



# WOCHENSCHRIFT DES ARCHITEKTEN-VEREINS ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN VOM VEREINE

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

Nummer 16

Berlin, Sonnabend den 19. April 1913

VIII. Jahrgang

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

Alle Rechte vorbehalten

## Der Einfluß des Privatkapitals auf die bauliche Entwicklung Groß-Berlins

Vortrag, gehalten im Architekten-Verein zu Berlin, vom Kommerzienrat Georg Haberland mit anschließender Besprechung

(Fortsetzung aus Nr. 15, Seite 92)

Ein vorzüglicher Beweis dafür, daß die Uebervölkerung der Wohnungen im Kleinhausbau in gleichem Umfange vorhanden ist wie im Etagenbau, gibt uns London. In einem Artikel der Times über englische Wohnungsverhältnisse heißt es diesbezüglich wie folgt: Ich lese es im Original wörtlich:

„How far the device is pushed is shown by a comparison, which has several times lately been quoted in the London county council chamber by responsible members of the Housing committee from an unpublished report.

The comparison is between some council property in a south London borough and the privately owned working class property within a quarter mile radius of it. This shows, that in the two room tenements the council rents and the private rents per room are practically identical, while per person the councils rents are nearly double the private. In other words the private owners allow on the average nearly double as many persons per room as the council does. This might not matter, if the council standards of overcrowding were fantastically high, but they are quite otherwise, the council allows 2 adults per room counting a child between 5 and 10 as half an adult and not counting children below 5 at all. It is therefore quite possible for 2 parents and 7 or 8 young children to live in a two room council tenement, all sleeping in the own small bed room, low as this standard is, the standard in the privately owned properties was found on the average twice as low.“

Das heißt ins Deutsche übertragen:

„Wie weit man mit diesem Plane geht, zeigt ein Vergleich, welcher vor einiger Zeit in der Kammer der Londoner County durch verantwortliche Mitglieder des Wohnungskomitees aus einem nicht veröffentlichten Bericht gegeben wurde.

Der Vergleich betrifft öffentliches Eigentum in einer südlichen Londoner Gemeinde und Privateigentum in einem Umkreise von einer viertel englischen Meile davon. Er zeigt, daß in den Zweizimmerwohnungen die Mieten der County und des Privateigentums tatsächlich die gleichen sind, daß aber für die Person gerechnet die Mieten der County beinahe doppelt so hoch sind wie im Privateigentum, mit anderen Worten, die Privateigentümer erlauben im Durchschnitt die doppelte Zahl auf das Zimmer als die County als Eigentümerin. Das würde an sich nichts schaden, wenn der Maßstab der County bezüglich der Ueberfüllung der Wohnungen phantastisch hoch wäre. Er ist aber alles andere als das. Die County erlaubt zwei Erwachsene pro Zimmer. Sie rechnet ein Kind zwischen fünf bis zehn Jahren als einen halben Erwachsenen und Kinder unter

fünf Jahren überhaupt nicht. Es ist danach durchaus möglich für das Elternpaar und sieben bis acht kleine Kinder, in einer Zweizimmerwohnung zu leben, in der alle in dem kleinen Schlafzimmer schlafen. So niedrig dieser Maßstab ist, der Maßstab im Privateigentum wurde als doppelt so niedrig festgestellt.“

Die Wohnungsfrage ist tatsächlich ein Teil der sozialen Frage. Die sozialen Mißstände im Wohnungswesen liegen in der Hauptsache darin, daß das Einkommen der minderbemittelten Bevölkerung vielfach nicht ausreichend ist, um eine der Kopffzahl der Familienmitglieder entsprechende Wohnung zu mieten, und daß dieserhalb die Leute gezwungen sind, Aftervermietungen an Schlafgänger u. dgl. vorzunehmen. Nicht überall ist das mangelnde Einkommen die Ursache der übergroßen Wohnung. Es gibt auch zahlreiche Fälle, in denen das Familienoberhaupt bei seinen Einkommensverhältnissen wohl in der Lage wäre, eine ausreichende Wohnung zu mieten, wenn es andere Lebensbedürfnisse etwas einschränkte. Die Wohnungsinspektion und die Wohnungsämter, deren Einrichtung man durch das neue Wohnungsgesetz beabsichtigt, werden für den letzteren Fall segensreich wirken, sie werden Gelegenheit geben, einen erzieherischen Einfluß auf diesen Teil der Bevölkerung auszuüben. Für die Fälle, in denen das Einkommen der minderbemittelten Bevölkerung indessen für die Bezahlung einer entsprechenden Wohngelegenheit nicht ausreicht, wird man mit der Wohnungsinspektion kaum die gewünschten Erfolge erzielen, ohne daß man zugleich den Leuten eine finanzielle Hilfe zuteil werden läßt.

Es ist nun vielfach die Meinung verbreitet, daß die zu hohen Preise des Grund und Bodens, und die durch die Bauordnungen zugelassene intensive Ausnutzung des Bodens die Hauptursachen sind, aus denen der Preis der Wohnung für die minderbemittelte Bevölkerung sich nicht im Einklange zu ihren Einkommensverhältnissen bewegt. Ich will daher nachstehend den Einfluß des Grund- und Bodenpreises auf die Wohnungsmiete einer näheren Prüfung unterziehen. Maßgebend für die Wohnungsmiete ist nicht allein der Preis des Grund und Bodens. Die Faktoren, nach denen sich der Mietpreis berechnet, sind in Wirklichkeit die folgenden:

1. Die Kosten des Grund und Bodens.
2. Die Kosten der Straßenregulierung.
3. Die Kosten des Baues.
4. Der Gewinn, welchen der Unternehmer bei dem Verkauf seines Hauses erzielt.
5. Diejenige Summe, welche der Hausbesitzer für das Risiko des Hauses und die Verwaltung berechnet.

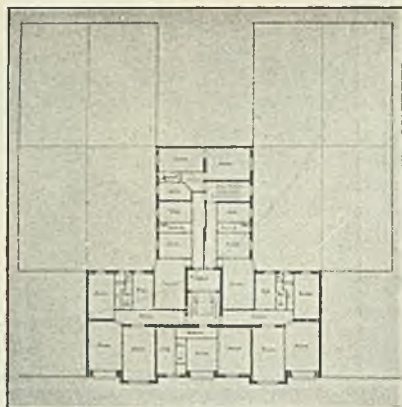


Abb. 179

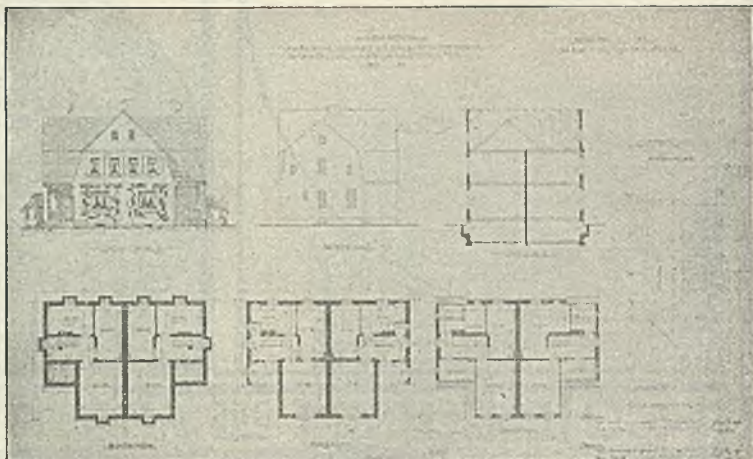


Abb. 180

- 6. Die Besitzwechselabgaben.
  - 7. Der Zinsfuß der Hypotheken.
  - 8. Die Unkosten und Steuern, welche auf dem Hausbesitzer lasten
- Für die Beurteilung des Einflusses dieser einzelnen Faktoren auf den Mietpreis habe ich sowohl für das Etagenhaus wie für das Kleinhaus an Hand von Grundrissen die nun folgenden Berechnungen aufgestellt.

Dieser Grundriß (Abb. 179) stellt ein Haus mit Kleinwohnungen dar, und zwar in einem flachen, den neuzeitlichen Anforderungen des Städtebaues angepaßten Baublock. Das Haus hat fünf Geschosse. Es enthält im Vorderhause Drei- und Zweizimmerwohnungen, im Mittelflügel nur Zweizimmerwohnungen mit Bad, in der Etage 14 Zimmer, in der Annahme, daß das Parterre auch Wohnungen enthält, insgesamt 70 Zimmer, von denen zwei im Parterregeschoß für Eingang und Portier in Abzug zu bringen sind, sodaß 68 Zimmer verbleiben. Der Bauplatz hat eine Größe von 56,40 QR. Der Preis des Bauplatzes ist auf 1300 M. für die Quadratrate angenommen. Auf die Straßenkosten entfallen davon nach den Erfahrungssätzen des Erschließungsgewerbes etwa 200 M. die Quadratrate. In diesen sind die Unkosten, welche die Gesellschaften beim Ankauf gehabt haben und alle die Lasten enthalten, die den Unternehmern aus den Regulierungsverträgen mit den Gemeinden erwachsen. Die Besitzwechselabgabe beim Ankauf der Baustelle beträgt an Staatsstempel, Reichsstempel und kommunaler Umsatzsteuer 4%. Die Baukosten sind nach einem Einheitssatze von 14 M. für den Kubikmeter, der Gewinn, welchen der Unternehmer beim Verkauf seines Hauses beansprucht, auf 5% berechnet.

