



# WOCHENSCHRIFT DES ARCHITEKTEN-VEREINS ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN VOM VEREINE

Erscheint Sonnabends u. Mittwochs. — Bezugspreis halbjährl. 4 Mark, postfrei 5,90 Mark, einzelne Nummern von gewöhn. Umfange 30 Pf., stärkere entspr. teurer. Der Anzeigenpreis für die 4 gespaltene Pettzeile beträgt 50 Pf., für Behörden-Anzeigen und für Familien-Anzeigen 30 Pf. — Nachlaß auf Wiederholungen

Nummer 46

Berlin, Sonnabend den 16. November 1912

VII. Jahrgang

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen, Postämter und die Geschäftsstelle Carl Heymanns Verlag in Berlin W. 8, Mauerstraße 43. 44

Alle Rechte vorbehalten

## Arbeitgeber, Arbeitnehmer und ihre gegenseitigen Interessenvertretungen

Vortrag des Privatdozenten Dr. W. Zimmermann gehalten am 10., 11. und 12. Oktober 1912 im A.V.B. auf Veranlassung des Studienausschusses, mitgeteilt durch B. Hoffmann

(Schluß aus Nr. 45, Seite 280)

Außerdem kommen auch Streikputsche vor. Junge Vertrauensmänner wollen sich die Sporen verdienen. Manchmal wird die Kasse mitgerissen, damit die Zahlstelle nicht auffliegt.

An sich ist der Streik legitim und gesetzlich anerkannt, und nur die Fortsetzung der alltäglichen Interessenaueinandersetzung zwischen Arbeitgebern und Arbeitern mit veränderten Mitteln.

Waffen gleicher Art verwenden übrigens auch Unternehmer, gegen Abnehmer und Lieferanten werden Kartellkämpfe geführt.

Auch Streiks, die nicht auf das Konto von Gewerkschaften zu setzen sind, hat es stets gegeben. Im Mittelalter traten sie schon im 13. Jahrhundert auf und erreichten im 14. und 15. Jahrhundert einen Höhepunkt. In China, in Südamerika, in Mexiko wird gestreikt, wo keine Organisationen der Arbeiter bestehen; — Schauspieler, Lehrer in Frankreich und in Belgien, Studenten in Petersburg, selbst Rechtsanwälte und Richter streiken, vor allem die Aerzte haben 500 scharf organisierte Streiks durchgeführt. Ein Viertel bis ein Fünftel aller Arbeiterstreiks wird von Unorganisierten geführt, allein im letzten Jahrzehnt fanden in Deutschland 5000 Streiks Unorganisierter mit einer Viertelmillion Beteiligung statt.

Ein weiterer Beweis dafür, daß die Gewerkschaften das Streiken nicht sinnlos begünstigen, liegt darin, daß die Streiks nicht entfernt so gewachsen sind, wie die Macht der Gewerkschaften. Im letzten Jahrzehnt sind die Streiks der Zahl nach um 70%, dem Umfange nach um 60% gewachsen, die Kopfzahl der Gewerkschaftler aber um 230%. Zu gleicher Zeit hat sich die Zahl der Aussperrungen versiebenfacht, während die Organisation der Arbeitgeber sich verdreifacht hat.

Die Rede von der übermäßigen Streikwut der Gewerkschaften ist also eine Märchenerzählung, das beweist auch das Wachsen der „trockenen Lohnbewegungen“.

Bewilligt der Arbeitgeber bei der diplomatischen Vorverhandlung ganz oder teilweise die Forderungen, so hat eine „trockene“ Lohnbewegung stattgefunden. Ganz erfolglose Bewegungen, ohne nachfolgenden Streik, werden in der Statistik nicht gebucht.

Die amtliche Streikstatistik liegt im argen, sie stützt sich im wesentlichen auf Angaben der Schutzleute, und es muß wohl bezweifelt werden, ob diese befähigt sind, wirtschaftliche Bewegungen richtig zu erfassen. Die Angaben der Gewerkschaftspresse sind sachverständiger, sorgfältiger und umfassender, allerdings auch nicht vollständig und bei der Erfolgsbeurteilung einseitig.

Der Streik kann für Angriffs- oder für Abwehrzwecke geführt werden. Entweder handelt es sich um Herbeiführung kürzerer Arbeitszeit, von Lohnsteigerungen, um Beseitigung mißliebiger Personen oder um die Umkehrung hiervon.

Angriffstreiks kommen in der Regel bei guter, Abwehrstreiks bei schlechter Konjunktur vor. Jetzt aber treten auch Abwehrstreiks bei guter Konjunktur auf, ein Zeichen dafür, daß die Arbeitgeber erstarken.

Früher war die „Sperrung“ dort üblich, wo ein Streik wenig Aussicht auf Erfolg hatte. Der Zuzug neuer Arbeiter sollte abgeschnitten werden, um allmählich ein „Stadium der Blutleere“ herbeizuführen.

