

# Schlesisches Heim

## Monatschrift der Schles. Heimstätte, provinziellen Wohnungsfürsorgegeg. m. b. H. u. d. Oberschlesischen Siedlungs- u. Wohnungsfürsorgegesellschaft m. b. H.

Schriftleitung: Architekt May, Breslau, Sternstraße 40  
und Reg.-Baumeister Niemeyer, Oppeln, Sternstraße 18.

Jahrg. 6

April 1925

Heft 4

### Hypothekenreform und Wohnungsreform.

Von P. Saedler, S. J., Essen.

#### I.

Was vor einem Jahrzehnt jeder für unmöglich erklärt hätte, das ist heute Tatsache geworden. Die sehr beträchtliche ehemalige Friedensverschuldung des deutschen Bodens im Betrage von rund 100 Milliarden Goldmark ist bis auf einen unbedeutenden Rest getilgt. Der deutsche Grund und Boden ist gegenwärtig vielleicht der schuldenfreieste aller Kulturländer. Das ist die Folge der unerhörten Inflation, die so die gewaltigste Seisachtheia (Lastenabschüttelung) der ganzen Weltgeschichte bewirkt hat.

Diese Hypothekenmullung ist für die ehemaligen Hypothekengläubiger gewiß von sehr unerfreulichen Folgen. Sie bedeutet für Zahllose völligen Schwund ihres vielleicht sauer ersparten Vermögens. Soweit sich durch Aufwertung noch rettend eingreifen läßt, wird es jeder Gerechtende auch über die Dritte Steuernotverordnung hinaus befürworten müssen. Andererseits wäre es aber auch falsch, die großen volkswirtschaftlichen Vorteile dieser Bodenentschuldung zu verkennen. Eine große Bodenverschuldung wirkt auf die unbemittelte Bevölkerung fast immer wie eine drückende Kopfsteuer, die von ihr in der Form kaum erschwinglicher Mieten getragen werden muß. In dieser Hinsicht waren die deutschen Zustände vor dem Kriege überaus unbefriedigend, ja direkt volksfeindlich. Die übergroße Mehrzahl der deutschen Arbeiter, Angestellten und Unterbeamten mußte vor dem Kriege, in den Großstädten wenigstens, für die Zweizimmerwohnung nebst Küche durchweg ein Fünftel bis ein Viertel ihres Einkommens aufwenden. So war es in der Vergangenheit. Wir haben aber angesichts der schweren unvermeidbaren steuerlichen Belastung des Hausbesitzes alle Aussicht, daß es in Zukunft noch schlimmer wird, wenn durch die Fortdauer des geltenden Hypothekenrechtes eine Wiederkehr der

Überbelastung des deutschen Grund und Bodens zugelassen wird. Und das wird bei dem jetzigen Beleihungsweise zweifellos in wenigen Jahren der Fall sein. Dann aber wird es zu spät sein. Die große Reformstunde des deutschen Volkes ist also jetzt gekommen. Hier heißt es: Jetzt oder nie. Was jetzt versäumt wird, werden wir wahrscheinlich nie wieder gutmachen können.

Um die überragende Bedeutung der Hypothekenreform würdigen zu können, muß man die inneren Zusammenhänge zwischen dem Wohnungs- und Hypothekenwesen erkennen. Es ist eine wahre Tragik des deutschen Volkes, daß diese Zusammenhänge von aufrichtigen Reformfreunden und Sozialpolitikern, namentlich den Führern der Arbeiter-, Angestellten- und Beamtenverbände, durchweg viel zu wenig erkannt werden, und daß sie auf der anderen Seite von den Kapitalistenkreisen und ihren Helfershelfern, die sie erkennen, auf das sorgfältigste verdeckt und totgeschwiegen werden. Die einzige, und zwar sehr ehrenvolle Ausnahme, macht der Bund Deutscher Bodenreformer, der, von selbstlosem Reformwillen befeelt, unermüdet auf die rettenden Reformmaßnahmen hinweist, aber leider von den Klassen, zu deren Besten er wirkt, viel zu wenig verstanden wird.

Wie sind denn nun eigentlich die Zusammenhänge?

An der Tatsache, daß unsere deutsche Stadtbevölkerung vor dem Kriege von allen Völkern des gleichen Kulturkreises weitaus am schlechtesten wohnte und dabei die höchsten Mieten bezahlen mußte, ist gar nicht zu rütteln. Insbesondere standen Belgien, Holland und England mit ihren Wohnungsverhältnissen turmhoch über den unsrigen. Es ist von der größten Wichtigkeit, daß man sich diesen gewaltigen Unterschied zwischen dem deutschen Wohnungswesen und dem des genannten Auslandes recht klar vergegenwärtigt. In den eng-

lischen Großstädten betrug vor dem Kriege die Behausungsziffer, d. h. die Zahl der durchschnittlich auf ein bewohntes Gebäude entfallenden Personen, 5,6 (Groß-London 4,93), in Ausnahmefällen höchstens 8. Dasselbe war in Belgien der Fall. Dort entfielen im Durchschnitt auf ein Haus 5,03 Personen, in Städten mit mehr als 10 000 Einwohner 5,5. Nur in Brüssel und Antwerpen war die Zahl etwas größer. Ähnlich in Holland.

Ganz anders bei uns in Deutschland. In den westdeutschen Großstädten betrug die Behausungsziffer vor dem Kriege durchschnittlich 20 (Essen 17,61), in den mittel- und süddeutschen 20 bis 30, in den nord- und ostdeutschen 30 bis 40. In Berlin stieg sie von 50 im Jahre 1880 auf 76 im Jahre 1910. Dieses Steigen war typisch für alle deutschen Groß- und Mittelstädte. In unseren deutschen Großstädten — Bremen allein ausgenommen — entfielen also bereits vor dem Kriege durchweg 5, 6, 8, ja 10 mal mehr Personen auf ein Haus als in England, Belgien und Holland; mit anderen Worten: England, Belgien und Holland haben es verstanden, sich die ideale Heimstätte, das Einfamilienhaus, zu erhalten, während Deutschland seine städtische Bevölkerung in steigendem Maße dem Großmietshaus oder gar der Mietskasernen überantwortet hat.

Genau denselben klaffenden Unterschied zwischen hüben und drüben finden wir bezüglich der Wohndichte, d. h. der Zahl der auf eine Wohnung entfallenden Personen. 53 Prozent aller Engländer verfügten vor dem Kriege über eine fünf- oder mehrzimmerige, fast 77 Prozent über eine vier- oder mehrzimmerige Wohnung. Bloß 1,3 Prozent der englischen Bevölkerung, meist kinderlose Ehepaare oder alleinstehende Personen, hatten nur ein heizbares Zimmer. Der unbemittelten deutschen Familie dagegen war bereits vor dem Kriege die Zweizimmerwohnung nebst Küche kaum erschwinglich. Diese kostete durchweg 400 bis 500 Mark jährlich, während der englische Arbeiter, Angestellte und Beamte bei höherem Einkommen sein Einfamilienhaus mit fünf Zimmern für durchschnittlich 360 Mark jährlich einschließlich der Steuern und Abgaben bewohnte. Wir müssen daher dem Engländer Chadwell, der das deutsche Wohnungsweisen eingehend studierte, recht geben, wenn er vor dem Kriege sein Urteil dahin zusammenfaßte: „Wir in England haben nichts, was sich mit der Wohnungsnot veraleichen ließe, die in Deutschland herrscht.“ In Belgien und Holland lagen die Verhältnisse gleich günstig.

Es erhebt sich nun die Frage: Wie ist dieser ungeheure Unterschied zwischen hüben und drüben zu erklären? Wie konnten sich diese verhängnisvollen und beispiellosen Wohnungszustände in Deutschland, die sich inzwischen bekanntlich noch bedeutend verschlimmert haben und Volksgeundheit

und Volksfittlichkeit auf das schlimmste untergraben, überhaupt entwickeln? Es sind die verschiedensten Erklärungsversuche gemacht worden: Industrialisierung, rapides Wachstum der Städte, die Höhe der Baukosten. Diese Gründe sind natürlich ganz hinfällig. Die englischen Hausbaukosten waren vor dem Kriege eher höher als die deutschen, und Industrialisierung und Bevölkerungsanhäufung haben sich in England und Belgien ganz in gleichem Maße und im selben Tempo vollzogen wie bei uns. Trotzdem dort ein im großen und ganzen mustergültiges und bei uns ein weithin kläglich entartetes Wohnungsweisen. Es müssen also besondere Ursachen für die gerade entgegengesetzte Entwicklung in Deutschland maßgebend gewesen sein, und diese können in der Hauptsache nur in unseren eigenartigen Hypothekerverhältnissen erkannt werden, und zwar in ihrer doppelten Funktion, im geltenden Hypothekenrecht und im herrschenden Beleihungsweisen.

## II.

In England kostete vor dem Kriege der Quadratmeter baureifen Bodens für Kleinwohnungen in den Großstädten 5 bis 6 Mark, in der Stadterweiterung von London 8 bis 10 Mark; in den belgischen Städten durchweg 3 bis 4 Mark, Gent, Lüttich, Antwerpen und Brüssel 8 bis 12 Mark, Berlin dagegen hatte in genau derselben Stadtlage Bodenpreise von 80, 100 und 120 Mark, die übrigen deutschen Großstädte von 40 bis 60 Mark. Die städtischen Baubodenpreise waren also bei uns durchweg 8 bis 10 mal so hoch als in England und Belgien.

Diese Verteuerung des städtischen Baugeländes war unser eigentliches Unglück; denn sie machte den offenen Flachbau mit geräumigen Wohnungen zu billigen Preisen in erreichbarer Nähe der Arbeitsstätte in den meisten deutschen Städte vollkommen unmöglich. Sie nötigte gebieterisch zur intensivsten Ausnutzung der Fläche in Breite, Höhe und Tiefe, wenn Kleinwohnungen zu für die unbemittelte Bevölkerung überhaupt noch erschwinglichen Mieten hergestellt werden sollten. Die weitere Frage muß also heißen: Woher kommen diese bei uns in Deutschland und wohlauemert nur hier geltenden ungeheuren Bodenpreise? Die Antwort lautet: Sie sind das Ergebnis eines seit Jahrzehnten betriebenen, in aller Welt beispiellosen Bodenvuchers. Und während sich alles über den vielfach betriebenen schamlosen Wucher mit der Lebensnotdurft entrüstet, hat diese unerhörte Bemutterung der elementarsten Grundlagen unseres nationalen Daseins, des Grund und Bodens, merkwürdigerweise nur wenig Beachtung gefunden. Ja, sie hat, ohne daß sonst sozial gesinnte Kreise sich dessen überhaupt bewußt wurden oder doch Einsprache dagegen erhoben hätten, unser gesamtes

Boden-, Hypotheken- und Baurecht fast vollkommen in ihren Dienst stellen können.

Um diesen Kernpunkt aller Wohnungsreform richtig zu erfassen, muß man über den Werdegang unseres geltenden Hypothekenrechtes orientiert sein. Die tiefste Voraussetzung für die volksfeindliche Entwicklung unserer Bodenverhältnisse während der letzten Jahrzehnte ist durch den Ausbau unseres Hypothekenrechtes seit der Mitte des 18. Jahrhunderts geschaffen worden. Maßgebend war die Entwicklung des Hypothekenrechtes in Preußen, das schon frühzeitig die Führung auf diesem Gebiete übernahm und dessen Grundsätze später in allen deutschen Ländern Geltung gewannen. Diese neuere Entwicklung und die unerläßlichen Reformforderungen werden aber nur voll und ganz verständlich, wenn man das alte deutsche Boden- und Hypothekenrecht zugleich berücksichtigt.

Das alte deutsche Bodeneigentumsrecht unserer Vorfahren war ein überaus soziales und wohlthätiges, vor allem durch die ihm eigenartige rechtliche Trennung von Boden und Bau. Diese spezifisch germanische Grundanschauung fand einen sprechenden Ausdruck in der während des ganzen deutschen Mittelalters üblichen Bodenleihe. Unsere Vorfahren liebten sich, wenn sie bauen wollten, den Boden um einen mäßigen Zins. Diese Bodenleihe hielt den Boden sehr billig und war daher die Hauptvoraussetzung für die sozial vorbildlichen Stadterweiterungen des deutschen Mittelalters. Als im Verlaufe des 16. Jahrhunderts, hauptsächlich durch die Kurialisten an den Fürstenthöfen, das römische Recht in Deutschland Aufnahme fand, wurden allmählich auch die altrömischen Bodenrechtsanschauungen geltend. Diese standen durch die Betonung der rechtlichen Einheit von Boden und Bau im schärfsten Gegensatz zum alten germanischen Bodenrecht. Boden und Bau, wie überhaupt jede Besserung oder Wertsteigerung des Bodens, bildeten nach altrömischem Recht ein untrennbares Eigentum des Bodeneigentümers. Die spätere römische Kaiserzeit, namentlich die Rechtsreform unter Kaiser Justinian (527—565), hatte es aber verstanden, die sozialen Härten dieses Bodenrechtsgrundsatzes durch ein feingegliedertes Immobilienpfandrecht auszugleichen. Gewisse Schuldanprüche, u. a. auch die des Kapitalgebers für die Wiederherstellung eines Gebäudes, wurden in der Hypothekenrangordnung bevorzugt. Die Hypothekengläubiger rangierten also nach dem inneren Grunde ihrer Pfandansprüche ohne Rücksicht darauf, wann sie diese erworben hatten. Im alten deutschen Recht dagegen bestand der reine Grundbuchformalismus, d. h. die Hypothekengläubiger rangierten unterschiedslos lediglich nach der zeitlichen Reihenfolge ihrer Ansprüche, was jedoch im Hinblick auf die rechtliche Trennung von Boden und Bau, die jedes Pfandrecht des Boden-

eigentümers am Bau ausschloß, völlig unbedenklich war.

Die neuere Entwicklung des deutschen Hypothekenrechtes, die im Anfange des 18. Jahrhunderts in Preußen einsetzte, brachte zunächst den Einbau des deutschen Grundbuchrechtes in das römische Bodenrecht. Das ältere Preußen hat in dieser Richtung Vorbildliches geschaffen. Namentlich die preußische Hypotheken- und Konkursordnung, die als eine wahre Herzensangelegenheit des bekannten Soldatenkönigs Friedrich Wilhelm I. (1712—1740) unter dessen persönlichster Anteilnahme im Jahre 1722 zustande kam, bedeutete eine wahrhaft mustergültige Reform. Sie hielt an der Grundanschauung des nun einmal eingebürgerten römischen sog. Superficialrechtes, d. h. an der rechtlichen Einheit von Boden und Bau, fest, setzte ihr aber durch weisen Ausbau der römischen Pfandrechtsprivilegien ein überaus wohlthätiges Gegengewicht entgegen. Dieses bestand vor allem darin, daß der Verkäufer eines Grundstückes oder Hauses für die Restkaufsumme nur dann die erste Hypothek erhielt, wenn er den Rest „auf Tagezeit“ behandelte, d. h. bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, wo er getilgt sein mußte, zinslos stundete. Ließ er die Restkaufsumme länger gegen Zinsen stehen, so mußte er zugunsten des Baugläubigers von der ersten Stelle weichen. Die erste Hypothek gehörte also nach Tilgung der Restkaufsumme, oder falls diese gegen Zinsen über den vereinbarten Termin hinaus stehen blieb, grundsätzlich immer dem Baugläubiger, also dem, der das Geld für den Bau hergegeben hatte, oder den Bauhandwerkern. Diese Meliorationsschulden bedurften zur Sicherung ihres Vorrechtes anfänglich nicht einmal der Eintragung in das Grundbuch.

Das Ziel dieser einfachen und doch durchgreifenden und großzügigen Hypothekenrechtsreform ist aus dem Gesagten klar ersichtlich. Sie wollte ein Doppeltes. Erstens: Eine entschiedene Entschuldung des Grund- und Hausbesitzes. Die dauernde Belastung des Grund und Bodens mit hohen Kaufgeldhypotheken sollte wirksam verhindert werden. Der Verkäufer mußte unter Strafe des Verlustes seiner Priorität die Restkaufsumme zinslos stunden und auf schnelle Tilgung sehen. Zweitens: Die energische Bevorzugung des produktiven vor dem spekulativen Kapital. In dieser Hinsicht ging die preußische Reform, indem sie auch den Kredit für Neubauten privilegierte, über das alte römische Recht noch hinaus.

Dieses doppelte Ziel wurde auch voll und ganz erreicht. Die Reform erwies sich schon bald als überaus segensreich. Die gefährlichen Härten des römischen Bodenrechtes waren meisterhaft ausgeglichen. Die Bodenpekulation war durch die Bevorzugung des Meliorationsgläubigers radikal unterbunden. Die Kaufgeldresthypothek als

Dauerverschuldung war wie weggezaubert. Selbst hohe Kaufgeldreste wurden nach Ausweis der damaligen Grundbücher in erstaunlich kurzer Zeit getilgt. Boden und Haus blieben infolgedessen schuldenfrei und sehr billig; denn sie mußten entweder bar bezahlt werden oder aber die Sicherheit bieten, den zinslos gestundeten Kaufgeldrest in kurzer Zeit herauswirtschaften zu können. Das damalige Preußen hatte also allen Grund, mit seiner neuen Realkreditordnung sehr zufrieden zu sein, wenigstens seine schaffenden Stände. Und wäre diese wahrhaft soziale Hypothekenreform dauernd in Geltung geblieben, dann hätte das Deutschland des 19. und 20. Jahrhunderts in sozialer Hinsicht ein ganz anderes Aussehen gewonnen. Bodenwucher und Bodenüberverschuldung, Bauschwandel, Grundstücksrisen und Wohnungselend und vor allem die Entfittlichung und staatsbürgerliche Entartung weitester Volksmassen wären ihm fremd geblieben.

### III.

Unglücklicherweise blieb diese echt soziale Hypothekenreform kaum dreißig Jahre in Geltung. Ihre beiden Haupt- und Kernpunkte, die Beeinträchtigung der Kaufgeldresthypotheken und die Begünstigung des produktiven Kapitals, waren dem damals schon sehr regen Spekulantentum ein Dorn im Auge, und es setzte alles dawider in Bewegung. Leider gelang es ihm bei der Justizreform, die Friedrich II. während der Jahre 1748 bis 1751 durchführte, sich durchzusetzen. Die Verpflichtung zinsloser Stundung der Kaufrestsumme für Beanspruchung der ersten Hypothek wurde abgeschafft, desgleichen die Privilegierung für Baugläubiger. Die erste Hypothek wurde bedingungslos dem Verkäufer für den Kaufgeldrest eingeräumt, die anderen Hypotheken rangierten ohne weitere Berücksichtigung des Verschuldungsgrundes lediglich nach dem Datum ihrer Eintragung in das Grundbuch.

Dieser Bruch Friedrichs II. mit der väterlichen Tradition und die damit begründete Auslieferung des Hypothekenwesens an den mammonistischen Kapitalismus ist der eigentliche Ursprung des heute noch geltenden deutschen Hypothekenrechtes. In der Folge ist an den Grundzügen des preußischen Hypothekenrechtes nichts mehr geändert worden. Die weitere Entwicklung besteht lediglich darin, daß die Einstellung auf die Interessen des Kapitalismus immer schärfer zum Ausdruck kam. Dementsprechend waren denn auch die Folgen, die sich schon sehr bald zeigten. Die bis jetzt fast ausschließlich übliche Tilgungshypothek ist mit einem Male wie verschwunden. Die Hypothek als unveränderliche Dauerverschuldungsform wird zur Regel; ja, es tauchen Verträge auf, die sogar eine Nichttilgung der Kaufrestsumme für eine bestimmte

Zeit ausbedingen. Begreiflicher Weise; denn der jetzt durch die Entrechtung der Baugläubiger so gut wie vollkommen gesicherte Besitzer der ersten Hypothek hatte an deren Tilgung gar kein Interesse mehr, sondern lernt im Gegenteil die Dauerhypothek an erster Stelle sehr bald als eine höchstwillkommene Kapitalsanlage schätzen. Die Folge dieser Verdrängung der Tilgungshypothek war natürlich, daß in kürzester Zeit eine bis dahin unerhörte Bodenverschuldung eintrat. Zugleich gingen die Boden- und Häuserpreise, die unter dem alten Hypothekenrecht stabil geblieben waren, plötzlich ungeheuer in die Höhe. Auch das war eine direkte Folge der vernachlässigten Tilgung; denn jetzt, wo keine hohen Tilgungssätze mehr herausgewirtschaftet zu werden brauchten, stiegen die Grundstücks- und Häuserpreise bald fast bis zum kapitalisierten Ertrag. Die Kaufbedingungen wurden dementsprechend erleichtert. Kapitalschwache Leute, die früher nie an derartiges zu denken gewagt hätten, konnten jetzt bei geringster Anzahlung die teuersten Häuser erwerben, in Wirklichkeit natürlich sich in die drückendste, fast unentzerrbare Hypothekenechtschaft begeben. Die geriffene Spekulation feierte Orgien. Das entrechtete Produktivkapital zog sich zurück. Das ist die Signatur des preußischen Realkreditwesens in der mittleren friderizianischen Zeit.

Unter solchen Umständen konnte der große Krach nicht lange ausbleiben. Er trat schon ein vor Ablauf von ungefähr zwanzig Jahren. Die Bodenverschuldung hatte innerhalb dieser Zeit bereits eine solche Höhe erreicht, daß alles nach „Rettung des Grundbesitzes“ schrie. Diese erste preußische Bodenkrisis in den siebziger Jahren des 18. Jahrhunderts war der Anfang der seitdem periodisch wiederkehrenden Grundstücksrisen, ja, sie leitete ein eigentliches und ganz eigenartiges Krisenzeitalter auf dem deutschen Grundstücks- und Häusermarkte ein, das ununterbrochen bis zum Beginn des Weltkrieges gewährt hat, die tiefste Grundlage der deutschen Volkswirtschaft unaufhörlichen Erschütterungen aussetzte und zahllose Existenzen jäh vernichtet hat. Das Heilmittel war jedesmal, wenn der überverschuldete Grund- und Hausbesitz nicht mehr ein und aus mußte, eine Erhöhung der Krediterleichterung, die durch Steigerung der Immobilienpreise den momentanen Besitzern zwar aus der Not half, dafür aber andere, welche die Güter und Häuser zu bedeutend erhöhten Preisen und bei geringerer Anzahl erwarben, bald in eine noch schlimmere Notlage versetzte und damit naturnotwendig nach kurzer Zeit eine noch ernstere Krisis verursachte als die vorhergehende. Anstatt den Rückweg zu den gesunden Grundsätzen der Vergangenheit einzuschlagen, verrannte man sich so immer tiefer in die Sackgasse, die man in der Mitte des 18. Jahrhunderts betreten hatte. Die volks-

verderblichen Grundsätze, zu denen man damals übergegangen war, wurden trotz übelster Erfahrung immer schärfer herausgearbeitet. Diese wahrhaft totale Entwicklung schloß mit dem Erlaß der neuen preußischen Hypothekenordnung vom 5. Mai 1872, die nach langen und schweren Kämpfen zustande kam und in ihren Grundzügen später für das ganze Reich maßgebend wurde. Diese Hypothekenordnung stellt die denkbar ungünstigste Zusammenkopplung wesensfremder, in sich zwar berechtigter, in ihrer Vereinigung aber überaus verderblicher römischer und deutscher Hypothekenrechtselemente dar, nämlich des römischen Bodeneigentumsprinzips der rechtlichen Einheit vom Boden und Bau und des deutschen Grundbuchformalismus.

Diese viel zu wenig gewürdigte und in ihrer ungeheuren Verderblichkeit viel zu wenig erkannte Entwicklung ist zum eigentlichen Verhängnis des deutschen Volkes geworden. Rechtlich stellt sie die Verschärfung der römischen Bodenrechtsanschauung, nach der alles, was mit der Oberfläche zusammenhängt, in das Eigentum des Grundbesizers übergeht bezw. unter dessen Pfandrecht fällt, bis zu einer Brutalität dar, die selbst römischem Rechtsempfinden fremd war. Man hatte daher unser geltendes Hypothekenrecht treffend eine Menschenfalle genannt. Jede Meliorationsleistung, nicht nur der Bau, sondern alles, was irgendwie niet- oder nagelfest mit ihm zusammenhängt, dient unter der Herrschaft unseres Hypothekenrechtes dazu, das Pfandrecht des Bodenbesizers bezw. des ersten Hypothekengläubigers zu verbessern, und zwar ohne alle Rücksicht auf die Ansprüche des Baugläubigers. Es ist satzfam bekannt, wie üppig vor dem Kriege der Bauschwandel unter diesem „Recht“ gedieh, und wie schwer die oft schmählich betrogenen Bauhandwerker darunter zu leiden hatten.

Noch weit verheerender sind aber die Wirkungen dieses Hypothekenrechtes in wirtschaftlicher und sozialer Beziehung; denn es bedeutet nicht mehr und nicht weniger als die Auslieferung unseres gesamten Wohnungs- und Siedlungswesens an die Spekulation. Die Kreditleichterung war unter unserem geltenden Boden- und Hypothekenrecht vor dem Kriege eine fast vollkommene. Nirgendwo in der ganzen Welt flossen dem Boden fortgesetzt so ungeheure Kapitalmassen zu wie in Deutschland. Diese dienten jedoch dank des Umstandes, daß unser Grundbuch unterschiedslos für jede Belastung des Bodens, sei es spekulativer oder produktiver Art, zur Verfügung gestellt wird, zum allergrößten Teil der Spekulation. Es ist daher kaum ein Rechtssystem denkbar, das für den Bodenwucher günstiger wäre als unser deutsches Hypothekenrecht. Deshalb mußte auch, je mehr es im Laufe der letzten hundert Jahre ausgeprägt wurde, ein desto größerer Bodenwucher um sich greifen. Dieser hat denn auch, besonders seit der letzten

Hypothekenrechts„reform“ vom Jahre 1872, geradezu phantastische Dimensionen angenommen. Je einfacher und leichter man es machte, die Bauten mit den Bodenschulden zu belasten bezw. den kapitalisierten Mietwert des an Ort und Stelle zu erbauenden Hauses abzüglich der Baukosten fast vollständig für den Boden zu beanspruchen, desto teurer mußten selbstverständlich die Grundstückspreise in der Stadterweiterung und die Häuserpreise im Stadttinnern in die Höhe geh.n. Das Ende vom Lied war die ungeheuerste Überkapitalisierung der städtischen Bodenwerte, eine heillose Überfättigung mit spekulativem Kreditkapital und auf der andern Seite der bitterste Mangel an Produktivkapital, wovon ja die gemeinnützigen Baugenossenschaften aus der Zeit vor dem Kriege zu erzählen wissen. Milliarden und aber Milliarden waren an Bodenwerten festgelegt, und kein Geld war zum Bauen da. Daher auch die stets wiederkehrenden Baukrisen, die unser ganzes Wirtschaftsleben erschütterten, und von denen Bauhandwerker, Arbeiterschaft und kaufmännischer Mittelstand so schwer getroffen wurden.

#### IV.

Das Hypothekenrecht ist aber für die Entwicklung der Grundstücks- und Häuserpreise nicht allein maßgebend. Von noch größerer Bedeutung ist das Beleihungswesen, in dem der Geist des Hypothekenrechtes erst Gestalt und Form annimmt, und das für die Verwirklichung der Spekulationsziele ausschlaggebend ist. Bei uns in Deutschland spielen, so unglaublich es auch klingen mag, die Baukosten bei der Bewertung eines fertigen städtischen Miethauses, namentlich in den Spekulationsstädten, durchweg eine nur untergeordnete Rolle. Maßgebend für die Preisbildung ist vielmehr, wie das fertige Haus weiter bewertet wird. Das fertigestellte Haus ist ja, da es nach unserem geltenden Recht mit seinem Grund und Boden, der meist noch von ganz unbestimmtem Werte ist, eine rechtliche Einheit bildet, selbst noch ganz wertunbestimmt. Um nun bei seiner Wertbestimmung zu den verstiegensten Preisen zu gelangen und somit die märchenhaftesten Bodenpreise zu „realisieren“, ist ein kompliziertes System der Preisaufreibung erdacht worden, das aber durchweg vor allem in den Spekulationsstädten auf das tadelloseste funktionierte.

Dieses System besteht im wesentlichen in der Überschätzung und Überbeileihung. Zunächst befaßt sich ein bewußt oder unbewußt im Dienste des Kapitalismus stehendes Schätzungswesen mit dem fertigen Haus und schraubt den Preis willkürlich in die Höhe. Dann beginnt die Beleihung. Die erste Hypothek darf nach dem Gesetze nicht mehr als drei Fünftel des durch sorgfältige und gewissenhafte Schätzung ermittelten Wertes betragen. Die

privaten Hypothekengeber, die Hypothekenbanken, Großbanken, Versicherungsgesellschaften usw. gaben aber in den Spekulationsstädten nicht bloß drei Fünftel des abgeschätzten Wertes als erste Hypothek, sie gingen in der Regel weit darüber hinaus, ja oft bis zu drei Fünftel des doppelten Betrages der Baukosten.

Diese systematisch betriebene Aufblähung der ersten Hypothek ist einer der schlimmsten Grundschäden unseres deutschen Wohnungswesens; denn sie ist das eigentliche Mittel, womit der Bodenwucher zu seinem Ziele kommt. Nach der bei uns geltenden Anschauung richtet sich der Wert eines Hauses nach der Höhe der ersten Hypothek. Wir stehen also vor der bezeichnenden Tatsache, daß nicht die erste Hypothek, wie es gesetzmäßig sein sollte, drei Fünftel des gewissenhaft abgeschätzten Wertes beträgt, sondern daß sich umgekehrt als schließlicher Verkehrswert des neugebauten Hauses  $1\frac{2}{3}$  der willkürlich bestimmten ersten Hypothek ergibt. Wird also die erste Hypothek, wie es vor dem Kriege durchweg von den privaten Hypothekengebern geschah, übertrieben, dann steigt der Verkehrswert der Häuser ins Maßlose und damit natürlich auch die Miete. In Wirklichkeit stellt der über die Baukosten erzielte Mehrwert den Anteil des Bodenbesitzers dar, der sich durch die erste Hypothek bezahlt macht, sehr oft auf Kosten der Bauhandwerker, die im Falle einer Zwangsversteigerung das Nachsehen haben. Die verteuerte Wirkung macht sich dann in zweifacher Richtung geltend. Sie treibt den benachbarten Bauboden, dessen dieselbe Prozedur harret, zur gleichen Höhe und wirkt preistreibend auf die bestehenden Häuser zurück, die alle, trotzdem sie von Jahr zu Jahr mehr verbraucht wurden, vor dem Kriege fortgesetzt stiegen und durchweg seit 100 Jahren das Acht- und Zehnfache erreicht hatten. Die auf Mietwohnungen angewiesene Bevölkerung bekam bekanntlich diese Entwicklung während der Friedensjahre in einer unaufhörlichen Steigerung der Mieten zu spüren.

Diese fast allgemein betriebene, ganz und gar gesetzwidrige, bei der rechtlichen Einheit von Boden und Bau aber fast unvermeidliche Aufblähung der ersten Hypothek war also eine Hauptursache für das fortgesetzte Steigen der Boden-, Häuser- und Mietpreise in vorkrieglichen Deutschland. Sie erfolgte lediglich im Interesse der Boden- und Häuserpekulanten und zum eigenen Vorteil der großen Hypothekeninstitute, die auf diese Weise gewaltige Kapitalien sicher unterbrachten. Mitunter allerdings wandte sich dieses Hypothekenunrecht aber auch gegen die eigenen Urheber, nämlich in den periodisch wiederkehrenden Grundstückskrisen, die das sprechendste Symptom für die tiefgehende Zerrüttung unseres Realkredits waren. Freilich waren dann meist die harmlosen Besitzer von

Zerrainaktien die Leidtragenden, während die eigentlich Schuldigen, die großen Finanzinstitute, durch den Ausbietungszwang der nachfolgenden Hypothekengläubiger fast immer sichergestellt waren. Dazu ergab sich noch eine weitere sehr schädliche Folge aus der Übertreibung der ersten Hypothek, nämlich die Vertreibung der zweiten Hypothek aus ihrer berechtigten Stellung. Sie war somit auch die eigentliche Ursache der ehemals fast unüberwindlichen Schwierigkeiten für zweite Hypotheken, unter denen der städtische Hausbesitz vor dem Kriege bekanntlich so schwer zu leiden hatte, daß er um öffentliche Hilfe rufen mußte.

Zu dieser gemeinschädigenden Praxis der Überbeleihungen an erster Stelle gefellte sich als andere überaus bedenkliche Schattenseite des privaten Hypothekengeschäfts in Deutschland die einseitige Bevorzugung der großen Miethäuser und Mietkasernen. Die Beleihung kleiner Objekte, Einfamilienhäuser und Kleinsiedlungen, war den großen Hypothekeninstituten zu umständlich und zu lästig. Sie verteilten daher das Kleinkapital, das sie auf allen Wegen auffogen, fast ausschließlich als Großkapital. So entfielen z. B. im Jahre 1912 von 11,5 Milliarden Mark, die von den 38 größten deutschen Hypothekeninstituten ausgeliehen wurden, über die Hälfte, genau 5,9 Milliarden Mark, auf erste Hypotheken von mehr als 100 000 Mark, also, da die erste Hypothek höchstens 60 Prozent des abgeschätzten Wertes betragen darf, auf Objekte von mindestens 160 000 bis 170 000 Mark. Wir stehen daher vor der aemlich sehr bemerkenswerten Tatsache, daß die Ersparnisse der kleinen Leute, die vielfach zu dieser Kapitalbildung dienten, bedenkenlos dazu mißbraucht wurden, das Mietkasernenelend in den Großstädten auszudehnen. Das Kleinhaus, das Eigenheim, der gemeinnützige Kleinwohnungsflachbau dagegen gingen fast leer aus und hatten daher, wie gut erinnerlich, ständig mit der größten Kreditnot zu kämpfen.

Am allerbedenklichsten ist eine dritte Tatsache, die darin besteht, daß die Tilgungshypothek von den privaten deutschen Hypothekeninstituten fast vollständig vernachlässigt bzw. hintertrieben wurde. Hier steigt der Unfug tatsächlich in das Groteske. Von den 541 Millionen Mark, die im Jahre 1918 von der Hamburger Hypothekenbank ausgeliehen waren, waren, sage und schreibe, nur 4,7 Millionen Mark, also nicht einmal 1 Prozent, Tilgungshypotheken. So war es mit nur ganz wenigen rühmlichen Ausnahmen bei fast allen großen privaten Hypothekeninstituten. Von deren geschäftlichem Standpunkt ist das leicht begreiflich; denn an einer untilgbaren Hypothek, die den Hypothekenschuldner immer in gleicher Hörigkeit hält, und an einer kündbaren, die periodisch immer wieder mit allerhand Unkosten und zu vielleicht höheren Zinsen erneuert werden muß, ist eben viel mehr verdient

als an einer unfündbaren Tilgungshypothek, die allmählich zusammenschmilzt. Für das Gemeinwohl dagegen ist diese Hintertreibung der Bodenschuldung, wie auf der Hand liegt, überaus verderblich; denn sie hält die Boden- und Häuserpreise hoch, ruiniert die Rentabilität des unbeweglichen Eigentums und verhindert, was noch schlimmer ist, die Anbahnung gesunder sozialer Verhältnisse. Vom sittlichen Standpunkt muß es für jede Generation eine selbstverständliche Pflicht sein, die Schulden, mit denen sie den Boden beladen hat, auch wieder zu tilgen. Geschieht das nicht, werden die Bodenschulden in immer größerer Zahl der folgenden Generation aufgeladen, dann muß eines Tages der Zusammenbruch kommen, und er wäre daher bei diesem Hypothekenmißbrauch auch ohne Weltkrieg über uns gekommen. Die Tilgung der Bodenschulden, die Tilgungshypothek, ist daher für jedes Volk, das nicht bewußt auf Abbruch wirtschaften will, eine soziale und wirtschaftliche Selbstverständlichkeit, und wer sie hindert, wie unser privates Hypothekengeschäft es tat, der wirkt volksfeindlich und volksverderbend.

Das wird überall auf der ganzen Welt eingesehen, nur bei uns in Deutschland nicht. Überhaupt kann gerade für das Hypothekenwesen der Vergleich mit dem kulturell fortgeschrittenen Ausland nicht genug betont werden. Auch dieses ist wirtschaftlich hochentwickelt, war aber zu klug und weitblickend, um sein Wohnungswesen, die elementarste Grundlage der Volkswohlfahrt, schutzlos dem Kapitalismus preiszugeben, und noch weniger ist es auf den Gedanken gekommen, diesen Kapitalismus durch staatliche Einrichtungen, insbesondere durch seine Hypothekengesetzgebung zu begünstigen.

