



WOCHENSCHRIFT DES ARCHITEKTEN-VEREINS ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN VOM VEREINE

Er erscheint Sonnabends u. Mittwochs. — Bezugspreis halbjährl. 4 Mark, postfrei 6,30 Mark, einzelne Nummer von gewöhnl. Umfange 30 Pf., stärkere entspr. teurer
Der Anzeigenpreis für die 4 gespaltene Petitzeile beträgt 60 Pf., für Behörden-Anzeigen und für Familien-Anzeigen 30 Pf. — Nachlaß auf Wiederholungen

Nummer 13

Berlin, Sonnabend den 30. März 1912

VII. Jahrgang

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen, Postämter und die Geschäftsstelle Carl Heymanns Verlag in Berlin W. 8, Mauerstr. 43.44

Alle Rechte vorbehalten

Architektur und Kunstgewerbe in Siam

Vortrag gehalten im Anschluß an eine Ausstellung von Aufnahmen siamesischer Kunst im A.V.B. von Dr.-Ing. Karl Döhring in Bangkok

Japans und auch Chinas Kunst haben viel Bewunderung in Europa gefunden. Siam, das dritte unabhängige Reich des Ostens, das sonst immer mit den beiden großen mongolischen Nachbarreichen zusammen genannt wird, ist in dieser Beziehung noch gar nicht bekannt. Der Grund dafür liegt zunächst darin, daß chinesische und japanische kunstgewerbliche Gegenstände verhältnismäßig zahlreich nach Europa gebracht und schon frühzeitig gesammelt wurden. In Siam arbeitet das gesamte Kunsthandwerk nur für den Hof und wenige Große. Die besten Kunsthandwerker standen früher im Beamtenverhältnisse zum Palastministerium, und noch heute gibt es in diesem ein besonderes Departement (Krom sip mu, d. h. das Departement der zehn Gruppen von Künstlern), das sich ausschließlich mit Kunst und Kunstgewerbe für den König befaßt.

Siams Kultur stammt aus Indien. Das Alphabet der siamesischen Schrift ist ein indisches, seine Sprache aber der chinesischen im Aufbau ähnelnd. Die Stoffe seiner Literatur sind mit ganz wenigen Ausnahmen indisch. Seine Architektur stammt auch aus Indien auf dem Wege über Kambodja. Unter chinesischem Einflusse hat sich sodann eine eigne siamesische Kunst entwickelt, die alle fremden Einflüsse in nationalem Sinne verarbeitet und sich vollkommen selbständig ausgebildet hat. Hauptsächlich gilt das von der Architektur.

Ziemlich scharf trennt sich Wohnbau vom Tempelbau, und zwar so, daß der Profanbau Holzbauten bevorzugt, beim Tempelbau dagegen Ziegelmauerwerk verwendet wird. Die großen Königspaläste machen eine Ausnahme, indem sie dieselben Bauglieder, dasselbe Material und dieselben Formen benutzen wie die Tempel, nur im Gesamtplane sind sie verschieden. In den letzten Jahrzehnten werden die Königspaläste in Siam fast ausschließlich in europäischem Stil erbaut, so das Hauptgebäude des großen Stadtschlusses (Pratinaup Mahachakri), das Schloß im Dusitpark in Bangkok und das jetzt unter meiner Leitung im Bau befindliche Königsschloß in Petchaburi. Die Königspaläste in den alten Hauptstädten des Landes sind durch die furchtbaren Kriege mit diesen alle zerstört, will man also siamesische Baukunst studieren, so muß man sich zunächst an die Tempel halten.

Ein siamesischer Tempel unterscheidet sich von unsern Kirchen zunächst dadurch, daß er stets mit einer Klosteranlage verbunden ist, die den Mönchen Unterkunft bietet. Die Zahl der in hellgelbe Gewänder gekleideten Mönche ist eine sehr große; dementsprechend gibt es zahlreiche Wat, zu deutsch Tempelanlagen. Jedes Wat hat also zwei Teile, einen, in dem sich die Wohnungen der Mönche befinden: die Mönchsstadt, einen andern, der für die Kultgebäude bestimmt ist, durch eine Mauer von der Umgebung abgeschlossen.

Die Mönchsstadt zeigt bei größeren Anlagen Längs- und Querstraßen im Schachbrettmuster. Die Gebäude sind eingeschossig, doch liegt der Fußboden etwa 1,50 m über Erdboden. Je nach den zur Verfügung stehenden Mitteln sind die Häuser der Mönche aus Holz oder Mauerwerk errichtet, die Kultgebäude dagegen durchweg aus Ziegeln erbaut.

Ein siamesischer Tempel zeigt auch in seinen Kultgebäuden einen großen Unterschied zu unsern Kirchen. Ein einheitliches Zusammenfassen aller Räume zu einem Gesamtbau kennt man nicht. Braucht man zwei verschiedene Räume, so errichtet man auch in der Regel zwei getrennte Gebäude.

Der Haupttempel zeigt oblongen Grundriß ähnlich dem eines griechischen Tempels. Alle Abarten des griechischen Tempelgrundrisses finden sich auch in Siam. Ist ein Säulen- oder Pfeilerumgang vorhanden, so ist häufig der Grundriß der Cella ähnlich dem Grundrisse des ganzen Tempels, d. h. Länge und Breite beider stehen im selben Verhältnisse, dabei werden einfache Zahlenverhältnisse bevorzugt, wie 1:2, 2:3 und andere. Der Haupttempel wird an hervorragender Stelle des ganzen durch die Umgrenzungsmauer umschriebenen Rechtecks errichtet, in dem sich die Kultgebäude befinden. Acht Tempelgrenzsteine umgeben ihn und kennzeichnen ihn als das Hauptkultgebäude. Diese Grenzsteine wiederum beschreiben ein Rechteck, das oft dasselbe Verhältnis von Länge zu Breite aufweist wie der Tempelgrundriß und die Cella (Abb. 219 und 220).

Außer dem Haupttempel, der den religiösen Feiern der Mönchsgemeinde dient, gibt es einen oder mehrere Nebentempel, in denen auch die Laiengemeinde bei Predigten und Opferfeiern sich versammelt.

Als dritte Art von Kultgebäuden tritt häufig zu Haupt- und Nebentempel noch ein Pradjedi oder Praprang (Abb. 221). Das siamesische Pradjedi ist ein turmartiger Bau, in der Regel ohne zugänglichen Innenraum. Es dient heute hauptsächlich als Grabbau. Seinen Ursprung hat es in dem indischen Stupa, den man in Indien schon zur Zeit Buddhas als Grabmal benutzte. So wurde auch die Asche Buddhas in mehreren Stupa beigesetzt. Schon sehr früh entwickelte sich im Buddhismus ein ausgedehnter Reliquienkult, der sich auf den Stupa, als den Aufbewahrungsort solcher Reliquien übertrug. So wurde der Stupa das erste Kultgebäude des Buddhismus, und symbolisch hat er für den Buddhismus dieselbe Bedeutung wie das Kreuz für die christliche Religion. Mit dem Buddhismus kam der Stupa nach Hinterindien und auch nach Siam. Hier hat er sich im Laufe der Jahrhunderte umgebildet zu der Bauform, die wir heute Pradjedi nennen. Der Aufbau eines Pradjedi ist dreiteilig: Unterbau, Glocke und Schirm. Der Hauptteil, die Glocke, hat



Abb. 219 (links)
Tabernakel
eines Tempel-
grenzsteins im
Tempel Wat Ra-
kang, Bangkok



Abb. 220 (rechts)
Tempel Wat
Prakeo,
Bangkok

den Namen von seiner Form: er birgt die Reliquien Buddhas in engerem und weiterem Sinne oder ein Buddhabild oder heilige Bücher. Die Unterbauten, meist drei, haben die Aufgabe, die Glocke über die Umgebung emporzuheben und so die hohe Stellung, die sie als Reliquienbehälter im Kult einnimmt, auch äußerlich symbolisch zum Ausdruck zu bringen.

Im alten sonnendurchglühten Indien war es nicht allein angenehm, sondern auch ehrenvoll, unter einem Schirme zu wandeln. Es hat sich schon sehr früh dort der Etagenschirm herausgebildet. Die Anzahl der Schirme übereinander steigerte sich mit dem Rang und dem Maße der Ehrenbezeugung. Da dem Stupa die höchste Verehrung zuteil wurde, war es nur natürlich, daß man diese Ehrenbezeugung auf den Stupa übertrug und auf ihm auch einen wirklichen Schirm aufstellte, dem man womöglich noch mehr Stockwerke gab als einem Königsschirm. Später wurde der Schirm in Stein ausgeführt, wobei die Schirmränder mehr und mehr eingezogen wurden. In Siam sind die einzelnen Schirmetagen durch Lotusblumen oder Wulste stilisiert.