Als Streikspezialitäten können der Teil-, der Gruppen-, der Gesamt- und der Generalstreik unterschieden werden. Der Gruppenstreik ist der häufigste. Ein Gesamtstreik soll sich auf eine ganze Industrie erstrecken, der Generalstreik soll möglichst viele Industrien erfassen. Sehr interessant ist der Teilstreik. Er wird gegen die Riesenbetriebe mit Monopolstellung und patriarchalischem Zug in der Arbeiterfürsorge angewendet. Diese Großbetriebe bieten mannigfache Wohlfahrtseinrichtungen, werkwohnungen, Zuschußkassen, Alterspflege und dergleichen, lassen dagegen sich die Fernhaltung der freien oder roten Gewerkschaften, insbesondere auch durch Gründung von „gelben“ Gewerkschaften angelegen sein, welche beispielsweise Unterstützungskassen unter Botmäßigkeit der Unternehmer veranstalten. Infolgedessen haben die Gewerkschaften hier einen harten Stand. Der Vorstoß erfolgt an bestimmter, empfindlichster Stelle, das Kesselhaus wird stillgelegt, oder die Elektriker oder Spezialarbeiter irgendeiner Art treten in den Ausstand.

Von der Sabotage, die in Frankreich viel Unheil anrichtet, haben sich die deutschen Gewerkschaften freigehalten. Auch in Frankreich kommt sie nur auf, weil die Arbeiter keine wirksamen Mittel für den Lohnkampf besitzen.

Ein Sympathiestreik entsteht, wenn eine Arbeiterschaft es ablehnt, Streikarbeit für eine andere Firma fertigzustellen.

Eine andere Form des wirtschaftlichen Kampfes ist der Boykott, angewandt als Menschenverruf oder als Warenverruf. Letztere Art ist besonders üblich in der Nahrungsmittelindustrie. Die Angestellten sind zu schlecht organisiert, um durch einen Streik etwas erreichen zu können, sie rufen die Hilfe der Organisierten an. Auch unmittelbar an das kaufende Publikum wenden sie sich mit der Bitte, „nichtbewilligte“ Betriebe zu meiden. Das Publikum hilft derartigen Bestrebungen häufig zum Siege. (Der Käuferbund, mit Exzellenzen an der Spitze, kümmert sich um die Produktionsbedingungen und stellt eine „weiße Liste“ der in dieser Hinsicht zu empfehlenden Geschäfte auf.)

In Amerika sind besondere Marken eingeführt, die nur solchen Waren angeheftet werden dürfen, die unter günstigen Bedingungen erzeugt sind. Es gibt einen Stempel des Buch-

druckerverbandes, eine Marke der Hutmachereien und anderer Massenartikel. Daß die Geschäfte diese Marken zulassen, zeugt von deren Einfluß auf das kaufende Publikum.

Die Verrufserklärung gegen Personen ist seitens der Arbeiter nur gegen ihre Kameraden ausgebildet, insbesondere gegen Streikbrecher. Dieser Waffe bedienen sich aber die Arbeitgeber in schärfstem Maße gegen die Arbeiter, um Schreier, Trunkenbolde und Agitatoren, manchmal auch Organisierte überhaupt, fernzuhalten. Es wurde gesetzlich untersagt, in Dienstbüchern ungünstige Zeugnisse einzuschreiben; sofort führten die Arbeitgeber besondere Entlassungsscheine ein, die sie jedem versagten, der sich mißliebig gemacht hatte. Jetzt genügt es für ihre Zwecke, die Vorlegung eines regelrechten Entlassungsscheins vor der Neueinstellung zu fordern. Außerdem werden die Namen Mißliebiger mitgeteilt. Früher wurden die „schwarzen Listen“ heimlich mitgeteilt, jetzt werden sie in der Arbeitgeberverbandspresse abgedruckt. Auch findet gelegentlich von Streiks der Verruf sämtlicher aus der Streikgegend fortziehenden Arbeiter statt. Die Nachweise der Arbeitgeber für die Arbeitsvermittlung sind ein ernstes Kampfmittel. Denn die Aussperrung nebst Erschwerung des Unterkommens an anderer Stelle wird dadurch ermöglicht. Der Zechenverband wollte einzelne bis zu sechs Monaten aussperrn. Da zog die Rechtsprechung einen Riegel vor, das Reichsgericht machte den Zechenverband haftpflichtig.

Die gute Konjunktur hilft beträchtlich zur Milderung der Praxis der Arbeitgeber-Arbeitsnachweise. Jetzt treten die Gewerkschaften für den paritätischen Arbeitsnachweis ein. In den Jahren 1902/1903 fanden 50 bis 60 Aussperrungen gegen 20 000 bis 25 000 Arbeiter statt, in den Jahren 1910 bis 1911 600 bis 700 Aussperrungen gegen 150 000 bis 200 000 Arbeiter.

