbeschädigten hin. Darüber hinaus ermächtigt sie das zuständige Reichsressort zur Aufstellung bindender Grundsätze für die Verwendung der Wohnungsbaumittel mit dem ausdrücklichen Ziele einer sparsamen und zweckmäßigen Verwendung dieser Mittel unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse der minderbemittelten Bevölkerung. Sie versucht, den sich ergebenden Minderbetrag aus öffentlichen Mitteln durch die Übernahme der Reichsbürgschaft aus privaten Quellen zu ersetzen, schützt gemeinnützige Organisationen durch eingehende Bestimmungen und sichert endlich einen planmäßigen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft. Schon die Fassung ihrer Überschrift weist auf den Ernst der wirtschaftlichen und finanziellen Lage hin, in der sich Deutschland zur Zeit befindet. Man pflegt nur etwas zu sichern, das sich in einer gewissen Gefahr befindet. In Notzeiten aber lassen sich schwerwiegende Maßnahmen zur Sicherung nicht vermeiden. Demgemäß sind auch alle Bestimmungen der genannten Verordnung von tiefgreifender Bedeutung ebenso für unser gesamtes Wirtschaftsleben wie für unsere finanzielle Gebarung. Wie die grundlegenden Bestimmungen für die Finanzierung des Wohnungsbaues, so gehen auch die technischen Durchführungsvorschriften, die auf Grund der Verordnung über die Verwendung der gesamten zur Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens bestimmten öffentlichen Mittel erlassen worden sind, von dem Gedanken aus, daß die finanzielle Lage eine weitgehende Beschränkung des Aufwandes verlangt. In diesem Sinne bedeuten die Reichsgrundsätze für den Kleinwohnungsbau eine Umkehr für alle die Kreise, die beim Wohnungsbau bisher noch nicht in ausreichendem Umfange die Notlage berücksichtigt hatten, in der sich Deutschland nach dem verlorenen Krieg

*) Die Grundsätze sind abgedruckt in der Beilage „Bauwirtschaft und Baurecht" Nr. 3 der Deutschen Bauzeitung vom 21. Januar 1931.

befindet, und die noch bisweilen allzusehr nach Grundsätzen gebaut hatten, wie sie nur in dem reichen Deutschland der Vorkriegszeit hätten verantwortet werden können. Eine Umkehr bedeuten die Grundsätze vor allem dort, wo man den Wohnungsbau bisher ohne ausreichende Berücksichtigung einer entsprechenden Mietbildung durchgeführt und in Größe und Ausstattung so weitzügig gestaltet hatte, daß darunter bei der nun einmal aufs äußerste geschwächten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der breiten Bevölkerung die Vermietbarkeit der neuen Wohnungen gefährdet wurde. Es darf indes nicht verkannt werden, daß sich in vielen Gemeinden bereits in den letzten Jahren eine merkbare Wendung zum Wirtschaftlicheren vollzogen hatte. Bereits bei der Durchführung des zusätzlichen Wohnungsbauprogramms war festzustellen, daß die Begrenzung des Wohnungsaufwandes vielerorts auf fruchtbaren Boden fiel. Für diese Kreise, die, durch die wirtschaftlichen Erfahrungen belehrt, bereits sich weitgehende Beschränkung auferlegt hatten, bedeuten die neuen Reichsgrundsätze vom 10. Januar 1931, die die mit dem zusätzlichen Wohnungsbauprogramm 1930 begonnene Politik planmäßig fortsetzen, keine Neuerung, sondern nur eine sicher nicht unwillkommene Stütze für die Fortführung ihrer bisherigen Wohnungspolitik. Nach der eingangs genannten Verordnung ist der Reichsarbeitsminister verpflichtet, für die Zeit bis zum 1. April 1936 im Benehmen mit den Ländern festzustellen, wieviel Wohnungen in jedem Jahre aus öffentlichen Mitteln zu fördern sind. Aufgabe der nächsten Wochen wird es sein, auf Grund dieser Vorschrift zunächst die auf die einzelnen Länder treffenden Zahlen für das Jahr 1931 festzustellen und hierbei die in dem Programm des Reiches vorgesehene Zahl der mit öffentlichen Mitteln zu erstellenden Wohnungen zugrunde zu legen, nämlich insgesamt 215 000 Wohnungen, von denen für 165 000 Wohnungen Kapital- oder Zinszuschüsse oder beides nebeneinander und für bis zu 50 000 Wohnungen lediglich Zinszuschüsse gewährt werden können. Für alle 215 000 Wohnungen sind die Bestimmungen der obengenannten Reichsgrundsätze bindend. Nach Ziffer 3, Abs. 2, dieser Grundsätze sind dabei die öffentlichen Baudarlehen und Zinszuschüsse so zu bemessen, daß die gemäß der vorstehend genannten Vorschrift festzustellende Zahl von Wohnungen erstellt werden kann. Hieraus ergibt sich zwangläufig eine scharfe Beschränkung des öffentlichen Baudarlehns, dessen Höhe höchstens drei Viertel gegenüber den bisher gegebenen Einheitssätzen betragen darf. Erst die nächsten Wochen werden Klarheit darüber bringen, ob die auf die einzelnen Länder entfallenden Anteilzahlen der zu erstellenden Wohnungen erreicht werden können oder welche Zahl als erreichbar angesehen werden kann und wieviel Wohnungen von dieser Zahl mit Kapital- oder mit Zinszuschüssen oder mit beiden nebeneinander finanziert werden können. Sicher ist aber, daß die Reichsgrundsätze auch die technische Durchführung des Wohnungsbaues in starkem Maße beeinflussen werden.

Die einschneidendsten technischen Bestimmungen der Reichsgrundsätze sind die, die sich mit der Größe der Wohnfläche befassen. Sie werden von den Kreisen, die die Not unseres Volkes immer noch nicht in vollem Umfange erkannt haben, am meisten bekämpft. Und doch zeigt die Beobachtung des Neubaumarktes der letzten Monate bereits mit absoluter Deutlichkeit, daß gerade die Nachfrage nach den Wohnungen, deren Miete sich der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der breiten Massen anpaßt, von Tag zu Tag wächst. Demgemäß wird sich der Wohnungsbau der nächsten Jahre in der Hauptsache auf die Wohnungen beschränken müssen, die eine Wohnküche mit etwa 16 bis 18 qm, ein Schlafzimmer für die Eltern mit etwa 16 qm, eine Schlafkammer für die Kinder mit etwa 8 bis 10 qm, Abort und Vorraum enthalten, somit sich innerhalb des festgelegten Höchstmaßes von 45 qm halten. Für Familien mit mehreren Kindern geben die Grundsätze die Möglichkeit zu einer Überschreitung des Wohnflächenmaßes bis zu 60 qm, so daß die Anzahl der Schlafräume, die der Familie zur Verfügung stehen, auf drei erhöht werden und unter Umständen eine Trennung der Wohnküche in einen Wohnraum und einen kleinen, nur zum Kochen bestimmten Küchenraum erfolgen kann. Wo die Zahl der Kinder eine weitere Ausdehnung über 60 qm hinaus verlangt, kann dieses Maß auch in mäßigem Umfange ausnahmsweise überschritten werden, und zwar insbesondere im Einfamilienhaus. Auch dann, wenn eigene Mittel für die erforderlichen Mehrkosten in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen, kann eine solche Überschreitung zugelassen werden, ohne daß allerdings deshalb die normale Höhe der Beihilfe überschritten werden darf. Hierdurch soll insbesondere für die Familien, die unter Aufwendung eigenen Sparkapitals den Wunsch nach Aussiedlung in die Vororte unserer Städte verwirklichen wollen, eine finanzielle Grundlage zur Durchführung ihres bevölkerungspolitisch und wirtschaftspolitisch fördernswerten Bestrebens gegeben werden.

Es ist anzunehmen, daß eine Reihe von Bauherren gemeinnütziger und privater Art, die bisher Träger des Wohnungsbaues waren, in Anbetracht der Kreise, aus denen sich ihre Mitglieder zusammensetzen oder für die sie bauen, nicht bereit sein werden, den Wohnungsbau mit der verlangten Größenbeschränkung fortzuführen. Die Erfahrungen beim zusätzlichen Wohnungsbauprogramm haben indes gezeigt, daß es überall, wo die Durchführung von Wohnungen angezeigt erschien, ohne Schwierigkeiten gelungen ist, auch für die neuen Wohnungsformen zuverlässige Bauherren zu gewinnen, und zwar sowohl gemeinnütziger als auch privater Art.

Über Bauform und Bauweise, in der die Wohnungen gebaut werden sollen, sagen die Grundsätze nichts, wie sie sich überhaupt, ihrer Natur entsprechend, nur auf grundsätzliche Vorschriften beschränken, nirgends aber in die Einzeldurchführung eingreifen. Demgemäß ist das Mehrfamilienhaus ebenso wie das Einfamilienhaus, die zusammengefaßte, geschlossene große Wohnhäusergruppe ebenso wie die Streusiedlung, der Drei- und Vierspänner und das Laubenganghaus ebenso wie der Zweispänner zugelassen, wobei es selbstverständlich den Ländern und Gemeinden überlassen geblieben ist, Bauformen zu bevorzugen, die sich nach den örtlichen Gewohnheiten als die zweckmäßigsten herausgestellt haben, oder Bauformen auszuschließen, die nach den jeweiligen Verhältnissen nicht erwünscht erscheinen. In einem Punkt greifen die Reichsgrundsätze allerdings in die Formung des Hausbaues einschneidend ein, nämlich in der Beschränkung der Höhe der Wohnbauten. Die aus der Beschränkung der Baukosten sich ergebende Gefahr einer zu starken Häufung von Kleinwohnungen in vielgeschossigen Hochhäusern, deren Errichtung gerade in den letzten Monaten in gewissen Architektenkreisen als angeblich wirtschaftlichste und gesundheitlich besonders bevorzugenswerte Bauform propagiert wurde, mußte mit allem Nachdruck rechtzeitig bekämpft werden. So wenig man einerseits gegen die Anordnung der mit allen Annehmlichkeiten ausgestatteten Wohnungen bemittelter Kreise im vielgeschossigen Hochhausbau einwenden kann — wenngleich die Erfahrungen Amerikas auch hier zur Vorsicht mahnen —, so sehr muß der Gedanke verworfen werden, die Kleinstwohnungen der Mindestbemittelten, bei denen kostspielige technische Verbesserungen nicht in Frage kommen, im vielgeschossigen Hochbau unterzubringen, wo die übertriebene Häufung der Wohnungen an einem Treppenhaus ebenso wie die Ausnutzung höher gelegener Geschosse zu unverantwortbaren Verhältnissen geführt hätte. Demgemäß verlangen die Reichsgrundsätze ausdrücklich eine Beschränkung der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnbauten auf höchstens drei Vollgeschosse und lassen mehr Geschosse nur da zu, wo es zur Ausfüllung von Baulücken oder aus sonstigen zwingenden Gründen unbedingt notwendig ist. In den Grundsätzen ist bewußt die Tendenz zum Flachbau endgültig verankert. Er ist als das Primäre bezeichnet und dort verlangt, wo die örtlichen Verhältnisse nicht unbedingt den Bau von Gebäuden mit größerer Geschoßzahl erfordern. Auch hier bringen

die Grundsätze allerdings an und für sich nichts Neues. Entsprechend den bisher bereits von den Ländern in ihren Hauszinssteuerbestimmungen fast durchweg festgelegten Vorschriften fixieren die Grundsätze lediglich eine Baupolitik, die in der gesamten Nachkriegszeit bereits erfolgreich eine Auflockerung der Städte erzwungen hat. Zusammen mit der Bestimmung, nach der die Kosten für den Bauplatz, die Aufschließung und die Anliegerleistungen 10 bis 12 v. H. der Gesamtherstellungskosten nicht überschreiten sollen, werden die Grundsätze also eine verstärkte Förderung des Wohnungsbaues in den Randgebieten der Großstädte zur Folge haben, dort aber, wo innerhalb der Stadtkerne noch unbebaute Grundstücke ihrer Ausbeutung harren, eine Senkung der Bauplatzpreise zur Folge haben müssen, wenn anders an eine Nutzbarmachung dieser brachliegenden Grundstücke in absehbarer Zeit gedacht werden soll. Hand in Hand mit dieser Aufschließungspolitik muß natürlich ein Ausbau der städtischen Verkehrswege gefordert und eine günstige Lage der Bauplätze zu den öffentlichen Einrichtungen und Anstalten besonders im Auge behalten werden.

In engem Zusammenhang mit den letztgenannten Notwendigkeiten steht die Forderung, daß in Großstädten, soweit möglich, die Wohnungen zu geschlossenen Anlagen nach einheitlichen Typen zusammenzufassen sind. Hierdurch soll nicht allein eine wirtschaftliche und planmäßige Geländeerschließung und eine möglichste Ermäßigung der auf die einzelne Wohnung entfallenden Erschließungskosten angestrebt, sondern auch eine rationellere Bauausführung und Bauvergebung erstrebt werden. Wer den Wohnungsbau der letzten Zeit überblickt, der kann nicht verkennen, daß erfreulicherweise in den letzten Jahren die allzu große Zersplitterung der öffentlichen Mittel, die die ersten Nachkriegsjahre mit sich gebracht haben, bereits einer planmäßigeren Zusammenfassung gewichen ist und gerade in der letzten Zeit die Zahl der großen geschlossenen, nach wirtschaftlichen Grundsätzen durchgeführten Wohnhausgruppen eine starke Zunahme erfahren hat. Diese Zusammenfassung des Wohnungsbaues gibt überdies der öffentlichen Hand die Möglichkeit zu einer wirtschaftlicheren Verwaltung und besseren Kontrolle der verwendeten Mittel. Sie ist daher auch vom Standpunkt der Verwaltung so sehr zu begrüßen, daß die Aufnahme dieser Bestimmung, die erstmals bereits in den Grundsätzen für das zusätzliche Wohnungsbauprogramm des Jahres 1930 aufgenommen war, in die neuen Reichsgrundsätze von allen beteiligten Kreisen gewünscht wurde. Wenn verlangt wird, daß die Planung so einzurichten sei, daß die großen Baublöcke in einzelne selbständig verwertbare Grundstücke aufgeteilt werden können, so sollte hierdurch die Beleihung der Bauvorhaben erleichtert werden, da der Hypothekengläubiger ein berechtigtes Interesse daran haben muß, daß die Hypothekenverwaltung vereinfacht und die Verwertbarkeit der beliehenen Grundstücke durch den allzu hohen Vermögenswert der Objekte nicht gefährdet wird.

Neben der Beschränkung der Wohnungsgrößen kommt die Absicht der Reichsgrundsätze nach einer Senkung der Dauerbelastung des Mieters noch in einem anderen Punkte besonders zum Ausdruck, nämlich in der Frage der Sammelanlagen. Bei der gesamten Wohnungsausstattung läßt sich nicht verkennen, daß man in den letzten Jahren, geleitet von dem Bestreben nach einer Erhöhung des Wohnwertes, bisweilen sich zu Ausgaben hat verleiten lassen, die für den geringbemittelten Mieter eine untragbare Mehrbelastung zur Folge hatten. Vor allem hat die hochentwickelte Technik zur Anlage an und für sich vorzüglich eingerichteter Sammelheizungsanlagen, zentraler Warmwasserbereitungen, gemeinsamer Waschküchenanlagen und sonstiger Gemeinschaftsanlagen verführt. Soweit die Dauerbelastung der Mieter, die sich aus der notwendigen Verzinsung und Tilgung des Anlagekapitals, den laufenden Unterhaltungskosten und den Betriebskosten zusammensetzt, durch Vereinfachung und Verbilligung der Anlage auf ein erträgliches Maß beschränkt wird, wird man auch weiterhin solche Anlagen nicht grundsätzlich bekämpfen dürfen. Man darf nicht übersehen, daß die Technik in steter Vorwärtsentwicklung begriffen ist, und man die Möglichkeit zu einer Anpassung an den Wohnungsbau für Besserbemittelte nicht grundsätzlich verbauen darf. Die Technik hat nun in den letzten Jahren eine Reihe von Verbesserungen gebracht, indem sie z. B. versucht, von einer zentralen Heizquelle in der Küche die übrigen Räume der Wohnung mit Wärme mitzuversorgen, oder billige Warmwasserbereiter auf den Markt gebracht hat. Auch in der Frage der Waschküchen wird man von Fall zu Fall berechnen müssen, ob Zentralwaschküchenanlage in einem Sondergebäude oder aber Zusammenfassung der Waschküchen für etwa sechs bis acht Wohnungen in je einer gemeinsamen Waschküche im Kellergeschoß zu bevorzugen sein wird. Es scheint, wie wenn sich hier in großen Hausgruppen die Zentralanlage im allgemeinen als wirtschaftlich erweist, sofern allerdings bei ihrem Bau jeder vermeidbare Luxus vermieden wird. Anders liegen die Dinge beim Bad. Hier hat sich die Zentralanlage nicht bewährt. Andererseits wieder kann nicht daran vorbeigegangen werden, daß die Anordnung eines vollkommen eingerichteten Einzelbades für jede Wohnung die Mieten für den Monat um einige Mark erhöht, abgesehen davon, daß auch der Wasser- und Wärmeverbrauch für die Bäder den Haushalt des Mieters laufend belastet. Wenn bei einer Wohnung mit 40 qm Wohnfläche durch die Anordnung eines Einzelbades 3 bis 4 qm an Wohnfläche mehr benötigt werden, so muß eine derartige Mehrausgabe vermieden werden, da sie zusammen mit der Installation den Mietaufwand doch mindestens um 10 v. H. erhöht. Der Mieter, der gezwungen ist, mit jeder Mark seiner Haushaltsausgaben zu rechnen, muß von solchen Ausgaben entlastet werden, so erwünscht diese Einrichtungen auch zweifellos vom Standpunkt der Verbesserung der Lebensgewohnheiten wären. Die blockweise Zusammenfassung der Bäder für sechs bis acht Wohnungen ermöglicht eine Ermäßigung dieser Belastung, andererseits aber auch eine ausreichende Körperreinigung. Auf jeden Fall sollte Sicherung dagegen geschaffen werden, daß die die Mittel vergebenden Stellen die Anlage eines Einzelbades für jede Wohnung als Voraussetzung für die Hergabe der öffentlichen Mittel fordern. Allgemein für das ganze Reich gültige Vorschriften lassen sich indes in allen diesen Dingen nicht aufstellen. Hierzu sind die Lebensgewohnheiten zu verschieden. Die Bevölkerung im Osten des Reiches ist z. B. seit jeher gewohnt, sich in ihren Lebensgewohnheiten stark einzuschränken, andererseits wieder ist der Wohnungskomfort im Westen des Reiches, vor allem in den industrialisierten Gebieten an Rhein und Ruhr, ein verhältnismäßig höherer. Ebenso gelten für den Wohnungsbau in der Großstadt vielfach andere Gewohnheiten als in kleinen Städten oder auf dem Lande.

Das gleiche gilt von der Höhe der Mieten. Auch hier liegen die Verhältnisse insofern verschieden, als die Lohnverhältnisse in den verschiedenen Teilen des Reiches durchaus uneinheitlich sind und sich überdies die Bevölkerung in einzelnen Gegenden seit jeher darauf eingestellt hat, größere Prozentsätze ihres Einkommens für den Wohnungsaufwand zu verwenden, während sie anderwärts sich viel stärker zu beschränken gewohnt ist. Wenn aber der eigentliche Zweck des aus öffentlichen Mitteln zu fördernden Wohnungsbaues gesichert bleiben soll, so muß eine Rücksichtnahme der Mieten in den Neubauwohnungen auf die Arbeitseinkommen der großen Masse der Bevölkerung gewährleistet sein. Als oberste Grenze für den Wohnungsbau der nächsten Jahre muß daher im allgemeinen die in den Grundsätzen festgelegte, den Einkommensverhältnissen der breiten Masse angepaßte Maximalmiethöhe von 40 RM festgehalten werden. Die Fassung der diesbezüglichen Bestimmung in den Reichsgrundsätzen als Sollvorschrift ermöglicht allerdings unter gewissen Voraussetzungen eine Überschreitung dieses Maßes. Nach den Erfahrungen bei dem zusätzlichen Bauprogramm,

bei dem die Höchstmiete mit 30 RM festgelegt war, erschien es als durchaus verantwortbar, beim endgültigen Bauprogramm unter dieses Maß herunterzugehen. Mit Rücksicht auf die heute noch unklare Stabilisierung der Höhe der Altmieten muß vor allem scharf daran festgehalten werden, daß die Neubauwohnungen so ausgestattet und finanziert werden, daß sich Mieten ergeben, die 150 v. H. der Friedensmiete entsprechender Altwohnungen nicht übersteigen.

Die Reichsgrundsätze tragen also der nun einmal leider unleugbaren Not der Wirtschaft und Finanzen in allen wichtigen Voraussetzungen Rechnung. Je mehr indes auf eine Einschränkung des Wohnungsaufwandes hingewirkt werden muß, um so schärfer sollte im Auge behalten werden, daß trotz allem die technische Durchführung der Wohnungen nach den Grundsätzen solider und einwandfreier Technik erfolgen muß und daß dabei die im Interesse der Volksgesundheit unbedingt notwendigen Forderungen nicht vernachlässigt werden. Licht, Luft und Sonne ist für die Wohnung des Geringstbemittelten, der in seiner Lebensweise an starke Einschränkung in jeder Beziehung gebunden ist, noch vordringlicher als für Wohnungen des Besserbemittelten, der sein Leben nach vielen Richtungen hin angenehmer und gesünder gestalten kann. Gerade beim Wohnungsbau für die breiten Schichten der arbeitenden Bevölkerung müssen also die gesundheitlichen Notwendigkeiten besonders gesichert werden. Je früher aber wir wieder zu besseren wirtschaftlichen Verhältnissen kommen werden, um so eher wird auch die Zeit da sein, wo wir dem Wohnungsbau auch der Mindestbemittelten alle die technischen und wirtschaftlichen Verbesserungen zugute kommen lassen können, deren Berücksichtigung bei der gegenwärtigen Notlage leider nicht möglich ist. —

ZUR FINANZIERUNG DES NOTPROGRAMMS

GEDANKEN UND ANREGUNGEN

VON REG.-BAUMEISTER ARNOLD KNOBLAUCH, BERLIN, GENERALDIREKTOR DER GAGFAH

Die Notverordnung des Herrn Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930 behandelt einschneidend die Bauwirtschaft in einem ihrer wichtigsten Zweige, nämlich in dem Wohnungsbau. Die Notverordnung mit den dazugehörigen Ausführungsverordnungen und Regierungserklärungen — soweit diese sich mit der Frage des Wohnungsbaues beschäftigen — zeigen etwa folgende Gedankengänge:

Ohne jede Unterstützung der öffentlichen Hand ist der Wohnungsbau zur Zeit nicht denkbar; man hofft aber in einem Zeitraum von fünf Jahren die Grundlagen aufgebaut zu haben, von denen aus der völlige Abbau jeder Zwangsbewirtschaftung des vorhandenen Wohnraumes und jeder Mithilfe der öffentlichen Hand bei der Finanzierung des Neubaues durchgeführt werden kann.