Dem Grundrisse nach kann man Pradjedi mit rundem und eckigem Grundriß unterscheiden. Daß sich bei Tempeln, in denen Leichenverbrennungen stattfinden, ganze Friedhöfe von Pradjedi ansammeln, ist natürlich. Kirchhöfe in unserm Sinne gibt es in Siam noch nicht, doch sieht der Architekt beim Bau eines Tempels gewöhnlich einen Platz zur Einrichtung von Grabpradjedi vor. Sehr häufig wird in einem Tempel ein Hauptpradjedi errichtet, das dann bestimmend auf die Gesamtanordnung der ganzen Tempelanlage einwirkt. Die drei Hauptkultgebäude können verschiedene Lage zueinander haben; dadurch bildeten sich mehrere, etwa 15, verschiedene Grundrißschema heraus. Zur Erweiterung einer Tempelanlage kann der Architekt nach Belieben und nach den vorhandenen Mitteln noch verschiedene Umgrenzungsmauern, bis zu drei, hinzufügen, auch kann er durch Wandelhallen für den Haupt- oder Nebentempel oder das Hauptpradjedi innerhalb des ganzen Tempelbezirks einen Innenhof abgrenzen. Zur Ausschmückung können noch Glockentürme, die stets freistehen müssen, Eckpradjedi der verschiedensten Formgebung, kleinere Nebentempel, Bibliothekgebäude, Pfeilerhallen und Zwerggärten hinzugefügt werden. Auch werden vielfach Ziersträucher und heilige Bäume in den Tempelhöfen gepflanzt.

Beim Entwurf einer Tempelanlage ist dem Architekten freieste Hand gelassen; nur muß das Hauptbuddhabild und somit der Haupttempel nach Osten liegen, und die Priesterstadt rechts vom Hauptbuddhabilde, das ist nach Süden. Alle Achsen sind sehr streng durchgebildet. Der Gesamtgrundriß zeigt die Form eines Rechtecks, dessen Länge und Breite auch dasselbe Verhältnis wie Länge und Breite des Haupt-

tempels haben. Einfache Zahlenverhältnisse werden auch hier bevorzugt; so zeigt der Tempel Wat Saket 75 m Breite und 150 m Länge, also ein Verhältnis von 1:2, um nur ein Beispiel hervorzuheben. Die Formen des Aufbaues sind sehr elegant und schlank. Die Pfeiler und Wände verzüngen sich nach oben hin, ebenfalls Tür- und Fensteröffnungen. Alle Horizontalprofile hängen ein wenig durch, so daß die Ecken angehoben erscheinen. Noch mehr tritt das bei den Firstlinien der Dächer hervor, die an den Giebela in eine hornartige, kühngeschwungene Endigung auslaufen (ein stilisierter Schlangenkopf). Die steilen Satteldächer sind zwei- bis fünffach nach der Traufe abgesetzt in etwas weniger steilen Steigungen, so daß auch die Dachflächen nach unten durchgebogen sind. Abgesehen davon ist auch noch jede Dachfläche ganz leise, fast unmerklich nach unten gewölbt.

Die Umfassungsmauern der Tempel sind reich profiliert und auch an den glatten Flächen ganz leicht nach innen gekrümmt. Auch sonst kann man häufig bemerken, daß Pfeilerschäfte an einer Seite ganz wenig nach innen durchgebogen sind. Man hat so fast alle Vertikal- und Horizontallinien nach Möglichkeit ausgemerzt. Der Siamese nennt unsere Bauweise kenp, das heißt soviel wie hart, starr; durchgebogene Linien aber on, das heißt zart, weich, geschmeidig. Die Giebel werden leicht nach vorn überhängend konstruiert. Man schachtelt gern zwei bis fünf Giebel ineinander. Die Wände der Tempel sind meist glatt geputzt und schneeweiß. Der Putz wird so lange gerieben, bis er spiegelglatt ist. Das hat hier seine Berechtigung. Die Pflanzenwelt zerstört alles, und man muß darauf bedacht sein, den Wurzeln und dem Regen keine Angriffsfläche zu geben. Die reichgestalteten Dächer sind mit braungelb glasierten Dachziegeln sehr kleinen Formats gedeckt, die an den Rändern durch ein breites Band dunkelfarbiger Ziegel eingefast werden.

Die siamesischen Profile sind gut durchgebildet und scharf ausgeprägt, besonders die Sockel sind sehr reich ausgebildet. Bei dem Vermeiden der horizontalen Linien werden die Profile in Putz nicht gezogen, sondern frei aufgetragen. Bei Pfeilern und Gebäudeecken findet man vielfach Verkröpfungen, manchmal bis zu neun. Die Gehrungslinien an den Ecken mit Verkröpfungen sind nur ausnahmsweise unter 45° angeordnet; sie fliehen meistens nach einem Punkte, bei freien Endigungen, Pfeilern und Gebäuden über zentralen Grundriß nach dem Mittelpunkt.

Der große Reichtum der Formen hat seine natürliche Berechtigung. Die Pracht der Farben wirkt, da alles gleichmäßig in satten Farbentönen prangt, äußerst harmonisch. Alle Details sind sorgfältig und liebevoll durchgebildet (Abb. 222) Wenn der



Abb. 221 (links)
Praprang
im Tempel
Wat Llep,
Bangkok



Abb. 222 (rechts)
Blick in den
Tempelhof von
Wat Prakeo,
Bangkok

Maßstab uns manchmal zu klein dünkt, muß man in Betracht ziehen, daß der Siamese in der Regel viel schärfere Augen hat als wir und in einer großen Höhe noch klar Ornamente erkennen kann, wo für uns schon die Umrißlinien verschwimmen. Ein charakteristisches Merkmal siamesischer Kunst ist das Anhäufen von Schmuck an wenigen Stellen, z. B. an Tür- und Fensterrahmen. Dieser vereinzelte Reichtum der Ornamente auf den großen weißen, nicht dekorierten Putzflächen ist eine ihrer stärksten Wirkungen.

Die Grundrißanlagen sind gut proportioniert mit starker Betonung der Hauptachsen, die Linienverhältnisse des Aufbaues der Gebäude sind leicht, schlank und voller Anmut. Die ganze Baukunst Siams hat etwas Edles, scharf Ausgeprägtes. Straff und schneig recken sich die Säulen. Wie züngelnde Flammen zucken die Formen der Kanokornamente, ein jedes eigenartig und aufs feinste ausgearbeitet.

Trotz aller Mannigfaltigkeit der Formen wirkt die streng durchgeführte Symmetrie groß und beruhigend. In Siam sind Architektur, Kunst und Kunstgewerbe noch nicht so getrennt wie in Europa. Besonders das Kunstgewerbe wird in viel größerem Maße zum Schmucke der Bauten herangezogen als bei uns. Prachtstücke siamesischer Gewerbekunst sind die Tür- und Fensterflügel, die aus starken Bohlen gebildet sind. Die am häufigsten angewandte Dekorationstechnik für diese ist der Schwarz-Goldlack. Der Grund wird mehrere Male gestrichen (bis zu 20 mal). Bei alten guten Arbeiten kann man eine 2 bis 3 mm starke Lackschicht beobachten. Darauf werden Ornamente in Goldblätter aufgebracht. Gerade hier zeigt sich die Begabung der Siamesen für Flächenornament. Auch figürliche Darstellungen findet man an dieser Stelle, meist Torwächter. Der Hintergrund wird bei figürlichen Darstellungen mit feinem Flächenornament ausgefüllt und gerade hierdurch eine ruhige, teppichartige Wirkung des Ornaments erreicht. Eine andere Technik der Dekoration ist die Perlmuttereinlagearbeit für Türen und Fenster. Besonders diese Technik zeigt den siamesischen Kunsthandwerker und Ornamentisten auf der Höhe. Perlmutterstücke werden nach einer Zeichnung auf Papier aufgeklebt und dann in eine ziemlich dicke Schicht von Schwarzlackgrund eingedrückt. Nach Trocknen des Lackes wird das Papier entfernt und die ganze Fläche poliert. Auch Japan und China können nicht derartig feine Perlmutterarbeiten aufweisen, die sich mit den siamesischen Arbeiten an Feinheit der Ausführung und Eleganz der Formen messen könnten.