Danach ergibt sich folgende Berechnung für Herstellungs- und Verkaufspreis des Hauses:

56,40 Q.-R. Bauplatz fertig reguliert je 1300 M. =	73 000 M.
Kosten des reinen Bauplatzes, abzüglich Straßenkosten . . . . .	62 000 M.
4% Besitzwechselabgabe . . . . .	3 000 "
Baukosten 550 qm bebaute Fläche, 13 000 cbm je 14 M. . . . .	182 000 "
Unternehmergewinn 5% . . . . .	13 000 "
insgesamt	271 000 M.

Aus diesen Zahlen ergibt sich nun folgendes Exempel: Es entfallen bei der Herstellung von der Gesamtsumme auf:

Baukosten . . . . .	67 %
Grund und Boden . . . . .	23 %
Straßenkosten . . . . .	4 %
Besitzwechselabgabe . . . . .	1 %
Unternehmergewinn . . . . .	5 %
100 %	

Das Haus geht nunmehr in den Besitz des Hausbesitzers über. Er bezahlt dafür 271 000 M. und 8000 M. für die Unkosten des Besitzwechsels. Für die Feststellung des Mietpreises ergibt sich folgende Berechnung:

Erste Hypothek . . . . .	170 000 M. zu 4 1/4 % =	7225 M.
Zweite Hypothek u. eigenes Kapital . . . . .	101 000 " " 5 % =	5050 "
Spesen bei Ankauf des Hauses 8000 " " 5 % =		400 "
Unkosten zirka . . . . .	17 %	2925 "
Risiko, Verwaltung und Ueberschuß . . . . .		2710 "
18310 M.		

Da das Haus insgesamt 68 Zimmer hat, entfällt auf jedes Zimmer ein Mietpreis von 270 M., der sich derartig verteilt, daß die Zimmer im Vorderhaus etwas höher bezahlt werden als im Mittelflügel.

Von diesen . . . . .	270,— M. entfallen
auf die Verzinsung von Hypotheken und eigenem Kapital . . . . .	180,— "
auf die Stempel- und Umsatzsteuern . . . . .	6,— "
auf Unkosten und Steuern . . . . .	43,50 "
auf Verwaltung und Ueberschuß . . . . .	40,50 "

Wenn man nun die Wirkung des reinen Bodenpreises von 62 000 M. auf die Miete der Wohnung berechnen will, so muß man diesen Betrag mit dem Durchschnittszinssatz des Hypotheken- und eigenen Kapitals, im vorliegenden Fall also mit 4 1/2 % verzinsen. Es ergibt dies 2790 M. oder für ein Zimmer 41 M. „Der gesamte Grund- und Bodenpreis beträgt also tatsächlich etwa 15% der Miete.“

Für den Kleinhausbau muß man bei der Betrachtung des Einflusses, welchen der Bodenwert ausübt, vor allem den Kosten der Straßenanlagen Rechnung tragen, denn diese bilden in den meisten Fällen in Gegenden, in denen Kleinhäuser errichtet werden, einen wesentlicheren Faktor als der Preis des Grund und Bodens. Nun gibt es keine eigentlichen Normen für die Straßenkosten. Es kommt dabei viel weniger auf die Art des Straßenpflasters an, als auf die sonstigen Lasten für Kanalisation, Beleuchtung und Erhaltung der Straßen, Einrichtung von Verkehrsgelegenheiten und andere für die Besiedlung notwendige Dinge. Wo nicht ganz besondere Ausnahmeverhältnisse vorliegen, sind diese Lasten auf 3—8 M. für den Quadratmeter, also auf 40 M. bis 100 M. die Quadratrate anzunehmen. Der Bau von kleinen Einfamilienhäusern mit zwei Stuben und Küche hat sich in der Praxis nicht als zweckmäßig erwiesen. Die Baugenossenschaften beginnen mit dem Einfamilienhaus erst bei 3 Zimmern. Für die kleineren Wohnungen wählt man das Zwei- oder Dreifamilienhaus.

Sie sehen auf diesem Bilde (Abb. 180) ein Doppelhaus von 4 Stuben mit Zubehör. Die Baukosten betragen für jedes Haus 11 200 M. Der Grund und Boden ist in einer Lage, die sich zum Bau derartiger Häuser eignet, reguliert, an vielen Stellen Groß-Berlins zu 120 M. bis 150 M. für die Quadratrate erhältlich.

Zu einem angemessenen Bauplatz benötigt man einer Fläche von 25 Q.-R., deren Preis ich auf 140 M. für die Q.-R. annehme, von welchem die Hälfte auf den Grund und Boden, die Hälfte auf die Straßenkosten entfällt.

Es ergibt sich danach folgende Berechnung:	
25 Q.-R. je 140 M. . . . .	3 500 M.
Kosten des reinen Bauplatzes abzüglich der Straßenkosten . . . . .	1 750 M.
4 1/2 % Besitzwechselabgabe ist prozentual etwas höher, da Kreisumsatzsteuer hinzukommt . . . . .	160 "
Baukosten . . . . .	11 200 "
Von Berechnung des Unternehmergewinns ist hier abgesehen.	

Gesamtkosten 14 860 M.

Es entfallen hiernach von den Gesamtkosten:

auf die Baukosten . . . . .	75 0/0
auf die Besitzwechsellabgabe . . . . .	1 0/0
auf den Grund und Boden . . . . .	12 0/0
auf die Straßenkosten . . . . .	12 0/0
	<hr/>
	100 0/0

Für die Berechnung der Miete muß man, gleichviel ob man privaten Hausbesitz oder genossenschaftliches Eigentum annimmt, wenn nicht Unterstützung aus öffentlichen Mitteln durch billigen Hypothekarkredit vorliegt, folgendes Exempel aufstellen:

I. Hypothek 9000 M. je 4 1/2 0/0 . . . . .	= 405 M.
II. Hypothek, eigenes Kapital 5860 M. je 5 0/0 . . . . .	= 293 "
Steuern und Unkosten . . . . .	132 "
Risiko, Verwaltung . . . . .	150 "
	<hr/>
	980 M.

Die Wirkung des reinen Bodenpreises auf die Miete erhält man durch Verzinsung des für diesen Fall auf 1750 M. angenommenen Betrages, die zu 5 0/0 angenommen, 87,50 M. ergibt.

Der gesamte Grund- und Bodenpreis beträgt also im Kleinhause etwa 9 0/0 der Miete.

Es sei noch bemerkt, daß das obige Beispiel ein Haus darstellt, welches die Berliner Baugenossenschaft in Köpenick errichtet hat. Die Verhältnisse für die Straßenkosten waren an diesem Orte besonders günstig. Das Haus kostet tatsächlich nicht 14860 M., sondern nur 14200 M. Es entfallen davon auf die Baukosten 79 0/0, auf den Grund und Boden 12 0/0 und auf die Straßenkosten 9 0/0. Sie ersehen aus diesen Berechnungen, daß man bei beiden Bauarten den Einfluß, welchen der Grund und Boden auf die Wohnungsmiete ausübt, erheblich überschätzt, und daß für die Beurteilung der Frage, in welcher Weise man die Wohnungen verbilligen kann, die Prüfung der verschiedensten Faktoren und nicht nur des Grund und Bodens notwendig ist. Die Baukosten lassen sich bei der steigenden Tendenz der Löhne beim Etagenhaus nicht verbilligen, beim Kleinhausebau mögen Erleichterungen in der Bauordnung möglich sein, welche die Baukosten vermindern. Die Unkosten und Steuern bestehen einmal aus der Besitzwechsellabgabe, ein anderes Mal aus den laufenden Steuern, und wenn auch die stetige Erhöhung der Besitzwechsellabgaben infolge des verminderten Umsatzes an Grundstücken früher oder später eine Herabsetzung derselben zur Folge haben dürfte, so ist kaum anzunehmen, daß bei den stetig wachsenden Lasten der Kommunen eine nennenswerte Erleichterung in den dauernden Lasten eintreten wird.

Der Gewinn des Unternehmers, der beim Verkauf des Etagenhauses etwa 5 0/0 beträgt, ist kaum etwas anderes als eine Vergütung für die von ihm geleistete Arbeit bei Aufführung des Baues. Der Unternehmer ist sein eigener Bauführer, und wenn man den Bau in eigener Regie errichtete, würden die Baukosten kaum geringer sein, als sie es jetzt einschließlich des Gewinns des Unternehmers sind.

Die Summe, welche der Hausbesitzer für Risiko und Verwaltung berechnet, erscheint an sich ziemlich hoch. Sie ist es um dessentwillen nicht, weil in ihr sowohl das Risiko der leerstehenden Wohnungen wie die Kosten der Verwaltung eingegriffen sind. Der Hausbesitzer, welcher selbst im Hause wohnt, verwaltet erfahrungsgemäß sein Haus erheblich billiger als es von Dritten, namentlich von Aktiengesellschaften oder Baugenossenschaften geschieht. Es ist aus diesem Grunde nicht möglich, durch die Ausschaltung aller Zwischenglieder einen nennenswerten Einfluß auf die Mieten auszuüben. Daß dies zutreffend ist, geht aus der Tatsache hervor, daß der Regel nach in den Häusern, welche die Baugenossenschaften im Etagenbau errichtet haben, die Wohnungen kaum, jedenfalls aber nicht um einen größeren Betrag billiger sind, als die Differenz des Zinsfußes für den Hypothekarkredit ausmacht, den sie billiger als die Hausbesitzer erhalten.