Die Prozentualaussperrung ist die Antwort auf einen Teilstreik, um die Gewerkschaftskasse zu schwächen; zunächst werden 30 bis 35% ausgesperrt, wenn dies nicht hilft, bis 60%, schließlich tritt sogar Totalaussperrung ein. Selten aber sind die Unternehmer so einig, daß sie dieses Programm durchführen können. Sie sehen im Nachbar doch immer den Konkurrenten. Kommerzienrat Munck schlug andere Formen der Aussperrung vor, damit die Gewerkschaften sich nicht auf bestimmte Leistungen vorher einrichten können. Nach der „Abc“-Aussperrung sollten z. B. alle Arbeiter, deren Namen mit F, G, H anfangen, zuerst entlassen werden. Nach der Altersklassenaussperrung sollten die unverheirateten jüngeren Arbeiter oder die älteren Familienväter stufenweise ausgesperrt werden. Der Zweck der Aussperrungen ist auch, die Gewerkschaften vom Streiken abzuschrecken. Im Jahre 1910 gab es 156 000 Streikende mit insgesamt 4 000 000 ausfallenden Arbeitstagen, dagegen 1 000 000 Ausgesperrte mit einem Verluste von 13 $\frac{1}{4}$  Millionen Arbeitstagen. Im Jahre 1911 waren die Zahlen nicht so hoch.

Die Aussperrungen schädigen die Industrie ebenso wie die Streiks und führen doch nicht sicher zum Ziele. Nur ein Fünftel der Streiks hatte Erfolg, etwa ein Drittel bis zwei Fünftel hatten teilweisen Erfolg, etwa zwei Fünftel bis zur Hälfte hatten keinen Erfolg.

Während der Gewinn also ungewiß war, empfinden beide Parteien die Nachteile des Kampfes; infolgedessen werden Kämpfe bis zum „Weißbluten“ immer seltener. Jetzt werden Kompromisse meist ohne Kampf bevorzugt, beide Parteien rechnen und feilschen, ein langweiliges Bild für das große Publikum, da dramatische Szenen fehlen. Die große Presse erfährt nichts hiervon. Auch die amtliche Statistik bucht es nicht. Nur die gewerkschaftliche Statistik nimmt sich in dankenswerter Weise dieser „trockenen“ Lohnbewegungen an. Dabei sind die Erfolge weit größer als bei den Streiks.

Der erste Teil des Berichtes über den vorstehenden Vortrag passierte die Walzen, ehe die Durchsicht der Fahnenabzüge beendet war. So kam es, daß einige weniger erwünschte Wendungen und Zahlenangaben durchschlüpfen, von denen wenigstens die letzteren berichtigt werden mögen.

Daß wir von der Zeit, wo 40 000 Millionen Deutsche in Städten leben, noch recht weit entfernt sind, bedarf kaum der Erwähnung. Auch soweit sind wir jetzt noch nicht, daß Aktienbetriebe mit 300 000 Angestellten als typisch hingestellt werden

Im Jahre 1911 fanden etwa 2900 Streiks und etwa 6750 trockene Lohnbewegungen statt. Bei ersteren waren 325 000 Arbeiter, bei letzteren mehr als  $\frac{2}{3}$  Millionen Arbeiter interessiert. Letztere kosteten keinen Pfennig Streikunterstützung, sondern nur geringe Ausgaben für die Reisen und Tagegelder der Unterhändler, und brachten für die Woche 800 000 M. Mehrverdienst und einen Gewinn von 500 000 Freistunden ebenfalls für die Woche.

Eine Vermittlung durch Außenstehende findet hierbei selten statt, die Parteien vereinbaren selbst ihre Tarifverträge auf längere Zeit. Jetzt steht fast die Hälfte der gewerkschaftlich organisierten Arbeiter unter solchen Friedensverträgen. Es bestehen etwa 8—10 000 Tarifverträge für  $1\frac{1}{2}$  bis 2 Millionen Arbeiter.

Das Recht der Tarifverträge liegt ebenso wie das ganze Arbeitsrecht noch im argen. Immer wird noch versucht, durch mechanische Mittel die kollektive Interessenaueinandersetzung einzuschränken; es besteht sozusagen ein negatives Koalitionsrecht, denn beide Parteien sind zivilrechtlich und strafrechtlich schlechter gestellt als andere Vereine. Jedes Mitglied kann jederzeit austreten, und ein Zwang zum Verbleiben in der Organisation wird scharf bedroht. Während diese Bestimmung aber gegen die Arbeitgeber bisher nur fünfmal strafrechtlich angewendet wurde, wird sie täglich gegen die Arbeiterverbände angewendet.