Die Türen und Fenster zeigen reichdekorierte Umrahmungen, die mit den prachtvollen Tür- und Fensterflügeln im Einklange stehen. Das ganze Fenster ruht auf einem kleinen Sockel, der seinerseits wieder auf dem großen Sockel des ganzen Tempels

aufsitzt. Die Seiten des Fensters werden durch verkröpfte Pilaster flankiert, die eine Platte als oberen, horizontalen Abschluß des Fensters tragen, über der sich die Nachbildung eines doppelten Giebels in Putz erhebt. Der ganze Rahmen ist mit Spiegel- oder Porzellanmosaik bedeckt. Ebenfalls an den großen, reichgeschnitzten Holzgiebeln wird der Grund mit Spiegelmosaik ausgelegt, ja vielfach sogar die abenteuerlich geschweiften Windbretter, die stilisierte Schlangenleiber darstellen. Bei reicheren Anlagen sind die ganzen Wände und Pfeiler außen mit Fayencekacheln belegt oder mit Goldmosaik in reichsten Flächenmustern geziert. Die Decken der Tempel und Vorhallen werden mit sattrotem Lack gestrichen, auf die man nachher Flächenmuster und Sterne aufschabloniert in echtem, sehr starkem Blattgold, das mit dem Daumen aufgetragen wird. Die ganzen Wände des Tempels innen sind mit Gemälden geschmückt, die in tiefen Farben noch ganz im alten hieratischen Stile befangen sind. Gerade die kleifigurige innere Bemalung läßt die Räume noch größer erscheinen und gibt ihnen einen eignen Stimmungsgehalt, der für uns etwas Wunderbares, Märchenhaftes hat.

In Siam werden außer den erwähnten Kunstgewerben noch eine Reihe anderer Techniken geübt, wie Bronze- und Leder-schneiderei, Gold- und Silberschmiedekunst mit Einschluß der Tula-Einlegearbeit, Stickerie, Stoffweberei, Elfenbeinschnitzerei usw.

Durch die intensive Berührung mit europäischer Kunst und Kultur ist leider auch in Siam die nationale Kunst zurückgedrängt worden. Wie überall im Osten, so geht es auch in Siam mit der nationalen Kunstübung bergab. Noch rechtzeitig hat die Regierung, und besonders der jetzige König von Siam, die Gefahr erkannt und verschiedene Gegenmaßnahmen ergriffen, unter anderm auch die Publikation eines großen Mappenwerks über siamesische Kunst und Kunstgewerbe. Ja, der König selbst hat im Ringen um die nationale Kunst zur Feder gegriffen. Er war der erste, der öffentlich wieder für die Erhaltung der nationalen Kunst eintrat. Scharf tadelt er den trostlosen Mischstil, der aus der Vermengung europäischer und siamesischer Form entstanden. In der Einleitung zu seinem Buche heißt es: „Auch hoffe ich, daß dieses Buch und die darin enthaltenen Bauwerkabbildungen verschiedener Bauwerke der siamesischen Kunst, die gegenwärtig sehr heruntergekommen ist, zeigen soll, daß das Können unserer Künstler einst in hoher Blüte stand und nur durch große Vernachlässigung so in Vergessenheit und Verfall geraten konnte, daß man sich schließlich sagte, unsere Baukunst und unser Kunstgewerbe sind wenig wert und nur von geringer Bedeutung, und daß man daher, um wahrhaft schöne Wirkungen zu erzielen, zur

europäischen Kunst Zuflucht nehmen müsse. Sicherlich hat sowohl die europäische als auch die siamesische Kunst ihre Schönheiten, jedoch bewegen sich dieselben in voneinander verschiedenen Richtungen. Will man die europäische Kunst annehmen, so soll man sie ganz und gar annehmen. Will man aber

bei der siamesischen Kunst bleiben, so soll man auch voll und ganz dabei bleiben. Mich ärgert immer, daß man beide Kunstrichtungen in unvernünftiger, häßlicher Weise durcheinander wirft.

Wenn ihr denkt, daß die Europäer solches für schön halten, so habt ihr euch gewaltig geirrt. . . .“

Können die in den heutigen großstädtischen Wohnverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden?

Wettbewerbarbeit um den Strauchpreis 1911 des A.V.B. vom Baurat Albert Weiß in Charlottenburg

b) Die Hausbesitzer

(Fortsetzung aus Nr. 12, Seite 125)

Die meisten der Mieter, die unter dem Druck der Mieten und der hohen sonstigen Preise für den Lebensunterhalt leiden, sind geneigt, diese Mißstände in erster Linie dem Hausbesitzer auf das Schuldkonto zu setzen. Man prägt das beliebte Wort „Hausagrariar“ und stellt sich unter der Bezeichnung „Agrariar“ eine besonders gefährliche Sorte vor. Untersucht man die Verhältnisse näher, dann kommt man zu der Gewißheit, daß diese Beschuldigungen in den allermeisten Fällen unberechtigt sind und daß wir es bei den Hausbesitzern, wenigstens bei den für unsre Arbeit in Frage kommenden Städten, mit einer zum allergrößten Teil abhängigen, nicht emporsteigenden, sondern in der Hauptsache mit einer in stetiger Abwärtsbewegung befindlichen Wirtschaftsklasse zu tun haben. Eine Wirtschaftsklasse, die einen stetigen schweren Wirtschaftskampf für die Grundstücksspekulanten durchfechten und die am letzten Ende von diesem Kampf auch ihren gesamten persönlichen Besitz diesen Spekulanten opfern muß.

In den Abschnitten I und III haben wir nachgewiesen, daß der Preis, der für ein großstädtisches Grundstück in Frage kommt, beim Kauf durch Kapitalisierung der Mieten festgelegt wird. Ferner sahen wir, daß die Hausbesitzer bei dem großen Wert, der für ein solches Grundstück in Frage kommt, meist nur 5 bis 10% des Werts der Gebäude ihr eigen nennen. Der übrige Wert ist hypothekarisch belastet. Wir ermittelten auch, daß bei den Hauskäufen stets mit einem Ueberschuß von rund 1% des Kapitals gerechnet wird, daß es sich bei diesem Ueberschuß, der der eigentliche Lockvogel beim Hauskauf ist, aber lediglich um die Amortisationsquote des Anlagekapitals handelt. An eine Amortisation wird durchweg nicht gedacht, d. h. zu einer Abtragung der Hypothekenschulden wird nicht geschritten, weil allgemein die Ansicht verbreitet ist, daß in Berlin und auch an andren Orten der Preis des Grund und Bodens so stark steige, wie der Wert des Gebäudes falle.

Wir müssen hier zunächst untersuchen, ob dieses Dogma, auf welchem das Sein oder Nichtsein unsres ganzen heutigen großstädtischen Hausbesitzerstandes aufgebaut ist, richtig ist oder nicht.

Nach den Berechnungen im Abschnitt I beziffert sich der Bauwert einer Berliner fünfgeschossigen Mietkaserne einschließlich der Nebenanlagen für 1 qm auf mindestens $5 \cdot 4,3 \cdot 14,50 = \text{rund } 300 \text{ M.}$ Die Bebauung verhält sich zum Gesamtgrundstück in den meisten Fällen wie 1 zu 1,5; es kommen somit

von den Baukosten rund $\frac{300}{1,5} = 200 \text{ M.}$ auf 1 qm Grund und Boden. Der Bodenpreis selbst wird bei Wohnstraßen*) jetzt im Durchschnitt mit mindestens 120 M. anzunehmen sein.

Die vielfach, auch in den Müllerschen Karten, mit 100 und mehr Jahren angenommene Dauer eines Gebäudes ist viel zu hoch gegriffen. Die Mietkasernen, die in Groß-Berlin und auch in andren Groß- und größeren Städten mit einem Alter von 100 Jahren noch bewohnt werden, kann man an den Fingern abzählen. Die Gebäude, die in den 50er Jahren und 60er Jahren, ja selbst die, die in den 70er Jahren errichtet wurden, sind heute schon als völlig abgewohnt zu bezeichnen. Die in dieser Zeit entstandenen Wohngebiete für die besseren, ja die besten Klassen sind heute fast durchweg von den weniger bemittelten oder ganz unbemittelten Schichten bewohnt.

In Berlin und allen andren Städten, wo die Mietkaserne vorherrscht, kann man nachweisen, daß die besseren Wohnungen derselben nur etwa 30 Jahre der Wirtschaftsklasse dienen, für die sie ehemals gebaut waren. Die Mietkaserne wird, wie wir bereits ausführten, wenig gut behandelt. Die einzelnen Teile, Fußböden, Fenster, Türen, Oefen und alles andre, auch die jetzt allgemein gewählten modernen Putzfassaden, werden nach

zwei bis drei Jahrzehnten stark angegriffen und völlig unansehnlich. Dazu kommt, daß bei der immer wieder nötig werdenden Wiederherrichtung der Wohnungen bei den zahllosen Umzügen, die Auffrischung oft in sehr unverständener Weise und nicht im Geist der ursprünglichen Ausführung erfolgt. Auch hierdurch tritt eine weitere Herabminderung ein.

Eine solche 30 Jahre alte Wohnung muß bei der Vermietung in Konkurrenz treten mit Wohnungen in neuen Häusern, bei denen alle neueren Bedürfnisse und der neueste Geschmack berücksichtigt sind. Wie z. B. jetzt die Häuser des alten Westens, zwischen Königgrätzer Straße und Landwehrkanal, gegenüber den Häusern des neuesten Westens, des Bayrischen Viertels und des Heerstraßenbezirks, abstecken, so werden diese heute neuesten Häuser nach 30 Jahren von den Neubauten von 1940 übertrumpft werden. Wer hat vor 30 Jahren an Zentralheizungen, an elektrisches Licht, elektrische Fahrstühle, Warmwasserversorgung, Staubsaugapparate und dergleichen gedacht? So wird es nach 30 Jahren Einrichtungen geben, von denen wir uns heute noch keine Vorstellung machen, die dann aber die Mieter von 1940 wohl glauben nicht entbehren zu können. Es wird also selbst für das bestgebaute und eingerichtete Haus eine Zeit kommen, wo es ein ebenbürtiger Konkurrent auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr sein wird.