Ich will nun noch die Frage prüfen, welchen Einfluß die Bauordnung auf den Grund und Boden und den Mietpreis ausübt. Der Grund- und Bodenpreis richtet sich naturgemäß nach der Ausnutzungsfähigkeit des Grundstücks. Je geringer die Ausnutzungsfähigkeit ist, desto weniger ist unter gleichen Verhältnissen natürlich die Bauparallele wert. Es ist jedoch ein Trugschluß anzunehmen, daß mit der beschränkten Ausnutzungsfähigkeit und dem geringeren Bodenwerte sich auch die Wohnungsmieten entsprechend verbilligen.

Ich will versuchen, dies an nachstehender Rechnung zu beweisen:

Das Haus, welches ich Ihnen für die Berechnung des Einflusses des Grund- und Bodenwerts auf die Miete im Etagenhausbau vorgeführt habe, ist noch in Ihrem Gedächtnis. Es hatte in den fünf Etagen abzüglich des Eingangs und der Portierwohnung 68 Zimmer. Im Rahmen der Bauklasse I würde sich nun die folgende Berechnung ergeben;

Grundstück der Bauklasse I mit 5/10 Ausnutzung  
Das Haus hat 4 Geschosse und enthält in der Etage

14 Zimmer =	56 Zimmer
davon ab für Portier und Eingang . . . . .	2 "
	<hr/>
	bleiben 54 Zimmer

Die 550 qm bebaute Fläche erfordern eine Grundfläche von 1100 qm = 75,55 Q.-R. Bei gleichen Mietpreisen, d. h. 270 M. für das Zimmer, bringt das Haus einen Mietertrag von 54 × 270 M. . . . . = 14 580 M. und hat dementsprechend einen Wert für den Hausbesitzer von 14 580 × 15 = 217 000 M.

davon ab analog dem letzten Exempel:

Unternehmergewinn . . . . .	10 000 M.
Baukosten	
10 800 cbm je 15 M. . . . .	= 162 000 "
Ankaufsspesen . . . . .	2 000 "
	<hr/>
Wert des Bauplatzes	43 000 M.

Das ergibt etwa 600 M. für die Quadratrate fertiges reguliertes Bauland bei gleichen Mietpreisen.

Ich möchte hier bemerken, daß die Baukosten um 1 M. für den Kubikmeter höher angenommen sind als beim Fünfetagenhaus. Es wird von manchen Seiten bezweifelt, daß ein höherer Einheitssatz für die Baukosten eintritt. Die Erfahrungen haben dies indessen ergeben, und es erscheint auch ganz natürlich, da das Dach, die Fundamentierung, Anschluß der Kanalisation, Regulierung von Hof, Bürgersteig, Einfriedigung und dergleichen das gleiche kosten, gleichviel ob das Haus eine Etage mehr oder weniger hat. Dasselbe Grundstück in der Bauklasse B, also mit 4/10 Ausnutzung und drei Geschossen, ergibt nur 42 Zimmer, abzüglich für Portier und Eingang 40 Zimmer.

Grundstück der Bauklasse B mit 4/10 Ausnutzung  
Das Haus hat 3 Geschosse und enthält in der Etage

14 Zimmer =	42 Zimmer
davon ab für Portier und Eingang . . . . .	2 "
	<hr/>
	bleiben 40 Zimmer

Die 550 qm bebaute Fläche erfordern eine Grundfläche von 1375 qm = 96,93 Q.-R. Bei gleichem Mietpreis, d. h. 270 M. pro Zimmer, bringt das Haus einen Mietertrag von 40 × 270 M. . . . . = 10 800 M. und hat dementsprechend einen Wert für den Hausbesitzer von 10 800 × 15 = 162 000 M.

davon ab analog dem letzten Exempel:

Unternehmergewinn . . . . .	8 000 M.
Baukosten	
8800 cbm je 16 M. . . . .	140 800 "
Ankaufsspesen . . . . .	1 200 "
	<hr/>
Wert des Bauplatzes	12 000 M.

Das ergibt etwa 120 M. für die Quadratrate fertiges reguliertes Bauland bei gleichen Mietpreisen.

Es geht aus diesen Ausführungen hervor, daß die Beschränkung der Ausnutzungsfähigkeit zwar die Preise des Grund und Bodens verbilligt, aber keinesfalls verbilligend auf die Miete wirkt.

Für die Grund- und Bodenpreise haben sich bestimmte Normen im letzten Jahrzehnt entwickelt, die auch durch das Steuersystem der Gemeinden, welche den Grund und Boden nach dem gemeinen Wert einschätzen und besteuern, eine offizielle Bedeutung erlangt haben. Da, wo die Ausnutzungsfähigkeit bei den vorhandenen Verhältnissen eine allzu beschränkte ist, wird statt der Kleinwohnung eben dann die größere Wohnung errichtet, welche den höheren Grund- und Bodenpreis rechtfertigt. Da, wo unter solchen Verhältnissen die Klein-

wohnung errichtet wird, geschieht es auf Kosten der baulichen Ausstattung und ihres Rauminhaltes. Die Wohnungen in den Miethäusern haben meist eine lichte Höhe von 3,20 bis 3,50 m, während bei der genossenschaftlichen Baulätigkeit die lichte Höhe der Räume nur 2,80 bis 3 m beträgt. Nun ist natürlich der kubische Inhalt einer Wohnung ebenso wichtig wie der quadratische, und wenn man die Dinge miteinander vergleicht, so muß man bezüglich der Mietpreise auch den Rauminhalt den Vergleichen zugrunde legen. Unter den jetzigen Verhältnissen ist es für das Privatkapital außerordentlich schwierig, im Rahmen des Kleinhausbaues sich zu betätigen, da Hypothekarkredite auf Kleinsiedlungen sehr schwer erhältlich sind. Ich kann mir indessen denken, daß sich auch für die Kleinsiedlung durch Herabsetzung der Straßenkosten und durch Unterstützung mit Hypothekarkredit eine Betätigung für das Privatkapital herbeiführen läßt. Man darf indessen bei all diesen Siedlungen nicht vergessen, daß der Preis der Wohnung sich immerhin um die Unkosten erhöht, welche die Entfernung von der Stadt an Fahrgeldern für die Verkehrsverbindungen erfordert. Ein großer Teil der Arbeiterbevölkerung wird es trotz aller Annehmlichkeiten vorziehen, in der Nähe seiner Arbeitsstätte zu wohnen, und man wird bei der Wohnungsfürsorge und bei dem Bestreben, bestehende Mißverhältnisse im Wohnungswesen zu verbessern, sich nicht auf einen bestimmten Bautyp beschränken dürfen. Man wird auf die verschiedensten Bauarten dem Wohnungsbedürfnis gerecht werden müssen und das System des Hochbaues nicht entbehren können. Es kommt bei den Mißständen im Wohnungswesen weniger darauf an, wie viele Familien in einem Hause wohnen, sondern wie viele Personen die Räume der einzelnen Wohnung bevölkern.

In den letzten 40 Jahren ist bei der großartigen Entwicklung Berlins das Privatkapital imstande gewesen, das Wohnungsbedürfnis zu befriedigen. Man wird bei dem großen Wohnungsbedürfnis in Groß-Berlin, welches die Schaffung von 45 000 Woh-

nungen alljährlich bedingt, von denen etwa dreiviertel auf die Kleinwohnungen entfallen, in welcher Weise man auch immer das Wohnungsbedürfnis befriedigen will, auf das Privatkapital angewiesen sein. Das Bestreben, diese Tätigkeit in die Bahnen zu lenken, welche der Allgemeinheit nützlich und förderlich sind, ist gewiß in hohem Grade anzuerkennen. Man darf dabei indessen nicht in Bahnen wandeln, welche die Existenzmöglichkeit der privaten Betriebe durch steuerliche und andere öffentliche Lasten beeinträchtigen oder unmöglich machen. Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage müssen miteinander in Einklang stehen. Bei der derzeitigen Depression im Grundstücksgewerbe wird, wenn nicht alle Anzeichen trügen, in etwa Jahresfrist ein fühlbarer Mangel an Kleinwohnungen vorhanden sein. Ein Erlahmen der bisherigen Tätigkeit des Privatkapitals würde zu den Konsequenzen führen, daß Staat und Kommune die Aufgabe erfüllen müßten, denen sich bisher das Privatkapital unterzogen hat. Ob bei der kommunistischen Entwicklung der Dinge das wohnungsbedürftige Publikum sich besser befinden wird, ist, ganz abgesehen davon, daß diese Entwicklung eine völlige Vernichtung des für das Gedeihen unseres Staatswesens wichtigen Mittelstandes im Gefolge haben wird, ganz außerordentlich zweifelhaft.

Ich schließe meine Ausführungen mit der Hoffnung, daß diese Erkenntnis sich selbst in den Kreisen immer mehr Bahn brechen wird, die in der Beseitigung des Privateigentums und der Verstaatlichung oder Verstädtlichung der gesamten Wohnungsfürsorge das alleinige Heil für die Verbesserung unserer Wohnungsverhältnisse erblicken. Ich wünsche, daß dem Privatkapital in allen den Formen, die ich Ihnen in meiner Einleitung entwickelt habe, seine Existenzmöglichkeit bewahrt bleibt und daß es die Unterstützung aller derjenigen finden möge, die berufen sind, über die Wohnungsfürsorge für unsere Bevölkerung zu wachen. Dann wird Berlin aus der Viermillionenstadt eine solche von acht Millionen werden, und es wird nicht nur die größte, sondern auch die schönste Stadt der Welt sein.