Nicht konsequent ist, daß der Organisationszwang an anderer Stelle gestattet ist, die Kartelle werden nach allgemeinem Rechte behandelt und können diejenigen, welche sich einmal angeschlossen haben, auch zwingen, für die Dauer des Vertrags auszuhalten. Der Schutz der Arbeitswilligen dagegen soll noch verstärkt werden.

Das Geschrei über Terrorismus ist teils nutzlos, teils gegenstandslos. Der Terrorismus ist nur zu lindern durch bessere Erziehung; hierfür muß die Autorität der Gewerkschaftsführer gestärkt werden. Gegenstandslos ist auch die Besorgnis, daß durch die durchschnittlichen Streiks die deutsche Volkswirtschaft erschüttert werden könne. Jedes Jahr gehen verloren durch Streik und Aussperrung 8 000 000 Arbeitstage, durch unverschuldete Arbeitslosigkeit aber 20—30 000 000, durch Krankheiten 100 000 000. In Industrie und Handel und Transportgewerbe werden aber jährlich geleistet 2 800 000 000 Arbeitstage. Die Lohnkämpfe erfordern also nur  $\frac{1}{3}\%$  und sind für die Volkswirtschaft als Ganzes ungefährlich.

Nur für eine Gruppe ist kein Streik zulässig, das sind die gemeinnützigen Versorgungsgewerbe. Transportgewerbe, Eisenbahn, Wasser- und Licht-, Kohle- und Milch-Versorgung und ärztliche Behandlung dürfen nicht zum Zwecke des Lohnkampfs aussetzen. Dieses kann aber nicht mechanisch durch Verbot verhindert werden, sondern eine organische Verbesserung der Arbeitsbedingungen dieser Gewerbe unter Mitwirkung der Arbeiter ist anzustreben, eine Art Beamtenverhältnis ist zu gewähren, gleichzeitig aber sind auch Ausschüsse zu begünstigen, die als Mundstücke der Arbeitermassen gegenüber den Behörden dienen.

In England wird jetzt bei der Kohlenindustrie die Verbesserung der Lohnbedingungen durch Gesetz geregelt.

Auch in Deutschland sind Ansätze zur öffentlich-rechtlichen Ordnung der Arbeitsbedingungen in der Kohlenindustrie vorhanden, z. B. in der Berggesetznovelle.

Die „barbarische Methode“ der offenen Lohnkämpfe kann schließlich nur durch Sozialisierung des Arbeitsrechts eingeschränkt werden, d. h. durch eine Reform des Rechts im Arbeitsverkehr, das die Interessen der arbeitenden Persönlichkeit höher wertet als die Gewinn- und Sachgüterschutzinteressen unbeseelter Kapitalstitel. Die höhere Bewertung der Persönlichkeit allein verspricht Abhilfe.

#### Nachtrag

können. Der Durchschnitt muß sich mit noch nicht ganz 300 Arbeitern und Angestellten begnügen. Die Montanindustrie erzeugte im Anfang des neunzehnten Jahrhunderts nur für 2 000 000 M. Werte, also noch nicht ganz  $\frac{1}{2}$  Prozent unserer heutigen deutschen Montanproduktion. Daß die Statistiken der Jahre 1882, 1895 und 1907 den Berechnungen zu Grunde gelegt sind, sei nebenbei erwähnt. Im letzteren Jahre wurden 187 000 Mittelbetriebe gezählt, die 29 000 Großbetriebe derselben Zeit verfügten über 600 000 PS. und 1 000 000 Kw. oder rund 217 PS. und 39 Kw. für den Betrieb.

## 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

(Fortsetzung aus Nr. 43 Seite 272)

### 2. Die Ueberlassung von Boden in Erbpacht

Um die einmaligen Ausgaben für die Baustelle beim Hausbau zu sparen, und um Auswüchse der Spekulation mit be-

bauten Grundstücken zu beseitigen, ist aus der römischen Superfizies — das vererbliche und veräußerliche dingliche

Recht an einem auf fremden, an sich nicht veräußerlichem Grund und Boden stehenden Gebäude gegen einen Bodenzins — dem alten deutschen Erbbaurecht — Verleihung einer Baustelle gegen festen Zins, ohne oder nur selten mit zeitlicher Beschränkung, die sich mit der Zeit zu freiem Eigentum entwickelte oder abgelöst wurde — und der englischen Lease — Ueberlassung des Grundstücks und der Nutzung auf zeitlich beschränkte Dauer, die Nutzung wird dann nach Ablauf in gleicher Weise weiter vergeben — in den §§ 1012 bis 1017 des B.G.B. ein neues Erbbaurecht ausgebildet worden. \*)

Es handelt sich dabei um das vererbliche und veräußerliche Recht auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben. Der Grundeigentümer wird getrennt vom Hausbesitzer; der erstere behält zwar das Eigentum an der Bodenfläche, diese wird aber für die Dauer des Erbbaurechts gewissermaßen außerhalb des Verkehrs und außerhalb der Wertbewegung gesetzt. Der Erbbauberechtigte hat während dieser Zeit die volle Ausnutzung des Grundstücks, er kann auf demselben Gebäude errichten, diese Gebäude hypothekarisch belasten, verkaufen oder vererben. Nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums erlischt das Erbbaurecht und das errichtete Gebäude fällt, gegen oder ohne Entschädigung dem Grundeigentümer zu.

