

DIE VOLKSWOHNUNG

ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSBAU UND SIEDLUNGSWESEN

3. JAHRGANG

24. NOVEMBER 1921

HEFT 22

[Alle Rechte vorbehalten.]

Der Entwurf des Reichsmietengesetzes.

Von Dr. Ebel, Regierungsrat im Reichsarbeitsministerium.

Der Entwurf des Reichsmietengesetzes ist bereits im Mai d. J. dem Reichstag vorgelegt und von diesem in erster Lesung dem Wohnungsausschuß überwiesen worden, der zur Zeit mit der Beratung des Entwurfs beschäftigt ist. Bei der Bedeutung, die eine reichsrechtliche Regelung der Mietzinsbildung für die Entwicklung des Wohnungswesens haben wird, dürfte eine Übersicht über den wesentlichen Inhalt des Entwurfs und eine Darstellung seiner Grundgedanken von Interesse sein.

Die Zwangswirtschaft auf dem Gebiete des Mietwesens wird auch weiterhin beibehalten. Während jedoch für ihre Einführung durch die Mieterschutzverordnungen aus den Jahren 1917 und 1918 im wesentlichen sozialpolitische Erwägungen — Schutz der wirtschaftlich schwachen Mieter, vor allem mit Rücksicht auf die schwierigen Lebensverhältnisse der Kriegszeit — maßgebend waren, ist dieser Grund nun nicht mehr allein von Bedeutung. Die Begründung des Entwurfs betont zwar zunächst, daß aus sozial- und bevölkerungspolitischen Gründen die Mieterschaft, zu der der überwiegende Teil des deutschen Volkes gehöre, vor unbilligen Belastungen geschützt werden müsse; darüber hinaus werden jedoch boden- und wirtschaftspolitische Gründe berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, daß wegen der zwischen Mietzins- und Bodenwert bestehenden Wechselwirkung die Folge der bei unregelmäßiger Mietpreisbildung eintretenden Steigerung der Mietzinse eine höhere Bewertung des Bodens wäre. Dem Hausbesitzer würde dadurch eine höhere Belastung des Grundstücks ermöglicht werden. Diese dingliche Bindung des Mehrwerts verhindere ein Sinken der Mietzinse und der Grundstückspreise. Eine auch nur vorübergehende Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt könnte also zu dauernder Erhöhung der Mietzinse führen, die auch in Zeiten höherer Geldbewertung und billigerer Lebenshaltung bestehen bliebe. Hingewiesen wird ferner auf das Bestreben des Reichs und der Länder aus dem Mehrwert, der bei unregelmäßiger Mietpreisbildung entstehen würde, die Mittel für die Neubautätigkeit zu gewinnen, eine Politik,

die in dem Wohnungsabgabegesetz vom 26. Juni 1921 (R.-G.-Bl. S. 773) zum Ausdruck gekommen ist. Verkannt wird nicht, daß infolge der Steigerung der Unkosten des Hausbesitzers auch eine Steigerung der Mieten eintreten muß. Es wird vor allem darauf hingewiesen, daß die notwendigen Instandsetzungsarbeiten unbedingt ausgeführt werden müssen. Die Steigerung der Mieten soll jedoch nur insoweit erfolgen, als sie wirtschaftlich als durchaus folgende anzusehen ist. Der Grundgedanke des Entwurfs wird folgendermaßen formuliert: „Mietpreissteigerungen sollen nur insoweit zugelassen werden, als sie durch die Steigerung der für das Haus aufzuwendenden Ausgaben notwendig geworden sind.“ Sind jedoch die Ausgaben gestiegen, so tritt automatisch auch eine Steigerung der Miete — also auch bei noch laufenden Mietverträgen — ein. Jede Erhöhung der öffentlichen Lasten des Hausbesitzers, der Grundsteuer, der Gemeindeabgaben, überhaupt der Betriebskosten, sowie jede Verteuerung der Instandsetzungsarbeiten soll auch eine Erhöhung der Mieten herbeiführen. Wirtschaftliche Notwendigkeiten werden also in erster Reihe berücksichtigt. Der erwähnte Grundsatz führt andererseits bei folgerichtiger Durchführung zu einer Niedrighaltung der Grundrente. Die Erhöhung des Teils der Friedensmiete, der als Verzinsung des in dem Grundstückswert enthaltenen Eigenkapitals des Hausbesitzers anzusehen ist, wird nicht zugelassen. Dieses Bestreben ist in dem Gesetzentwurf klar zum Ausdruck gekommen. Der Hinweis auf den Hypothekengläubiger, der gleichfalls sein Kapital nicht dem veränderten Geldwert anpassen kann, rechtfertigt die Anwendung des Grundsatzes auch gegenüber dem Hausbesitzer, ebenso wie auch die weitere Erwägung, daß eine Anpassung des Eigenkapitals an den heutigen Geldwert, d. h. also etwa die Auszahlung des zwölffachen Betrages der in der Friedensmiete enthaltenen Verzinsung, der Mieterschaft eine Last auferlegen würde, die sie unter den jetzigen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht tragen könnte.