### Besprechung des Vortrages

**Regierungsbaumeister a. D. von Werner:** „Meine Herren! Ich bin der Ansicht, daß der erste Teil der Ausführungen des Herrn Kommerzienrats Haberland nicht unwidersprochen bleiben kann. Herr Kommerzienrat Haberland hat uns eine lange Reihe von Wohnungsgrundrissen vorgeführt. Dazu möchte ich doch bemerken, daß es uns Fachleuten gegenüber eigentlich nicht angehend ist, daß man das Schlechte, was wir im Wohnungswesen haben, durch das noch Schlechtere im Auslande entschuldigt. Man kann wirklich nicht behaupten, daß die Grundrisse, die hier vorgeführt wurden, ideal sind, weder die aus Berlin, noch diejenigen aus dem Auslande. Auch machte Herr Kommerzienrat Haberland Vergleiche, die sich auf den Rauminhalt der Wohnungen bezogen, und wies nach, daß wir uns in Berlin bedeutend günstiger stellen als Wien, Paris, London usw. Ich glaube, auf den Rauminhalt kommt es nicht einmal so sehr an; die wesentliche Frage, die nicht berührt worden ist, ist die der Durchlüftung der Wohnungen. Die läßt bei den Mietskasernen in Berlin, die allseitig von hohen Brandgiebeln umgeben sind, noch alles zu wünschen übrig. Solange wir das sogenannte „Berliner Zimmer“ und den langen dunkeln Korridor haben, können wir von keiner erheblichen Verbesserung der Wohnungsverhältnisse reden. Die Zusammenlegung der Höfe bedeutet einen Fortschritt, aber ein idealer Zustand ist damit nicht erreicht. Auf den Hof gehen die Küchen, Schlafzimmer und Klosetts hinaus und andere Räume, die Gerüche aller Art ausströmen lassen. Ein solcher Hof ist nach meiner Meinung ein Stinkhof. Also: Wir Fachleute sehen darin keine Beruhigung, daß im Auslande die Verhältnisse noch schlechter sind als bei uns. Wir müssen vielmehr daran arbeiten, den fehlerhaften Grundriß, der bei uns herrscht, zu beseitigen. Ich gebe zu, daß sich unter den heutigen Verhältnissen eine durchgreifende Aenderung nicht erreichen läßt. Denn die Baustellen, wie sie in Berlin nun einmal sind, schmal und tief, geben keine Möglichkeit zu wesentlich anderen Lösungen. Dazu müßten sie vor allem breiter und weniger tief sein. Hier zu verbessern ist eine der wichtigsten Aufgaben des modernen Städtebauers. Deshalb haben wir Techniker, meine ich, alle Veranlassung weiter zu arbeiten und zu verbessern anstatt uns zu beruhigen bei dem Stand der Dinge, wie er nun einmal ist.“

**Direktor des Verbandes zum Schutze des Deutschen Grundbesitzes und Realkredits Präsident a. D. Professor Dr. R. van der Borcht:** Was

der Herr Vorredner sagte, steht nach meiner Ansicht nicht im Widerspruch zu dem, was Herr K.-R. Haberland ausgeführt hat. Der Vortragende hat nicht gesagt, daß wir uns bei den jetzigen Zuständen beruhigen sollen. Er hat am Schlusse hervorgehoben, daß wir uns vor Uebertreibungen und einseitige Richtung hüten sollen; man könne sich nicht auf einen Typus beschränken.

Der Herr Vorredner hat weiter gesagt: Wir sollten uns nicht über unsere schlechten Verhältnisse dadurch trösten, daß wir auf die noch schlechteren im Auslande hinweisen. Dahin gingen die Ausführungen des Herrn Vortragenden, wie ich glaube, nicht. Ich will dazu sagen: Meine Herren, wir wollen uns dem Auslande gegenüber doch nicht immer schlechter machen, als wir sind, wie es aber leider so oft geschieht. Wir Deutsche wollen doch nicht immer im Auslande als die Hungerleidernation erscheinen. Es ist das allerdings etwas, das vielleicht dem Architekten nicht so nahe liegt wie dem Volkswirtschaftler. Das hat, glaube ich, Herr K.-R. Haberland Ihnen zeigen wollen, und damit hat er recht.

Zur Frage der Mietskaserne sich zu äußern kann ich den Fachleuten überlassen.

**Architekt Hermann Jansen:** Es ist hier von Herrn Kommerzienrat Haberland in seinen Ausführungen über Baupläne, Bauweise usw. immer wieder betont worden, sich keinerlei Uebertreibungen zuschulden kommen zu lassen.

Da möchten wir doch Herrn Haberland bitten, doch zunächst mal selbst hier den Anfang zu machen und sich selbst von starken Uebertreibungen frei zu halten. Wenn er, um nur einen Punkt zu erwähnen, hier die Städte Aachen und Neukölln nebeneinander stellt, um die Sterblichkeitsziffern beider (14,6 : 11,0 soviel wir verstanden) zu motivieren, so ist das doch ungerecht und unzulässig.

Aachen ist eine mittelalterliche Stadt, nach wiederholten Bränden an engen Straßen und Gassen notdürftig wieder vor Jahrhunderten aufgebaut und in seinem Kern heute noch mit einer größeren Zahl von Fabriken, besonders der Tuch- und Nadelindustrie durchsetzt; dazu kommt noch, daß sie Badestadt ist und infolgedessen nicht nur mit der Sterblichkeit der Einheimischen, sondern auch wegen der Provinzialkranken- und -badehäuser noch mit derjenigen von auswärtigen Kranken zu rechnen hat.

Dagegen ist Neukölln im wesentlichen eine Stadt der letzten zwei bis drei Jahrzehnte, die zudem ihr Krankenhaus a u ß e r h a l b ihrer eignen Mauern im benachbarten Britz untergebracht hat.

Aber Aachen ist zurzeit dabei, seine Bauweise wesentlich zu verbessern, eine bedeutend geringere Ausschlichtung von Grund und Boden anzustreben, Hinterhäuser zu vermeiden, also alles das zu tun, was in den von Herrn Haberland zitierten Gegenbeispielen nicht getan, ja, nicht mal in dem Maße versucht wird. Dies nur ein Beispiel dafür, von wem und wie übertrieben wird, wenn es gilt, etwas zu „beweisen“; die anderen von Herrn Haberland angeführten Vergleiche, auf die wir selbst vorläufig nicht eingehen wollen, hinken in derselben starken Weise.

**Baurat Redlich:** Ich möchte zunächst auf den Punkt eingehen, der mir einer der wichtigsten zu sein scheint. Herr Kommerzienrat Haberland hat gesagt: Es macht bei der Höhe der Gesamtkosten nicht viel aus, wenn auch der Bodenpreis sich erhöht. Es konnte dies natürlich nur in bezug auf die Beispiele gemeint sein, die vorgeführt worden sind; bei diesen, welche große Wohnungen betreffen, mag dies stimmen. Ich habe nun amtlich mit ganz andern Verhältnissen zu tun. In meiner dienstlichen Tätigkeit habe ich meist Entwürfe für Wohnungen mit einem und zwei Zimmern zu prüfen. Bei diesen macht es doch sehr viel aus, ob die Quadratrute 400 M. oder 1000 M. und mehr kostet.

Ich muß ferner betonen, daß, wenn wir uns entschließen können, zwischen Mietkasernen und Einfamilienhaus den Mittelweg zu gehen, wir ein gutes Stück weiterkommen werden. Das Einfamilienhaus läßt sich in der Großstadt nicht durchführen, das ist uns allen klar. Ich möchte aber hinweisen auf das Unternehmen der Baugenossenschaft „Ideal“ in Britz. Man hat nun zwar gesagt, daß gerade dieses Unternehmen beweise, daß das Einfamilienhaus sich um Berlin herum nicht einbürgern lasse. Freilich dort, wo durch die Bauordnung das Land teuer gemacht ist, kann das Einfamilienhaus nicht gedeihen. Das wußte man schon vorher auch ohne diesen Versuch. Dort ist wie in gleicher Entfernung von Berlin auch anderwärts erstaunlicherweise jetzt noch geschlossene Bauweise mit vier Geschossen gestattet. Dementsprechend können die Wohnungen dort im Kleinhaus nicht billig sein. Ich meine aber, daß wir auch sonst noch in bezug auf den Flachbau dort viel lernen können. Dort sind z. B. nicht solche Straßen angelegt, wie wir sie heute beim Mietkasernenbau haben. Dort besteht die Straße manchmal nur aus einem Bürgersteige. Ein gewöhnliches Fuhrwerk kann an einzelne Häuschen gar nicht heran und es braucht auch gar nicht heranzufahren, auch die Feuerwehr nicht. Ja, wenn wir solche Straßen innerhalb eines im übrigen von befahrbaren Straßen umgebenen Blockes ausführen können, dann könnten wir ein bedeutendes Stück weiterkommen; denn dann können auch die Anliegerbeiträge wesentlich geringer werden. Denken sie sich das Bestreben nach Verbilligung der Anliegerbeiträge weiter verfolgt, indem wir dabei nicht beabsichtigen, nur Einfamilienhäuser zu bauen, sondern auch kleine Mehrfamilienhäuser mit nur zwei bis drei Geschossen. Diesen kleinen Häusern könnten wir auch in der Bauordnung mehr entgegenkommen, als es bis jetzt noch immer geschieht, so dürfen z. B. hölzerne Treppen in denselben zulässig sein.