Für das Jahr 1930 standen rechnerisch etwa 800 Mill. RM Steuermittel zur Verfügung, die in Form von Baudarlehen der öffentlichen Hand dem Wohnungsbau zugeführt werden konnten. Die allgemeine Wirtschaftspolitik der Reichsregierung hatte sich nun darauf eingestellt, Steuererleichterungen durchzuführen, um die Wirtschaft von dem schwersten Steuerdruck wenigstens etwas zu befreien. Deswegen setzte man die Realsteuern rechnungsmäßig um rund 400 Mill. RM herab und deckte die so dem allgemeinen Finanzbedarf fehlenden Mittel dadurch, daß man von den bisher dem Wohnungsneubau zur Verfügung stehenden 800 Mill. RM die Hälfte für den allgemeinen Finanzbedarf beschlagnahmte und nur noch 400 Mill. RM zur Wohnbauförderung zur Verfügung stellte. Nachträglich wurden diese 400 Mill. RM rechnerisch noch auf 500 Mill. RM erhöht. Schon bei Ausarbeitung der Verordnungen war man sich aber darüber klar, daß diese 500 Mill. RM im Jahre 1931 für die Wohnbauförderung tatsächlich nicht zur Verfügung stehen würden. Die allgemeine Wirtschaftslage bringt notwendigerweise erhebliche Mindereingänge gerade bei der Steuer mit sich, die für die Wohnbauförderung — Hauszinssteuer — angesetzt ist — die Gemeinden haben in den vergangenen Jahren erhebliche Beträge aus den im Jahre 1931 und ff. erst aufkommenden Hauszinssteuern bevorschußt, Vorschüsse, die jetzt unbedingt aus den Hauszinssteueraufkommen abgedeckt werden müssen. Aus den Mitteln müssen aber neben der Neubauförderung auch die ländliche Siedlung und die Ausbesserungsarbeiten an den Altwohnungen finanziert, gegebenenfalls Zinszuschüsse gegeben werden. Hiernach werden für die Neubauförderung tatsächlich etwa 250—300 Mill. RM zur Verfügung stehen. Unter Anwendung der bisherigen Finanzierungsmethoden und bei Beibehaltung derselben Wohnungsarten nach Größe und Ausstattung hätte man mit den geringen nunmehr zur Verfügung stehenden Mitteln nur etwa 60 000 Wohnungen noch finanzieren können gegenüber etwa 270 000 Wohnungen, die im Jahre 1930 angefangen wurden. Eine so starke Drosselung des Wohnungsbaues wollte aber die Reichsregierung selbst nicht vornehmen. Sie hoffte vielmehr den Kapitalbedarf je Wohnung dadurch herabzusetzen, daß sie die Preissenkungsaktion für den Wohnungsbau durchführte und nur noch den Bau von sogenannten Schlichtwohnungen, d. h. ganz kleinen und ganz einfach ausgestatteten Wohnungen förderte. Für diese Wohnungen sollten je Einheit nur 1500 bis 2000 RM Baudarlehen gegeben werden, der Rest des Baukapitals sollte auf dem privaten Geldmarkt dadurch beschafft werden, daß der Bauherr sich eine I. und eine II. Hypothek besorgte. Für die II. Hypothek sollte die Bürgschaft des Reiches oder der Länder gegeben werden, da man die Übernahme derartiger Bürgschaften den Gemeinden nicht mehr zumuten konnte. Ferner sollten zur Abdeckung der hohen Zinsen derartiger Hypotheken Zinszuschüsse gegeben werden. Auf diese Weise hoffte die Reichsregierung den Bau von etwa 165 000 Wohnungen in die Wege leiten zu können. Daneben sollte der Bau von weiteren 50 000 Wohnungen nur durch Übernahme von Bürgschaften und Zinszuschüssen ermöglicht werden. So hoffte die Reichsregierung, daß im Jahre 1931 etwa 215 000 Wohnungen begonnen werden könnten. Neben dieser grundsätzlichen Änderung aller Vorbedingungen sowohl der finanziellen wie auch der technischen, ging auch eine weitere für die Mehrzahl der Länder neue organisatorische Änderung. Lag in der Mehrzahl der Fälle in Deutschland die Entscheidung über die Vergabe von Baudarlehen bei den Gemeinden, so wurde nunmehr bestimmt, daß mindestens 50 v. H. der Wohnbauförderungsmittel durch die Landesregierungen zu vergeben seien und daß vor Vergebung eine Prüfung des Wohnbedarfes in den einzelnen Gemeinden stattfinden sollte. Gemeinden, in denen eine Wohnungsnot nicht mehr vorhanden ist, sollten auch die restlichen 50 v. H. ihrer Mittel an das Land abgeben. Hier sollte nicht mehr gebaut werden.

Die folgenden kritischen Betrachtungen sollen sich nur auf die finanzielle und praktische Durchführbarkeit des Regierungsprogramms und die Hindernisse, die dieser Durchführbarkeit entgegenstehen, beziehen, nicht aber auf die wohnungspolitischen Seiten der Pläne der Reichsregierung. Ob die Ausführung von Schlichtwohnungen zweckmäßig ist oder nicht, soll z. B. hier unerörtert bleiben. Für die Bauwirtschaft ist es zunächst unerheblich, ob der Bauherr die Errichtung großer oder kleiner Wohnungen vergibt. Für sie ist lediglich die Auftragserteilung in angemessenem Umfang von Wichtigkeit.

Die Lage des Bau- und Wohnungsmarktes ist heute eine völlig unübersichtliche. Die Baupreise

unterliegen sehr erheblichen Schwankungen. Die Mietbildung ist vollkommen künstlich, unnatürlich — kein Mensch kann heute mit Sicherheit sagen, in welcher Höhe einmal Baupreise und Mieten stabil werden. Deswegen scheint es auch unmöglich zu sein, heute Wohnungsbauten ohne jedes öffentliche Baudarlehen durchzuführen, weil fast jeder Geldgeber für II. Hypotheken über die Bürgschaft der öffentlichen Hand hinaus auch ihre geldliche Beteiligung an dem erhöhten Risiko des Wohnungsbaues fordern wird. Diese Forderung wird besonders wegen der letzten unglücklichen Erfahrungen mit hauszinssteuerfreien Wohnungen erhoben werden. Der Bau der 50 000 Wohnungen ohne Hauszinssteuerhypotheken scheint schon deswegen nicht finanzierbar.

Der Finanzierungsplan jener 50 000, aber auch der 165 000 Wohnungen ist jedoch praktisch nicht durchführbar, weil die Frage der Zinszuschüsse nicht geklärt ist. Soll heute eine Beleihung zur II. Stelle, deren Sicherheit von einer einwandfreien Lösung der Zinszuschußfrage absolut abhängt, durchgeführt werden, so muß die öffentliche Hand in der Lage sein, auf Grund einwandfreier gesetzlicher Bestimmungen über die nötigen Steuermittel zu verfügen, aus denen sie die Zinszuschüsse während des Laufes der Beleihung fest zusagen kann. Auf Grund von Rückflüssen aus bereits früher gegebenen Darlehen kann die Behörde mit Sicherheit derartige Zusagen in großem Umfange nicht machen. Einmal ist bereits in großem Ausmaß zur Finanzierung früherer Bauvorhaben über diese Rückflüsse anderweitig verfügt — dann aber beginnt man heute ganz allgemein stark zu bezweifeln, ob diese Rückflüsse auf lange Sicht gesehen tatsächlich eingehen werden, oder ob nicht vielmehr bei rückläufiger Bewegung der Baupreise und Mieten die öffentlichen Baudarlehen ihren Wert zum großen Teil verlieren und damit Zins- und Tilgungsraten für diese Darlehen aus den Mieten nicht mehr geleistet werden. Die Zinszuschußfrage ist nun tatsächlich bis heute nicht gelöst. Infolgedessen ist die Durchführung der Finanzierung des Wohnungsbaues im großen gesehen nach den Plänen der Reichsregierung überhaupt nicht möglich. Nur da, wo die Bauherren über besonders billigen Hypothekarkredit verfügen, so daß sie mit I. und II. Hypotheken, ohne Zinszuschüsse zu erhalten, arbeiten können, kann die Finanzierungsmethode des Reiches angewendet werden. Denn die Bürgschaftsfrage scheint einigermaßen praktisch gelöst zu sein. Die Zahl der so zu finanzierenden Wohnungen wird aber beschränkt bleiben. Der größere Teil der 165 000 Wohnungen wird nach den vorgeschlagenen Methoden nicht finanziert werden können.

In Ansehung dieser Kalamität sind die Länderregierungen ihren eigenen Weg gegangen. Sie schreiben den Bau kleinerer, einfacher Wohnungen vor, die sie mit einem Baudarlehen von 3000 bis 4000 RM je Wohnung beleihen, der Rest der Kosten wird vom Eigenkapital und der I. Hypothek gedeckt.

Man muß also damit rechnen, daß zur Zeit nicht 215 000 Wohnungen finanziert werden können, sondern nur etwa 80 000. Da diese 80 000 Wohnungen aber etwa 20—25 v. H. kleiner sein werden als die im Jahre 1930 errichteten, so muß die Bauwirtschaft sich darauf einstellen, daß nur ein Viertel des Auftragsvolumens des Vorjahres in diesem Jahr zur Vergebung kommen kann. In großen Teilen Deutschlands wird die Vergebung dieser Arbeiten aber noch Wochen dauern. Die Bedarfsermittlungen zentraler Behörden, die behördliche Umorganisation, die Umstellung aller Entwürfe und Anträge auf die neuen Grundsätze — alles das erfordert unendliche Zeit und Arbeit, die noch geleistet werden muß, bis die Baudarlehen endgültig gewährt werden können. Sobald dann nach Beginn der Neubauarbeiten die Rohbauten vollendet sind, muß gegen Ende des Sommers 1931 wieder mit einem völligen Erliegen der Bauwirtschaft gerechnet werden.

Zur Zeit nehmen die finanziellen Schwierigkeiten auch angesehener Bauunternehmungen zu, und die Arbeitslosigkeit steigt erschreckend unter den Bauarbeitern. Beide Erscheinungen werden, sobald mit dem Programm 1931 begonnen wird, vorübergehend zurückgehen — dann aber im Herbst dieses Jahres mit erneuter Schärfe auftreten. Das Arbeitslosenheer wird um rund eine halbe Million Arbeiter verstärkt werden, und durch große Kapitalverluste, Zahlungseinstellungen und Zusammenbrüche auch bisher solventer Firmen werden nicht nur die Betroffenen schwer geschädigt sein. Noch viel mehr wird der Baumarkt im ganzen leiden — denn eine solche Vertrauenskrise untergräbt natürlich den Kredit des Baumarktes, der auf Kredit in ganz besonderem Maße angewiesen ist. Aber auch der Kredit der öffentlichen Hand dürfte durch eine solche Krise in Mitleidenschaft gezogen werden, weil der Baumarkt heute fast ganz eine Finanzaufgabe der öffentlichen Hand geworden ist.

Dazu muß noch bemerkt werden, daß die starke Entwicklung der Bauunternehmungen und der Zuzug von Arbeitern in diese eine Folge der Subventionspolitik eben derselben Behörden ist, die nun plötzlich dem Baugewerbe in dieser katastrophalen Form den Lebensfaden abschneiden wollen.

Ganz besonders hart wird das Baugewerbe dadurch von den Regierungsmaßnahmen betroffen, daß heute weder Private Aufträge in nennenswertem Umfange herausgeben können noch die Finanzierung der übrigen Baupläne der öffentlichen Hand im Hoch-, Tief- oder Straßenbau in größerem Umfange möglich sein dürfte. So sind die Aussichten des gesamten Baugewerbes im laufenden Jahr außerordentlich trostlos. Es besteht die Gefahr, daß die Erwerbslosenziffer selbst bei anziehender Konjunktur anderer Industrien durch das Auftreten großer Massen arbeitsloser Bauarbeiter nicht nur nicht abnimmt, sondern eher zunimmt. Das kann aber die Regierung aus finanziellen und politischen Gründen nicht ertragen.

Es kann hier nicht untersucht werden, ob nicht durch Einsparungen auf anderen Gebieten die Mittel hätten freigemacht werden können, die jetzt zu einer besonderen Förderung der Bauwirtschaft fehlen. Nur eins muß klar ausgesprochen werden, durch neue Steuern oder durch Gefährdung der Etats der öffentlichen Hand dürfen die Mittel nicht aufgebracht werden. Die Bauwirtschaft ist mehr wie fast alle anderen Wirtschaftszweige auf Kredit, und zwar besonders auf langfristigen Kredit angewiesen. Im Inlande kann dieser Kredit nur beschafft werden, wenn die Kapitalbildung gefördert wird, d. h. wenn nicht durch neue Steuern nach und nach jede Kapitalbildung unmöglich gemacht wird. Jede Gefährdung unserer öffentlichen Finanzen untergräbt aber den Kredit unserer Gesamtwirtschaft im Inlande ebenso sehr wie im Auslande. So muß gerade die Bauwirtschaft eine Konsolidierung der Finanzen der öffentlichen Hand fordern und daneben dringend vor allen Maßnahmen warnen, die der Kapitalbildung im Inlande entgegenstehen.

Aber auch noch aus einem weiteren Grunde wird die Bauwirtschaft jene Forderungen erheben müssen, ja auch von sich aus auf einen gewissen planmäßigen und vorsichtigen Abbau der Bautätigkeit im allgemeinen drängen müssen. Die Bauwirtschaft leidet heute unter einer Zinshöhe, die ihre gesunde Entwicklungsmöglichkeit unterbindet. Der Zinssatz von 8—10 v. H. für langfristiges Kapital in allerersten Anlagen ist tatsächlich nicht erträglich. Neben anderen Gründen hat aber die künstliche und — von rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten aus gesehen — unnatürliche Hochzüchtung der Bauwirtschaft mit dazu beigetragen, das langfristige Leihkapital so enorm zu verteuern. Um der Wohnungsnot, jener schrecklichsten Plage, unter der das deutsche Volk gelitten hat, zu steuern, mußte gebaut werden, mußte auch schnell gebaut werden. Nicht danach richtete sich der Baumarkt, ob für ihn das nötige Kapital vorhanden war, sondern danach, wie durch zinslose Hergabe erheblicher Teile des Bauaufwandes die Möglichkeit geschaffen werden konnte, dem Geldgeber langfristigen Kapitals möglichst verlockende Zinsbedingungen zu konzedieren. Auch um den Markt

für langfristige Anlagen wieder zu normalen Verhältnissen zurückzuführen, wird es nötig sein, den Wohnungsbau langsam auf ein Maß zurückzuführen, das der Kapital- und Kreditlage Deutschlands entspricht. Auf jeden Fall muß die Bauwirtschaft fordern, daß am 7proz. Pfandbrieftyp festgehalten wird und weitere Maßnahmen erwogen werden, die auf eine Senkung der Zinshöhe abzielen. Diese notwendige Einschränkung der Bauwirtschaft darf aber nicht so radikal und plötzlich durchgeführt werden, wie dies jetzt der Fall ist.

Es liegt im allereigensten Interesse der öffentlichen Hand, hier planmäßig vorzugehen, wie dies ja auch dem Grundsatz nach in den Absichten der Reichsregierung lag, die mit einem fünfjährigen Übergangsstadium rechnete.

Der mit Sicherheit im Herbst auftretenden Not des Baugewerbes muß aber schon jetzt mit aller Energie entgegengearbeitet werden. Dabei kann zunächst als Grundlage die Finanzierungsmethode der Reichsregierung angenommen werden, kleinere Baudarlehen zu geben und die übrigbleibenden Baukosten neben Eigenkapital und I. Hypothek durch eine II. Hypothek zu decken. Um diesen Plan praktisch durchzuführen, sollte man in diesem Krisenjahr der deutschen Wirtschaft nicht vor Maßnahmen zurückschrecken, die sonst unangebracht sind, und sich entschließen, etwa 1—2 v. H. des gesamten Hauszinssteueraufkommens von 1600 Millionen auf die Dauer von 25 Jahren gesetzlich für den Zinsendienst dieser II. Hypotheken festlegen. Aber nur als Ausnahmemaßnahme kann dies gedacht sein, denn es ist bekannt, daß mit Kapitalhergabe ein weit größerer Effekt erzielt wird, wie mit der Zinszuschußmethode. Die Kapitalbeschaffung für die II. Hypotheken wird man nicht durch die Behörden ganz allgemein besorgen können. Hier muß wieder die private Initiative einsetzen. Um Aufträge zu erhalten, wird die Bauwirtschaft hier wieder eigene, ganz verschiedenartige Wege gehen müssen, um wie vor dem Kriege von sich aus den notwendigen Kredit zu besorgen. Um diese Privatinitiative wieder anzuregen, sollte man sich grundsätzlich dazu entschließen, weniger von oben her zu reglementieren, sondern auch dem Verantwortungsbewußtsein der Unternehmungen jeder Art möglichste Handlungsfreiheit lassen.

Für die Wohnungen wird aber die Bereitstellung öffentlichen Kapitals — wie gesagt — notwendig sein. Einen Teil der Mittel muß man dadurch gewinnen, daß man die Mittel der produktiven Erwerbslosenfürsorge und der Wohlfahrtsetats der Gemeinden einsetzt, um prohibitive Erwerbslosenfürsorge auch durch den Wohnungsbau zu treiben. Regt man den Wohnungsbau durch Hergabe geringer Baudarlehen aus jenen Mitteln an, so kann man die Erwerbslosenmittel erheblich sparsamer und erfolgreicher einsetzen als durch Zahlung der Unterstützungen. Darüber sind einwandfreie Berechnungen angestellt. Sehr wichtig ist es aber, daß das Verfahren vereinfacht wird, damit der Bauherr, der aus jenen Mitteln Geld haben kann und will, auch in absehbarer Zeit eine Zusage erhalten kann.

In dieser Krisenzeit soll man sich auch nicht davor scheuen, einen gewissen Vorgriff auf die Steuermittel des Jahres 1932 vorzunehmen. Die Zwischenfinanzierung eines solchen Vorgriffes kann nicht ernstlich auf unüberwindbare Schwierigkeiten stoßen. Und schließlich sollte man die Bauherren, die bisher Hauszinssteuerhypotheken erhalten haben, anregen, die Hypotheken zurückzuzahlen. Da langfristiges Leihkapital heute mit 7—8 v. H. verzinst wird, ist der innere Wert der Baudarlehen, die meist nur mit 1 v. H. verzinst werden können, ein sehr geringer. Die öffentliche Hand erhält einen sehr guten Kurs für ihre Anlage, wenn sie die Darlehen bei Zahlung von 25 v. H. des Nennwertes zurücknimmt und den Darlehensnehmer von allen behindernden Bestimmungen befreit. Beläßt sie dann das Geld selbst in Form von Hauszinssteuerdarlehen dem Bauherrn zum Weiterbau, so werden erhebliche Mittel sowohl von den Besitzern von Eigenhäusern als auch von größeren Miethausblocks zurückgezahlt werden. Die Regierung sollte bei den Instituten, die die I. Hypotheken gegeben haben, anregen, daß diese die bisher getilgten Beträge erneut den Bauherren zur Verfügung stellen zum Zwecke der Rückzahlung von Hauszinssteuerdarlehen. Es muß unbedingt gefordert werden, daß die Reichs- und Länderregierungen, die jetzt darangehen wollen, ein Arbeitsbeschaffungsprogramm für das Jahr 1931 aufzustellen, schnellstens an die Lösung der oben umrissenen Probleme herangehen. Es ist die höchste Zeit dazu — sonst können im laufenden Sommer die Vorarbeiten für die Herbstarbeit nicht geleistet werden. —

BAUKOSTEN UND MIETEN DER GROSSSTÄDTISCHEN KLEINSTWOHNUNG

VON DR. KARL BROCKSCHMIDT, BERLIN

Die Reichsrichtlinien für den Wohnungsbau 1931 sind durch zwei scheinbar gegensätzliche Tendenzen gekennzeichnet. Der starken Reduktion der Hauszinssteuermittel von insgesamt 900 Mill. auf nominell etwa 500 Mill. RM für 1931 mit ihren katastrophalen Folgen für die Beschäftigung des Baugewerbes steht eine Politik gegenüber, deren Ziel die Erreichung niedriger Kleinwohnungsmieten durch Senkung der Baukosten ist. Die Situation am Neuwohnungsmarkt, die das Jahr 1930 kennzeichnet, drängte zur Abhilfe. Die Mieten in den Großstädten und ganz besonders in der Reichshauptstadt hatten eine Höhe erreicht, die schlechterdings das Ziel der staatlichen Wohnbaupolitik nach dem Kriege und insbesondere das System öffentlicher Kapitalbeihilfen in der Finanzierung der Wohnungsproduktion illusorisch machten: für die minderbemittelten Bevölkerungsschichten hygienisch einwandfreie und räumlich zureichende Wohnungen zu erschwinglichen Mieten zu schaffen. Die Vermietungskrise für Neuwohnungen — in Groß-Berlin eine in der Presse zwar stark übertriebene, aber doch nicht wegzuleugnende Tatsache; in den übrigen Großstädten nur in geringem Maße vorhanden — war, äußerlich gesehen, das Zeichen einer stark forcierten Wohnungsproduktion, in ihrem Kern jedoch die Folge der Abweichung zwischen den Neubaumieten und den Einkommen der noch nicht mit Wohnungen versorgten Schichten. Im Jahre 1930 war der Kreis der kaufkräftigen Nachfrage erschöpft. Das Problem der Erweiterung des Absatzradius für Neubauwohnungen nach unten, oder — anders gesehen — der Preissenkung für die Ware Wohnung in einem Maße, daß nicht nur Wohnungsmangel an sich, sondern die kaufschwache Wohnungsnot befriedigt werden kann, war damit in aller Schärfe gestellt.

Die Meinungen über den Weg, der einzuschlagen war, gingen stark auseinander. In den Kreisen der Baugenossenschaften und der wohnungsreformischen Verbände wurde durchgängig die Auffassung vertreten, daß eine Mietensenkung bei selbstverständlicher Vermeidung zu großer Aufwendungen, aber doch unter Einhaltung eines wohnungshygienischen Minimums, nur durch eine Verbesserung der Finanzierungsbedingungen, durch eine bessere Dotierung mit öffentlichen Mitteln erreichbar sei, sofern der Konjunkturverlauf nicht die Voraussetzungen für eine nachhaltige Baukostensenkung schaffe. Die Reichsregierung entschied sich für den Weg des geringsten Widerstandes, den Weg der Baukostenersparnis durch Verkleinerung der Wohnungsgrößen und Minderung der Wohnungsausstattung. Mit dem zusätzlichen Reichswohnungsprogramm wurden die Tendenzen zur Einschränkung der Wohnfläche und zur Vergrößerung

des Anteils der Kleinstwohnungen am Gesamtbauvolumen, die in den meisten Kommunen und ganz besonders in den Großstädten zu verzeichnen waren, in einem Maße verstärkt, daß — wie auch heute von offizieller Seite zugestanden wird — „eine Gefährdung der erfreulichen wohnungsreformischen Ergebnisse der Nachkriegszeit" zu befürchten war[1]). Wenn das zusätzliche Reichswohnungsbauprogramm 1930 durch die Bereitstellung von Sondermitteln und durch den hohen prozentuellen Anteil der staatlichen Baudarlehen an der Gesamtfinanzierung die Mietsenkung noch als das Hauptziel der neuen Wendung in der Wohnungspolitik des Reiches erscheinen lassen konnte, so schafften die wenige Monate später erfolgten Erklärungen des Reichsfinanzministers und schließlich die Notverordnung vom 1. Dezember 1930 Klarheit darüber, daß der Hauptzweck der neuen Politik war, „den Wohnungsbau auf die Erbauung von Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Küche und auf ganz kleine Wohnungen zu beschränken, um dadurch (!) einen Teil der 800 Mill., die hierfür Verwendung finden, frei zu machen."[2])

Der Widerspruch zwischen den beiden offiziellen Zielsetzungen, von denen die Forderung nach Mietsenkung keine ungeschickte soziale Tarnung des Interesses an einem Abbau der öffentlichen Subventionierung des Wohnungsbaus und an einer steuerlichen Begünstigung anderer Schichten als der Neuwohnungs-Reflektanten war, ist infolge des Absinkens der Baukosten in der generellen Wirtschaftskrise 1930/31 nicht in dem Maße hervorgetreten, wie es bei stabiler Preislage am Baumarkt der Fall gewesen wäre. Es ist ein Verdienst der Krise und nicht — der Reichsregierung, deren Möglichkeiten zur Manipulierung des Baumarktes ja auch eng begrenzt sind, wenn im Frühjahr 1931 von der Baukostenseite her die gleichen Voraussetzungen erreicht worden sind, die im Jahre 1926 relativ angemessene Neubaumieten ermöglichten. Die Entwicklung ist in dieser Beziehung gleichsam zu ihrem Ausgangspunkt zurückgekehrt. Eine Berliner Zwei-Zimmer-Wohnung von 56 qm in dreigeschossiger Bauweise — um einen Wohnungstyp als Beispiel zu wählen, für den der höchst zulässige Satz an Hauszinssteuermittel nach den preußischen Richtlinien 1931 erreicht werden kann —, konnte Mitte 1926 zu Gesamtgestehungskosten von 11 000 RM in Auftrag gegeben werden. Die Kosten stiegen bis zum Höhepunkt der Baukonjunktur, bis zum September 1929, auf 12 300 RM, um bis März 1931 wiederum auf 10 900 RM zu sinken. Die Mieten, die sich für diesen Wohnungstyp in den verschiedenen Baujahren ergeben, demonstrieren auf das deutlichste, daß die Miete sehr wenig über das Verhältnis von Aufwand und Effekt in der Baukostengestaltung besagt, und umgekehrt weit mehr als die Baukosten die Finanzierungsbedingungen entscheidend sind. Bei einem Gesamtaufwand an öffentlichen Mitteln von 8600 RM im Jahre 1926 konnte eine Monatsmiete von 49 RM, die weniger als 150 v. H. der Friedensmiete ausmacht, erzielt werden. Wenn der gleiche Wohnungstyp 1930 zu monatlich 76 RM vermietet werden mußte, so kommt darin die Tendenz zur Vergrößerung der Wohnungsziffern, also auch zu stärkerer Arbeitsbeschaffung für das Baugewerbe mit den Mitteln einer Streckung der öffentlichen Hypotheken je Wohnungseinheit bei stark gestiegenen Baukosten zum Ausdruck. Damit wurde am Bedarf vorbeifinanziert.

Wenn die jetzt zu verzeichnende Baukostensenkung unter den Stand von 1926 keineswegs ausreicht, um die außerordentlich starke Einschränkung der öffentlichen Kapitalbeihilfen wettzumachen, so ist der Zwang gegeben, die Wirkungen der Krise durch künstliche Senkung der Gestehungskosten je Wohnungseinheit zu verstärken. Man kann und muß — sofern es noch nicht geschehen ist! — Einsparungen in der Ausstattung und durch Verringerung

[1]) Oberregierungsrat Dr.-Ing. Bardow: „Die Durchführung des zusätzlichen Reichswohnungsbauprogramms 1930 in Preußen" in „Volkswohlfahrt" vom 15. Februar 1931.

[2]) Mannheimer Rede des Reichsfinanzministers Dietrich vom 4. September 1930.