Gesetzliche Miete.

Im einzelnen sieht der Entwurf folgende Regelung vor: Er läßt zwar grundsätzlich die freie Vereinbarung einer Miete zu, führt jedoch außerdem den bisher unbekannten Begriff einer „gesetzlichen Miete“ ein. Jeder Vermieter und jeder Mieter eines Raumes hat das Recht, sich jederzeit auf die gesetzliche Miete zu berufen, d. h. die Erklärung abzugeben, daß von einem bestimmten, im Gesetz näher bezeichneten Zeitpunkt ab die gesetzliche an die Stelle der vertraglichen Miete treten soll. Kommt ein Einverständnis über die Höhe der gesetzlichen Miete nicht zustande, so entscheidet auf Antrag eines Vertragsteils das Einigungsamt. Auch die Gemeindebehörde hat das Recht, eine Nachprüfung von Mietzinsvereinbarungen durch das Einigungsamt herbeizuführen, und kann damit eine wirksame Kontrolle über die Mieten ihres Bezirks ausüben.

Die gesetzliche Miete setzt sich zusammen aus der Friedensmiete, das ist der am 1. Juli 1914 vereinbarte Mietzins, und Zuschlägen für Betriebskosten und laufende Instandsetzungsarbeiten, die in Hundertsätzen der Friedensmiete von der obersten Landesbehörde oder der Gemeindebehörde festgesetzt werden sollen. Die Zuschläge sollen der gegenüber der Vorkriegszeit eingetretenen allgemeinen Steigerung der genannten Kosten Rechnung tragen. Sie können nach Gruppen und Klassen von Mieträumen abgestuft werden. War eine Friedensmiete nicht vereinbart oder läßt sie sich nicht mehr feststellen oder weicht sie aus besonderen in der damaligen Beschaffenheit des Raumes oder den damaligen Verhältnissen der Vertragsteile liegenden Gründen in außergewöhnlichem Umfange von dem am 1. Juli 1914 ortsüblich gewesenen Mietzins ab, so wird als Friedensmiete der ortsübliche Mietzins von dem Einigungsamt festgesetzt. Das gleiche gilt, wenn die Räume nach dem 1. Juli 1914 bezugsfertig geworden oder in erheblicher Weise baulich verändert sind oder zu wesentlich anderen Zwecken verwendet werden. Eine allgemeine Erhöhung der Friedensmiete als nicht ortsüblich unter Berufung darauf, daß im Juli 1914 ein Überangebot von Wohnräumen vorhanden war und daß deshalb die Miete außerordentlich niedrig war, ist ausdrücklich für unzulässig erklärt.

Instandsetzungsarbeiten.

Die Begründung des Entwurfs verweist darauf, daß sich vielfach ein starker Verfall der Häuser zeigt, und erklärt die Durchführung der Instandsetzungsarbeiten für besonders wichtig. Die Aufbringung und Verwendung der Mittel für diese Arbeiten ist daher eingehend geregelt. Es wird zwischen laufenden und großen Instandsetzungsarbeiten unterschieden. Die Mittel für die ersteren sollen, wie bereits erwähnt, durch Zuschläge zur Friedensmiete aufgebracht werden. Ihre Verwendung wird in gewissem Umfange öffentlicher Kontrolle unterstellt. Einigen sich Vermieter und Mieter nicht über die Notwendigkeit einer laufenden Instandsetzungsarbeit, so entscheidet auf Antrag eine öffentliche Stelle.