Bisher hat man sich in solchen Fällen vielfach mit der Einrichtung von kleinen Wohnungen an Stelle der ursprünglich größeren geholfen, d. h. man hat dann kleinere, wenig verwöhnte Mieter aufgenommen, wenn die größeren, besseren Mieter nicht mehr kamen. Sobald eine solche Umwandlung eintritt, d. h. ein Geschoß den kleineren Mietern eingeräumt wird, dann folgen kurze Zeit darauf auch die übrigen Geschosse. Das Gefühl, mit kleineren Leuten und deren Begleiterscheinungen — Schlafgängern zweifelhafter Art und dergleichen — nicht an einer Treppe wohnen zu können, die größere Unruhe im Haus und andre tun dann das weitere, um aus einem besseren Haus bald ein reines Arbeiterquartier und aus einer besseren Wohngegend eine weniger gute zu machen. In Berlin, Breslau, Königsberg, Leipzig, Frankfurt a. M., Hannover und vielen andren Städten kann man diese Umwandlung an zahllosen Beispielen verfolgen.

Ein so umgestaltetes Haus geht mit Riesenschritten seiner Auflösung entgegen. Die Abnutzung durch die kleinen Mietparteien ist schon an und für sich eine viel größere, sie wird stark vermehrt, wenn sie sich auf Einrichtungen erstreckt, die nur für die besseren Wirtschaftsklassen bestimmt waren. Aus einem einmal abgewohnten und in der Qualität seiner Bewohner heruntergegangenen Haus kann man nie wieder ein besseres Wohnquartier machen. Selbst wenn man große Aufwendungen für neue Oefen oder Heizung, Fußböden, Fenster, Türen und Treppen usw. machen wollte und würde — was oft fast den Kosten eines Neubaus gleichkäme —, so würde man damit keineswegs bessere Mieter in das einmal deklassierte Haus bringen. Nach längstens 60 Jahren wird deshalb für jede normale Mietkaserne der Groß- und größeren Städte die Stunde des Abbruchs geschlagen haben!

Wie stellt sich dann die Bebauungs- und Verwertungs-möglichkeit bei einem Grundstück, das unter zu Grundelegung der gegenwärtigen Mieten, das heißt, wie es allgemein üblich, für den jetzigen Nutzungswert abzüglich Abgaben plus 1% Ueberschuß erstanden worden ist? — Wir nehmen dabei eine Wohngegend an, das heißt eine Gegend, wo sich teure Läden und Schankstätten, Bureau- und dergleichen Räume nicht bilden können.

Schon jetzt entfallen von der gesamten bebauten Flächen von Groß-Berlin mindestens $\frac{3}{5}$ auf diese reinen Wohnstraßen. Schon jetzt stehen, wie wir im Abschnitt III gesehen, rund 1600 Läden leer. Die immer weitere Ausdehnung der Waren-

*) Vergl. die G. Müllerschen Karten zur Berechnung des Grund- und Bodenwerts.

häuser und die Antialkoholbewegung werden bestimmt zu einer prozentualen Verminderung und nicht zu einer Vermehrung der Läden und Schankstätten führen. — Es wird deshalb für die Rentabilität der Neubauten in diesen Wohnstraßen, später wie jetzt, lediglich der Preis der Mietwohnungen in Frage kommen.

Gegenwärtig wird in Groß-Berlin gelöst bei 120 M. Bodenkosten und 200 M. anteiligen Baukosten, also 320 M. für ein Quadratmeter für normale Bauten ein Zimmerpreis:*)

- bei Einzimmerwohnungen von 300 M.;
- bei Zweizimmerwohnungen von 242,50 M.;
- bei Dreizimmerwohnungen von 250 M.;
- bei Fünzimmerwohnungen von 280 M.

Wie oben hervorgehoben wurde, wird von den Kosten der jetzigen Bauten nichts amortisiert. Der Quadratmeter Baustelle kostet somit nach Abbruch des Gebäudes — der Wert der Abbruchmaterialien deckt in den meisten Fällen nur die Kosten des Abbruchs — = 320 M. Nehmen wir an, daß die Baukosten in 60 Jahren nur um 30% steigen und nehmen wir ferner an, daß in 60 Jahren schon aus sanitären Gründen keine engere Bebauung als die jetzige zugelassen wird, dann würden die Anlagekosten des Neubaus für 1 qm allermindestens $320 + 200 \cdot 1,30 = 580$ M. betragen.

Bei den jetzigen Ausführungen mit Zentralheizung und besserer Ausstattung würde der Quadratmeterpreis noch ganz erheblich höher steigen.

Nehmen wir weiter an, daß sich der Zinsfuß und Geldverkehr in den 60 Jahren nicht verschlechtern, dann müßten für den Neubau, wenn ein solcher überhaupt denkbar sein sollte, folgende Mindestmieten in Ansatz kommen:

Für die Einzimmerwohnungen $300 \cdot \frac{580}{320} =$ rund 540 M.
oder ein Zimmerpreis von 540 M.

Für die Zweizimmerwohnungen $485 \cdot \frac{580}{320} =$ rund 880 M.
oder ein Zimmerpreis von 440 M.

Für die Dreizimmerwohnungen $750 \cdot \frac{580}{320} =$ rund 1360 M.
oder ein Zimmerpreis von rund 450 M. und

für die Fünzimmerwohnungen $1400 \cdot \frac{580}{320} =$ rund 2530 M.
oder ein Zimmerpreis von rund 500 M.

Da dieser Steigerung der Wohnungsmiete, wie wir aus unsren Ermittlungen im Abschnitt I ersehen haben, unbedingt auch eine gleiche Steigerung der Kosten des sonstigen Lebensunterhalts folgen muß, da weiter die Wohnungsgrößen schon jetzt auf das denkbar geringste Maß eingeschränkt sind, also nicht weiter eingeschränkt werden können, so würden wir es in 60 Jahren, wenn die in den bebauten Grundstücken festgelegten Werte ohne Verlust wieder realisiert werden sollen, ungefähr mit einer Verdopplung der Kosten unsres gesamten Wirtschaftslebens zu tun haben.

Wir haben oben des näheren ausgeführt, daß die jetzigen Einkommen der drei hauptsächlichsten Wirtschaftsklassen auf das „Existenzminimum“ abgestimmt sind; wenn die vorerörterten doppelten Ausgaben möglich sein sollen, dann müßte also notgedrungen auch eine Verdopplung der Bezüge dieser Wirtschaftsklassen eintreten! — Ist es überhaupt nur denkbar, daß der Staat in 60 Jahren in der Lage sein würde, einem Richter, Lehrer oder Techniker in der Anfangsstellung ein Gehalt von rund 8000 M. zu zahlen, oder daß unser Handel und unsre Industrie eine Verdopplung ihrer Produktionskosten ertragen könnte?

Um dies beantworten zu können, müssen wir zunächst einen kurzen Ueberblick auf die weltwirtschaftliche Stellung Deutschlands werfen.

Deutschland mit seinem gewaltigen industriellen und gewerblichen Aufschwung, der 1909**) mit einer Gesamteinfuhr von 9124,2 Millionen Mark und einer Gesamtausfuhr von 7137,5 Millionen Mark in Erscheinung tritt, ist ein Land, das nur wenig Rohprodukte — Eisen, Kohle und Lebensmittel — selbst hervorbringt.

Die meisten übrigen Rohprodukte müssen unter Aufwendung bedeutender Transportkosten vom Ausland eingeführt werden. Die hauptsächlichsten Industrien führen dann, nach entsprechender Verarbeitung und Verfeinerung, die aus den eingeführten Rohstoffen hergestellten Artikel wieder aus. — Dabei müssen weiter nochmalige Transportkosten und die zum Teil noch viel höheren

Einfuhrzölle, z. B. in den Vereinigten Staaten nach dem Dingley-tarif*), im Durchschnitt 54,50% Wertzölle getragen werden.

Unter anderem führte unsre ausgedehnte Textil- und Bekleidungsindustrie 1909 für 1460 Millionen Mark Rohstoffe — Differenz zwischen Einfuhr und Ausfuhr — ein und für 703 Millionen Mark — wieder Differenz zwischen Ausfuhr und Einfuhr — Fabrikate aus. Von diesen Fabrikaten ging ein großer Teil in die Länder zurück, — England, Vereinigte Staaten und andre — von welchen wir die Rohprodukte beschaffen. Aehnlich verhält es sich mit den Rohwaren der elektrischen Industrie. Kupfer, Einfuhrüberschuß 185 Millionen Mark, und Kautschuk usw., Einfuhrüberschuß 123 Millionen Mark.