So ist z. B. in Belgien die Häuserverschuldung bei niedrigem Bodenpreis eine sehr gesunde. Der Häuserwert entspricht durchweg den Baukosten. Die Kreditanstalten fördern den Kleinhäusbau auf das ausgiebigste, und zwar ausschließlich mit Tilgungshypotheken. Die Zahl der mit Hilfe der Wohnungsgesetzgebung seit 1900 angesiedelten Familien betrug bis zum Kriege fast 100 000. Trimborn hat bekanntlich seine Erfahrungen aus der belgischen Verwaltungszeit dahin zusammengefaßt, daß er für ein belgisches Arbeitereigenheim die ganze deutsche Sozialversicherung hergebe. Ganz ähnlich ist es in Holland, das ein vorzüglich geregelttes Kreditwesen besitzt und dessen Bodenschuld vor dem Kriege relativ kaum halb so hoch war als die deutsche. Ebenso verdankt England, das klassische Land der Wohnungsfürsorge, seine muster-gültigen Wohnungsverhältnisse dem Umstande, daß es sich die beiden großen Voraussetzungen eines gesunden Wohnungswezens, billigen Boden und billigen Kredit, in sehr hohem Maße zu sichern gewußt hat. Auch

in England liegt die Versorgung des Wohnungsmarktes in den Händen der Spekulation, aber nicht einer preistreiberischen, wucherischen Bodenspekulation, sondern einer ehrlichen und gesunden Bauspekulation. Die vier- bis fünfzimmerigen Familienheimstätten werden meist im Flachbau hergestellt. Der Boden ist durchweg billig zu haben, wird aber, in den Großstädten wenigstens, in der Regel nicht gekauft, sondern in Erbpacht genommen. Grundstücks- und Baukrisen sind daher in England unbekannt. Ebenso unser ganzes Hypotheken- und Hypothekenbank-Wesen. Ein Grundbuch fehlt, und daher steht schon die zweite Hypothek nur „auf Solicitors Parole“ und ist nur gegenüber nachweisbar Bösgläubigen geschützt, während bei uns unbegrenzt viele Hypotheken rechtlich vollgültig sind. Der Kapitalbedarf für spekulative Zwecke ist wegen der vorzüglichen Bodenpreisverhältnisse sehr gering. Um so reichlicher ist die Zufuhr an Produktivkapital, das durch zahlreiche Geldgeber, Private, Banken, Versicherungs- und Baugesellschaften, unter der in England ganz selbstverständlichen Bedingung jährlicher Tilgung gegeben wird. So versteht das staats- und wirtschaftskluges England seine Bodenschuld innerhalb sehr gesunder Grenzen zu halten und hat infolgedessen billige Häuser, gesunde Wohnungen und niedrige Mieten.

## V.

Auch in England ist es auf dem Gebiete des Wohnungswezens nicht immer wie heute gewesen. Die schlimmsten Wohnungsverhältnisse, die sich durch Vernachlässigung des Städtebaues während der rapiden Industrialisierung Englands in der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts herausgebildet hatten, bedrohten auch das englische Volk mit physischer und moralischer Entartung. Das englische Parlament griff damals in klarer Erkenntnis der großen Gefahr mit unerhörter Energie zu und schuf seit dem Jahre 1848 die vorbildliche englische Wohnungsgesetzgebung, die in allem und jedem die gute Kleinwohnung fördert.

Heute stehen wir vor derselben Aufgabe. Eine soziale Erneuerung Deutschlands — und das ist doch die tiefste Sehnsucht des ganzen werttätigen Volkes, die in allen wirtschaftlichen und politischen Kämpfen nach Erfüllung ringt — ist ohne eine großzügige und durchgreifende organische Wohnungsreform nicht denkbar. Das war ja der große sozialpolitische Fehler im alten Reiche, daß man die soziale Not mit allerhand Pflastern, Versicherungen u. dergl. zu heilen oder, besser gesagt, erträglich zu machen suchte, und das große Grundübel, die Wohnungsnot, so gut wie ungestört fortwuchern ließ. Das ist auch der eigentliche Grund, warum unsere soziale Gesetz-

gebung, insbesondere das Reichsversicherungs-  
wesen, trotz aner kennenswerter Leistungen ohne  
die erhoffte sozial verjöhnende Wirkung geblieben  
ist. Unendliches ist durch die Kurzsichtigkeit,  
Selbsfucht und unsoziale Gefinnung der führen-  
den Klassen und durch öden Formalismus auf  
dem Gebiete des Wohnungswezens verabsäumt  
worden.

Nun drängt die Wohnungsreform wegen der  
immer unerträglicher werdenden Verhältnisse  
mit verstärktem Druck. Die Wohnungsfrage ist  
aber, wie dargelegt, im tiefsten Grund eine  
Hypothekenfrage; denn der ungeheure Unfug, der  
bei uns seit Jahrzehnten, und zwar im Namen  
des Gesetzes, auf dem volkswirtschaftlich so un-  
sagbar wichtigen Gebiete des Hypothekenwezens  
getrieben worden ist, trägt eigentlich die Schuld  
an dem Wohnungsleidend, das auf uns lastet. Da-  
her ist eine durchgreifende Hypothekenreform die  
erste Bedingung zu einer wirksamen Wohnungs-  
reform.

In dieser Beziehung ist die Entwicklung der  
Dinge uns entgegengekommen. Der babylonische  
Turm der deutschen Bodenverschuldung ist durch  
den Wirbelsturm der Inflation zertrümmert  
worden und hat unzählige Existenzen unter seinen  
Trümmern begraben. Die Katastrophe hätte  
nicht solch entsetzlichen Umfang annehmen können,  
wenn nicht die Bodenbelastung durch jahrzehnte-  
lang systematisch betriebene Überbeleihung und fast  
völlige Vernachlässigung der Tilgung ins schier  
Unermessliche getrieben worden wäre.

Der deutsche Boden ist nun frei. Aber auf  
wie lange? Schon beginnt die Hypothekenjaqd  
von neuem, und wenn daher der jetzige Zeitpunkt  
— man kann es gar nicht genug betonen — zur  
Hypothekenreform nicht benutzt wird, wenn wir  
zulassen, daß es auf dem Hypothekengebiet im  
alten Stil von neuem losgeht, dann werden in  
kurzer Zeit auch die alten Übelstände wieder da  
sein. Dann aber wird es für eine großzügige  
Wohnungsreform endgültig zu spät sein. Es ist  
daher höchste Gefahr im Verzuge.

Die unerläßlichen Reformforderungen sind im  
vorstehenden eingehend und wie ich glaube, all-  
gemeinverständlich dargelegt und begründet.  
Unser geltendes Hypothekenrecht leidet an dem  
Grundgebrechen, daß die beiden natürlichen  
Gegner, der eine, der das Kapital zu produk-  
tiven Zwecken in den Boden hineinsteckt, und der  
andere, der es als seinen Spekulationsgewinn  
herausziehen will, aneinander gebunden sind.  
Dieser Widerspruch muß beseitigt werden. Unser  
Unglück besteht, wie oben dargetan wurde, weder  
in der Aufnahme des römischen Bodenrechtes noch  
im deutschen Grundbuchrechte, sondern in der un-  
heilvollen, kapitalistisch einseitigen Verkoppelung  
beider. Die Reform kann daher nur bestehen

entweder in der Wiederherstellung der römischen  
Pfandrechtsprivilegien unter Verzicht auf den  
Formalismus des deutschen Grundbuchrechtes im  
Sinne der alten preußischen Hypothekenordnung  
oder aber, wenn das deutsche Grundbuchrecht bei-  
gehalten werden soll, in der Wiedereinführung des  
alten deutschen Bodenrechtes. Die Wahl kann  
nicht zweifelhaft sein. Wer eine deutsche Reform  
will, wird zugeben müssen, daß das ganz und gar  
undeutsche Pfandrecht des Bodenbesizers am Bau  
aus unserem deutschen Hypothekenrecht wieder  
hinausgehört. Die erste, große unendlich wichtige  
Reformforderung muß daher lauten: Unverzüg-  
liche Wiedereinführung der altdeutschen rechtlichen  
Trennung von Boden und Bau durch grundsätz-  
liche, dauernde Unterscheidung der Hypotheken in  
Bodenhypotheken und Bauhypotheken. Jeder trage  
seine eigene Last, der Boden die seinige und der  
Bau die seinige, wie das natürliche Recht es ver-  
langt. Ein spärlicher Rest dieser altdeutschen  
Rechtsanschauung hat sich in dem leider viel zu  
wenig gekanntem und geübten Erbbaurecht er-  
halten. Diesen Rest gilt es jetzt auszubauen und  
zum Grundstein unseres Hypothekenrechtes zu  
machen.

Der Wert und die Tragweite dieser Rechts-  
reform, der rechtlichen Trennung von Boden und  
Bau, für unsere Wohnungs- und Sozialreform  
kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. Die  
hauptsächlichsten Folgen wären:

1. Die Aufreibung der Grundstückswerte  
durch die Einschlebung von Bautellenhändlern,  
durch die Annahme von Bauunternehmern, durch  
Überschätzung und Überbeleihung wäre völlig un-  
möglich, da die Bodenspekulation ihre Gewinne  
nicht mehr auf den Bau abladen und damit nicht  
mehr verwirklichen könnte. Der Bodenwucher  
wäre lahmgelegt und abgedrosselt. Das  
Schätzungswezen wäre für Neubauten überhaupt  
gegenstandslos; denn die Beleihung des Hauses  
würde genau nach den vorliegenden Bauberech-  
nungen erfolgen. Alle jetzt kaum ausrottbaren  
Mißstände im Tax- und Beleihungswezen wären  
mit einem Schläge beseitigt.

2. Die Aufnahme produktiven Kapitals und  
produktiver Schulden, die jetzt ausschließlich zur  
Werterzeugung und nicht mehr zur Befriedigung  
spekulativer Ansprüche dienen würde, wäre, wie  
in England, so auch bei uns die reichlichste, so-  
bald wieder Kapital anesammelt ist. Wir hätten  
dann bei den billigen Bodenpreisen auch billiges  
Kapital zum Kleinhausbau und zur Bodenkultur  
in genügendem Maße.

3. Wir würden ein leistungsfähiges Bau-  
gewerbe bekommen, dessen Forderungen durch  
die Bauhypotheken völlig gesichert wären, und  
das, ohne von Baukrisen bedroht zu sein, die  
reichliche Versorgung mit Einfamilienhäusern und

sonstigen billigen und gesunden Wohnungen wie in England mit Leichtigkeit übernehmen könnte.

4. Die leidige Frage der zweiten Hypothek wäre, da kein Beleihungsrisiko mehr bestünde, vollständig aus der Welt geschafft.

Die Wiedereinführung der rechtlichen Trennung von Boden und Bau zu der als erster deutscher Staat Anhalt nunmehr übergegangen ist, wäre daher für die Boden- und Wohnungsreform von unabsehbarer Wirkung.

Das andere Verhängnis in der Vergangenheit war, wie dargelegt, die Vernachlässigung der Tilgung der Bodenschulden, die zum Ruin eines Volkes führen muß.

Die zweite große Reformforderung muß daher lauten: Grundsätzliche Alleinberechtigung der unkündbaren Tilgungshypothek, wie es wiederum in England der Fall ist und zwar mit Tilgungssätzen von mindestens 1 Prozent, so daß jede Generation die von ihr aufgenommenen Boden- und Haus schulden auch wieder tilgt und somit ihren Nachfahren statt eines überlasteten Besitzes schuldenfreie Anwesen und damit ein sicheres Anfangskapital zur Gründung ihrer eigenen Existenz hinterläßt. Gerade die Alleinherrschaft der Tilgungshypothek würde sich als die beste und sicherste Volkssparkasse erweisen und ungeahnten Segen für die Familien in aller Zukunft stiften, ja, sie würde sich als der Zauberstab bewähren, der unser deutsches Wirtschaftsleben ohne alle Erschütterung, aber mit mathematischer Sicherheit wieder in gesunde Bahnen zurücklenken würde.

Zur Durchführung dieser Reformmaßnahmen ist vielfach die Sozialisierung des Hypotheken-

wesens gefordert worden, eine Forderung, die auch ich früher vertreten habe. Es dürfte jedoch dem Reformwerk mehr gebient sein, wenn man es mit dem in weitesten Kreisen unsympathischen Sozialisierungsgedanken nicht belastet. Man lasse daher das private Hypothekengeschäft ruhig vorantwirtschaften, mache es aber unschädlich durch die gesetzliche Bestimmung, daß die Beleihung von Boden und Bau nur getrennt, und zwar ausschließlich in unkündbaren Tilgungshypotheken erfolgen darf. Das ist erforderlich und das genügt. Dabei darf allerdings das private Leihkapital keine Sonderrechte erhalten. Die Organisierung der Sparkraft des Volkes durch Hypothekensparbriefe muß öffentlich-rechtlichen oder als gemeinnützig anerkannten Banken vorbehalten bleiben. Das genügt, wie gesagt, und das ist auch, wenn in den maßgebenden Kreisen das nötige Verständnis und die nötige Tatkraft herrschen, zweifellos durchführbar. Davon wird es freilich in letzter Linie abhängen, ob wir im alten Geleise in die Tiefe fahren oder eine neue Bahn in die Höhe gewinnen.

Und darum möchte ich diese Ausführungen als Beispiel bieten, um zu zeigen, daß trotz allen Druckes von außen in wesentlichen Punkten die Rettung bei uns selbst liegt. Wenn wir freilich aus der Vergangenheit nichts lernen und uns zu wahren Reformen nicht aufraffen, dann ist uns allerdings nicht zu helfen; dann behalten zu guter Letzt doch noch diejenigen recht, die behaupten, auch Deutschlands Tenne könne nur durch den Bolschewismus gesegelt werden.

## Die Typen der Schlesischen Heimstätte.

Von Ernst May.

Langsam beginnt sich im Wohnungsbau ein grundlegender Wandel zu vollziehen. Die Erkenntnis dämmert, daß die Volkswohnung ein Massenbedarfsartikel ist, der nur dann den Bedingungen, die an einen solchen zu stellen sind, genügt, wenn auch die Produktionsmethoden von dem Plane an, der den geistigen Gehalt verbürgt, bis zum letzten Farbanstrich des Holzwerkes dem neuzeitlichen Stande der Technik angepaßt sind.

Wie wir heute schon einen Menschen als Tor ansehen würden, der sich einen Anzug in origineller Form entwerfen läßt oder ein Fahrrad nach Entwurf bestellt, eine Taschenuhr nach Zeichnung angefertigt wissen möchte, so wird es vielleicht schon in 30 Jahren den Menschen humoristisch vorkommen, daß noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts Tausende von Menschen, die eine Kleinwohnung von Küche, zwei Stuben und

Kammer benötigten, zur Erlangung der technischen Unterlagen einen großen Entwurfsapparat in Bewegung setzten, und es wird ihnen vielleicht in einem weiteren Menschenalter als ebenso unsaßbar erscheinen, daß eine solche Wohnung bei uns noch nach Methoden errichtet wurde, wie sie seit Jahrhunderten gang und gäbe sind, statt daß einfach nach dem Kataloge zwei Waggons bestellt werden, enthaltend Typ X oder Y, zur Montage in 8 bis 14 Tagen.

Das Tempo technischen Fortschrittes wird überall verschieden sein. In der vorwiegend agrarischen Provinz Niederschlesien wird es ein langsameres sein als in industriellen Bezirken unseres Landes. Trotzdem hat die seitherige Entwicklung der Typenverwendung im Kleinwohnungsbau unserer Provinz einen Umfang angenommen, der beweist, daß man sich auch hier

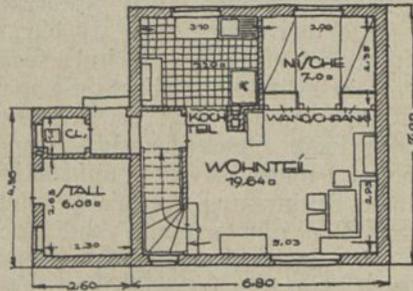


Abb. 1.

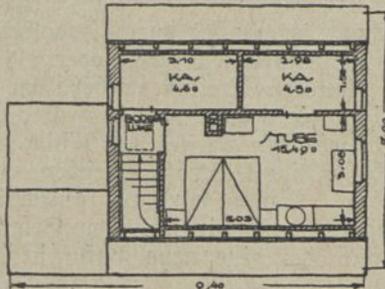


Abb. 2.

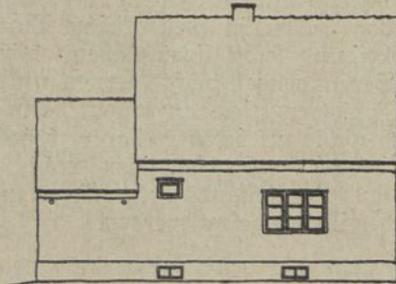


Abb. 1—3. Kleinstes Einfamilienhaus „Damasche“

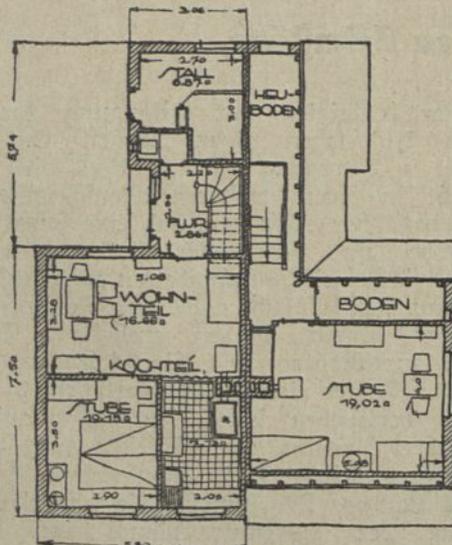


Abb. 4. Einfamilien-doppelhaus „Gerhart Hauptmann“

gefunden, neuzeitlichen Methoden der Kleinwohnungszerzeugung auf die Dauer nicht verschließt. Wird die fabrikmäßige Herstellung der Kleinwohnung noch langwieriger Studien, Vorarbeiten und Versuche bedürfen, bis die Resultate so reif sein werden, daß die Produktion im Sinne des neuzeitlichen Massenbedarfsartikels erfolgen kann\*), so ist es andererseits schon heute durchaus möglich, wenigstens die technische Vorbereitung der Kleinwohnungserstellung in einem Grade zu vervollkommen, der nicht nur eine wesentliche Verbesserung der Zweckmäßigkeit und technischen Durcharbeitung, der Kleinwohnung, sondern auch eine nicht unwesentliche Verbilligung bedeutet. Allerdings darf diese Verbilligung nicht etwa dahin ausgelegt werden, daß die Beschaffung der technischen Unterlagen, wie sie z. B. die Schlesische Heimstätte vermittelt, in Zukunft für ein paar Pfennige erfolgen wird. Die ungeheure Arbeit, die in einer solchen Durcharbeitung bis zum letzten Detail liegt, soll vielmehr durchaus angemessen bezahlt werden. Die wesentliche Verbilligung liegt vielmehr darin, daß ein solches Haus sowohl bei der Errichtung, als auch in der Unterhaltung preiswerter ist als andere Kleinwohnungsbauten. Um nur einige Beispiele zu erwähnen:

Wenn infolge sorgfältigster Raumausnutzung auf einer bebauten Fläche von 55 oder gar nur 50 qm dasselbe Wohnprogramm gelöst wird, das sonst 60 qm oder mehr erfordert hätte, so wird hierdurch der Bau wesentlich verbilligt. Wenn an Stelle einer mit angeklebten Putzornamenten und sinnlosen An- und Aufbauten bedeckten Fassade eine Schauseitendurchbildung sachlichen und ehrlichen Charakters tritt, so werden auch hierdurch die Baukosten verringert. Wenn ein Ofen der Heimstätte den gleichen Raum mit 75 oder gar nur 50 % der Kohlenmenge beheizt, die der übliche unrationell angelegte Ofen erfordert, so bedeutet dies für den Kleinwohnungsinhaber eine laufende wesentliche Ersparnis. Wenn die Wohnküchen in den Typen der Heimstätte so angeordnet sind, daß die Dämpfe nicht die Wände und Möbel des Wohnraumes durchnässen und allmählich zerstören, sondern durch geeignete Vorrichtungen aus dem Wohnteil der Wohnküche ferngehalten und abgesaugt werden, so liegt darin eine weitere wesentliche Verbilligung. Wenn die Anordnung aller Räume zueinander bei den Typen der Heimstätte so erfolgt ist, daß hierdurch einfachste Bewirtschaftung des Hauses oder der

\*) Ansätze sind bereits vorhanden. Vergl. z. B. das für Serienfabrikation eingerichtete Mittelstandshaus der Schlesischen Heimstätte auf der technischen Messe 1924. Jahrg. V, Heft 5, sowie die „Kongohäuser“ der Firma Christoph & Unmack in Niesky O/L., die, in 11 Kisten zusammengestellt, fertig zur Montage geliefert werden.

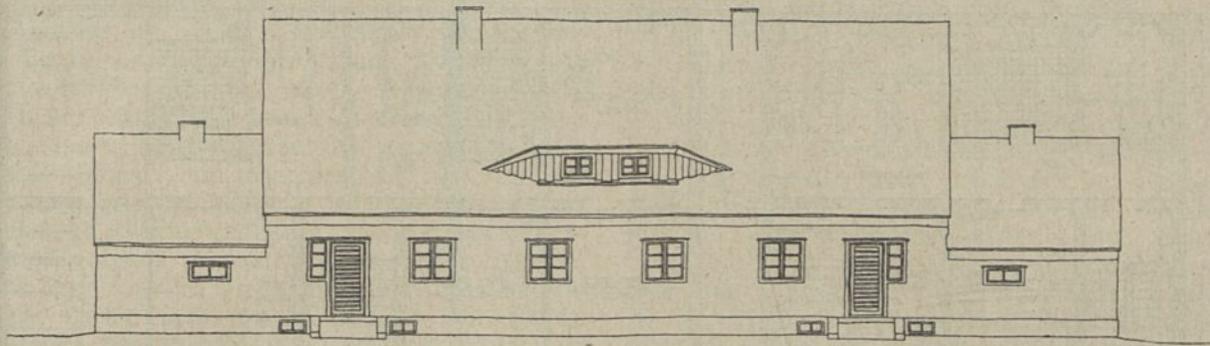


Abb. 5.

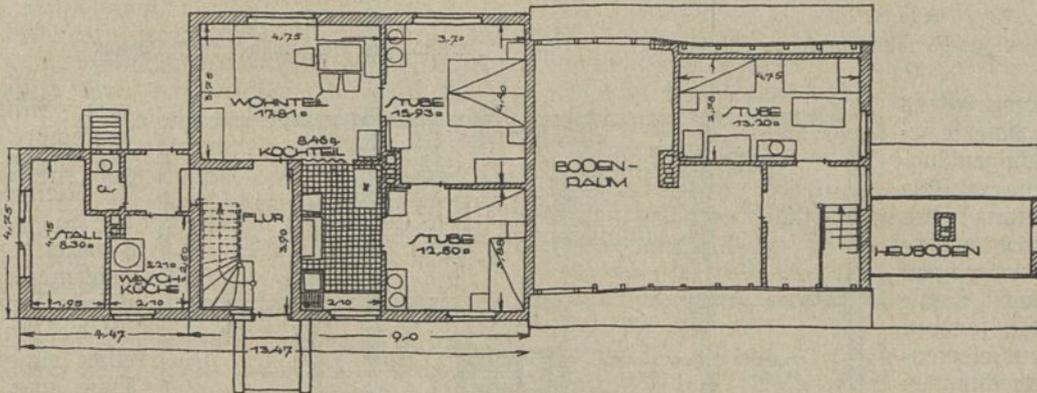


Abb. 5-6. Einfamiendoppelhaus „Langhans Sohn“

Wohnung ermöglicht wird, so bedeutet das wiederum laufende Ersparnis an Arbeitskraft und damit an Geld usw. . . Auch der kleine Siedler vom Lande sollte doch allmählich zu der Überzeugung kommen, daß die für ein paar Mark oder gar kostenlos gefertigten Bauzeichnungen des dörflichen Maurermeisters eine Verschwendung bedeuten, die er sich, wenn er richtig zu rechnen versteht, nicht leisten kann! Der Schuster soll bei seinen Leisten bleiben!

Die Auswahl der Grundrißprogramme für die Typen der Heimstätte erfolgte planmäßig im Hinblick auf das klare Ziel jeder Wohnungspolitik auf weite Sicht im Sinne eindeutiger Bevorzugung des Flachbaues, möglichst des Eigenheimbaues, gegenüber der Massenwohnung. Muß es immer wieder gesagt werden, daß eine oft äußerst geringe Ersparnis an reinen Baukosten

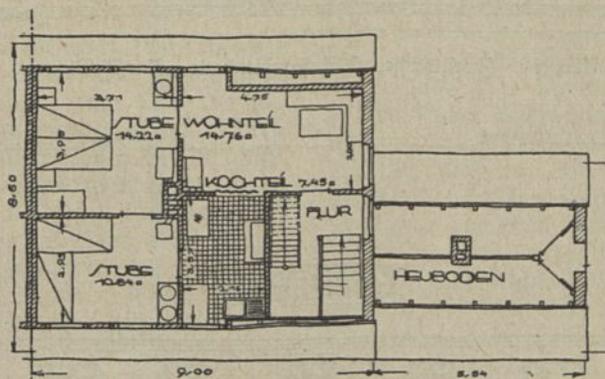


Abb. 7. Zweifamiendoppelhaus „Mitz“  
Erdgeschoß-Grundriß wie Abb. 6

bei der Errichtung von Mietwohnungen gegenüber den Eigenheimen tatsächl., volkswirtschaftlich betrachtet, gar keine Ersparnis bedeutet, sondern daß die Aufwendungen, die das Volk aus seinem Steueraufkommen für Beseitigung der gesundheitlichen Schäden, besonders der Massenmietwohnungen, aufzuwenden genötigt ist, diese vorübergehende Ersparnis schnell wieder

ausgleichen?\*) Die Volksgesundheit ist das wertvollste Gut des Staates. Ein Gemeindeleiter, der das nicht erkennt und vielgeschossige Mietwohnungen baut, wo er, wenn auch mit größeren Schwierigkeiten, Eigenheime hätte bauen können, veründigt sich gegen das Staatswohl. Wir glauben in Deutschland ja leider vieles erst, nachdem wir es im Auslande gesehen haben. Wollten

\*) Vergl. den Aufsatz von Ober-Reg.-Rat Rusch in Heft 3 dieses Jahrganges.



sie durch einen Vorhang den Kochteil vom Wohnteil ab, und dann bildet der Wohnraum einen gemütlichen Raum, der frei von Wirtschaftsgeräten ist. Sollte trotzdem gelegentlich der Wunsch bestehen, eine abgetrennte Küche zu besitzen, weil entweder die eigene Ehrlichkeit nicht ausreicht, um zuzugeben, daß man sich nicht geniert, im Hause allein zu wirtschaften, oder daß vielleicht in gewissen Übergangsfällen zur Mittelstandswohnung bereits Hausangestellte gehalten werden, so ist bei den hierfür in Frage kommenden Typen stets die Möglichkeit berücksichtigt worden, den Kochteil vom Wohnteil durch eine Tür abzutrennen und vom Flure aus direkt zugänglich zu machen. Die Belichtung der Räume erfolgte grundsätzlich durch Normenfenster. Die Widerstände, die gegen diese noch immer auftauchen und zumeist zurückzuführen sind auf Übertragung von Verhältnissen, die auf großstädtische Massenmiethäuser zutreffen, bei der Flachbauwohnung aber in keiner Weise gegeben sind, sollten allmählich aufhören, wenn die Kritiker nur folgende einfache Überlegung anstellen wollten:

Zum Mauern eines Fenstersturzes werden 40 cm Höhe benötigt. Die Brüstungshöhe der Kleinwohnung muß stets so gewählt werden, daß vor dem Fenster genügende Höhe zum Aufstellen von Tischen, Waschtischen und dergl. vorhanden ist. Da nun die Durchschnittshöhe des Kleinwohnungsimmers 2,50 m beträgt, so verbleiben nach Abzug von Sturzhöhe und Brüstungshöhe noch 1,15 m für das Fenster!

Was die Mauerstärke anbelangt, so ist bei den diesjährigen Typen der Heimstätte grundsätzlich die 30 cm starke Hohlwand (mit Putz 34 cm) als Normalausführung zugrunde gelegt. Diese Konstruktion hat sich in allen Teilen des Reiches, wo sie sorgfältig durchgeführt wurde, vorzüglich bewährt. Sie erspart Material und zeigt bei Ausfüllung mit gemahlener Schlacke oder Ziegelgrus eine Wärmeisolierefähigkeit, die sich um 40 % günstiger stellt als die der 38 cm starken Vollwand. Es ist wesentlich, daß an keiner Stelle Ziegelbinder von Mauer zu Mauer gehen, sondern daß grundsätzlich nur verzinkte Eisenhaken zur Verbindung der beiden  $\frac{1}{2}$  Stein starken Mauern verwendet werden. Um eine einwandfreie Ausführung dieser Technik sicherzustellen, hat die Schlesische Heimstätte ein Musterblatt angefertigt, das alle Einzelheiten dieser Konstruktion in leichtverständlicher Weise wiedergibt. Da voraussichtlich bis Mitte Mai starke Knappheit an Mauerziegeln herrschen wird und, um auch die Selbsthilfe bei der Erzeugung von Mauersteinen anzuregen, hat die Heimstätte gleichzeitig die Möglichkeit vorgesehen, diese 30er Hohlwand auch aus Betonplatten herzustellen.

Die Formelemente haben eine Dimension von 78 cm Länge (3 Ziegel + 2 Fugen), eine Höhe von 30 cm (4 Ziegel + 3 Fugen) und eine Tiefe von 12 cm (1 Ziegel). Sie werden in der Weise verarbeitet, daß der äußere Wandteil aus Kiesbetonplatten, der innere aus Schlackenbetonplatten hergestellt wird, während im übrigen Ausfüllung und Verband wie bei der 30 cm starken Ziegelhohlwand erfolgt. Ein guter Zementunterputz ist bei beiden Bauweisen erforderlich. Auch die Schimabauweise ergibt 30 cm starkes Außenmauerwerk. Bei dieser bewährten Technik ist darauf zu achten, daß vollfugig gemauert wird, und daß unter den Balkenlagen Betonmauerlatten aufgebracht werden, die leicht in der Weise zu erzeugen sind, daß zwischen Schalbrettern, die an die Außenschalen beider Mauerwände befestigt werden, Beton eingestampft wird, wobei ein oder zwei Drähte zur Erhöhung der Zugfestigkeit eingelegt werden können.

Die äußere Gestaltung der Haustypen erfolgte unter dem Gesichtspunkte, in den Schauseiten die innere Zweckbestimmung widerzuspiegeln. Auf alle ornamentalen Zutaten wurde verzichtet. Wir lügen, wenn wir einer Kleinwohnung des 20. Jahrhunderts Renaissanceprofilchen ankleben, wir spielen Theater, wenn wir uns als Wiedermeier gebärden. Leider glauben insbesondere die Laien noch immer, die „Architektur“ am Hause gäbe dem Ganzen erst die höhere Weihe, und haben noch nicht einsehen gelernt, daß die Schönheit eines Baues bedingt wird durch die großen Proportionen, durch die Verteilung von Fenstern und Türen auf der Fläche, durch Licht- und Schattenverteilung. Nur unfeine Leute behängen sich von oben bis unten mit Schmuck, um die ihrem inneren Menschen abgehende Gediegenheit zu verdecken. Wertvolle Menschen brauchen diese Maskerade nicht. Genau so ist es beim Haus! Kleinwohnungen sollen nicht „romantische Stimmungen“ erzeugen (wie herrlich ist diese Siedlung, man meint, man wäre in . . . . . !), sondern in zweckmäßiger Weise die Bedürfnisse der Bewohner so befriedigen, daß sie sich möglichst zufrieden in ihrer Behausung bewegen können. Solche Erkenntnis heißt Rothenburgitis!

Die hier eingestreuten Grundriß- und Ansichtszeichnungen geben nur einige charakteristische Beispiele von Grundtypen verschiedener Hausarten (Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhaus), dagegen enthält die angefügte Übersichtstabelle die Angaben über die Größe und Baukosten aller 16 Grundtypen der Schlesischen Heimstätte, wie sie sich durch erneute Durcharbeitung auf Grund der Erfahrungen der letzten Jahre ergeben haben.

Nr.	Typ	Bebaute Fläche		Insgesamt	Umbauter Raum		Insgesamt
		Wohnhaus qm	Wirtschaftsflügel qm		Wohnhaus cbm	Wirtschaftsflügel cbm	
1.	<b>Damaschke</b> (mit seitl. Stallanbau) Einfamilienhaus	47,60	11,30	58,90	303,18	35,06	338,24
2.	<b>Schleiermacher</b> (m. seitl. Stallanbau) Einfamilien-Doppelhaus	46,38	11,30	57,68	293,51	35,06	328,57
3.	<b>Langhans Vater</b> (mit seitl. Stallanbau) Einfamilienhaus	77,95	21,23	99,18	419,34	62,63	481,97
4.	<b>Langhans Sohn</b> (mit seitl. Stallanbau) Einfamilien Doppelhaus	76,50	21,23	97,73	414,70	62,63	477,33
5.	<b>Ulig</b> (mit seitl. Stallanbau) Zweifamilien-Doppelhaus	76,50	29,08	105,58	479,72	84,33	564,05
6.	<b>Gerhart Hauptmann</b> (Stall n. holl. System) Einfamilien-Doppelhaus	46,75	10,86	57,61	266,75	33,68	300,43
7.	<b>Karl Hauptmann</b> (Stall nach holl. System) Einfamilien-Doppelhaus	65,90	16,67	82,57	338,03	52,26	390,29
8.	<b>Dahn</b> (mit seitl. angebaut. Stall) Einfamilienhs. ev. mit Einliegerwohn.	96,80	23,00	119,80	668,00	66,70	734,70
9.	<b>Borfig</b> (Stall nach holl. System) Einfamilien-Reihenhaus	33,75	9,48	43,23	252,25	30,78	283,03
10.	<b>Willmann</b> (Stall nach holl. System) Einfamilien-Reihenhaus	41,25	17,15	58,40	323,99	54,54	378,53
11.	<b>Opitz</b> Einfamilien-Reihenhaus	62,21	8,71	70,92	571,25	38,32	609,57
12.	<b>Menzel</b> Einfamilien-Reihenhaus	74,43	9,33	83,76	676,23	41,99	718,22
13.	<b>Logau</b> (mit freistehendem Stall) Vierfamilienhaus	184,00	—	184,00	1616,58	—	1616,58
14.	<b>Jacob Böhme</b> (mit freistehendem Stall) Sechsfamilienhaus	184,00	—	184,00	1616,58	—	1616,58
15.	<b>Reisser</b> (mit freistehendem Stall) Zweifamilien-Doppelhaus	110,00	—	110,00	965,04	—	965,04
16.	<b>Gustav Freytag</b> (mit seitlich angebautem Stall) Vierfamilienhaus	114,18	47,70	191,88	1141,28	152,64	1293,92

Die Nebenkosten setzen sich zusammen aus Verwaltungskosten für Finanzierung, Bauleitung pp., sowie aus den Kosten für Umwehrung, Hofbeseitigung, Gartenanlage, anteilige Straßenanlage, Lichtanlage, Wasserversorgung und Abwässerbeseitigung. Für Finanzierung und Bauleitung pp. sind 3% der Bau Summe gerechnet. Die Gartenfläche ist im Durchschnitt mit 500 qm angenommen, nur bei Borfig sind aus wirtschaftlichen Gründen 112,5 qm, bei Willmann 137,5 qm, bei Opitz 187 qm und bei Menzel 225,5 qm vorgesehen, da anderenfalls die Grundstücke eine Tiefe von über 100 m bekommen müßten. Für Straßenbaukosten ist einfache Wohnstraße mit durchschnittlich 8 m Breite zugrunde gelegt.

Wohn- qm	Keller- Fläche qm	Stall- qm	Baukosten-Friedenspreise: G.=M			Neben- Kosten G.=M	Gesamt- Kosten G.=M
			Wohnhaus 14 M/cbm	Wirtschaftsfl. 8 M/cbm	insgesamt		
63,20	19,55	6,05	4250	300	4550	1100,—	5650
63,20	19,55	6,05	4110	300	4410	1000,—	5410
77,47	30,73	7,48	5870	550	6420	1300,—	7720
73,56	30,79	8,30	5810	550	6360	1200,—	7560
€ 54,74 D 47,27	17,05 7,80	6,80 6,42	6720	680	7400	1375,—	8775
102,01	24,85	13,22	3740	280	4020	955,—	4975
57,11	17,83	6,87	4730	420	5150	1040,—	6190
143,62	45,30	5,00	9400	540	9940	1560,—	11460
53,63	18,36	3,23	3530	250	3780	600,—	4380
64,13	23,39	7,40	4540	440	4980	760,—	5740
106,72	40,74	5,13	8000	310	8310	950,—	9260
133,22	47,94	6,63	9470	340	9810	1100,—	10910
2.71,54 € 2.71,87 D. 2.12,95) D. 2.14,25) D.	107,04	—	22640	—	22640	2470,—	25110
2.49,32) € +42,13) € 2.49,72) D. +42,13) D. 2.13,65) D. 2.12,88) D.	93,52	—	22640	—	22640	2470,—	25110
80,42 € 80,51 D. 8,10) D. 10,53) D.	56,23	—	13510	—	13510	1570,—	15080
54,82) € 54,68) € 55,01) D. 54,91) D.	101,28	32,84	15980	1230	17210	2260,—	19470

Die Lichtanlage ist nach Brennstellen + Zuführungsleitung errechnet. Die Wasserversorgung ist bei den Typen 1—7 und 9 als Brunnenanlage, bei den übrigen Typen als Wasserleitung angenommen.

Bei der Abwässerbeseitigung ist bei den Typen mit Brunnenanlage Abortgrube und bei den übrigen Typen Kanalanschluß gerechnet worden. Die Kosten für Hofbeseitigung und Gartenanlage sind für einfache Planierungsarbeiten angenommen. Die Umwehrung ist als einfacher Holzsaun vorgesehen.

Bei den Doppelhaustypen Nr. 2, 4, 5, 6, 7 und 15 ist das Halbhaus als selbständige Einheit zugrunde gelegt.

€ - Erdgesch. D - Obergesch. D - Dachgesch.