Die nähere Bestimmung dieser Stelle ist der obersten Landesbehörde überlassen; in Betracht kommt entweder das Einigungsamt oder eine ähnliche mit Vertretern der Mieter und Vermieter besetzte Instanz. Hat der Vermieter die Ausführung notwendiger laufender Instandsetzungsarbeiten unterlassen oder die Gelder nicht sachgemäß verwendet, so kann die erwähnte Stelle auf Antrag des Mieters oder von Amts wegen die sachgemäße Ausführung der Instandsetzungsarbeiten durch geeignete Anordnungen sichern. Sie kann insbesondere anordnen, daß die Mieter einen entsprechenden Teil des Mietzinses nicht an den Vermieter, sondern an eine andere Stelle, so z. B. an die Gemeindebehörde zu entrichten haben, die dann in der Lage ist, mit diesem Gelde die Arbeiten ausführen zu lassen. Der Entwurf sieht also davon ab, dem einzelnen Mieter oder einem Mieterausschuß die endgültige Entscheidung über die Verwendung des Instandsetzungszuschlages zu übertragen, diese soll vielmehr durch eine unparteiliche Stelle erfolgen. Es ist ferner nicht vorgesehen, daß eine Verrechnung des etwa nicht verwendeten Teiles des Zuschlages auf die für die nächste Mietzinsperiode zu zahlende Miete oder daß eine Verbuchung der für die Instandsetzungsarbeiten verfügbaren Mittel auf besonderen Hauskonten erfolgt, wie dies von dem Bund deutscher Mietervereine gefordert wird.

Die Begründung spricht davon, daß durch die erwähnten Vorschriften die Durchführung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten durch ein verhältnismäßig einfaches und rasches Verfahren gesichert werden soll. Zu befürchten ist jedoch, daß gerade die Notwendigkeit, in jedem Falle sogleich die erwähnte öffentliche Stelle anzurufen, dieser eine Überfülle von Streitigkeiten bringen wird. Zweckmäßig wäre es, zunächst die Erledigung der Streitigkeiten in dem Hause selbst zu versuchen, etwa in der Art, daß, falls Vermieter und Mieter sich über die Notwendigkeit einer Instandsetzungsarbeit nicht einigen, zunächst der Mieterausschuß im Benehmen mit dem Vermieter eine Entscheidung trifft, und daß erst dann von dem Vermieter und dem betreffenden Mieter die öffentliche Stelle angerufen werden kann.

Der von einer Anzahl von Baugenossenchaften gewählte Weg, die Instandsetzungsarbeiten im Innern der Wohnung unter entsprechend geringerer Bemessung der Miete den Mietern zu überlassen, ist nicht eingeschlagen worden. Die Begründung erklärt es für zweckmäßiger, auch diese Instandsetzungsarbeiten dem

Hausbesitzer zu überlassen, da dieser vor allen anderen ein Interesse an der Bewohnbarkeit und dem guten Zustand der Räume seines Hauses habe.

Besonders geregelt ist die Aufbringung der Mittel für große Instandsetzungsarbeiten, wie Ausbesserung des Daches, Erneuerung der Dachrinnen und Ablaufrohre, Abputz oder Anstrich des Hauses im Äußern, Anstrich des Treppenhauses im Innern, Erneuerung der Heizanlagen bei Sammelheizung und Warmwasserversorgung und ähnliche außerordentliche, einen großen Kostenaufwand erfordernde Instandsetzungsarbeiten. Es wird davon ausgegangen, daß die sofortige Aufbringung der für derartige Arbeiten heute erforderlichen großen Mittel den Mietern des betreffenden Hauses nicht ohne weiteres zugemutet werden könne, da die Folge eine übermäßige Belastung der zufällig in reparaturbedürftigen Häusern wohnenden Mieter wäre. Zulässig ist daher zwar die Festsetzung eines besonderen Zuschlags zur Miete für große Instandsetzungsarbeiten durch das Einigungsamt. Dieser soll jedoch nur so hoch sein, wie zur Verzinsung und Tilgung des erforderlichen Kapitals notwendig ist. Die Beschaffung des Kapitals bleibt grundsätzlich dem Hausbesitzer überlassen.