Wie ist es möglich, daß wir trotz der bedeutenden Frachtkosten und Zölle usw. noch mit der Industrie der Länder in Wettbewerb treten können, die die hier in Frage kommenden Rohprodukte selbst gewinnen? Die zur Anwendung kommenden Produktionsmethoden sind nicht geschützt; weder die Maschinen noch die Erbauer derselben, die Ingenieure, können einem Ausfuhrverbot unterworfen werden, und die technische und körperliche Fähigkeit des seit einem Jahrhundert geschulten und, wie wir sahen, in so viel besseren Wohnungsverhältnissen untergebrachten englischen Arbeiters und des mit großem Selbstbewußtsein ausgestatteten Arbeiters der Vereinigten Staaten, der in seinen Wohnungsverhältnissen dem englischen Arbeiter nahe steht, kann sich wohl in jeder Hinsicht mit der unsrer Arbeiter messen!

Die Möglichkeit des Wettbewerbs, ja das Uebergewicht der Deutschen bei demselben, kann somit doch nur in unsren billigen Arbeitskräften, d. h. in den trotz aller Ausgaben für Arbeiterschutzgesetzgebung usw. verhältnismäßig doch noch geringen Löhnen liegen!

Auf dem Einkommen der deutschen körperlichen und geistigen Arbeiter liegt, wie wir unter Abschnitt I gesehen haben, schon jetzt eine Gesamtmietabgabe von 36 bis 43%. Davon sind rund ein Drittel auf den Grundstückwucher zurückzuführen. Bei den heutigen Richtlinien unsres Wohnungswesens werden und müssen diese Mietlasten mehr und mehr steigen, unsre Produktionskosten müssen somit, durch die gleichfalls steigenden Arbeitslöhne, die erhöhten Kosten der Fabrikanlagen — in Berliner Betrieben entfallen auf einen Arbeiter oft 150 bis 200 M. Werkstattmiete, insgesamt verschlingen die Werkstattmieten selbst bei gutgehenden großstädtischen Betrieben schon 40% des Reingewinns**) — und Beförderungsmittel usw. ebenfalls mehr und mehr in die Höhe gehen.

Dr. Jäger (Speyer) kommt in seinen neuesten Untersuchungen zu fast den gleichen Ergebnissen, indem er schreibt:***)

„Die wachsende Verschuldung des städtischen Bodens saugt durch eine sorgfältig ausgebildete Organisation des Bodenkredits, mit dem Pfandbriefsystem, die Ersparnisse der Nation in Stadt und Land an sich, legt sie untilgbar fest, entzieht diese Gelder der Anlage in öffentlichen Papieren (Reich, Staat und Gemeinde) sowie der Industrie und dem Handel, belastet die städtische Bevölkerung mit steigenden Zinsverpflichtungen und wirkt preistreibend auf alle Erzeugnisse. Die Erhöhung der Mieten für Wohnungen, Läden und Werkstätten überträgt sich auf den Preis aller Waren im Groß- und Kleinhandel. Jeder muß beim Einkauf seiner Bedürfnisse auch die Mieterhöhungen aller andren decken helfen.“

Wo das städtische und gemeindliche Wahlsystem den maßgebenden Einfluß der zur Miete wohnenden städtischen Bevölkerung zurückdrängt, ist es gerade diesen, von der ständigen Mietsteigerung betroffenen Klassen unmöglich gemacht, durch unmittelbaren Einfluß auf die Gesetzgebung und Verwaltung der Not zu steuern. Der einzig mögliche Weg ist hier die Organisation der Lohnerhöhung; diese wird aber bald wieder durch neue Erhöhungen der Mieten verschlungen. Die Spekulation gewährt ihren Opfern höchstens Erholungspausen, dann beginnt der Druck von neuem. In der Arbeiter- und Beamenschaft, überhaupt bei allen Angestellten, hört deshalb die Lohnbewegung nicht auf, das Wirtschaftsleben kommt nicht zur Ruhe.

So belastet das System unsrer städtischen Besiedelung unser ganzes Wirtschaftsleben, besonders auch unsre Fabrikation für die Ausfuhr durch steigende Festlegung ungeheurer Kapitalien im städtischen Boden, durch höheren Zinsfuß und Bankdiskont, durch ununterbrochene Lohnbewegung. England und Belgien, ob-

*) Vergl. unsre Ermittlungen im Abschnitt I.

**) Vergl. das Jahrbuch des Deutschen Reichs 1910.

*) Vergl. Dr. Walter Borgius „Deutschland und die Vereinigten Staaten“.

**) Nach einem Flugblatt der deutschen Gartenstadtgesellschaft.

***) Dr. Eugen Jäger, Grundriß der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik.

wohl reicher, früher industrialisiert und stärker bevölkert als Deutschland, gewähren durch das System des Einfamilienhauses ihrer Volkswirtschaft billigeres Geld und die spekulative Preistreiberi der Bodenwerte besteht dort nicht. Diese Länder haben daher billige Bodenpreise und weitgehende Tilgung der Bauschulden.

Die Bedeutung, welche das Wohnwesen einer Nation für dessen Wettbewerb auf dem Weltmarkt hat, ist der deutschen Großindustrie noch nicht durchweg zum Bewußtsein gekommen. Sie klagt, wie z. B. wieder auf der Generalversammlung des Zentralverbands Deutscher Industrieller am 9. Dezember 1910 zu Berlin Generalsekretär Dr. Bück, daß die Belastung von Handel und Industrie durch die soziale Gesetzgebung in Verbindung mit den andren Steuern und Lasten eine Höhe erreicht habe, die zu tragen heute bereits die größten Anstrengungen erfordere, die Wettbewerbsfähigkeit auf dem Weltmarkt in Frage stelle und in Zeiten von wirtschaftlichen Krisen zu verhängnisvollen Katastrophen führen könne. Hier wird übersehen, daß in höherem Maß als die soziale Gesetzgebung die ungesunde Bodenaufteilung und die Mietkasernen der Großindustrie den Wettbewerb mit den Ländern des Einfamilienhauses erschweren. Dabei macht die soziale Gesetzgebung den Arbeiterstand körperlich und geistig rüstiger, er wird auch gegenüber der Industrie kaufkräftiger, während das Wohnungselend ihn körperlich und sittlich herabdrückt und seine Kaufkraft gegenüber der Industrie sehr schwächt.“ —

Wie lange wird es bei einer solchen Indichöheschraubung dauern, bis die Differenz, die Deutschland jetzt zum Teil noch zu seinen Gunsten buchen kann und die ihn zum Sieger auf dem Weltmarkt macht, ausgeglichen ist und wir dann gezwungen werden von der Arena des Weltwirtschaftskampfes abzutreten?

Man wird uns vielleicht entgegenhalten, daß die Produktionskosten der übrigen Länder in gleicher Weise steigen werden. Nach Lage des ganzen Weltmarkts halten wir dieses nicht für wahrscheinlich. Deutschland ist umschlossen von drei mächtigen, im Güteraustausch durchaus unabhängigen oder in nicht allzu ferner Zeit unabhängig werdenden wirtschaftlichen Gebieten. Gebiete, auf denen die hauptsächlichsten Rohprodukte gewonnen und auch alle hauptsächlichsten Fabrikate gegebenenfalls unter Anwendung von Prohibitivzöllen abgesetzt werden können.

England mit seinem unermeßlichen Kolonialreich; Rußland mit seinem großen und an Schätzen reichen asiatischen Hinterland und Frankreich mit seinem, nur durch das schmale Mitteländische Meer getrennten großen, jetzt nach der Marokkoaffäre auch in sich abgeschlossenen afrikanischen Kolonialreich. Weiter haben wir auf allen Weltmärkten mit den immer mehr zur Entwicklung kommenden, rücksichtslosen Vereinigten Staaten zu rechnen, deren Macht erst nach Fertigstellung des Panamakanals, durch die dann in Erscheinung tretende gewaltige Abkürzung der Exportwege, richtig zur Geltung kommen wird. Endlich wird im fernen Asien das zielbewußt vorgehende, in den Lebensbedürfnissen anspruchslose Japan immer mehr ein beachtenswerter Konkurrent werden.

Der Dingleytarif brachte 1896 einen Sturz unsrer Ausfuhr nach den Vereinigten-Staaten*) von rund 60%. Ist unsre Industrie nicht zu jeder Zeit ähnlichen Rückschlägen, England und auch Rußland und andren Staaten gegenüber ausgesetzt? Man denke nur an die jetzigen englischen Treiberien gegen die Zuckerkonvention u. a. mehr. —

Es würde hier zu weit führen, die einzelnen Gebiete zu zergliedern, wo Deutschlands Welthandel im hohen Maß gefährdet ist; der kurze Hinweis dürfte genügen, um zu der Einsicht zu kommen, daß es undenkbar erscheint, unsre Produktionskosten und unsre Staatsverwaltung mit so hohen Mehrausgaben zu belasten, wie es die spätere Realisierung der jetzt im Hausbesitz liegenden Werte erfordert.