Die eingesezten Preise sind Friedenspreise, die jeweils mit dem geltenden Index, den wir laufend veröffentlichen werden, multipliziert werden müssen. Zurzeit beträgt er ca. 1,85, so daß die Preisangaben der Tabelle nahezu zu verdoppeln wären.

Diese Grundtypen sind so durchgearbeitet, daß keinerlei Verzögerung des Baubeginnes durch die Beschaffung der technischen Unterlagen verursacht wird. Die Provinzielle Wohnungsfürsorge-Gesellschaft liefert von diesen Typen in der Regel:

1. das Übersichtsblatt im Maßstabe 1 : 100, das für alle Vorverhandlungen, das Baupolizei-

- Gesuch und die Einholung der Angebote dient
2. Die Ausführungszeichnungen im Maßstabe 1 : 50.
3. Einzelzeichnungen aller wesentlichen Bauteile wie Schornsteine, Treppen, Türen, Fenster usw.,
4. ein Kostenanschlagsformular mit eingesezten Massen,
5. Materialauszüge.

Zum Schlusse sei noch bemerkt, daß sämtliche Grundtypen der Schlesischen Heimstätte die Genehmigung der Herren Regierungspräsidenten in Mittel- und Niederschlesien gefunden haben.

## Die Wohnform als Grundlage des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Aufbaus.

Von Regierungsbaurat Karl Reuter, Würzburg.

Der Einfluß der Wohnform auf die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung wurde seit dem Hochkommen des Wirtschaftsliberalismus in Deutschland viel zu wenig beachtet.

### Zwei Wohnformen.

**I**n der Geschichte des Wohnungsbaues begegnen wir zwei Wohnformen — Grundformen —, die jede in ihrer Art, aber in einer anderen Richtung die gesellschaftlichen und sozialen Verhältnisse der Kulturvölker beeinflussen. Die eine Wohnform wirkt familienbildend. Sie bindet den Einzelnen und die Familie an den Boden, fördert die Seßhaftigkeit und mit ihr den gesellschaftlichen und gemeindlichen Zusammenschluß. Sie entwickelt aber auch die privatwirtschaftlichen Kräfte des Einzelnen, seine Auffassungsgabe sowohl wie sein handwerkliches Geschick und entfaltet beides zu großer Vielseitigkeit. Sie ist nicht allein die ursprüngliche Form des Wohnens, sondern auch heute noch die Quelle der Volksvermehrung und Volkskraft, die immer wieder neue Reserven jugendfrischen und unverbrauchten Blutes den Atern des Volkskörpers zuführt.

Die andere Wohnform ist mehr Herberge als Wohnstatt. Sie nimmt die fluktuierenden, die unständigen Teile der Bevölkerung auf, Einzelne und Familien, denen Seßhaftigkeit, Heimat und Vaterhaus versagt bleibt; Menschen, die sich nach ihrem eigenen Willen nirgends verankern oder im Zwang wirtschaftlicher Verhältnisse nicht bodenständig werden. In dieser zweiten Wohnform lockert sich nicht allein der gemeindebürgerliche Zusammenschluß. Hier fehlen den arbeitenden Kreisen vielmehr auch die vielseitigen Anreize und Erfahrungen des praktischen Hauswirtes. Hier findet nur Kraftverbrauch in einseitiger Aus-

nützung statt, wobei die Kräfte verebben, die vom Kraftspeicher der ersten Wohnform übergegangen waren.

Die erste Wohnform ist das Eigenheim, die selbständige produktive Hauswirtschaft. Sie hat im Dorfhaus heute noch ihren bekanntesten Vertreter, — im Dorfhaus, das Wohnung, Arbeitsstätte und Produktionsmittel des bäuerlichen Betriebs in Einem ist. Sie hat ihre weitere Ausbildung im Bürgerhaus der Kleinstädte erfahren und tritt in der neuen Wohnungswirtschaft jetzt als Heimstätte für weiteste Volkskreise in Erscheinung.

Die zweite Wohnform ist die Mietwohnung, die Wohngelegenheit im fremden Haus. Sie war früher nur wenig in Deutschland bekannt (— in außerdeutschen Kulturstaaten spielt sie heute noch nicht die ausschlaggebende Rolle —), hat aber in den deutschen Ländern seit Mitte des vorigen Jahrhunderts nach Einführung der Gewerbefreiheit und Freizügigkeit rasch an Boden gewonnen und in den Wohnmagazinen der Mietkasernen, eng überbauten städtischen Hausblöcken, ihren unheilvollsten Vertreter gefunden.

Wenn wir heute Bilder der deutschen Wohngeschichte aus alter und neuer Zeit in unserer Erinnerung wachrufen, so sehen wir nicht nur schlechtweg das Haus, das Dorf, die Stadt, sondern wir finden in jedem von ihnen den sichtbaren Ausdruck wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Verflechtungen ihrer Zeit, wir lesen in ihnen die Zusammenhänge von Bau, Wirtschaft und Gesellschaft. Bis um 1840 sehen wir ein enges Zusammenwirken von Gemeinwirtschaft und Privatwirtschaft im Wohnungsbau, sowohl

bei dörflichen wie in städtischen Siedlungen: ein organisches System öffentlicher Hilfen und Bindungen steht dem Privatbau zur Seite und gestattet ein gesundes Verhältnis beider Wohnformen aufrecht zu erhalten: das Überwiegen der produktiven Hauswirtschaften.

Von Mitte des vorigen Jahrhunderts an bleibt Bodenbeschaffung und Wohnungsversorgung ausschließlich der privaten Initiative, dem privaten Erwerbsinteresse überlassen. In den Städten erliegt das Eigenheim. Mit ihm der gemeindegewöhnliche Geist. Die Gesellschaft geht mit Bildung des Proletariats in die Brüche, während die Wirtschaft, aus den Kraftspeichern der ländlichen Bezirke genährt, sich treibhausartig entwickelt. Erst heute, unter den Folgen der Wohnungsnot wird die Erkenntnis wieder lebendig, daß öffentliche Hilfen und Bindungen für eine gesunde Entwicklung des Wohnungswezens unerlässlich sind, daß die Wohnungsfrage nicht nur den Wohnungsuchenden und das Baugewerbe angeht, sondern alle, daß Volksgesundheit, Erhaltung der Arbeitsfreudigkeit und Arbeitskraft eine gesunde Wohnpolitik fordern und damit einsetzen müssen, dem Eigenheim wieder Geltung zu verschaffen.

Das mitteldeutsche Dorf gibt in seinem geschichtlichen Aufbau wohl das beste Beispiel für reibungslosen gemeindlichen Zusammenschluß und für eine glückliche Vereinigung gemeinwirtschaftlicher und privatwirtschaftlicher Interessen.

### Das Dorf.

Neben dem hohen landwirtschaftlichen und heimatföndlichen Interesse, welches das Dorfs Haus an sich schon beansprucht, wird seit dem Krieg das Dorf und Dorfs Haus auch von bauwirtschaftlicher Seite her eingehender beachtet, — fast möchte ich sagen neu entdeckt.

Vom Einzel-(Einöb-)Hof geht die Entwicklung der ländlichen Siedlungsformen über den Weiler zum Dorf, der zwanglosen oder planmäßigen Vereinigung mehrerer Höfe. Der erste Eindruck, den wir von ländlichen Siedlungen gewinnen, ist der einer natürlichen Einheitlichkeit und Geschlossenheit. Ihr Grund liegt in den gleichen Bedürfnissen und gleichartigen Beschäftigungsweisen des Landbaues, weiterhin aber in den gemeinsamen Interessen der Dorfbewohner, der wirtschaftlichen Abhängigkeit und engen Verbundenheit aller Dorfgemeinschaften untereinander.

Zunächst ist der Bauernhof eine geschlossene Wirtschaftseinheit mit Wohn- und Wirtschaftsräumen, Hofraum und Garten. Der Bauer ist Hauswirt und Selbstversorger. Jedes Anwesen ist von Zaun oder Hecke umgeben. Das Dorf als Ganzes — die Zusammenfassung der Wirtschaftseinheiten — ist wieder durch Etter oder Hagen

eingefaßt, hinter dem im malerischen Wechsel Strauchwerk und Baumkronen, Hausgiebel und Satteldächer hervorstehen. Ein Haus gleicht dem andern und alle scharen sie sich, wie eine Herde sich um ihren Hirten drängt, um den Turm und das hohe Sturmdach der Kirche. Rings um das Dorf liegt die Feldflur. Sie ist in zusammenhängenden Flächen verschiedener Güte (Bonität) aufgeteilt, die Gewanne, aus denen jedem einzelnen Bauernhof sein Anteil in Streifen, Parzellen, zugemessen ist. Über den Gewannen hinaus liegt das Allmeindland, die Allmende: Wiesen, Weide, Sdland und Wald. Gemeinsame Wege führen vom Dorf in die Gewanne, nicht in die Einzelparzellen. Damit kein Bauer die Saaten des anderen schädigt, sind die Zeiten für Zufahrt und Bewirtschaftung der Felder „im Flurzwang“ einheitlich festgesetzt. Gemeinsame Bestimmungen regeln aber nicht allein die Bestellungs- und Erntezeiten. Die Dorfordnungen, Rechtsame und Weistümer erstrecken sich vielmehr auch auf Bauvorhaben jeder Art, von dem gemeinjam betriebenen Weabau bis zum Hausbau des einzelnen Bauern. Sie weisen jedem einzelnen Bauherrn bestimmte Hilfen an, die er an Werkstoffen seitens der Gemeinde beanspruchen darf und weisen ihm weiter die Hand- und Spanndienste der Dorfgemeinschaften zu, um eine rasche Förderung des Baues innerhalb der sogenannten Schönwetterfrist zu ermöglichen. Das Werkholz wird seitens der Gemeinde in genau festgelegter Menge, Stückzahl und Beschaffenheit aus den Gemeindewaldungen angewiesen. Steine, Lehm und Sand sind in den Gemeindegewässern zur Verfügung gestellt. Kalk und Ziegelbrennereien wurden vieler Orts zuerst als gemeindliche Betriebe errichtet.

Wie nach dem Hubertusbürger Frieden der alte Fritz in den zerstörten schlesischen Provinzen alte Dörfer wieder aufbaute und neue Dörfer anlegte, griff er auf Dorfrechtsame und ihre öffentlichen Hilfen zurück, indem er seinerseits nicht allein die bautechnischen Leiter der Neugründungen stellte, sondern auch aus staatlichen Wäldern genau bestimmte Bauholz mengen jedem einzelnen Hof zuwies und die Werkstoff- und Arbeitshilfen der Kolonisten auf der Grundlage der Selbsthilfe, wie wir heute sagen würden, organisierte.

Die Baustoffe, in der Regel der nächsten Umgebung entnommen, waren gewissermaßen der Extrakt des zweckmäßigsten, was eine Gegend an geeignetem Baumaterial bieten konnte. Ihre Verarbeitung hatte sich in langen Zeiträumen in der wirtschaftlichst günstigsten Art herausgebildet. Diese bodenständigen Baustoffe stellten eine glückliche Verbindung des Bauwerks mit dem Boden, der umgebenden Landschaft her. Die bodenständigen Bauten aus Holz, Bruchsteinen, Lehm, Sand, Stroh und Schilf erschienen wie Kinder des Bodens, wie organische Bestandteile der Land-

schaft, nicht wie Fremdlinge oder der Landschaft aufgezwungene Fremdkörper. Ebenso wie die Baustoffe und ihre Verarbeitung war auch die Hausform aus den Bedürfnissen des Landeslebens entwickelt, herausgewachsen: die wirtschaftlichste Lösung des ländlichen Raumbedürfnisses, ein Typ. Wochten besondere Verhältnisse, wie die Rücksicht auf eine steile Lage, auf schwierigen Untergrund, bessere Besonnung, Windschutz, oder auf nachbarrechtliche Verhältnisse auch gelegentlich zu Abwandlungen oder Ergänzungen des Typs zwingen, — stets bildete die Einheitsform das greifbare Vorbild jedes Neubaus. Der Bauer als Bauherr war sein eigener Bauberater, sein Disponent, sein Bauleiter. Er leistete mit seinem Gesinde und Angehörigen die Hauptarbeit am Bau, Dorfgenossen die Hand- und Spanndienste. Störarbeiter, die von Ort zu Ort zogen, halfen bei den Facharbeiten. Sie wurden vom Bauern gegen Verpflegung und Entlohnung angenommen.

Der Begriff des Hauses, das bei Unternehmern und Geschäftsleuten nach Plan bestellt und vom Besteller schlüsselfertig übernommen wird, war also dem Dorfbau fremd.

Im ländlichen Wirtschaftsbetrieb bildet der Hof — nicht etwa nur das Wohnhaus die Einheit — den Kern: der Hof mit den Ställen, den Futter- und Getreidespeichern mit Tennen und Bansen, den Wagen- und Brennholzschuppen, dem Hofpflaster mit Zufahrt, Einfriedigung, Dunglege und Brunnen. Das Wohnhaus ist innerhalb dieser baulichen Betriebsanlagen nur ein Teil. Raumgröße und Anlage halten sich in bescheidenen Grenzen des ländlichen Arbeits- und Ruhebedürfnisses. Das Wohnhaus enthält meist in Dachkammern oder in einem aufgesetzten oberen Stock noch die Räume für Altstübe oder Austräger, sofern es die Altstübe nicht vorziehen, ein eigenes kleines Häuschen für ihre alten Tage zu beziehen.

Bei einfachen kleinen Dorfhäusern spielte das Baukapital noch nicht die ausschlaggebende Rolle, wie etwa beim heutigen Kleinhaus, und es klingt ganz glaubwürdig, was Kiehl in „Land und Leuten“ vom einfachen Westerbäuerischen Haus sagt:

„Heute wie noch vor hundert Jahren baut sich der Bauer mit einem Kapital von beiläufig fünf- bis sechszehnhundert Gulden sein Häuschen, die Arbeit der eigenen Hände, die er in den Bau steckt, ist der bedeutendste Teil seines Anlagekapitals, er baut sein Haus im Wortsinne selber. Darum sieht man auch hier noch so häufig, wie in alten Zeiten, verlassene, in sich zusammenfallende Häuser, namentlich auf etwanigeren Punkten. Denn der hypothekarische Wert, der Wert des Materials, der Bauarbeit, der Lage ist da oft so gering, daß gar keine andere Wahl bleibt als das Haus verfallen zu lassen, wenn der Bewohner verstorben ist, und ein anderer sich nicht sofort einfindet. Die Kosten des Abbruchs würden den Wert des

abzubrechenden Materials bei weitem übersteigen. Man reißt heraus, was an Holzwerk noch halbwegs brauchbar ist; den Rest mag dann der Nordwestwind zusammenblasen.“

Noch gibt es keine festen Verbindungswege. Das Dorf ist auf sich allein angewiesen und jeder eigene Haushalt erzeugt im eigenen Betrieb was er braucht: Brot und Fleisch, Seife und Kerzen, selbst Wäsche und Kleider. Auf Spinnrad und Webstuhl wird der selbstgebaute Flachs, die Wolle der eigenen Schafe gesponnen und gewebt. Der Bauer walzt und färbt, oft mit selbstgebaute Krapp. Das Brot wird in eigenem oder im Kommunenbackofen gebacken, das Bier im Kommunen-Sudhaus gebraut. Der Bauer versteht also gewerbliche Tätigkeiten ebenso wie die Landwirtschaft und ist von Haus aus handwerklich begabt und geschult, ist Landwirt und Handwerker in einer Person.

Ende des 18. Jahrhunderts entstehen feste Wege von Dorf zu Dorf. Feste Straßen führen vom Dorf zur Stadt. Das Dorf kommt nun in nähere Berührung mit der Stadtwirtschaft und lernt den mechanischen Betrieb kennen. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts sehen wir, — ein Zeichen der mechanischen Einstellung und gewerblichen Begabung des deutschen Bauern — besonders in Mitteldeutschen Bezirken, auf Dörfern und in Dorfmühlen mechanische Kleinbetriebe — vor allem Wollspinnereien — entstehen, die mit Wasserkraft oder durch Göpelwerke betrieben werden. Sie sind aber bald wieder von der Dampfkraft, der Großindustrie, in den Fabriksstädten verdrängt. Von da ab wandert der Überschuß der dörflichen Bevölkerung als „Fabriker“ in die Stadt. Das hausgewerbliche Interesse verschwindet zunächst mehr und mehr im Dorf und in der Hauswirtschaft. Der Bauer kauft die Gegenstände des täglichen Bedarfs, wie Wäsche, Kleider und Schuhe. Außer Schmied und Stellmacher siedeln sich im größeren Dorf nun Schneider, Schuster, Schreiner, Zimmerer und Maurer als „Ackerbürger“ an. Beim Bauern tritt das landwirtschaftliche Interesse also jetzt erst in den Vordergrund. Die vielen Einzelparzellen der Gemengelage, der zersplitterte Grundbesitz wird als zeit- und kraustraubend, der Flurzwang als lästig empfunden. Die Flurbereinigung soll durch Zusammenlegung der Parzellen und Durchbildung zusammenhängender Flächen die leichtere Bewirtschaftung der Acker ermöglichen, rationellen und intensiven Wirtschaftsformen den Boden bereiten. Einheitliche Maßnahmen zur Verbesserung von Ackerbau und Viehzucht greifen Platz. Wo der Einzelne zu schwach ist, bilden sich Genossenschaften zu gemeinsamem Bezug von Maschinen, von Zuchtvieh und Saatgut. Maschinenarbeit verdrängt die Handarbeit, elektrische Kraft

und Rohlmotoren kommen der menschlichen Arbeitskraft zu Hilfe. Die Stadt kommt aufs Land.

In allem Wechsel blieb bisher das Dorfhaus, die Dorfwohnung nicht nur als Wohnform — als Eigentümerhaus —, sondern auch in ihrer Einteilung und ihrem Aufbau erhalten. Mehr noch: wie sie früher zum Vorbild des Stadthauses wurde, so wird sie heute zum Vorbild des Arbeiterhauses und weiter zum Vorbild der Heimstätte. Die Bestrebungen der neuesten Zeit zur Typisierung des Mittelstandshauses und Arbeiterhauses kommen bewußt oder unbewußt auf das Dorfhaus zurück.

Die kommende Stadt-Land-Kultur findet durch die geschichtliche Entwicklung des Dorfes schon den Boden geebnet. Gleichviel ob nach Auflockerung der Städte- und Werkstatt-Aussiedlung nun Arbeiterkolonien mit Heimstätten errichtet werden oder in neuen Grüngürteln und -Zonen nun gärtnerische oder landwirtschaftliche Intensivbetriebe entstehen. Sie kann das geistige Erbe des Dorfes in wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Hinsicht antreten. Die alte Dorfgesinnung liegt der Bevölkerung noch im Blut als Doppelveranlagung für Handwerk und Landwirtschaft, als Doppelsinn für Gemeindevirtschaft und Privatwirtschaft.

#### Die alte Stadt.

Im Anschluß an dörfliche Siedlungen, an wirtschaftlich wichtige Punkte oder in Anlehnung an geeignete Kastelle, Klöster oder Herrensitze hat sich die Stadt durch Aufnahme von Gewerbe und Handel entwickelt. Ihre Bürger, nach Berufsgruppen vereinigt, bilden Gemeinden in der Gemeinde, sind aber als solche auf Gedeih oder Verderben mit „ihrer Stadt“ verbunden. Sie produzieren und handeln. Der Markt wird Mittelpunkt der Stadt. Der Mauerring ist das äußere Zeichen der zur gegenseitigen Hilfe verbundenen und sich nach außen eng abschließenden Gemeinschaft. Das wirtschaftliche und soziale Leben wird einheitlich von einem Geist, einer Weltanschauung, einer Religion durchdrungen; dieser Geist findet sein alles überragendes Symbol in den hohen Kirchenbauten. Baukunst, Malerei, Plastik und Kunstgewerbe sprechen eine zeitgemäße, allen verständliche Sprache.

Wie das Dorf, zeigt auch die alte Stadt das Bestreben eigener Haushaltungen. Jeder Bürger hat sein eigenes Haus. Das Bürgerhaus entwickelt sich, wie das Dorfhaus, zunächst in zeitlos-schlichten Formen aus dem Fachwerk. Eng gedrängt steht Haus an Haus in der wehrhaft mauerungsgürteten Stadt. Die steilen Giebel sind gegen die Straße gewandt. Die beschränkte Baufläche zwingt zum Hochbau, zum Aufeinandersetzen mehrerer Geschosse (Aufstocken, Stockwerk). Die Zahl der Stockwerke ist je nach Lage des

Hauses und Stellung des Inwohners verschieden. Die oberen Geschosse ragen vielfach gegen die Straße über die unteren Geschosse vor. Der Grundriß des Wohnhauses läßt unschwer den Ursprung vom Dorfhaus erkennen, ist aber dem städtischen Bedarf entsprechend abgewandelt. Im Erdgeschoß sind je nach Landesbrauch Lauben, Werkstätten, Läden, Geschäftsräume, Stallungen, Magazine oder Hochkeller eingebaut. Vorrats- und Speicherräume nehmen die obersten Stockwerke und Böden ein. Dazwischen liegen die Wohnräume des Hausherrn und seiner Familie, der Altstüber und sonstiger Angehöriger. Diensthofen und Dienstleute finden den patriarchalischen Zeitverhältnissen entsprechend die Wohnung bei ihrer Herrschaft. Die Landstraßen sind schlecht und unsicher das Land. Strenge Zollgrenzen scheiden die Städte, nicht selten auch Stadt und Land. So bildet der Bering seinen eignen geschlossenen Wirtschaftskreis, der möglichst alles, was er bedarf, auch selbst erzeugt und in gemeindegemeinlicher Abgeschlossenheit fremden Zugang fernhält.

Das Mittelalter geht zu Ende. Mit ihm die strenge Bindung aller in einem Geist. Humanismus und Reformation lösen eine neue Zeit aus.

Die Bautätigkeit der freien Städte kommt mehr und mehr zum Stillstand. Die landesfürstlichen Städte kommen hoch. Repräsentative Rücksichten fordern hier einheitliche großzügige Straßen und Straßenwände, Massivbauten in regelmässiger Achsenteilung mit vorgeschriebener Stockwerkshöhe. Seit Ende des Dreißigjährigen Krieges tritt anstelle des Holz- und Fachwerkbauwerks allmählich der Steinbau und mit ihm streng gegliederte Fassaden, welche der jeweiligen Mode, dem Zeitstil, in ihren Gliederungen und Schmuckformen folgen. Das vornehme Stadthaus wendet die Breitseite (Trauslinie) der Straße zu. Die Giebel als Brandmauern kommen gegen den Nachbarn zu stehen. Der Anfang des Reihenhauses, langer, einheitlicher Straßen- und Platzwände ist gemacht. Hinter der breiten Straßenfront der Wohnhäuser werden die Wohnräume höher und lichter. Die Treppen münden in breite Dielen und Korridore. Neben dem bürgerlichen Eigentümerhaus entstehen nun Häuser für Werk- und Dienstwohnungen der landesfürstlichen Beamten und Arbeiter. Diese Wohnbauten gehen in ihrem Umfang zum Teil über das Bedürfnis einer einzelnen Haushaltung hinaus und werden nun nicht selten für zwei oder mehrere Familien eingerichtet, zunächst für jede Wohnung mit eigenem Zugang und Treppenhause.

Neben den landesfürstlichen Städten finden wir noch im 18. Jahrhundert die Kleinstädte mit ihren Ackerbürgern, die „ländliches Gewerbe mit

Bürgergewerb — Handwerk und Handel — paaren“. Behäbige Landstädtchen, wie wir sie aus „Hermann und Dorothea“ kennen. Hier ist der Hausbesitzer noch wahrer Hausherr, der nur ungerne Räume an Fremde abgibt und im Fremdling den lästigen Eindringling sieht. Die Stadtgemeinde ist hier gesellschaftlich und wirtschaftlich noch ein geschlossener Kreis, dessen Glieder durch alle Bande der Selbstthätigkeit verbunden, zur gegenseitigen Theilnahme und Hilfe verpflichtet, in ihrem Zusammengehörigkeitsgefühl ein reges Interesse an allem Geschehen, an den Leiden und Erfolgen ihres Gemeinwesens nehmen. Haus und Hof gehören zum Begriff des Bürgers (mein Haus, meine Burg). Der Hausbau ist noch ur-eigenste Angelegenheit des bürgerlichen Bauherrn.

Der Ackerbürger ist, wie der zeitgenössische Bauer, Gewerker und Landwirt in einer Person, — nur verfeinerter und sicherer —; wirtschaftlich sicherer durch den Betrieb seines Gewerbes.

Die Sicherung gegen Brände, der größere Umfang der Stadthäuser, ihre massive Ausführung und bedeutendere Aufmachung, ihr höherer Bauwert, hatte unter dem Zwang öffentlicher Vorschriften in den Städten immer mehr dahin geführt, auch Wohnbauausführungen (— unbeschadet der weitgehenden Mitwirkung des Bauherrn in Planung, Finanzierung und Materialankauf —) an Fachleute zu übertragen, Bauhandwerker. Sie waren als eigenes Gewerbe nach einzelnen Arbeitsattungen zunstmäßig zusammengesetzt. Sie wahrten auch im Hausbau streng die Tradition und boten dadurch Gewähr für eine einheitliche Werkauffassung und organische Entwicklung des Hausbaues. Selbst wo sie nur zum Theil und wenig mitwirkten, wie beim Bau der Kleinhäuser für die Tagelöhner und Arbeiter am Außenring der Städte, beeinflusste ihr gutes Vorbild den Selbstbau. Haus und Stadt waren damit das Bild einer einheitlichen, in sich ruhenden Kultur. Wochten auch Kriege und Brände häufig Lücken in den einheitlichen Bestand der Städte reißen, sie wurden stets den Anforderungen ihrer Zeit, dem Zeitgeist entsprechend, aber ohne Dissonanz mit dem Alten, wieder geschlossen.

Das Zunfthandwerk hielt auf strenge Ordnung und setzte sich im „Befähigungsnachweis“ enge Grenzen. Die strengen Regeln sollten gewerbliche und wirtschaftliche Sicherheiten bieten; in letzter Zeit, besonders bei geringen Verdienstmöglichkeiten, auch gegen Unterbieten sichern. Trotzdem ließen Stellung und Einkommen der Bauhandwerker oft zu wünschen übrig. Sie arbeiteten selten für eigene Rechnung und lebten meist in bescheidenen Verhältnissen.

Solange soziale Beschränkungen, politische und wirtschaftliche Hemmungen und Bedrängnisse,

Kriege, Krankheiten und Abwanderung die rasche Volksvermehrung hemmten, konnte der Zunftbau den Anforderungen der städtischen Wohnungsnachfrage noch gerecht werden. Wie aber diese Verluste mehr und mehr nachließen, stellte der Zunftbau nicht mehr das erforderliche Angebot an Arbeitskräften, das der Bevölkerungszunahme entsprochen hätte und zur raschen und sparsamen Abwicklung des Wohnbaues nötig gewesen wäre.

Wie die lästigen Zollgrenzen innerhalb der deutschen Staaten mit Errichtung des Zollvereins um 1834 immer mehr fielen, wie nun eine Stadt mit der anderen, Stadt und Landbezirk ungehindert Verkehr und Warenaustausch pflegen konnten, wie Steinkohle den Hausbrand ersetzte, Eisengewinnung, Maschinenbau- und Maschinenindustrie immer größeren Umfang annahmten, wie das Schienennetz der Eisenbahnen das Land überspannte, die Schifffahrt auf Strömen und Über-See zunahm und das Bank- und Kreditwesen immer größere Unternehmen finanzierte, da hatte nicht nur ein neues Kapitel der Wirtschaftsgeschichte, sondern auch ein neues Kapitel der deutschen Wohnungsgeschichte begonnen.

Auf dem Wege zur Großstadt.

Mit dem Wirtschaftsliberalismus in der Mitte des vorigen Jahrhunderts waren die Gesetze der Gewerbefreiheit und der Freizügigkeit zur Einführung gekommen. Diese neuen Gesetze äuferten ihre Wirkung aber nicht nur dahin, daß die Zahl der Bauarbeiter und die Mengen der Baumstoffe wesentlich vermehrt wurden, — der Wohnungsbau entledigte sich nun immer mehr der Beschränkungen, welche gesellschaftliche, gesundheitliche und ästhetische Rücksichten und Bindungen ihm bisher auferlegt hatten. Neben den Bauhandwerkern suchte ein Heer von Spekulanten, Maklern und Händlern ihren Verdienst im Schlüsselgewerbe des Wohnbaues, angelockt durch die große Nachfrage, die auf dem „Wohnungsmarkt“ einsetzte.

Die Städte an den neuen Verkehrsadern wurden Mittelpunkte der Industrie, des Handels und der Behörden. Was abseits der großen Verkehrsadern lag, war mehr und mehr lahm gelegt. Der Überschuf der ländlichen und kleinstädtischen Bevölkerung strömte seit 1871 den neuen Industrien zu, die sich an den neuen Wirtschaftskernen sammelten. So wurde es still in manchem Bezirk und Städtchen. Bald kamen nur noch Künstler und Kunstfreunde, hier in beschaulich verträumter Ruhe die Schönheit verfloßener Zeiten zu genießen. Wirtschaft, Garten- und Feldbau gingen zurück und manche früher „reiche Gegend“ wurde „armes Land“.

In den neuen Städten aber war für Bevölkerungszunahme und Bevölkerungsdichte keine Schranke mehr gezogen. Die Zahl der Heiraten

und neuen Haushaltungen wuchs. Das patriarchalische Verhältnis zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer war zu Ende. Der Arbeitnehmer wurde durch reinen Geldlohn abgefunden und hatte jetzt für Kleidung, Nahrung und Wohnung selbst zu sorgen. Gemeinden und Staat ihrerseits überließen die Wohnungsfürsorge ebenfalls den Wohnungssuchenden bezw. der privaten Unternehmung, dem geschäftsmäßigen Wohnungsbau.

Die Wohnungsnachfrage der freien, unabhängigen Arbeiter der neuen Industrien wurde noch durch die Nachfrage der Arbeiter und Angestellten des Handels vermehrt und das Beamtentum, das schon seit dem Aufgehen der Kleinstaaterei in größeren politischen Verbänden an Bodenständigkeit immer mehr verloren hatte, bildete mit der Masse der Arbeiter und Angestellten der freien Berufe zusammen ein Heer von Wohnungssuchenden, die nur imstande waren — zu mieten.

Die Wohnmagazine wachsen: Asyl der Sozial-Heimatlosen! — — Treibhausartig entfaltet sich die Wirtschaft. Raubbau macht aus dem gesunden Bauern- und Bürgerblut, das Eigenheim und Scholle verlassen hat, — —

das Proletariat der Mietkaserne.

Die Wirtschaft blüht — die Gesellschaft zerfällt.

Das klare Verhältnis von Hausherrn und Haus, von Bürger und Gemeinde, ist geschwunden. Das Ideal der häuslichen Behäbigkeit und Behaglichkeit, das Interesse des Hausinwohners am Haus ist dahin. „Die moderne Stadtgemeinde ist wie ein großes Wirtshaus, in welchem man, von allen Banden örtlicher Seßhaftigkeit frei, ein soziales Junggesellenleben führen kann. Familie,

Haus, Gemeinde und Staat zeigen hier die Form der Auflösung.“

— — — So war die Lage, wie der Krieg ausbrach und ein sozial-geschlossenes Volk finden sollte.

Die rasche Entwicklung des deutschen Wirtschaftslebens hatte den Wohnungsbau in falsche Bahnen gelenkt. Sie hatte ihm keine Zeit gelassen, das schwierige technische Problem der billigen, gesunden Volkswohnung zu lösen und hatte dieses Problem durch den Übergang zum Massen-Miethaus verwirrt.

Einige Zahlen mögen uns zeigen, wie rasch die Wohnform der Mietwohnung durch die Industrialisierung überhand genommen hatte. Noch um 1800 waren in Preußen 75% der Bevölkerung auf dem Land angesiedelt, 25% in Städten und Kleinstädten, viele davon als Ackerbürger und selbständige Gewerbetreibende, die meisten als Hauseigentümer. Vor dem Weltkrieg aber wohnten über 80 v. H. der deutschen Bevölkerung zur Miete.

England, Amerika, Belgien und Frankreich hatten trotz gleicher industrieller Entwicklung in der gleichen Zeit durch eine glückliche Bodenpolitik und Verkehrspolitik das Einfamilienhaus als Regel beibehalten und durch lockere Überbauung der Industrieorte der Bevölkerung den Genuß am Boden gesichert. Heute wohnt man wie vor dem Krieg in England und Belgien noch billiger im Eigenheim wie der Deutsche in der Mietkaserne.

Der Weg zum Staat geht über die Gemeinde. Der Weg zur Gemeinde geht durch die Familie und das Haus. Nicht durch das Haus der andern — sondern durch das Familienhaus.

„Die sozial-heimatlos gewordenen Glieder der Gemeinde wie der Gesellschaft müssen unter einer neuen, beweglicheren Form wieder eingebürgert und seßhaft gemacht werden, die in der Übergangsphase äußerlich verwischten Gruppenbildungen der Gemeinde wie der Gesellschaft mit neuen festen Linien umrissen werden.“

(Ritol, Land und Leute.)

## Vermischtes.

### Ausstellung farbiger Architektur in Hamburg.

Am 9. April wurde in der Stadthalle eine Ausstellung eröffnet, die sich zur Aufgabe gesetzt hat, über den gegenwärtigen Stand der Farbe im Städtebild zu informieren. Die große Mehrzahl der von den städtischen Bauverwaltungen und Privatarchitekten ausgestellten Entwürfe befaßt sich mit der Aufgabe, mehr oder weniger gute alte Bauten oder Baugruppen ihrem eintönigen Grau durch farbige Bemalung zu entreißen. Retrospektiv wie diese Architekturen sind auch meist die Farbgebungsentwürfe in schwachen, gebrochenen Tönen. Solche Versuche werden sich, besonders in Großstädten, schon nach kurzer Zeit als falsch erweisen, da der sich ablagernde Schmutz und Ruß die Farbwirkung bis zur Unkenntlichkeit herabmindert. Demgegenüber verdienen einige Arbeiten von Böcker, Halle, hervorgehoben zu werden, die nicht nur insofern lebendiger wirken, als sie sich mit neuzeitlicher Architektur befassen, sondern auch wegen der

reinen kräftigen Farben, die zur Verwendung gelangten. Die Bemalung des Magdeburger Rathauses kann als musterträchtiges Beispiel für farbige Belebung eines alten Bauwerkes bezeichnet werden. Immer wieder kann man die Feststellung machen, daß die Leuchtkraft der Farben dann ganz besonders in Erscheinung tritt, wenn sie gegen Weiß oder neutrale Töne gestellt wird. In dieser Hinsicht wirkt das Projekt des Stadtbauamtes Frankfurt a. O. für die farbige Ausgestaltung der dortigen Heimgaß Siedlung recht reizvoll. Ein längerer Reihenbaublock ist weiß getönt, die Fensterumrahmungen rot abgesetzt. In größeren Abständen wird dann diese ruhige Front durch einheitlich gestaltete, in Giebeln endigende Vorbauten, die in reinen kräftigen Farben getönt sind, rhythmisch unterbrochen.

Den interessantesten Teil der Ausstellung bildet der Wettbewerb für die farbige Ausgestaltung des Straßenzuges Bur stah. Ich hatte bereits in dem Aufsatz „Die

Organisation der farbigen Gestaltung“ in Heft 2 dieses Jahrgangs darauf hingewiesen, daß nur die planmäßige Lösung der Bemalung ganzer Straßenzüge ein befriedigendes Ergebnis bezüglich der Verwendung der Farbe im Städtebau gewährleisten kann. Dieser Wettbewerb bestätigt nicht nur diese Auffassung, sondern weist auch gleichzeitig den gleichen Weg, der zur Erreichung dieses Zieles in dem vorgenannten Aufsatz gemiesen wurde. Während nämlich alle die Projekte, die mit vielfachem Farbwechsel von Haus zu Haus arbeiten, in ihrer Wirkung nicht befriedigen, zeigen die Entwürfe, die längere Straßenzüge unter Verwendung nur beschränkter Stalten reiner Farbtöne zu einheitlicher Farbwirkung zusammenfassen, die künstlerisch beste Wirkung. Ein nicht ausgezeichnete Entwurf „Bur stah!“, der offenbar vom gleichen Verfasser stammt, verrät ein sicheres Farbeempfinden. Der Entwurf „Scholle“ behandelt einen ausgedehnten Häuserblock in leuchtendem Gelb, Orange und Rot.

In reicher Übersicht werden in einer besonderen Ab- teilung die bekannten neueren Farben ausgestellt. Man vermißt eine amtliche Bewertung der Farbenqualitäten, die doch die Grundlage jeder Wiedereinführung der Farbe zur Belebung des Stadtbildes sein müßte! Kommt man heute nach Magdeburg, so erschrickt man über die geringe Haltbarkeit der dort erst vor wenigen Jahren angefertigten Hausanstriche. Während das Problem kräftiger Farbgebung auf frischem Fuß heute schon als gelöst bezeichnet werden kann, werden Anstriche auf alten Ge- bäuden noch langer Erprobung und wissenschaftlicher Beobachtung bedürfen, ehe auch diese Aufgabe zu einem befriedigenden Ergebnis gebracht sein wird. M.