Es wurde weiter hier nachgewiesen, daß der Grund und Boden 41 M. pro Zimmer kostet. Das ist für die Wohnung des kleinen Mannes wohl noch zuviel — und bei unsern Bestrebungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens müssen wir doch immer an den kleinen Mann denken; bei diesem aber kommt es auf jede Mark an. Die Grundrisse aber, die wir hier sahen, stammen der Hauptsache nach aus dem Großwohnungsgebiete des Westens von Berlin; aus dem Norden und Osten von Berlin und aus Neukölln könnten andere beigebracht werden. Hätte ich gewußt, daß solche Bilder heute hier vorgeführt werden würden, so würde ich die, welche ich aus Neukölln besitze, zur Verfügung gestellt haben, und ich zweifle nicht, daß sie dann auch hier vorgeführt worden wären.

Wir brauchen auch nicht, wie es neuerdings so oft geschieht, alle Hintergebäude zu verurteilen; nur müssen wir sie nicht ferner begünstigen, wie es bisher geschehen ist und noch geschieht. Man wirke nur darauf hin, schöne, große Höfe zu schaffen. Es ist doch für manchen gleichgültig, ob er an der Straße wohnt oder an einem tadellosen Hofe. Nicht die Quergebäude sondern die Seitenflügel, insbesondere die hohen Seitenflügel sind zu bekämpfen, wie dies meinerseits ja bekanntlich in besonderem Maße geschieht.

Die Beispiele, die hier aus Wien und andern fremden Großstädten erwähnt worden sind, kannten wir hinsichtlich der dort üblichen Wohn- und Bauweise zum Teil wohl schon aus der Zeit, als wir unser Studium angingen; wir fanden sie im Bauhandbuch und in dem Handbuche der Architektur. Ich bin dann selbst in Wien gewesen und habe dort gesehen, was sich oft hinter den prunkvollen Fassaden verbirgt. Wer die Verbauung von Paris aus eigener Anschauung hat kennen lernen dürfen, der kann sich wohl der Ueberzeugung nicht verschließen, daß, wenn nicht Haussmann die Boulevards durch die dichtbebauten Quartiere durchgebrochen hätte, sie ein anderer über kurz oder lang hätte durchbrechen müssen. Hier aber haben wir an uns zu denken. Wir müssen sehen, daß wir hier in Berlin nicht ein sechstes Geschoß bekommen, und bezüglich der Außengebiete müssen wir danach streben, daß ein Geschoß weniger zu bauen gestattet wird, als jetzt zulässig ist an Stellen, wo oft noch gar keine Straßen vorhanden sind. Wenn wir so bauen, so werden wir nicht, wie Herr Kommerzienrat Haberland andeutete, mit der Bebauung bis nach Potsdam reichen. Hier in Berlin will niemand die hohen Häuser beseitigt wissen, aber bezüglich der Außenbezirke muß erreicht werden, daß dort nicht fast bis an die äußerste Grenze die hier zugelassene Bauweise geduldet werde. Wir müssen danach streben, daß in den Außenbezirken nicht mehr als drei Geschosse gestattet werden. Das erfordert nicht nur das Interesse der Allgemeinheit, sondern auch das Interesse des Grundbesitzes in Berlin und in seinen Nachbarstädten.

Ein großer Fehler ist es schließlich, daß das Kapital sich nur den großen Mietkasernen mit großen Hypotheken zuwendet. In Königsberg hatte ich es mit kleineren Miethäusern zu tun. Die Hypotheken waren infolgedessen auch kleiner; sie konnten oft von großen und kleinen Kapitalisten unmittelbar und ohne Zwischengewinne erlangt werden, so daß es oft einer Bank und einer Abschlußprovision nicht bedurfte. In der Kleinstadt ist es immer noch so, daß der reiche Mann dem ärmeren die Hypothek gibt. Wir müssen wieder darauf hinwirken, daß wir von den Banken nicht gänzlich abhängig werden. Wir müssen dem Kapitalisten wieder Gelegenheit geben, Hypotheken unmittelbar zu begeben. Kleine Grundstücke erfordern nur kleine Hypotheken. Je kleinere Gebäude wir errichten, desto mehr muß sich bei gleichem Bedarfe die Zahl der Gebäude und damit die Zahl der Besitzer vergrößern. Daran muß uns auch gelegen sein.

**Baurat Dr.-Ing. Albert Weiß:** Die Herren Vorredner haben schon darauf hingewiesen, daß man die Wohnverhältnisse als sehr schlechte aber auch als sehr gute darstellen kann. Herrn Haberland als Vertreter der Bodenspekulation kann man es nicht verdenken, wenn er aus Berlin möglichst gute Grundrisse aussucht und möglichst schlechte auswärtige Beispiele gegenüberstellt. Ein Wohnungsreformer würde vielleicht das Gegenteil tun, und Sie würden ihm denselben Beifall zollen wie Herrn Haberland.

Die Berechnungen, die uns Herr Haberland hier vorgeführt hat, stimmen wohl für die gezeigten einzelnen Fälle, aus diesen ausgesuchten Beispielen kann man aber keine endgültigen Schlüsse ziehen. Nimmt man aber eine größere Zahl nicht ausgewählter Beispiele zur Hand, dann kommt man zu ganz anderen Resultaten. Die Fachleute sind sich darin einig, daß das Kleinhaus heute ungefähr mit denselben Baukosten möglich ist als die Mietskasernenwohnungen von gleicher Größe. Die eingehenden diesbezüglichen Untersuchungen des Bremer Architektenvereins, die auf der diesjährigen Internationalen Baufachausstellung vorgeführt werden sollen, werden für jedermann eine endgültige Stellungnahme zu dieser Streitfrage ermöglichen.

Herr Haberland hat hier einen Plan gezeigt, wie weit Berlin beim Kleinhausbau hinausgreifen würde. M. H., ich brauche auf die einzelnen Unstimmigkeiten dieses Planes nicht einzugehen. Kein wirklicher Wohnreformer fordert Kleinhäuser für die Gesamtheit der Bevölkerung, wie es Herr Haberland darzustellen sucht. Allen ist es klar, daß für einen großen Teil der Großstadtbevölkerung, für den Teil, der überhaupt nicht seßhaft werden kann, Mietkasernenwohnungen d. h. in annehmbaren Formen beibehalten werden müssen. Aber für den anderen Teil, und da wenigstens für die bessergestellten seßhaften werktätigen Massen, ist das kleine Eigenhaus möglich, und es muß auch angestrebt werden, um für all die Schäden und Mängel der Mietskaserne ein Gegengewicht gewinnen zu

können. Eberstadt, Möhring und Petersen haben uns in ihrem preisgekrönten Entwurf für Groß-Berlin gezeigt, wie man da vorgehen muß; da wird sich ein ganz anderer Plan ergeben als der von Herrn Haberland vorgeführte.

Aber selbst wenn der Plan des Herrn Haberland richtig wäre, dann würden die Schwierigkeiten, die Herr Haberland hervorzuheben sucht, kaum eintreten. Die Industrie usw. würde sich mit Naturnotwendigkeit hier, wie sie es in London und anderen Orten getan, einfach dem erweiterten Stadtgebiet anpassen. Clemens Heiß hat eingehend nachgewiesen, daß der Berliner Arbeiter schon jetzt durchschnittlich 45 Minuten zur Ueberwindung des Wegs zu seiner Arbeitsstätte braucht; viel anders würde es auch nicht werden, wenn der Plan des Herrn Haberland zur Wirklichkeit würde. —

Aber m. H., alle diese Fragen sind bei der Beurteilung der Wohnungsfrage nicht ausschlaggebend.

Was haben wir bei den von Herrn Haberland als so einwandfrei geschilderten Richtlinien für die Bevölkerung erreicht? 97 Prozent der Berliner Bevölkerung sind Mieter. Von diesen sind 75 Prozent in ein- oder zweizimmerigen Wohnungen untergebracht; in Wohnungen, die in sehr vielen Fällen ungeeignet sind, die Bewohner an die umgebenden Verhältnisse, an die Heimat, an das Vaterland zu fesseln. Die werktätigen Massen werden bei diesen unbefriedigenden Unterkunftsverhältnissen dem Staat immermehr entfremdet, sodaß es einer immermehr wachsenden Zahl am Ende ganz gleich ist, ob Berlin heute preußisch, morgen russisch oder französisch ist! —

M. H., zeigen uns solche Betrachtungen nicht die Wurzeln der internationalen Gesinnung unserer Sozialdemokratie? Müssen uns dieselben nicht allein schon zwingen, auf eine Besserung durch die Fesselung der werktätigen Massen an die Scholle hinzuwirken?

Das allerwichtigste bei der ganzen Wohnungsfrage ist aber die Einwirkung auf unsere Weltwirtschaft.

Herr Haberland hat hervorgehoben, daß die Lage des Hausbesitzerstandes keine gute sei. Außer der Verzinsung brächte das im Haus festgelegte Kapital nur 1 Prozent Ueberschuß! Ja, m. H., was ist denn das für ein Ueberschuß? Doch nur die Amortisation des Bauwerks! — Wie lange steht denn heute eine normale Mietkaserne bei der starken Abnutzung und bei der noch stärkeren Entwertung, die ältere Gebäude durch die rein äußerlich immer vollkommener werdenden neuesten Häuser erfahren? Kaum 50 bis 60 Jahre.