Es ist nicht zu verkennen, daß bei dieser Regelung die Mieter reparaturbedürftiger Häuser stärker belastet werden als die der übrigen. Um diese unerwünschte Folge zu vermeiden, ist ein zweiter Weg zur Aufbringung der Mittel für große Instandsetzungsarbeiten vorgesehen. Durch gleichmäßige Belastung sämtlicher Mieter, also ohne Rücksicht auf die Reparaturbedürftigkeit des einzelnen Hauses, sollen die Mittel beschafft werden. Die oberste Landesbehörde kann anordnen, daß die Mieter einen bestimmten, in Hundertsätzen der Friedensmiete festzusetzenden Betrag zu entrichten haben. Die eingehenden Gelder werden der Verfügung des Hausbesitzers entzogen und bei einer öffentlichen Stelle angesammelt und verwaltet. Die Anträge auf Gewährung von Kapitalien für große Instandsetzungsarbeiten aus diesen Mitteln sind an die sie verwaltende Stelle zu richten. Diese kann dem betreffenden Vermieter entweder Darlehen oder rückzahlbare Zuschüsse gewähren. Die oberste Landesbehörde bestimmt, in welcher Art die Gelder verwaltet und verwendet werden sollen.

Gegen die dargelegte Regelung sind besonders heftige Angriffe in der Öffentlichkeit erhoben worden. Die Einrichtung dieser Ausgleichskassen wird als teilweise Sozialisierung

des Hausbesitzes bezeichnet. Ob dieses Wort mit Recht anwendbar ist oder nicht, kann dahingestellt bleiben. Jedenfalls wird man zugeben müssen, daß die nicht unbeträchtliche Belastung der Mieter durch Zuschläge für große Instandsetzungsarbeiten nur erfolgen darf, wenn die Gelder auch tatsächlich für den angeführten Zweck verwendet werden, daß ein Ausgleich der Lasten der Mieter in reparaturbedürftigen und anderen Häusern wünschenswert erscheint und daß hierzu die öffentliche Verwaltung der Gelder zweckmäßig sein kann. Beachtenswerter erscheint der Vorwurf, daß die Erhebung dieser Zuschläge und die Verwaltung der Gelder einen großen Beamtenapparat und Kostenaufwand erfordern würden. Diese ungünstige Wirkung wird jedoch in der Praxis durch eine zweckmäßige Ausgestaltung des Verfahrens vermieden werden können. Die Erhebung der Zuschläge dürfte sich ohne besonderen Aufwand von Kosten und ohne besondere Vermehrung des Personals in Verbindung mit der Einziehung der Mietsteuerbeträge durchführen lassen. Für die Verwaltung der Gelder, vor allem für die Besichtigung der Häuser und die Feststellung der Dringlichkeit der Instandsetzungsarbeit, wird die Mitwirkung von Hausbesitzern und Mietern zu gewinnen sein. Bereits jetzt werden z. B. in München durch Vertreter der Vermieter und Bausachverständige die Häuser systematisch auf ihre Reparaturbedürftigkeit besichtigt und geprüft.

Eine besondere Regelung ist für gewerbliche Betriebe vorgesehen. Das Einigungsamt kann hier einen besonderen Zuschlag zu der gesetzlichen Miete festsetzen, wenn und soweit infolge der Eigenart des Betriebes besonders hohe Betriebs- und Instandsetzungskosten entstehen und die allgemein festgesetzten Zuschläge zur Deckung dieser Kosten nicht ausreichen. Es war bereits erwähnt, daß auch die allgemeinen Zuschläge nach Arten der Mieträume abgestuft werden können, so daß die Festsetzung höherer allgemeiner Sätze für gewerbliche Räume zulässig ist. Im übrigen sollen aber auch die gewerblichen Räume wie bisher der Zwangswirtschaft unterworfen bleiben. Der in der Öffentlichkeit erhobenen Forderung auf Freilassung der gewerblichen Räume ist nicht entsprochen.

Untermiete.