### Erhöhung der Hauszinssteuer.

Durch die Verordnung zur Ausführung der dritten Steuernotverordnung des Reiches vom 14. 2. 1924 (dritte preussische Steuernotverordnung) vom 28. März 1925 (S. 156 dieses Heftes) ist die Hauszinssteuer von 600% auf 700% der staatlichen Grundvermögenssteuer erhöht worden. Gleichzeitig ist ein anderer Verteilungsmassstab für die Verwendung der Steuer eingeführt worden. Während bisher  $\frac{3}{12}$  des Steuerertrages für den Wohnungsbau und  $\frac{7}{12}$  für sonstige Zwecke zu verwenden waren, fließen jetzt  $\frac{7}{14}$ , also die Hälfte des Steuerertrages, dem Wohnungsbau zu. Hiervon fallen  $\frac{3}{7}$  (also  $\frac{3}{14}$  der ganzen Steuer) dem staatlichen Ausgleichsfonds und  $\frac{4}{7}$  den Stadt- und Landkreisen nach Maßgabe des örtlichen Aufkommens zu. Die Erhöhung der Steuer kommt also in der Hauptsache dem Ausgleichsfonds zu gute. Da der Ertrag der gesamten Steuer bisher auf rd. 540 Millionen Mark zu schätzen war, würde die Erhöhung der Steuer etwa 90 Millionen Mark ausmachen, sodas der gesamte Steuerertrag sich jetzt auf 630 Millionen Mark stellen würde. Hiervon würden  $\frac{3}{14} = 135$  Millionen Mark dem Ausgleichsfonds und  $\frac{4}{14} = 180$  Millionen Mark den Stadt- und Landkreisen für Wohnungsbauzwecke zufließen. Der Ausgleichsfonds, der bisher nur rd. 45 Millionen Mark betrug, würde da- nach eine Verdreifachung erfahren. Dagegen bliebe der Anteil der Stadt- und Landgemeinden unverändert.

Die neue Regelung ist insofern zu begrüßen, als gerade der Ausgleichsfonds sich im vorigen Jahre als völlig unzureichend erwiesen hat. Es wird nach der neuen Regelung den Regierungspräsidenten weit eher möglich sein, den Bedürfnissen der Kreise mit geringem eigenen Steueraufkommen Rechnung zu tragen. Zu be-

rücksichtigen ist dabei noch, daß im vorigen Jahre der Ausgleichsfonds in überwiegendem Maße für die Ein- derung der Notstände im besetzten Gebiet und in Ober- schlesien verwendet worden ist. Dies wird bei der starken Erhöhung des Ausgleichsfonds nicht mehr im gleichen Ver- hältnis erforderlich sein.

Die neue Regelung tritt mit dem 1. April 1925 in Kraft. Es ist zu hoffen, daß die Überweisung der Mittel des Ausgleichsfonds an die einzelnen Regierungspräsi- denten mit der größten Beschleunigung erfolgt, damit der Beginn der Bautätigkeit nicht noch länger hinaus- gezogen wird. Weiter ist zu wünschen, daß hinsichtlich der Verwendung des Ausgleichsfonds baldigst genaue Bestimmungen erlassen werden, die die Mißstände des vorigen Jahres zu beseitigen geeignet sind. Schließlich muß man hoffen, daß eine allgemeine weitere Erhöhung der Hauszinssteuer für Neubauzwecke stattfindet, da auch die nach der neuen Verordnung zur Verfügung stehenden Mittel nicht als ausreichend angesehen werden können. Im übrigen bestehen hinsichtlich der Rechtsgültigkeit der Verordnung erhebliche Bedenken. Sie wird gegen- wärtig von dem Staatsgerichtshof geprüft. Es ist aber anzunehmen, daß im Falle ihrer Aufhebung ein ent- sprechendes Gesetz vom Landtage beschlossen werden würde. Bg.

### Warmwasserversorgung in Wohnhäusern.

Die Arbeitsgemeinschaft für Brennstoffersparnis Berlin in Berlin W. 66, Leipziger Straße 3 (Zentr. 9061), hat zur Frage der dauernden oder periodischen Inbetrieb- haltung der Warmwasserversorgungsanlagen auf Ver- anlassung des Ministers für Volkswohlfahrt, wie folgt Stellung genommen:

Für die Entscheidung kommen zwei Gesichtspunkte in Frage, der hygienische und der wirtschaftliche.

Daß vom hygienischen Standpunkt aus der Dauer- betrieb unbedingt gefordert werden muß, bedarf im Hin- blick auf die durch Krieg, Hungerblockade und Inflations- zeit geschwächte Volksgesundheit keiner weiteren Aus- führungen.

In wirtschaftlicher Hinsicht ist die Dauer der Betriebs- periode ausschlaggebend. Wird die Warmwasser- versorgungsanlage etwa wöchentlich an zwei Tagen in Be- trieb gesetzt, so ist zu berücksichtigen, daß an diesen beiden Tagen nahezu dieselbe Wassermenge verbraucht werden wird, wie in der ganzen Woche. Aus diesem Grunde wird auch der Brennstoffverbrauch demjenigen bei Dauer- betrieb nahezu gleich sein. Zweifellos wird aber die Anlage selbst, die für eine derartig erhöhte Inanspruch- nahme nicht eingerichtet ist, stark in Mitleidenschaft ge- zogen. Berücksichtigt man außerdem, daß auch an den Tagen, an denen die Anlage nicht in Betrieb ist, in den Haushaltungen warmes Wasser gebraucht wird, zu dessen Herstellung auch Brennstoff in den einzelnen Kochherden verbraucht wird, so kann ein kurzer periodischer Betrieb dem Dauerbetrieb gegenüber nicht als wirtschaftlicher an- gesprochen werden.

Bei größeren Betriebsperioden (alle zwei Wochen je drei Tage Betrieb) würde allerdings eine gewisse Brenn- stoffersparnis zu erzielen sein, der jedoch — abgesehen von den hygienischen Bedenken — erhöhte Ausgaben für die Instandhaltung der an diesen Tagen übermäßig bean- spruchten Anlage gegenüberstehen.

### Vom Rohstoff zum Bau.

Breslauer Baumeße.

In den Rahmen des bekannten 56. Landwirtschaft- lichen Maschinenmarktes und der Technischen Messe ist vom 14.—17. Mai wiederum eine Baumeße eingeordnet, ein Zweig der Wirtschaft und der Technik, der durch

Kriegs- und Nachkriegsfolgen zu einem fast völligen Stillstand verurteilt war und erst jetzt, nach der Zeit der wilden Inflation, die Hoffnung auf eine stärkere Belegung der erdrockelten Bautätigkeit aufsteigen läßt. Man muß aber die bisherige Schwierigkeit des Baugewerbes besonders aufmerksam würdigen und alle erdenklichen Ersparnismöglichkeiten, alle rationalen Wege und Methoden finden, die vom Entwurf bis zur Konstruktion, vom Kostenschlag bis zum fertigen Bau eine Entwicklung, ein Aufblühen im Rahmen unserer verarmten Wirtschaft ermöglichen. — Die Breslauer Messe, der Sammelpunkt von Käufern und Interessenten, die einen Überblick über all diese Grundlagen und hauptsächlich einen durch Wettbewerb ausgeglichenen Einkaufsmarkt suchen, diese Baumesse bringt alle Stufen vom Rohmaterial, von den Projekten, Steinen, Hölzern und anderen Baustoffen bis zu den Baracken, Hallen, Häusern und sonstigen fertigen und unfertigen Bauten. Es werden hier die vielen Bestandteile der Dekoration, der Sicherheits- und Hygiene-Technik veranschaulicht, die in ihrer Gesamtheit einen Überblick über den gegenwärtigen Stand des Baugewerbes vom Rohstoff bis zur Konstruktion gestatten. Wir sehen also neben Grundrissen und Planungen gleich die Baustoffe und die dazu gehörigen Bauhilfsmaschinen, die in Verbindung mit den sanitären und technischen Einrichtungen den Weg zum zweckmäßigen und technisch vollkommenen Fertigbau angeben.

Diese unübertroffene organisatorische Gestaltung — in Verbindung mit dem seit 61 Jahren bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenmarkt und mit der auf deutschem Boden zuerst in Breslau angeregten Technischen Messe — zieht alle bautechnisch eingestellten Interessenten, sowohl den Aussteller, als auch den Käufer, in der gesicherten Erwartung von gegenseitigen Erfolgen zur Baumesse nach Breslau vom 14.—17. Mai.

### Eine große wohnungspolitische Rundgebung in Berlin

ist am 8. und 9. Mai in Aussicht genommen. Sie soll die öffentliche Aufmerksamkeit darauf lenken, daß es trotz der schwierigen Wirtschaftslage auch heute möglich ist, Wohnungsreform in erheblichem Umfange zu treiben, insbesondere die wirtschaftlichen Grundlagen für eine ausreichende Bautätigkeit zu schaffen, um zunächst einmal der immer noch wachsenden Wohnungsnot zu steuern. Da der Reichstag die Regierung aufgefordert hat, bis zum 30. April Entwürfe über den Abbau der Zwangswirtschaft vorzulegen, wird diese Rundgebung der Fachleute besondere Aufmerksamkeit verdienen. Die Vorbereitung liegt in der Hand des Deutschen Vereins für Wohnungsreform (E. V.), Berlin W. 15, Joachimsthaleerstr. 10. Tel. Bismarck 4190/91.

### Warum das Bauen so teuer ist.

Oberschlesische Volksstimme vom 10. 2. 1925.

Derweil, wenn es dem Menschen schlecht geht, macht der Teufel seine besten Geschäfte. Darum sucht er das Glend noch unerträglicher zu gestalten und läßt seine Spießgesellen im Lande umherziehen, auf daß sie die Eier nach dem gleißenden Gold zur Schicksalstragödie sich auswirken lassen. Und viele Sinne verwirren sich, erliegen der Versuchung und schneiden aus der furchtbarsten Not ihrer Mitmenschen kostbare Riemen. Fast daß man versucht ist anzunehmen, sie wüßten selber nicht, welche abscheuliche Gemeinheit ihr Handeln charakterisiert. Da wohnen in unserem Vaterlande unzählige Familien in Glendswinkeln, die mit einer menschlichen Wohnung auch nicht das geringste mehr gemein haben, leiden himmelschreiende Not an Leib und Seele und verzweifeln

an Gott und den Menschen. Wie konnte so etwas eintreten? Haben wir nicht genug Baumaterial, um den Ärmsten ihr elementarstes Menschenrecht auf eine würdige Wohnung zu ermöglichen? Daran haben wir Überfluß. Aber die es im Besitz haben, entfremdeten es zu einer kapitalistischen Ware, deren Preis man in den Zeiten der Hochkonjunktur zum fieberhaften Wahnsinn gewissenlos steigert. Warum auch ungestraft, darüber vermag der Staat vielleicht Auskunft zu geben. Leben wir deshalb in der freiesten Demokratie, daß einer den anderen ausplündern darf? Warum sind ausgerechnet jetzt, wo durch die Mietzinssteuer eine stärkere Belegung des Baumarktes eingetreten ist, die Steine zur Apothekerware geworden, für die man den dreifachen Friedenspreis verlangt? Das Wort „Warum“ schreit hier mehr als anderswo nach Antwort. Die gibt uns mit zynischer Offenheit die Terrain-A.-G. Hohenzollernkanal, von der im Handstiel einer Berliner Zeitung folgendes zu lesen steht:

„Infolge lebhafter Nachfrage nach Ziegeln hat sich der Ziegelpreis, der Mitte vergangenen Jahres bis auf 12 Mark herabgegangen war, auf 60 Mark gehoben, infolgedessen die Terrain-A.-G. Hohenzollernkanal, die im Weichbilbe Berlin 2 Ziegeleien betreibt, eine angemessene Dividende für das laufende Geschäftsjahr ankündigt. Die Zusammenlegung der Aktien ist bei der Gesellschaft 12:1 beabsichtigt.“ Deutsches Volk, wehre dich gegen die Erbärmlichkeit, daß die Jagd nach der höchsten Dividende elementarste Menschenrechte zertrampelt. So kann das nicht weitergehen.

Der Ziegelpreisskandal hat so groteske Formen angenommen, daß er sogar die Unternehmer zu öffentlichem Protest herausgefordert hat. Eine in Hannover stattgefundene Versammlung der baugewerblichen Arbeitgeberverbände einschließlich Architektenschaft faßte nach eingehender Aussprache einstimmig folgende Entschliebung:

„Die am 16. Januar im Saale des „Bayerischen Hofes“ versammelten, mit der Bauwirtschaft verbundenen Berufsstände Hannovers erheben schärfsten Einspruch gegen die überraschend hohe Steigerung der Badsteinpreise durch den Verband der Hannoverischen Ziegeleien. Die Maßnahme ist dazu angetan, die Belegung der Bautätigkeit und die damit verbundene endliche Beseitigung der Wohnungsnot im Keime zu ersticken. Sie ist aber auch kein geeignetes Mittel, um den Abfall der Ziegeleien so zu heben, daß durch die gesteigerte Produktion die erforderliche Niedrighaltung des Produkts erzielt wird. Die Versammlung erwartet, daß die Stadt Hannover als die Besitzerin der größten und ausschlaggebenden Ziegeleien ihren Einfluß dahin geltend macht, daß die von der Berufsvereinigung beschlossene Erhöhung der Ziegelpreise sofort rückgängig gemacht wird, da sonst der Besitz so großer Wirtschaftsbetriebe in der Hand eines Gemeinwehens sinnlos ist.“

Die Versammlung ist der Ansicht, daß den Ziegeleien aus der Hauszinssteuer niedrig verzinsliche Vorschüsse auf ihre Produktion gegen Festlegung eines entsprechenden verbilligten Verkaufspreises gemährt werden sollen, um damit eine erhöhte Produktion sofort in die Wege zu leiten.“

### Gründung eines Kleingärtner-Bezirksbeirats bei der Regierung in Opyeln.

Gemäß Erlaß des Preussischen Ministers für Volkswohlfahrt vom 15. August 1924 — Nr. 764 — ist durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 11. Februar 1925 ein Kleingärtner-Bezirksbeirat gebildet worden.

Als Mitglieder wurden berufen:

Landgerichtsdirektor Himmel, Beuthen,  
Oberregierungssekretär Lind, Oppeln,  
Lehrer Klein, Ratibor,  
Gasthofbesitzer Berger, Neustadt,  
Mittelschullehrer Haberland, Gleiwitz,  
als Vertreter:

Büroinspektor Gottschlich, Beuthen,  
Garteninspektor Woeller, Ratibor,  
Lagerverwalter Karl Fieck, Neustadt,  
Betriebsleiter Stief, Ratischkau,  
Lehrer Wraefiono, Oppeln,

zum Vertrauensmann:

Lehrer Pietzsch, Oppeln,

zum Stellvertreter:

Oberpostsekretär Thomas, Oppeln.

Die Aufgaben des Kleingärtner-Bezirksbeirats sollen darin bestehen, daß die Wünsche und Bestrebungen der Kleingärtner bei den staatlichen und kommunalen Behörden zur Geltung gebracht werden. Der Aufgabekreis des Kleingärtner-Bezirksbeirats ist vorbehaltlich etwaiger Abänderungen und Ergänzungen wie folgt festgelegt:

Landbeschaffung für Kleingärten,

Begutachten von Beihilfegesuchen,

Begutachtung von Sportplatz- und Siedlungsfragen im Wettbewerb mit Kleingärten,

Einrichtung von Muster- und Versuchsgärten und deren Unterhaltung,

Einrichtung von Kursen über Schädlingsbekämpfung, Ausgabe oder Vermittlung von Merkblättern für den Kleingartenbau,

Einrichtung von Schul-, Schüler- und Jugendgärten und deren Unterhaltung,

Einrichtung von Turn- und Spielplätzen in Kleingartenanlagen,

Aufstellung oder Vermittlung von Musterpachtverträgen, Musterplänen für Kleingärten, Musterjahrgänge für Kleingartenvereine und Verbände,

Schlichtung von Streitigkeiten mit Behörden und Gemeinden,

Beschaffung von Holz für Gartenlauben und Umzäunung,

Vermittlung guter und preiswerter Gartensamereien, Obstbäume, Gartensträucher und Pflanzen,

Vermittlung von Natur- und Kunstdünger,

Unterstützung von Kleingarten-Ausstellungen und anderen Wettbewerben im Kleingartenbau,

Beschaffung von billigen Amortisationsdarlehen für die erste Einrichtung von Kleingärten bei Landesversicherungsanstalten und Gemeinden usw.

Am 28. Februar d. Js. fand die erste Sitzung des Kleingärtner-Bezirksbeirats in der Regierung Oppeln statt, in der die Aufgaben des Beirats und der Arbeitsplan des Landesverbandes der Kleingartenvereine Oberschlesiens eingehend erörtert wurden. Es steht zu hoffen, daß durch ein enges Zusammenarbeiten des Kleingärtner-Bezirksbeirats und des Landesverbandes der Kleingartenvereine mit der Regierung die Kleingartenbewegung auch weiterhin mit größtem Erfolge in Oberschlesien gefördert wird.

## Gesetze und Verordnungen.

### Verfügung des Reg.-Präsidenten zu Oppeln vom 10. Februar 1925 betr. Ablieferung der Rückzahlungen sowie der Tilgungs- und Zinsbeträge auf die aus dem staatlichen Ausgleichsfonds hergegebenen Hauszinssteuerhypotheken.

— I c 34 Nr. 284 II Ang. —

Gemäß Erlaß des Herrn Preussischen Ministers für Volkswohlfahrt vom 19. 1. 1920 — II. 13. Nr. 4522 — wird hiermit bestimmt, daß die Gemeinden und Gemeindeverbände die rückfließenden Beträge an Hauszinssteuerhypotheken sowie die fälligen Tilgungsbeträge und Zinsen in einer Summe halbjährlich zum 10. April und 10. Oktober j. Js. an die Regierungshauptkasse abzuführen haben. Als Unkostenbeitrag können von den Gemeinden oder Gemeindeverbänden — wie bereits in meiner Rundverfügung — I c 34 Nr. 1861 — vom 14. Mai 1924 Anlage Ziffer 4 angegeben —  $\frac{1}{2}$  v. H. der eingezogenen Zinsbeträge einbehalten werden.

Die Verzinsung der aus dem staatlichen Ausgleichsfonds hergegebenen Hauszinssteuerhypotheken hat bereits mit dem Tage der Auszahlung der einzelnen Vorschussraten an die Gemeinden und Gemeindeverbände zu erfolgen und nicht etwa erst vom Tage der Auszahlung der Schlussrate ab. Den Zinsfuß setze ich unter Bezugnahme auf Ziffer 6 der mit meiner Rundverfügung vom 16. 4. 24 — I c 34 Nr. 1422 — übersandten „Richtlinien für die Verwendung des für die Neubautätigkeit bestimmten Anteils am Hauszinssteueraufkommen“ bis auf weiteres auf 1 v. H. fest in Rücksicht auf die gegenüber der Vorkriegszeit hohen Baukosten und den z. Zt. noch hohen Zinsfuß für die erforderlichen privaten Restbaugelder.

Die Abführung der Zinsen an die hiesige Regierungshauptkasse hat erstmalig zum 10. April d. Js. unter Bezeichnung des Gegenstandes der Bezahlung zu erfolgen. Gleichzeitig ist eine entsprechende Berechnung des angeführten Betrages herzureichen. Um Zweifeln über den Beginn des Zinslaufes vorzubeugen, werde ich in besonderer Verfügung die Auszahlungstage der einzelnen Vorschussraten mitteilen.

Die Siedlungs- und Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien Abteilung II habe ich aufgefordert, für die rechtzeitige Abführung der Zinsen für die ihr unmittelbar zugegangenen Beträge aus dem Ausgleichsfonds seitens der Bauherren Sorge zu tragen.

gez. Prosköe.

### Erlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 19. Februar 1925, betr. Maßnahmen gegenüber einem zu befürchtenden Bauarbeitermangel.

— II. 11. 106. —

Im vergangenen Jahre bewirkten die Stabilisierung der Währung und die Hauszinssteuer eine ständig zunehmende Beschäftigung der Bauarbeiter, so daß Ende des Jahres die Erwerbslosigkeit im Baugewerbe nur noch vereinzelt in Erscheinung trat. Das Fließen der Mittel aus der Hauszinssteuer als Grundlage der Finanzierung des Kleinwohnungsbauwes gab ferner den Kreisen, Gemeinden und Baugenossenschaften seit langem zum ersten Male wieder die Möglichkeit, für das laufende Jahr ein Bauprogramm aufzustellen, das mit gewisser Sicherheit Aussicht auf Verwirklichung hat. Auch gestattet die fortschreitende Gesundung der Finanzen öffent-

licher Verwaltungen und die Umstellung ihrer Haushaltspläne auf Goldmark in diesem Jahre die Errichtung öffentlicher Bauten in größerem Umfange. Selbst wenn Landwirtschaft, Industrie und Bankwelt als Auftraggeber für das Baugewerbe zunächst zurücktreten, da ihr Bedürfnis nach Neubauten vorläufig im wesentlichen befriedigt zu sein scheint, so wird immerhin nach Maßgabe der vorliegenden Verhältnisse für das Frühjahr mit einer lebhafteren und früh einsetzenden Bautätigkeit gerechnet werden können, insbesondere auch dann, wenn in erwünschtem Umfange noch größere Mittel wie bisher aus dem Hauszinssteuererlös zum Zwecke der Finanzierung zur Verfügung gestellt werden sollten. Unter Berücksichtigung des vorjährigen Beschäftigungsgrades im Baugewerbe liegt es daher nahe, daß beim Einsetzen einer gesteigerten Bautätigkeit im Frühjahr mit der Möglichkeit eines Mangels an Bauarbeitern zu rechnen ist, dem rechtzeitig vorgebeugt werden muß.

In erster Linie wird der Nachwuchs von Bauarbeitern durch die dafür in Betracht kommenden Verbände nach Kräften zu fördern sein. Sind auch die mir vorgelegten Zahlen der zurzeit in der Ausbildung begriffenen Lehrlinge in ländlichen Bezirken nicht ungenügend zu nennen, so ist doch die Bereithaltung von weiteren Lehrlingsstellen, namentlich in den größeren Städten, und eine entsprechende Zusammenarbeit mit den Berufsberatungsstellen ein dringendes Gebot. Daneben ist auch auf Zurückführung von Baufacharbeitern, die in andere Berufe abgewandert sind, in ihr eigentliches Handwerk größter Wert zu legen. Ein Anreiz hierzu wird zunächst in einer dauernden Beschäftigungsmöglichkeit im Baugewerbe, nämlich das ganze Jahr hindurch, gefunden werden müssen. Gerade der Charakter des Saisonarbeiters, der dem Bauarbeiter anhaftet, hat das unerwünschte Abwandern in andere Berufe hauptsächlich begünstigt und unstete Verhältnisse im Baugewerbe geschaffen, die oft genug beklagt worden sind. Dauernde Beschäftigung wird den Bauarbeitern aber nur dann geboten werden können, wenn die auszuführenden Bauarbeiten möglichst über das ganze Jahr gleichmäßig verteilt werden. Das verhindert ungesunde Spitzenbelastung des Baumarcktes, nutzt die tatsächlich vorhandenen Arbeitskräfte am wirtschaftlichsten aus und bindet die Arbeitnehmer fester an ihren gelernten Beruf. Erforderlich dafür ist, daß nicht sämtliche Neubauten zu gleicher Zeit im Frühjahr vergeben werden, und vor allem, daß die Ausführung der Inneninstandsetzungsarbeiten und — soweit möglich — auch die Umbauarbeiten in die Wintermonate und die Außeninstandsetzungsarbeiten wenigstens in die Monate verlegt werden, wo Facharbeiter leichter entbehrlich sind. In den Sommermonaten sollten jedenfalls sämtliche Bauarbeiter für die eigentliche Neubautätigkeit zur Verfügung stehen. Nur so kann das erstrebte Ziel erreicht werden, mit den vorhandenen Kräften den größten Wirkungsgrad zu erzielen und das Baugewerbe allmählich in gesündere und stetere Bahnen zu lenken.

Demgemäß bestimme ich folgendes:

1. Bei dem mit öffentlichen Mitteln unterstützten Kleinwohnungsbau ist eine unnötige Zusammendrängung der Bauausführungen zu vermeiden. Deshalb sind die aus dem Hauszinssteuererlös allmählich fließenden Mittel zur Förderung der Neubautätigkeit (Hauszinssteuerhypotheken) je nach ihrem Aufkommen sofort in vollem Umfange und auf schnellstem Wege dem Baumarckte zuzuführen.
2. Die Baupolizeibehörden sind anzuweisen, Instandsetzungsarbeiten, die auf Grund baupolizeilicher Verfügungen vorzunehmen sind, tunlichst, nämlich soweit Gefahr nicht im Verzug ist und die baupolizeilichen Erwägungen es auch sonst zulassen, nicht während der Hauptbauzeit zu fordern.

3. Durch Verhandlung mit den Provinzen, Kreisen und Gemeinden ist in geeigneter Weise darauf hinzuwirken, daß Bauarbeiten jeder Art an ihren Gebäuden zweckmäßig über das ganze Jahr verteilt werden.

4. Die örtlichen Arbeitgeberverbände sind auf die Bereithaltung einer ausreichenden Zahl von Lehrlingsstellen und auf engstes Zusammenarbeiten mit den Berufsberatungsstellen nachdrücklich hinzuweisen.

Dem Preussischen Städtetag, dem Preussischen Landgemeindevorstand, dem Landesverband der Haus- und Grundbesitzervereine, sowie dem Reichsbund Deutscher Mieter habe ich von diesem Erlaß Kenntnis gegeben.

Dixtjeyer.

**Erlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 11. März 1925 betr. Versicherung der mit öffentlichen Mitteln errichteten Wohnungsneubauten gegen Feuergefahr.**

— II 13. 640 —

Auf die Schreiben vom 28. Januar und 12. Februar d. Js. an den Verband deutscher Privatfeuerversicherungsanstalten in Berlin.

Es erscheint nicht angängig und ist von hier aus jedenfalls nicht beabsichtigt, die Bewilligung von Hauszinssteuerhypotheken davon abhängig zu machen, daß der Bauherr die Verpflichtung übernimmt, seinen Neubau bei einer bestimmten Feuerversicherungsanstalt gegen Feuer Schaden versichern zu lassen. Sollten von Gemeinden oder Gemeindeverbänden an die Hergabe der Hauszinssteuerhypotheken dennoch Bedingungen gedachter Art geknüpft werden, stelle ich anheim, sich im Einzelfalle an die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde (Regierungspräsident) zu wenden.

J. A.: Conze.

**Erlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt 21. März 1925, betreffend Arbeitschau für Kachelöfen und Kachelherde.**

— II. 11. Nr. 164 —

Die auf Anregung und unter Mitwirkung der Arbeitsgemeinschaft für Brennstoffersparnis, Berlin, durch den Herrn Oberpräsidenten in Charlottenburg eingerichtete Arbeitschau für Kachelöfen und Kachelherde in Wohnungsneubauten hat sich bewährt. Ich beabsichtige daher, im Einvernehmen mit der Zentrale für das Ofenzeugergewerbe Deutschlands die Arbeitschau auf das gesamte preussische Staatsgebiet auszudehnen. Wegen der Handhabung der Arbeitschau seitens des Oberpräsidiums in Charlottenburg verweise ich auf die Mitteilungen der Arbeitsgemeinschaft für Brennstoffersparnis Seite 137 der Nummer 9, Jahrgang 1 der Zeitschrift: „Die Wärmewirtschaft“.

Zur Durchführung der Arbeitschau hat mir die Zentrale für das Ofenzeugergewerbe Deutschlands für jeden Regierungsbezirk Vertrauensleute namhaft gemacht, deren Anschriften das beiliegende Verzeichnis enthält. Die Mitwirkung der Vertrauensleute ist ehrenamtlich. Durch die Arbeitschau dürfen keinerlei Kosten für den Staat entstehen.

Die Wohnungsaufsichtsbeamten ersuche ich anzuweisen, sich ungenehmigt mit diesen Vertrauensleuten in Ver-

bindung zu setzen und möglichst bei allen mit öffentlichen Mitteln unterstützten Wohnungsneubauten die Arbeitschau durchzuführen. Die örtliche Besichtigung durch die Vertrauensleute ist grundsätzlich nur in Gegenwart des Wohnungsaufsichtsbeamten, bezw. seines Vertreters, gegebenenfalls auch bei Gelegenheit der Gebrauchsabnahme, vorzunehmen. Bei der Prüfung ist darauf zu achten, daß die Kachelöfen und Kachelherde sachgemäß ausgeführt sind und hinreichend große Heizflächen aufweisen. Als Richtlinien haben die von den heiztechnischen Landeskommissionen für das Ofenheizergewerbe aufgestellten „Grundsätze für Kachelofen- und Herdbau“ und der von der Arbeitsgemeinschaft für Brennstoffparnis herausgegebene und mit Erlaß vom 14. Januar 1925 — II. 11. Nr. 1029 — überfandte „Leitfaden für die Heizberatung im Hausbrand und Kleingewerbe“ (Verlag Albert Lüdtke, Berlin SW. 61) zu dienen. Die Nachprüfung der Kachelofenheizflächen hat entweder durch Aufstellung der Wärmeverlustberechnung oder an Hand der mit Erlaß vom 3. Juli 1923 — II. 11. Nr. 751 — \*) überfandten „Tabelle zur Bestimmung der Heizflächen hochwertiger Kachelöfen nach der Länge der Außenwände“ von Hans Barlach - Berlin zu erfolgen. Eine überschlagsberechnung nach dem Rauminhalt der zu beheizenden Zimmer kann wegen ihrer Unzuverlässigkeit nicht als ausreichend angesehen werden. Das Ergebnis der Prüfung ist schriftlich festzulegen und den Siedlungsvereinen, bezw. Bauherren mitzuteilen. Hierbei ersuche ich, auf beschleunigte Abstellung etwa vorgefundener Mängel zu dringen. Als Endziel ist anzustreben, daß die Arbeitschau auch auf die nicht mit öffentlichen Mitteln erstellten Bauten ausgedehnt wird. Über das Ergebnis der Arbeitschau und die dabei gesammelten Erfahrungen ersuche ich, mir zum 1. November d. J. zu berichten.

J. V.: Scheidt.

#### Verzeichnis

der für die einzelnen Regierungs-Bezirke vorge schlagenen Vertrauensleute zur Ausführung der Meisterschau.

pp.

Regierungsbezirk: Breslau.

Josef Unterberger, Breslau 9, Marienstraße 4,  
Fischer Emil, Breslau 9, Sternstraße 45,  
Wille Max, Breslau 10, Herzogstraße 16,  
Peter Max, Breslau 6, Andersienstraße 73.

Regierungsbezirk: Oppeln.

Reißner, Töpferobermeister, Oppeln D/S.,  
Blana, Ratibor D/S.,  
Peters Max, Gleiwitz D/S.,  
Seifert Karl, Beuthen D/S.

pp.

Regierungsbezirk: Liegnitz.

Julius Fleischer, Töpfer - Obermeister, Liegnitz,  
Mittelstraße 69,  
Karl Mensel, Ofenheizermeister, Liegnitz, Marthastr. 7,  
Kleinert Heinrich, Ofenheizerstr., Liegnitz, Steinweg 3.

### Erlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 25. März 1925, betr. Befreiung der aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge geförderten Landarbeiterwohnungen von der Hauszinssteuerpflicht.

— III R I 253 —

In Ergänzung meines Runderlasses vom 19. Juli 1924 — III R I 2453 II 13. 2461 — weise ich darauf hin, daß die durch Zuschüsse (Maßnahmen 1921 und 1922) geförderten

\*) B. M. Bl. S. 359

Landarbeiterwohnungen (Werkwohnungen und Eigenheime) nicht der Dritten Verordnung zur Durchführung der Preussischen Steuernotverordnung vom 12. Juli 1924 (Gesetzamml. S. 578) unterliegen und daher nicht hauszinssteuerpflichtig sind. Eine besondere Befreiung von der Hauszinssteuer durch Rückzahlung des Zuschusses in einer aufgewerteten Höhe von 40 v. H. ist mithin bei Landarbeiterwohnungen nicht erforderlich.

Die Bauherren der Landarbeiterwohnungszuschußbauten bleiben lediglich an die Bedingungen der „Verpflichtungserklärung“ gebunden. Sie können sich hiervon nur dann befreien, wenn sie die Zuschüsse voll aufgewertet zurückzahlen.

J. V.: Scheidt.

### Erlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 27. März 1925, betr. Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge durch zinslose Tilgungsdarlehen (Maßnahme 1925).

— III R I 1250 —

Die Förderung des Landarbeiterwohnungsbaues aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge ist auch im Rechnungsjahre 1925 auf der bisherigen Grundlage fortzuführen. Die dafür maßgebenden Bestimmungen meines Runderlasses vom 6. Juli 1923 — III R I 2130 — \*) und der dazu ergangenen Nachträge sind unter Berücksichtigung der für das Jahr 1925 erforderlichen Abänderungen in nachstehendem zusammengefaßt:

1. Die für den Landarbeiterwohnungsbaue zur Verfügung stehenden Reichs- und Staatsmittel werden als Sonderkontingente auf die einzelnen Regierungsbezirke verteilt. Diese Sonderkontingente sind in der wöchentlichen Übersicht gesondert anzugeben und nicht mit den allgemeinen Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge zu vermengen. Bis zur Höhe des Kontingents können die zur Zahlung von Vorschüssen usw. erforderlichen Beträge auf Antrag wöchentlich flüssig gemacht werden (vergl. Ziffer 1. meines Runderlasses vom 29. Februar 1924 — III R I 726/24 — \*\*). Hierbei ist Voraussetzung, daß die angeforderten Beträge durch Anerkennungen gedeckt sind.

2. Der Antragsteller reicht seinen Antrag dem Träger der Maßnahme ein. An Unterlagen sind beizufügen:  
ein Grundbuchauszug jüngsten Datums für das zu belastende Grundstück,  
ein Lageplan,  
die erforderlichen Grundrisse, Ansichten und Schnitte,  
eine überschlägliche Gesamtbaukostenberechnung,  
die Berechnung des Förderungsbetrages (siehe Ziffer 7) und  
eine Verpflichtungserklärung nach Muster A.

3. Als Träger der Maßnahmen kommen vom 1. April 1925 ab nur die von mir ausdrücklich mit der Trägerschaft betrauten Landwirtschaftskammern und provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften in Betracht. Alle anderen noch bestehenden Ausnahmen werden hiermit aufgehoben.

Der Träger der Maßnahme reicht den Antrag — gegebenenfalls nach Vervollständigung der Unterlagen — an den zuständigen Regierungspräsidenten weiter. Voraussetzung ist in jedem Falle, daß für das zu gewährende Darlehen ausreichende Sicherheit besteht. Eine Abschrift des Antrages, ohne Zeichnungen und sonstige Unterlagen, ist gleichzeitig an das Landesarbeitsamt zur Prüfung zu senden.

\*) B. M. Bl. S. 367.

\*\*) B. M. Bl. S. 128.

4. Das Landesarbeitsamt prüft die Förderungswürdigkeit der einzelnen Bauvorhaben vom Standpunkte des Arbeitsmarktes, insbesondere hinsichtlich der Einschränkung der ausländischen und der Vermehrung der einheimischen ständigen landwirtschaftlichen Arbeiterchaft. Das Ergebnis der Prüfung ist als Gutachten dem zuständigen Regierungspräsidenten und dem Träger des Verfahrens zu übersenden. Eine Verzögerung in der weiteren Behandlung der Anträge darf durch diese Prüfung keinesfalls eintreten.

5. Die Regierungspräsidenten prüfen unter Benutzung des Gutachtens des Landesarbeitsamts beschleunigt die Anträge und zwar sowohl technisch und rechnerisch wie auch hinsichtlich ihrer Förderungswürdigkeit und in bezug auf die Sicherheit der zu gewährenden Darlehen. Sie stellen selbständig die Anerkennungen nach anliegendem Muster B\*) aus.

Abschriften der erteilten Anerkennungen sind am Ersten eines jeden Monats in doppelter Ausfertigung mit einer am Schluß aufgerechneten Monatsnachweisung nach beiliegendem Muster D \*\*) — vergl. Zusatz „Neu aus 1925“ — vorzulegen. Fehlanzeige ist erforderlich.

Nur bei Anträgen, über die sich die beteiligten Stellen nicht einigen können, ist meine Entscheidung einzuholen.

6. Bei der Prüfung der Anträge sind insbesondere folgende Gesichtspunkte zu beachten:

- a) Bauvorhaben, deren Fundamentierungsarbeiten vor dem 1. Januar 1925 in Angriff genommen worden sind, kommen für eine Förderung nicht in Frage.
- b) Grundstächlich sind nur Bauten zu fördern, deren dauernde und ausschließliche Verwendung als Wohnungen deutschstämmiger Land- oder Forstarbeiter sichergestellt ist. Anträge landwirtschaftlicher Arbeitnehmer sind bevorzugt zu berücksichtigen.

Den Landarbeitern gleichgestellt sind ländliche Handwerker (Gärtner, Stellmacher usw.), deren Tätigkeit sich ganz oder überwiegend auf die wirtschaftlichen nicht auf die persönlichen Bedürfnisse in den landwirtschaftlichen Betrieben erstreckt. Schuhmacher, Schneider und ähnliche Gewerbetreibende sind deshalb von der Förderung ausgeschlossen. Selbständige Handwerker (Meister), Inhaber von Kleinbauernstellen und Gutsbesitzer können nicht als „Landarbeiter“ im Sinne der Bestimmungen angesehen werden.

Unterkunftsräume für deutschstämmige Wanderarbeiter, Erntehelfer, Kartoffelsammler usw. können nicht mit Förderungsdarlehen bedacht werden, da ausschließlich Familienwohnungen für eine Unterstützung aus diesen Mitteln in Betracht kommen.