Das Erbbaurecht hat in den Bodenreformern ganz besonders eifrige Fürsprecher gefunden, diese erblicken in dem Institut ein Mittel, um die stets steigende Bodenrente der Allgemeinheit zu erhalten. — Der Erfolg, der im Verlauf des letzten Jahrzehnts aber erzielt wurde, ist im Verhältnis zu den ganzen Mißständen im Wohnungswesen ein äußerst geringer. U. A. wurden auf Staatsgelände, welches in Dahlem in Erbpacht abgegeben werden sollte, im Etat 1911 für 1910, bei 54 Verkäufen mit 138422 qm, nur eine einzige Verleihung in Erbpacht mit 600 qm gemeldet. In der mehrfach genannten Arbeit des Kaiserlichen Statistischen Amtes\*\*) worden außerdem noch Erbbauverträge des Reichs, aber ohne Umfangangabe, in Dresden, Danzig und am Nordostsekanal genannt. 20 Städte haben Erbbauverträge geschlossen, von welchen nur sechs — Frankfurt a. M., Aachen, Essen, Leipzig, Ulm und Mannheim — auf die minderbemittelten Klassen entfallen. Nach den Teilzahlen, die in der Bearbeitung gegeben sind, kann es sich hier insgesamt um höchstens 1400—1500 Wohnungen handeln, wovon der größere Teil wieder auf Gesellschaftshäuser — Massenquartiere — entfällt; u. a. in Frankfurt a. M. 72 Häuser mit 911 Wohnungen.

Eberstadt schreibt hinsichtlich des geringen Erfolgs: \*\*\*) „Die Schwierigkeiten, die der erweiterten Anwendung des Erbbaurechts in Deutschland zurzeit entgegenstehen, sind in zwei Richtungen zu suchen, einmal in der Unvollständigkeit der gesetzlichen Bestimmungen über das Erbbaurecht, dessen spätere wirtschaftliche Bedeutung bei der Ausarbeitung des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht vorausgesehen wurde, alsdann in dem Mangel an Realkreditinstituten, die für die Gewährung tilgbarer Darlehen auf geliehenem Boden eingerichtet sind!“

Die Geldgeber verlangen meistens der höheren Sicherheit wegen, insbesondere für den Fall des Erlöschens des Erbbaurechts, weil dann das gebaute Haus an den Grundeigentümer fällt, daß ihnen vom Grundbesitzer selbst auf dem Grund und Boden eine Hypothek eingeräumt wird. Um diesen meist unerfüllbaren Forderungen gerecht werden zu können, werden Gruppenbeleihungen †) — eine Aenderung der Bestimmungen des B.G.B. u. a. vorgeschlagen.

Wir sind der Meinung, daß diese schwächliche Institution, die bei so sorgsamer zehnjähriger Pflege durch Staat, Kommunen und Parteien so geringe Lebenskraft entwickelt hat, auch durch weiteres Experimentieren auf unsre gesamten Wohnungsverhältnisse keinerlei Einfluß ausüben wird und kann. Der Entschluß, ein Gebäude auf fremden Grund und Boden zu bauen, wird schon für einen gebildeten und in sicherer Position befindlichen Menschen, der sich über die Kostenfrage auf längere Zeit hinaus ein entsprechendes und in allen Teilen schlüssiges Bild machen kann, eine gewisse Ueberwindung fordern. Bei den kleinen Leuten kommen so viele, zum Teil auch gar nicht unberechtigte Einwendungen, daß sich hier wohl selten jemand

finden wird, der eine gewisse Kapitalsumme in ein fremdes Grundstück hineinstecken und auch noch sonstige Verpflichtungen übernehmen wird. Jeder von diesen kleinen Leuten wird in dem Erbbaurecht nur eine Grundstücksverwaltung erblicken, die lediglich für den Grundstücksbesitzer rentabel ist.