Für die Berechnung der Untermiete wird zunächst der Grundsatz aufgestellt, daß der von dem Untermieter zu entrichtende Mietzins in angemessenem Verhältnis zu dem auf die Räume

entfallenden Teil des Hauptmietzinses stehen muß. Das Einigungsamt hat auf Anrufen eines Vertragsteils oder der Gemeindebehörde den Mietzins festzusetzen, auch kann die oberste Landesbehörde nähere Bestimmungen über die Berechnung erlassen. Bei der völlig ungerechtfertigten und zum Teil geradezu wucherischen Höhe der Untermietpreise, vor allem der Preise für möblierte Zimmer, werden diese Vorschriften nur als wenig befriedigend angesehen werden können. Zu verkennen ist allerdings nicht, daß gerade die Regelung der Untermiete deshalb besondere Schwierigkeiten bereitet, weil der Untermieter selbst oft von den zu seinem Schutze erlassenen Bestimmungen keinen Gebrauch macht, da er, nicht ganz mit Unrecht, in größerem Umfange als der Mieter einer leeren Wohnung auf gute Beziehungen zu seinem Vermieter sich angewiesen fühlt. Immerhin könnte das Gesetz hier durch schärfere Bestimmungen, etwa dadurch, daß es die Vereinbarung höherer als der gesetzlichen Miete verbietet und dem Untermieter das Recht zur Rückforderung der trotzdem gezahlten höheren Miete gibt, einen wirksameren Schutz des Untermieters erreichen.

Mieterausschüsse.

Bei den Beratungen, die der endgültigen Gestaltung des Entwurfs vorangingen, hat die Frage der Mietervertretung eine besondere Rolle gespielt. Vor allem verlangten die Vertreter des Bundes deutscher Mietervereine die gesetzliche Anerkennung der Mieterausschüsse und die Übertragung weitgehender Verwaltungsbefugnisse an diese. Der Entwurf stellt zunächst fest, daß die Mieter eines Hauses berechtigt seien, einen oder mehrere von ihnen mit ihrer Vertretung in Mietangelegenheiten zu beauftragen. Er schreibt also nicht die Bildung von Mieterausschüssen vor, sondern überläßt diese der freien Entscheidung der Mieter des einzelnen Hauses. Ist eine Mietervertretung gebildet, so werden ihr bestimmte Befugnisse zugewiesen, insbesondere hat sie neben und an Stelle des Mieters das Recht, bei Streitigkeiten über die Notwendigkeit von Instandsetzungsarbeiten die Entscheidung der bereits erwähnten Stelle anzurufen, auch wird ihre Mitwirkung bei der Bewilligung der Gelder für große Instandsetzungsarbeiten und bei der Beschaffung, Lagerung und Verwendung der Heizstoffe für Räume mit Sammelheizung und Warmwasserversorgung nach näherer Anweisung der obersten Landesbehörde vorgesehen. Für derartige Räume kann auch die Bildung einer Mietervertretung von der obersten Landesbehörde vor-

geschrieben werden. Jeder Beteiligte ist ferner berechtigt, sich in Streitfällen zunächst an die Mietervertretung zu wenden, diese soll den Sachverhalt nach Möglichkeit klären und eine gütliche Einigung herbeizuführen suchen.

Mieterschutz und Neubautätigkeit.

Gegen die gesetzliche Beschränkung der Mietzinsbildung ist vor allem der Einwand erhoben worden, daß hierdurch der Anreiz zur Neubautätigkeit beseitigt würde. Die Begründung des Entwurfs gibt zu, daß bei Ausdehnung der Beschränkungen auf sämtliche Neubauten eine produktionshemmende Wirkung die Folge sein könnte. Da jedoch die Bautätigkeit mit allen Mitteln gefördert werden müsse, sollen die Vorschriften des Entwurfs auf sämtliche Neubauten oder durch Um- oder Einbauten neu geschaffene Räume, wenn sie nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind oder künftig bezugsfertig werden, keine Anwendung finden. Diese Freilassung von Neubauten erscheint für die mit Hilfe von Überteurungszuschüssen aus öffentlichen Mitteln errichteten Bauten unbedenklich, da hier bereits nach den für die Gewährung der Zuschüsse maßgebenden Bestimmungen eine Kontrolle der Mieten durch die Gemeindebehörden stattfindet. Anders ist es bei den ohne Zuschüsse hergestellten Gebäuden. Hier ist der Vermieter von jeder Beschränkung befreit und daher in der Lage, unter Ausnutzung der jetzigen Wohnungsnot Mieten zu fordern, die als wirtschaftlich ungerechtfertigt angesehen werden müssen. Die Notwendigkeit, die Neubautätigkeit anzuregen, macht es erforderlich, hier zum mindesten zur Zeit den Gedanken des Mieterschutzes zurücktreten lassen.