- c) Der Sezhaftmachung von aus dem Westen abwandernden Arbeitern und von Optanten ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Ich behalte mir entsprechende Auflagen bei der Festsetzung der Kontingente vor.
- d) Ausnahmeweise können auch Wohnungsbauten für Bauhandwerker, die überwiegend in landwirtschaftlichen Betrieben tätig sind, gefördert werden, wenn nur durch Ausführung der Bauvorhaben eine Abwanderung der Handwerker in die Städte verhindert wird.

Zweifelhafte Grenzfälle sind mir zur Entscheidung vorzulegen.

- e) Um- und Erweiterungsbauten sowie Bauvorhaben mit siedlungstechnischen Mängeln sind von der Förderung ausgeschlossen.
- f) Entsprechend den von dem Herrn Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten aufgestellten und

mit Runderlaß vom 26. September 1924 — II 9756 / VI 12807 — mitgeteilten „Entwürfen für Landarbeiterwohnungen“ (Verlagsbuchhandlung Paul Parey, Berlin SW. 11) soll jede Wohnung in der Regel enthalten: Bohnküche, Elternschlafstube, zwei Kammern (zur Trennung der heranwachsenden Kinder nach Geschlechtern), Keller, Bodenraum, Stall und Abort. Im übrigen müssen die Bedingungen der „Richtlinien zur Förderung der Warmwirtschaft beim Wohnungsbau“ (Verlag Albert Lüdtko, Berlin SW 61) vom 30. April 1924 — II 11. 512 —\*) erfüllt sein.

7. Der Förderungsbetrag wird durch Vervielfältigung der Gebietermeterzahl der Wohn- und Stallfläche mit den unter b) aufgeführten Einheitsätzen ermittelt. Wohnflächen können bis 70 qm, Ställe und Scheunen mit einer Gesamtmaßfläche bis zu 20 qm bei Werkwohnungen und bis zu 40 qm bei Eigenheimen je Landarbeiterwohnung in Ansatz gebracht werden.

a) Als Wohnfläche gilt die gesamte Grundfläche der abgeschlossenen Wohnung abzüglich der Wandstärken, einschließlich der Grundfläche ausgebauter Dachräume.

Dachräume, deren schiefe Wände tiefer als 1,20 m über Fußbodenebene herabgeführt sind, kommen für die Förderung nicht in Betracht.

Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Grundfläche des Treppenhauses, bei Einfamilienhäusern die Grundfläche der Treppen nicht in Ansatz zu bringen, und zwar auch dann nicht, wenn die Treppe in die Küche usw. eingebaut ist.

b) Der Einheitsatz für einen Gebietermeter Nutzfläche darf bei Werkwohnungen folgende Höchstätze nicht überschreiten:

- 1. für 1 qm Wohnfläche . . . . . 25 Reichsmark,
- 2. für 1 qm Stallfläche . . . . . 12 Reichsmark,
- 3. für 1 qm Scheunenfläche . . . . . 5 Reichsmark.

Bei Landarbeitereigenheimen können gewährt werden 35 bzw. 18 bzw. 9 Reichsmark.

Für Wohnungen, in die Schwerkriegsbeschädigte, Optanten und aus dem Westen zurückwandernde Arbeitskräfte aufgenommen werden, bin ich bereit, diese Sätze auf Antrag um weitere 10 Reichsmark je Quadratmeter Wohnfläche und 5 Reichsmark je Quadratmeter Stallfläche zu erhöhen.

c) Als Beihilfen werden zinslose Darlehen gewährt, die innerhalb von zehn Jahren zu tilgen sind. Bei Landarbeitereigenheimen kann der Regierungspräsident eine längere Tilgungsdauer, jedoch höchstens bis zu 20 Jahren, zubilligen. Die Tilgungsraten sind allgemein jährlich am 1. Oktober — jedoch frühestens sechs Monate nach Fertigstellung des Baues — fällig und zur Einziehung zu bringen.

Der Regierungspräsident hat in der Anerkennung die Höhe der jährlichen Tilgungsraten festzusetzen. Der Förderungsbetrag ist auf volle 10 Reichsmark nach unten abzurunden.

Die Tilgung des Darlehens ist grundbuchlich durch Eintragung einer Hypothek in Reichsmark unter Verwendung der anliegenden Eintragungsbewilligung (Muster C\*\*) zu sichern. Mit Rücksicht auf den vorletzten Absatz der Eintragungsbewilligung ist diese gerichtlich oder notariell zu beurkunden.

8. Für die grundbuchlichen Eintragungen ist durch Hinweis auf § 8 (1) 5 des Preussischen Gerichtskostengesetzes Gebührenfreiheit zu erreichen, wenn der Antrag durch den Regierungspräsidenten für den Fiskus gestellt wird.

\*) Nicht abgedruckt.

\*\*) Nicht abgedruckt.

\*) V. M. M. S. 222.

\*\*) Nicht abgedruckt.

Zur Begründung des grundbuchlichen Antrages auf Eintragung der Dienstbarkeit (vergl. Schlußsatz der Eintragungsbewilligung) ist das für den Preussischen Landesfiskus bestehende „privatrechtliche Interesse“ bezw. der gemäß § 1019 BGB. erforderliche „wirtschaftliche Vorteil“ mit dem Hinweis darauf zu begründen, daß bei vertragswidriger Überlassung der Arbeiterwohnungen an Nichtdeutsche der Zustrom landfremder Arbeiter gefördert, der Abbau der Arbeitslosigkeit in Deutschland entgegen der Zweckbestimmung der Landarbeiterwohnungen verhindert und so unmittelbar eine Entlastung des Landesfiskus von den Geldzuschüssen für die Erwerbslosenfürsorge unterbunden werden würde. Hierbei wird auch zweckmäßig auf den Beschluß des V. Zivilsenats des Reichsgerichts vom 11. Oktober 1905 (RGZ. Band 61 S. 342) zu verweisen sein.

Für die einzutragende Hypothek wird ein bestimmter Rang nicht vorgeschrieben; sie ist jedoch an sicherer Stelle, jedenfalls innerhalb von fünf Sechsteln des nach den Beleihungsgrundrissen der öffentlichen rechtlichen Kreditanstalten festzusetzenden Wertes, einzutragen.

Bleibt der Darlehensnehmer mit der Zahlung einer Tilgungsrate im Rückstande, so ist die Rate gemäß Ziffer VII Schlußsatz der Anerkennung vom Fälligkeitstage ab mit 11 v. H. (2 v. H. über Reichsbankdiskont) zu verzinsen. Eine Ermäßigung des Verzugszinsfußes kann dem Darlehensnehmer in Aussicht gestellt (wenn auch nicht in Grundbuch eingetragen) werden in dem Maße, in welchem der Diskontsatz der Reichsbank ermäßigt werden sollte.

9. Zahlungen an die Bauherren sind grundsätzlich erst nach Eingang der Eintragungsbewilligung beim Grundbuchamt zulässig.

Damit die Träger der Maßnahme in den Stand gesetzt werden, Anträgen der Bauherren auf Vorschußzahlungen sofort zu entsprechen, können ihnen für den jeweiligen Bedarf von 8 bis 14 Tagen Vorschüsse gewährt werden. Voraussetzung ist, daß alle früheren Vorschüsse nachweislich nahezu restlos aufgebraucht sind. Die Vorschußanträge sind nach dem beiliegenden Muster E\*) zu stellen, auf dessen genaue Ausfüllung besonderer Wert zu legen ist.

Auf Grund des vorgelegten Antrages haben die Regierungspräsidenten die erbetenen Vorschüsse umgehend zu überweisen. Die nach Nr. 3 des Antragsmusters E gezahlten Beträge sind in das Vorschufhandbuch zu übernehmen; mit dem gleichen Betrage ist der Träger zu entlasten.

Bei der endgültigen Verrechnung der Ausgaben haben die Anlagen A, B, C, E, G und H in Verbindung mit Ziffer 5 der Anweisung vom 6. Juni 1923 — III B 1287 — als Rechnungsunterlagen zu dienen, während bei der Vereinnahmung der Tilgungsraten lediglich die Einnahmearweisung über die alljährlich am 1. Oktober fällige Tilgungsrate als Rechnungsbeleg zu verwenden ist.

Der Träger der Maßnahmen hat sich durch eine Schuldenumde zu verpflichten:

- die Mittel im Rahmen der Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwenden,
- sie nach Aufforderung binnen vier Wochen zurückzahlen, wenn die Bauvorhaben der Anerkennungen nicht oder nicht antragsgemäß ausgeführt werden,
- sie auch ohne Aufforderung umgehend zurückzahlen, sobald sich herausstellt, daß die zur Verfügung gestellten Mittel nicht verwendet werden können.

Mit dieser Schuldenumde übernimmt der Träger der Maßnahmen dem Reich und Staat gegenüber die Haftung für die bestimmungsmäßige Verwendung der von diesen gewährten Baudarlehen.

\*) Nicht abgedruckt.

Die Schuldenumde ist bei den Akten aufzubewahren. Für die Sollstellung und Verrechnung der auf die gewährten Darlehen zu leistenden Rückzahlungen sind die Bestimmungen meines Runderlasses vom 21. Februar d. Js. — III R I 327 — maßgebend.

10. Innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Fertigstellung der Bauten hat der Antragsteller durch den Träger des Verfahrens dem Regierungspräsidenten eine amtliche Bauabnahmebescheinigung einzureichen. Verzögert sich die Fertigstellung über den Endtermin der Anerkennung hinaus, so ist eine entsprechende Verlängerung der Förderungsfrist beim Regierungspräsidenten zu beantragen. Als amtliche Bauabnahmebescheinigung gilt, soweit Ausnahmen nicht ausdrücklich von mir zugelassen werden, das Gutachten eines mit Amtseigenschaft ausgestatteten Baubeamten des Hochbauamtes (Vorstandes des zuständigen preussischen Hochbauamtes usw.)

Die Kosten der Bauabnahme und der Ausstellung der Bauabnahmebescheinigungen trägt der Darlehensempfänger. Um die Durchführung der Bauabnahme zu sichern, ist ein ausreichend hoher Betrag von dem Darlehen zurückzubehalten.

Hat die örtlich Bauabnahme ergeben, daß die Bauausführung nicht den genehmigten Anträgen und den Regeln der Baukunst entspricht, und können die vorgefundenen Mängel nicht durch Nacharbeiten beseitigt werden, dann ist die Anerkennung zurückzuziehen und die Rückzahlung etwa gezahlter Beträge nach Ziffer 3a der Eintragungsbewilligung zu fordern.

Für die Abrechnung gelten bis auf weiteres die üblichen Bestimmungen. Als Schlußrechnung und Schlußzahlungsanweisung sind wie bisher die beiliegenden Muster G und H\*) (mit Zusatz „Neu aus 1925“) zu verwenden.

11. Es bleibt dem Träger der Maßnahmen überlassen, eine die Selbstkosten deckende Entschädigung für seine Tätigkeit vom Antragsteller zu erheben. Die Erhebung staatlicher Verwaltungsgebühren ist in Angelegenheiten der Förderung des Landarbeiterwohnungsbaues aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge unzulässig.

12. Die aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge geförderten Landarbeiterwohnungen sind nicht hauszinssteuerpflichtig.

13. Die vorstehenden Bestimmungen treten am 1. April 1925 in Kraft. Diejenigen Bauvorhaben, für welche vor diesem Tage Anerkennungen ausgesprochen sind, werden nach den bisherigen Bestimmungen vom 6. Juli 1923 — III R I 2130 —\*\*) gefördert. Im übrigen treten diese mit Ablauf des 31. März 1925 außer Kraft.

Girtsfieber.

### Verordnung zur Ausführung der Dritten Steuer- notverordnung des Reichs vom 14. Februar 1924 (Dritte Preussische Steuernotverordnung). Vom 28. März 1925.

Das Staatsministerium erläßt gemäß Artikel 55 der Verfassung in Übereinstimmung mit dem Ständigen Ausschusse des Landtages die folgende Verordnung mit Gesetzeskraft:

Die Preussische Steuernotverordnung vom 1. April 1924 (Gesetzamml. S. 191) in der Fassung der Zweiten Preussischen Steuernotverordnung vom 19. Juni 1924 (Gesetzamml. S. 555) und des Gesetzes zur Änderung der

\*) Nicht abgedruckt.

\*\*) Nicht abgedruckt.

Preußischen Steuernotverordnung vom 21. Oktober 1924 (Gesetzamml. S. 619) wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

(1) Die Steuer beträgt 700 vom Hundert der nach den Vorschriften des Gesetzes vom 14. Februar 1923 (Gesetzamml. S. 29) und seiner Abänderungen veranlagten vorläufigen Steuer vom Grundvermögen.

(2) Von dem Aufkommen aus der Hauszinssteuer sind  $\frac{7}{14}$  nach näherer Vorschrift des § 11 zur Förderung der Neubautätigkeit zu verwenden;  $\frac{7}{14}$  fließen den Gemeinden (Gemeindeverbänden) nach näherer Vorschrift des § 12 zur Deckung der übrigen im § 1 genannten Ausgaben (Gemeindeanteil an der Hauszinssteuer),  $\frac{7}{14}$  dem Lande zu.

2. An Stelle des § 2 Abs. 3 tritt folgende Bestimmung:

(3) Steuereingänge aus zurückliegender Zeit werden nach dem zur Zeit des Eingangs geltenden Verteilungsmassstabe verteilt.

3. § 3 erhält folgenden neuen Abs. 3:

(3) Bei Grundstücken, die am 1. Juli 1914 mit dinglichen privatrechtlichen Lasten nicht oder mit nicht mehr als 20 vom Hundert des Wertes belastet waren, ist die Steuer auf Antrag auf 500 vom Hundert und, wenn Wohngrundstücke dieser Art ausschließlich vom Eigentümer bewohnt werden, auf 400 vom Hundert der Grundvermögensteuer herabzusetzen. Ist das auf dem Grundstück errichtete Gebäude erst nach dem 1. Juli 1914 fertiggestellt worden, so tritt an die Stelle dieses Tages der Zeitpunkt der Fertigstellung.

4. Der § 4 erhält folgende Fassung:

§ 4.

Den Steuerpflichtigen ist durch eine Erhöhung der gesetzlichen Miete ein Betrag zu gewähren, mit dem eine nach den Grundsätzen des Artikels I der Dritten Steuernotverordnung des Reichs aufgewertete Papiermarkhypothek zu verzinsen wäre, deren Nennbetrag dem Steuerwerte des Grundstücks entspricht. Für die Höhe der Verzinsung gilt der im § 5 der Dritten Steuernotverordnung des Reichs vorgegebene Satz. Hierdurch sind die Steuerminderungsansprüche gemäß § 28 Abs. 1 letzter Satz der Dritten Steuernotverordnung des Reichs mit abgegolten.

5. Im § 5 treten im Abs. 1 an die Stelle der Worte „der nach den §§ 3 und 4“ die Worte „der nach § 3 Abs. 1 und 2“.

6. Im § 5 treten im Abs. 2 an die Stelle der Worte „gemäß §§ 3 und 4“ die Worte „gemäß § 3 Abs. 1 und 2“.

7. Im § 8 treten im Abs. 1 an die Stelle der Worte „gemäß § 2 Abs. 2a und 3 und den §§ 3 und 4“ die Worte „gemäß § 2 Abs. 2a und gemäß § 3“.

8. Im § 8a fällt der Abs. 2 fort.

9. Im § 8a treten im Abs. 3 an die Stelle der Worte „gemäß §§ 3 und 4“ die Worte „gemäß § 3 Abs. 1 und 2“.

10. Der § 11 Abs. 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:

(1) Der zur Förderung der Neubautätigkeit bestimmte Teil der Hauszinssteuer (§ 2 Abs. 2) fällt zu  $\frac{7}{14}$  dem Staate, zu  $\frac{4}{14}$  nach Maßgabe des örtlichen Aufkommens den Stadt- und Landkreisen zu.

11. Im § 11 Abs. 1 Satz 2 wird hinter dem Worte „Städte“ eingefügt das Wort „Landgemeinden“.

12. Im § 11 Abs. 1 wird hinter Satz 3 folgende neue Bestimmung eingefügt: Die beteiligten Minister können bestimmen, daß als Bevölkerungszahl an Stelle des Ergebnisses der letzten Volkszählung das Ergebnis späterer amtlicher Feststellungen zugrunde gelegt wird.

13. Der dritte Abschnitt „Schlußbestimmungen“ erhält folgende Fassung:

§ 14.

Diese Verordnung tritt mit dem 1. April 1925 in Kraft.

Der Finanzminister wird ermächtigt, die Preußische Steuernotverordnung vom 1. April 1924 (Gesetzamml. S. 191) in der durch die eingetretenen Abänderungen bedingten Fassung, soweit sie die Hauszinssteuer betreffen, unter der Bezeichnung „Hauszinssteuerverordnung“ in fortlaufender Paragrafenfolge zu veröffentlichen.

§ 15.

Die Ausführung der Verordnung liegt den zuständigen Ministern ob.

Berlin, den 28. März 1925.

Das Preußische Staatsministerium.

Marx. Söpfer-Archoff.

### Erlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 30. März 1925, betr. die Aprilmiete.

— II. 6. 434. —

In Abänderung meiner Verordnung vom 17. September 1924 — II 6. 2670 — wird, auch in Gemäßheit des § 4 der Verordnung zur Ausführung der Dritten Steuernotverordnung des Reichs vom 14. Februar 1924 (Dritte Preußische Steuernotverordnung vom 28. März 1925), folgendes bestimmt:

Die gesetzliche Miete für den Monat April 1925 beträgt 76 v. H. der reinen Friedensmiete (§ 2 und § 3 meiner Verordnung über die Mietzinsbildung in Preußen vom 17. April 1924). Im übrigen behält meine Verordnung vom 25. Juni 1924 — II 6. 2140 — auch für den Monat April Gültigkeit.

Sirtjiever.

### Erlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 1. April 1925, betr. Gesetz über Beamtenansiedlung vom 27. März 1924 (Gesetzamml. S. 195.)

— II 5. 34. —

In der Anlage übersende ich die endgültige Ausführungsanweisung zum Beamtenansiedlungsgesetz. Die mit Erlaß vom 28. August 1924 — II 5. 1385 — bekanntgegebene vorläufige Anweisung zur Durchführung des Gesetzes\*) wird hiermit aufgehoben.

Inhaltlich hat sich bei den Artikeln 1 bis 24 einschließlich nichts geändert. Im Artikel 25 im zweiten Absatz sind die Worte „dem Staate unterstellter Anstalten“ geändert in „vom Staate unterhaltener Anstalten“.

Sirtjiever.

Anf.:

Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über Beamtenansiedlung vom 27. März 1924 (Gesetzamml. S. 195.)

Auf Grund des § 13 des Beamtenansiedlungsgesetzes (BAG.) vom 27. März 1924 (Gesetzamml. S. 195) wird folgendes verordnet:

Artikel 1.

Verantwortung.

Der Erwerb von Grundeigentum auf Grund des Beamtenansiedlungsgesetzes geschieht auf eigene Gefahr und Verantwortung des Beamten.

\*) B. M. Bl. S. 337 und Pr. Bef. Bl. Nr. 67 S. 305.

Gerät er durch die Umwandlung seines Ruhegehalts oder Wartegeldes in eine Notlage, können aus diesem Anlaß Unterstützungsmittel nicht in Anspruch genommen werden.

Der Beamte hat für die Land- und Geldbeschaffung grundsätzlich selbst zu sorgen.

Ein Rechtsanspruch auf Umwandlung besteht nicht.

#### Artikel 2.

##### Personenkreis.

Die Rentenumwandlung ist für alle Wartegeldempfänger sowie für diejenigen Ruhegehaltsempfänger zugelassen, die auf Grund der Preussischen Personalabbauperordnung vom 8. Februar 1924 (Gesetzsamml. S. 75) in den dauernden Ruhestand getreten sind.

#### Artikel 3 bis 6.

##### Umfang und Zweck des Grunderwerbs.

#### Artikel 3.

Die Rentenumwandlung kann beantragt werden für den Erwerb bebauten oder unbebauten Grundeigentums und für die Bebauung von Grundeigentum zu garten- oder landwirtschaftlicher Siedlung oder zu gartenwirtschaftlicher Tätigkeit. Für den Erwerb von bebauten oder unbebauten Grundstücken und für den Bau eines Hauses ohne die Absicht land- oder gartenwirtschaftlicher Tätigkeit darf eine Umwandlung nicht erfolgen. Zur Förderung sonstiger Erwerbszwecke darf die Rente nicht verwendet werden.

Der Erwerb von Grundeigentum im Auslande auf Grund der Beamtenmietungsverordnung ist ausgeschlossen.

#### Artikel 4.

Die Rente darf bei landwirtschaftlicher Siedlung auch zum Erwerb des lebenden und toten Inventars, bei gartenwirtschaftlicher Siedlung oder Tätigkeit zum Erwerb des toten Inventars verwendet werden.

#### Artikel 5.

Die Größe des landwirtschaftlichen Siedlungsgrundstücks darf den Umfang einer selbstständigen Nahrung nicht übersteigen.

#### Artikel 6.

Die Umwandlung zum Erwerb eines Grundstücks von mehr als 1250 qm zu gartenwirtschaftlicher Tätigkeit für Wartegeldempfänger bedarf der Zustimmung des zuständigen Regierungspräsidenten. Die Zustimmung soll nur erteilt werden, wenn mit der Möglichkeit einer Wiederverwendung des Wartegeldempfängers voraussichtlich nicht zu rechnen ist.

Die Umwandlung zum Erwerb von mehr als 5000 qm Land ist für Wartegeldempfänger nicht zugelassen.

#### Artikel 7.

##### Lebensalter des Siedlers.

Die Umwandlung nach Vollendung des 65. Lebensjahres ist ausgeschlossen.

Die Umwandlung nach Vollendung des 55. Lebensjahres soll nur ausnahmsweise und darf nur dann erteilt werden, wenn der Antragsteller trotz seines Alters für eine Siedlungstätigkeit noch geeignet erscheint, und wenn der Erwerb eines Siedlungsgrundstücks trotz des Alters des Antragstellers für ihn wirtschaftlich vorteilhaft ist.

#### Artikel 8.

##### Siedlerische Eignung.

Bei landwirtschaftlicher Siedlung sowie bei einem Erwerb von mehr als 1250 qm Gartenland ist regelmäßig der Nachweis einer entsprechenden siedlerischen Erfahrung zu verlangen. Hat die prüfende Stelle diese Gewißheit auf Grund persönlicher Bekanntschaft mit dem Antrag-

steller nicht, kann sie die Beibringung eines Zeugnisses verlangen, das beispielsweise von einer Gemeinde, einer Kulturbehörde, einer gemeinnützigen Siedlungsunternehmung oder von zuverlässigen Gutachtern einzuholen ist.

Bestehen Zweifel über die Eignung des Bewerber wegen seines Gesundheitszustandes, kann die Beibringung eines amtsärztlichen Zeugnisses gefordert werden.

#### Artikel 9.

##### Wirtschaftlichkeit des Erwerbes.

Eine Förderung des wirtschaftlichen Fortkommens des Siedlers ist anzunehmen, wenn der voraussichtliche jährliche Reinertrag des Grundstücks höher ist als der jährliche Betrag des in eine Rente umgewandelten Ruhegehalts oder Wartegeldes.

Ist oder wird das Nutzungsgrundstück bebaut, so ist zu dem Reinertrage aus der Garten- oder Landwirtschaft noch ein Betrag hinzuzurechnen, den der Beamte für Miete sonst aufzuwenden hätte, sowie ein etwaiger Ertrag aus vermieteten Räumen.

#### Artikel 10.

##### Ausschluß spekulativen Erwerbes.

Handelt es sich nicht um eine Ansiedlerstelle, für die das begründende gemeinnützige Siedlungsunternehmen gemäß § 20 des Reichsiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (Reichsgesetzbl. S. 1429) ein Wiederkaufsrecht einzutragen hat, so soll dem Grundstück die Eigenschaft einer Reichsheimstätte gegeben werden. Der Erwerb einer landwirtschaftlichen Siedlung soll nur im Wege des Rentengutsverfahrens zulässig sein. Ist dies rechtlich nicht möglich oder wird dadurch die Lage des Siedlers unbillig erschwert, so hat die Rentenumwandlungsstelle (vergl. Artikel 17) auf andere geeignete Maßnahmen gegen die Möglichkeit spekulativen Erwerbes hinzuwirken. Als solche kommt beispielsweise ein durch Vormerkung gesichertes An- oder Wiederkaufsrecht der Gemeinde oder einer gemeinnützigen Unternehmung in Frage.

#### Artikel 11.

##### Voraussetzungen bei nachträglichen Umwandlungen.

Bei nachträglichen Umwandlungen ist gemäß Artikel 8 und 9 zu prüfen, ob der bisherige Siedlungserfolg und gegebenenfalls der Gesundheitszustand sowie die wirtschaftliche Lage des Erwerbers eine weitere Umwandlung rechtfertigen.

#### Artikel 12.

##### Umwandlungsfähiger Betrag.

Erstmalig umwandlungsfähig ist ein Betrag bis zur Hälfte des jährlichen reinen Ruhegehalts. Der Betrag muß durch 10 teilbar sein.

Erhält ein Ruhegehaltsempfänger, der nicht im Reichs-, Staats- oder in einem sonstigen öffentlichen Dienst im Sinne des § 27 Absatz 2 des Zivilruhegehaltsgesetzes verwendet wird, infolge der Kürzungsvorschriften der §§ 92 ff. der Personalabbauperordnung weniger als die Hälfte des an sich zuständigen Ruhegehalts im Sinne des Absatzes 1, so darf eine Umwandlung nur in Höhe des tatsächlich bezogenen Betrages erfolgen.

Abatz 1 und 2 gelten ferner gemäß für Wartegeldempfänger, wobei die Höhe des Ruhegehalts zugrunde zu legen ist, das der Wartegeldempfänger im Falle seiner Veretzung in den dauernden Ruhestand am ersten Tage des Vierteljahres beziehen würde, für das der erste Teilbetrag der Rente gezahlt wird.

#### Artikel 13.

##### Nachträglich umwandlungsfähiger Betrag.

Nachträgliche Umwandlungen können bei Ruhegehalts- und Wartegeldempfängern unter Beachtung der Vorschriften des Artikels 12 bis zur Höhe des im Zeitpunkt

der nachträglichen Umwandlung zulässigen Höchstbetrages erfolgen. Bei nachträglichen Umwandlungen ist das neu erreichte Lebensalter zugrunde zu legen.

Artikel 14.

**Stellung des Umwandlungsantrags; Abtretungserklärung.**

Der Antrag auf Umwandlung des Ruhegehalts oder Wartegeldes in eine Rente ist an die Behörde zu richten, die die Versorgungsbezüge des Beamten regelt. Die hiernach zuständige Behörde kann bei der Stelle erfragt werden, die die Versorgungsbezüge zahlt.

Zur Erleichterung und Beschleunigung der Prüfung durch die Behörde fügt der Antragsteller zweckmäßigerweise dem Antrage die Bescheinigung einer gemeinnützigen Siedlungs- oder Baugesellschaft, insbesondere der zuständigen Wohnungsfürsorgegesellschaft, bei, daß die Voraussetzungen des Beamtenansiedlungsgesetzes und der Ausführungsbestimmungen gegeben sind.

Dem Antrage sind die von dem Antragsteller unterschriebenen Abtretungserklärungen beizufügen, aus denen hervorgeht, an welche Stellen, in welcher Höhe, von welchen Zeitpunkten ab und wie lange die zu bewilligenden Renten gezahlt werden sollen.

Die Abtretungserklärungen müssen ausdrücklich als unwiderruflich bezeichnet werden.

Artikel 15.

**Prüfung durch die Behörde vor der Umwandlung.**

Die Behörde, welche die Versorgungsbezüge regelt, hat den Antrag und die Abtretungserklärungen daraufhin zu prüfen, ob die Voraussetzungen des Beamtenansiedlungsgesetzes und der Ausführungsbestimmungen gegeben sind. Ist dies nicht der Fall, so hat sie den Antrag unter Angabe der Gründe zu beanstanden. Ist der Antrag unvollständig, so ist der Antragsteller zu veranlassen, den Antrag zu vervollständigen und die fehlenden Beweismittel beizubringen. Die Behörde kann insbesondere die Vorlage einer Bescheinigung nach Artikel 14 Absatz 2 verlangen.

Artikel 16.

**Vorbeseid.**

Soll die Rentenumwandlung erst in einem späteren Zeitpunkt erfolgen, so hat die Umwandlungsbehörde auf Antrag des Ruhegehalts- oder Wartgeldempfängers oder der gemeinnützigen Siedlungs- oder Baugesellschaft einen Vorbeseid zu erteilen, daß die Möglichkeit der Umwandlung nach Maßgabe des Beamtenansiedlungsgesetzes und der Ausführungsbestimmungen besteht, und in welcher Höhe die Umwandlung in dem voraussichtlichen späteren Zeitpunkte zulässig ist.

Artikel 17.

**Rentenumwandlung.**

Die Umwandlung des Ruhegehalts oder Wartegeldes in eine Rente erfolgt durch die Behörde, welche die Versorgungsbezüge des Beamten regelt.

Artikel 18.

**Zahlung der Rente.**

Diese Behörde teilt nach erfolgter Umwandlung der Kasse, die das Ruhegehalt oder Wartegeld zahlt, mit, um welchen Betrag und von welchem Zeitpunkt ab das Ruhegehalt oder Wartegeld infolge der Umwandlung zu kürzen ist. Zugleich gibt sie der Kasse die Anweisung, an wen, in welcher Höhe, von welchem Zeitpunkt ab und wie lange die Rente zu zahlen ist.

Dieselbe Kasse hat auch dann die Rente zu zahlen, wenn der Ruhegehalts- oder Wartgeldempfänger im Reichs-, Staats- oder in einem sonstigen öffentlichen

Dienste im Sinne des § 27 Absatz 2 des Zivildienstgesetzes verwendet wird. Wenn bei Anwendung dieser Ruhevorschriften nicht nur der nichtumgewandelte Teil des Ruhegehalts oder Wartegeldes ruht, sondern darüber hinaus auch der umgewandelte Teil des Ruhegehalts oder Wartegeldes ganz oder teilweise zu ruhen haben würde, so hat die umwandelnde Behörde die Geschäftsanstaltsstelle (Reichsbehörde, Staatsbehörde, Kommunalbehörde usw.) zu erfragen, den Betrag, um den der umgewandelte Teil des Ruhegehalts oder Wartegeldes zu ruhen haben würde, vom Dienstfeinkommen einzubehalten und an die Kasse zu überweisen, welche die Rente zahlt.

Die Fortzahlung der Rente wird durch Wegfall, Ruhen oder Kürzung des Ruhegehalts oder Wartegeldes nicht berührt.

Artikel 19.

**Abzugsverfahren bei Veränderung der Bezüge.**

Die Anrechnung von Privateinkommen auf Ruhegehalt und Wartegeld nach den §§ 92 ff. der Personalabbauverordnung kommt nur für den Betrag in Frage, der nach Abzug des umgewandelten Teils als Ruhegehalt oder Wartegeld gezahlt wird.

Beträge, die dem Wartgeldempfänger auf Grund des § 16 Nr. 2 Absatz 2 des Gesetzes, betreffend die Dienstvergehen der nichtrichterlichen Beamten usw., vom 21. Juli 1852 (Gesetzsamml. S. 405) belassen werden, sind um den abgetretenen Betrag des Wartegeldes zu kürzen.

Artikel 20.

**Hinterbliebenen- und Gnadenbezüge.**

Die Hinterbliebenenbezüge werden so errechnet, wie wenn eine Umwandlung nicht erfolgt wäre.

Gnadenbezüge sind in Grenzen des Betrages zu gewähren, der dem Ruhegehalts- oder Wartgeldempfänger unter Berücksichtigung der Umwandlung am Todestage zustand.

Sind die Hinterbliebenenbezüge höher als die hiernach berechneten Gnadenbezüge, so sind an deren Stelle die Hinterbliebenenbezüge zu gewähren.

Artikel 21.

**Höhe der Rente.**

Als jährliche Rente sind in vierteljährlich nachträglich zahlbaren Raten neun Zehnteile des umgewandelten jährlichen Ruhegehalts oder Wartegeldes zu zahlen.

Die neun Zehnteile werden zu je einem Viertel an den vierteljährlichen Zahlungsterminen in folgender Weise gezahlt:

bei einem Alter des Antragstellers von:

30 Jahren . . . .	156 mal	48 Jahren . . . .	80 mal
31 " " " " " "	150 "	49 " " " " " "	76 "
32 " " " " " "	144 "	50 " " " " " "	72 "
33 " " " " " "	140 "	51 " " " " " "	70 "
34 " " " " " "	136 "	52 " " " " " "	68 "
35 " " " " " "	132 "	53 " " " " " "	66 "
36 " " " " " "	128 "	54 " " " " " "	64 "
37 " " " " " "	124 "	55 " " " " " "	62 "
38 " " " " " "	120 "	56 " " " " " "	60 "
39 " " " " " "	116 "	57 " " " " " "	58 "
40 " " " " " "	112 "	58 " " " " " "	56 "
41 " " " " " "	108 "	59 " " " " " "	53 "
42 " " " " " "	104 "	60 " " " " " "	50 "
43 " " " " " "	100 "	61 " " " " " "	47 "
44 " " " " " "	96 "	62 " " " " " "	44 "
45 " " " " " "	92 "	63 " " " " " "	41 "
46 " " " " " "	88 "	64 " " " " " "	38 "
47 " " " " " "	84 "	65 " " " " " "	35 "

Artikel 22

Tafel zur Berechnung des Verhältnisses zwischen Rente und Kapital.

Je 100 M Rente, zahlbar am Ende jedes Vierteljahrs, stellen bei Annahme von . . . v. H. Zinsen und Zinseszinsen ein Kapital dar von . . . M, das mit Aufhören der Rentenzahlung getilgt ist.

Lebensalter des Antragstellers	Die Rente w rd gezahlt für . . . Vierteljahre	Je 100 M Rente, zahlbar am Ende jedes Vierteljahrs, stellen bei Annahme von . . . v. H. Zinsen und Zinseszinsen ein Kapital dar von . . . M, das mit Aufhören der Rentenzahlung getilgt ist.												
		4 v. H.	4 1/2 v. H.	5 v. H.	5 1/2 v. H.	6 v. H.	6 1/2 v. H.	7 v. H.	7 1/2 v. H.	8 v. H.	8 1/2 v. H.	9 v. H.	9 1/2 v. H.	10 v. H.
30	156	7950	7413	6933	6501	6112	5761	5443	5154	4891	4651	4432	4231	4046
31	150	7817	7302	6840	6424	6048	5707	5398	5117	4860	4625	4410	4212	4030
32	144	7675	7184	6741	6341	5978	5648	5349	5075	4825	4595	4385	4191	4012
33	140	7576	7101	6671	6281	5928	5606	5313	5044	4799	4574	4366	4175	3999
34	136	7474	7014	6597	6219	5875	5561	5274	5012	4771	4550	4346	4158	3984
35	132	7367	6923	6519	6153	5818	5513	5233	4977	4741	4524	4324	4139	3968
36	128	7255	6827	6438	6083	5758	5461	5189	4939	4709	4496	4300	4118	3950
37	124	7140	6728	6352	6009	5695	5407	5142	4898	4673	4466	4274	4096	3930
38	120	7019	6624	6263	5932	5628	5349	5092	4855	4636	4433	4245	4071	3909
39	116	6894	6515	6168	5850	5557	5287	5038	4808	4595	4397	4214	4044	3885
40	112	6764	6402	6069	5763	5481	5221	4980	4757	4550	4359	4180	4014	3859
41	108	6629	6283	5965	5672	5401	5151	4918	4703	4503	4317	4143	3981	3830
42	104	6488	6159	5856	5576	5316	5076	4852	4644	4451	4271	4103	3946	3799
43	100	6341	6030	5742	5475	5227	4996	4782	4582	4395	4221	4059	3906	3764
44	96	6189	5895	5621	5367	5131	4911	4706	4514	4335	4168	4011	3864	3725
45	92	6031	5753	5495	5255	5030	4821	4625	4442	4270	4110	3959	3817	3683
46	88	5866	5605	5362	5135	4923	4725	4539	4364	4200	4046	3902	3765	3637
47	84	5695	5451	5223	5010	4810	4622	4446	4280	4125	3978	3840	3709	3586
48	80	5517	5290	5077	4877	4689	4513	4347	4190	4043	3903	3772	3648	3530
49	76	5331	5121	4923	4737	4562	4397	4241	4093	3954	3823	3698	3580	3468
50	72	5139	4945	4762	4590	4427	4273	4127	3989	3859	3735	3618	3506	3401
51	70	5039	4854	4679	4513	4356	4208	4068	3935	3808	3689	3575	3466	3364
52	68	4938	4761	4593	4434	4284	4141	4006	3878	3756	3640	3530	3426	3326
53	66	4835	4666	4505	4353	4209	4072	3942	3819	3701	3590	3483	3382	3286
54	64	4730	4568	4415	4270	4132	4001	3876	3757	3645	3537	3435	3337	3244
55	62	4622	4469	4323	4184	4052	3927	3808	3694	3586	3482	3384	3290	3200
56	60	4513	4367	4228	4096	3971	3851	3737	3628	3524	3425	3331	3240	3154
57	58	4401	4263	4132	4006	3887	3773	3664	3560	3461	3366	3275	3183	3105
58	56	4288	4157	4032	3914	3800	3692	3588	3489	3395	3304	3217	3134	3054
59	53	4113	3993	3879	3770	3665	3566	3470	3378	3290	3206	3125	3048	2974
60	50	3932	3824	3720	3620	3525	3433	3345	3261	3180	3102	3028	2956	2887
61	47	3747	3649	3555	3465	3378	3295	3214	3137	3063	2992	2923	2857	2793
62	44	3556	3468	3384	3303	3224	3149	3077	3007	2939	2874	2812	2751	2693
63	41	3359	3281	3206	3134	3064	2997	2932	2869	2808	2750	2693	2638	2585
64	38	3156	3088	3022	2958	2896	2837	2779	2723	2669	2617	2566	2517	2470
65	35	2948	2888	2831	27 5	2721	2669	2619	2570	2522	2476	2431	2388	2345

Beim Gebrauch dieser Tafel ist zu beachten, daß ein Betrag der vierteljährlich zahlbaren Rente von 100 M der Berechnung zugrunde gelegt ist, der nur neun Zehnteile des vierteljährlichen Ruhegehalts oder Wartegeldes ausmacht.