Bei dem von den Bodenreformern immer wieder vorgebrachten Vergleich mit den ähnlichen Einrichtungen im 12. und 13. Jahrhundert, wird viel zu wenig mit positiven Tatsachen gerechnet. Nach dem im Abschnitt II mehrfach genannten Werk von Paul Voigt\*) gab es noch im 16. Jahrhundert in Berlin Gebäude im Wert von 72 M. heutiger Währung. Heute würde nach unsren Ermittlungen im Abschnitt I ein Kleinhaus mit drei Zimmern und Küche etwa 4000—5000 M. kosten. Nach einer von Professor Dr. v. Schmoller gegebenen Tabelle war die Kaufkraft des Geldes in Frankreich im 16. Jahrhundert 3—5 mal so groß, als 1890. Nehmen wir für Deutschland für das 12. und 13. Jahrhundert selbst das Doppelte an, dann würden wir hier immer noch 720 M. mit 4—5000 M. zu vergleichen haben. Daß es ein wesentlicher Unterschied ist, ob man 720 M. oder 4—5000 M. in ein fremdes Grundstück steckt, bedarf wohl keiner weiteren Erörterung.

Einen erheblichen Einfluß spielt dabei auch die Frage, ob etwas, und welche Beträge für die Gebäude nach Ablauf der Pachtzeit von dem Grundbesitzer bezahlt werden müssen, und endlich die Frage, in welchem baulichen Zustand die Gebäude erhalten und übergeben werden müssen. Bei all den hierüber gelesenen Erörterungen haben wir überall den Hinweis vermißt, daß der Innenausbau der heute entstehenden Häuser, selbst bei guter Behandlung, kaum eine höhere Lebensdauer als 60—80 Jahre hat. Bis dahin sind Oefen, Fußböden, Treppen, Fenster und Türen derartig abgenutzt, daß sie einer sehr kostspieligen, durchgreifenden Ausbesserung, ja völligen Erneuerung bedürfen. Wie will man den Erbbauberechtigten zwingen, dann kurz vor Ablauf des Vertrags bedeutende Aufwendungen zu machen?

In 60—80 Jahren wird wahrscheinlich das Wohnbedürfnis auch ein ganz anderes sein. Wird sich dann der Umbau überhaupt lohnen und wird er sich wirtschaftlich vertreten lassen? Werden da nicht die gleichen verfallenen Baustellen zum Vorschein kommen, wie im Mittelalter, oder rechnet man jetzt schon mit der Gewißheit, daß aus der Erbpacht mit der Zeit ein dauernder Besitz wird, weshalb aber dann jetzt erst diese formellen Schwierigkeiten? Diese unsre Bedenken werden in England auf Schritt und Tritt bestätigt. Bei den im schlechten baulichen Zustand befindlichen Wohnquartieren, die beim Fehlen von Hof- und Hinterwohnungen, von der Straße aus um so ungünstiger in Erscheinung treten — dadurch werden von manchen Beurteilern die englischen Wohnverhältnisse in irriger Weise allgemein als minderwertig bezeichnet — handelt es sich bei näherer Untersuchung fast durchweg um „Leaseholdhäuser“. Auch dort sträubt man sich kurz vor Ablauf der Lease an den Baulichkeiten etwas zu tun. Da der Engländer weiter eine tiefe Abneigung gegen obrigkeitliche Eingriffe hat und endlich ein Eingreifen gegen den abtretenden Leaseholder auch aus wirtschaftlichen Gründen kaum vertretbar ist, so tritt naturgemäß der oft gerügte wenig gute äußerliche Zustand ein, der u. a. den Grafschaftsrat von London zu den bedeutenden und sehr kostspieligen Sanierungsarbeiten zwang, über die uns Walther Lehweß berichtet\*\*). Bei Freeholdhäusern trifft man solche Zustände fast nirgends. —

Was soll bei uns aus den Vertragsverpflichtungen werden, die jetzt ohne Berücksichtigung all dieser Tatsachen geschlossen wurden? — Wer sich diese Verhältnisse überlegt, wird, selbst wenn die Baukosten nicht so hoch sein würden, kaum geneigt sein, sich die Segnungen des so schön gedachten Erbbaurechts zu eigen zu machen.

Auch bei dem immer wieder auftretenden Hinweis auf die englische Bodenleihe wird außer den zuvor gestreiften Mißständen noch vieles unberücksichtigt gelassen. Nach den Ermittlungen von Eberstadt\*\*\*) ist der Boden in den Mittelstädten und in den für die Kleinwohnungen hauptsächlich in Betracht kommenden Außenbezirken und Vororten der Großstädte allgemein als „Freehold“ zu haben. Nur in den Innenstädten herrscht die Form der „Leasehold“ vor. Wir haben es somit

\*) Vgl. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens.

\*\*) Wohnungsfürsorge in deutschen Städten.

\*\*\*) Handbuch des Wohnungswesens.

†) Vergl. die Deutsche Bauwelt vom 28. Dezember 1910.

\*) Grundrente und Wohnungsfrage.

\*\*) Englische Arbeiterwohnstätten. Zeitschrift für Bauwesen 1904.