Was ist das Ergebnis dieser Erkenntnis? Die jetzigen mit durchweg über 90% hypothekarisch belasteten und nur mit 10% den Hausbesitzern gehörigen bebauten Grundstücke der Groß- und größeren Städte werden nach Abnutzung der jetzigen Anlagen nur dann einer neuen Verwertung, das heißt einer neuen Bebauung zugeführt werden können, wenn die Grundstücke dann weit unter dem jetzigen Wert zur Verfügung gestellt werden, d. h. mit kurzen Worten, der Hausbesitzer verliert bei der Wiederbebauung nicht allein sein ganzes eigenes Vermögen, nein, es werden und müssen auch die dritten und zum Teil auch die zweiten Hypotheken ausfallen!

*) Vgl. das oben genannte Werk von Dr. Borgius.

Hört ihr Führer der Mittelstandsbewegung: Nicht die Warenhäuser und die Bierpaläste, die einige mehr oder minder volkswirtschaftlich sehr gut entbehrliche Kleinkramhändler und Parteibudiker ausschalten, sind das Verderben des Mittelstands; nein, die jetzige Wohnform, die jetzige Mietkasernen, dieser sanitär, sozial und wirtschaftlich gleich schädliche Massenpferch ist es, wo der jetzige Mittelstand mit all seinen in produktiver Tätigkeit sauer erworbenen Groschen einst zu Grabe getragen wird! Wie wird diese Grablegung vor sich gehen und wie tritt sie jetzt schon vielfach in Erscheinung?

In Berlin hat sie heute noch keine direkt greifbare Gestalt angenommen,

- a) weil die jetzt zum Abbruch reifen Gebäude seinerzeit ganz bedeutend billiger erstanden worden sind — es kamen in den 60er und 70er Jahren noch Bodenpreise in Frage, die kaum den zehnten Teil so hoch sind als die heutigen —,
- b) weil diese abgewohnten Quartiere in der Nähe der großen Geschäftsadern liegen, bei den Neubauten somit noch Ausführungen gewählt werden können — Geschäftsläden, Lager- und Bureauräume —, die einen ganz bedeutend höheren Mietertrag abwerfen als Mietwohnungen,
- c) weil selbst die abgewohntesten Räume dieser Gegenden als Absteigequartiere, Studentenbuden und dergleichen noch für längere Zeiten gleichfalls einen weit über den normalen Mietpreis hinausgehenden Ertrag liefern.

Erst wenn die Gebiete an die Reihe kommen, wo all dieses nicht möglich ist, z. B. westlich vom Landwehrkanal, östlich vom Belle-Alliance-Platz, nördlich von der Invalidenstraße, in den größeren Teilen von Moabit und Charlottenburg u. a. m., dann werden die Schwierigkeiten beginnen.

Eine Herabsetzung der Mieten ist dem Hausbesitzer, der beim Kauf den vollen Wert des jetzigen Mietertrags bezahlt hat, nicht möglich; denn das Herabsetzen bei auch nur einer Wohnung bringt auf alle Fälle die Herabminderung des Werts, also den Verlust seines Besitzes mit sich.

Kurt Baschwitz schreibt hierüber*): „Wechselnden Preisschwankungen, wie in andren Gewerben, ist das Vermietungsgewerbe auch nicht im geringsten wirtschaftlich gewachsen. Wenn nämlich ein Hausbesitzer bei einer solchen Lage des Wohnungsmarkts seine Wohnung billiger vermietet, so fällt der Wert seines Anwesens entsprechend der geringeren Bodenrente. Deshalb läßt man meist lieber die Wohnung gänzlich leer stehen, als daß man durch eine billigere Vermietung die Spekulationsaussichten schmälert. Die Katastrophe ist die einzige Art, auf die, unter den heutigen Verhältnissen des Vermietungsgewerbes, die Mietpreise zurückgehen können. Wie hoch auch an und für sich die erzielten Mieten in einer Stadt sein mögen, jeder Rückgang ist nur ermöglicht und begleitet von Konkursen, Zwangsverkäufen, von ungeheuren Verlusten an Hypothekendarlehen, mit einem Wort, von einer Krisis auf dem Grundstücksmarkt.“

Wir haben schon weiter oben darauf hingewiesen, daß man bis jetzt die Abwanderung der besseren Mieter zum Teil durch Wohnungsteilung und Aufnahme kleinerer Mieter ausgeglichen hat. Dies ist bei den jetzigen Miethöhen ohne Verlust schon nicht mehr denkbar!

Die Einzimmerwohnungen werfen in Berlin bei rund 34 qm Nutzfläche 300 M. Durchschnittsmiete ab, die Fünzimmerwohnungen mit 165 qm dagegen 1400 M. Aus einer Fünzimmerwohnung können aber günstigstenfalls nur vier Einzimmerwohnungen hergerichtet werden. Es würde somit, trotz der erheblichen baulichen Aufwendungen, eine Verringerung der Mieten um 200 M. oder eine Entwertung des Grundstücks um über 14% eintreten, also um einen größeren Betrag, als der durchschnittliche eigne Anteil der Hausbesitzer in Ansatz gebracht werden kann.

Bei dieser Sachlage ist mit Sicherheit anzunehmen, daß die Schwierigkeiten der Hausbesitzer schon mit dem Zeitpunkt beginnen, wo eine Verwertung der Gebäude in der ursprünglichen Form nicht mehr denkbar ist. Der Besitzer wird dann sehr bald nicht mehr in der Lage sein, die auf dem Haus ruhenden Zinsen und Abgaben zu erschwingen. Er wird dann freiwillig oder mit Gewalt vom Feld seiner Tätigkeit abtreten, die Hypothekengläubiger werden hierauf eine Zwangsverwaltung einsetzen, und diese wird so lange wirken, bis wieder freiwillig oder durch Zwang so viel Hypotheken ausgefallen sind, als es die spätere Verwendungsmöglichkeit erfordert.

Auf diese Ursachen sind die Zwangsverwaltungen zurückzuführen, die wir heute schon an verschiedenen Orten sehen

*) Die Organisation der städtischen Hausbesitzer. Stuttgart 1909.

und die in nicht allzu ferner Zeit in den Großstädten als ganz normale Erscheinungen auftreten werden.

Bei diesem Kampf, bei dem die wirtschaftlich Schwächeren, die Hausbesitzer und die Kleinkapitalisten, die durch Anlegung ihres Gelds an zweiter und dritter Stelle sich eine bessere Verzinsung sichern wollten, unterliegen müssen, werden sie die Grundstücksspekulanten, die diesen Kampf verursacht haben, nicht auf ihrer Seite, sondern als ihre gefährlichsten Gegner finden, denn jede Unterbindung des Wiederaufbaus der abgenutzten Gebäude fördert die Geschäfte der Spekulation des unbebauten Geländes.

Zum Schluß dieser Ausführungen ist es erforderlich, daß wir uns noch ein ungefähres Bild machen von dem Verlust am

Nationalvermögen, der durch den Zusammenbruch des jetzigen Hausbesitzerstands eintreten muß.

Nach den Ausführungen im Abschnitt I handelt es sich in den Groß- und größeren Städten um die Wohnstätten von 16,7 Millionen Menschen. Nehmen wir nur einen Durchschnittswert für ein Gebäude von 150 000 M. und eine hohe Durchschnittsbelegung von 100 Köpfen an, nehmen wir weiter an, daß der Verlust des Hausbesitzeranteils von 10% auch nur bei einem Drittel der Grundstücke eintreten würde, dann wäre immerhin noch mit einem Verlust von fast 1 Milliarde Mark zu rechnen. Aber mindestens weitere 2 bis 3 Milliarden Mark Hypothekenschulden müssen und werden verloren gehen, wenn eine weitere Ausnutzung der Grundstücke bei der jetzigen Wohnform zu einem für unsre gesamte Volkswirtschaft denkbaren Preis erfolgen soll.

c) Das Baugewerbe

Das Baugewerbe ist — was viele überraschen wird — das zweitgrößte Gewerbe in unsrem Wirtschaftsleben. Es wurden an Löhnen gezahlt*) im Jahr 1907 1 330 952 832 M., 1908 1 269 863 958 M. und 1909 1 292 364 668 M. Das Baugewerbe wird nur von der Eisen- und Stahlindustrie um etwa 20% übertraffen. Unsre große Bergbauindustrie steht dagegen dem Baugewerbe gegenüber um rund 20% zurück.