In der Rente sind Zinsen, Zinseszinsen und Tilgungsbeträge für das geliehene Kapital enthalten, so daß es nach einer bestimmten Zeit völlig getilgt ist.

Beispiel: Der Antragsteller ist 44 Jahre alt. Er will 150 M von seinen vierteljährlichen Bezügen in eine Rente umwandeln lassen. Die Rente beträgt neun Zehnteile von 150 M, das sind 135 M. Diese Rente wird nach Artikel 20 96 mal ausbezahlt. Der Kapitalgeber verlangt eine Verzinsung von 8 v. H. Es werden nach der vorstehenden Tafel also für je 100 M 4335 M Kapital gegeben, für 135 M Rente mithin 5852,25 M. Nach 24 Jahren ist dieses Kapital dann durch die Rente verzinst und getilgt.

Artikel 23.

Wertbeständigkeit der Rente.

Als Wertmesser für die Wertbeständigkeit der Rente ist das Feingold zu wählen. Als amtlich festgestellter

Preis für Feingold gilt der nach § 2 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über wertbeständige Hypotheken vom 29. Juni 1923 (Reichsgesetzbl. I S. 482) von dem Reichswirtschaftsminister oder der von ihm bestimmten Stelle im Reichsanzeiger bekanntgegebene Londoner Goldpreis. Als maßgebender Berechnungstag gilt das Datum des Deutschen Reichsanzeigers, in dem der Londoner Feingoldpreis letztmalig vor dem Fälligkeitstage der Rente bekanntgegeben ist. Die Rente wird in Gramm Feingold umgerechnet nach dem Mittelkurs der Berliner Börse auf Grund der letzten amtlichen Notierung vor den Fälligkeitstagen.

Artikel 24.

Enteignungsbehörde.

Zuständig für die Enteignung auf Grund des Veranlassungsgegesetzes ist der Bezirkswohnungskommissar.

## Artikel 25.

**Lehrer, Beamte der Gemeinden, Gemeindeverbände und anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften.**

Die vorstehenden Ausführungsbestimmungen finden sinngemäß Anwendung auf die Lehrer und auf die Beamten der Gemeinden, Gemeindeverbände und anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften, für welche die Preuß. Personalabbauverordnung gilt.

Die Umwandlung des Ruhegehalts oder Wartegelbes in eine Rente für Leiter, Lehrer und Beamte nicht oder nicht allein vom Staate unterhaltener Anstalten (dritter Abschnitt der Preussischen Personalabbauverordnung) darf nur mit Zustimmung des Unterhaltsträgers erfolgen. Bei öffentlichen Volks- und mittleren Schulen vertritt den Unterhaltsträger der Kassenanwalt der Landesschulkasse oder Landesmittellasse.

Berlin, den 1. April 1925.

Der Preussische Finanzminister.

J. A.: Weber.

Der Preussische Minister für Volkswohlfahrt.

Sirtjiever.

**Erlaß des Preuss. Ministers für Volkswohlfahrt vom 23. April 1925, betr. den staatlichen Wohnungsfürsorgefonds für 1925.**

II 13 Nr. 1354 / I D 2 Nr. 1295 F. M. —

I. Der nach § 11 der Preussischen Steuernverordnung vom 1. April 1924 in der Fassung der Verordnung vom 28. März 1925 (Gesetzsamml. S. 42) vom Staate zur Förderung der Neubautätigkeit zu verwendende Anteil am Hauszinssteuerauskommen bildet in erster Linie den staatlichen Wohnungsfürsorgefonds. Dieser soll — ebenso wie der vorjährige sogenannte Ausgleichsfonds — vorwiegend dazu dienen, die Wohnungsbautätigkeit zu fördern in Gebieten, in denen aus besonderen Gründen der Wohnungsbedarf nennenswert stärker ist als in anderen Bezirken oder in denen die Wohnungsbautätigkeit mit dem den Gemeinden (Gemeindeverbänden) zur Verfügung stehenden Anteil am Hauszinssteuerauskommen nicht hinreichend unterstützt werden kann. Demgemäß kommen für die Ueberweisung von Mitteln aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds namentlich in Betracht

1. Gemeinden (Gemeindeverbände), in denen infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen eine über den allgemeinen Wohnungsmangel hinausgehende Wohnungsnot entstanden,
2. Gemeinden, in denen der durch die eigene Bevölkerung bedingte Wohnungsbedarf durch fremdländische Besatzung — auch bei Berücksichtigung der vom Reiche geschaffenen Entlastung — verstärkt worden ist.
3. ländliche oder Vorort-Gemeinden (Gemeindeverbände), in denen durch den Zuzug von Familien aus größeren oder großen Städten (Umsiedlung), ein Wohnungsbedarf entsteht, dem mit dem für die Neubautätigkeit bestimmten gemeindlichen Anteile am Hauszinssteuerauskommen nicht Rechnung getragen werden kann.

Im übrigen erscheint es wünschenswert, auch solche Gemeinden mit Mitteln aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu bedenken, die ihrerseits in besonderem Maße den Flachbau, vor allem in der Form der zusammenhängenden Siedlung, fördern. Dabei ist es nicht von entscheidender Bedeutung, ob es sich nur um kleinere Gemeinden handelt oder auch um größere oder große Städte.

Soweit hier Bauvorhaben in Betracht kommen, die von einer provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaft technisch und finanziell gut vorbereitet sind, ist auch in den Fällen, in denen sonst eine Nachprüfung durch die Regierungspräsidenten vorgesehen ist (Ziffer 16 letzter Satz der „Richtlinien“) von dieser Nachprüfung abzusehen.

II. Sinsichtlich der dortseits vorzunehmenden Verteilung der aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu überweisenden Summen bemerken wir weiterhin das Folgende:

1. Die Verteilung darf nur unter sorgfältiger Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Verhältnisse der Gemeinden und Gemeindeverbände vorgenommen werden. Eine mehr oder weniger schematische Verteilung der Mittel ist demnach keinesfalls angängig.
2. In Bezirken, in denen in besonderem Maße sogenannte Umsiedlungsgemeinden oder Kreise vorhanden sind (Gemeinden oder Gemeindeverbände, in denen sich Familien aus größeren oder großen Städten in größerem Umfange ansiedeln wollen oder in denen diese Umsiedlung vorzüglich gefördert wird), ist auf deren Bedürfnisse von vornherein besonders Bedacht zu nehmen.
3. Ob es zweckmäßig ist, vor der allgemeinen Verfügung über die zu überweisenden Summen wegen der dabei — im Rahmen der unter I aufgestellten Gesichtspunkte — zu beobachtenden Grundzüge Vertreter der verschiedenen beteiligten Kreise (größere und kleinere Städte, Landkreise, Wohnungsfürsorgegesellschaft usw.), gegebenenfalls auch den früher bestehenden, sogenannten Siedlungsbeirat, anzuhören, bleibt Ihrem Ermessen überlassen. Verzögerungen der zu treffenden Entscheidungen sind dabei nach Kräften zu vermeiden.

III. Aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds für das Rechnungsjahr 1925 stellen wir hiernit für den dortigen Bezirk zunächst einen Betrag von

RM.

in Worten:

zur Verfügung.

Die Gemeinden (Gemeindeverbände), denen unter Berücksichtigung der vorstehend dargelegten Gesichtspunkte von Ihnen Mittel aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds überwiesen werden sollen, haben sich in einer, der dortigen Stelle gegenüber schriftlich abzugebenden Erklärung zu verpflichten,

1. die Verwendung des Betrages nach Maßgabe der „Richtlinien“ vorzunehmen,
2. etwaigen Weisungen des Regierungspräsidenten (Verbandspräsidenten) auf Berücksichtigung von Bauvorhaben bestimmter Antragssteller, im besonderen der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften oder einzelner Baugenossenschaften, zu entsprechen,
3. rückfließende Beträge an Hypotheken aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds sowie die für solche Hypotheken eingehenden Zinsen und Tilgungsbeträge — unter Abrechnung von  $\frac{1}{2}$  v. H. jährlicher Zinsen, die den Gemeinden (Gemeindeverbänden) als Ankostenbeitrag verbleiben — zu bestimmten, staatsseitig zu bezeichnenden Fristen an die Staatskasse abzuführen.

Soweit sich für die Herren Regierungspräsidenten (den Herrn Verbandspräsidenten) die Notwendigkeit ergibt, sich die Entscheidung über Bewilligungen aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds im einzelnen selbst vorzubehalten, sind die Verpflichtungen der Gemeinden (Gemeindeverbände) entsprechend auszu dehnen.

Wegen der Flüssigmachung von Teilbeträgen der bereitgestellten Summe bleibt weitere Verfügung für die nächsten Tage vorbehalten.

Zugleich im Namen des Preussischen Finanzministers.

Der Preussische Minister für Volkswohlfahrt.

Sirtsjeyer.

Mit Beigleiterlaß vom 22. April 1925

II 13 Nr. 1223/25 W. M.

ID 2. 1289 F. M.

sind die Bestimmungen für die Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken in folgender, abgeänderter Fassung neu bekanntgemacht worden:

### Richtlinien für die Verwendung des für die Neubautätigkeit bestimmten Anteils am Hauszinssteueraufkommen.

(§ 11 Abs. 1 der Preussischen Steuernotverordnung vom 1. April 1924, Gesetzamml. S. 191 in der Fassung der Dritten Preussischen Steuernotverordnung vom 28. 3. 1925, Gesetzamml. S. 42.)

#### I. Allgemeines.

1. Die für die Neubautätigkeit vorgesehenen öffentlichen Mittel sind bestimmt zur Gewährung von Hypotheken (Hauszinssteuer-Hypotheken) auf Wohnungsbauten, die im Jahre 1925 errichtet werden. Die Gewährung von Hauszinssteuer-Hypotheken an Ausländer ist nicht zulässig.

2. Hauszinssteuer-Hypotheken sind nur für Wohnungen zu gewähren, die nach Größe, Anordnung, Raumzahl, Raumhöhe und Ausstattung die notwendigsten Anforderungen nicht überschreiten.

In allen Fällen müssen die zu beleihenden Wohnungen den Anforderungen entsprechen, die an gesunde, zweckmäßig eingeteilte und solide gebaute Dauerwohnungen zu stellen sind.

3. Durch Gewährung von Hauszinssteuer-Hypotheken sollen in erster Linie gefördert werden:

- a) Bauten, bei denen die nach den örtlichen Verhältnissen wirtschaftlichste Bauweise zur Anwendung gelangt,
- b) Bauten, die an fertigen Straßen ausgeführt werden oder, soweit dies nicht möglich ist, an Straßen, deren Straßenbaukosten auf ein Mindestmaß eingeschränkt sind.

Bevorzugt zu berücksichtigen sind dabei Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartenland, besonders dann, wenn sie in zusammenhängenden Siedlungen errichtet oder als „Reichsheimstätte“ ausgegeben werden.

4. Für Behelfs- und Notwohnungen sowie für Werkwohnungen werden Hauszinssteuer-Hypotheken nicht gewährt; ebenso nicht für Landarbeiterwohnungen, zu deren Förderung anderweit öffentliche Mittel zur Verfügung stehen.

Behelfswohnungen im Sinne dieser Vorschriften sind Wohnungen in Bauten, die nach Art ihres technischen Aufbaues voraussichtlich einen Bestand von weniger als dreißig Jahren haben; Notwohnungen sind Wohnungen, die durch Ausbau oder Umbau vorhandener Baulichkeiten vorübergehend zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden und den baupolizeilichen Bestimmungen nicht genügen.

Hiernach sind unter Behelfs- oder Notwohnungen im Sinne dieser Vorschriften nicht zu verstehen:

- a) solche Bauten aus Holz, Fachwerk oder Ersatzbaustoffen,

- b) solche Wohnungen, die durch Ausbau vorhandener Räume (Läden und dergleichen) oder durch Einbauten in vorhandenen Häusern gewonnen werden, die (a und b) eine Bestandsbauer von mindestens dreißig Jahren haben und den bestehenden baupolizeilichen Bestimmungen genügen.

Als Werkwohnungen gelten Wohnungen, die Arbeitgeber für ihre Arbeiter und Angestellten errichten, insbesondere solche, die von Arbeitgebern auf eigenem Gelände errichtet werden und in ihrem Eigentum verbleiben.

Nicht als Werkwohnungen gelten Wohnungen gemeinnütziger Bauvereine, die von Arbeitgebern und Arbeitnehmern aus verschiedenen Unternehmungen und unter Hinzuziehung Nichtwerkangehöriger oder der Gemeinde gebildet werden. Die Gewährung von Hauszinssteuer-Hypotheken an solche Vereinigungen ist jedoch davon abhängig zu machen, daß die Werke, denen die Wohnungen nach ihrer Lage in erster Linie zugute kommen, sich an der Aufbringung der ungedeckten Herstellungskosten der Wohnungen angemessen beteiligen.

5. Bei Vergebung der Hauszinssteuer-Hypotheken sind kinderreiche Familien und Schwerkriegsbeschädigte — insbesondere Kriegsblinde — vorzugsweise zu berücksichtigen.

#### II. Besondere Bestimmungen.

6. Die Höhe der Hauszinssteuer-Hypotheken soll 3000 Reichsmark je Wohnung nicht übersteigen. In besonderen Fällen kann die Hypothek bis auf 5000 Reichsmark erhöht werden. In keinem Falle aber darf die Hauszinssteuer-Hypothek  $\frac{2}{3}$  des vollen Bauwerts des Hauses mit Ausschluß des Grund und Bodens ( $\frac{66}{100}$  v. H. des Bauwertes) oder 60 v. H. des Wertes des Hauses mit Einschluß des Grund und Bodens (60 v. H. des Bau- und Bodenwertes) übersteigen.

Aus dem ihnen zum Zwecke der Förderung der Neubautätigkeit nach § 11 der Verordnung vom 1. April 1924 in der Fassung der Dritten Preuß. Steuernotverordnung v. 28. III. 25 (GE. S. 42) zu Gebote stehenden Anteile am Hauszinssteueraufkommen haben die Gemeinden und Gemeindeverbände im laufenden Jahre wenigstens soviel Wohnungsneubauten zu finanzieren, als bei Zugrundelegung eines Durchschnittsbetrages von 4000 Reichsmark je Hypothek erreichbar ist.

Für Gemeinden und Gemeindeverbände, in denen die Höhe der Baukosten das Durchschnittsmaß wesentlich übersteigt, können die für die Bemessung des Hypothekenbetrages in Abs. 1 und 2 vorgesehenen Höchst- und Durchschnittsätze erhöht werden. Zuständig für die Entscheidung dahingehender Anträge ist der Regierungspräsident, für Berlin der Oberpräsident, für das Gebiet des Ruhrkohlenbezirks der Verbandspräsident. Abs. 1 letzter Satz und Abs. 2 haben hierbei entsprechende Anwendung zu finden.

7. Die Hauszinssteuer-Hypothek ist mit 3 v. H. zu verzinsen und mit 1 v. H. jährlich — unter Zutwachs der ersparten Zinsen — zu tilgen. Die Zinsen sind im Wege des Nachlasses bis auf 1 v. H. herabzusetzen, insofern und solange sich unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung eine höhere Miete ergeben würde als für entsprechende, vor dem 1. Juli 1914 errichtete Wohnungen zu zahlen ist. Von der Tilgung ist für die ersten 2 Jahre abzusehen. Die Zins- und Tilgungsbeträge sind am 1. April und 1. Oktober j. J. nachträglich an die vom Hypothekengeber näher zu bezeichnende Stelle zu zahlen. Besondere Gebühren (Provisionen usw.) sind aus Anlaß der Hypothekenbewilligung und -Auszahlung nicht zu erheben.

8. Rückfließende Hypotheken sowie eingehende Tilgungsbeträge und Zinsen — letztere, soweit sie nicht durch Verwaltungskosten aufgebraucht werden, die durch Bewilligung und Verwaltung der Hauszinssteuer-Hypotheken ent-

stehen — sind einem Wohnungsbaufonds zuzuführen, dessen weitere Verwendung nur nach Maßgabe dieser Bestimmungen zulässig ist.

Auf Antrag ist der Regierungspräsident (für Berlin der Oberpräsident, für das Gebiet des Ruhrkohlenbezirks der Verbandspräsident) berechtigt, die Verwendung der zurückgeflossenen Beträge oder eines Teiles derselben zur Sicherung von Bürgschaften und zur Gewährung von Zinszuschüssen für solche Hypotheken zu gestatten, die neben der Hauszinssteuerhypothek zur Finanzierung von Wohnungsbauten auf dem privaten Geldmarkte aufgenommen werden müssen.

9. Im Falle der Gewährung einer Hauszinssteuerhypothek sind für die Dauer der Belastung geeignete Maßnahmen gegen eine spekulative Verwertung der Wohnungsbauten zu treffen (z. B. Eintragung eines durch Vormerkung gesicherten Antaufs- oder Wiederkaufsrechts). Von einer Eintragung dieser dinglichen Sicherung kann abgesehen werden, wenn dem Grundstück die Eigenschaft als „Reichsheimstätte“ (Gesetz vom 10. Mai 1920 — Reichsgesetzblatt I S. 962 —) verliehen ist oder wenn die im Verhältnis zu den Bau- und Grundstückskosten nur geringe Höhe der bewilligten Hauszinssteuerhypothek die Kosten der Eintragung der dinglichen Sicherung nicht gerechtfertigt erscheinen läßt, in jedem Falle aber dann, wenn die bewilligte Hauszinssteuerhypothek weniger als ein Zehntel der gesamten Bau- und Grundstückskosten beträgt.

Der Bauherr kann sich mit Genehmigung des Hypothekengebers durch freiwillige Rückzahlung der Hauszinssteuerhypothek nebst mindestens 6 v. H. Zinsen vom Tage der Auszahlung ab von sämtlichen Verpflichtungen, also auch von der dinglichen Sicherung, befreien.

10. Die Eintragung der Hauszinssteuerhypothek in das Grundbuch hat auf Goldbasis nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen.

11. Die Hypothek ist, abgesehen von den Fällen unter Ziffer 12, von seiten des Hypothekengebers unkündbar.

12. Die Hauszinssteuerhypothek ist — einschließlich einer Verzinsung von 12 v. H. vom Tage der Auszahlung ab — auf Verlangen des Hypothekengebers sofort zur Rückzahlung fällig, wenn ohne seine Zustimmung

- a) das Gebäude nicht den Antragsunterlagen entsprechend ausgeführt und genutzt wird,
- b) der Schuldner seinen sonstigen Verpflichtungen nicht nachkommt und
- c) das Grundstück veräußert wird.

### III. Verfahren.

13. Anträge auf Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken sind an den Gemeindevorstand, bei Bauvor-

haben in Gemeinden, denen die selbständige Verwendung des für die Neubautätigkeit bestimmten Anteils am Hauszinssteuerauskommen nicht übertragen ist, an den Landrat (Voritzenden des Kreisausschusses) zu richten. Bei Bauvorhaben, die von einer provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaft betreut werden, kann der Antrag auch an diese gerichtet werden.

In dem Antrage hat der Bauherr nachzuweisen, daß er allein oder mit rechtsverbindlich gesicherter Unterstützung Dritter in der Lage ist, die durch die Hauszinssteuerhypothek nicht gedeckten Baukosten zu tragen. Dabei ist gegebenenfalls zu erörtern, ob und in welcher Höhe Arbeitgeber, deren Arbeitern und Angestellten die Wohnungen nach ihrer Lage voraussichtlich zugute kommen werden, sich mit Leistungen an Bauland, Baustoffen oder in bar an der Herstellung der Wohnungen beteiligen werden und wie diese Beteiligung gesichert ist.

Die Anträge sind in übersichtlicher Form aufzustellen.

14. Auf die bewilligten Hypotheken können, soweit die flüssigen Mittel dazu ausreichen, Vorschüsse (Zwischkredite) nach Maßgabe des Standes der Bauausführung genährt werden. Die Auszahlungsanträge sind zu richten an die Gemeinde (Gemeindeverband), welche die Hypothek bewilligt hat, gegebenenfalls auch an die provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft, welche das Bauvorhaben betreut.

15. Die Eintragung der Hypothek erfolgt zugunsten der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes. Die Hypothek ist an bereitetester Stelle einzutragen; im ungünstigsten Falle darf ihr im Range eine Belastung in Höhe der reinen Baukosten oder im Ausnahmefalle in Höhe von 90 v. H. des Wertes des bebauten Grundstücks — vermindert um den Betrag der Hauszinssteuerhypothek — vorangehen.

16. Der Regierungspräsident (für Berlin der Oberpräsident, für das Gebiet des Ruhrkohlenbezirks der Verbandspräsident) hat die Beachtung dieser Richtlinien zu überwachen. Bei Bauvorhaben in Gemeinden und Gemeindeverbänden, in denen die Prüfung der Anträge nach der wohnungstechnischen Seite hin nicht hinreichend gewährleistet ist, ist der Regierungspräsident berechtigt, die Vorlage der Antragsunterlagen zu verlangen und gegebenenfalls gegen die Beileihung Einspruch zu erheben.

Berlin, den 22. April 1925.

Der Minister für Volkswohlfahrt.

gez. Hirtzfelder.

Der Finanzminister.

gez. Dr. Höpker-Aschhoff.

## Bücher- und Zeitschriften.

Von Oberregierungsrat Arno Hoppe in Dresden ist die Schrift „Die Finanzierung des Wohnungsbaues und die Wohnungswirtschaft der Zukunft“ in neuer vierter Auflage in Carl Heymann's Verlag erschienen. Die Schrift, die ursprünglich als Auftragsreihe in einem Dresdener Blatt veröffentlicht und erst dann in Buchform erschienen war, hat sofort großen Anklang gefunden und mußte binnen kurzer Zeit in zweiter und dritter Auflage gedruckt werden. Die neue, vierte Auflage ist wesentlich umfangreicher und beschäftigt sich eingehend mit dem Wohnungsproblem des ganzen Reiches, während die ersten drei Auflagen in der Hauptsache auf sächsische Verhältnisse zugeschnitten waren. Sie

berücksichtigt außerdem die Änderungen, die inzwischen, insbesondere durch die dritte Stenernotverordnung des Reiches, in der Wohnungsgesetzgebung des Reiches und der einzelnen Länder eingetreten sind.

Der Verfasser erörtert in einzelnen zunächst die sozialen Grundlagen der Wohnungswirtschaft und macht dabei interessante statistische Angaben über die Wohnungsverhältnisse im Reiche, behandelt sodann eingehend die Frage nach der sofortigen Aufhebung der Zwangswirtschaft und Einführung der freien Wirtschaft, wobei er nachweist, daß durch die Einführung der freien Wirtschaft keineswegs eine Behebung der gegenwärtigen Notstände herbeigeführt werden könnte, und geht sodann zu

der Frage der Behebung der Wohnungsnot mit öffentlichen Mitteln über. Hierbei wird die Entwicklung des Beihilfeverfahrens dargestellt und die gegenwärtige Finanzierung mit Hilfe der Mietzinssteuer einer Darstellung und Kritik unterzogen. Sodann beschäftigt er sich eingehend mit der wichtigen Frage der Wohnungsreform und stellt dabei die Forderung nach Einführung einer planmäßigen Wohnungspolitik auf großer Linie auf. Die Ziele einer vernünftigen Wohnungsreform werden in einleuchtender Weise dargestellt und mit großer Entschiedenheit vertreten. Es folgt eine Darstellung der Finanzierungsorganisation mit Vorschlägen, wie das gegenwärtige Beihilfeverfahren in den einzelnen Ländern verbessert, vereinfacht und planmäßiger gestaltet werden kann. Zum Schluß wird die Regelung der Mieten der einzelnen Länder dargestellt und in tabellarischer Form eine Übersicht über die Höhe und Verwendung der gesetzlichen Mieten gegeben.

Die Schrift bietet eine reiche Fülle von Material und Anregungen auf dem Gebiete der Finanzierung des Wohnungsbaues und ist für jeden, der sich irgendwie mit dieser Materie zu befassen hat, unentbehrlich. Es wäre insbesondere zu wünschen, daß alle Dienststellen, die in irgend einer Form mit der Wohnungspolitik befaßt sind, sich eingehend dem Studium dieser Schrift widmen. Auch für Leiter von Bauvereinigungen dürfte sie von außerordentlichem Werte sein. Bg.

### Kampf um Boden und Heimstätte.

Arbeiten des deutschen Heimstättenamtes der deutschen Beamtenschaft, von Johannes Lubahn, Leiter des Heimstättenamtes der deutschen Beamtenschaft. Berlin-Grünwald, Siedlung Eichkamp im Buchenweg 3. (Preis 1 M.)

Der reiche Inhalt des Heftes beginnt mit einem „Werkruf“, der die Tatsachen der schlechten und unmöglichen Wohnverhältnisse unserer engen Großstadtviertel in ihren entsetzlichen Folgen in das Gedächtnis zurückt. Als letzter Grund für unser Wohnungseld wird das falsche Recht vom Grund und Boden als einer Ware behandelt und es wird von dem Erfolg der zielbewußten und aufopfernden Tätigkeit der Bodenreformer in Frankfurt a. O. berichtet, wo in seltener Einmütigkeit 52 Verbände und Vereine der verschiedensten Richtungen eine bodenreformerische Einheitsfront bildeten, und wo das Verständnis der leitenden Persönlichkeiten der Stadt es ermöglichte, der Wohnungsnot mit klaren bodenreformerischen Zielen zu Leibe zu rücken. Es wird ferner die aufklärende Tätigkeit des „Heimstättenamtes der deutschen Beamtenschaft“ erläutert, das gemeinsam für alle Beamten für Bodenreform und Heimstätte wirkt.

Es werden die Tagungen des „Heimstättenamtes“ erwähnt und über „praktische Heimstättenarbeit“ berichtet (bis 1922 16 000 Wohnungen, meist Heimstätten). Reichsheimstättengesetz, der Entwurf zum Bodenreformgesetz und die Beamtenwohnungsverordnung sind Gegenstände weiterer Artikel und endlich wird noch einmal zur Frage „Großhaus oder Kleinhaus“ Stellung genommen und an Hand von statistischem Material darauf aufmerksam gemacht, daß das Kleinhaus in schwerer Gefahr ist! Das ganze Heft ist ein „Werkruf“, und es ist ihm besonders die Unterstreichung der moralischen und ethischen Ziele der Bodenreform als ein Plus zu buchen. S.

### Land für Heimstätten und Gärten.

Von Johannes Lubahn, Leiter des Heimstättenamtes der deutschen Beamtenschaft. 1925. Druck und Verlag Gebr. Mann, Berlin SW. 48 (Preis 50 Pfg.).

Das Heft gibt einen klaren Überblick über den Werdegang der Heimstättenbewegung und befaßt sich in erster Linie mit dem praktischen Weg zur Beschaffung von Land für Reichsheimstätten und Heimstättengärten. Insbesondere wird die Möglichkeit der Schaffung von Heimstättengebieten an Hand der gesetzlichen Bestimmungen erläutert. Sehr wertvoll ist die Beigabe einer Musterentscheidung hierfür von Regierungspräsident Krüger. S.

Sieben erscheint:

### Ethik und Bodenreform.

Eine sozialetische Studie von Dr. R.-E. Schellhammer.

Verlag E. Raabe, Oepeln. Groß-Oktav 53 S.,

Preis 1,25 M. Selbstanzeige des Verfassers.

Es gibt immer noch Leute, die die Bodenreformbewegung als utopistische Schwärmerei ablehnen oder gegen besseres Wissen Bodenreformer, Kommunisten und Bolschewisten identifizieren. Das sind Leute, die entweder die Bodenreformbestrebungen gar nicht kennen oder sie kennen und fürchten und mit allen Mitteln bekämpfen, weil sie persönliche Schädigungen von ihr erwarten. Und das geschieht, obwohl Hunderttausende der Besten der Nation begeistert für Dr. Damaschke und die Lehren der Bodenreform eintreten, und obwohl die Idee schon in einigen Teilen realisiert ist und dort die schönsten Früchte gezeitigt hat.

Verfasser der obigen Arbeit ging als Ethiker an die Unternehmung des Fragenkomplexes heran, der sich aus dem Bodenreformgedanken herauskristallisiert hat, und in erster Linie waren es ethische Motive, die ihn zum überzeugten Bodenreformer gemacht haben. Alle diejenigen, welche ein Herz für das Volk haben und sozial empfinden, werden die gleiche Strafe gehen. Jean Paul sagte einmal, daß alle großen Gedanken, welche die Welt bewegen und beglücken, nicht mit dem Verstande, sondern mit dem Herzen gedacht werden. Nun behaupten aber die Gegner der Bodenreform, daß das gesamte Wirtschaftsleben nichts mit dem Gefühl und nichts mit der Sittlichkeit zu tun hat. Sie predigen krassen Geschäftsgegoismus und eine herzlose Geschäftsmoral, die eigentlich Unmoral ist, da sie nichts mit der den einzelnen und die Volksgemeinschaft verpflichtenden Sittlichkeit zu tun hat. Gerade diese nur verstandsmäßige Geldbeutelpolitik, die sich um die sittlichen Normen und Maximen nicht kümmert, ist das Unglück der Menschheit. Der große Krieg war letzten Endes eine Folge davon, und die jüngsten Korruptionskandale Deutschlands sind ihre unvermeidlichen Begleitererscheinungen.

Es ist deshalb höchste Zeit, daß wir Selbstbesinnung üben und die Abhängigkeiten zwischen Ethik und Volkswirtschaft anerkennen. Aufgabe der obengenannten Arbeit ist es, die Beziehungen zwischen der volkswirtschaftlich so ungeheuer bedeutungsvollen Bodenreform und dem Volksethos aufzuweisen. Sie ist ein Stück angewandte Sozialetik. Ohne den Anspruch auf strenge Systematik und wissenschaftliche Vollständigkeit zu erheben, will sie nur zeigen, wie eine gesunde und gerechte Bodenpolitik im Verein mit der dringend notwendigen Wohnungs- und Steuerreform Bedingung und Grundlage einer neuen und besseren Sittlichkeit ist. Wir müssen mit unserem Handeln und Wollen gleichzeitig auch das Wirtschaftsleben ethisieren, wenn wir aus dem Sumpfe herauskommen wollen.

Verfasser ist Oberschlesier. Daraus erklärt es sich, daß bei seinen Ausführungen in erster Linie ober-schlesische Verhältnisse als Beispiel herangezogen werden und das statistische Material in Oberschlesien gesammelt

ist. So kommt es, daß in der Studie das oberschlesische Problem freimütig und ohne Beschönigung aufgerollt wird. Es wird jetzt soviel davon gesprochen, daß die oberschlesischen Wohnungsverhältnisse, sowohl in den Städten und Industriedörfern als auch auf dem platten Lande, schlimmer sind als in anderen Teilen Deutschlands. Und jeder weiß, wie es um die oberschlesischen Bodenbesitzverhältnisse bestellt ist, die an dem Verluste Oberschlesiens und an dem gegenwärtigen Flüchtlingselend die Mitschuld tragen. Die politische Unruhe in der Bevölkerung, der Tiefstand der Sittlichkeit, die Unbildung und Kulturlosigkeit breiter Schichten unseres Volkes sind Folgen dieser unseligen Bodenpolitik. Wir kennen die Wunden, an denen unsere Heimat blutet, aber wir legen die Hände in den Schoß und lassen das Übel um sich greifen. Die Bodenreform ist ein sicheres Heilmittel für die Wunden des Landes. Wenden wir es an, um den Volkskörper der Gefundung entgegenzuführen!

Die Bodenreform kann unser Volk zu einer neuen Sittlichkeit führen bzw. zur Sittlichkeit zurückführen. Die berufenen Pfleger der Sittlichkeit sind die Geistlichen und die Lehrer. Gelänge es, diese und alle diejenigen, welche das Massenelend kennen und am Volke leiden, auf eine der Hauptursachen der sozialen Nöte und der ethischen Verwirrung aufmerksam zu machen und sie zum Kampfe gegen diese Mißstände aufzurufen, dann hätte das Büchlein seine Sendung erfüllt.

Dr. jur. h. c. Adolf Damaschke, der erfolgreiche Vorkämpfer der deutschen Bodenreformer, ihr wegsicherer Führer und geistiges Haupt, feiert am 24. 11. d. J. seinen 60. Geburtstag. Alle, die das Wehen und Brausen des Bodenreformgeistes gespürt haben, werden an diesem Tage mit Segenswünschen auf den Lippen, voll Stolz und froher Hoffnung nach Berlin schauen. Es sei mir hiermit gestattet, dieses Büchlein schon heute auf des Meisters Gabentisch zu legen.

Die Hauptwerke der Bodenreformbewegung, die in keiner Gemeindebücherei fehlen sollten, sind: Adolf Damaschke, Dr. jur. h. c., Vorsitzender des Bundes Deutscher Bodenreformer.

**Die Bodenreform.** Grundsätzliches und Geschichtliches zur Erkenntnis und Überwindung der sozialen Not.

136. Tausend. 524 Seiten. Preis 3 M (Porto 0,50 M).

Inhalt:

- I. Weber Mammonismus noch Kommunismus!
- II. Die Bodenreform und die industrielle Entwicklung.

III. Die Bodenreform und das Agrarproblem.

IV. Die Bodenreform in Israel.

V. Die Bodenreform in Hellas.

VI. Die Bodenreformkämpfe in Rom und ihre Lehren.

VII. Henry George und die angelsächsische Bewegung.

VIII. Die deutsche Bodenreform.

IX. Der Weltkrieg im Lichte der Bodenreform.

Aus mehr als 1000 Besprechungen.

**Kölnische Volkszeitung:** Damaschkes „Bodenreform“ wird infolge ihrer Vorzüge der fesselnden, überzeugenden Darstellung, namentlich aber infolge ihres tiefen inneren Wertes für den allgemeinen Kulturfortschritt zu den unvergänglichen Büchern der nationalökonomischen Literatur gehören.

**Soziale Praxis:** Dieses Werk ist für Hunderttausende deutscher Leser eine Art volkswirtschaftliches Bekenntnisbuch geworden.

**Aufwärts:** Niemals haben wir dies Buch nötiger gebraucht als heute.

**Kommunale Praxis:** Eins der Bücher, die die Welt bewegen.

**Geschichte der Nationalökonomie.** Eine erste Einführung. 85. Tausend. 2 Bände. 842 S. Preis geb. 4 M (Porto 1 M).

**Preussisches Verwaltungsblatt.** Wir wüßten zurzeit kein anderes Werk, das so sehr zur ersten Einführung in die Geschichte der Volkswirtschaftslehre geeignet wäre.

**Magdeburgische Zeitung:** Dies ist das Buch, das sich viele schon lange gewünscht, auf das viele gewartet haben, denen nach Verständnis verlangte für wichtige Aufgaben unserer Zeit, um mitarbeiten zu können an ihrer Lösung.

**Die Aufgaben der Gemeindepolitik.** 40. Tausend. 298 S. Preis 3 M (Porto 0,30 M).

**Nationallib. Jugend:** Ein wahrhaft klassisches Lehr- und Handbuch.

**Sozialistische Monatshefte.** . . . verdient auch auf Seiten der Sozialdemokratie die höchste Bedeutung.

**Der Beobachter (Stuttgart):** Eine geradezu einzigartige Schrift — ein Volksbuch im besten Sinne des Wortes.

# M i t t e i l u n g e n d e s D e u t s c h e n A u s s c h u s s e s f. w i r t s c h a f t l i c h e s B a u e n.

Schriftleitung: Regierungsbaurat Stegemann • Dresden A., Kanzleigäßchen 11  
2. Jahrgang Nummer 4 April 1925

## „Die Organisation der Selbsthilfe“.

Vortrag gehalten auf der Tagung für wirtschaftliches Bauen vom 4. bis 7. April 1923 in München  
von Regierungs-Baumeister a. D. Knoblauch. (Schluß)

Viele Sachverständige lehnen deshalb die großen Selbsthilfeorganisationen ab und empfehlen ausschließlich die Bildung ganz kleiner Vereinigungen. Ich möchte dem nicht zustimmen. Ich bin vielmehr der Ansicht, daß die größere Organisation den Selbsthilfesiedlern wesentliche Vorteile verschaffen kann. Durch organisatorische Maßnahmen muß allerdings dafür gesorgt werden, daß jene Schwierigkeiten gebannt werden. Deswegen muß die große Organisation jährlich ein in sich geschlossenes Bauprogramm für eine hierzu zu bildende Arbeitsgemeinschaft aufstellen. Diese Gruppe führt das Jahresprogramm innerhalb der der ganzen Organisation selbstverantwortlich durch. So kommen die einfacheren Rechtsverhältnisse der kleinen Vereinigung zur Anwendung; und überdies findet das kleine Gebilde den wünschenswerten und notwendigen wirtschaftlichen und moralischen Rückhalt an der größeren Organisation. Es bietet sich hierdurch auch die Möglichkeit, der Arbeitsgruppe gleichgesinnte freiwillige Helfer zuzuführen. Die Arbeitsleistung dieser Helfer wird, vorausgesetzt, daß die Gruppe selbst richtig arbeitet, sich in Grenzen halten, die eine geldliche Rückerstattung der empfangenen Arbeit in bestimmten Grenzen zuläßt.