\*\*\*) Die städtische Bodenparzellierung in England und ihre Vergleichung mit deutschen Einrichtungen 1906.

in England nicht durchweg, sondern nur z. T. mit den unsrem Erbbaurecht ähnlichen Einrichtungen zu tun. Für die Einrichtungen der „Leasehold“ sprechen dort aber ganz andre Gründe. In England spielt der Bodenbesitz eine ganz andre Rolle als bei uns; an vielen Stellen würde der Besitzer den Boden auch selbst bei der höchsten Bezahlung nicht aus der Hand geben, deshalb ist die Form der „Leasehold“ gewählt worden. Da hierbei keinerlei Bodenwucher getrieben wurde, so hat sich die Einrichtung mehr und mehr eingebürgert, z. T. auch dort, wo „Freehold“ zu haben war.

Bei uns ist dagegen fast jeder Boden bei entsprechender Bezahlung zu haben, deshalb werden sich die in England zunächst unter Zwang entwickelten Verhältnisse bei uns wohl kaum aus freien Stücken einbürgern, dies um so weniger, als durch die im Absatz 1 dieses Abschnitts geschilderten Maßnahmen der Stadt Ulm in einer der deutschen Eigenart viel mehr entsprechenden Form alles erreicht werden kann, was hier bei der Erbpacht angestrebt wird. Wir folgen hier wieder den Ausführungen des Oberbürgermeisters v. Wagner\*), der schreibt: „Wird aber dem Arbeiter kein Eigentumsrecht gewährt, befindet er sich vielmehr gegenüber dem erbauberechtigten Kapitalisten oder genossenschaftlichen Verband nur in dem Verhältnis eines Mieters, so fallen alle diejenigen sozialen Er rungenschaften weg, welche aus dem Eigenheim erwachsen; andererseits treten, wenn vollends, wie in Halle a. S., Wohn gebäude, welche bis zu 12 Wohnungen enthalten, zugelassen sind, alle die Schattenseiten in Erscheinung, welche schon geschildert wurden. Wird weiterhin in Betracht gezogen, daß bei dem Vorgehen von Leipzig, Frankfurt a. M. und Halle dem Erbbauberechtigten die Festsetzung der Mietpreise überlassen bleibt und auch gegen Verschlechterung der Gebäude ausreichende Garantien nicht gegeben sind, so besteht für uns kein Zweifel, daß das in Ulm neuerdings eingeführte Verfahren vor den bis jetzt aufgetauchten erbaurechtlichen Gebilden weitaus den Vorzug verdient.“

**3. Die Anlage von Gartenstädten und die Verbesserung und Verbilligung der Verkehrswege dorthin**

Als Gartenstadt wird nach Eberstadt\*\*) eine Form der Siedlung bezeichnet, die die Vorzüge des städtischen Zusammen wohnens und der hieraus entspringenden gesellschaftlichen und geschäftlichen Vorteile mit einer dem Landleben angenäherten Wohnweise vereinigen will. Zugleich soll die städtische Grund-

rente, insoweit sie durch die Gründung und das Wachstum der Städte gesteigert wird, der Allgemeinheit zufließen. Der Grund und Boden wird nicht Eigentum der Ansiedler, sondern bleibt Besitz der Genossenschaft. Die Anlage der Stadt soll, wie der Name sagt, den Charakter einer in Gartenpflanzungen hinein gebauten städtischen Siedlung tragen. Dem Landbau und Gartenbau bleibt ein erheblicher Teil des Bodens vorbehalten. Die Gewerbetätigkeit ist keineswegs ausgeschlossen, wird jedoch in besondere hierfür geeignete Bezirke verwiesen. Um die Zusammendrängung der Menschen zu vermeiden und die Weit räumigkeit der Bebauung dauernd zu erhalten, soll die Garten stadt planmäßig für die Aufnahme einer bestimmten Anzahl von Bewohnern angelegt, also in ihrer Größe begrenzt werden. Ist die verfügbare Fläche ausgebaut, so wird eine neue Garten stadt gegründet. (Fortsetzung folgt)