Beim Abruch der nicht amortisierten Gebäude wird dann doch der Grund und Boden durch den Wert des verschwindenden Gebäudes mehr als noch einmal so teuer. Die Realisierung dieser Werte würde doch, wenn der Hausbesitzer nicht zugrunde gehen soll, eine erhebliche Erhöhung der Mieten und dementsprechend auch eine entsprechende Erhöhung unserer gesamten Produktionskosten bringen! —

M. H., Deutschland ist ein exportierendes Land, das hinsichtlich des Bezugs vieler Rohstoffe und auch hinsichtlich des Absatzes vieler Halb- und Ganzfabrikate vom Ausland abhängig ist. Worauf beruht denn jetzt unser Uebergewicht im Weltwirtschaftskampf? In der Hauptsache doch nur auf unseren billigeren Löhnen! — Wie lange werden wir hier das Uebergewicht behalten bei den stetig weiter steigenden Belastungen, die die jetzigen Richtlinien unserer Grund- und Bodenverhältnisse unbedingt bringen müssen? —

M. H., man ist leicht geneigt, diese Gefahren leichtweg mit der Behauptung, daß auch die Produktionskosten unserer Konkurrentenländer in demselben Maße steigen würden, beiseite zu schieben. M. H., wenn dieser Beweis zu erbringen ist, dann in Gottes Namen, dann folgen Sie den Richtlinien des Herrn Haberland weiter.

Müssen Sie jedoch nach den Untersuchungen meine Befürchtungen teilen, dann wird Ihnen allen klar werden, daß wir den Eigenbesitz auch für den kleinen Mann der Großstadt als Bollwerk gegen all die geschilderten Gefahren erstreben müssen. . . . In Belgien hat man z. B. eine halbe Million Arbeiter allein mit Hilfe der Staatssparkasse in Eigenheimen angesiedelt. — M. H., ich wiederhole, untersuchen Sie, wie unsere Wohnverhältnisse, die Mietsbelastungen auf unsere weltwirtschaftlichen Existenzmöglichkeiten einwirken. Wenn Sie auch nur zu dem Resultat kommen, daß unsere Lage möglicherweise gefährdet sei, dann werden Sie sich sagen müssen: Die Wege, die uns Herr Haberland gezeigt hat, sind nicht beschreibbar.

Stadtbaurat a. D. Theodor Köhn: Ich möchte doch eine Aeußerung des Herrn Vorredners nicht unwidersprochen

lassen. Herr Weiß hat gesagt: Wir sind uns alle einig darüber, daß die Wohnungen der Unbemittelten im Kleinhausbau zu denselben Kosten und für dieselben Mieten herzustellen sind, wie im Etagenhaus. Darüber sind wir uns keineswegs einig, die Meinungen gehen hier vielmehr weit auseinander. Ich z. B. bin nach genaueren Untersuchungen auf diesem Gebiete anderer Meinung, und zwar hauptsächlich wegen der Straßenlasten, die beim Kleinhausbau für die Millionen der Großstädte die Gemeinde zugrunde richten würden. Darüber muß also noch weiter nachgedacht und gearbeitet werden, bis wir alle einig sind.

Geheimer Oberbaurat Dr.-Ing. J. Stübßen: Ich möchte auf einige Uebertreibungen hinweisen, die oft vorkommen. Man sagt: Die hohen Mietspreise sind eine Folge der hohen Bodenpreise, und: an den hohen Bodenpreisen ist allein die Spekulation schuld. Beides ist nicht richtig, wenn man das Adverb „allein“ gebraucht. Gewiß hängen die Mietspreise mit den Bodenpreisen zusammen. Aber ich glaube, Herr Kommerzienrat Haberland hat nachgewiesen, daß dies doch nur in einem bestimmten Umfange der Fall ist. Zweitens: Die Steigerung der großstädtischen Bodenpreise ist im wesentlichen nicht erst durch die Bodenspekulation entstanden, sondern durch das wirtschaftliche Gesetz, daß dasjenige teuer wird, was man am meisten begehrt. Hätten wir die Bodenspekulation im Sinne der Bodenerschließung nicht, so hätten wir gar nicht die Möglichkeit, unsere wachsende Bevölkerung unterzubringen. Diese Bodenerschließung geschieht durch Staat, Gemeinden und Private; erst sie hat eine genügende Wohnungsproduktion ermöglicht. Wir müssen dafür sorgen, daß die Wohnungsproduktion nicht gehindert wird und stille steht, sondern gefördert wird, nicht nur durch staatliche und kommunale Maßnahmen, auch durch private Unternehmungen. Etwa 95 Prozent aller Bautätigkeit werden von der privaten Unternehmung erzeugt, und ich weiß nicht, ob man wünschen soll, daß das in Zukunft anders werde. Diese Tätigkeit müssen wir erleichtern. In einem Vortrage, den ich vor 14 Tagen in unserem Verein über den Entwurf des neuen Wohnungsgesetzes gehalten habe, habe ich auf verschiedene Mittel hingewiesen, durch die eine Erleichterung möglich ist. Ich muß diejenigen, die sich dafür interessieren, auf diesen Vortrag verweisen. Die Bodenerschließung und damit das Bauen zu erschweren, ist das Gegenteil einer guten Wohnungspolitik.

Es ist auch eine Uebertreibung, wenn man verlangt, für die große Masse der großstädtischen Bevölkerung Eigenhäuser zu bauen. Herr Kollege Redlich hat auf die Baugenossenschaft „Ideal“ in Britz hingewiesen. Es ist durch dieses gewiß ausgezeichnete Unternehmen nachgewiesen, daß man auch bei mittleren Bodenpreisen Kleinhäuser zu mäßigem Preise bauen kann, aber nicht solche, deren Miete der gewöhnliche Arbeiter bezahlen kann. Es liegt auf der Hand, daß Mieten von 40 bis 60 Mark monatlich für die große Masse zu hoch sind. Daher hat die Gesellschaft mit Recht auch Etagenhäuser von mittlerer Größe gebaut, um die Einzelwohnung billiger zu machen. Nach dieser Richtung hin liegt die Möglichkeit, das Wohnungswesen, insonderheit das Kleinwohnungswesen zu verbessern, so wie es ein verständiger Wohnungsreformer anstreben muß. Ich bin durchaus nicht der Meinung, daß die Mietkaserne ein geeignetes Wohnhaus für den Arbeiter ist. Aber man darf auch nicht übertreiben und unter allen Umständen das Kleinhaus und gar das Einfamilienhaus verlangen. Das mehrstöckige Miethaus ist für Berlin und seine nähere Umgebung nötig, denn die Kosten des aufgeschlossenen Baulandes und die Baukosten sind so hoch, daß Kleinhäuser für den Arbeiterstand nicht zu bauen sind. Aber zwischen der Mietkaserne und dem für Berlin unerreichbaren Arbeiter-Kleinhaus gibt es viele Zwischenstufen. Hier muß ich Herrn Redlich beistimmen, wenn er sagt, auf solche Mittelstufen müssen wir hinaus, wenn wir das Wohnungswesen fördern wollen. Herr Kommerzienrat Haberland hat nach meiner Meinung nachgewiesen, daß diese Zwischenstufen wirtschaftlich durchaus möglich sind. Er hat zwar gezeigt, daß bei vierstöckigen Häusern nur ein geringer Preis für Grund und Boden gezahlt werden kann, und daß bei einem dreistöckigen Gebäude der Bodenpreis verschwinden müßte, wenn die Mieten eine erträgliche Höhe haben sollen. Das ist nach den Haberland'schen Zahlen richtig, wenn man für das Quadratmeter Bauland etwa 10 Mark an Straßenkosten rechnet. Nun sollten aber bei einer Erschließung, die in vernünftiger Form für Kleinwohnungen gemacht wird, die Kosten für das Quadratmeter nicht 10 Mark, sondern etwa 3 Mark betragen. Es bleiben also in diesem Falle

7 Mark für Grund und Boden, d. h. etwa 100 Mark für die Quadratrute Bauland ohne Straßenkosten, oder unter Berücksichtigung des Straßenlandes etwa 70 Mark für unaufgeschlossenes Rohland. Das ist eine Summe, die für die nicht aufgeschlossene Umgebung von Berlin in allgemeinen genügt. Hier wird oft mit 2 Mark oder 3 Mark für 1 Quadratmeter (oder nach der rückständigen Berliner Berechnungsweise mit 30 bis 40 Mark für die Quadratrute) gerechnet. Es ist sicher, daß um Berlin herum noch eine große Menge von recht billigem Land vorhanden ist. Aber dieses billige Land wird teuer, wenn es erschlossen wird. Wenn der Boden auch nur 1 Mark kostet, die Erschließung aber 10 bis 12 Mark, so ist mit dem billigen Bodenpreis nichts anzufangen. Die Erschließungskosten müssen also ermäßigt werden. Das haben auch andere schon betont. Es ist die Aufgabe des Städtebauers, dafür zu sorgen, daß sehr viel geringere Kosten für die Erschließung entstehen. Sehen Sie englische Verhältnisse an, z. B. Hampstead. Da kostet die Erschließung noch nicht 2 Mark für 1 Quadratmeter. Allerdings verlangt man da nicht Straßen von 18 Meter Breite mit 10 Meter breitem, gepflastertem oder asphaltiertem Fahrdamm und doppelten Leitungen für jede Straßenseite. In den Berliner Vororten verlangt man z. B. vielfach 4 Meter geringste Trottoirbreite, weil man glaubt, in jeden Bürgersteig Gas-, Wasser-, Kanal- und elektrische Leitungen verlegen zu müssen. Was für die lebhaften Verkehrsstraßen in Berlin recht und billig ist, gehört sich noch lange nicht für jede Wohnstraße im Außengelände. Man braucht dort im allgemeinen nicht 4 Meter Trottoirbreite und 10 Meter Damm, man braucht nicht doppelte Leitungen, ja man brauchte nicht einmal einen mit hartem Belag befestigten Bürgersteig. Sagt man aber das den Gemeinden, so wird man ungläubig angesehen. Dabei gehen wir in der Gemeinde Grunewald, wo doch nicht bloß arme Leute wohnen, ganz ruhig auf Sandwegen. Es ist leider so, daß die Gemeinden und auch unsere Kollegen zu sehr das außerordentlich Gute und zu wenig das wirtschaftlich Gerechtfertigte anstreben. Und noch eines, es ist menschlich, daß, wenn man auf Kosten anderer arbeitet, die Scheu vor Ausgaben sinkt. Ich habe mitunter Aeußerungen gehört, wie: „Diese reiche Terraingesellschaft kann zahlen!“ In Summa kommen ja doch alle Ausgaben wirtschaftlich in der Miete zum Ausdruck. Es ist daher dringend nötig, im Erschließungsplan ganz andere Grundsätze walten zu lassen, als sie vielfach bisher üblich waren. Die Kleinwohnungsbauten müssen in dieser Beziehung begünstigt werden, das müssen wir unbedingt anstreben.