Die gegebene Rechtsform für Selbsthilfeorganisationen ist der eingetragene Verein. Die meistens angewandte Genossenschaftsform entspricht nicht dem Genossenschaftsgedanken, da hier nicht ein dauerndes wirtschaftliches Interesse die Genossen zusammenhält, sondern nur die Durchführung einer zeitlich begrenzten Einzelaufgabe.

In dem uns zugegangenen Material wird über die Größe der Arbeitsgruppen und über die Berücksichtigung der Berufe der Mitglieder gesprochen und behauptet, daß die Arbeitsgruppe nicht mehr wie 8 bis 10 Mitglieder umfassen, und ihr ein Maurer und ein Zimmermann mindestens angehören sollte.

Meiner Ansicht nach geht man hier von falschen Voraussetzungen aus. Nicht theoretische Überlegungen über die Arbeitsfähigkeit der Gruppe dürfen maßgebend sein. Man muß auch hier von den gegebenen Tatsachen ausgehen: 1. Wieviel Häuser können in einem Baujahr finanziert werden? Alle Anwärter auf die Wohnungen eines Bauabschnittes sollen zusammengefaßt werden, dadurch allein wird die zahlenmäßige Größe bestimmt.

2. Über die Berufe ist zu sagen, daß man meist nicht in der Lage sein wird, die Anwärter auszusuchen, vielmehr wird man, um die Arbeitsfreudigkeit der Siedler zu erhalten, meist gezwungen sein, die vorhandenen Kräfte auszunutzen. Vor Arbeitsbeginn muß klargestellt werden, welche Arbeiten von den Siedlern geleistet werden können und inwieweit bezahlte Facharbeiter benötigt werden. Kommt man ohne bezahlte Facharbeiter aus, die Möglichkeit hierzu wächst mit der Größe der Gruppe, so besteht keine Gefahr, daß etwa durch langsameres Fortschreiten der Arbeiten die Bauten verteuert werden. Sind Facharbeiter nötig, muß für rasche Förderung des Baues gesorgt werden, damit bei steigenden Löhnen die Lohnzahlungen die durch Selbsthilfe erzielten Erparnisse nicht verschlingen.

Die Möglichkeiten, den Selbsthelfer bei der Errichtung seines Anwesens zu beschäftigen, sind mannigfaltig.

Schmude hoffte auf Grund seiner Kriegserfahrungen, alle Bauarbeiten durch die Siedler ausführen zu lassen, denen er Altmaterial zur Verfügung stellte. Der Versuch ist im großen und ganzen infolge mangelhafter technischer Leitung und fehlender Facharbeiter nicht geglückt. Die Schmudesehe Gesellschaft vergibt die Arbeiten heute an Unternehmer und verlangt von den Siedlern nur noch die Übernahme einzelner vorher fest bestimmter Arbeiten. Das Zueinandergreifen der

Arbeit des Unternehmers und Selbsthelfers zu sichern ist nicht einfach — es besteht die Gefahr, daß der Unternehmer durch den Siedler an der glatten Abwicklung seiner Arbeiten behindert wird. Dadurch wird das anfanglich gute Verhältnis zwischen Unternehmer und Siedler sehr leicht getrübt, die Unternehmerarbeit bei steigenden Löhnen oftmals so verteuert, daß die schon an sich bei dieser Art der Selbsthilfe nicht hoch zu veranschlagende Ersparnis an Vermitteln wieder aufgezehrt wird.

In anderen Fällen bauen die Selbsthilfeorganisationen in eigener Regie. Hier sind große Ersparnismöglichkeiten, aber auch große Gefahren. Ohne straffe und kaufmännisch und technisch geschulte Leitung, die in den Händen der Organisation liegen muß und nicht von außen kommen kann, muß man auf Mißerfolge gefaßt sein. Für Gerüste und Geräte, unter Umständen für Baumaschinen, für Lagerräume und Plätze usw. muß gesorgt werden. Die richtige Anwendung und Ausnutzung des Materials und der Arbeitskräfte, die Einstellung bezahlter Ergänzungskräfte verlangt eine geschulte Leitung. Ist diese aber vorhanden, können bei größeren Organisationen verblüffende Erfolge erzielt werden.

Neben diesem Versuche, die Arbeit des Siedlers beim Bau selbst einzusetzen, ist man schließlich auf einem ganz andern Wege an das Problem der Selbsthilfe herangetreten. Ausgehend von der Erwägung, daß die im Beruf vom Siedler geleistete Arbeit mehr wert ist, als seine Betätigung in einem ihm fremden Handwerk, hat eine Thüringer Industriefirma in Übereinstimmung mit ihrer Arbeiterschaft verabredet, daß die Arbeiter, die sich ansiedeln wollten, Überstunden leisteten. Der Lohn sollte einer Bauergesellschaft der Arbeiter zur Abdeckung der Baukosten zufließen. Die Firma wollte den erhöhten Überstundenlohn zahlen und außerdem als Arbeitgeberzuschuß den gleichen Betrag noch einmal dazulegen. Leider ist dieser interessante Versuch nicht zur Ausführung gekommen, weil die Arbeiterschaft durch einen Zeitungsartikel, der gegen diese Überschreitung des 8-Stundentages Stellung nahm, sich in letzter Minute umstimmen ließ und nicht mehr mitmachte. Einen ähnlichen Versuch macht Georg Heger in Gildenhall, der für die Siedlungsbauten den Gegenwert von 8000 Bauarbeiterstunden verlangt, den die Siedler im Laufe von 40 Jahren verzinsen und tilgen müssen. Heger gibt den Siedlern in seinen Betrieben Gelegenheit, in Überstunden die Zinsen und Tilgungsraten abzuleisten. Um das bare Geld für den Kaufpreis hereinzubekommen, gibt er einen Arbeitsschuldbrief heraus. —

Wirtschaftliche Bedenken lassen sich gegen diese Art der Selbsthilfe nicht vorbringen; für den

Siedler nachteilig ist es, daß er den Wert der Selbsthilfe sich erst borgen muß, und daß die Arbeitsleistung durch den Zinsendienst nicht unerheblich erhöht wird und während 40 Jahren bestehen bleibt. Die Möglichkeit, Überstunden zu leisten, muß auch gegeben sein.

Aus dem bisher Gesagten geht hervor, daß die Aufgabe, die der Selbsthelfer übernimmt, eine außerordentlich schwere ist. Nur gesunde, tatkräftige Männer mit technischer und kaufmännischer Begabung, denen körperliche und handwerkliche Arbeit nicht fremd ist, und die über eine gestrichene Dosis Optimismus, Ausdauer und Energie verfügen, kommen als Selbsthelfer in Frage. In geordneten Familienverhältnissen müssen sie leben und in der Lage sein, von ihrem Arbeitsverdienst nicht unerhebliche Summen für Bau und Einrichtung des Hauses und Gartens zurückzulegen.

Siedlergruppen können nur Erfolg haben, wenn unter ihnen sich ein Führer findet, dessen Überlegenheit die übrigen Mitglieder anerkennen und dem sie sich willig unterordnen. Dieser Führer muß auch wirtschaftliches Verständnis und die Fähigkeit besitzen, die übrigen Mitglieder der Gemeinschaft, die meist kaufmännischen Dingen recht naiv gegenüberstehen, von der Richtigkeit gewisser geschäftlicher Maßnahmen zu überzeugen. Als die Mitteldeutsche Heimstätte bei einer ihrer besten Selbsthilfegesellschaften als Sicherung für einen Kredit von 1,6 Millionen Mark die Bestellung einer entsprechenden Sicherungshypothek verlangte, sträubten sich die Gesellen gegen diese einfache Maßnahme, und es wäre beinahe aus dem Bauvorhaben nichts geworden, wenn der Führer nicht aufklärend gewirkt hätte.

Mehr als alle anderen Bauergesellschaften benötigen die Selbsthilfeorganisationen und Einzelsiedler einer fachverständigen, festen Führung, die Autorität und volles Vertrauen genießt und außerhalb der Organisation steht. Diese Führung muß das Wesen der Selbsthilfe kennen und mit Menschenkenntnis und Takt ihre Aufgabe erfüllen, die Selbstständigkeit der Siedler weitestgehend achten und sich vor jeder Bevormundung hüten. Ganz verfehrt wäre es, Siedler zur Selbsthilfearbeit anzuregen, im Gegenteil, eine sich ihrer Verantwortung bewußte Führung sollte zunächst abreden. Zeigt sich ernster Wille zur Tat, so muß sofort die Hilfeleistung einsetzen. Die gesamte Vorbereitung, Planung, Geldbeschaffung, Kreditgewährung und Beschaffung sämtlicher Baustoffe, muß mit peinlicher Genauigkeit durchgeführt werden. Jedes Versäumnis hier rächt sich später bitter. Die meisten Mißerfolge, die dem Selbsthilfegedanken zu Lasten gebucht werden,

haben ihren Ursprung im Verjagen der Vorbereitung. Die Führung muß auch Satzungen, Arbeitsordnungen usw. prüfen und nötigenfalls abändern und ihre Durchführung sichern. Sie muß dafür sorgen, daß die Ansprüche der Siedler untereinander klar abgegrenzt und gerecht berechnet werden, damit spätere Uneinigkeiten unter den Siedlern vermieden werden. Das führt mich zum letzten Teil meiner Ausführungen.

Für die Berechnung des Wertes der Selbsthilfe müssen dauernd Aufzeichnungen gemacht werden über Arbeitsstunden und Arbeitsleistung. Da die Arbeit in der Hauptsache von Leuten geleistet wird, die in anderen Berufen tätig sind, wird man billigerweise im Höchstfalle den Tariflohn für einen ungelerten Bauarbeiter berechnen können. Auch dieser Satz wird noch zu hoch sein, wenn man bedenkt, daß sich der Siedler zunächst in eine ihm ungewohnte Arbeit hineinfinden muß. Sind Bauarbeiter unter den Siedlern — ich meine nicht die etwa gegen Entlohnung arbeitenden —, so müssen sie sich auch mit dieser geringen Entlohnung zufrieden geben.

Die Summe der Tagelohnstunden, multipliziert mit dem vereinbarten Lohnsatz, ergibt dann den Wert der Selbsthilfe. Man vergleiche ihn je mit dem auf der andern Seite zu errechnenden Werte der geleisteten Arbeit, nach Affordrätzen zur Prüfung der Angaben über die geleistete Arbeit — denn auch unter den Selbst Helfern sind Menschen! Bei Einzelsiedlern ist diese Arbeitsleistung als Eigentümergrundschuld vor alle Zuschüsse ins Grundbuch einzutragen, ebenso bei einer Siedlergruppe, die ohne fremde Hilfe ihr Bauvorhaben in einem Zuge fertigstellt. Komplizierter wird es, wenn sich bei einer Gruppe die Durchführung des ganzen Bauvorhabens über eine Reihe von Jahren hinzieht.

Nehmen wir 4 Siedler: A., B., C. und D. an. Alle arbeiten zusammen — im ersten Jahr das Doppelhaus A. und B., im zweiten Jahr das C. und D. Da entsteht die Frage, wie sichere ich für C. und D. die Gegenleistung von A. und B. Die einfache Geldsicherung durch Eintragen einer Sicherungshypothek in Höhe des zeitigen Wertes der Lohnforderungen nützt bei unseren gleitenden wirtschaftlichen Verhältnissen nichts. Wir müssen zur Sicherung in der Abt. II schreiten durch Eintragung einer Realkast zugunsten von C. und D. Vorschläge dazu sind gemacht; da es etwas Ungewohntes ist, sind unsere Freunde von der juristischen Fakultät natürlich unsicher — wie wir bei der Verwendung beispielsweise vom Schlackenbeton.

Gegen dieses Verfahren ist grundsätzlich eingewendet, man störe den Frieden — man mache die Siedler erst auf alle möglichen Dinge auf-

merksam, die da kommen könnten; man bringe unnötige Schwierigkeiten in eine einfache Sache. — Ich bin grundsätzlich anderer Ansicht, und meine Erfahrungen geben mir Recht. Schaffen Sie hier wie überall rechtzeitig klare Verhältnisse, jeder der Beteiligten muß wissen, was er zu leisten hat und worauf er Anspruch hat. Doppelt wichtig in heutiger Zeit. Und wenn die grundbuchliche Sicherheit in der überwiegenden Zahl der Fälle nicht eintragbar ist, weil die Grundbuchblätter nicht existieren, bereiten Sie alles vor, besprechen Sie alles mit dem Siedler und geben Sie die Verabredungen unterzeichnet dem Siedler mit.

Die oben geschilderten einfachen Verhältnisse bei einer Siedlergruppe von 4 Mann werden natürlich komplizierter bei größeren Bauvorhaben. Sie lassen sich aber durchaus auf derselben Basis lösen. Gerade bei größeren Organisationen muß eine Sicherstellung der Forderungen — gegebenen Falles die Möglichkeit der Verabgeltung geschaffen werden. Ein Vorschlag ist noch gemacht worden, der drastisch und einfach ist und vielleicht schnell zum Ziele führt.

Sind von 50 Genossen 25 Häuser im ersten Jahr gebaut, so beziehen zunächst alle 50 diese Häuser, die ja meistens groß genug sind — dann behalten alle das Interesse daran, das Gesamtbauvorhaben baldigst zur Durchführung zu bringen.

Die Frage der Erstattung oder Nichterstattung des Wertes der geleisteten Arbeit beim Ausscheiden von Mitgliedern hat von jeder Kopfzerbrechen gemacht. In den meisten Fällen wird bestimmt, daß mit Ausscheiden des Mitgliedes jeder Anspruch auf eine Heimstätte oder auf Erstattung der geleisteten Arbeiten verloren geht. Von juristischer Seite ist darauf hingewiesen, daß diese Bestimmung die Anfechtung des ganzen Vertrages auf Grund der §§ 812/22 B. G. B. möglich mache. Ich möchte mich auf den Standpunkt stellen, daß bei begründetem Ausscheiden eine teilweise Erstattung der Arbeit geleistet werden muß — sie kann ja in Raten geschehen, und daß nur der Ausschuß den Verlust des Anspruches auf Erstattung nach sich zieht. Hier steht die Wahrnehmung berechtigter Interessen der Arbeitsgemeinschaft fraglos zur Seite.

Zum Schluß meiner Ausführungen die Erfolgsfolge, die die Mitteldeutsche Heimstätte rechnerisch mit der Selbsthilfe erreicht hat. Diese sind teilweise sehr groß. Das sind aber nicht allein Erfolgsfolge der Selbsthilfe, sondern der gleichzeitig durchgeführten Kreditgewährung und Vorratswirtschaft. Zu unterscheiden, was auf Konto Vorratswirtschaft, was auf Konto Selbsthilfe zu setzen ist, ist außerordentlich schwer. — Ich habe noch keine

Methode gefunden, um hier zu einwandfreien Resultaten zu kommen.

Jedenfalls kann ich aus meiner Praxis bestätigen, daß die Bauvorhaben, bei denen die Selbsthilfe richtig eingesetzt wurde und die Ausführung auch sonst geklappt hat, stets erheblich leichter finanziert werden konnten als andere Bauten. Bei weitgehendem Einsatz der Selbsthilfe ist es möglich gewesen, mit den geringsten Zuschußmitteln unter Verzicht auf die Gemeindebeteiligung auszukommen.

Trotz vielfacher Anfeindungen, die ich merkwürdigerweise gerade wegen meiner Förderung des Selbsthilfegedankens erfahren habe, werde ich

auf diesem Wege weitergehen und hoffe, auch dadurch meine Pflicht als Leiter einer der größten preußischen Wohnungsfürsorgegesellschaften zu tun. Für mich ist es stets eine Freude, mit jenen kräftigen, arbeitsfrohen Männern zusammen zu sein, ihnen zu helfen, wo es geht. Weiß ich doch, daß hier urgesundes Volkstum aus eigener Kraft sich seßhaft macht, und das bedeutet mehr, als durch Hergabe von Landesdarlehen usw. durch die Errichtung von genossenschaftlichen Mietshäusern Wohnungen zu schaffen, in denen Mieter wohnen werden, die zwar billig wohnen, aber nie mit ihrer Unterkunft zufrieden sind.

# Siedlungs-Wirtschaft

Mitteilungen der Siedler-Schule Worpsswede

Herausgeber: Leberecht Migge.

Jahrg. III.

Nr. 4

April 1925

## 20 Städtebauer zum Dauergarten-Problem

### 3 Fragen

an praktische,  
prominente  
Städtebauer

Mit nachstehenden 3 Fragen hat sich der Herausgeber der Siedlungswirtschaft an die bedeutendsten Vertreter des deutschen Städtebaues gewandt. Wir beginnen in diesem Heft mit der Veröffentlichung der aufschlußreichen Antworten in der Reihe ihres Einganges. Eine abschließende Stellungnahme behalten wir uns vor.

Die Schriftleitung.

#### 1. Betrifft Dauerkolonien

Wollen Sie verantworten, allen von den Kleingärtnern Ihrer Stadt heute belegten Boden zu Dauergärten zu erklären? Und, falls nicht, wie viel? Würden Sie verbindlich zusagen, neue Kleingarten-Kolonien in größerer Zahl an wirtschaftlich einträglicher und verkehrlich guter, also städtebaulich wertvoller Lage auszulegen, ohne damit die Forderung nach höherer sachlicher Organisationsform dieser öffentlichen Gärten zu verbinden?

#### 2. Betrifft Betriebsform

Sind Sie der Meinung, daß diese Umlegung und Betriebs-Aufwertung des Kleingartengeländes von der Allgemeinheit (Reich, Länder und insbesondere Ihrer Stadt) grundsätzlich getragen werden soll, wenn ja, ob sie dazu dauernd in der Lage ist? Wie stellen Sie sich sonst die Lastenverteilung vor?

#### 3. Betrifft Gestaltung

Halten Sie die Kleingartengebiete für eine selbständige städtebauliche Einheit, gebunden an das Massenmiethaus und von dessen Dauer, oder sehen Sie vielmehr die Bewegung als einen zeitgebundenen Übergang zu einer höheren Form von Städtebau an?

Stadtbaurat a. D. **Bruno Taut**  
**Berlin**

Die Umlegung des Kleingartengeländes wird notwendiger Weise nach den Außenbezirken der Städte erfolgen und auf diese Weise von selbst ein Stück der Flachbau-siedlungsfrage. Hier ist die technische Verbesserung ein Gebot der Zeit, um die höheren Aufwendungen für Fahrkosten, teils auch für Anschließung und Bau durch den Ertrag aus den Gärten auszugleichen. Hier dürfte durch genossenschaftlichen Zusammenschluß die gemeinschaftliche Anschaffung der technischen Geräte usw. möglich sein, ja es wäre hier die Inanspruchnahme öffentlichen Kredits berechtigt, wenn durch die Intensivierung des Gartenbaus eine Rentabilität und Verzinsung der investierten Kapitalien gewährleistet ist.

Die heutigen Laubenkolonien in innerstädtischen Gebieten fallen ohnehin der sich erweiternden Stadt zum Opfer. Ihre Intensivierung dürfte deshalb keinen Zweck haben, auch im Hinblick auf die psychologischen Voraussetzungen, da sie tatsächlich nur ein Stück und Gegenstück der Mietskaserne sind. Dagegen ist aber wohl eine Verbindung von öffentlichem Park und Kleingarten möglich, in der Weise, daß Spazierwege zwischen den Hecken der rationalisierten Gärten mit gemeinschaftlichen Anlagen als Ruhepunkte vorgesehen werden. Solche Dinge sind beim Generalsiedlungsplan Magdeburg vorgesehen und können an geeigneter Stelle gleichzeitig eine Stadtlänge (ohne Auspuffgasse der Automobile) sowie auch eine Befriedigung des Gartenbedürfnisses der Mietshausbewohner in nicht zu großer Entfernung von der Wohnung darstellen. Dies ist eine Übergangsmäßnahme im Hinblick auf das Massenmiethaus, wie es leider besteht und weiter gebaut wird.

Oberbaudir. Prof. Dr. **Schumacher**  
**Hamburg**

Die Frage des Umfangs und der Möglichkeiten bei Anlage von Dauer-Kleingärten wird je nach den Umständen der betreffenden Stadt ganz verschieden sein.

Ist z. B. im Verhältnis des bereits entwickelten Teiles eines Stadtgebietes zum noch unentwickelten das erstere vorwiegend, so wird die Erfüllung meist nur bescheiden sein können im Verhältnis zu dem, was man wünscht. Ist das letztere der Fall, so fängt man an, freier zu werden. In Hamburg beispielsweise liegen die Verhältnisse praktisch ganz anders wie in Köln.

Wenn von der Allgemeinheit oder mit wesentlicher Hilfe der Allgemeinheit Dauerfolg-

nien durchgeführt werden, scheint es mir erforderlich, für eine Organisationsform zu sorgen, die aus der Anlage sozial und praktisch alles herausholt, was nur möglich ist.

Auch für diese Organisationsform kann man nicht allgemein gültige Wege aufstellen, wohl aber allgemein gültige Ziele.

Die Kleingartengebiete sind da, wo man in der Lage ist, sie in der wünschenswerten Form zu verwirklichen, nicht nur ein Mittel, die schlechten Seiten des Massenmietshauses abzuschwächen, sondern sind aufzufassen als ein Schritt zu dem allgemeinen Ziele, den Menschen der Natur wieder näher zu bringen und brachliegende Kraft fruchtbar zu machen.

Stadtbaurat a. D. **Berg**  
**Breslau**

**Zu 1.** Aller von den Kleingärtnern Breslaus heute belegter Boden kann nicht zu Dauergärten erklärt werden, da er häufig an Stellen liegt, die für dem Kleingartenbau übergeordnete Zwecke Verwendung finden müssen. Wieviel davon für Dauergärten in Breslau bestehen bleiben könnte, kann ich nicht ohne genaue Prüfung sagen. Die Forderung höherer sachlicher Organisationsform, die Möglichkeit späterer Umwandlung in Grünanlagen oder weiträumige Bebauung müßte nach meiner Meinung mit der Anlage neuer Kleingartenkolonien, insbesondere an städtebaulich wertvoller Lage, verbunden werden.

**Zu 2.** Ich bin der Meinung, daß die Lasten von denen zu tragen sind, die die Vorteile davon haben, nicht von der Allgemeinheit, daß jedoch die Bodenrente an die Allgemeinheit sich in mäßigen Grenzen bewegt.

**Zu 3.** Ich halte die Kleingartengebiete im großen und ganzen als einen Übergang zu einer Siedlungsform, Verbindung von Wohnung mit Garten. Ich bin jedoch der Meinung, daß auch eine Städtebauform, Häuserblocks mit Vielwohnungen, aber nicht weit getrennt von Kleingärten, sondern inmitten von Kleingärten, rings umgeben von diesen, also leicht in ein paar Minuten zu Fuß erreichbar, sehr wohl eine höhere Zukunftsform des Städtlers sein kann, wenn auch nicht allgemein so doch für wesentliche Volksteile. Der Städtebau hat doch allen Wünschen Rechnung zu tragen, auch denen, denen der Garten beim Haus nicht als das höchste Ziel erscheint. Für Familien mit Kindern wird ja wohl dieser immer das höchste Ziel des Wohnens bleiben.

Beigeordneter Oberbaurat **Lemmer  
Kemscheidt**

Zu Frage 1: nein.

Zu Frage 2: grundsätzlich nein.

Zu Frage 3: In Kemscheid tritt das Massenmiethaus in verschwindend geringem Umfang auf. Trotzdem sind in allen Teilen des Stadtgebiets zahlreiche Kleingärten entstanden. Soweit diese Kleingärten in die Grünflächenzone fallen, sind sie als selbständige städtebauliche Einheit (Dauerpachtgärten) anzuspochen; denn sie haben, soweit sich die Dinge heute überschauen lassen, durchaus Aussicht auf dauernden Bestand. Die Unterhaltung eines Gartens in Pacht oder Eigentum, getrennt von der Wohnstätte, ist eine uralte Sitte der hiesigen Gegend.

Infolge der topographischen Beschaffenheit des Kemscheider Stadtgebiets scheiden weite Flächen Hanggeländes für die Nutzung durch bauliche Anlagen vollständig aus. Diese Flächen bilden den wesentlichen Teil der die Stadt umgebenden und durchdringenden Grünflächenzone, innerhalb der auch die Dauerpachtgärten ausgewiesen sind. Durch intensive Bewirtschaftung unter Leitung des pachtnehmenden Kleingartenbauvereins und mit ständiger Unterstützung des städt. Kleingartenamts werden auf denkbar ungünstigem, oft sehr steinigem Hangboden, der vorher in den meisten Fällen als Gehölz genutzt wurde, außerordentlich günstige Erträge erzielt.

Die Nachfrage nach Kleingartenland hat hier kaum bemerkenswert nachgelassen; das als Dauerpachtland ausgewiesene Gelände deckt keineswegs den augenblicklichen Bedarf. Sollte einmal das Dauerpachtland nicht mehr voll in Anspruch genommen werden — was vorläufig nicht zu befürchten ist —, so kann nur eine andersartige Nutzung als Grünfläche für dieses Gelände in Frage kommen.

Geh. Reg.-Rat Prof. Dr. **Josef Brix  
Berlin**

Zu 1. Nein. Wie viel? Das kann nur nach dem Ergebnisse einer örtlichen Untersuchung beantwortet werden. Beantwortung des Schlusssatzes: Unter gewissen, einen Erfolg sichernden Voraussetzungen und Forderungen: Ja.

Zu 2. Nein, aber eine bestimmte — städtische — Beihilfe befürworte ich.

Zu 3. Kleingartengebiete können an sich nicht als selbständige städtebauliche Einheit behandelt werden; sie sind an das Massenhaus gebunden und in diesem Zusammenhange ein Bedürfnis; auch notwendig und erwünscht, solange Massenhäuser und dicht bebaute Stadtbezirke vorhanden sind, und dies wird immer der Fall sein.

Man wird aber den Kleingärten auf lange Dauer, und unter Berücksichtigung guter, nicht zu langer Verkehrsverbindungen für die Nutznießer, nach städtebaulichen Gesichtspunkten entsprechendes Gelände zeitig ausweisen müssen, ohne deshalb die in erster Linie zu fördernde städtebauliche Anlage der wirtschaftlich richtigen Wohnsiedlung zu vernachlässigen.

Stadtbaurat Dr.-Ing. **Wagner-Speyer  
Nürnberg**

Es kann nicht daran gedacht werden, die jetzigen Kleingartengebiete unverkürzt und unverändert, ohne Rücksicht auf Stadtentwicklung und sonstige Bedürfnisse, als Daueranlagen zu erhalten. Wo sie stören, müssen sie fallen, um — wenn die Nachfrage vorliegt — an geeigneterer Stelle besser und für die Dauer errichtet zu werden. Eine Zahl, ein Prozentsatz läßt sich ohne genaue Erhebungen als Grundlage nicht angeben. Mit Neuanlagen die Forderung höherer sachlicher Organisationsform zu verbinden, halte ich für berechtigt. Aber darin nicht über's Ziel hinauschießen! Denn je mehr Forderungen dieser Art die Allgemeinheit (vertreten durch Reich, Land oder Gemeinden) stellt, desto mehr Gegenforderungen finanzieller Art z. werden ihr vorgelegt; wie bekannt, gewöhnlich in sehr kategorischer Form. Erfahrungstatsache ist es auch, daß die Initiative der Selbstverpflichteten oder Selbstinteressierten merklich ausläßt, sobald man glaubt, die Lasten auf fremde Schultern legen, der Allgemeinheit, deren man sich da nie ein Stück fühlt, aufbürden zu können. Richtiger erschiene es mir, wenn Kleingartenverbände und dergl. Organisationen in straffer Form die Führung übernehmen und auch — freilich mit „öffentlicher“ Hilfe — die Träger der finanziellen Stützung darstellen.

Der Kleingarten in der Großstadt, mag er an Bedeutung verlieren, wird nicht verschwinden, jedenfalls nicht verschwinden sollen; Daueranlagen bleiben wünschenswert und wohl notwendig. Aber er wird zwischen zwei anderen Arten von Stadtgrün stehen, dem Erholungsgrün, sei es als Einzelgarten oder mehr als öffentliche Anlage, und den mehr gewerblich betriebenen Gärten in der Vorstadtsiedlung. Wer unter den Dreien der Stärkste sein wird, muß die Zukunft lehren. Ich glaube, sie sollen uns alle zusammen hoch willkommen sein, wenn schon sie mit all ihren Stimmungs-, Erziehungs- und Gesundheitswerten nur eine dürftige Notwehr gegen die Angriffe einer überheßten und entnervenden Zeit sind.

Stadtbaurat Dr. **Strobel**  
**Dortmund**

Ausgehend von den Verhältnissen in Dortmund, kann ich Ihre Frage 1 nicht mit ja beantworten. Es ist durchaus nicht in allen Fällen erwünscht, jede noch unbebaute Lücke im Stadtgebiet als Kleingarten-Grünfläche zu verwenden. Die Durchführung dieses Gedankens würde die organische Stadterweiterung ganz erheblich beeinträchtigen. Die Kleingärten sind ja aus der Not der Kriegs- und Nachkriegsjahre ganz wahllos auf fast allen, noch nicht bebauten Grundstücken entstanden. Darunter befinden sich viele Grundstücke, deren Bauplatzwert so hoch ist, daß nie daran gedacht werden kann, durch kleingärtnerische Nutzung auch nur die bescheidenste Verzinsung zu erreichen.

Dauerkleingartenanlagen sind in unseren Industriestädten um so mehr notwendig, als diese an öffentlichen Grünanlagen verhältnismäßig arm sind. Aus wirtschaftlichen Gründen können sie aber nur auf Hinterland oder in Verbindung mit anderen öffentlichen Grünanlagen existieren. Das setzt voraus, daß bei der Bebauungsplanbearbeitung ohne Behinderung der Verkehrswege genügend große Baublöcke ausgewiesen werden, die mit Ausnahme eines ringsum liegenden Baustreifens im Bebauungsplan als öffentliche Grünanlagen festgesetzt werden. Natürlich muß für hübsch ausgebildete gründerdurchsetzte Eingänge an geeigneten Stellen Sorge getragen werden.

Die anderen jetzt bestehenden Kleingärten, die nicht in diese Gebiete fallen, werden der fortschreitenden Bebauung größtenteils zum Opfer gebracht werden müssen.

**Zu 2.** Für die Frage 2 trete ich nachdrücklich ein. Bei der Auswahl der Lage der im Bebauungsplan eingegliederten neuen Kleingartendauerkolonien in Dortmund habe ich besonderen Wert darauf gelegt, daß diese mit den Hauptwohngebieten in Verbindung gebracht sind. Sie bilden einen Teil der Radialgrünstreifen, die bis an den Stadtkern herangebracht werden sollen. Nach diesen Grundsätzen habe ich im vergangenen Jahre 13 Kleingartendaueranlagen mit 1600 Gärten bebauungsplanmäßig festgesetzt. Weiter ist geplant, Eigenheimsiedlungen auf dem Wege über Kleingartenkolonien zu schaffen.

All diese Anlagen sollen, wie es schon bei einigen bestehenden Anlagen der Fall ist, durch Kleingarten-Vereine selbst verwaltet werden. Das enge Zusammenarbeiten zwischen Kleingartenamt und Kleingärtnerorganisation hat sich bis jetzt recht gut bewährt.

**Zu 3.** Ein gewisser Zuschuß zum Kleingartenwesen wird mit Rücksicht auf die Verbesserung der Nahrungsmittelversorgung durch die Kleingärtner und vor allem, weil diese Kleingartenflächen doch auch als Stadtsiedlungen für die Gesamtheit wirken, zu befürworten sein. Ebenso wie bei anderen Grünflächen werden auch die Erwerbskosten der Grundstücke für Kleingartendaueranlagen zum Teil zu Lasten der Allgemeinheit abgeschrieben werden müssen.

Es erscheint mir gerechtfertigt, dem Kleingärtner neben einer geringen Verzinsung der Grunderwerbskosten außer der üblichen Pacht die Verzinsung und Tilgung für die Ausbaukosten und für die sogenannten Besatzstücke (Wege, Einfriedigungen, Wasserleitung etc.) zu überbürden.

Für die Durchführung der Kleingartenprojekte ist die Schaffung eines verbesserten und rasch wirksamen Enteignungsrechts für die Kleingartenanlage, sowie eine entsprechende Ergänzung im Fluchtliniengesetz (Städtebaugesetz), die die Festsetzung von Fluchtlinien für Kleingartendaueranlagen ausdrücklich erwähnt, unbedingt notwendig.

Dir. d. Ruhrsiedlungsverb. Dr.-Ing. **K. Schmidt**  
**Essen**

Meine Gedankengänge und Erwägungen gehen alle zunächst von dem sogenannten Wirtschafts- oder Nutzungsplan aus, den ich sowohl der Stadterweiterung, wie der Landplanung zugrunde lege. Außerdem bin ich, wie Sie wissen, ein Gegner der sogenannten geschlossenen Stadtentwicklung. Die Nutzungs- oder Wirtschaftspläne sehen in geeigneter und organisch gegebener Lage sowohl die Arbeitsflächen für Industrie, Gewerbe und Handel, Wohnflächen, Ackerbauflächen, sowie Freiflächen oder Grünflächen vor. Dieses freiere Gebilde gestattet sowohl in landwirtschaftlich genutzten Flächen, wie in Freiflächen Dauerkleingärten vorzusehen. Abseits von ihnen liegen die verkehrsvermittelnden Bänder als Straßen und Bahnen. Sie behandeln in der Frage 1 den Sonderfall der offenbar konzentrisch wachsend gedachten Stadt. Dort wird es eine Frage des Bebauungsplanes sein, ob die Stadt auf Grund des Wohnungsgesetzes die Flächen von Dauerkleingärten etwa in Form von Parks vorzusehen will. Hat sie dieses getan, so muß sie auch die Durchführung tragen. Falls sich das fragliche Land noch im Privateigentum befindet, muß sie es erwerben oder enteignen. Die Frage der Forderung einer höheren sachlichen Organisationsform dieser öffentlichen

Gärten hiermit zu verbinden, erscheint mir nicht richtig zu sein, denn mit Zwang werden derartige Bewegungen nicht gefördert werden können. Schon die alten Entwicklungsgänge im Kleingartenwesen haben gezeigt, daß die Gemüsekultur in demselben Augenblick nachläßt, wenn der Großbetrieb Gemüse zu annehmbaren Preisen auf den Markt wirft, das beruht auf der gesunden Trägheit des Menschen. Vielleicht kehren sich dann unter lieblicher Frauenhand die Gemüsegärten in Blumengärten um. Bei weiterer Entwicklung der Gemeinden und Hebung der Steuerkraft kann es sehr leicht kommen, daß diese Dauerkleingärten zu öffentlichen Parks werden; auch dieser Entwicklungsgang hat sich bereits jetzt schon in hiesiger Gegend an einzelnen Stellen gezeigt, indem Flächen aus öffentlichen Parks, die freigegeben waren für den Gemüsebau, von den Interessenten wieder verlassen wurden.

Die Dauerkleingärten mit besonderen Lasten zu belegen, ausgenommen eine tragbare Pacht, die nennenswert unter dem Ertragswert bleiben muß, scheint mir nicht zweckmäßig zu sein. Hiermit ist auch wohl im wesentlichen die Frage 2 beantwortet.

**Zur Frage 3: Gestaltung.** Ich halte die Kleingartengebiete für eine selbständige städtebauliche Einheit, aber im Rahmen der sogenannten Freifläche oder Grünfläche. Es wird je nach Bedarf und je nach der wirtschaftlichen Lage des Volkes erscheinen, daß sie sich vergrößern, verkleinern oder gar verschwinden und sich schließlich zu einer persönlichen Liebhaberei konzentrieren. Die für sie vorgesehenen Flächen gehen dann je nach dem Stande der wirtschaftlichen Entwicklung in öffentliche Freiflächen über, wie mit obigen Ausführungen und Gedankengängen bereits gezeigt ist.

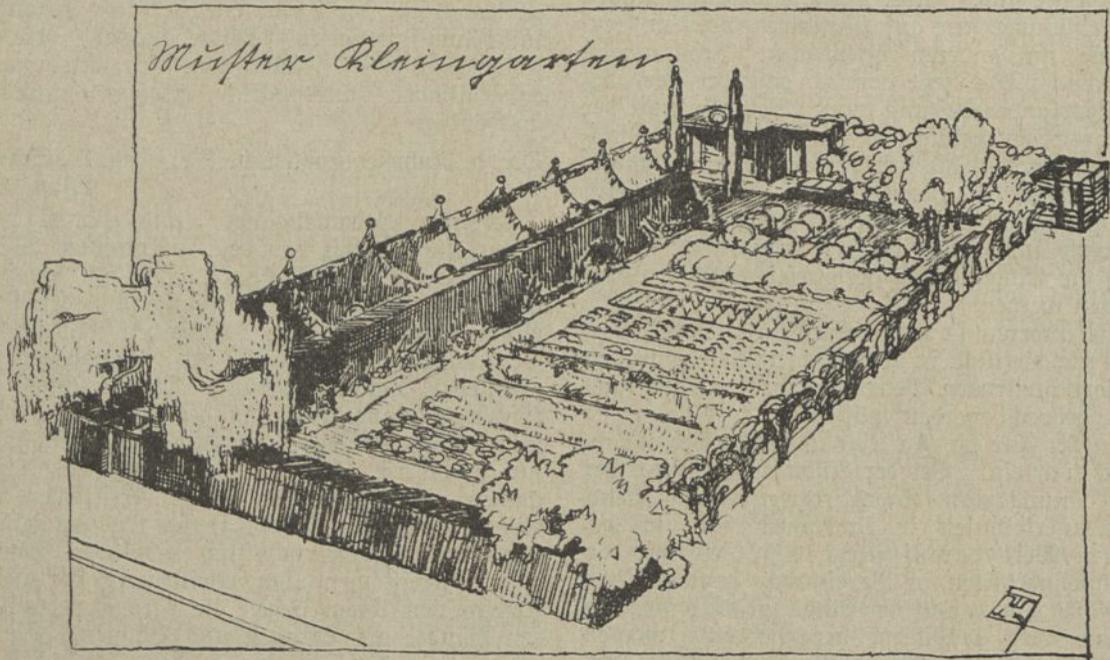


Abbildung: 24. Muster-Kleingarten 360 qm.