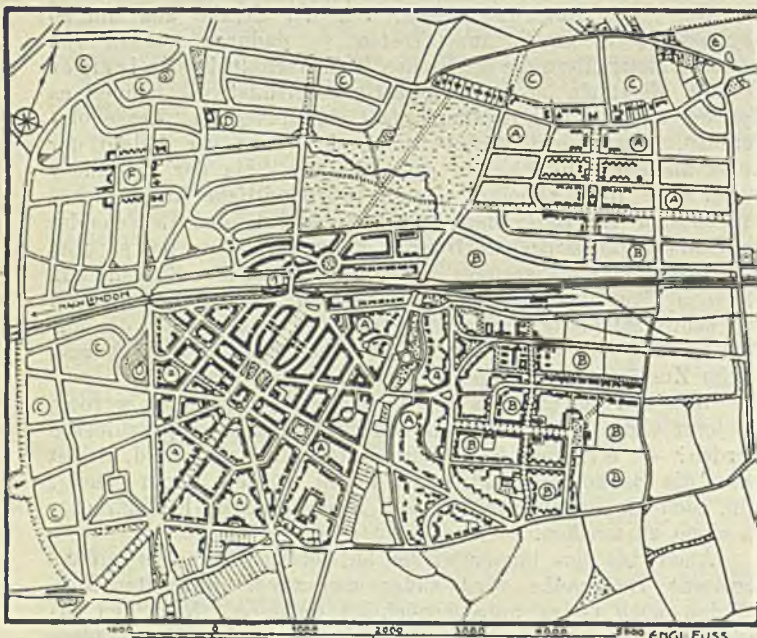


Abb. 474. Plan der Gartenstadt Letchworth bei London

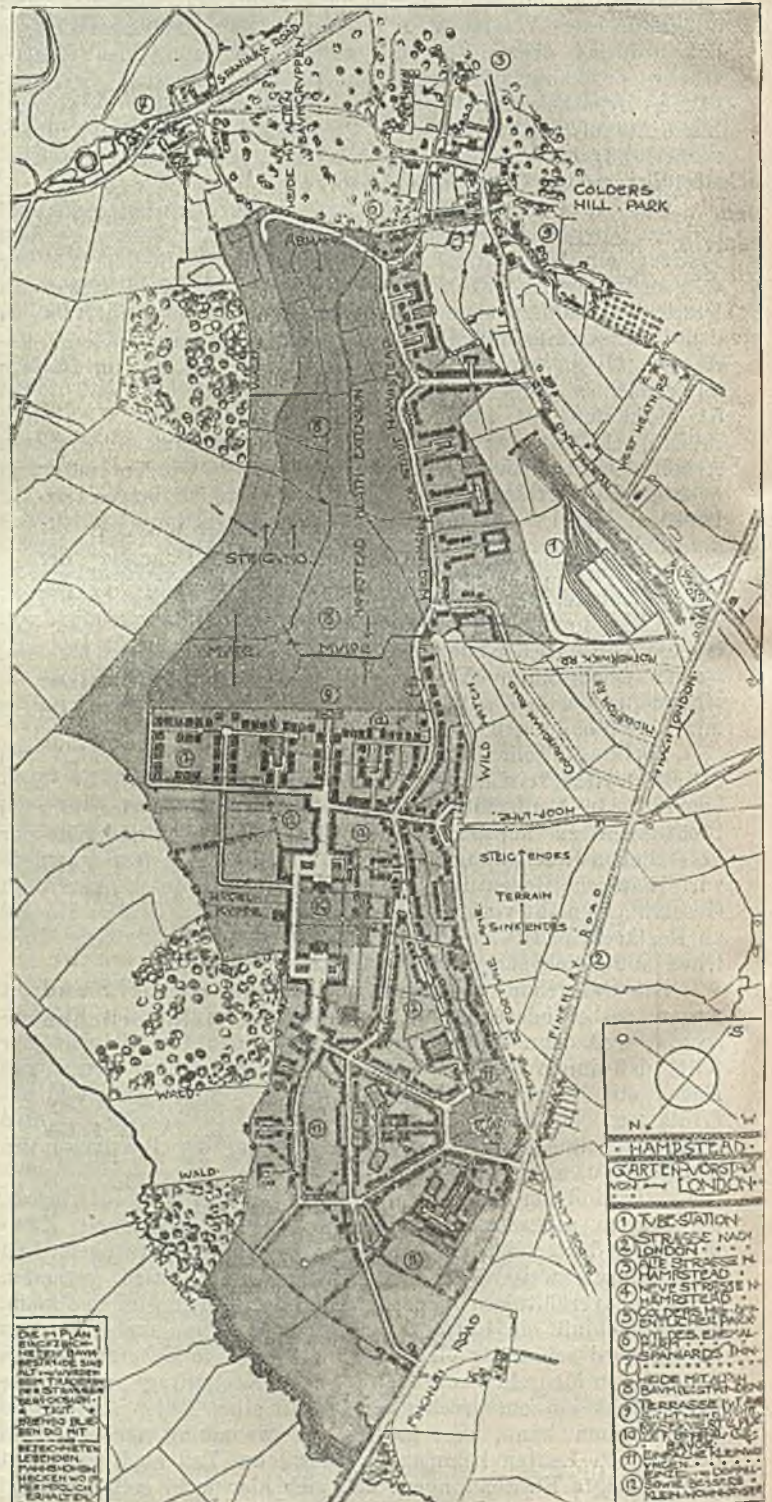


Abb. 475. Plan der Gartenstadt Hampstead bei London

\*) Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge.  
 \*\*) Handbuch des Wohnungswesens.