Gestehungskosten einer Berliner 56-qm-Wohnung 1926—31 m. Bad und Balkon (3-gesch. Bauweise/Zwei-Spännertyp)

Baukosten-Index	Vergabetermin	Gesamt-Gestehungskosten RM	Öffentliche Mittel: Hauszinssteuer-Hypothek RM	Öffentliche Mittel: Städt. Zusatz-Hypothek[1]) RM	Nom. Zins d. erststell. Hypothek v. H.	Monatsmiete RM
156,8	Juni 1926	11 000	6 000	2 600	9	49.—
175,1	Juli 1927	11 600	3 700	—[2])	7 1/4	65.—
173,5	Mai 1928	12 000	4 800	1 700	8 1/2	75.—
181,4	Sept. 1929	12 300	5 000	1 700	8 1/2	76.—
149,9	März 1931	10 900	—	—	—	—
149,9	März 1931	10 300[3])	4 500	700[4])	7 1/2	55.50

[1]) Bedingungen: 2 v. H. Zinsen und 2 v. H. Tilgung. [2]) Zinszuschüsse und Bürgschaften. [3]) Reduzierte Geschoßhöhe u. vereinfachte Ausstattung; 2 1/2 Zimmer auf gleicher Grundfläche wie bisher 2 Zimmer. [4]) Mindesthöhe der erforderlichen Bürgschafts-Hypothek.

der Geschoßhöhe erzielen, die für die Wohnung unseres Beispiels 600 RM betragen. Es ist möglich, einen größeren wohntechnischen Effekt dadurch zu erreichen, daß z. B. auf der gleichen Grundfläche von 56 qm 2½ Zimmer statt 2 Zimmer untergebracht werden. Die Grenzen dieser Wohnraumverkleinerung liegen jedoch in den Funktionen, die bestimmte Wohnungstypen für bestimmte Wohnbedürfnisse behalten müssen, wenn ihre Marktgängigkeit auf die lange Sicht ihrer Lebensdauer gewahrt bleiben soll. Die Psychose um das zusätzliche Reichs-Wohnungsbauprogramm ist insofern gewichen, als mit den Grundsätzen für den Kleinstwohnungsbau 1931 anerkannt ist, daß für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern Wohnungsgrößen von 45—60 qm erforderlich sind. Diese Wohnungstypen sind jedoch in zahlreichen Großstädten nicht mit Hauszinssteuer-Hypotheken von 4000 bis 4500 RM (den höchsten Sätzen) ausreichend zu finanzieren, ebensowenig wie mit diesen Sätzen Monatsmieten im Rahmen von 20 bis 40 RM erzielt werden können. (Die Stadt Leipzig bewilligte 1929 8000 RM je Wohnung für städtische Bauten und gemeinnützige Bauherren. Die Mieten betrugen 11 RM je qm und Jahr oder 52 RM für eine 56 qm-Wohnung. Die neuen sächsischen Hauszinssteuer-Richtlinien gestatten einen Höchstsatz an Hauszinssteuermitteln von 4000 RM je Wohnung.) Es ist gewiß löblich, das Ziel niedriger Mieten zu proklamieren. Nur — müssen dann auch die Voraussetzungen in der Finanzierung geschaffen werden.

Die Schwierigkeiten, die einer zureichenden Finanzierung des diesjährigen Bauprogramms gerade in den Großstädten entgegenstehen, sind weniger in der Reduktion der Hauszinssteuer-Hypotheken um ⅙ bis ⅓ zu suchen, deren Ausmaß vielfach der konjunkturellen Baukostensenkung entspricht, als vielmehr in dem Fortfall der Sonder-Hypotheken in Form von Bürgschafts-Hypotheken, Zusatz-Hypotheken usw., die bisher in den meisten Städten aus Etats- oder Anleihemitteln zur Verfügung gestellt wurden. Sehen wir davon ab, daß die preußischen Hauszinssteuer-Richtlinien z. B. die Bewilligung von Zusatz-Hypotheken außer in besonders gearteten Einzelfällen nicht zulassen, so muß als Tatsache hingenommen werden, daß die Finanznot der Kommunen ihnen nicht mehr gestattet, die bisherigen Sonder-Kapitalbeihilfen zu gewähren. Der Ausfall dieser Mittel aber schafft ein „Loch" in der Finanzierung, das nur durch die Bereitstellung staatlicher Bürgschaften für I-b-Hypotheken neben der Hauszinssteuer-Hypothek ausgefüllt werden kann. Das Ausmaß dieser zusätzlichen Bürgschaften wird letztlich durch die tatsächliche Eigenkapitalaufbringung der Bauherren bestimmt. Auch hier werden die staatlichen Richtlinien — Bereitstellung von mindestens 10 v. H. der Gesamtkosten aus Eigenmitteln — mehr regulative Idee als bindende Vorschrift bleiben. Dem privaten Kapital bietet die Erstellung von Kleinstwohnungen bei streng begrenzten Mieten, die keine ausreichende Rente des Eigenkapitals gestatten, wenig Anreiz. Die Reserven vieler städtischer und gemeinnütziger Gesellschaften sind durch die jähen Baukostensteigerungen der Jahre 1928 bis 1930 verbraucht. Die Genossenschaften, in denen mühsam Anteile von meist 300 RM zusammengespart werden, können ebenfalls nicht die erforderlichen Eigenmittel aufbringen. Kein

Zweifel, daß die hier entstehende Erhöhung der Fehlbeträge bei der Bemessung zusätzlicher Bürgschaftshypotheken offen in Rechnung gestellt werden muß, wenn man es nicht vorzieht, fiktive Kostenkalkulationen anzuerkennen.

Gestehungskosten einer Berliner 1½-Zimmer-Wohnung (3-gesch. Bauweise)

Vergabetermin	qm	Gesamtbaukosten in RM	Öffentliche Mittel: Hauszinssteuer-Hypothek RM	Öffentliche Mittel: Städtische Zusatz-Hypothek RM	Monatsmiete in RM
Juni 1926	50	9 800	5 500	2 400	44.—
Sept 1929	48	10 800	4 900	1 500	60.—
April 1931	48)	9 600	(4 900)	(1 500)	(43.50)
April 1931	43)	8 700	4 900	950 bzw. 330 erforderl. Bürgsch.-Hypothek	47.50 bzw 46.—

[1]) Darstellung des Mieteneffekts der Baukostensenkung und Zinsverbilligung gegenüber 1929 unter der Voraussetzung gleicher öffentlicher Mittel) Reduzierte Gesch ßhöhe und vereinfachte Ausstattung.

Wenn die Reichsgrundsätze für den Kleinwohnungsbau das diesjährige Bauprogramm im wesentlichen auf Wohnungstypen bis 43 qm beschränken, so ist damit nicht schlechthin einer den Einkommensverhältnissen der unteren Bevölkerungsschichten angepaßten Mietbildung, sondern der Finanzierungsnotlage Rechnung getragen, die der übereilte Zwang der Notverordnung geschaffen hat. Diese Verlagerung des Schwergewichts vom Kleinwohnungsbau (Haupt-Typ in vielen Städten: 48 qm) auf die Kleinstwohnungserstellung wird rein finanztechnisch bereits in Preußen durch die Begrenzung der durchschnittlichen Hauszinssteuer-Hypothek auf höchstens 3500 RM bzw. in Orten mit besonders hohen Baukosten 4000 RM erzwungen. Sie muß jedoch derart erfolgen, daß der Notstand der gegenwärtigen Depression nicht zur Norm und Gefahr der zukünftigen Entwicklung gemacht wird. Es ist wohntechnisch vertretbar, daß der für eine Kleinfamilie berechnete 1½-Zimmer-Typ Berlins von 48 qm auf 43 qm etwa reduziert wird. Mit dieser Flächenbeschränkung ist jedoch die Grenze erreicht, unter die man bei Vorhandensein eines Vollbades nicht heruntergehen darf, ohne daß die Wohnung in der Größe der Einzelräume, in der Raumanzahl und -Anordnung jenes Mindestmaß an Neutralität, an Anpassungsmöglichkeit an verschiedene Wohnbedürfnisse verliert, durch die sie — angemessene Mietbildung vorausgesetzt — auch noch nach Jahrzehnten marktgängig bleiben kann. Diese Rücksicht auf eine spätere, weniger gespannte Marktlage muß auch in der Ausstattung der Wohnung mit Bad und Balkon jenen Mindestanforderungen Rechnung tragen, die Großstädter — und das gilt ganz besonders für Städte im Süden und Westen des Reiches und für Berlin — an eine Neuwohnung stellen und in künftigen Jahren wohl in noch stärkerem Maße stellen werden. Das wohnungshygienisch Vertretbare ist hier das kaufmännisch Richtige. Der Beweis, daß man mit Rücksicht auf die erhöhte Belastung des minderbemittelten Mieters auf den Einbau eines Bades verzichten müsse, entbehrt der inneren Berechtigung, wenn sie von Stellen vorgetragen wird, bei denen die Möglichkeiten eines Ausgleichs durch weniger starke Drosselung der öffentlichen Kapitalbeihilfen je Wohnungstyp oder durch Gewährung geringfügiger Zinszuschüsse liegen.

1½-Zimmerwohnung von 41 qm in Berlin (3-gesch. Bauweise
Gesamtbaukosten 8 700.— RM

I = Hypothek	3 500 RM	à 7½ v. H	Zins + ½ v H	Tilgung	=	280.— RM
Ib = Bürgsch.-Hypothek	330 „	à 7½ v. H.	„ + ½ v. H.	„	=	26,40 „
Hauszinssteuer-Hypothek	4 000 „	à 1 v. H.	„ + 0 v. H.	„	=	40.— „
Eigengeld	870 „	à 5 v. H.	„ + 0 v. H.	„	=	43.50 „
						389.90 RM
Bewirtschaftung						162.10 „
jährliche Gesamtlast						552.— RM
Miete je qm + Jahr						12.81 „
Monatsmiete						46.— „

Man darf jedoch nicht verkennen, daß die als Maßnahme zur Senkung überhöhter örtlicher Baukosten begründete Einsparung an öffentlichen Hypotheken je Wohnungstyp bei dem augenblicklichen Stand der Dinge die Tendenz zu einer derart weitgehenden Qualitätsminderung der Ware Wohnung in sich trägt, daß in der näheren Zukunft eine Entwertung der bewilligten öffentlichen Kapitalien zu befürchten ist. Wenn sich in der Finanzierung einer 43-qm-Wohnung in Berlin mit Gesamtbaukosten von rd. 8700 RM, die bereits auf Kampfpreisen basieren, ein Fehlbetrag von 330 bis 950 RM (je nach der Höhe des tatsächlich vorhandenen Eigenkapitals) ergibt, und Bürgschafts-Hypotheken zur Deckung dieses Defizits nicht zur Verfügung gestellt werden, so wird der Bauherr zum Verzicht auf das Bad, den Balkon und evtl. die Doppelfenster gezwungen. In Großstädten mit gleichem oder höherem Baukostenniveau (Berlin steht keineswegs an der Spitze, wie die Erhebungen des Reichswirtschaftsrates und der Bericht über die Durchführung des zusätzlichen Wohnungsbauprogramms beweisen), denen nicht die Höchstsätze für Hauszinssteuer-Hypotheken zugestanden werden, müßte man sich etwa zu 25 cm-Außenwänden und weiteren Maßnahmen auf dem Wege zur Ersatzware entschließen.

1-Zimmer-Wohnung von 36 qm in Berlin
(in dreigeschossiger Bauweise)
Gesamtbaukosten 7 700.— RM

I. Hypothek	3 100 RM	à 7½ v. H. Zins	+ ½ v. H. Tilgung		=	248.— RM
Ib. Bürgsch.-Hypothek	330 „	à 7½ v. H.	„ + ½ v. H.	„	=	26.40 „
Hauszinssteuer-Hypothek	3 500 „	à 1 v. H.	„ + 0 v. H.	„	=	35.— „
Eigengeld	770 „	à 5 v. H.	„ + 0 v. H.	„	=	38.50 „
						347.90 RM
Bewirtschaftung						151.55 „
						499.45 RM
Miete je qm + Jahr						13.87 „
Monatsmiete						41.65 „

Friedensmiete je qm + Jahr 8.— RM. Erforderlicher Zinszuschuß zur Senkung der Miete auf 150 v. H. der Friedensmiete . . . 67.80 RM p. a.

Es ist wirtschaftlich nicht weniger falsch, wenn das Dilemma, das durch die Begrenzung der durchschnittlichen Höchstsätze für Hauszinssteuer-Hypotheken entsteht, durch Forcierung des Baus von Wohnungen unter 40 qm gelöst wird, für die bei absolut niedrigeren Gesamtbaukosten unter der Voraussetzung eines gleichbleibenden Durchschnittsbetrages an öffentlichen Mitteln in der Tat eine lückenlose Finanzierung ohne zusätzliche Bürgschafts-Hypotheken erreichbar ist. Nachdem die neuen Reichsrichtlinien und noch mehr die Ausführungsbestimmungen der Länder anerkannt haben, daß eine Wohnung von 32 bis 40 qm nicht als wohnkulturell zureichende Behausung für eine Familie mit Kindern angesehen werden kann, daß diese Wohngrößen ausschließlich für die Bedürfnisse von kinderlosen Ehepaaren, Rentnern, Ledigen usw. gedacht sind, darf man wohl feststellen, daß die Erhebung dieser Wohnungstypen zu Haupttypen des Bauprogramms ein Vorbeibauen an dem wichtigsten und dringlichsten Wohnungsbedarf, dem der Kleinfamilie mit Kindern, bedeuten würde. Man darf in diesem Zusammenhange nicht außer acht lassen, daß die Kleinstwohnung die relativ teuerste ist. Gerade unter wirtschaftlichen Ansichten ist ein mit der Verringerung der Wohnfläche unter 40 qm stark wachsendes Mißverhältnis zwischen Aufwand und Nutzeffekt zu konstatieren. Nach den Berechnungen der Gehag zeigen die Baukosten von Kleinstwohnungen in viergeschossiger Bauweise je qm Wohnfläche folgendes Bild:

60 qm	56 qm	43 qm	36 qm
3 Zimmer	2½ Zimmer	1½ Zimmer	1 Zimmer
177,33 RM	179,46 RM	200,58 RM	209 RM
Differenz 2,13 RM + 4 qm		Differenz 8,42 RM + 7 qm	

Danach sind die Kosten der Flächeneinheit bei der 1-Zimmerwohnung um 18 v. H. höher als bei der 60-qm-Wohnung, die im Regelfalle den größten Typ des Regierungsprogramms darstellt. In gleicher Weise

zeigt eine detaillierte Selbstkostenberechnung der Bewirtschaftungskosten, deren grobe Schätzung in Prozenten der Gestehungskosten zwar allgemeine Übung, aber wenig einwandfrei ist, die relative Unwirtschaftlichkeit der kleinsten Wohnung. Danach ergeben sich für die vier Kleinstwohnungstypen die folgenden Bewirtschaftungskosten in Pfennigen je qm und Jahr:

60 qm	56 qm	43 qm	36 qm
317,10	332,20	376,60	420,80
Differenz 15,1 Pf. 4 qm		Differenz 44,20 Pf. 7 qm	

Die Rücksicht auf die Marktlage — die meisten Großstädte verfügen über einen hohen Anteil der 1- bis 2-räumigen Kleinstwohnung am Altwohnungsbestand — gebietet, sofern eine wirtschaftliche Zukunftspolitik getrieben werden soll, den Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen an den Bauprogrammen auf 10 bis 20 v. H. zu beschränken und andererseits das Hauptgewicht auf die 1½-Zimmer-Wohnung zu legen. Nur durch ein bewegliches System der Ergänzung der Hauszinssteuer-Hypotheken durch Bürgschafts-Hypotheken werden die Voraussetzungen in der Finanzierung geschaffen, die eine wirtschaftlich falsche und wohnungskulturell nicht vertretbare Senkung des Wohnungs-Standards dieser Kleinstwohnung verhindern und damit überhaupt erst ein einwandfreies Beleihungsobjekt für erststellige Kapitalien schaffen. Man darf dabei nicht verkennen, daß mit den Neumieten dieser Kleinstwohnungen, die, absolut gesehen, nicht unwesentlich unter den Kleinwohnungs-Mieten des Jahres 1930 liegen, gewiß auf der Einkommens-Skala tieferstehende Schichten als die bisher versorgten in die Lage versetzt werden, eine sicherlich sehr bescheidene Neubauwohnung zu ermieten. Den Einkommensverhältnissen der breiten Massen entsprechende Mieten der Kleinstwohnungen, die gemäß den Reichsrichtlinien im Rahmen von 150 v. H. der Friedensmiete liegen müßten, sind jedoch in den meisten Großstädten nur zu erzielen, wenn nicht nur Bürgschaften für Ib-Hypotheken bereitgestellt werden, sondern auch Zinszuschüsse zur Angleichung der Kosten dieser Hypotheken an die Zinslasten der Hauszinssteuer-Mittel für die Dauer der Laufzeit der Ib-Hypotheken bewilligt werden.

Die Schwierigkeiten einer angemessenen Mietenbildung für die großstädtische Kleinstwohnung werden erst sichtbar, wenn man sich die ungeheueren Schwierigkeiten vergegenwärtigt, die der Endfinanzierung eines sowohl in seinem Umfang arbeitsmarktpolitischen Notwendigkeiten Rechnung tragenden, als auch in der Größenanordnung der Marktlage entsprechenden Bauprogramms in den Großstädten entgegenstehen. Man muß mit aller Deutlichkeit aussprechen, daß auch bei der Ingangsetzung des diesjährigen Bauprogramms die Last der Verantwortung, bei einer scheinbar strafferen staatlichen Wohnungsfürsorge, in Wirklichkeit auf die Kommunen abgewälzt wird. Wir haben zwar ein Reichsbürgschaftsgesetz, das eine Streckung der geringen Hauszinssteuermittel für den Wohnungsbau dieses Etatsjahres durch die Aufnahme von Bürgschaftshypotheken ermöglichen soll. Wie die Dinge zur Zeit stehen, werden jedoch die Kommunen dazu gedrängt, selbst Bürgschaften zu übernehmen und aus eigenen Mitteln Zinszuschüsse zur Verfügung zu stellen. In Preußen wird zwar in den offiziellen Berechnungen die Durchführung eines Bauprogramms von insgesamt 84 000 Wohnungen (das bereits ein Defizit von 55 000 Wohnungen gegenüber den Planziffern des Reiches aufweist) als durchführbar angenommen. In Wirklichkeit ist die Lage jedoch viel katastrophaler, wenn die erheblichen Vorgriffe der Kommunen auf Hauszinssteuermittel dieses und der nächsten Jahre in Rechnung gestellt werden. Diese Vorgriffe sind damit nicht aus der Welt geschafft, daß sie von den Ministerien nicht anerkannt werden. Viele Kommunen werden nur bei stärkster Aufblähung ihres Hauszinssteuerkontingents aus 1931 durch Bürgschaftshypotheken imstande sein, ein bescheidenes Bauprogramm durchzuführen. Solange die Länder nicht ausreichende Bürgschaften und Zinszuschüsse zur Mobilisierung und Verbilligung von freien Kapitalien zur Streckung der Hauszinssteuerfonds zur Verfügung stellen, besteht die Gefahr, daß, wie in den Vorjahren, eine zu starke Streckung der Hauszinssteuermittel je Wohnungseinheit bei ungenügendem Ausgleich durch Zinsverbilligung zu unangemessenen hohen Mieten führt.

Trotzdem die Bausaison bereits begonnen hat, sind in vielen Kommunen die wichtigsten Fragen ungeklärt. Die Verhältnisse zwingen zu einer Erweiterung der bisherigen staatlichen Maßnahmen zu einem Sanierungsprogramm, das umfassen muß:

Anerkennung der Vorgriffe der Kommunen auf das Etatsjahr 1931 durch die Länder;

Aufstellung eines Bauprogramms unter Berücksichtigung dieser Vorgriffe;

Entlastung der Kommunen von neuen Bürgschaftsübernahmen, Beschränkung auf Bürgschaften des Reiches und der Länder;

Zentrale Beschaffung der zur Streckung und Ergänzung der Hauszinssteuermittel erforderlichen freien Kapitalien;

Bereitstellung ausreichender Zinszuschüsse für die Laufzeit der zu verbilligenden Kapitalien (und nicht nur für 5 Jahre), die eine gesetzliche Sicherung eines geringen Prozentsatzes des Hauszinssteueraufkommens auf 30—40 Jahre erforderlich macht;

Mobilisierung zusätzlicher Wohnbaumittel durch staatliche Auslandsanleihen;

Genehmigung beschränkter Vorgriffe der Kommunen auf das Etatsjahr 1932.

Wird diesen Forderungen nicht Rechnung getragen, so muß die in den Reichsgrundsätzen proklamierte Mietenpolitik zwangläufig blasse Theorie bleiben. —

KLEINSTMIETEN AUF DEM FLACHEN LANDE

VON NADOLNY, GENERALDIRektor DER OSTPREUSS. HEIMSTÄTTE, KÖNIGSBERG I. PR.

Die Forderungen des Wohnungsnotprogramms vom Ausgang des Jahres 1930 sind nicht die ersten Versuche, mit der Wohnungshilfe auf billiger Grundlage den ärmeren Teilen der Bevölkerung nahezukommen. Jedoch sollten die mit der Maßnahme ausgeworfenen Mittel ausschließlich dem Kleinsthausbau zugute kommen. Im übrigen hat die staatliche Wohnungsfürsorge von Anfang an sich der Förderung des Kleinhausbaues angenommen als des bevorzugten Aufgabengebietes ihrer Organe, der Wohnungsfürsorgegesellschaften.

Hier wird lediglich der Kleinwohnungsbau behandelt sowie die Tragbarkeit seiner Mieten, und zwar für die Verhältnisse des flachen Landes. Die sich ergebenden Anforderungen sind aufs engste bedingt durch den Einkommensstand. Die Einkommens- und Erwerbsmöglichkeiten der Provinz Ostpreußen sind denkbar ungünstig. Es ist schwierig, das normale Arbeitereinkommen mit dem Mieteinkommenssoll für Kleinwohnungen in Einklang zu bringen. Der in der Provinz übliche Lohnsatz für Mindergelöhnte kann mit 1200 RM je Jahr angenommen werden. Das Einkommen steigert sich für Dauerarbeiter, Handwerker und untere Beamte auf 1500 RM bis 1800 RM, selten bis zu 2400 RM etwa für Handwerker für Spezialtätigkeit (Schlosser bei der Reichsbahn). Rechnet man für Miete 20 v. H. vom Jahreseinkommen, so würden hiernach für die vorgenannten Einkommen tragbar sein: 20, 25 und 30 RM bis zu 40 RM im Monat. Für Miethöhen dieser Größe sind mit dem Reichszusatzprogramm unter anderem folgende Bauvorhaben im Herbst des Jahres 1930 eingeleitet worden, deren

Kosten und Finanzierung im einzelnen nachgewiesen wird. Es handelt sich durchweg um Beispiele von Flachbauten in halbländlicher Umgebung.

Dt.-Eylau: Vorstädtische geschlossene Flachsiedlung (Reichsheimstättensiedlung), die für etwa 100 Wohnungen ausbaufähig ist. Eigenheime mit Einliegerwohnung und Stallanbau, die einzelnen Grundstücke von 900 bis 1400 qm Größe: Größe der unteren Wohnung: 2 Stuben und Küche mit 45 qm, Größe der oberen Wohnung: 2 Stuben und Küche mit 33 qm. Gesamtherstellungskosten einschließlich Baugrundstück = 11 150 RM.

Finanzierung:

I. Hypothek br.	3 300.— RM	7 1/2 v. H. Verzinsung	=	255,75 RM
Hausz St.-Hyp. je 3 300.— =	6 600.— „	1 v. H. „	=	66.— „
Eigenleistung	1 250.— „	6 v. H. „	=	75.— „
				396,75 RM
Allgem. Verwaltungskosten und Abschreibung . .			=	213,25 „
		zus.:	=	610.— RM

Hieraus ergibt sich ein Mieteinheitssatz von 7,80 RM für den Quadratmeter Wohnfläche, der annähernd 150 v. H. der geltenden Friedensmiete ausmacht. Eigenheimwohnung von 45 qm: Monatsmiete = 29,30 RM, Einliegerwohnung von 33 qm: Monatsmiete = 21,50 RM.

Die monatliche Belastung bedeutet jedoch nicht nur der Entgelt für die bloße Wohnungsnutzung, es kommt hinzu die besondere Stall- und Gartennutzung für jede Wohnung.

Der Typ ist besonders wirtschaftlich; auf 1 qm Wohnfläche entfallen 4,75 cbm umbauten Raumes. Die reinen Baukosten der Erdgeschoßwohnung = 4850 RM; die reinen Baukosten der Einliegerwohnung = 3550 RM. Reine Baukosten des umbauten Raumes = 22,50 RM/cbm; Kosten der Wohnfläche = 107 RM/qm.

Die Lasten für die beiden Wohnungen sind für die nachgewiesenen Einkommen noch tragbar und dürften dies auch bei vorübergehendem Verdienstausfall sein, da das Zubehörland von 500 qm ab immerhin den Haushalt stützen hilft.

Landgemeinde Widminnen (Kr. Lötzen): Größere geschlossene Flachsiedlung der Gemeinde. Kleinmietwohnungen im Vierfamilienhaus mit Stallnutzung und Grundstück von 1500 qm.

Größe der Erdgeschoßwohnung: Stube, Kammer und Küche mit 35,44 qm; Größe der Obergeschoßwohnung: Stube, Kammer und Küche mit 39,87 qm; Gesamtkosten der Hausgruppe aus zwei Vierfamilienhäusern = 48 700 RM.