Auch die Bauordnungsfrage spielt selbstverständlich in allen diesen Verhältnissen eine wichtige Rolle. Man sollte sagen: Niemals ein Bebauungsplan, niemals eine Festsetzung über die Art der Aufschließung, ohne genau nachzuprüfen, was und wie gebaut werden soll. Also Revision und soweit nötig Anpassung der herrschenden Bauordnung und Bauklasse bei Feststellung eines jeden Bebauungsplanes, und zwar möglichst im Sinne der geringeren Geschoßzahl und der größeren Weiträumigkeit. Solange und soweit die Bauordnung fünfgeschossige Häuser gestattet, so lange werden Berliner Mietskasernen entstehen. Und das kann man keinem Grundbesitzer und keinem Bauunternehmer übelnehmen. Ein jeder hat das Recht und, wenn er für andre handelt, sogar die Pflicht, die Werte auszunutzen, die er besitzt oder verwaltet. Auch dem Fiskus oder der Gemeinde kann man es gerechterweise nicht übelnehmen, wenn sie Grundstücke nach dem Werte für den Fünffetagenbau verkaufen, wenn dieser gestattet ist. Tun sie das nicht, so verschenken sie etwas an einzelne für allgemeine Rechnung. Durch die Bauordnung kann aber diesem wirtschaftlichen Zwang ein Riegel vorgeschoben werden, und die Berliner Vororte-Bauordnung tut dies ja vielfach in entschiedener Weise. Warum steht aber z. B. der Teil des Tempelhofer Feldes, der noch nicht erschlossen ist, noch in der Bauklasse der Stadt Berlin? Da wird eines Tages eine neue Entrüstung entstehen, wenn der Militärfiskus zum Konkurrenzpreis an einen Kommerzienrat verkauft, und dieser das tut, wozu ihn die Bauordnung berechtigt.

Ich schließe damit, meine Herren, daß ich noch einmal sage: Lasse man die Uebertreibungen beiseite und verzichte auf alles, was die Bautätigkeit, besonders den Kleinwohnungsbau, hemmt und erschwert! Das ganze Bodenbesteuerungswesen scheint unabsichtlich darauf hinauszugehen, die Mieten zu verteuern, denn schließlich kommen doch auch die steuerlichen Belastungen in den Mieten zum Ausdruck. Auch das Fluchtliniengesetz vom Jahre 1875 ist, ohne Absicht, so gefaßt, als ob man das Bauen verhindern wollte. Es ist begreiflich aus

seiner Entstehungszeit heraus. Es ist entstanden in den Gründerjahren. Den Schwindlern und wilden Spekulanten dieser Periode waren weder die Polizei noch die Gemeinden gewachsen. Daher machte man das Gesetz, um die Gemeinden zu schützen und unsoliden Leuten das Handwerk zu legen. Das gelang auch in beträchtlichem Umfange, aber man erschwerte es damit auch den soliden Leuten. Ich schließe: Der Wohnungsbau muß erleichtert, verbilligt und verbessert werden.

**Professor Richard Petersen:** Herr Kommerzienrat Haberland beanstandete, daß man Vergleiche anstelle, indem man auf dem einen Bilde Häuser aus der inneren Stadt von hinten photographiere und dann auf dem andern Bilde Photographien von Hampstead daneben stelle. Herr Haberland meinte, das sei nicht ehrlich. Ich nehme an, daß es die Veröffentlichung meines Schinkelvortrags vom Jahre 1911, „Die Verkehrsaufgaben des Verbandes Groß-Berlin“, ist, in der sich derartige Bilder finden, deren Zusammenstellung Herrn Haberland so wenig gefallen hat.

Es gibt allerdings Leute, die der Auffassung sind, daß in der Berliner Mietskaserne die heranwachsenden Kinder verkümmern und die Bevölkerung degeneriert. Auch ich gehöre dazu. Ich bin ein Freund des Kleinhauses und habe beim Schinkelvortrag auf Grund der bahnbrechenden Arbeiten von Eberstadt darauf hingewiesen, daß in England die Entwicklung des Wohnungswesens für die großen Massen der Bevölkerung eine erheblich vorteilhaftere war wie in Berlin.

Das Ergebnis der Berechnungen, die Herr Haberland uns heute vorlegte, sehe ich als recht betrübend an für den kleinen Mann; denn es dürfte aus dem Vortrage wohl allgemein klar geworden sein, daß der Kleinhausbau keinen genügenden Gewinn bringt, um der Aufschließungstätigkeit der Terraingesellschaften Anreiz zu bieten. Solange noch große Geländeflächen vorhanden sind, die mit dem Massenmiethaus bebaut werden können, ist dieses Geschäft für die Terraingesellschaften das vorteilhafteste; und wer für die gewinnbringende Anlegung seines oder anderer Leute Geld zu sorgen hat, würde unter den gegenwärtigen Verhältnissen ein Narr sein, wenn er Einfamilienhäuser bauen wollte auf einem Gelände, wo die Bauordnung das Massenmiethaus zuläßt. Für den einzelnen Kapitalisten und für die Terraingesellschaften handelt es sich bei der Herstellung von Wohnhäusern natürlich um ein ganz legales Geschäft, und es kann niemand dem Unternehmer dieses Geschäfts einen Vorwurf daraus machen, wenn er aus dem Geschäft einen möglichst hohen Gewinn zu ziehen sucht.

Bekanntlich kommt dieser Gewinn zum Ausdruck in der Steigerung des Bodenwertes.

Nun kann man sehr wohl die Geschicklichkeit eines besonders tüchtigen Geschäftsmannes, wie z. B. des Herrn Haberland, bewundern und trotzdem der Auffassung sein, daß die Gesamtsumme dieser einzeln an sich durchaus einwandfreien Geschäfte für unsere gesamte Volkswirtschaft schädlich ist.

Bekanntlich beträgt der Bodenwert von Groß-Berlin mehrere 1000 Millionen Mark. Die Verzinsung dieses Betrags belastet die Bevölkerung Groß-Berlins in der Form eines Teils der Miete schwerer wie die gesamten Staats- und Gemeinde-Abgaben.

Man muß sich doch darüber klar werden, daß der Bodenwert nicht zu den produktiven Werten gehört wie z. B. eine neue Fabrikanlage, die aus einer Aufspeicherung von Arbeitserträgen der Bevölkerung errichtet wurde.

Man kann den Bodenwert vielmehr ansehen als eine Verschiebung von Bilanzposten, denn er ist ursprünglich gar nicht in bar bezahlt worden, sondern er besteht auf der Seite des Bodenbesitzers in dem Besitz einer Hypothek, das heißt in dem Recht, Zinsen zu empfangen, auf der Seite des Bodenbenutzers in der Verpflichtung, Zinsen zu zahlen.

Der Betrag dieser Hypothek ist in gewissem Sinne willkürlich. Denn wenn man irgend welchem Vermögen auf der einen Seite eine gleich große Verschuldung auf der andern Seite gegenüber stellt, so bleibt das Ergebnis für die gesamte Volkswirtschaft gleich Null. Ich stelle hier bloß die Tatsache fest, daß die gesamte Bevölkerung unserer Großstädte einer hohen Verschuldung ausgesetzt ist, während der Gegenposten der Bilanz vorzugsweise nur einigen wenigen Banken und Kapitalisten, aber infolgedessen mit sehr großen Beträgen zugute kommt und andererseits der zwischen beiden stehende Hausbesitzer sich gegenwärtig recht kümmerlich durchschlägt.

Meine Herren, mir liegt jede Gehässigkeit gegen die Interessenten des Grundstücksgeschäfts fern und ich neide es dem

einzelnen nicht, wenn er auch mal einen sehr großen Gewinn einsteckt. Aber wir stehen vor bedeutenden grundsätzlichen Fragen. Die Tatsache besteht nun einmal, daß unter dem Einfluß unserer Gesetze und Verwaltungseinrichtungen (Baufluchtliniengesetz, Bauordnung, Hypothekengesetz, Steuerpolitik der Gemeinden) die Wohnungsbeschaffung für die großstädtische Bevölkerung sich in einer Form vollzogen hat, bei der für Groß-Berlin beispielsweise der Bodenwert, d. h. auch der Bodenverschuldung, die Höhe von mehreren 1000 Millionen Mark erreichte. Nun sind aber rings um das bebaute Berlin noch große Flächen unbebauten Landes und anstatt der heutigen vier Millionen Einwohner werden wir vielleicht eines Tages acht Millionen haben. Ist es nun richtig, die Dinge gehen zu lassen wie bisher mit der Wirkung, daß der Bodenwert bzw. die Bodenverschuldung durch die Form der Bebauung des unliegenden Landes um einige weitere 1000 Millionen Mark anwächst? Oder sollen wir versuchen, anstelle des Massenmiethauses das Kleinhaus durchzusetzen, was unzweifelhaft die Folge haben würde, daß im Außengelände der Bodenpreis für das qm bzw. für die Rute nicht entfernt auf jene Ziffern steigen könnte, die uns bei den Grundstücken der Innenstadt geläufig sind.