I: Blumen-Garten, II: Spiel-Garten, III: Sonnenlaube, IV: Arbeitsplatz, V: Beeren-Garten, VI: Kulturen

1: Goldweide, 2: Blumenbeete, 3: Rasen, 4: Silber- oder Pyr.-Pappel oder Pyr.-Almen, 5: Pflaumenb., 6: Hollunderhede, 7: Himbeerhede, 8: Stachelbeeren a. St., 9: Erdbeeren, 10: Johannisbeerhede, 11: Flieder, 12: Gemüse. — a: Trodenlo, b: Dungsilos, c: Anzucht, d: Regenanlage, e: Erdkästen, f: Spalierwand, g: Planschbeden mit Sandplatz, h: Koniferenhede, k: Sitzplatz.

Stadtbaurat a. D. Prof. **A. Muesmann**  
Dresden

**Zu 1.** Es kann keinesfalls aller heute von den Kleingärtnern einer Stadt belegte Boden zu Dauergärten erklärt werden. Wie viel, hängt von der Art der einzelnen Stadt und dem dafür aufzustellenden Bebauungsplan ab. Die hochwertige Ausnutzung des Bodens, insbesondere in bevorzugter Lage, muß erstrebt werden, ist aber nicht der einzige Zweck des Kleingartens.

**Zu 2.** hängt, wenn vollkommen gerecht, zusammen mit einer allgemeinen Bodenwertveränderung, wenigstens in unseren Großstädten.

**Zu 3.** Kleingartengebiete sollen als städtebauliche Einheiten ausgebildet werden, sind aber durchaus nicht an das Massenmiethaus gebunden, sondern kommen ebenso bei wirtschaftlich konzentrierter Kleinhausbebauung vor (siehe meinen Vortrag 1923 vor der Gesellschaft für Gartenkunst).

Stadtbaurat **Paul Wolf**  
Dresden

Die Kleingartenfrage ist ein Teil des allgemeinen Stadtproblems, vor allem des Großstadtproblems, das uns heute alle bewegt. Die Frage lautet: Wie können wir heute noch die unnatürlich und ungesund gewachsenen Stadtgebilde in eine erträgliche Form bringen, und was können wir tun, um ein weiteres, ins Uferlose gehende Anwachsen unserer Großstädte zu verhindern? Bei der Beantwortung dieser Fragen wird immer das ideale Ziel das Einfamilienhaus mit Eigenhaus auch für den Arbeiter sein. Von diesem Gesichtspunkt aus betrachtet, ist der Pachtgarten eine Übergangserscheinung, in zeitlicher Hinsicht so lange, als das vorerwähnte, vorläufig noch recht ferne Ziel erreicht sein wird; in räumlicher Hinsicht insofern, als der Pachtgarten den Übergang bildet von der geschlossenen inneren Bebauung einer Stadt nach der in Flachbau mit Eigenärten aufzulockernden Bauweise an der Peripherie.

Selbstverständlich muß die Festsetzung der Kleingartenflächen einer Stadt planmäßig erfolgen. Wie es fehlerhaft ist, die Spiel- und Sportplätze auf solchen Geländen anzulegen, die

für künftiges Bauland bestimmt sind, so daß bei fortschreitender Bebauung diese Plätze weiter nach der Peripherie zu verlegt werden müssen, so ist es auch höchst bedenklich, Kleingärten auf bebauungsplanmäßig für andere Zwecke bestimmten Flächen einzurichten.

Die Forderung, allen von den Kleingärtnern belegten Boden als Dauergärten zu erklären, muß jedoch als völlig unvernünftig bezeichnet werden. Es wird sich vielmehr praktisch darum handeln, einmal die in bestehenden Bebauungsplänen als Grüngürtel vorgesehenen Flächen bis auf weiteres während der Dauer unserer Finanznot (d. h. etwa während der Gültigkeitsdauer des Versailler Vertrages) als Nutzgärten anzulegen; zum anderen entsprechende Flächen auf Neulandgebiet für Zwecke von Dauergärten vorzusehen. Ob der heutige Hunger nach Kleingartenland auch später bleiben wird, kann jetzt mit Bestimmtheit niemand vorher sagen. Der Städtebauer wird daher gut daran tun, die Lage der Dauergärten so zu wählen, daß sie später zu Erholungsparkanlagen oder Flachbausiedlungen umgewandelt werden können.

In meinem preisgekrönten Wettbewerbsentwurf für einen Generalplan für Groß-Breslau und auch in den Generalplänen von Hannover und Dresden habe ich in diesem Sinne die Kleingartenfrage zu lösen versucht. Ausgehend von großen öffentlichen Grünflächen, die selbst wieder zum Teil als Kleingärten gedacht sind, dringen Kleingartenstreifen so in das Innere der Wohngebiete ein, daß sie eine weitgehende Auflockerung dieser Wohnbezirke bewirken. Diese Kleingärten sollen den benachbarten Mietwohnungen zugewiesen werden. Sollte in einer späteren Zeit ein Bedürfnis nach Kleingärten nicht mehr oder nicht mehr in diesem Maße vorhanden sein, so kann es der Zukunft überlassen bleiben, diese Kleingärten in Siedlungsland umzuwandeln.

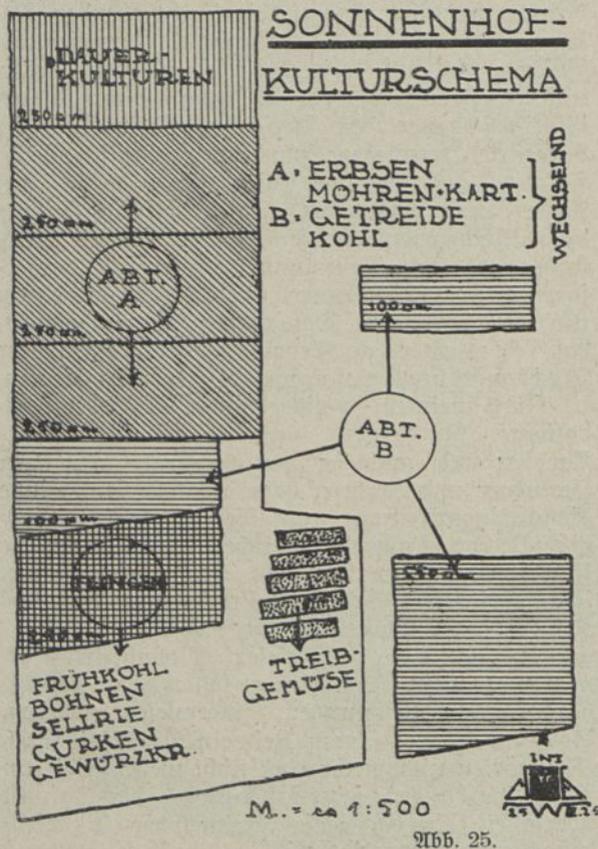
Es erscheint mir selbstverständliche Voraussetzung für eine so weitgehende Inanspruchnahme von Kleingartenland, daß Maßnahmen getroffen werden, die eine denkbar intensivste wirtschaftliche Ausnutzung des Kleingartenlandes gewährleisten. Es wird Sache einer zweckmäßigen Betriebsform sein, dafür zu sorgen, daß der Allgemeinheit dadurch Kosten nicht erwachsen.

# Gartenfürsorge

## Sodentechnische Mitteilungen der Siedlerschule Worpsswede

### Praktisches Kulturschema eines 2500 qm großen Siedlergartens.

Wollen wir unsere Gartenkulturen zu höchsten Erträgen bringen, so müssen wir in ihre Aufeinanderfolge System und Ordnung bringen.



Jedes Beet muß allmählich eine uns wohl-bekannte Tradition aufweisen. Nur so werden die Kulturen zur höchsten Feinheit gebracht. Wir lernen die Wechselbeziehung zwischen ihnen und ihrem Standort kennen, wir lernen Krankheiten und Unregelmäßigkeiten vermeiden. Vor allem können wir nur so regelmäßig für Erneuerung, Regeneration des Bodens sorgen. Jede Pflanze dringt nämlich in andere Schichten des Bodens ein, die sie aussaugt, und jede Pflanze gibt andere Auscheidungsprodukte in den Boden ab.

Und noch ein wichtigeres: Mit der Ordnung bringen wir Form in die Mannigfaltigkeit von Gartengewächsen. Wir sind von einem Garten nur befriedigt, wenn die Verhältnisse befriedigen, wenn z. B. die Petersilie sich in eine sonnige Ecke schmiegt, die Tomaten am leichtesten Gerüst über-

hängen, die Spaliere dem Garten ein Rückgrat geben, der Kohl, die Frühkartoffel in breiter Fläche sich dehnen, die Erbsen, die Puffbohnen sich zu grünen Bänken formen, zwischen denen die empfindlicheren Arten eingebettet liegen usw. Wenn schweben nicht diese Gartenbilder bewusst oder unbewußt vor, wenn er im Frühjahr an die Bestellung des Landes geht? Wie ordnen wir also zweckmäßig das Ganze?

Wir werden die Gemüse einteilen in Hauptkulturen, die viel Raum und größere Pflege beanspruchen, und in Feinkulturen, das sind die empfindlicheren Kinder des Gartens, die wir besonders geschützt beisammen haben wollen. In unserem Beispiel kommen dann noch die Treibkulturen dazu, die man sich allerdings in dieser Ausdehnung wohl nicht überall wird leisten können.

Bei den **Hauptkulturen** kommen unter: Erbsen, Möhren, Kartoffeln, Pflanzgetreide (für Futter) und Kohl. Und zwar wird hier eine Unterteilung vorgenommen, um jedes Jahr wechseln zu können. Im ersten Jahre stehen dann die Erbsen als hohe, schützende Kultur auf dem betreffenden Quartier, dazwischen zu einem Drittel Möhren, der Rest Kartoffeln. Abteilung 2 erhält im selben Jahr als hohe Kultur Pflanzgetreide, als Flachkultur, die geschützt dazwischen liegt, Kohl. So erhalten wir rund 200 qm Erbsen, 100 qm Möhren, 450 qm Frühkartoffeln, 450 qm Pflanzgetreide, 300 qm Kohl.

Die beiden Abteilungen wechseln nun jedes Jahr ab. Da aber 5 Pflanzenarten beteiligt sind, ist praktisch die Möglichkeit des Wechsels verdoppelt, so daß eine Kultur erst nach 4 Jahren wieder auf denselben Standort kommt. In diesem Wechsel lassen wir dann allerdings Erbsen in einem Jahr sich zweimal folgen. Durch Zwischen- und Nachkultur kommt aber in Wirklichkeit eine viel größere Mannigfaltigkeit und Bodenregeneration zustande.

Das **Feingemüse** nimmt 5 Arten bzw. Gruppen und damit den Rest der wechselnden Kulturen auf. Es sind dies: Bohnen (die in größeren Arten auch als Zwischenkultur gepflanzt werden), Sellerie und Porree, Frühkohl (Blumenkohl, Maispikokohl, Adventskohl, Früh-Wirsing, Kohlrabi) und Gewürzkräuter (Petersilie, Bohnenkraut, Schnittlauch, Dymian, Majoran usw.). Die 5 Gruppen, die zusammen eine Fläche von 250 qm einnehmen, wechseln

unter sich ab. Sie erhalten leichten, beweglichen Schutz, so oft es nötig ist.

In der **Treibgemüse**abteilung (150 qm) ziehen wir unter Glas: Schnittkohl, Schnittsalat, Kresse, Feldsalat, Kerbel, Radies, Rettich, Spinat, Karotten, Gurken, Treibkartoffeln, Kohlrabi, Blumenkohl.

Alle **Dauergewächse**, die nicht an Wänden, Zäunen oder als Kulturgrenzen zu verwenden sind, erhalten ein eigenes Quartier. Zählen wir sie aber da, wo sie Struktur des Gartens sind, so kommen wir noch zu ganz bedeutenden Posten, z. B. 120 qm Spaliere, 300 qm Beerenobst, usw.

Als **Zwischenkulturen** kommen nur zur Verwendung alle Pflanzenarten, die infolge Anspruchslosigkeit oder kurzer Lebensdauer sich dazu eignen: Salat, Feldsalat, Radies, Rettich, Mairüben, Spinat, Puffbohnen, Stangen- und Buschbohnen, Steckzwiebel, niedrige Erbsen. Sie erhalten infolgedessen keinen besonderen Platz, sondern wandern und füllen von Fall zu Fall die Lücken, oder bedecken den Boden, wenn die Hauptkulturen noch klein sind.

Nicht zu vergessen ist schließlich der Raum, den Haus, Hof, Spielfläche und Blumen einnehmen (500 qm). Die **Blumen** aber begnügen sich mit den in unserem Schema für sie ausgesparten Räumen keineswegs. Sie ziehen sich als bunte Bänder, als Schlinger und Einfassung durch den ganzen Garten. Und zu Zeiten, wie im Hochsommer, scheinen sie ihn ganz zu beherrschen, trotzdem dieser Garten im vorigen Jahre 3 Familien vollkommen und reichlich bei der getroffenen Anordnung mit Gemüse und Frühkartoffeln versorgte. Wir werden deshalb diese, im Platz anspruchlosesten und doch hochwertigsten Teile des Gartens im nächsten Heft besonders eingehend behandeln.

**Baukalender**

**Terrassierung der Gärten.**

Die wichtigste Meliorations- und Bauarbeit hängender (geneigter) Gärten ist die Terrassierung. Es ist klar, daß eine geordnete Wasserwirtschaft ohne Einebnung des Bodens nicht betrieben werden kann, denn stets

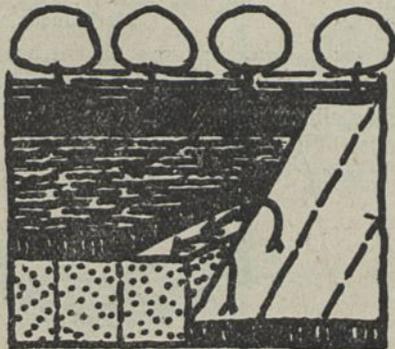


Abb. 26.

bewegt sich das Wasser nach den tieferen Punkten, schwemmt das gute Erdreich unter Umständen mit ab, so daß immer die höchsten Stellen mager sind und trotz bester Düngung bleiben.

Bei jeder Erdbewegung im Garten ist auf die Erhaltung des Mutterbodens in erster Linie zu achten. Man erreicht dies beim Terrassieren, indem man ihn in seiner ganzen Fläche beiseite schafft und den rohen Untergrund in sich ausgleicht; oder man macht diese Arbeit (bei in gleicher Richtung fallendem Gelände) streifenweise, wie in Abbildung 20. Eine Lockerung des Untergrundes ist wünschenswert und bei dieser Gelegenheit leicht durchzuführen.

Die größte Mühe macht das Befestigen der Böschungen. Abb. 21 zeigt nun einige Formen, wie dies am zweckmäßigsten in Kleingärten zu machen ist.



Abb. 27.

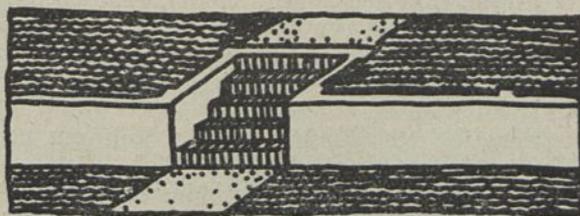


Abb. 28.

a als Stützmauer, b als Rasenböschung. Das sind die beiden Extreme. Erstere sauber und sicher, ohne daß dabei Landstreifen der Kulturen verloren gehen, letztere als billigste Methode unter Opferung des Böschungstreifens, der mit Rasen anzusäen oder zu belegen ist.

c, d und e zeigen Zwischenformen mit Ziegeln, Steinen, Torfsoden, wie eine Böschung für die Kultur brauchbar gemacht werden kann. Besonders in Südlagen lassen sich hier beste Erdbeeren, auch Tomaten z. ziehen.

### Arbeitskalender im Mai

Im norddeutschen Klima haben wir im Mai die zwei letzten Kälteperioden zu erwarten, und zwar etwa vom 1. bis 5. Mai eine regelmäßig wiederkehrende und dann am 11., 12., 13. die sogenannten Eisheiligen, die populärer sind, aber weniger regelmäßig auftreten. Nach diesen Perioden richtet sich das Auspflanzen im Garten, das wir in diesem Monat beendigen müssen. Treten die Eisheiligen regelmäßig auf, so ist das Auspflanzen der **Tomaten, Gurken und Kürbis** bis nach dem 13. zu verschieben. Auch die **Bohnen** sind dann frühestens einige Tage vor diese zu legen. Im allgemeinen wird man aber schon nach dem 6. dies Auspflanzen und Ausäen vornehmen können.

Es können nun auch unsere sämtlichen **Sommerblumen** ins Freie gepflanzt werden, und zwar: Fuchschwanz, Löwenmaul, Glockenblume, Levkoyen, Margeriten, Phlox, Rittersporn, Strohblumen, Wicken, wohlriechende, in Töpfchen, Nelken, Strandnelken, Kapuzinerkresse, Verbenen, Zinnien.

An Ort und Stelle werden ausgefäet: Steinkraut, Waldmeister, Ringelblumen, Korn- oder Flockenblume, Winden, Lupinen, Malven, Jungfer im Grünen, Nachtkerze, zweijährig, Alpenmohn und Klatschmohn, Feuerbohnen, Reseda.

Der Mai ist weiter die beste Auspflanzungszeit für **immergrüne Gewächse**, wie vor allem unsere Nadelhölzer.

Die **Pfirsiche** werden am besten nach der Blüte geschnitten. Man erkennt dabei die Zweige, die tragen, und diejenigen, die entfernt werden können, besser als vor der Blüte. Auch erfolgt dieser Eingriff in das Wachstum des sonst so empfindlichen Strauches zu dieser Zeit mit dem wenigsten Nachteil.

Bezüglich des Schutzes unserer Kulturen vor Kälte verweisen wir auf S. W. 2/1924.

Trotzdem die Mairegen sprichwörtlich sind, ist doch dieser Monat zumeist der trockenste im Jahr, und diese **Trockenheit** ist besonders noch dadurch gefährlich, daß sie am wenigsten beachtet wird, aber das zarteste und empfindlichste Wachstumsstadium trifft. So hat sich denn auch erwiesen, daß die Anwendung von Regenanlagen oft gerade in diesem Monat die besten Erfolge zeitigte. Man vergesse also nicht das entsprechende Wässern. (Siehe auch S. W. 8. 9. 1925.)

### Schädlingkalender

Nachdem die Obstbäume abgeblüht sind, tritt der verheerendste Schädling unserer Obstkulturen auf: es ist die **Obstmade**. Die Eier des Apfel-

wicklers werden in die Kelche der jungen Früchtchen gelegt, nach einigen Tagen schlüpfen die jungen Maden aus und bohren sich von hier aus in die



Abb. 29: Raupe des Stachelbeerspanners. Farbe gelbbraun.

Früchte ein. Wir bekämpfen sie am besten in diesem Stadium, indem wir die bereits im letzten Heft empfohlenen Fraßgifte anwenden („Silesia-Grün, Heba), und zwar darf das Einspritzen dieser Lösungen nicht später vorgenommen werden, da bereits nach 14 Tagen bis 3 Wochen bei den meisten Kernobstsorten die Kelche sich schließen, die Flüssigkeit also nicht mehr eindringen kann. Eine nochmalige Einspritzung kann nach 3—4 Wochen vorgenommen werden.



Abb. 30: Das Spritzen der Obstbäume gegen Obstmade.

Gefährlicher als die bereits im April auftretenden Raupen der **Stachelbeerblattwespen** sind die **Stachelbeerblattwespen**, grüne, gefräßige Raupen, die die Sträucher in einigen Tagen vollkommen entblättern. Man sorgt am besten vor, wenn das Auftreten befürchtet wird, indem man die oben gegen die

Obstmaden empfohlenen Lösungen auf die Blätter der Stachelbeersträucher spritzt.

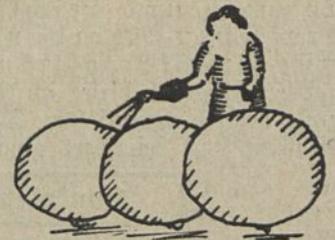


Abb. 31: Das Spritzen der Stachelbeersträucher mit Gießkännchen.

Sind für die Bäume unbedingt Obstbaumspritzen nötig, so genügt für das Bespritzen der Stachelbeersträucher eine kleine Gießkanne mit feiner Brause oder eine Flasche mit aufgesteckter Brause.



Abb. 32: Raupe der Stachelbeerblattwespe. Farbe grün.

## Siedlungs-Blossen.

Der Garteninspektor E. G. Cooke hielt nach der „Kleingartenwacht“ Nr. 5/1925 einen Vortrag in der Kleingartenvereinigung zu Newcastle; dem wir folgende bemerkenswerte Ausführungen entnehmen:

„Wir hören viel von der **schönheitlichen Ausgestaltung der Kleingärten**, und ich freue mich, daß die Bewegung hier einen Anlauf genommen hat, diesen Gedanken zu fördern; ich bin sicher, daß jeder Kleingärtner sein bestes tun wird, der neugegründeten Gesellschaft beizustehen.“

Ich möchte Sie jedoch fragen: Ist Ihre Kleingartenanlage so schön wie ein wirklich schöner Stadtteil? Können Sie Besucher empfangen, die Ihren Garten sehen möchten? Werden Ihre Augen auf ein Stückchen Land der Schönheit fallen? Was sieht der Besucher in einer großen Zahl von Kolonien? Niedergebrochene Zäune, ausgeflücht mit alten Brettern, unansehnliche Hütten, die hier und da zerstreut liegen ohne den Anblick von Gleichmäßigkeit und Ordnung, zusammengebrochene Eisenbahnwagen, die nur Schutz vor dem Wetter bieten, oder zur Aufnahme von Geräten dienen, sich schlängelnde Wege, die mit Gras bewachsen und mit Haufen von Abfall bedeckt sind und elende Geräte zum Wasserholen. Die Schuppen dienen gewiß ihrem Zweck. Aber ist es ein Wunder, daß ihr häufiges Vorkommen die Kleingärtner in Mißkredit gebracht hat und daß die Eigentümer jeder Forderung nach Land Widerstand entgegensetzen? Nach meiner Meinung sind eine große Anzahl von Kleingärten „wehe Augen“ und Schmutzstellen in der Landschaft.

Das bringt mich zu dem ersten Punkt meines Programms: Die städtischen Behörden müssen sich um die Bewegung des Kleingartenwesens kümmern. Ich wünsche, daß die Ortsbehörden sich die Mühe geben, einen Plan für eine Gruppe von Kleingärten zu entwerfen, wie es mit öffentlichen Parks, mit Spiel- und Erholungsplätzen geschieht. — — —

Der 4. **Schlesische Kleingärtnerstag** brachte einen bemerkenswerten Vortrag von Studienrat Dr. Rattke über: „Umstellung des Kleingartenbaues im Hinblick auf Dauerkolonien.“ Der Grundzug der Ausführungen ging dahin: „Selbst auf die Gefahr eines Rückganges müsse in erster Linie die Liebe zur Natur, wie sie den Kleingartenbau vor dem Kriege auszeichnete, wieder erweckt werden. Der Redner zeigte Ansätze dazu auf. Das Großstadtbild der Zukunft könne sehr wohl die Kleingärten als große breite Grünstreifen mit umfassen und so die Wünsche der Kleingärtner nach Dauerland in vollständiger Weise berücksichtigen.“ — Die Umstellung des Kleingartenbaues als Rückführung zu den alten Idealen Schrebers, die der Redner in so warmen Worten verteidigte, können wir wohl unterstützen. Redner glaubte aber darüber hinaus gehen zu müssen, indem er betonte, daß neue Arbeitsmethoden und Arbeitsgeräte zu verwenden seien, „vielmehr bietet die alte Art und Weise der Bebauung die Gewähr für die Erreichung unseres Zieles, Erziehung zum Guten und Schönen durch freiwillige und gern geleistete Arbeit.“

Daß Rattke hier wie so viele andere heutige Kleingartenführer einer durchaus verständlichen Abwehr gegen primitiven Kleingartenbau über das Ziel hinausschießt, kam in der Zustimmung zum Ausdruck, die man in der

Debatte den darauf folgenden Ausführungen unseres Herrn Wigge entgegenbrachte. Sie besagten etwa folgendes:

„Unser alter Kleingartenbau vor dem Kriege war eine relativ kleine Bewegung. Wollen wir die heutige Kleingartenbewegung als Volksbewegung erhalten, so müsse sie eine Massenbewegung bleiben. Diese könne sie aber nur bleiben, wenn sie die Hunderttausende von Kleingärtnern nicht fallen ließen, die auf den Ertrag der Gärten angewiesen sind. Zudem bestehe ja auch kein Grund, sich des dort gebauten Gemüses zu schämen. Schönheit im Garten wird erst erreicht, wenn die Vorbedingungen für bestes Pflanzenwachstum gesichert seien. Innerhalb dieses Pflanzenreichtums bilden dann Früchte, Blumen, Gewürze und Gemüse eine Einheit, die erst in ihrer Zusammenfassung einen typischen Kleingarten als Stätte der Fruchtbarkeit ergeben. In diesem Sinne wäre der Begriff der Intensivierung von vielen Führern mißverstanden. Bessere Geräte und Methoden ergäben zwar ohne weiteres bessere Ernten, aber wichtiger noch als hierfür wären sie für die Erleichterung unserer Gartenarbeit. Diese wäre ja auch in reinen Luxusgärten unvermeidlich. Es hätte keinen Zweck, sich gegen den Zug der Zeit zu stemmen. Bessere Ausstattung, mit anderen Worten die städtebauliche Aufwertung unserer Kleingärten sei unumgänglich, wenn wir zu Dauergärten in größerem Maßstab kommen wollen. Die gegebenen Berater bei dieser sachlichen Neugestaltung wären die behördlich unterstützten Gartenfürsorgen, die zur Zusammenarbeit mit den Kleingartenorganisationen stets bereit waren und sind.“

### Erfolgreiche Einigungsverhandlungen.

In der Einsicht, daß der Kleingartenbewegung nur durch Einheit geholfen werden kann, hatte der Verband der Schlesischen Kleingartenvereine auf dem 4. schles. Kleingärtnerstag eine Aussprache mit der Niederschlesischen Gartenfürsorge G. m. b. H., veranstaltet. Als Erfolg dieser Aussprache wurde nachstehende Entschließung angenommen:

„Der 4. Schlesische Kleingärtnerstag erklärt sich damit einverstanden, daß der Vorsitzende des Verbandes Schlesischer Kleingartenvereine E. V. in den Aufsichtsrat der Niederschlesischen Gartenfürsorge eintritt. Er hält eine Zusammenarbeit beider Organisationen für wünschenswert, eine völlige Verschmelzung muß jedoch der Weiterentwicklung überlassen bleiben.“

### Erweiterung der Kapitalbasis

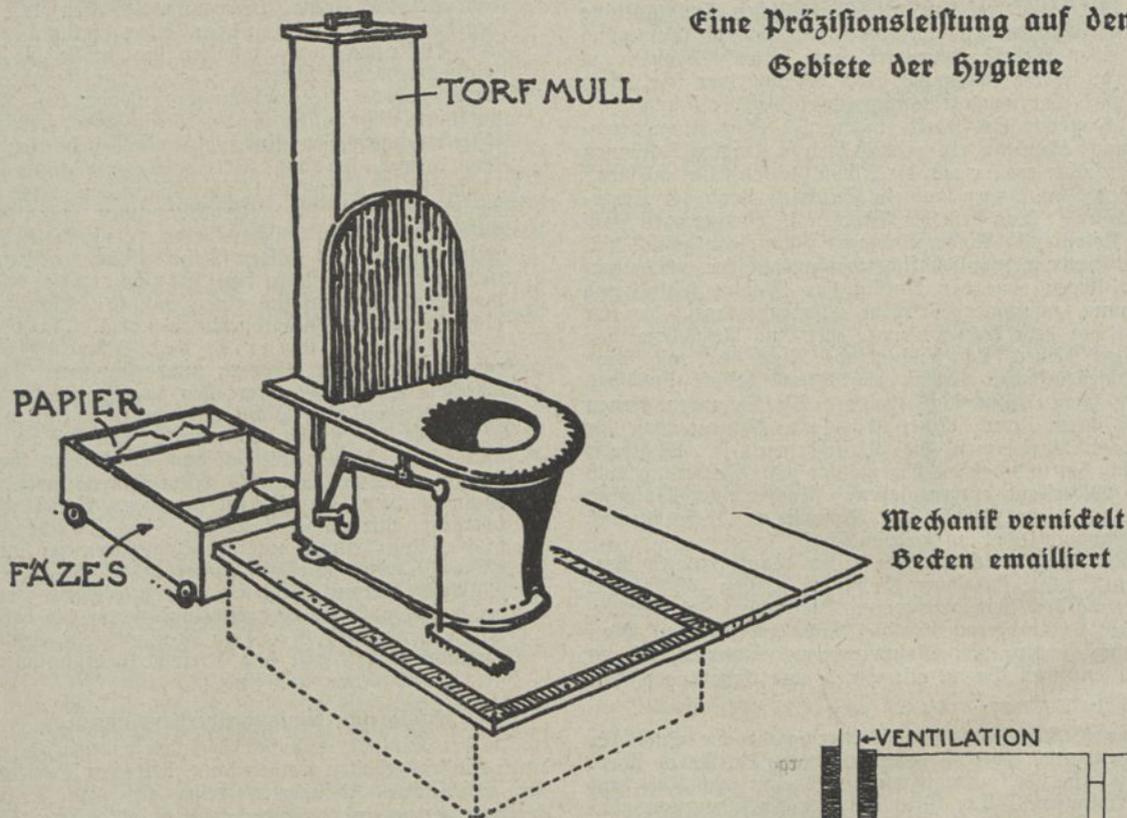
#### der Niederschlesischen Gartenfürsorge G. m. b. H.

Es wurde bei der letzten Gesellschafterversammlung dem Beitritt des Provinzialverbandes Schlesien mit Mk. 6000.— und der Stadtgemeinde Liegnitz mit . . . Mk. 300.— zugestimmt.

Garteninspektor E. G. Cooke.

# Das mechanische Trockenklosett „Metroclo“

Eine Präzisionsleistung auf dem  
Gebiete der Hygiene

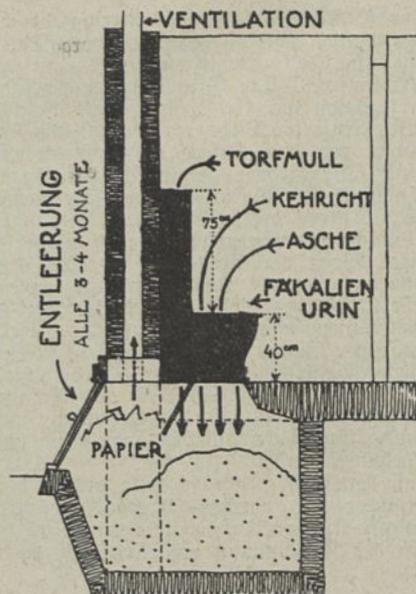


Das Metroclo  
riecht — nicht im geringsten  
da es Papier und Fäkalien trennt

Das Metroclo  
bindet den kostbaren Ammoniak  
durch genau bemessene Torfstreu

Das Metroclo  
arbeitet vollkommen automatisch  
und betriebsicher

Das Metroclo  
produziert jährlich 4 bis 5 cbm Dung  
in trockener, hochwertiger Form



## Das Metrosilo

Metroclo kombiniert mit Dungsilos.  
Alle Abfälle in einen Topf!

## Bodenproduktive Abfallverwertung durch das vorst. Trockenklosett „Metroclo“

**Das Wasserklosett verschwendet je Familie und Jahr 50 Mark an reinen Düngwerten. Dazu kommen einschließlich Müllabfuhr im Durchschnitt 50 Mark an baren Unkosten**

In einwandfreier Weise löst die vielumstrittene Frage der ländlichen und vorstädtlichen Abfallverwertung und Beseitigung nur das mechanische Torfstreuklosett „Metroclo“. Es ist bis heute der einzige Trockenstuhl, der vollkommen geruchlos und betriebsficher funktioniert. Gleichzeitig ist das „Metroclo“ eine unersehbliche Sparkasse für jeden Gartenbesitzer. In geschmackvoller und solider Ausführung verbindet es alle Vorzüge des Wasserklosetts mit den Vorteilen einwandfreier hochwertiger Dünggewinnung. Es enthält keine Holzteile, die durch Luftfeuchtigkeit verrotten, keine ungehärteten Eisenteile, die rosten und unbrauchbar werden. Das Becken ist emailliert, die innere Mechanik vernickelt. Die Torfstreuung erfolgt in genau abgemessener Menge vollkommen zwangsläufig, ohne jeden Handgriff. Kein Verschleudern, wenn der Deckel nach jeder Benutzung geschlossen wird, auch bei Benutzung durch kleinste Kinder, da die Mechanik vollkommen spielend eingestellt ist. Das Klosett ist gleichzeitig als Pissoir zu benutzen.

Der Torfkasten nimmt das Material für 14 Tage auf. Die Gartenfürsorge liefert den Torfmüll an Metrocloabnehmer zu Vorzugspreisen in bester Qualität.

Um mit dem Einbau sich den verschiedensten Verhältnissen anpassen zu können, wird das Metroclo in 3 Ausführungen geliefert:

**Typ A. (Telegrammwort Breslau.) Abb. 1,  
Preis 180 M**

komplett zum fertigen Aufstellen in einem leeren Raum, der nur hinten eine kleine Tür zur Herausnahme des Kastens zu erhalten hat, in dem die Fäkalien gesammelt werden. Dieser Kasten hat 4 herausnehmbare Handgriffe zum Tragen, und 4 Räder zum Fahren, ist innen verbleit und reicht für einen 8—14 tägigen Gebrauch.

**Typ B. (Telegrammwort Bunzlau.) wie A,  
aber ohne Podest, Preis 160 M.**

Das Aufstellen erfolgt durch Einbau von einigen entsprechend zugeschnittenen Fußbodenbrettern, was jedermann selbst besorgen kann bezw. durch einen Schreiner besorgen läßt.

**Typ C. (Telegrammwort Glas.) Preis 120 M**

ohne Podest und Kasten, zum Einbauen über einem Düngsilo (das sogenannte Metrofilo Abb. 2). Dieses Silo, das vom Maurer an Ort und Stelle zu erstellen ist, ist nicht zu verwechseln mit einer Grube. Das Klosett wird hierbei gleichzeitig als Müllschlucker auf Grund einer besonderen Vorrichtung angewandt. Die vorteilhafte Trennung von Papier und Fäkalien und die genaue Torfstreuung wird auch hier erreicht. Das Silo faßt 0,8—1 cbm und reicht so für eine 3—4 monatliche Benutzung, sodaß also z. B. während der kalten Monate keine Räumung erfolgen braucht. Diese ist durch die besondere Anordnung der Teile bequem und leicht gemacht. Keine Verfeuchung des Untergrundes, da alle Flüssigkeit abgebunden ist. Kein gesundheitsschädlicher Luftzug, da vollkommene Abdichtung. Bei Lieferung wird eine Bauzeichnung beigelegt.

Ein weiterer Typ D für den Einbau in Stockwerken ist in Vorbereitung. Man verlange Sonderprospekt.

Behörden, Genossenschaften u. a. Organisationen erhalten bei gemeinsamem Bezuge hohen Rabatt.

Kein Gartenbesitzer versäume, sich das Metroclo einzubauen. Bei sorgfältiger Handhabung und vollständiger Geruchlosigkeit wird der Dünger 5 mal besser ausgewertet als in einer Grube, 3 mal besser als in einem Eimer ohne Torfstreuung.

Es besteht kein Grund mehr, selbst in den besten Häusern an dem unsere deutschen Düngvorräte verschleudernden Wasserklosett festzuhalten. Gartenbesitzer: Benutzt das hygienische und produktive „Metroclo“. Zu beziehen durch die Gartenfürsorge Worpsswede bei Bremen. Generalbetrieb für Schlessien: Niederschles. Gartenfürsorge G. m. b. H., Breslau, Sternstraße 40.

### Gartenfürsorge Worpsswede bei Bremen

Generalvertrieb für Schlessien:

### Niederschles. Gartenfürsorge G. m. b. H. Breslau, Sternstr. 40

Ältestes Druckhaus Ostdeutschlands :: Gegr. 1504



Stadt-  
und Universitäts-Buchdruckerei

**Graß, Barth & Comp.**  
**W. Friedrich**  
**Breslau 1**



Plakate, Packungen  
Kartonnagen  
Zeitschriften  
Zeitungen, Werkdruck



---

Eigene Schriftgießerei :: Stereotypie und Galvanoplastik  
Photographie :: Lithographie :: Buchbinderei :: Liniiernanstalt  
Fernsprech-Anschluß Amt Ring 6210 u. 6211