Finanzierung:

I. Hypothek br. .	17 500.— RM	zu 7 1/2 v. H. Versinsung	=	1 312,50 RM
Hausz.-St.-Hyp. je 3 300 RM =	26 400.— „	zu 1 v. H. „	=	264.— „
Eigenleistung der Gemeinde .	4 800.— „	zinslos	=	— „
				1 576,50 RM
Allgem. Verwaltungskosten und Abschreibung			=	912.— „
		zus:	=	2 488,50 RM

Demnach Mieteinheitssatz = 8,25 RM/qm. Erdgeschoß- von 35,44 qm: Monatsmiete = 24,40 RM, Obergeschoßwohnung von 39,87 qm: Monatsmiete = 27,40 RM.

Läßt man die Stallnutzung als entbehrlich außer Betracht, so würden die Mieten für die beiden Wohnungen sich auf 24 RM und 21,40 RM ermäßigen, der Mieteinheitssatz auf 7,25 RM/qm.

Die reinen Baukosten der Erdgeschoßwohnung betragen 5050 RM; die reinen Baukosten der Obergeschoßwohnung betragen 4500 RM; reine Baukosten des umbauten Raumes = 21,60 RM/cbm; reine Baukosten der Wohnfläche = 126 RM/qm.

Die Siedlung liegt an der Bahnstation Widminnen, einer Betriebsstätte der Eisenbahn mit größerem Eisenbahnpersonal; ein Teil der Eisenbahnbeamten wohnt in der Siedlung. Ein Bahnunterhaltungsarbeiter mit 2 Kindern erhält 137,50 RM im Monat; die Wohnungen sind für ihn ohne weiteres tragbar.

Rastenburg: Bebauung eines über 1,5 Morgen großen Grundstücks in der unmittelbaren Umgebung einer Provinzstadt von etwa 14 000 Einwohnern. Die Bebauung erfolgte mit Zweifamilienreihenhäusern, die in zwei Baublocks angeordnet sind.

Zwölffamilienhaus: Größe der Erd- und Obergeschoßwohnung: je 2 Stuben, Küche und Abort mit Duschraum mit 39,80 qm.

Achtfamilienhaus: Größe der Erd- und Obergeschoßwohnung: je 2 Stuben, Küche und Abort mit Duschraum mit 37,67 qm. Gesamtkosten einschließlich Grundstück = 133 500 RM.

Finanzierung:

I. Hypothek br. .	38 500.— RM	zu 7 1/2 v. H. Verzinsung	=	2 887,50 RM
Hausz.-St.-Hyp. je 4 100.— RM =	82 000.— „	zu 1 v. H. „	=	820.— „
Eigenleistung .	13 000.— „	zum Teil zinslos i. g.	=	120.— „
				3 827,50 RM
Allgem. Verwaltungskosten und Abschreibung			=	2 465.— „
		zus.:	=	6 292,50 RM

Hieraus ergibt sich folgende Miete:

Zwölffamilienhaus: Erd- und Obergeschoßwohnung von 39,80 qm: Monatsmiete = 26,60 RM.

Achtfamilienhaus: Erd- und Obergeschoßwohnung von 37,67 qm: Monatsmiete = 25,60 RM.

Die reinen Baukosten der Wohnung von 39,80 qm betragen 5960 RM; die reinen Baukosten der Wohnung von 37,67 qm betragen 5640 RM; reine Baukosten des umbauten Raumes = 26 RM/cbm; reine Baukosten der Wohnfläche = 150 RM/qm.

Unter den Kleinwohnungsverhältnissen nimmt der Landarbeiterwohnungsbau eine besondere Stelle ein. Mit der Mindestanforderung von 70 qm geht die Wohnfläche des Landarbeitereigenheimes beträchtlich über das jetzt zulässige Maß des mit Hauszinssteuern zu finanzierenden Kleinwohnungsbaues hinaus; in der Regel liegen auch die Belastungen und die Möglichkeiten eines Ausgleiches für diese ungleich günstiger, wie dies ein Beispielsfall der Flachsiedlung in der Nähe der Stadt Wormditt, Kreis Braunsberg, zeigt. Im Anschluß an eine vorstädtische Siedlung sind hier zwölf Landarbeiter mit je einem Morgen Landzulage angesetzt. Die Belastung aus den Gesamtkosten für Hausbau und Grundstück ergibt sich mit monatlich 23,50 RM. Dieser Betrag ist für das übliche Lohneinkommen ohne weiteres tragbar, wenn, wie im vorliegenden Falle, die Lohnbeschäftigung von Dauer ist. Die Landarbeiter arbeiten hier während des Sommers bei den Ackerbürgern der Stadt Wormditt, im Winter in der nahegelegenen Stadtforst.

Die Tragbarkeit solcher Eigenheimstellen wird durch Vergrößerung der Landzulagen entsprechend gesteigert. Bei einer Landzulage von etwa 4—5 Morgen würde die Belastung sich wie folgt stellen:

Jährliche Tilgungsrate . .	=	rd. 250.— RM
Verzinsung der I. Hypothek zu 5 v. H. i. D.	=	75.— „
Feuerversicherung	=	15.— „
		340.— RM
rd. 28.— RM im Monat Abzurechnende Erträgnisse aus 4 Morgen guten Bodens	=	ab 280.— RM
bleiben bare Lasten im Jahr	=	60.— RM

Die Lage des Landarbeiters wird ungünstiger, wenn er nicht dauernd beschäftigt ist. Daher wird gegenwärtig versucht, die Landzulage zu verstärken. Je größer sie ist, desto günstiger ist die Wirtschaftlichkeit der Stelle. Wichtig ist, daß sie dem Arbeiter nicht nur durch seinen Garten neben seiner Arbeit eine Verbesserung seines Nahrungsmittelstandes bietet, sondern durch eine größere Landzulage bei mangelnder Arbeit eine Sicherheit gegen Notzeiten gewährt. Aber über den Landarbeiter hinaus ist bei der großen Masse des Volkes ein solches Kleinhaus mit Garten oder Landzulage eine produktive Anlage im Sinne der Volkswohlfahrt, deren Verbreiterung wir uns auf das stärkste angelegen sein lassen müssen.

DIE AUSSTATTUNG DER KLEINSTWOHNUNG

VON MAG.-OBERBAURAT W. NOSBISCH, FRANKFURT A. M.

Über die Ausstattung der Wohnungen ist in den Reichsgrundsätzen für den Kleinwohnungsbau vom 10. Januar 1931 nur weniges in Abschnitt 7 gesagt und dieses Wenige ist so unbestimmt, daß praktisch nicht viel damit anzufangen ist. Die Preussischen Richtlinien vom 23. Februar 1931 übernehmen den fraglichen Abschnitt 7 fast wörtlich (I c), geben aber darüber hinaus in einer allgemeinen Vorbemerkung in knappen Sätzen ein Bild von der Art der gedachten Kleinstwohnungen, das eine Vieldeutigkeit nicht zuläßt. In Ziffer 13 wird gefordert, daß Hauszinssteuerhypotheken und Zinszuschüsse nur für Wohnungen zu gewähren sind, die nach Größe, Anordnung usw. und Ausstattung die notwendigsten Anforderungen nicht überschreiten, daß andererseits die Wohnungen den Anforderungen entsprechen sollen, die an gesunde, zweckmäßig eingeteilte und solide gebaute Dauerwohnungen zu stellen sind. Diese Forderungen in Verbindung mit der vorgeschriebenen Wohnungsgröße von 32—45 qm und entsprechenden Mieten von 20 bis 40 RM monatlich zwingen dazu, schon bei der Grundstückswahl, der Aufschließung, der Grundrißgestaltung und der technischen Durchführung der Bauten das höchste an Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit herauszuholen, was möglich ist, um für die eigentliche Ausstattung noch so viele Mittel übrig zu halten, daß das wohntechnische und kulturelle Minimum nicht überschritten wird.

Leider wird in Abschnitt VII bezw. I c auch das Problem der zentralen Wirtschaftseinrichtung aufgerollt, ohne hierüber eine klare Entscheidung zu treffen. Denn die Bestimmung, daß solche Anlagen nur zulässig sind, wenn die Lasten der Mieter dadurch nicht erhöht werden, setzt voraus, daß in allen Fällen vorher eingehende Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgestellt werden müssen, die meistens ganz unmöglich oder aber sehr unzuverlässig sind, da bei den noch herrschenden Unvollkommenheiten der Anlagen und den Ungenauigkeiten der Berechnungsmethoden verbindliche Zahlenangaben kaum gemacht werden können. Viele Bauherren werden also versucht sein, diese zentralen Einrichtungen für ihre Bauvorhaben vorzusehen, was in den meisten Fällen zu einem sicheren Mißerfolg führen muß. Zum mindesten wird viel vergebliche kostspielige Arbeit geleistet.

Es sei deshalb nochmals grundsätzlich betont, daß auf Grund genauer Untersuchungen und langjähriger Erfahrungen eine zentrale Bewirtschaftung für Kleinstwohnungen der verlangten Art einstweilen noch ausscheidet*). Die Belastungen aus diesen Anlagen sind für die in Frage kommenden Arbeiterschichten einfach nicht tragbar. Es kommt noch hinzu, daß bei Zentralheizung und Zentralwaschküche eine feste monatliche Mindest-Pauschalgebühr erhoben werden muß, um eine gewisse Wirtschaftlichkeit der Anlagen zu gewährleisten, und daß daher dem Mieter nicht die Möglichkeit verbleibt, wie bei der Ofenheizung und der Hauswäsche, im Notfall aufs äußerste zu sparen. Dieser Zustand würde bei den wechselnden Einkommensverhältnissen dieser Mieter, besonders aber bei längerer Erwerbslosigkeit zu den größten Unzuträglichkeiten führen. Was die Anlage von Gemeinschaftsbädern oder Zentralbädern angeht, so stehe ich auf dem Standpunkt, daß die Einrichtung eines Bades für mehrere Familien im Keller oder Dachgeschoß evtl. in Verbindung mit der Waschküche nur bei Flachbauwohnungen, also höchstens für zwei Familien diskutabel, dagegen in mehrgeschossigem Stockwerksbau unbedingt anzulehnen ist. Auch die Zusammenfassung mehrerer Bäder für einen oder mehrere Baublocks oder aber die Einrichtung einer Zentralbadeanlage für eine ganze Siedlung bietet nicht die Vorteile, die man sich davon verspricht und ergibt außerdem für das einzelne Bad höhere Betriebskosten als beim Baden in der Wohnung, da die Bedienungs- und erhöhten Unterhaltungskosten hinzukommen. Erfahrungsgemäß werden solche Bäder auch nur sehr wenig benutzt und erfüllen deshalb in keiner Weise ihren Zweck. Wenn also überhaupt Bäder eingerichtet werden sollen, dann kann es nur eine Lösung geben: nämlich das Bad in der Wohnung.

Ist damit eine wichtige Frage der Ausstattung der billigen Kleinstwohnung grundsätzlich geklärt in der Weise, daß zentrale Wirtschaftseinrichtungen ausscheiden müssen, so muß eine zweite grundsätzliche Klarheit geschaffen werden über die Ausbildung der Küche, ob als abgetrennte kleine Arbeitsküche, oder als reine Wohnküche oder als Wohnküche mit Kochnische. So ideal eine bis ins kleinste gut organisierte und eingerichtete Arbeitsküche unter bestimmten Voraussetzungen ist (bei gesicherten und ausreichenden Einkommensverhältnissen in Verbindung mit stabilem Mietverhältnis und bei einem gewissen kulturellen Niveau), so nachteilig kann sie sich auswirken, wenn diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, also wenn mit häufigem Wohnungswechsel gerechnet werden muß, und die pflegliche Behandlung und richtige Benutzung dieser Küche nicht vorhanden ist, wenn außerdem die Einrichtung aus Mangel an Mitteln nicht so vollkommen sein kann, daß der Charakter der Arbeitsküche voll gewahrt ist. Diese Voraussetzungen sind bei der Kategorie von Wohnungen, wie sie die Richtlinien vorsehen, nicht gegeben, so daß normalerweise die Arbeitsküche ausscheidet. Es kommt hinzu, daß die Arbeitsküche im Winter zwei Feuerstellen in der Wohnung bedingt, wenn das Wohnen sich nicht in der kleinen Arbeitsküche abspielen soll, die damit ihren Sinn und Zweck verliert.

Der Wohnküche ohne Kochnische kann ebensowenig das Wort geredet werden, weil sie m. E. das wohntechnische und kulturelle Minimum unterschreitet, das nach den Richtlinien gewahrt werden soll. Es bleibt also nur die Wohnküche mit Kochnische übrig, die bei geeigneter Ausführung alle Forderungen in Bezug auf Zweckmäßigkeit, Billigkeit und Hygiene erfüllt.

In diesem Zusammenhang müßte noch die Frage der Anlage von Balkons und Loggien kurz angeschnitten werden. So zweckmäßig und wünschenswert oft eine solche Wohnungsergänzung ist, so kann man sie doch nicht als unbedingt notwendig bezeichnen. Der Kostenaufwand für solche Anlagen steht meistens in keinem Verhältnis zu den geringen Vorteilen. Es könnte aber sein, daß durch die Anlage eines nicht ausladenden Balkons eine wesentlich günstigere Grundrißlösung gefunden wird, besonders bei der kleinsten Kategorie von Wohnungen. Grundsätzlich sollte man also Balkone nicht ablehnen. Was den Wohnungsflur betrifft, so ist ein solcher nicht unbedingt erforderlich. Falls er fortfällt, ist zwischen Treppenhaus und Wohnung eine Doppeltür vorzusehen. Ebenso muß dann der Klosettraum einen besonderen Vorplatz erhalten.

Nachdem die wichtigsten Vorfragen geklärt sind, und der Organismus der Wohnung sich herauskristallisiert hat, handelt es sich nunmehr darum, die unbedingt notwendige Ausstattung näher zu umgrenzen, und unter den verschiedenen Möglichkeiten das Wirtschaftlichste herauszufinden, ohne das obenerwähnte Minimum in wohntechnischem und kulturellem Sinne zu unterschreiten. Erwähnen möchte ich, daß die folgenden Ausführungen sich nur auf städtische Kleinwohnungen beziehen, nicht dagegen auf ländliche, die für sich betrachtet werden müssen.

Unter „Ausstattung" muß sowohl die bautechnische Durchbildung der Wohnungen als auch die Einrichtung selbst verstanden werden.

In bautechnischer Hinsicht wären folgende Vorschläge zu machen:

*) Siehe meine Ausführungen in der 7. Folge der Buchreihe „Vom wirtschaftlichen Bauen", Verlag Oskar Laube, Dresden, und September/Oktober-Heft 1930 der internat. Zeitschrift „Wohnen und Bauen".

Die Zwischendecken sollten möglichst als Massivdecken in billigen, aber einwandfreien Systemen ausgebildet werden, weil Holzbalkendecken trotz geringer Verbilligung bei der heutigen Qualität des Holzes zu große Risiken mit sich bringen. Als Fußboden ist dagegen der Riemenfußboden auf Unterlagshölzern dem Massivboden mit Linoleum vorzuziehen, weil er billiger und dauerhafter ist als letzterer. Das Linoleum wird durch die zu erwartende unpflegliche Behandlung einem frühzeitigen Verschleiß ausgesetzt. Auch Steinholzböden können für die Wohnräume nicht empfohlen werden, da sie in größeren Flächen leicht rissig werden und eine sehr pflegliche Behandlung verlangen. Nur in der Kochnische und im Bad wäre der Steinholzboden zu wählen, da es sich um kleine Flächen handelt und er fußwärmer ist als Terrazzoboden.

Die nichttragenden Zwischenwände innerhalb der Wohnung sollen so leicht wie möglich gehalten werden, um teure Unterzüge und Tragwände zu sparen. Eine Schallisolierung zwischen den Räumen einer Wohnung kommt aus finanziellen Gründen nicht in Frage. Der Kalkputz der Wände und Decken soll nicht geglättet, sondern nur gefilzt sein, damit der Farbanstrich besser haftet. In den Wohnräumen werden zweckmäßigerweise einfach gemusterte, nicht zu helle Tapeten, bis zur Decke gehend, ohne Abschlußstreifen verwendet, in der Kochnische und im Baderaum ist der Kalkfarbenanstrich der billigste und haltbarste. Ein Ölfarbensockel von etwa 1,20 m Höhe ist auf besondere Schleißstellen zu beschränken. Wandplatten scheiden aus. Zwischen Wohnteil und Kochnische in der Wohnküche ist die Anbringung eines etwa 60 cm hohen Abschlusses unter der Decke erforderlich, um Schwaden und Dünste abzufangen und die Möglichkeit zu geben, die Nische ganz durch einen Vorhang abtrennen zu können.

Die Fenster müssen in den wirtschaftlichen Abmessungen bleiben, durchlaufende Fensterbänder sind nur bei nichttragenden Außenwänden vertretbar. In der Kochnische und im Baderaum ist je ein Lüftungsfenster möglichst hoch unter der Decke mit gut funktionierendem Öffner anzubringen. Falls keine Querlüftung der Wohnung möglich ist (z. B. beim sogenannten Vierspänner), sind in ausreichendem Maße Abzugsschächte anzuordnen, deren Einmündungen möglichst unter der Decke liegen.

Als Türen kommen nur Füllungstüren mit Sperrholzfüllungen, dagegen keine reinen Sperrholztüren in Betracht, da letztere zu teuer sind und bei schlechter Wohnungspflege leicht schadhaft werden. Dagegen sollen eiserne Türzargen beibehalten werden wegen der Ungeziefergefahr bei Holzfutter und Bekleidung, ferner Türdrücker aus schwarzem Eisen.

Ich komme nun zur eigentlichen Einrichtung. Grundsätzlich ist zu sagen, daß, so wünschenswert bei mancher Grundrißgestaltung die Verwendung von Einbaumöbel wäre, diese für die geforderte Kategorie von billigsten Wohnungen wegen der hohen Anschaffungs- und Unterhaltungskosten nicht vertretbar sind. Als einzige Einbaumöbel kommen ein Speiseschrank in der Kochnische mit direkter Außenbelüftung und ein Besenschrank in Betracht. Die Ausmaße der Räume und Wandflächen müssen deshalb so gehalten sein, daß die Aufstellung handelsüblicher Möbel in bester Weise möglich ist. Im Elternschlafzimmer ist die Aufstellung eines billigen, aber guten Eisenofens erforderlich, da im Notfall, z. B. Krankheit, hier geheizt werden muß. Das Fehlen eines Ofens im Schlafraum hat sich auch deshalb als ein großer Nachteil herausgestellt, weil die in den Mauern befindliche Baufeuchtigkeit in den ersten Jahren des Bewohnens der Wohnung kaum zu entfernen ist, besonders wenn durch eine Überbelegung der Wohnung starke Luftfeuchtigkeit vorhanden ist, die zu Schimmelbildung in den ungeheizten Räumen führt. Diese Schäden können nur durch energisches Heizen beseitigt werden.

Im Wohnteil der Küche fällt ein besonderer Ofen fort, wenn die Kochnische mit einem genügend großen Kohlenherd ausgestattet wird, der im Winter die einzige Feuerstelle in der Wohnung bilden kann. Der kombinierte Kohlengasherd ist nur dann für die Wohnküche geeignet, wenn die Heizfläche des Kohlenherdes nicht verkleinert wird. Von Gasherden allein ist abzuraten, da sie im Winter eine zweite Feuerstelle bedingen. Es ist jedoch dafür zu sorgen, daß Gasanschluß bis zum Herd verlegt wird, damit im Sommer die Möglichkeit besteht, einen Gaskocher anzuschließen. Als weitere Einrichtung in der Kochnische kommt das Spülbecken in Betracht. Am besten ist ein gußeisernes, emailliertes, großes, einteiliges, rechteckiges Becken mit hoher Rückwand und oberem Holzrand. Mit dem Spülbecken wird zweckmäßigerweise ein Spülbrett mit Metallverkleidung fest verbunden. Unter Spülbecken und Spülbrett kann in einfachster Weise ein Speiseschrank angeordnet werden, der mit der Außenluft in Verbindung steht und durch einschiebbare Lattenroste untergeteilt ist.

Am umstrittensten ist bei Kleinstwohnungen die Frage des Bades. Die Richtlinien lehnen das Bad nicht unbedingt ab, sondern machen es davon abhängig, daß hierdurch die Miete nicht über das festgesetzte Maß erhöht wird. Ich persönlich halte die Einrichtung des Bades in der Wohnung, selbst in der billigen Kleinstwohnung, für eine zwingende Forderung der heutigen Zeit und kann in dieser Ansicht auch nicht durch das Argument umgestimmt werden, daß die Badewanne oft nur als Vorratsbehälter benutzt würde. Zugegeben, daß dies in vereinzelten Fällen aus Abneigung gegen das Baden überhaupt vorkommt, so werden meistens andere Gründe für die Nichtbenutzung maßgebend sein, z. B. wenn die Beheizung des Baderaumes nicht gelöst ist oder eine zu umständliche oder zu teure Warmwasserbereitung oder auch eine zu große Wanne das Baden erschwert bzw. durch zu hohe Belastung unmöglich macht. In dieser Hinsicht wird auch heute noch viel gesündigt. Eine restlos befriedigende Lösung für die Einrichtung des Bades in der Kleinstwohnung ohne zentrale Warmwasserbereitung ist allerdings noch nicht gefunden. Sie würde vielleicht darin bestehen, daß der Küchenherd durch entsprechende konstruktive Änderung, deren Kosten natürlich die eines Kohlenbadeofens nicht überschreiten dürfen, gleichzeitig zur Beheizung des Baderaumes und zur Warmwasserbereitung herangezogen wird. Solange eine solche Einrichtung noch nicht geschaffen ist, ist die beste Lösung die Aufstellung eines Kohlenbadeofens im Baderaum, der gleichzeitig den Raum erwärmen kann. Eine Beheizung des Raumes muß unbedingt verlangt werden, weil sonst das Bad im Winter nicht zu benutzen ist. Von der Verwendung von Gasbadeöfen für solche Kleinstbäder ist entschieden abzuraten, da gewisse Gefahrenquellen damit verbunden sind, der Raum nicht genügend geheizt wird und die Betriebskosten für kleinste Verhältnisse viel zu hoch sind. Die Versuche, die in Frankfurt a. M. mit einem Wandkohlenbadeofen gemacht worden sind, sind bisher auch noch nicht zur vollen Zufriedenheit ausgelaufen. Bei der Anordnung des Bades ist darauf zu achten, daß alle Installationsleitungen in Küche und Bad wirtschaftlich zusammengelegt werden. Die Badewanne selbst ist möglichst als Kurz- oder Sitzwanne zu wählen, damit die Aufstellung auf kleinstem Raum in Verbindung mit dem Klosettraum möglich ist. Der Vorteil der Badewanne in der Kleinwohnung besteht nicht allein in der Möglichkeit des täglichen Badens, sondern auch darin, daß hierdurch das tägliche Waschen aus dem Schlafzimmer in das Bad verlegt wird, wodurch der Schlafraum entsprechend verkleinert werden kann. Außerdem ist die Badewanne der Hausfrau sehr erwünscht für die Besorgung der Kinderwäsche und Kleinwäsche, für die die Benutzung der Waschküche nicht in Betracht kommt.

Zum Schluß wären noch die Zusatzräume zur Wohnung kurz zu behandeln: Waschküche, Keller- und Bodenräume. Die Richtlinien fordern, daß diese auf das notwendigste Maß zu beschränken sind. Bodenräume sind bei Vorhandensein von trockenen Kellerräumen nicht erforderlich. Ein Trockenraum kann neben der Waschküche im Keller eingerichtet werden. Für die Ausstattung der Waschküche empfiehlt sich ein gemauerter Ofen mit Kupferkessel. Als

Wandschutz genügt ein 1,20 m hoher geglätteter Zementsockel. Bei den übrigen Wandflächen genügt Ausfugen und Anstrich mit Kalkfarbe.

Faßt man die wichtigsten Gesichtspunkte obiger Ausführungen zusammen, so wären folgende grundsätzliche Forderungen bezüglich der Ausstattung der billigen städtischen Kleinwohnung zu stellen:

1. Anordnung der Wohnküche mit besonderer Kochnische. Abtrennung der Kochnische vom Wohnteil durch eine Dunstschürze und direkte Lüftung nach außen. Aufstellung eines Kohlenherdes, der zur Beheizung der ganzen Wohnküche ausreicht, in der Kochnische. Kein Ofen im Wohnteil der Küche.
2. Ablehnung aller zentralen Wirtschaftseinrichtungen (Zentralheizung, Zentralwaschküche, Zentralbad).
3. Einrichtung des Einzelbades in der Wohnung in Verbindung mit dem Klosettraum. Verwendung der Klein- oder Sitzbadewanne und des Kohlenbadeofens. Ablehnung von Gasbadeöfen.
4. Ablehnung von Einbaumöbeln, außer Speise- und Besenschrank. —

DIE MÖBLIERUNG DER KLEINSTWOHNUNG

VON DR. ERNA MEYER, MÜNCHEN • 2 ABBILDUNGEN

Vielleicht ist keines der Teilprobleme der Wohnungsfrage so viel erörtert und so wenig vorwärts gebracht worden wie das der Einrichtung der Kleinstwohnung. Die eine Schwierigkeit ist das In-Einklangbringen des Grundrisses mit den Möbeln, die andere die Kostenfrage. Mit Sorge erinnert man sich an beides angesichts der neuesten Erörterungen über die Reichsnotverordnung.