Wir haben im Abschnitt I gesehen, daß zur Schaffung der kleinsten Wohnung im Durchschnitt rund 3000 M. Kosten notwendig sind. Die Bevölkerungszunahme ist jährlich auf rund 1,5% oder bei den für unsre Arbeit in Frage kommenden Städten auf rund 250 000 Personen zu schätzen. Bei rund fünf Köpfen in einer Familie ergibt dies für ein Jahr 50 000 Wohnungen. Es müssen also in den nächsten Jahren je rund 150 Millionen Mark aufgewendet werden, um allein für die hinzukommenden Menschen die notwendigsten Wohn- und Arbeitsgebäude zu errichten.**) Da die zur Errichtung der Gebäude notwendigen Rohmaterialien — Erde, Steine, Holz usw. — in ihrem Urzustand fast wertlos sind, bestehen die Gebäude fast nur aus Intelligenz und Arbeitskraft, und die in den Gebäuden festgelegte Intelligenz und Arbeitskraft bedeuten somit eine Zunahme unsres Nationalvermögens um den gleichen Betrag, den das Baugewerbe hier beim Hausbau für die zukommende Bevölkerung allein jährlich hervorbringt! —

Die Bodenspekulation erstrebt, wie wir im Abschnitt III gesehen, lediglich die Realisierung eines hohen Bodenpreises; an der Art der Bebauung ist sie nur interessiert, wenn sie neben oder in der Nähe der verkauften Baustelle noch weiteres Gelände hat. Es wird dann meistens eine Bebauung ausbedungen, welche geeignet ist, das übrige Gelände nicht zu entwerten, sondern im Wert tunlichst höher zu schrauben. Das Baugewerbe würde, wenn es eine entsprechende Stellung hätte und auch an einem billigen Bodenpreis interessiert wäre, oder auch nur den Wunsch und Willen hätte, auf billige Bodenpreise zu halten, wohl in der Lage sein, dem Bodenspekulantentum entsprechende Bedingungen zu stellen, das heißt eine wirtschaftsgemäße Preisbildung des Bodens zu erreichen. Der Bodenspekulation ist es, wie Professor Eberstadt in seinen verschiedenen Schriften nachgewiesen hat, aber gelungen, an dieser wichtigen Stelle die Einwirkung des Baugewerbes als Gegenpartei, als Faktor bei der Preisbildung des Bodens völlig auszuschalten. Das Bauunternehmertum ist, wie wir im Abschnitt III geschildert, völlig in die Untertänigkeit der Spekulanten geraten. Bauunternehmer sind entweder Leute, — wie Prof. Eberstadt***) auf Grund von Äußerungen von Großspekulanten sagt —, die man annimmt, um ein Terrain zu verwerten oder es sind, in geringerer Zahl selbst Bodenspekulanten, die das Bauen nur nebenbei betreiben, um die Bodenrente möglichst hoch zu treiben, also mit den übrigen Spekulanten Hand in Hand gehen.

Das Bauunternehmertum ist lediglich der Handlanger des Spekulantentums, das sich nicht den Konjunkturschwankungen des Wirtschaftslebens anpassen kann, sondern lediglich den Befehlen der Spekulanten anpassen muß.

Die Aufschließung der Gelände erfolgt, wie wir schon früher erörterten, nicht nach Maßgabe der wirklichen Bedürfnisse der Allgemeinheit; die Bautätigkeit wird vielmehr lediglich zur Realisierung der Gewinne der Spekulanten in Be-

wegung gesetzt. Zu Zeiten steigender Konjunktur ist das Baugewerbe infolge seiner Abhängigkeit meist außerstande, den Forderungen der Wohnungsbeschaffung in richtiger Weise gerecht zu werden und bei sinkender Konjunktur ist es wieder nicht in der Lage, sich den Bedürfnissen anzupassen. Es muß oft weiter bauen und muß dabei, durch weitere Beanspruchung des an und für sich schon erschöpften Geldmarkts, die Krisen vergrößern. Es wird weiter, um der Ueberspannung der Bodenspekulation auf dem Terrainmarkt Luft zu machen — wie gerade jetzt —, trotz der reichlichsten Versorgung, ja Uebersproduktion an Wohnungen, gezwungen, immer neue Ansiedlungen zu schaffen, wenn dadurch auch alle — Hausbesitzer, Gemeinden und Staat — geschädigt werden.

Die Form, ja sogar die Ausführungsart der Gebäude ist, infolge der auf das höchste geschraubten Bodenpreise, bei den allermeisten Bauten, wie wir in Abschnitt III sahen, genau festgelegt. Auch durch die scharfen baupolizeilichen Bestimmungen und die intensive Baukontrolle, wenigstens bei der Königlichen Baupolizei, sind die Konstruktionen von vornherein so genau bestimmt, daß es sich bei dem Bauunternehmer nicht mehr um die Frage handelt, wie er das Gebäude wirtschaftsgemäß am besten ausführt, sondern lediglich darum, wie er mit den geringsten Ausgaben die für die betreffende Gegend üblichen Mieten erreichen kann.

In bezug auf die Einzelkonstruktionen wird meist das denkbar Billigste gewählt oder im stetigen Kampf mit der Baupolizei zu wählen versucht. Auf die spätere größere oder geringere Haltbarkeit nimmt der Bauunternehmer wenig Rücksicht. Da der Bauunternehmer ja in den allerseltensten Fällen die Absicht hat, das Haus zu behalten, da handelt es sich lediglich darum, so zu bauen, daß die Ausführung für die nächste Zeit, bis das Haus einem entsprechenden Käufer gefunden hat, als gut gebaut in Erscheinung tritt. Nur bei den Teilen, die in die Augen springen, die die Hauskäufer und Mieter anzulocken geeignet sind, da läßt man es sich schließlich etwas kosten.

Diese Bestrebungen der Bauunternehmer werden durch die Hauskäufer direkt unterstützt. Wie wenige denken, daran ein Gebäude, bevor sie es kaufen, von einem Fachmann untersuchen zu lassen? Der Hinweis, daß das Haus von der Königlichen Baupolizei abgenommen ist, beruhigt meist alle.

Bei dieser Sachlage kann dem Durchschnittsunternehmertum, das bei dem Bau von Mietkasernen in Frage kommt, kein allzu großes Vertrauen entgegengebracht werden. Die technische Vorbildung ist sehr oft äußerst mäßig, ja sehr oft fehlt sie ganz. H. Freese weist nach*), daß an vielen Stellen sogar ehemalige Schlächter, Tischler, Gärtner, abgewirtschaftete Wirtschaftsinspektoren, Budiker, Hausdiener, Kalkschläger, Schlipsmacher, Schreiber bei Rechtsanwälten usw. als Bauunternehmer wirkten.

Solche Zustände müssen das Ansehen und die Qualität des Bauunternehmerstands immer mehr herunterdrücken und die von denselben errichteten Gebäude, in welchen insgesamt mindestens ein Fünftel unsres gesamten Nationalvermögens investiert ist, müssen selbst bei der schärfsten baupolizeilichen Aufsicht notgedrungen immer minderwertiger werden. Dadurch wird nicht allein der Zusammenbruch des, wie wir sahen, schon auf völlig unhaltbarer Basis stehenden Hausbesitzerstands beschleunigt, sondern es wird auch unser ganzes sonstiges Wirtschaftsleben erheblich geschädigt.

Die Lage der übrigen Glieder des Baugewerbes, der Architekten, die die Bauten entwerfen und der kleineren Handwerker

*) Das Pfandrecht der Bauhandwerker.

*) Bauwelt vom 4. März 1911.

**) Dr. Jäger berechnet die jährlichen Beschaffungskosten für die Wohnungen einschl. des Ersatzes der älteren Gebäude sogar auf 1 Milliarde Mark. (Grundriß der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik.)

***) Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungs-wesen in Deutschland.

die den Ausbau bewirken, ist bei der wenig zufriedenstellenden Lage des Hauptunternehmers, eine um so schlechtere.

Nur selten wird bei der Ausführung einer Mietkaserne ein wirklicher Architekt mit der Bearbeitung des Entwurfs und der Einzelheiten beauftragt und auch entsprechend bezahlt. Im allgemeinen werden für die Pläne wahre Hungerlöhne gezahlt und die Anfertigung der Grundrisse und des Auftrisses meist in verschiedene Hände gelegt. „Grundrißfabrikanten“ und „Fassadenfabrikanten“ betätigen sich sehr oft ohne gegenseitige Verständigung. Hierdurch entstehen oft die zum Teil nicht allein wirtschaftlich unverständlichen, sondern auch vom künstlerischen Standpunkt aus völlig verfehlten Grundrisse; Fassaden und Grundrisse zeigen über dies in vielen Fällen keinerlei Übereinstimmung, und die Fassaden selbst bringen den Charakter der Häuser fast niemals zur Geltung. Das Äußere der Kleinwohnung wird oft viel überladener vorgetragen als das der größeren Wohnungen usw.