Ich persönlich sehe nun einmal in dem Einfamilienhaus das Zeichen einer höheren Kulturstufe. Ich bin mir aber auch durchaus bewußt, daß man nicht einfach das Einfamilienhaus anstelle des Massenmiethauses setzen kann, auch glaube ich nicht, daß der Uebergang zum Kleinhausbau eine Verbilligung der Mieten zur Folge haben würde, trotzdem aber glaube ich, daß, wenn es gelänge, den Kleinhausbau in erheblichem Umfange neben der Mietskaserne groß werden zu lassen, daß dies für unsere ganze Bevölkerung von großem Segen sein würde.

Aber, meine Herren, unter der gegenwärtigen Bauordnung und dem was dazu gehört, wäre es eine Utopie, wollte man in dieser Hinsicht von denen etwas erhoffen, die gegenwärtig das Wohnungsbedürfnis der Bevölkerung befriedigen.

Das liegt natürlich nicht an Mangel an gutem Willen, sondern es liegt daran, daß es geschäftlich unklug wäre, Geld verdienen zu wollen mit dem Bau von Kleinhäusern.

Sollen wir aber deshalb unsre Hoffnungen zu Grabe tragen?

Das private Kapital, das sich auf diesem Gebiete betätigt, hat lediglich an der Preissteigerung des Bodens Interesse. Die Gesamtheit der Bevölkerung hat aber kein Interesse daran. Infolgedessen scheint es mir richtig, daß die öffentlichen Verbände — zunächst scheinen die Gemeinden dazu berufen zu sein — die Förderung des Kleinhausbaues in die Hand nehmen, und zwar sollten sie arbeiten neben der privaten Unternehmung, nicht etwa die private Unternehmung erdrosseln, wie es hier und da im Uebereifer geschehen ist.

Der Interessengegensatz zwischen Bodenbesitzer und Bodenbenutzer läßt sich nur dadurch mindern, daß man möglichst viele Benutzer zu Besitzern macht. Das erfordert aber kleine Parzellen mit kleinen Häusern.

Billiges Gelände ist auch in der Umgebung Berlins noch überreichlich vorhanden. Auf die Entfernung in Kilometern kommt es ja gar nicht an, sondern lediglich auf die Minuten Fahrzeit und auf den Fahrpreis.

Voraussetzung für eine gesunde Wohnungspolitik ist demnach eine vernünftige Verkehrspolitik, und ich könnte mir wohl denken, daß es zu einem guten Ziel führen würde, wenn die Gemeinden und die verschiedenen Staatsverwaltungen ihren Bodenbesitz zusammenbrächten und etwa einer Bodenbank Groß-Berlin übertrügen, deren Aufgabe es wäre, den Wohnungsbau insbesondere in Form des Kleinhauses zu fördern und vor allem für eine weiträumige Bebauung des Außengeländes und für die Schaffung großer Freiflächen zu sorgen. Um die Besiedlung des Außengeländes in zweckmäßiger Form durchführen zu können, müßte diese Bodenbank allerdings die Herrschaft über die Verkehrsmittel besitzen, ich könnte mir also wohl denken, daß sie die vorhandenen Straßenbahnen und Schnellbahnen erwürbe und neue Verkehrsmittel einrichtete, und dabei von dem Grundsatz ausginge, daß die Fahrpreise ausreichen müßten, um die Betriebsausgaben und Rücklagen zu decken, daß aber die aufgewandten Anlagekosten abgeschrieben würden aus der Wertsteigerung des aufgeschlossenen Landes, daß aber diese Wertsteigerungen lediglich bemessen würden auf Grund der tatsächlichen Aufschließungskosten, nicht aber benutzt würden, um der Bevölkerung eine neue Steuer aufzuerlegen.

Für diese Bodenbank würde ich die privatwirtschaftliche Form und eine Organisation nach dem Vorbild unsrer Großbanken für richtig halten, obwohl ihr Kapital durchweg den öffentlichen Verbänden gehören würde. Und an der Spitze dieser Bodenbank möchte ich Herrn Haberland sehen.

Architekt **Otto Richter**: Das, was wir heute gehört haben, ist von großer Bedeutung insofern, als vieles in die Welt hinausgetragen werden wird, was nicht verstanden worden ist. Ich habe hier die Empfindung, als ob 1000 Aerzte durchaus einen Kranken kurieren wollen. Ein solcher Kranker geht sicher drauf. Heute liegt das reelle Baugeschäft in Berlin in Todeszuckungen. Ich habe eine weite Erfahrung; der eine der Herren Vorredner schien auch Erfahrung zu haben; glauben Sie mir, daß nichts verkehrter ist für die Baumenschen oder für die Bodenbesitzer, als zu viel über ihren Besitz zu sprechen. Es ist schlimm, daß soviel darüber geredet wird. Dadurch arbeiten wir daran, den Ast abzusägen, auf dem wir selbst sitzen. Der eine der Herren sprach ein großes Wort gelassen aus. Er sprach, daß die Gemeinden den Grund und Boden durch Steuern zu sehr belasten. Wodurch ist das gekommen? Weil eben Leute darüber sprachen, die nichts davon verstanden. Lesen Sie heute einmal die Zwangsversteigerungsanzeigen durch. Herr Haberland ist ein großer Kenner auf seinem Gebiete, und Sie sehen, wieviel sein Name heute herbeigezogen hat.

Geheimer Oberbaurat **Dr.-Ing. J. Stübben**: Da der Herr Vorredner meinte, daß ich auch etwas von der Sache verstehe, so bitte ich mir noch einige kleine Bemerkungen zu den Ausführungen des Herrn Professor **Petersen** zu gestatten. Zunächst möchte ich den Satz berichtigen, daß bei niedrigem Bauen die Bodengesellschaften nicht verdienen können. Ich kenne verschiedene Städte am Rhein, wo man zwei- oder dreigeschossig baut, und versichere Sie, abgesehen von vorübergehender schlechter Zeit, ist die Bodenerschließung z. B. in Köln ein bei geschickter Geschäftsführung gutes Geschäft und nährt ihren Mann. Auch in Belgien, einem Lande des Kleinhauses, ist das Bodengeschäft sowohl der Privaten als der Gemeinden durchaus lohnend. Durch eine Verringerung der Bauhöhe und Begünstigung des Kleinbaues wird die Bautätigkeit nicht gestört werden. Ich glaube auch nicht, daß die Bodenbesitzer im allgemeinen darunter leiden. Fragen wir: Woher stammt der Unterschied des Preises zwischen Nutzungsboden und Wohnboden? Doch daher, weil auf dem Wohnboden Familien wohnen und Miete zahlen. Allerdings wenn Sie in fünf Geschossen übereinander Familien unterbringen, so steigern Sie den Bodenwert mehr als wenn Sie nur zwei Geschosse bauen. Aber man kann in Belgien beobachten, die Summe des Wertzuwachses, den der Boden einer Stadt erfährt, ist ziemlich dieselbe, ob zwei- oder mehrgeschossig gebaut wird. Der Unterschied ist nur, daß der Wertzuwachs beim Hochbau auf eine geringere Fläche konzentriert, beim Flachbau dagegen auf weitere Flächen verteilt wird. Natürlich ist zu prüfen, in welchem Umfange man in wirtschaftlicher Weise niedrig bauen kann. Ich bin der Meinung, daß alle diejenigen, die nach ihrer wirtschaftlichen Lage seßhaft werden könnten, Gelegenheit bekommen sollen, seßhaft zu werden. Und die Gemeinden müssen das begünstigen. Für die Leute aber, die nicht in der Lage sind, ein Einfamilienhaus zu erwerben, müssen wir größere Miethäuser, wenn auch keine Mietskasernen, haben. Dazwischen steht noch eine beträchtliche Anzahl von Personen, die in sogenannten Bürgerhäusern, kleineren etwa dreigeschossigen Eigenhäusern, die zum Teil abvermietet werden, zweckmäßig unterzubringen sind. Wenn die Bauordnung in ihren verschiedenen Staffeln darauf zugeschnitten wird und die Geländeerschließung damit Hand in Hand geht, d. h. wenn die Wohnstraßen nicht zu breit und teuer werden — dann wird weder der Grundbesitz noch das Baugeschäft Schaden erleiden. Ich bin zwar nicht der Meinung, daß die Mieten dann billiger werden. Das geht deswegen nicht, weil mindestens 90 Prozent der Baukosten des Hauses Arbeitslöhne sind. Und wir wollen doch nicht, daß die Löhne sinken; eher wird das Gegenteil zu erwarten sein. Ich glaube, unserer ganzen wirtschaftlichen Entwicklung gemäß werden die Löhne steigen. Und da die Wohnungen in der Hauptsache das Produkt der Arbeit sind, so werden die Mieten kaum billiger werden können. Aber wir können ohne Schädigung für Baugeschäft und Bodenbesitz unsere Wohnungen im gesundheitlichen und sozialen Sinne verbessern. So lassen Sie uns Wohnungsreform treiben.

(Fortsetzung folgt)