Kein Zweifel, daß der Zwang, einer Familie von zwei bis fünf Köpfen nur eine Wohnungsnutzfläche von 32 bis 45 qm zuzubilligen, dem Architekten von vornherein die größten Schwierigkeiten machen muß, wenn er sich ernsthaft bemüht, die lebensnotwendigen Einrichtungsgegenstände einigermaßen zweckmäßig darin unterzubringen.

Wenn aber diese bedauerlich geringen Maße nun einmal als vorläufig unabänderliche Tatsachen hingenommen werden müssen, dann bleibt nichts anderes übrig, als sich darüber klar zu werden: was muß in diese Wohnungen hinein und wie ist es am besten unterzubringen, damit der Tagesablauf der einst darin Wohnenden sich mit größter Wirtschaftlichkeit vollzieht und zugleich unter Sicherung dessen, was wir kurz das „hygienische Minimum" nennen wollen.

Gehen wir aus von der entscheidenden Bettenfrage. Sie hat sich infolge der Diskussionen der letzten Jahre wenigstens soweit geklärt, daß nirgends mehr (wie noch 1927!) ein Grundriß vorkommen kann, der nicht für jeden Bewohner eine angemessene Lagerstatt vorsieht. Der dadurch beanspruchte Raum von äußerst 8 bis 10 qm in der 32 bis 45 qm-Wohnung, von 12 und mehr Quadratmeter in der 60 qm-Behausung der Kinderreichen muß schon etwa ein Viertel und mehr der gesamten Nutzfläche auffressen; denn der Grundsatz „jedem Menschen sein eigenes Bett" muß mit vollstem Nachdruck eindeutig als die unumstößliche Forderung des hygienischen Minimums allgemein anerkannt werden (vgl. die grundlegenden Arbeiten des Hygienikers Dr. Gruschka über das „Wohnungsminimum"). Da für alle übrigen Funktionen des täglichen Lebens, also An- und Ausziehen, Essen, Schularbeitenmachen und Spiel der Kinder, Nähen und Flicken der Hausfrau, Erholung der ganzen Familie sowie Bewirtschaftung der ganzen Wohnung (also Zubereitung des Essens und Instandhaltung von Wohnung und Kleidung) einschließlich des gesamten Bewegungsraumes zwischen den sich durch obige Tätigkeit als notwendig erweisenden Möbeln (Schränke, Tische, Stühle usw.) — eine Gesamtfläche von im ganzen 26 bis 35 qm (letzteres für fünf Personen!) übrigbleibt, sieht man sofort, daß die von den Betten eingenommene Fläche zu einer glatten Unmöglichkeit führt. Werden diese 8 bis 10 qm wirklich nicht nur nachts, wo es ja unvermeidlich ist und wo sie daher Nutzfläche darstellen, sondern auch tagsüber belegt und werden in dieser Zeit zu totem Raum, dann muß von vornherein die Bewirtschaftung der Wohnung Schiffbruch leiden. Auch bei bester Einteilung läßt sich die Summe der Funktionen mit Ausnahme des Schlafens für die fragliche Menschenzahl nicht auf der Fläche eines Berliner Zimmers entfalten!

Sieht man die katastrophalen Folgen, die sich für die Arbeit der Hausfrau — die oft noch einen außerhäuslichen Beruf haben wird, also gerade mit einem Minimum an Arbeit auskommen muß! — und die gesunde Entfaltung des körperlichen und seelischen Lebens der Familie hieraus ergeben, plastisch genug vor sich, so wird einem die Lösung auch ohne weiteres klar: es dürfen m. E. derartige Minimalwohnungen nicht anders eingerichtet werden als mit Betten, die am Tage entweder nahezu verschwinden oder irgendeine andere Funktion mitübernehmen, so daß sie am Tage Nutzraum, nicht toten Raum darstellen! Also: möglichst nur Klappbetten, die es ja in hygienisch einwandfreier Ausführung und zu Preisen gibt, die auch für die breiteste Masse in Betracht kommen (das „Frankfurter Bett" ab 30 RM einschließl. Drahtmatratze!). Im Wohneßraum könnte man sich eine einfache Ausführung der sog. Couch etwa in der Weise denken, daß ein normales Bett (Eisen- oder Holzgestell mit gleich hohen Schmal-

Schlafzimmer mit Klappbetten
Entwurf: Prof. Dr. Gropius, Berlin

Eingebaute Küche mit Speisekammer
Entwurf: Arch. Haesler, Celle

Fotos: Atelier Bauer, Karlsruhe

seiten) mit einer dreiteiligen Matratze ausgerüstet wird, die, mit buntem Indanthrenstoff bezogen (abknöpfbar), das ganze tagsüber zum Sofa stempelt (Rückenkissen erwünscht). Dadurch wäre am Tage für arbeitsmüde Familienmitglieder auch ein Platz zu wirklicher Entspannung gewonnen. Das hat aber den anderen großen Nachteil, daß die Unterbringung des Bettzeuges am Tage Schwierigkeiten macht, die um so bedenklicher sind, wenn man an den geringen Nebenraum, den Mangel an Lüftungsmöglichkeiten und nicht zuletzt das geringe Maß an hygienischen Kenntnissen der meisten Bewohner denkt. Auch die sich ergebende Selbstverständlichkeit eines Schlafplatzes im Wohn-Eßraum (der noch dazu oft genug mit der Kochnische in unmittelbarer Verbindung stehen wird) ist eine bedeutende Gefahr. Man wird also diese Möglichkeit nur ausnahmsweise für Einzelfälle in Betracht ziehen, z. B. wenn ein Sohn oder eine Tochter schon erwachsen sind und für sie sowieso nur dieser Schlafplatz in Frage kommt. Im allgemeinen kommt man um die Entscheidung für Klappbetten einfach nicht herum.

Zur eigenen Schlafstelle gehört aber auch für jedes Familienmitglied ein Ort für seine Habseligkeiten. Vom Säuglingsalter angefangen, wo schon aus hygienischen Gründen alles, was zur Pflege und Bekleidung des Kindes nötig ist, seinen besonderen Platz haben sollte, beanspruchen Kleider, Spiel- und Lernsachen für jedes Kind einen gewissen Raum. Bei der bisherigen Möblierung von Kleinwohnungen in Literatur und Ausstellung wurde diese Notwendigkeit allzu oft unbeachtet gelassen. Man muß immer wieder aussprechen, daß eine Wohnung, die außer einem Kleider-Wäscheschrank für die Eltern keine geeigneten Schrankräume auch für die Kinder vorsieht, unvollständig und im Interesse der Hausfrau, die Ordnung halten muß, und der Kinder, die zur Selbständigkeit erzogen werden sollen, höchst unzweckmäßig möbliert ist. Ebenso steht es mit dem Platz zum Schularbeitenmachen der Kinder. Auch diese notwendige Funktion der Wohnung wird bei Massenwohnungen gern vergessen; erfreuliche Ausnahme u. a. die neueren Arbeiten von Haesler, Celle. Bei Klappbettenverwendung lassen sich geeignete Spielflächen mit Sicherheit erreichen, manchmal auch ein passender Platz für die Schularbeiten; eine nur bei Benutzung herauszuklappende Tischplatte läßt sich dann oft in geeigneter Beleuchtung anbringen. Sie wäre das Mindeste, was man bei äußerster Raumbeschränkung fordern müßte.

Über die Kücheneinrichtung ist soviel geschrieben und auf Ausstellungen gezeigt worden, daß man glauben müßte, hier herrscht über Notwendiges und auch bei kleinstem Raum Mögliches vollkommene Klarheit. Leider scheint das keineswegs der Fall zu sein. Es fehlt hier an Raum, dies so vielseitige Problem zu erörtern (vgl. meine Arbeit „Die Elemente des Küchengrundrisses" in Hauswirtsch. Jahrbücher, 1930, Heft 2, Verlag Frankh, Stuttgart). Zusammenfassend sei nur nochmals darauf hingewiesen, daß sich gerade da, wo es sich um kleinste Raumverhältnisse handelt, die Kücheneinrichtung zweckmäßig eigentlich nur mit eingebauten Schränken gestalten läßt. Denn das Zueinander von Herd, Spüle (wozu sieht man noch immer auf Ausstellungen auch in kleinsten Typen ein zweites Spülbecken, das unnötig Raum und Geld kostet?), Tisch, Schränken, Fenster ist gerade hier von entscheidender Wichtigkeit für die zweckmäßige Bewirtschaftung und richtig lösbar nur bei festem Einbau. Die Kosten für Einbauschränke sind leichter tragbar für die Mieter als für bewegliche Möbel, weil hier von vornherein nur Ratenzahlung, d. h. Aufschlag auf die Miete (der erheblich unter 10 v. H. bleibt, vgl. den Luckhardtschen Grundrißvorschlag!), in Betracht kommt.

Wenn wir aber schon minimale Wohnräume hinnehmen müssen, so ist rein volksgesundheitlich allerdringendste Forderung, daß der eine für die gesamte Körperwäsche der Familie vorgesehene Raum die gründliche Reinigung aller auch wirklich ermöglicht, zumal es sich hier meist um körperlich schwer arbeitende Menschen handelt. Ob für diese eine Dusche, die nur kaltes Wasser liefert, zweckmäßig ist oder ob man lieber Kipp- oder Halbwannen oder nur große Becken anbringen sollte, in denen man mit viel geringeren Mengen von Wasser auskäme, und wie man diese Reinigungsmöglichkeiten ergänzt durch halb oder ganz zentralisierte Gemeinschaftsanlagen, das ist ein großes und genauer Untersuchungen an Hand des bisher Erreichten wertes Problem; die „kleine Wäsche" der Hausfrau, die sich trotz aller Proteste stets in der Wohnung wird abspielen müssen, sollte dabei auch die ihr gebührende Beachtung finden.

Was außer dem obigen nun noch zur Einrichtung gehört, sind Tische, Stühle, Sitzbank oder Sofa und Schränke. Für all dies sind heute schon zweckmäßigste Formen entwickelt, vor allem durch die sog. „Aufbaumöbel", die neuerdings auch schon als Massenmöbel in Gestalt der bekannten Schöpfungen von Gropius oder Schuster zu haben sind. Diese Typenmöbel kommen nicht nur um ihrer sachlichen Gestaltung willen vor allem für die Kleinstwohnung in Betracht, sondern auch wegen ihrer Zusammensetzbarkeit, die es den Mietern gestattet, sich eine mit dem Anwachsen ihres Geldbeutels „wachsende" Wohnung anzulegen. Daß diese Möbel heute auch schon zu erschwinglichen Preisen zu haben sind, ergab ein Vergleich der Schustermöbel in einfachster Ausführung mit den in der Qualität recht annehmbaren Möbeln eines großen Konsumvereins; letztere bewegten sich etwa in derselben Größenordnung, allerdings ohne Berücksichtigung des Rabatts, so daß annähernd nur dieser als Differenz betrachtet zu werden braucht. Diese Feststellung ist recht erfreulich, wenn man an die bisher hier klaffende empfindliche Lücke denkt. Immerhin kommen aber auch diese Möbel nur unter besonderen Umständen für die Kleinstwohnung dieser Kreise in Betracht. Und damit noch ein Wort zur Kostenfrage, die wir wenigstens in den Hauptzügen hier andeuten wollen.

Die in der Reichsnotverordnung vorgesehenen Monatsmieten von 20 bis 40 RM entsprechen einem Gesamteinkommen von 120 bis 240 RM monatlich (Ausgaben für Miete, Instandhaltung der Wohnung, Heizung und Beleuchtung pflegen bekanntlich zusammen ein Fünftel der Gesamtausgaben auszumachen; rechnen wir also die Miete allein mit einem Sechstel). Familien mit solchem Einkommen können für Neuanschaffungen nahezu nichts aufwenden, außer, wenn durch das Mitverdienen der Frau vor und in den ersten Jahren der Ehe erheblich gespart werden kann, eine Möglichkeit, die durch die heutigen Verhältnisse am Arbeitsmarkt wesentlich beschränkt wird.

Also bleibt überhaupt nur die Abzahlung der Möbel auf Raten, die ja auch längst in weitesten Kreisen unabänderliche Tatsache geworden ist. Nun werfe man einen Blick auf die sich bietenden Möbel für die Kleinstwohnung, soweit wir sie als zweckmäßig wirklich anerkennen können, und man wird zu immer dem gleichen Ergebnis kommen: daß alle diese Möbel zu teuer sind. Nur ein kurzes Beispiel: In einer Beamtensiedlung mit Wohnungen von 58 bzw. 65 qm Nutzfläche beträgt das Durchschnitteinkommen 240 RM monatlich. Beim Bau der Siedlung wurden auch von einer der bekannten Hausratgesellschaften recht zweckmäßige Möbel geliefert. Der Durchschnittspreis betrug für eine Zweizimmerwohnung mit Wohnküche (1 zweibettiges Schlafzimmer, 1 einbettiges Schlafzimmer, 1 Wohnküche [ohne Schränke, da diese eingebaut waren]) 1766 RM. Die Mieter bekamen zugebilligt, in Monatsraten von 12 RM abzuzahlen. Sie brauchen also rund 147 Monate = etwa 12 Jahre, um diese Schuld loszuwerden. Da es nennenswert billigere Möbel (nicht einmal Schund!) als obige überhaupt nicht gibt, erhellt aus diesen Zahlen das eine: es muß überall, wo Wohnungen nach der Reichsnotverordnung gebaut werden, auch dafür gesorgt werden, daß die Mieter einfachste, aber zweckmäßige Möbel zu gesunden, d. h. sie nicht mit schwersten Schädigungen bedrohenden Abzahlungsbedingungen bekommen. Wie das durchzuführen ist, gehört nicht hierher; Möglichkeiten

gibt es bei gutem Willen jedenfalls, das beweisen verschiedene Beispiele, von denen obiges nur eines ist. Klar werden muß man sich aber vor allem auch an den maßgebenden behördlichen Stellen darüber, daß gerade die Vorschriften über die Kleinstwohnungen dazu zwingen, für die Möbelbeschaffung den Mietern die Wege zu ebnen. Überläßt man es dem „freien Entschluß" des einzelnen, sich hier aus der Not zu helfen, so werden die an sich schon wegen ihrer geringen Maße gefährlichen Behausungen sich zu Stätten schwerster Schädigung der Volksgesundheit auswachsen; entweder durch unzweckmäßige und damit zugleich unhygienische Möblierung (z. B. mit altem, wohnungswirtschaftlich energisch abzulehnenden Kram von früher!) oder durch höchst bedenkliche finanzielle Belastung der Einzelfamilie gerade in den an sich schwierigen Jahren ihres Aufbaues.

Als weitere Forderung aus allem obigen ergibt sich der Wunsch nach ergänzenden Gemeinschaftseinrichtungen aller Art, besonders für die Unterbringung des Kleinkindes, damit die unvermeidlichen Mängel der Kleinstwohnung in Richtung auf das hygienische Minimum ausgeglichen werden. —

MONOLITHBAU UND BAUNOTPROGRAMM

VON STADTBAURAT ZOLLINGER

Die neuzeitlichen Betonbauweisen, die sich im Wohnungsbau bewährt haben, kennzeichnen sich durch den Unterschied der Methode: von den einen wird der Montagebau, von den andern das Monolithverfahren bevorzugt. Die Erkenntnis, die Baumethode durch Vergrößerung der Baueinheiten, der Steine, Platten, zu verbessern, kann man heute durch das gesamte Bauwesen verfolgen. Man geht in allen Industrien dazu über, große Bauteile in materialtechnisch und konstruktiv vervollkommneter Form fabrikmäßig herzustellen, um den Arbeitsprozeß zu verbilligen und die Produkte wohnungstechnisch auf die höchste Stufe zu bringen. Viele glauben, dem Montageverfahren das Wort reden zu müssen, weil sie der Ansicht sind, hiermit dem Ideal, dem Trockenbau, am nächsten zu kommen. Das Montageverfahren ist aber zu Unrecht gegenüber dem Monolithverfahren in den Vordergrund gestellt worden, da die Vorteile desselben nur scheinbare sind und andrerseits das Monolithverfahren gerade die größtmöglichste Rationalisierung der Baumethode ermöglicht.

Der Unterschied zwischen beiden Methoden besteht eigentlich nur darin, daß bei dem Monolithverfahren das Stockwerk, die ganze Wohnung, die Baueinheit darstellt, die bei dem Montageverfahren aus vielen großen Stücken zusammengesetzt wird, und daß in der Methode lediglich der Unterschied besteht, daß bei der einen Bauteile in ortsfesten Fabriken hergestellt werden, während die andere die Fabrikationsanlage über die Baustelle wandern läßt und hiermit ihre Produkte in größten Einheiten, Stockwerken, Häusern, direkt an der Verwendungsstelle erstellt. Der Unterschied in beiden Methoden wirkt sich in erster Linie in der Ersparnis wiederholter Transporte und mehrfacher Arbeitsgänge durch Vermeiden jeden Verlustes durch Bruch zugunsten des Monolithbaues aus.

Aber auch das Material selbst kann bei letzterem wohlfeiler hergestellt werden, da man auf eine Transportmöglichkeit der Körper keine Rücksicht zu nehmen braucht und denselben nur diejenige Festigkeit geben muß, die der Zweck erfordert. Dazu kommt, daß jeder Zinsverlust durch Lagerung und Lagerhaltung erspart wird. Der Vorteil, der dem Montageverfahren vielfach zu Unrecht nachgerühmt wird, den Bau mit seiner Hilfe trocken herzustellen, ist praktisch nicht vorhanden, da durch nasse Witterung, wie sie bei jedem Bau während der Bauzeit auftritt, sowie durch die mit viel Wasser verbundenen Ausbauarbeiten dieser Vorteil bei weitem wieder ausgeglichen wird. Diesen nachträglich in den Bau getragenen Wassermengen gegenüber ist die nach einigen Tagen noch im Gußbeton befindliche Menge ganz zu vernachlässigen.

Die neuzeitlichen Monolithbauweisen verwenden schwache Betonmischungen, die durch geeignete Zuschläge aufgelockert und porös gemacht werden. Die Qualität der Masse ist um so wertvoller, je höher die Porosität erreicht wird. Am bekanntesten ist die Verwendung geeigneter separierter Kohlenschlacke sowie die Verwendung des rheinischen Bimskieses als Zuschlagmaterial. Die neueste Methode verwendet zur Erzielung höchster Porosität gasbildende chemische Zuschläge zu Zementbeton allein oder in Kombination mit porösen Zuschlägen. Durch dieses Mittel wird die gesamte Masse durchsetzt mit kleinsten Luftzellen. Bei der Mitverwendung von porösen Zuschlägen wird auch das gesamte Mörtelgerüst selbst porös und damit isolierend gemacht.

Die Erfahrungen mit Schüttbeton unter Zuschlag von Schlacke und Bims sind durchaus gute. Die in Stärken von 25—30 cm ausgeführten Wandstärken haben sich 38—50 cm starken Ziegelwänden auch in der Praxis als durchaus gleichwertig erwiesen. Die Haftung des Putzes ist einwandfrei. Besonders gerühmt wird die Trockenheit der erstellten Wohnungen. Neuerdings geht die Industrie dazu über, künstliche poröse Zuschläge herzustellen, die sich für das Monolithverfahren glänzend bewährt haben. Besonders sei hier auf das Produkt Thermosit des Hochofenwerkes Oberschell und Syntoporit der I. G. Farben-Bitterfeld hingewiesen. Auch auf die Bestrebungen der Bimsindustrie sei hier hingewiesen, die durch Auswaschen der schweren Beimischungen und Verunreinigungen des natürlichen Bimsmaterials ein hochwertigeres Produkt erzielen wollen.

In Zukunft wird die Industrie noch mehr wie bisher ihr Augenmerk auf die Herstellung künstlicher poröser Betonzuschläge richten müssen.

Die Verfahren, lediglich durch poröse Zuschläge Betonleichtmaterial herzustellen, hängen immer von der Möglichkeit der Beschaffung desselben zu billigem Preis und aus greifbarer Nähe ab. Man ist also mehr oder weniger abhängig von diesen Materialien. Neuerdings geht man dazu über, die wärmetechnisch und schalltechnisch notwendige Porosität durch chemische Mittel, die dem Zement-Sandbeton zugesetzt werden und dort Gase entwickeln, zu erreichen. Man durchsetzt mit diesen Mitteln den Mauerkörper mit unzähligen Poren, die in sich vollständig abgeschlossen sind und das Gewicht der Masse wesentlich herabsetzen, seine Wärmehaltung und Schallsicherheit bedeutend erhöhen. Durch derartige Zuschläge ist man imstande, Baukörper zu schaffen, die den Ziegelstein vielfach übertreffen.

Der Monolithbau mit Gasbeton, unter dem Namen Gasokret bekannt geworden, verwendet eine unter dem Namen „Schima" laufende Kalziumlegierung, die sich für diesen Zweck aufs beste bewährt hat. Dieses Treibmittel ist ein den Zementbestandteilen verwandtes Produkt, welches durch die absolut zuverlässige chemische Zersetzung mit einem Teil des Zementwassers sich unter Ausscheidung von Wasserstoffbläschen zu Kalkhydrat (gelöschtem Kalk) umsetzt, einem Bestandteil hydraulischer Art, der dem Zement verwandt ist. Die hier benutzte Kalziumlegierung reagiert schnell, vollständig gleichmäßig, sehr energisch und erzielt in der Masse eine außerordentlich feine, gut verteilte Porosität. Durch Änderung der Menge des zugesetzten Metalls ist es leicht möglich, die Porosität dem jeweiligen Verwendungszweck und der notwendigen Tragfähigkeit anzupassen. Man kann die Raumgewichte hierdurch beliebig zwischen 0,6 und 1,8 (Ziegelmauerwerk) variieren.

Das Gasbetongußverfahren läßt sich natürlich auch sehr vorteilhaft unter Verwendung poröser Zuschläge, wie Schlacke, Bims, Thermosit, Kieselguhr, anwenden. Der durch das Treibmittel unter Gasdruck gesetzte Mörtel verbindet sich mit diesen Zuschlägen zu homogenen porösen Massen.

Der Arbeitsvorgang ist hierbei etwa kurz folgender. Das Treibmittel wird trocken dem Zement oder dem trockenen Betongemisch zugesetzt und gemischt. Das Mischwasser wird hierauf so reichlich zugesetzt, daß eine gut gießbare Masse entsteht. Die Treibwirkung setzt unmittelbar ein und ist nach etwa 25 bis 30 Minuten beendet. Die Masse wird sofort in die Form eingefüllt, wo der Haupttreibprozeß stattfindet. Der Guß wird gleichmäßig in Höhen von 50 cm in der Schalung durchgeführt. Der Abbindeprozeß tritt etwa nach einer Stunde ein, so daß man dann mit dem Guß einer neuen Lage beginnen kann. In fünf bis acht Stunden läßt sich so ein volles Geschoß fertigstellen.

Der Arbeitsvorgang ist höchst einfach und kann auf jeder Baustelle ohne besondere Anschaffung von Maschinen durchggeführt werden. Für die Transporte von der Mischmaschine zur Form können Einrichtungen jeder Art, wie Gießtürme, Förderbänder, Aufzüge, verwendet werden. Nach 24 Stunden ist der Abbindeprozeß so weit fortgeschritten, daß die Formen ausgeschalt werden können.

Schimabeton hat sich seit mehreren Jahren in der Praxis durchaus bewährt. Die von mir hergestellten Bauten bis zu drei Geschossen haben irgendwelche Nachteile nicht gezeigt. Die Anwendung des Schimabetons ist beim Wohnungsbau unbeschränkt. Er läßt sich gleich gut zur Herstellung von typisierten Formstücken, zur Herstellung monolithischer Bauten, zum monolithischen Ausguß von Stahlskelettbauten, zur Isolierung insbesondere auch von Fernleitungen verwenden. Das Material hat für den Wohnungsbau besonders schätzenswerte Eigenschaften. Neben dem geringen Raumgewicht, daß leicht bis zu 800 kg und noch weiter herabgesetzt werden kann (für Skelettbauten), zeigt dasselbe verhältnismäßig hohe Druckfestigkeiten, die den im Wohnungsbau auftretenden Beanspruchungen bis zu vier Geschossen und mehr ohne Eisenskelett gewachsen sind. Die Wasseraufnahmefähigkeit ist geringer als bei Schlacken- und Bimsbeton. Das aufgenommene Wasser dringt nur flach ein und wird sehr schnell wieder abgegeben. Die Wärmeisolierung ist eine vorzügliche und steigt mit der Abnahme des Raumgewichts des erzielten Betons. Die Schwindung des Materials ist sehr gering. Sie betrug nach Feststellung an Prismen von 1 m Länge 0,47 m/m. Diese wichtige Eigenschaft der geringen Schwindung macht den Schimabeton besonders zum Monolithbau geeignet; sparsame Verwendung von schwachen Verteilungseisen kann diese geringe Spannung in größeren Bauabschnitten aufheben.