Für den „Grundrißfabrikanten“ kommt es nur darauf an, möglichst viele Zimmer, das heißt einen möglichst hohen Ertrag herauszubringen. Daß dabei oft auch Zimmer herauskommen, die kaum benutzt werden können und das Grundstück von vornherein entwerten, das sieht der Bauherr und der Bauunternehmer — die sich sehr oft keine räumliche Vorstellung machen können — erst, wenn die kommenden Mieter Anstände erheben. Auch viele Mieter kommen erst darauf, wenn sich die in die Räume gebrachten Möbel, trotz der in fast jeder Mietkaserne vorkommenden Verstellung von Türen und Fenstern, nicht unterbringen lassen.

Bei dem „Fassadenfabrikanten“ kommt lediglich das Bild in Frage, denn dieses zieht beim Bauherrn und Bauunternehmer allein. Dieser sogenannte Architekt bekommt das Grundstück, für das er das äußere Kleid fertigt, vielfach vor und auch nach der Bebauung gar nicht zu Gesicht, ja selbst die Details überläßt man in den allermeisten Fällen dem Fassadenputzer allein. Wir haben es somit im Durchschnitt mit Verhältnissen zu tun, die den künstlerischen Bestrebungen unsrer Architektenwelt nicht förderlich sein können, sondern direkt schädlich werden müssen.

Die mißliche und abhängige Lage der kleinen Handwerker, die den Ausbau bewirken, ist schon im Abschnitt III hervorgehoben worden. Der Mangel an Beschäftigung zwingt den Handwerksmeister meist zu der Annahme der Arbeiten unter den unsichersten Bedingungen. Ist er nur einige Wochen ohne Beschäftigung, so muß er seinen Stamm gelernter Arbeiter entlassen, seine Werkstätte verödet und sein Kredit wird geschmälert. Jeder denkt, das Baugeld ist ja vorhanden, wenn er an den Zahltagen gut dahinter ist, weshalb soll er, ergerade, der Verlierer sein!

Das Reichsgesetz über die Sicherung der Bauhandwerkerforderungen vom 1. Juni 1909*), welches dem Bauherrn und dem Unternehmer im ersten Teil eine Baugelderverwendungs-pflicht — entsprechende Befriedigung der Bauhandwerker — eine Baubuchführungspflicht — das die Verwendung der Baugelder nachweist — und eine Anschlagspflicht — an jedem Bau muß der Name des Bauherrn und des Hauptunternehmers in einwandfreier Form angebracht werden, damit Täuschungen mit vorgeschobenen Personen ausgeschlossen sind — vorschreibt, kann an den bestehenden Mißständen nicht viel ändern, zumal die dingliche Sicherstellung der Bauforderungen, u. a. Sicherstellung der Forderungen, Einrichtung von Bauschöffämtern — die die Ausführung des Gesetzes entsprechend kontrollieren — die nach dem Abschnitt II des Gesetzes durch landesherrliche Verordnungen geregelt werden sollte, bisher noch in keinem Einzelstaat durchgeführt worden ist.

Die verschiedenen Handelskammern, die nach dem Gesetz, vor dem Erlaß der vorgenannten landesherrlichen Verordnungen, gehört werden sollen, raten jetzt von diesen Verordnungen selbst ab, weil in den direkt beteiligten Kreisen die Meinungen selbst sehr auseinandergehen und man die Ansicht vertritt, daß die Einführung eine starke Einschränkung der Bautätigkeit, ja, eine Ausschaltung der kleinen Handwerker überhaupt bringen wird. Man befürchtet weiter, daß die weniger kapitalkräftigen Bauunternehmer, die auf den Kredit der Banken und der sonstigen Baugeldgeber angewiesen sind, überhaupt kein Geld mehr beschaffen könnten, daß das Bauen dadurch ausschließlich Sache des Großkapitals werden würde**), mit kurzen Worten, die heutige Macht unsrer Boden-

spekulation kann gleichberechtigte Faktoren, d. h. einen gleichmächtigen oder gegen Ausbeutung geschützten Bauhandwerkerstand, nicht brauchen.

Treffend wird die ganze jetzige Lage vom Rechtsanwalt Dr. A. Donig geschildert*), indem er u. a. ausführt, „Der Zusammenbruch mehrerer großer Bauunternehmer in der letzten Zeit hat wieder einmal den Ruin einer ganzen Zahl von Bauhandwerkern zur Folge gehabt. Bisher sind die Strafbestimmungen des Gesetzes vom 1. Juni 1909 noch nicht ein einziges Mal, soweit bekannt, zur Anwendung gebracht worden. Nach § 2 ist zur Führung eines Baubuchs verpflichtet, wer die Herstellung eines Neubaus übernimmt und entweder Baugewerbetreibender ist oder sich für den Neubau Geld gewähren läßt. Der Baubuchführungszwang ist das eigentliche Rückgrat; wenn dasselbe nicht richtig geführt ist, dann hört jede Nachprüfung auf. Das Gesetz ist leider auf halbem Weg stehen geblieben und hat das Unterlassen der Führung des Baubuchs nicht schlechthin unter Strafe gestellt. Ein rechtlicher Zwang zur Führung der Baubücher ist also nicht gegeben: auch eine diesbezügliche baupolizeiliche Verordnung, über den Rahmen des Gesetzes hinaus, erscheint nicht zulässig.“

Der Minister der öffentlichen Arbeiten und der Minister für Handel und Gewerbe haben in einem gemeinsamen Erlaß an den geschäftsführenden Ausschuß des Innungsverbands der deutschen Bauhandwerksmeister einen Bescheid gelangen lassen, in dem sie vorläufig eine Stellungnahme zu einer etwa zu erlassenden Polizeiverordnung ablehnen. Der Minister und ebenso der Polizeipräsident von Berlin haben erklärt, daß eine Prüfung der Baubücher zurzeit nicht in Aussicht genommen ist.

Der wirksamste Schutz der Baugläubiger bleibt zurzeit nach wie vor der § 648 des BGB., wonach der Bauhandwerker für seine Forderungen die Einräumung einer Sicherheitshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers beanspruchen kann. Nur wenn vertraglich, was neuerdings in Berlin vielfach geschieht, das Recht auf die Sicherheitshypothek ausgeschlossen wird, bleibt die Eintragung grundsätzlich unmöglich. Das Kammergericht hat in einer ganz neuen Entscheidung**) das Recht aus § 648 BGB. zuungunsten der Bauhandwerker im Gegensatz zur früheren Judikatur sehr eingeschränkt, dadurch, daß es erklärte, durch das bloße Einfügen fabrikmäßig hergestellter Zubehöerteile in einem Neubau käme ein Werkvertrag im Sinne des § 648 nicht zustande. Auf diese Weise haben die Handwerker, welche Kochherde, Waschkessel, fertige Türen, fertige Fenster, fertige Oefen dem Bau zufügen, keinen Anspruch auf die Sicherheitshypothek usw.“

Fassen wir die Erörterungen beim Baugewerbe zusammen, so müssen wir feststellen, daß die jetzigen Wohnverhältnisse — die Mietkaserne — eine Demoralisierung des Bauunternehmers, eine Hemmung der Bestrebungen unsrer Architekten, aus jedem Bauwerk, wenn auch in einfachster Form, so doch etwas künstlerisch Vollkommenes zu schaffen, sowie auf Schritt und Tritt eine auch durch die gesetzlichen Schutzmaßnahmen fernerhin kaum aufzuhaltende Ausbeutung unsrer kleinen Bauhandwerker gebracht haben.

Unser Baugewerbe ist trotz seines bedeutenden Umfangs wohl das einzige große Gewerbe, welches infolge seiner Abhängigkeit vom Bodenspekulanten und dadurch, daß ihm das Kapital meist gar nicht direkt zugänglich ist, gleichmäßig sowohl unter der günstigsten als unter der ungünstigen Wirtschaftskonjunktur zu leiden hat. Es versagt plötzlich, wenn seine Tätigkeit am meisten erforderlich ist. In Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs sind wir zum Teil gezwungen, öffentliche Gelder zusammenzuholen, um die erforderlichen Unterkunftsräume für die arbeitenden Klassen zu schaffen. Und in der Periode des wirtschaftlichen Niedergangs ist das Baugewerbe außerstande, sich den wirklichen Bedürfnissen anzupassen, es wird dabei vielfach zu einer Tätigkeit gezwungen, die die Krisis noch mehr verstärkt und das ganze Wirtschaftsleben schädigt. Alles in allem eine Organisation, welche infolge dieses Abhängigkeitsverhältnisses die schwersten Schäden für das Vaterland und für sich selbst in sich birgt!

(Es folgt d) Die Grundstücksspekulanten)

*) Vgl. Dr. Hans Simon: „Das Reichsgesetz über die Sicherung der Bauforderungen“.

**) Vgl. u. a. die Zeitschrift für Handel und Gewerbe vom 7. Mai 1910 und Kölnische Zeitung vom 14. April 1910.

*) Berliner Tageblatt vom 25. Dezember 1910.

**) Blätter für Rechtspflege 1910.