Bei kleineren Bauvorhaben, Einzelhäusern, läßt sich der Monolithbau am zweckmäßigsten durch Kletterschalungen in Holz oder Blechkonstruktion durchführen. Die Vorteile des Systems wirken sich natürlich bei größeren Baustellen erst richtig aus. Schnellster Baufortschritt bei geringstem Arbeitsaufwand läßt sich nur erreichen, wenn das Schütten der Vollgeschosse im laufenden Gange erfolgen kann. Die dafür erforderlichen Arbeitsvorrichtungen müssen soviel Arbeitsvorrat haben, daß sie täglich nach einem genau ausgearbeiteten Arbeitsplan voll im Betrieb sind. Das ist nur möglich, wenn Mischmaschinen und Fördereinrichtungen sowie vor allem der Bestand an Schalungen oder Formen dem Bauvorhaben entsprechend vorhanden sind. Für die Formen kommt bei Vollschalungen aus wirtschaftlichen Gründen nur die Zollbauwanderschalung in Betracht. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben von einer bestimmten Bauzeit erforderlichen Schalungen ergibt sich aus folgender Überlegung:

Für die Abbindezeit des Schüttbetons, gleichgültig, ob Schlacken- oder Gasschlacken- oder reiner Gasbeton zur Verwendung kommt, sind bis zur ausschalungsfähigen Erhärtung ungünstigenfalls 60 Stunden, 3 Tage, einschl. des Tages, an dem die Schüttung vorgenommen wird, nötig. Daher müssen zur Durchführung des gleichen täglichen Schüttprogramms drei volle Geschoßformen zur Verfügung stehen, dazu eine Reserve für die Zeit des Aufbaues, eine für die des Abbauens. Es sind also für den schnellsten Baufortschritt Geschoßschalungen in fünffacher Anzahl bei größeren Baustellen zur Verfügung zu stellen.

Sollen bei einem Bauvorhaben 100 Wohnungen mit je drei Geschossen einschl. des Kellergeschosses in hundert Arbeitstagen geschüttet werden, so ist die Bereitstellung von 15 Schalungen erforderlich. Jede einzelne derselben kommt bei 300 Geschossen nur zwanzigmal zur Verwendung. Soll sie also bei diesem Bauvorhaben amortisiert werden, so ist der Schalungsanteil je Kubikmeter Mauerwerk verhältnismäßig hoch. Die Schalungen lassen aber hundert- und mehrmalige Verwendung zu. Sie werden daher bei jedem Bauvorhaben nur zum Teil abgeschrieben, zumal sie aus typisierten Einzelelementen konstruiert sind, die sich ohne weiteres zu jedem anderen Typ in kurzer Zeit ohne großen Aufwand umstellen lassen.

Eine Gegenüberstellung der Baukosten aus den Jahren 1929 und 1930 ergibt folgendes Bild:

1. Der cbm Mauerwerk in Ziegel abzüglich aller Öffnungen, einschl. Anlage der Öffnungen, Herstellen des Kalkmörtels, Transport aller Materialien 33,21 RM
   Der cbm Mauerwerk in Schüttbeton, sonst wie vor 22,74 „
   Der cbm Mauerwerk in Schüttbeton ist also 33 v. H. billiger als Ziegelmauerwerk.
2. Die Maurerarbeiten eines untersuchten Bauobjektes stellten sich in Ziegelbau auf . . . . . 30 100,00 RM
   In Schüttbeton bei Abschreibung der Formen und Geräte . . . . . 23 200,00 „
   Ersparnis also 6 900,00 RM
   Das sind 23 v. H. der Kosten des Ziegelbaus, wofür eine Mehrleistung in Schüttbeton bei gleichen Ausgaben von 30 v. H. ermöglicht werden kann.
3. Der Lohnanteil an den Maurerarbeiten beträgt bei der Ausführung in Ziegelbau rd. . . . . 15 800,00 RM
   das sind rd. 30 v. H. der Gesamtsumme in Ziegelbau.
   Der Lohnanteil bei Ausführung desselben Bauobjektes in Schüttbeton beträgt rd. . . . . 12 800,00 RM
   Das sind rd. 33 v. H. der Gesamtsumme der Ausführung in Schüttbeton.
   Man kann also, gleiche Bausummen vorausgesetzt, 5 v. H. mehr Arbeiter beschäftigen als bei Ausführung in Ziegel.
4. Die Gesamtbaukosten des Bauobjekts betragen bei einer Bauausführung in Ziegelbau . . . . . 60 850,00 RM
   Bei einer Ausführung in Schüttbeton . . . . . 53 900,00 „
   Die Ersparnisse betragen also . . . . . 6 950,00 „
   Das sind 11,4 v. H. der Kosten des Ziegelbaus, wofür bei Ausführung in Schüttelbeton rd. 13 v. H. mehr Wohnraum geschaffen werden kann.
5. Verglichen nach cbm umb. Raum ergibt sich:
   $\frac{60\,850{,}00}{2280 \text{ cbm}} = 26{,}70$ RM/cbm für Ziegel.
   $\frac{53\,900{,}00}{2280 \text{ cbm}} = 23{,}63$ RM/cbm für Schüttbeton

(Die Ziegelpreise sind hier absichtlich zu niedrig kalkuliert.)

Diese Zahlen, die sogar nur von einer mittleren Baustelle erreicht worden sind, sprechen für sich. Bei Großbaustellen wirkt sich der Vorteil natürlich noch weiter zugunsten des Schüttbaues aus.

Außer der Tatsache, daß bei Schüttbauverfahren an sich schon der Lohnanteil der Bausumme höher ist als bei dem Ziegelbau, spricht noch ein weiterer Faktor gerade bei den heutigen Verhältnissen für das Monolithbauverfahren, und zwar der, daß wesentlich mehr Ungelernte verwandt werden können, als bei anderen Methoden. Bei der Großsiedlung der Gagfah in Merseburg, die im Jahre 1928 in Schüttbeton errichtet wurde, waren bei rd. 1100 Arbeitern nur 300 Facharbeiter herangezogen. Diese Möglichkeit ist zur Linderung der Erwerbslosigkeit, die in erster Linie Ungelernte umfaßt, von größter Bedeutung. Der Einsatz ungelernter Arbeitskräfte ist also nicht nur billiger, sondern auch volkswirtschaftlich bedeutungsvoll (Berufsumstellung). Die Verwendung billiger Arbeitskräfte und wohlfeilen Materials ohne Zwischenfabrikation, Zwischentransporte, ergänzt durch eine vorzügliche Mechanisierung, die sich wieder an Ersparnis menschlicher Arbeitskräfte und Beschleunigung des Arbeitsprozesses, Ersparnis an Bauzinsen auswirkt, führt zu wesentlichen Senkungen der Baukosten und zu Mieten, die auch unter den heutigen Verhältnissen noch tragbar sind.

Die Finanzierung derartiger Bauten ist natürlich

wesentlich leichter als bei Bauweisen, die für die gleiche Leistung 20 v. H. mehr Geldaufwendungen notwendig machen. Die Ersparnisse lassen eine Verminderung gerade der ersten teueren Hypothek in Höhe von mindestens 1000 bis 1500 RM je Wohnung zu. Es ergibt dies eine Mietersparnis von mindestens 100 RM je Jahr.

Auch besteht die Möglichkeit der Erniedrigung der Hauszinssteuerhypotheken um 1000 RM je Wohnung. Man könnte somit entsprechend mehr Wohnungen mit Hauszinssteuerhypotheken versehen. Es würde sich bei 2000 RM statt 3000 RM die Bezuschussung von 50 v. H. mehr Wohnungen erreichen lassen.

Wichtiger für Durchführung mechanisierter Bauweisen ist die Schaffung großer zusammenhängender Baustellen und die Herstellung der Wohnungen nach einigen Typen. Mehr oder weniger kommt diese Zusammenlegung der Bauvorhaben natürlich allen Bauweisen zugute. Man sollte daher mehr denn je darauf dringen, daß die Errichtung in geschlossenen Siedlungen erfolgt und verstreute Einzelausführungen ganz von der Bezuschussung ausschließen.

Die außerordentlichen Vorteile, die die Monolithbauweise bei der Erstellung qualitativ vorzüglicher und billiger Wohnungen bietet, sind bisher nur von einem engen Kreis von Fachleuten erkannt worden. Bei der bekannten konservativen Einstellung des Baugewerbes und auch vieler Behörden kann sich die Erkentnis in Fachkreisen nur langsam, wenn auch sicher, durchsetzen. Wer sich einmal mit dem Wesen und der Sachlichkeit dieser Bauweise vertraut gemacht hat, wird ihre Verwandtschaft mit der modernen Richtung der Architektur und ihrer Bauauffassung erst beurteilen können.

Leider wird bei der Bezuschussung aus öffentlichen Mitteln viel zu wenig auf wirtschaftliche Bauerstellung Rücksicht genommen. Im Gegenteil schneidet der meistens am besten ab, der die höchsten Baukosten nachweist, so daß kein Anreiz besteht, sich mit neuzeitlichen wirtschaftlichen Methoden zu befassen. Bei der Bezuschussung müßte der im Vorteil sein, der auf rationellste Weise Wohnraum zu erstellen vermag. Dann würde den Verfügungen der obersten Regierungsstellen, die wiederholt die Aufmerksamkeit ihrer unteren Organe auf die neueren wirtschaftlichen Baumethoden zu lenken versucht haben, vielleicht auch dort einmal mehr Rechnung getragen. —

STADTRANDSIEDLUNG

VON ARCH. BDA WILHELM HEILIG, BERLIN • 2 ABBILDUNGEN

Die Splittersiedlungen am äußersten Rande der Städte sind in vieler Hinsicht von Bedeutung. Sie kennzeichnen in einem Lande, das deutliche Anzeichen von Überorganisation auf gewissen Gebieten aufweist, den Mangel an einschlägigen Gesetzen, sie haben teilweise Ausmaße angenommen, die zu neuen Eingemeindungsmaßnahmen führen müssen, sie schädigen sowohl die Städte, zu deren Interessensphäre sie gehören, wie die umgebenden Landkreise und Ortschaften, auf deren Gebiet sie sich in höchst unorganischer Weise entwickeln. Im Zusammenhang mit Wohnungsbaufragen der nächsten Zukunft zeigen sie den Willen breiter Volksschichten, andere als die zur Behebung der Wohnungsnot in Städten fast ausschließlich beschrittenen Wege gehen zu wollen.

Es erübrigt sich, näher auf die Erscheinungen der Stadtflucht einzugehen. Ein Blick in irgendeine Tageszeitung genügt, um sich von der Rührigkeit der Siedlungsgesellschaften zu überzeugen, ein Spaziergang durch die Randgebiete der Großstädte gibt die Vergewisserung dafür, daß im Volke der Wunsch recht rege ist, dem Eigenheimgedanken auf irgendeine Weise praktisch näherzutreten. Die Stadtrandsiedler rekrutieren sich aus den verschiedensten Schichten, vom Laubenkolonisten angefangen, und immer weiter greifen die zusammenhanglos überbauten Flächen ins Land, je nach Angebot und scheinbar niedrigen Erschließungskosten.

So erfreulich die Abkehr des einzelnen von der Mietskaserne ist, so groß sind die Gefahren, die durch unausbleibliche Lasten mannigfachster Art entstehen müssen. Die Frage ist ernstlich zu prüfen, ob es technisch möglich und volkswirtschaftlich wünschenswert erscheint, den Schwerpunkt des künftigen Wohnungsbedarfs von der Mietskaserne auf die Flachsiedlung verlegen zu wollen. Welche Vorzüge, welche Nachteile haben die beiden für den weitaus überwiegenden Teil der Stadtbewohner in Frage kommenden Bauweisen?

Die Etagenwohnung der modernen Mietskaserne bietet ihren Bewohnern alle Vorzüge der Hygiene, die heute an eine Wohnung gestellt werden müssen. Freilich beschränkt sie, soll sie als Kleinwohnung den Anspruch auf Hygiene erheben, die Kopfzahl der einzelnen Familie auf zwei bei geringster Nutzfläche, auf drei bei entsprechender Größe, und auf vier bei einer Miete, die für die meisten der „Minderbemittelten" schon nicht mehr in Frage kommt. Die Aufgabe, eine hygienisch einwandfreie Kleinstwohnung im Mietshause zu ermöglichen, hat mit der erwähnten Einschränkung der Architekt gelöst, und gewiß werden sich viele Familien wohlfühlen. Die Sonne scheint in ihre Räume, Gas, Elektrizität, vielfach Zentralheizung sind Annehmlichkeiten, die keinesfalls unterschätzt werden sollen; auch ist eine verhältnismäßig geringe Entfernung von der Arbeitsstätte und vom jeweiligen Stadtkern von Bedeutung. Alle diese Bequemlichkeiten sind verständlicherweise begehrt, und die Nachfrage ist stark, selbst bei hoher Miete. Danach wäre der Mietsblockbau für den minderbemittelten Teil der Stadtbevölkerung das Gegebene, d. h. er käme für 80 v. H. der Familien in Frage. Diese Zahl ist nicht zu hoch gegriffen, und die Abwanderung in kleinere Wohnungen, die zum 1. April dieses Jahres z. B. in Berlin sich vollzog, liefert den Beweis rascher Zunahme des Begriffes „minderbemittelt".

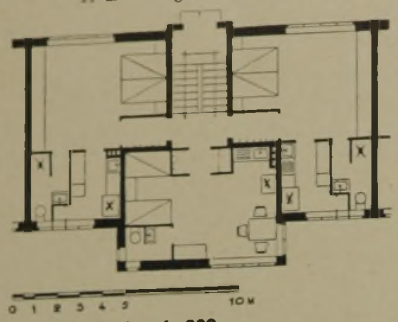
In den Reichsrichtlinien für den Wohnungsbau findet sich das Bestreben nach einer Mietsenkung, nötigenfalls durch weitere Verkleinerung der Kleinstwohnungen. Daß hier eine Grenze besteht, ist naheliegend. Mit dem Bestreben nach Mietsenkung ist in diesen Richtlinien der Wunsch nach Herabzonung verbunden. Der Flachbau wird mehrfach erwähnt und empfohlen. Ist etwa damit gemeint, daß an Stelle der fünfgeschossigen Mietskaserne der zweigeschossige Bau unter Beibehaltung der Etagenwohnung treten oder die einzelne Wohnung auf zwei Stockwerke verteilt werden soll? Bei dem Wunsche nach weiterer Mietsenkung und erneuter Einschränkung des Nutzraumes dürfte der Mietskasernencharakter in beiden Fällen noch mehr zum Ausdruck kommen. Was heute mit dem Wohnungsgrundriß geschieht, wird morgen mit dem Gartengrundriß geschehen müssen; der Kleinstgarten wird in Erscheinung treten, sofern der Architekt nicht vorzieht, die zu den Reihenhäusern gehörigen Gartengrundstücke zu gemeinsam benutzbaren Spiel- und Gartenflächen zusammenzuziehen — das Erbbegräbnis des Siedlungsgedankens.

Ein Beispiel möge andeuten, wohin der Weg bei weiterem Zusammenrücken führen kann, und die Berechnung der Mietsätze beginnt mit der zweigeschossigen Bauweise, die volkswirtschaftlich sich im negativen Sinn auswirken muß, da die Kleinstwohnung in dieser Art von Flachbau genau die gleichen Auswirkungen haben wird wie im Hochbau. Daß die Erschließungskosten beim zweigeschossigen Bau geringer seien, daß Wohnwege genügen mögen, bedeutet letzten Endes nur eine geringe Ersparnis, wenn die viel weitläufigere Fläche im ganzen ins Auge gefaßt wird, die zur Unterbringung einer bestimmten Anzahl von Menschen benötigt wird.

Gewählt ist zu nachstehenden Berechnungen ein Dreispännertyp. Einer etwaigen Fachkritik mag überlassen sein, zu erwägen, ob eine weitere Verkleinerung nennenswerte Ergebnisse zeitigt.

I. Reihenmietshaus.

1. Zweigeschossige Bauweise.



Dreispännertyp 1 : 300

Bautyp Abb. 1. Nutzfläche je Geschoß drei Wohnungen:

Wohnung 1 = 30 qm
Wohnung 2 = 30 qm
Wohnung 3 = 28 qm
88 qm

Das Bauland. Angenommen wird ein Rohlandpreis von 5 RM je 1 qm und eine Parzellengröße von 900 qm. Gesamtkosten: 4500 RM.

Aufschließungskosten. Die Aufschließungskosten je laufenden Meter Straßenfront betragen bei 10 m Straßenbreite mit einer Dammbreite von 5,50 m anteilig auf einer Seite:

1. Bürgersteig 2,25 · 5,00	12,50 RM	
2. Bordsteine	5,— „	
3. Fahrdamm ½ · 5,50 = 2,75 m · 10,00	27,50 „	
4. Wasserleitung ½ · 10,00	5,— „	
5. Kanalisation ½ · 70,00	35,— „	
6. Lichtleitung ½ · 12,00	6,— „	
	91,— RM	
Bei einer Hauslänge von 15 m · 91 RM		1365,— RM

Die Gesamtkosten (6 Wohnungen):

a) Reine Baukosten:
Bebaute Fläche = 134,25 qm, umbauter Raum = 134,25 (2,1 + 3,0 + 3,0 + 1,0) = 1221,67 cbm, rund 1225,00 cbm · 22 RM = 26 950 RM.

b) Bauliche Nebenkosten:

Umzäunung	225 RM	
Garten-, Hofanlage	125 „	
Müllkasten, Klopfstangen	100 „	550
Hausanschlüsse	100 „	
Unvorhergesehenes 1 v. H. · 26 950 RM	270 „	
		820 RM

c) Baugelände laut Vorberechnung	4500 RM
d) Aufschließungskosten: laut Vorberechnung	1365 RM

e) Finanzielle Kosten:

Gebühren 4 v. H. · 26 950,— rund	1080 RM	
Zwischenkreditzinsen 27 000 10 v. H. · ½	1350 „	
Kursverlust 20 000 RM zu 8 v. H.	1600 „	4030 RM
		37665 RM

Eine Gewährung von Hauszinssteuermitteln für das vorliegende Bauvorhaben wäre erst zulässig (Reichsrichtlinien Allgemeines „d") bei einem Mindestsatz von 29 RM je 1 cbm umbauten Raumes oder bei Bereitstellung des Baugeländes zu einem Rohlandpreis von 3,40 RM. Ermöglicht wird eine Bezuschussung durch Hauszinssteuermittel für den gleichen Bau bei

2. dreigeschossiger Bauweise (neun Wohnungen):

a) Reine Baukosten:
Bebaute Fläche 134,25 qm, umbauter Raum = 134,25 qm (2,1 + 3,0 + 3,0 + 3,0 + 1,0) = rund 1625 cbm, 1625 cbm · 22 RM = 35 750 RM.

b) Bauliche Nebenkosten wie 1, b . . 550 RM
Unvorhergesehenes 1 v. H. · 35 750 RM . . . 355 RM
905 RM

c) Baugelände laut Vorberechnung	4500 RM
d) Aufschließungskosten: laut Vorberechnung	1365 RM

e) Finanzielle Kosten:

Gebühren 4 v. H. rund 35 000 RM =	1400 RM	
Zwischenkreditzinsen 35 000 · 10 v. H. · ½	1750 „	
Kursverlust 25 000 RM zu 8 v. H.	2000 „	5150 RM
		Gesamtkosten: 47670 RM

Bei dreigeschossiger Bauweise ist eine Gewährung von Hauszinssteuermitteln nur möglich, wenn der Einheitspreis je 1 cbm umbauten Raumes nicht unter 22 RM sinkt.

Finanzierungsplan. Gesamtkosten 27 700 RM bei Gewährung von 3000 RM Hauszinssteuermitteln je Wohnung.

1. Stelle 40 v. H. · 47 700 RM = rund 16 000 RM · 8½ v. H.	1360 RM
2. Stelle Hauszinssteuerhypothek 9 · 3000 RM = 27 000 RM zu 1 v. H.	270 „
3. Stelle Eigenkapital 4700 RM · 5 v. H.	235 „
	1865 RM
Verwaltungskosten 2 v. H. · 36 000 RM	720 RM
	2585 RM

Mietberechnung: Miete je 1 qm im Jahr 9,80 RM, im Monat 0,82 RM, für die 30-qm-Wohnung = 24,60 RM im Monat, für die 28-qm-Wohnung = 23 RM im Monat.

Studienhalber sei die

3. viergeschossige Bauweise (zwölf Wohnungen)

angeführt, die in den Richtlinien als unzulässig erklärt wird und nur in besonderen Fällen zur Füllung von Baulücken zugelassen ist.

a) Reine Baukosten: Bebaute Fläche 134,25 qm, umbauter Raum 134,25 qm (2,1 + 3 + 3 + 3 + 3,04 + 1,0) = 2020 cbm, 2020 cbm · 22 RM . . . . . 44 440 RM

b) Bauliche Nebenkosten		1 000 RM
c) Bauland		4 500 RM
d) Aufschließungskosten für die erford. Straßenbreite von 20 m · ½		2 730 RM

e) Finanzielle Kosten

Gebühren 4 v. H.	1 800 RM	
Zwischenkreditzinsen 44 000 · 10 v. H. · ½	2 200 „	
Kursverlust	1 300 „	5 300 RM
		Gesamtkosten: 57 970 RM

Finanzierungsplan. Bei Gewährung von Hauszinssteuermitteln in Höhe von 3000 RM je Wohnung.

Gesamtkosten		58000 RM
1. Stelle 16 000 RM · 8½ v. H.	1360 RM	
2. Stelle Hauszinssteuermittel 36 000 · 1 v. H.	360 RM	
3. Stelle Eigenkapital 6000 RM · 5 v. H.	300 RM	
Verwaltungskosten 45 000 · 2 v. H.	900 RM	
	2920 RM	

Mietberechnung: Miete je qm im Jahr 8,30, im Monat 0,69 RM, für die 30-qm-Wohnung 20,70 RM im Monat, die 28-qm-Wohnung 19,30 RM im Monat.

Der wirtschaftlich günstigste mehrgeschossige Ausbau ist die

4. fünfgeschoss. Bauweise (15 Wohnungen),

die jedoch staatlicherseits nur in Großstädten, und auch hier nur ganz ausnahmsweise, zugelassen wird. Die Mietzinsberechnung unter Beibehaltung des Rohlandpreises und des Einheitssatzes für 1 cbm umb. Raumes, jedoch unter Berücksichtigung der erhöhten Aufschließungskosten für eine größere Straßenbreite ergibt folgendes Bild:

a) Reine Baukosten: Bebaute Fläche 134,25 qm, umbauter Raum 134,25 qm (2,1 + 3 + 3 + 3 + 3 + 3 + 1,0) = 2430 cbm 2430 cbm · 22 RM . . . . . 53 500 RM

b) Bauliche Nebenkosten	1 000 RM
c) Baugelände	4 500 RM
d) Aufschließungskosten für die erforderliche Straßenbreite von 27 m · ½	3 450 RM

e) Finanzielle Kosten:

Gebühren 4 v. H. · 53 500	2140 RM	
Zwischenkreditzinsen 54 000 · 10 v. H. · ½	2700 RM	
Kursverlust	1300 RM	= 6 140 RM
		68 590 RM

Finanzierungsplan: Gesamtkosten . . . . 68 600 RM

1. Stelle 17 000 · 8½ v. H.	1445 RM
2. Stelle Hauszinssteuerhypothek 45 000 · 1 v. H.	450 RM
3. Stelle Eigenkapital 6600 · 5 v. H.	330 RM
	2225 RM
Verwaltungskosten 2 v. H. · 53 500	1070 RM
	3295 RM

Mietberechnung: Miete je qm im Jahr 7,50 RM, im Monat 0,63 RM, für die 30-qm-Wohnung 18,75 RM im Monat, die 28-qm-Wohnung 17,50 RM im Monat. —

Vom fünfgeschossigen Bau ab würden sich wieder ungünstigere Mieten ergeben, da der Einheitssatz der Baukosten und die Aufschließungskosten, selbst bei gleichbleibendem Baulandpreis, sich bedeutend erhöhen würden, ganz abgesehen davon, daß

1. der Staat derartige Bauten nicht nur nicht finanziert, sondern verbietet,
2. Baugelände zu dem angeführten Rohlandpreis von 5 RM nicht zu haben sein dürfte.

Das Ergebnis aus vorhergehenden Aufstellungen ist, daß beim Etagenmietsbau in geschlossener Bauweise der günstigste Mietssatz auf 0,63 RM je 1 qm und Monat liegt. Zugrunde gelegt eine Bezuschussung von Hauszinssteuermitteln von 3000 RM je Wohnung.

Wie das Beispiel des zweigeschossigen Reihenhauses zeigt, liegt bei rund 90 RM je lfd. Meter Aufschließungskosten nur dann die Möglichkeit einer

staatlichen Bezuschussung vor, wenn der Einheitssatz je 1 cbm umb. Raumes nicht unter 29 RM fällt. Der Leser möge sich durch Nachprüfung selbst davon überzeugen, welche Monatsmiete in Frage kommen würde bei letztgenanntem Einheitssatz, der wiederum eine Steigerung erfahren müßte, wenn etwa die Aufschließungskosten auf das Doppelte des eingesetzten Betrages stiegen. Um jedem Irrtum zugunsten der Mietsblockbauweise vorzubeugen, sei wiederholt, daß für die Mietergebnisse bei der zwei-, drei-, vier- und fünfgeschossigen Bauweise ein Betrag von 22 RM je 1 cbm zugrunde gelegt ist, der für die Großstädte zur Zeit noch nicht in Frage kommen dürfte. Bei etwa 27 RM bis 28 RM je 1 cbm liegen die Mieten entsprechend höher. —

Der dritte Unterausschuß des Enquete-Ausschusses untersucht in einem Bande von 740 Seiten (Verlag Mittler & Sohn) die Zustände auf dem Wohnungsmarkt. Sein Vorschlag, die Gewährung von Hypotheken, wenigstens von verbilligten Hypotheken und von Bauzuschüssen gänzlich einzustellen und die Baufinanzierung dem Privatkapital zu überlassen, ist durchaus diskutabel, wohingegen der zweite Vorschlag, in fünf Jahren 750 000 Kleinstwohnungen zu errichten, die nach Fertigstellung auf die Dauer von 10 Jahren Mietzuschüsse von 300 RM je Jahr und Wohnung erhalten sollen, daraufhin kritisch untersucht werden müßte, welche Art von Kleinstwohnungen gebaut werden sollen. Ist etwa beabsichtigt, den Mietskasernenbau für eine weitere Reihe von Jahren zu bevorzugen? —

Wohnungsbau und, mit ihm eng zusammenhängend, Städtebau sind wichtige Gebiete der Volkswirtschaft. Ihre Auswirkung macht sich nicht nur für die Gegenwart und die nächsten 30 bis 40 Jahre (von 10 Jahren ganz zu schweigen) geltend, sondern für einige Geschlechter, wie das Beispiel der Vorkriegsmietskasernen in negativem Sinn deutlich zeigt. — Je höher die Geschoßzahl der einzelnen Bauten ist, um so dauerhafter muß deren Konstruktion sein, um so länger währt ihr Bestand. Setzen wir an Stelle der Kleinstwohnung, der Eineinhalb- und Zweizimmer-Wohnung den Begriff der kinderlosen Wohnung, statt der sogenannten Zweieinhalbzimmer-Wohnung die „Ein-Kind-Wohnung", so taucht ein nicht zu bestreitender Gegensatz zwischen der üblichen Bauweise und einer bereits einsetzenden Umstellung unserer Entwicklung auf. Wir fixieren die Bedürfnisse des Augenblicks, günstigenfalls der nächsten zehn Jahre, für ein Jahrhundert. Es ist Sache des Volkswirtes, Betrachtungen darüber anzustellen, ob die Großstädte auch weiterhin Zustrom vom Lande erhalten, was übrigens nur geschehen wird, wenn die Großstadt Arbeitsgelegenheit bietet, was bei unseren Rationalisierungsbestrebungen mindestens zweifelhaft erscheint. Auch die Zahl der Arbeitslosen spricht nicht dafür.

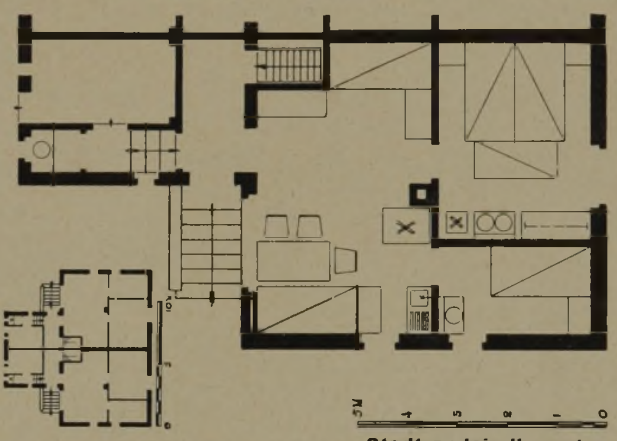
Was den Volkswirt und den Architekten interessieren muß, ist die Beantwortung der Frage: „Wie lösen wir das Wohnungsproblem auf Grund der derzeitigen Wirtschaftskonstellation und unter Berücksichtigung einer möglichen Entwicklung, und wie entlasten wir das gegenwärtige Geschlecht, das durch den Mietskasernenbau für eine fernliegende Zukunft vorsorgt, ohne die Gewähr zu haben, daß die nächste Generation von den überkommenen Wohnungen Gebrauch machen wird?" —

Die Flachbauweise im Sinne der Stadtrandsiedlung des Eigenheimes ist nicht nur wünschenswert, sondern für die Gegenwart und Zukunft eine wirtschaftliche Entlastung. Mißstände, die sich durch die eingangs beschriebenen Splittersiedlungen ergeben, können nur durch ein Baulandgesetz behoben werden. Freilich würde ein solches Gesetz ebenso wie ein Städtebaugesetz kaum zu schaffen sein, ohne gewisse Eigentumsbeschränkungen herbeizuführen. Welche Gefahr ist nun die größere, die einer Eigentumsbeschränkung durch ein Baulandgesetz, dessen Auswirkungen der Allgemeinheit sowohl wie dem einzelnen Staatsbürger zugute kommen, oder eine Fortsetzung des Interimszustandes wilder Siedlungen mit ihren unausbleiblichen, bereits schon einsetzenden Landspekulationen und einer Fülle anderer, die Allgemeinheit schädigender Einflüsse?

Unter den verschiedenen Aussiedlungsmöglichkeiten tritt die sogenannte Nebenerwerbssiedlung als Stadtrandsiedlung in den Vordergrund. Sie hat den Vorzug vor jeder anderen Bauweise voraus, daß hier auch Bauten mit zeitlich begrenzter Gebrauchsfähigkeit in Frage kommen können, was hinsichtlich einer keinesfalls zu übersehenden Entwicklung sehr erwünscht erscheint. Ein Mindestmaß von Gartengrundstück ist Vorbedingung für ihre volkswirtschaftliche Bedeutung. Über das Ausmaß der einzelnen Parzelle scheinen die Geister sich nicht restlos einig zu sein. Bei einigem Nachdenken ergibt sich, daß Siedlungsflächen, die immerhin einer, wenn auch noch so einfachen, Erschließung bedürfen, unmöglich dem Anbau von Kartoffeln dienen können. Der goldene Mittelweg wird in einer Beschränkung zu suchen sein. Wie hoch darf der Preis für Rohland liegen, um bei etwa 1/20 ha Fläche Zinsen- und Amortisationslasten tragbar erscheinen zu lassen? Nachstehende Berechnungen mögen hierüber Aufschluß geben:

II. Flachbautyp mit Kleintierstall.

Bautyp Abb. 2, enthaltend:



Stadtrandsiedlungstyp

eine Wohnküche	20,3 qm	
eine Stube	12,1 qm	
eine Kammer	6,0 qm	
Flur	5,0 qm	
	43,40 qm	
hierzu Keller, außerdem Waschküche mit Badewanne, Stallraum mit Abort 6,65 qm bei Bewertung der Stallbaufläche als ½ der Wohnfläche	3,32 qm	
Bewertete Gesamtnutzfläche	46,72 qm	rund 46,70 qm
Reine Baukosten im Serienbau		5 300,— RM
Baugelände. Rohlandpreis 0,50 RM je 1 qm, Parzellengröße 500 qm, Verlust am Straßenland 10 v. H. Baulandpreis 550 · 50		275,— RM
Aufschließungskosten:		
1. Überschreibung 10 v. H. von 275 RM		27,50 RM
2. Bürgersteig 15 lfd. Meter · 1,25 · 15 · 3 RM		56,50 RM
3. Pflasterrinne 15 lfd. Meter · 4,50 RM		67,50 RM
4. Fahrweg ½ · 4 m · 15 · 1 für Planieren u. Einsamen		30,— RM
5. Lichtleitung 15 lfd. Meter · 9 RM		135,— RM
6. Wasserleitung 15 lfd. Meter · 10 RM		150,— RM
7. Vermessungskosten		35,— RM
		501,50 RM
Gesamtkosten:		rund 500,— RM
a) Reine Baukosten		5300 RM
b) Bauliche Nebenkosten:		
Umzäunung	100 RM	
Hausanschlüsse	75 RM	
Unvorhergesehenes	25 RM	200 RM
c) Bauland laut Vorberechnung		275 RM
d) Aufschließungskosten laut Vorberechnung		500 RM
e) Finanzielle Kosten:		
1. Gebühren	150 RM	
2. Zwischenkreditzinsen 5300 RM · 10 · ½	265 RM	
3. Kursverlust 2500 RM · 8 v. H.	200 RM	615 RM
		6890 RM

Finanzierungsplan I bei Gewährung einer Hauszinssteuerhypothek von 3000 RM. In den folgenden Fällen handelt es sich nicht um Mietzinserrechnung, sondern um Übereignung oder Erbpacht und dem sich hieraus ergebenden Zinsen- und Amortisationsdienst.

Fall A: Hauserwerber hat 500 RM Eigenkapital. Zinsendienst für die ersten 5 Jahre

1. Aus 1. Stelle 2500 RM
   7 v. H. Zinsen
   1 v. H. Amortisation
   ½ v. H. Verwaltungskosten
   8½ v. H. . . . . 213 RM
2. Aus Zwischenhypothek des Verfahrensträgers (890 RM)
   8 v. H. Zinsen
   2 v. H. Amortisation
   10 v. H. . . . . 89 RM
3. Hauszinssteuer
   1 v. H. (Tilgung auf 5 Jahre gestundet) . . . . . 30 RM

Zinsen und Amortisation je Jahr . . . . . 332 RM

Je Monat 27,60 RM Zinsendienst, je 1 qm 0,59 RM.

Nach 5 Jahren erhöht sich der Zinsendienst um 30 RM je Jahr = 1 v. H. Tilgung der Hauszinssteuerhypothek. Alsdann monatlicher Zinsen- und Amortisationsdienst 30 RM.

Fall B: Erwerb ohne Anzahlung.

1. Zinsendienst aus 1. Stelle von 2500 RM wie oben 8½ v. H. 213 RM
2. Aus Zwischenhypothek des Verfahrensträgers (890 RM) wie oben 10 v. H. . . . . 89 RM
3. Hauszinssteuer 1 v. H. (Tilgung 5 Jahre gestundet) . . 30 RM
4. 500 RM Restkaufgeld des Verfahrensträgers, gestundet zu 10 v. H. Zinsen
   5 v. H. Tilgung . . . . . 75 RM

Zinsen und Amortisation je Jahr . . . . . 407 RM

Je Monat Zinsendienst 33,80 RM, je 1 qm 0,72 RM je Monat.

Nach 5 Jahren erhöht sich der Zinsendienst um 30 RM je Jahr = 1 v. H. Tilgung der Hauszinssteuerhypothek. Alsdann monatlicher Zinsen- und Amortisationsdienst 36,30 RM.

Finanzierungsplan II bei Gewährung von 3500 RM Hauszinssteuermittel rd. 50 v. H. des Gesamtwertes des Anwesens.

Fall A: Hauserwerber hat 500 RM Eigenkapital. Zinsendienst für die ersten 5 Jahre:

1. Aus 1. Stelle 2890 RM wie oben zu 8½ v. H. . . . . 247 RM
2. Hauszinssteuer 1 v. H. (Tilgung 5 Jahre gestundet) . . 35 RM

Zinsen- und Amortisationsdienst für 1 Jahr . . . . . 282 RM

Zinsendienst je Monat 23,40 RM, je 1 qm 0,50 RM.

Nach 5 Jahren erhöht sich der Zinsendienst um 35 RM je Jahr = 1 v. H. Tilgung der Hauszinssteuerhypothek. Alsdann monatlicher Zinsen- und Amortisationsdienst 26,30 RM.

Fall B: Erwerb ohne Anzahlung.

1. Zinsendienst aus 1. Stelle 2890 RM zu 8½ v. H. . . . . 247 RM
2. Hauszinssteuer
   1 v. H. (Tilgung auf 5 Jahre gestundet) . . . . . 35 RM
3. 500 RM Restkaufgeld des Verfahrensträgers, gestundet zu 10 v. H. Zinsen, 5 v. H. Tilgung . . . . . 75 RM

Zinsen und Amortisation für 1 Jahr . . . . . 357 RM

Zinsendienst je Monat 29,60 RM, je 1 qm 0,63 RM je Monat.

Nach 5 Jahren erhöht sich der Zinsendienst um 35 RM je Jahr = 1 v. H. Tilgung der Hauszinssteuerhypothek. Alsdann monatlicher Zinsen- und Amortisationsdienst 32,50 RM. —

Ein Vergleich mit den errechneten Mieten der Kleinstwohnungen der Mietskasernen fällt zu deren Gunsten aus, wenn die absoluten Zahlen der Mietzinsaufstellung bei gleicher Bezuschussung durch Hauszinssteuermittel angenommen werden. Daß das Ergebnis der Mietzinsleistung für die Kleinst-Etagenwohnung bei Großstädten in Wirklichkeit höher ist, wurde bereits begründet. Bei der zweigeschossigen Reihenbauweise muß es in jedem Falle höher liegen, es sei denn, daß die Erschließungskosten sich auf den im Finanzierungsplan angegebenen Einheitssatz von rund 90 RM beschränken und der Kubikmeter umbauter Raum 22 RM nicht übersteigt, was nach dem gegenwärtigen Stande kaum zutreffen dürfte. Immerhin geht aus den Berechnungen hervor, daß jede weitere Steigerung der Lasten für die Stadtrandsiedlung kaum tragbar erscheint, da neben dem Zinsen- und Amortisationsdienst Abgaben entstehen, die unmöglich im voraus einzukalkulieren sind; es sei hier an sogenannte Kulturlasten erinnert, deren Ausmaß nur durch lokale Verhältnisse bestimmt wird. Eine geringe monatliche Abgabe für eine später vorzunehmende Straßenbefestigung wird außerdem erhoben werden müssen, da die Erfahrung lehrt, daß der Siedler zwar fürs erste mit der Straße vorlieb nimmt, die er vorfindet, später aber mit Ansprüchen an die Allgemeinheit herantritt. Nicht vergessen sei die Siedlerfahrkarte für den Verkehr von und zu der Arbeitsstätte, denn der Stadtrandsiedler kann nur bestehen, wenn er in der Muttersiedlung, der Stadt, sein Hauptarbeitsgebiet findet.

Das Eigenheim führt zur Verantwortung der Allgemeinheit gegenüber, und nie dürften Gelder der Allgemeinheit besser verwendet sein, als wenn sie auf diesem Wege als Erziehungsmittel zum Staatsbürgertum führen! —

DIE NOTWENDIGKEIT UND DIE VORAUSSETZUNGEN DER LÄNDLICHEN SIEDLUNG

DIE AUSWIRKUNGEN DER WIRTSCHAFTLICHEN UND SEELISCHEN NOT AUF DIE ERKENNTNIS DER URSACHEN VERFEHLTER SIEDLUNGSARBEIT

VON STADTBAURAT A. D. FAUTH, SORAU

Was Kundgebungen und Warnungen einsichtiger Kreise seit Jahrzehnten scheinbar wirkungslos erstrebten, drängt heute mit naturgesetzlicher, elementarer Triebkraft nach Verwirklichung. Der Hunger und die Furcht vor Verelendung in den Städten zwingen zur Umsiedlung.

Schon einmal nach dem Krieg schien die Arbeitslosigkeit und die Ernährungsnot der Städte ein ausreichender Anlaß zur Bevorzugung der ländlichen Siedlung zu sein. Inflation, Scheinblüte der Wirtschaft und Verarmung der Landbevölkerung erstickten die gesunden Anfänge.

Die Städte schufen Großsiedlungen mit Kleinstwohnungen und Gemeinschaftsanlagen meist ohne Landzugabe. Rationalisierung gilt als rettender Helfer.

Die anhaltende zunehmende Arbeitslosigkeit, deren Ursachen immer weitere Kreise zu begreifen beginnen, bietet für die Städte keinen Anreiz mehr, in der bisherigen Weise Wohnungsneubauten zu errichten, denn zu der Sorge um die Unterkunft treten jetzt schwere Wohlfahrtslasten, und dazu die Gefahr, die Zinslasten der Neubauten nicht mehr durch entsprechende Mieteinnahmen decken zu können.

Die Städte müssen deshalb zu ihrer Entlastung eine nachhaltige Förderung der ländlichen Siedlung begrüßen. Am Rande der Städte ist vor allem geeignetes Land für halbländliche Siedlungen bereitzustellen. Das kleine Eigenheim mit Landzugabe muß als wichtiges Ziel planmäßiger Siedlungsarbeit mit allen erreichbaren Mitteln angestrebt werden. Arbeit am Boden ist der nächstwirksame Weg aus den materiellen und seelischen Nöten der Erwerbslosigkeit. Sie wird bei der kaum zu umgehenden Arbeitszeitverkürzung den notwendigen Ausgleich für verminderten Ertrag hauptberuflicher Arbeit bieten müssen.

Die Großstadtmietwohnung ist auch in der verbesserten Form der Nachkriegszeit immer noch familienfeindlich und hemmt die volle Ausnutzung der Arbeitskraft schon durch tägliche weite Wege zur Arbeitsstätte. Sie läßt beste Triebkräfte verkümmern, deshalb lebt in allen wertvollen Menschen der Großstädte eine starke Sehnsucht nach natürlicher Umwelt.

Trotz weitestgehender Rationalisierung aller Betriebe und Einrichtungen bleibt die Großstadt ein unwirtschaftlicher Luxus. Weil unsere Siedlungsmaß-

nahmen von großstädtischem Denken wesentlich beherrscht sind, wurde die wichtigere ländliche Siedlung stark vernachlässigt. Auch die Träger der Siedlungsarbeit und mit ihnen das Großbaugewerbe sowie die Hypothekengeber haben bisher die Massensiedlung in den Städten aus naheliegenden Gründen bevorzugt. Die ländliche Siedlung bedingt dagegen mühevollere Kleinarbeit aller Beteiligten und ist für Großbetriebe aller Art ein weniger günstiges Geschäft. Die Bestformen der Organisation müssen andere sein als bei der Großsiedlung.

Die Wirtschaftlichkeit der ländlichen Siedlung hängt von wesentlich anderen Faktoren ab als die Kleinstwohnung der Massensiedlung. Landzugabe bedingt mehr Wirtschaftsraum und bei Viehhaltung Stallraum. Bei ländlichen Siedlungen ist eine enge Begrenzung der Wohnraumfläche nicht angebracht, weil die Baukosten infolge sparsameren Ausbaues nicht so sehr von der Größe der Wohnfläche abhängig sind. Wichtiger ist die Höchstgrenze der öffentlichen Beleihung, um eine freiwillige Selbstbeschränkung zu erstreben.

Billiges Land und geringe Erschließungskosten sind für die ländliche Siedlung unerläßliche Voraussetzungen. Außerhalb der Städte ist in der Regel die Bauherstellung billiger, denn Löhne und Geschäftsunkosten der für ländliche Bauvorhaben geeigneten Unternehmer sind geringer.

Ist es möglich, den Siedler von Anfang an als selbstverantwortlichen Bauherrn einzuschalten, dann können bei sorgfältiger Betreuung erhebliche Ersparnisse erzielt werden durch die Mitarbeit der Familie und die freiwillige Beschränkung des Baumfanges und Ausbaues. Solche Heimstätten müssen nicht schlüsselfertig übergeben werden, sie bilden vielmehr für die Familie des Siedlers eine Art Zwangssparkasse zum Zwecke weiteren Ausbaues.

Übertriebene Ansprüche werden künstlich dadurch gezüchtet, daß schlüsselfertige Stellen ausgeboten werden und die Anwärter möglichst hohe Gegenleistungen für ihre Anzahlungen als ihr gutes Recht fordern.

Wichtiger als die Verwendung von Typen und Normen ist bei ländlichen Bauvorhaben die Anpassung an die bodenständigen Baugewohnheiten und Erfahrungen. Siedeln in ländlichen Gebieten verträgt Schematisierung und Rationalisierung schlecht. Es gleicht etwa dem Einpflanzen eines Baumes, der als Organismus sich in die Lebensmöglichkeiten nur einpaßt, wenn er bodenständig ist.

Weil diese so selbstverständlichen Voraussetzungen von den städtisch eingestellten Architekten und Bauhandwerkern vielfach mißachtet werden, besonders auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Bauwesens, bleiben viele Siedlungen dauernd Fremdkörper.

Zusammenhängende Siedlungen müssen, wenn sie lebensfähig bleiben sollen, nach dem Vorbild der natürlichen Lebensgemeinschaften organisch gestaltet werden. Für die Standortswahl, Art und Größe der Stellen, sowie für die Auswahl der Siedler muß in erster Linie die Lebensfähigkeit der Gemeinschaft bestimmend sein. Fast jede ältere Dorfsiedlung kann hierfür Vorbild sein.

Erst wenn wir gelernt haben werden, technisches Schaffen den unerbittlichen Natur- und Lebensgesetzen einzuordnen, wenn die Technik zur Biotechnik wird, sind wir fähig, wieder organische Siedlungen wachsen zu lassen. Hierzu ist aber ein grundlegendes Umdenken die notwendige Voraussetzung. Das heute herrschende materialistische, mechanistische Denken muß erst abgelöst werden durch das lebensgesetzliche Denken, damit in allen Fällen Anpassung und Einordnung an Stelle von Vergewaltigung treten.

DURCHBILDUNG LÄNDLICHER SIEDLUNGEN

VON MINIST.-RAT HOMANN, BERLIN • 7 ABBILDUNGEN

Die Notverordnung ist geboren aus der heutigen Notlage, die zwar allgemein bei der Durchführung von Bauaufgaben Berücksichtigung fordert, im besonderen jedoch bei landwirtschaftlichen Bauten und somit bei der ländlichen Siedlung.

Wird der Wert eines jeden Gebäudes für seinen Nutznießer durch die Höhe der Baukosten beeinflußt, so hängt er bei den landwirtschaftlichen Bauten, namentlich den Wirtschaftsgebäuden, daneben noch wesentlich ab von deren zweckmäßigen Gestaltung. Sie dienen ja nicht nur der eigentlichen Zweckbestimmung, d. h. der Unterbringung von Mensch, Vieh und Vorräten, sie sollen vielmehr zu Betriebsmitteln selbst gestaltet und dadurch der Stärkung der Wirtschaftlichkeit unmittelbar nutzbar gemacht werden.

Diese Grundgedanken sind bestimmend für den Aufbau einer Siedlung:

Die Lage des Gehöftes zu den Ackerflächen, die Stellung der Gebäude auf dem Hofe und die Anordnung zueinander, die Art der inneren Aufteilung und die sonstige Gestaltung der Gebäude und ihrer Einzelteile sind so vorzusehen, daß die Wirtschaftsführung in Feld, Hof und Haus möglichst einfach ist, daß das Vieh seinen Gewohnheiten und Lebensbedürfnissen entsprechend untergebracht wird, und daß die eingelagerten Erzeugnisse den geringsten Wertverlusten ausgesetzt sind. Daneben ist auf eine leichte Erweiterungsmöglichkeit aller Gebäude bei späterer Betriebserweiterung Rücksicht zu nehmen.

Durch diese vielseitigen Forderungen wird die Planung einer ländlichen Siedlung nicht unerheblich erschwert. Diese setzt eingehende Kenntnis aller landwirtschaftlichen Betriebsvorgänge voraus und bedingt eine besonders sorgfältige Bearbeitung des Entwurfes.

In der ersten Zeit der Nachkriegssiedlung sind diese Forderungen meist nur unvollständig erfüllt worden. An einem Beispiel soll dies gezeigt werden:

In Abb. 1 ist das Wohn- und Wirtschaftsgebäude einer 60-Morgen-Stelle dargestellt. Haus und Stall sind aus Rücksicht auf sparsame Bauausführung und Arbeitserleichterung zusammengebaut. Eine besonders leichte Betriebsführung ist jedoch nicht erzielt, da die Grundrißgestaltung eine Reihe grundlegender Mängel aufweist. Im Wohnhaus ist die Trennung von Wohnküche und Futterküche durch den Flur unerwünscht, noch dazu, da die Verbindung zwischen diesen beiden Hauptarbeitsstätten der Hausfrau über mehrere Stufen führt. Die Lage der Schweinebuchten zur Futterküche ist nicht günstig. Ein Platz zum Bereiten des Futters für das Rindvieh und zum Aufstellen einer Futterkiste für die Pferde ist nicht vorhanden. Die Futterbereitung muß daher in der Regel auf der abseits gelegenen Scheunentenne erfolgen. Fast alle Betriebswege sind unnötig lang und vielfach gebrochen. Eine etwaige Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes ist nicht ohne weiteres möglich.

Ähnliche Mängel weisen fast alle bis zum Jahre 1929 errichteten Gehöfte auf.

Ist es nun überhaupt möglich, einen Bautyp zu schaffen, der alle diese Mängel vermeidet und alle Vorzüge in sich vereinigt? Wohl nicht! Denn die vielseitigen Forderungen stehen doch vielfach zu stark im Gegensatz zueinander. Man muß sich daher mit dem Ideal möglichst eng angenäherter Lösungen begnügen. Voraussetzung für deren Aufstellung ist die Ausnutzung aller betriebswirtschaftlichen und tierzüchterischen Kenntnisse des erfahrenen Landwirts.

Wichtig ist zu wissen, welche Viehgattungen zum Gedeihen viel Luft, Licht und Wärme benötigen, wie die Erzeugnisse zu lagern sind, welche Baustoffe und Baustoffe im Einzelfall geeignet sind. Weiter muß man sich über alle Betriebsvorgänge im klaren sein. Es bleibt festzustellen, welche Hauptbetriebswege vorkommen, wie oft und mit welchen Lasten sie zurückzulegen sind. Danach erst kann die betriebstechnisch günstigste Anordnung der Gebäude und Räume zueinander gesucht werden, die nicht nur möglichst kurze, sondern auch gerade Betriebswege schafft.

Ziel muß stets sein, mit möglichst wenig Kosten räumlich ausreichend und konstruktiv einwandfrei

zu bauen und die Gebäude, Gehöfte und Siedlungen so zu gestalten, daß mit geringsten Betriebsmitteln und -kräften der höchste Wirtschaftserfolg erzielt wird.

Dieser Grundsatz darf nicht auf den Einzelbetrieb beschränkt bleiben, sondern gilt auch, wenn die Einzelbetriebe einer Siedlung geschlossen oder doch in Gruppen bis zu einem gewissen Grade zu Wirtschaftsgemeinschaften zusammengeschlossen werden.

Derartige Erwägungen werden einen wesentlichen Einfluß auf die Siedlungsform, geschlossene Siedlung, Gruppensiedlung, Streusiedlung, haben, wobei nicht zu vergessen ist, daß Bau- und Betriebsfragen und Siedlungsform engste Beziehungen haben.

Bei der Grundrißgestaltung der Gebäude ist zugleich diejenige des Gehöftes zu betrachten. Es genügt nicht, die Räume im Wohnhaus vorteilhaft für die Wohn- und Lebensbedürfnisse der Siedlerfamilie zu gestalten und beim Stall in entsprechender Weise zu verfahren, es muß vielmehr zugleich die zweckmäßige Verbindung zwischen Haus und Stall und den übrigen Wirtschaftsgebäuden nebst Nebenanlagen gesucht werden.

Haus-, Stall- und Hofbetrieb bilden eine Einheit, das innere Arbeitsfeld der Siedlerfamilie, in dem diese nach Möglichkeit ohne fremde Hilfe auskommen soll (Familienbetrieb). Daher zweckmäßige Grundrißgestaltung der Gebäude wie der Gehöfte.

Der Zusammenbau von Stall und Scheune bei alleinstehendem Wohnhause bietet betriebswirtschaftlich weniger Vorteile als die Verbindung zwischen Haus und Stall, da vornehmlich zwischen diesen Gebäuden der Wirtschaftsbetrieb vor sich geht.

Umstritten ist die Frage, ob dieser Gebäudegruppe auch die Scheune unmittelbar angeschlossen werden soll. Einige Gründe sprechen dagegen, vor allem die Gefahr des leichten Übergreifens eines Brandes von einem Gebäudeteil zum andern und des Verlustes des wertvollen lebenden Inventars. Dagegen sprechen ferner die höheren Feuerversicherungsbeiträge, die Erschwerung der Belichtung und Durchlüftung des Stalles, sowie der Schaffung eines zweckmäßig gestalteten, gut übersichtlichen Wirtschaftshofes. In der Regel wird daher der Errichtung einer freistehenden Scheune der Vorzug gegeben, wenn auch der Zusammenbau die betriebswirtschaftlich günstigste Grbäudegruppierung darstellt.

Die Entscheidung wird von Fall zu Fall zu treffen sein, zumal klimatische Verhältnisse, vorherrschende Winde, Betriebsgewohnheiten der Siedlungsanwärter u. a. m. mitsprechen. Bei der Grundrißgestaltung der Gebäude, namentlich beim Haus und Stall, spielt weiter die Himmelsrichtung eine Rolle.

Die Arbeit in Haus und Hof liegt in erster Linie der Siedlerfrau ob. Sie muß das Essen bereiten, das Viehfutter kochen, die Schweine füttern, die Hühner besorgen, die Kühe melken, häufig auch die Fütterung von Rindvieh und Pferden übernehmen. Daneben soll sie die Gartenarbeit verrichten, die Kinder betreuen und den gesamten Betrieb auf dem Gehöft stets unter Aufsicht halten. Der Grundriß ist daher auf weitestgehende Arbeitserleichterung einzustellen.

Die Hauptarbeitsstätte der Hausfrau ist die Kochküche, die in ländlichen Siedlungen heute fast allgemein als Wohnküche ausgestattet wird. Bildet sie bei Fortfall der guten Stube den einzigen Wohnraum, wie heute üblich, so empfiehlt sich, den Raum nicht zu klein vorzusehen und ihn in den eigentlichen Wohnraum und einen mit ihm durch eine unverschlossene Durchgangsöffnung verbundenen Arbeitsraum (Koch- und Spülnische) zu unterteilen, namentlich dann, wenn eine Futterküche fehlt (Arbeitersiedlung). Die Arbeitsnische erhält massiven Fußboden, der Wohnteil Dielung; er muß günstige Sonnenlage und eine Türverbindung mit der Elternschlafstube haben, in der auch das Kleinkinderbett steht.

Der Arbeitsraum wird für sich nicht unnötig groß, doch so geräumig bemessen, daß zwei Personen darin tätig sein können, ohne sich gegenseitig zu behindern. Die erforderlichen Einrichtungsstücke, Herd, Arbeitstisch am Fenster, daneben Spültisch, Ausguß, Küchenschrank, Topfbrett u. dgl. sollen bequem darin Platz finden und so angeordnet sein, daß alle Arbeitsgänge auf kürzestem Wege folgerichtig vor sich gehen.

Durch die Raumunterteilung soll erreicht werden, daß der Wohnteil von Schmutzarbeiten und Kochdünsten möglichst frei, also wohnlich gehalten werden kann, und durch die Raumverbindung, daß die Frau bei ihrer Hausarbeit ihre verschiedenen Funktionen erfüllen kann.

Der Herd im Arbeitsraum und der Ofen im Wohnraum sind in ihren Zügen so miteinander verbunden, daß die Abgase der Herdfeuerung bei entsprechender Schieberstellung durch den Ofen zum Schornstein geleitet werden können. Dadurch wird ermöglicht, daß der Wohnteil bei nicht zu strenger Kälte ohne eigene Feuerung hinreichend erwärmt wird. An besonders kalten Tagen wird jedoch auf eine besondere Ofenfeuerung nicht verzichtet werden können. Im Sommer treten die Herdgase unmittelbar in den Schornstein; der Wohnteil wird dann nicht unnötig erhitzt (Abb. 3a). Die Einzeichnung der Möbel in die Grundrißzeichnung empfiehlt sich.

In Abb. 3b bis 3d ist die Anordnung von Futter- und Waschküche gezeigt. Dieser zweite Hauptarbeitsraum bildet den Übergang vom Haus zum Stall und zugleich deren Trennung, um das Eindringen von Stallgerüchen in das Haus zu verhindern. Die Futterküche soll bequeme Verbindung mit der Wohnküche, dem Keller, dem Schweinestall, nach Möglichkeit auch mit dem Hof und dem Garten (Wäschetrockenplatz) haben. Erwünscht ist ferner ein unmittelbarer Zugang von dort zum Pferde- und Kuhstall und Abort.

Vollständig werden sich diese Forderungen nur erfüllen lassen, wenn man die Futterküche als Zwischenbau zwischen Haus und Stall einfügt, wobei die drei Gebäudeteile zu einer winkelförmigen Gebäudegruppe vereinigt werden (Abb. 3b). Bei Unterbringung von Haus und Stall unter einem einheitlichen Dach kann die Futterküche dagegen entweder nur an der Hofseite, oder nach dem Garten zu liegen; die übrigen Forderungen lassen sich jedoch erfüllen.

Eine unmittelbare Verbindung zwischen der Futterküche und der dritten Hauptarbeitsstelle, dem Futterplatz im Viehstall, in dem ein beschränkter Futtervorrat gelagert und zubereitet wird, ist nicht erforderlich. Dieser würde, sofern er an die Futterküche anschließt und als Futterkammer gegen den Stall durch Wände abgetrennt ist, noch größere Sicherheit gegen Übertreten von Stalldünsten in die Wohnung bieten. (Abb. 3f.) Der Weg beim Viehfüttern würde dabei jedoch in der Regel länger sein als bei Anordnung des Futterplatzes unmittelbar neben den Krippen für Kühe und Jungvieh. (Abb. 3e.)

Der Futterplatz muß wegen der bequemen Anfuhr der Wagen unbedingt nach dem Hofe zu gerichtet sein und mit Heu- und Futterboden durch Abwurfluke, besser durch Futterschacht, verbunden sein.

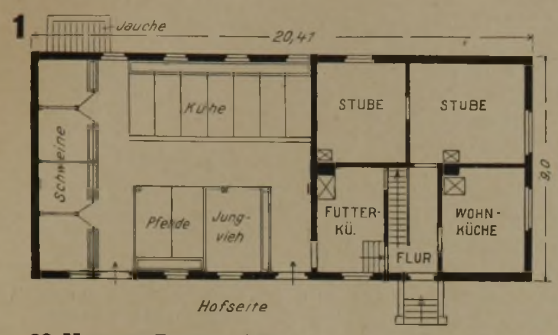
Die in den Abb. 2 und 4 dargestellten Entwürfe für die Grundrißgestaltung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes und für die entsprechende Gehöftlage sind unter möglichst weitgehender Berücksichtigung der bezeichneten Grundforderungen aufgestellt.

Zur weiteren Erläuterung noch Folgendes:

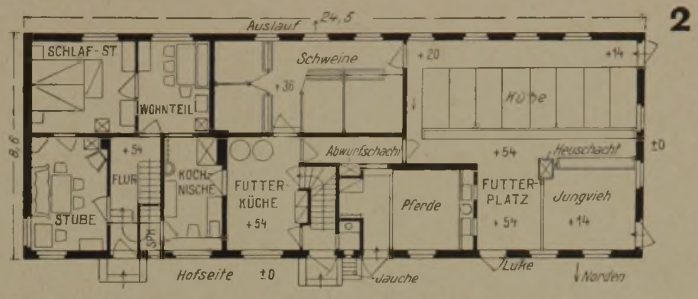
Die Wohn- und Schlafräume sowie die Stallungen für Schweine und Rindvieh sind, wie der zwischen Scheune und Geräteschuppen eingefügte Hühnerstall, nach Süden gerichtet. Für Jungvieh und Schweine, nach Bedarf auch für Kühe, lassen sich in unmittelbarem Anschluß an den Stall Ausläufe in geschützter Sonnenlage anordnen. Kochnische mit Vorratsraum, Futterküche, Futterplatz, Pferdestall und Abort haben Nord- und Hoflage.

Der Fußboden des Wohnhauses und der Futterküche liegt in gleicher Höhe mit dem Futtergang des Viehstalles. Die Stallungen der verschiedenen Viehgattungen sind gegeneinander abgetrennt, um den Vorschriften des kommenden Reichsmilchgesetzes gerecht zu werden, und um bei den verschiedenen Viehfütterungszeiten die einzelnen Viehgattungen nicht unnötig zu stören. Die Abtrennung erfordert mehr Gangfläche als e i n Stall und soll nur zur Anwendung kommen, wenn die Mehrausgaben durch die Vorteile sicher aufgewogen werden.

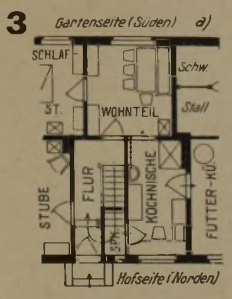
Das Herausschaffen des Dungs aus den Ställen für Schweine, Kühe und Jungvieh zu der in einer ab-



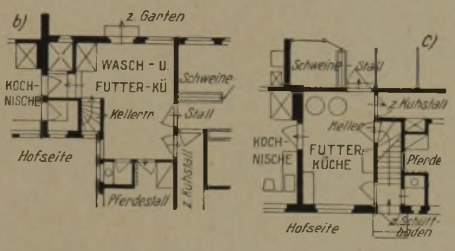
60-Morgen-Bauernstelle
Wohn- und Wirtschaftsgebäude



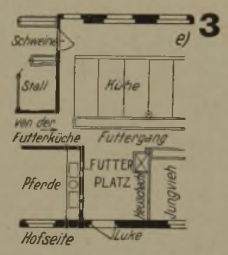
60—70-Morgenstelle
Wohn- und Wirtschaftsgebäude



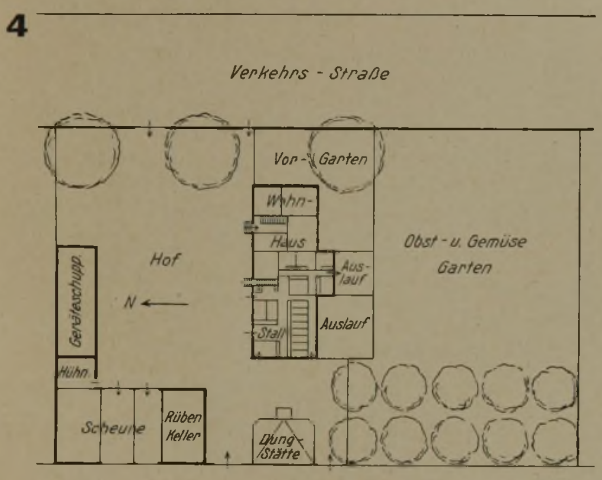
3 Wohngebäude mit anschließendem Stall

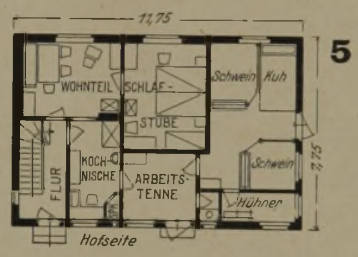


3a Wohnteil, 3b—d Futterküche und Waschküche

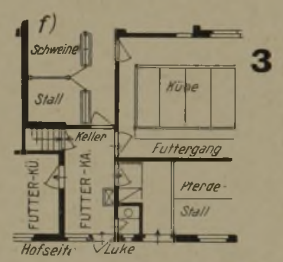


e. Futterplatz



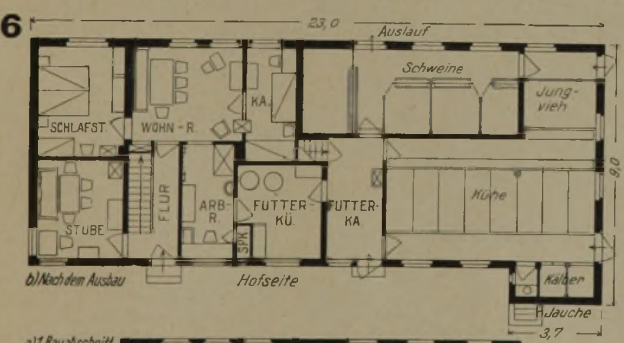


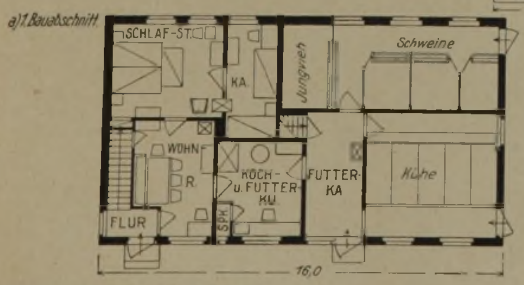
5 Landarbeiterstelle



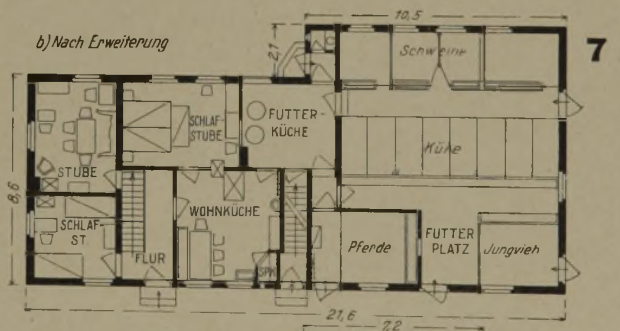
f. Futterküche und Futterplatz

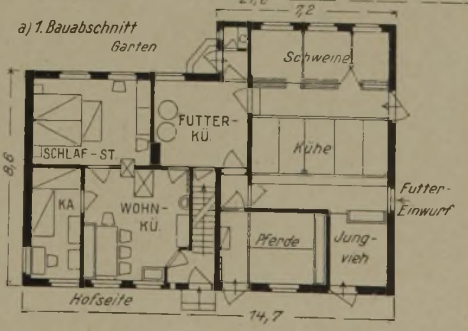
4 Gehöftanlage





40-Morgen-Kuhbauernstelle





60-Morgenstelle Ausbaugehöft
Maßstab der Grundrisse 1 : 300

LÄNDLICHE SIEDLUNGEN

getrennten Hofecke angelegten Dungstätte erfolgt auf geradem und kürzestem Wege. Die Jauchegrube wird zweckmäßig mit der Abortgrube vereinigt und der bequemen Abfuhr wegen am Hofe angelegt.

Der Brunnen ist in möglichster Nähe der Futterküche vorzusehen, damit in dieser die Pumpe aufgestellt werden kann.

Der Hofraum wird zweckmäßig für eine ungehinderte Zufahrt der Erntewagen zur Scheune freigelassen, die vorteilhaft mit einer Toppeltenne ausgestattet wird, während der dem Stall zugekehrte Bansen Unterkellerung für Futterrüben erhält.

Eine Erweiterung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes ist an beiden Giebeln, der Scheune durch Verbreiterung nach rückwärts, des Geräteschuppens durch Verlängerung nach der Straße zu möglich.

Gehöfte von der Größe des beschriebenen Beispieles genügen in der Regel allen Ansprüchen einer 60—70-Morgen-Stelle mittlerer Bodengüte. Die Baukosten dafür werden eine bestimmte Höhe nicht unterschreiten dürfen, soll der Gebäudeumfang gewahrt und einwandfreie Ausführung gesichert sein.

Durch die Höhe der Baukosten wird die auf der Stelle ruhende Rente vielfach über die Tragfähigkeit hinaus belastet. Dazu kommt heute noch, daß die Zahl der Siedlungsanwärter mit ausreichendem Eigenkapital immer geringer wird.

In Zukunft wird man daher noch mehr als bisher bestrebt sein müssen, die Baukosten und damit die Rente noch weiter herabzumindern. Da dies nicht erfolgen darf durch Abgehen vom Wege des soliden Bauens, sind andere Auswege zu suchen. Einmal wird dies möglich sein durch Erstellung ausbaufähiger Kernbausiedlungen, sodann durch Einschaltung der Mithilfe der Siedler beim Bau.

Die Ausbausiedlung darf in der Ausführung keinesfalls minderwertig sein, auch soll sie in der Anlage all den Anforderungen von vornherein entsprechen, die an ein voll ausgebautes Gehöft zu stellen sind. Räumlich dagegen kann sie zunächst beschränkt werden, vor allem im Wohnraum. Es genügt, wenn eine Wohnung vorhanden ist, die im Erdgeschoß eine geräumige Wohnküche, eine größere Schlafstube und eine kleine Kammer enthält sowie im Dachgeschoß die Möglichkeit zum Einbau einer zweiten Kammer. Ausreichend bemessen muß der Vorratsraum im Keller und im Dachgeschoß (Schüttboden) vorgesehen werden, um eine einigermaßen geordnete Betriebsführung von vornherein zu sichern.

Aus gleichem Grunde darf der Wirtschaftsraum in Stall und Scheune nicht zu sehr beschnitten werden. Immerhin wird es in vielen Fällen genügen, wenn bei der Vollbauernstelle zunächst Stallraum für 2 Pferde, 4—5 Kühe, einige Kälber, 3—4 Schweinebuchten und für das erforderliche Geflügel sowie an Scheunenraum etwa 700 cbm vorhanden sind. Dabei ist zu bedenken, daß nur wenige Siedler mit vollem lebenden Inventar anziehen, und daß sie vorerst kaum in der Lage sind, das Fehlende durch Ankauf zu ergänzen. Sie werden vielmehr gezwungen sein, ihren Viehbestand im Laufe der Jahre aus der eigenen Wirtschaft nach und nach aufzufüllen. Auch der durch die Betriebsumstellung und die dadurch verursachte Störung der vorgesehenen Fruchtfolge geminderte Ertrag des Bodens muß erst mit der Zeit wieder auf die volle Höhe gebracht werden.

Das wird nach etwa drei bis vier Jahren zu erwarten sein. Dann soll der Bestand an Wirtschaftsräumen auf den endgültigen Umfang erweitert werden, wobei dann am ersten Gebäudebestand und in der ursprünglichen Zweckbestimmung der Bauteile möglichst wenig geändert werden darf. Hierauf ist bei der ersten Entwurfsaufstellung Rücksicht zu nehmen.

Ein Beispiel dieser Art zeigen Abb. 7 a und 7 b. Die durch die Einschränkung der Gebäudegröße erzielte Kostensenkung läßt sich noch dadurch erhöhen, daß dem Siedler ein Teil der Bauarbeiten zur Selbstausführung überlassen wird.

Ihn und seine Familie mit ganzer Arbeitskraft durch Mithilfe beim Bauen von vornherein einzuschalten, wird aber bei der ländlichen Siedlung nur in vereinzelten Fällen, im besonderen bei der Siedlung vom Hofe aus, möglich sein, für die meist nur in Mittel- und Westdeutschland die Voraussetzungen gegeben sind. Im Osten Deutschlands, d. h. im Hauptsiedlungsgebiet, wird dies Verfahren, zunächst wenigstens, eine untergeordnete Rolle spielen. Hier ist mit jedem neuen Jahr die gleiche Aufgabe zu lösen, in der kurzen Zeitspanne einiger Frühjahrsmonate an vielen, räumlich weit auseinanderliegenden Stellen eine große Anzahl von Gehöften zu errichten, insgesamt Tausende neuer Betriebe zu schaffen, die zu Beginn der Ernte den meist aus anderen und oft sehr entfernten Gegenden anziehenden Siedlern übergeben werden. Mithilfe der Siedler wird daher beim Bau nur in beschränktem Maße möglich sein.

Wirkungsvolle Bedeutung gewinnt die Selbsthilfe der Siedler jedoch erst dadurch, daß sie die Selbstausführung einzelner Bauteile und Arbeiten, sowie später die Durchführung der Erweiterungsbauten übernehmen, bei der dann die Nächstenhilfe der Nachbarn durch Leistung von Baufuhren ausgewertet werden kann. Wichtig ist, zu allen Arbeiten, die eine besondere Fachkenntnis voraussetzen, gelernte Bauarbeiter und Handwerker hinzuziehen, und ausreichende Betreuung durch die Siedlungsgesellschaften.

Als zweites Beispiel einer Ausbausiedlung ist in Abb. 6 a und 6 b eine Bauernstelle ohne Pferdehaltung dargestellt, die in vielen Fällen heute einen untragbaren Luxus bedeutet. Solche „Kuhbauernstellen" für eine Betriebsgröße von 25 bis 40 Morgen, je nach Güte des Bodens, sind in Südwest- und Mitteldeutschland seit langem üblich und stellen eine Betriebsform von besonders hoher wirtschaftlicher Widerstandskraft dar; deshalb muß allen Widerständen zum Trotz versucht werden, Kuhbauernstellen in größerer Anzahl auch im deutschen Osten zu schaffen.

Auch für die Einrichtung von Landarbeiterstellen gelten die gleichen Grundsätze und allgemeinen Forderungen. In dem in Abb. 6 dargestellten Beispiel sind sie beachtet. Die Schlafkammer im Erdgeschoß kann in diesem Fall fortfallen, da bei der wesentlich geringeren Anforderung an Schüttraum sich im Dachboden mehrere Kammern einbauen lassen.

Wenn auch im Rahmen dieser kurzen Abhandlung nur das Grundsätzliche aufgezeigt werden konnte, so dürfte doch klar zu erkennen sein, daß die vielseitigsten Wege bereits beschritten werden, um die durch den Niedergang der Wirtschaftlichkeit in der Landwirtschaft gefährdete Lebensfähigkeit der Siedlerbetriebe aufrechtzuerhalten.

Allseitig anerkannt ist ferner die Notwendigkeit einer weiteren Verstärkung der ländlichen Siedlung; ihre Bedeutung in wirtschafts-, bevölkerungs- und nationalpolitischer Hinsicht gilt ja heute nicht mehr als umstritten. Es dürfte nicht abwegig sein, wenn gefordert wird, daß selbst in der heutigen Notzeit erhöhte Mittel für Siedlungszwecke zur Verfügung gestellt werden, um zu verhüten, daß unsere Siedlungstätigkeit noch mehr als bisher von unseren Nachbarn, namentlich im Osten, überflügelt wird.

Und nicht dringend genug muß davor gewarnt werden, in der Forderung nach Verbilligung der Bauten allzu weit zu gehen. Denn was kann es nutzen, viele neue Stellen zu schaffen und viele tüchtige Siedler anzusetzen, wenn die Lebensfrage der Siedlungen durch hohe Bauunterhaltungskosten an mangelhaft ausgeführten Bauten in Frage gestellt wird! Darum verträgt diese wichtige Zeitaufgabe nicht die geringste Vernachlässigung. —

Wir beabsichtigen, in einer der nächsten Nummern eine Auswertung der Aufsätze dieser Wohnbaunummer in einem besonderen Artikel vorzunehmen und dabei die Forderungen, die von den verschiedenen Mitarbeitern mit Bezug auf das Notprogramm gestellt worden sind, zusammenzufassen. —

Die Schriftleitung.

VERLAG: DEUTSCHE BAUZEITUNG G. M. B. H., BERLIN
FÜR DIE REDAKTION VERANTWORTLICH: FRITZ EISELEN, BERLIN
DRUCK: W. BÜXENSTEIN, BERLIN SW 48