Mit Rücksicht auf die in einzelnen Ländern bestehenden verschiedenartigen Verhältnisse ist den obersten Landesbehörden das Recht eingeräumt, die Vorschriften des Gesetzes in weitem Umfange zu ändern und den Verhältnissen ihrer Länder anzupassen. So können sie vor allem anordnen, daß die Berechnung der Zuschläge nach anderen Grundsätzen erfolgen soll, als im Gesetz vorgesehen ist, insbesondere daß die Zuschläge für einzelne Mieträume besonders zu berechnen sind, d. h. also sie können an die Stelle der schematischen Regelung durch Hundertsätze die Individualberechnung der Miete für das einzelne Haus treten lassen. Die oberste Landesbehörde kann ferner anordnen, daß die gesetzliche Miete als Zwangsmiete für alle Mietverhältnisse gelten soll. Sie kann also damit die Vertragsfreiheit beseitigen. Auch sind

ihr die Bestimmungen über die Regelung der Kosten für Sammelheizungen und Warmwasserversorgung überlassen.

Es ist mit Sicherheit anzunehmen, daß sich um den vorstehenden Gesetzentwurf heftige parlamentarische Kämpfe entspinnen werden. Trotz der vorhandenen weitgehenden Gegensätze

aber ist dringend zu wünschen, daß das Gesetz so bald als möglich verabschiedet wird, damit der gegenwärtige unbefriedigende Zustand, der vor allem zu einem Verfall der Häuser und zu einer großen Unsicherheit auf einem wichtigen Gebiete des Wirtschaftslebens geführt hat, endlich beseitigt wird.

Das zweigeschossige Haus. II.

Angebautes Vierfamilienhaus.

Von Architekt **Gustav Wolf**, Soest i. W.

Für die Weiterentwicklung vieler Städte ist weder das vielgeschossige Vielfamilienhaus noch das winzige Einfamilienhaus die wirtschaftlich beste Form, sondern ein Mehrfamilienhaus. Paul Mebes hat im Jahrg. 1919 d. Bl., Heft 13 das Vierfamilienhaus von zwei Geschossen befürwortet, weil hier jede Haushaltung ihre Räume in übersichtlichem Zusammenhang vorfindet, ohne vom Garten zu weit entfernt zu werden.

Die bisher bekannt gewordenen Grundrisse zweigeschossiger Vierfamilienhäuser sind meist völlig symmetrisch. Infolgedessen ist die nördliche oder westliche Haushälfte der entgegengesetzten gegenüber benachteiligt, besonders wenn zwei Vierfamilienhäuser zum Doppelhaus vereinigt werden. In Abb. 1 ist das für ein Haus mit Dreizimmerwohnungen dargestellt, und zwar für den Fall einer reinen Nordlage der Treppenträume. Einwandfreie Süd- und Ostbesonnung hat hier nur die Wohnung *d*, und zwar sind alle drei Zimmer besonnt. Die Wohnung *a* hat in Zimmer 1 wenigstens Nachmittags-sonne; *b* und *c* aber haben nur je zwei besonnte Räume und je ein nach dem sonnenlosen Norden gerichtetes Wohnzimmer.

Dieser Mangel der üblichen Anlage wird vermieden, wenn der Grundriß des Vierfamilienhauses unsymmetrisch angelegt wird, wie in Abb. 2 u. 3 gezeigt ist. Im Doppelhaus liegen bei dieser Anordnung nicht nur acht, sondern zehn Wohnräume jedes Geschosses nach Süden. Und zwar ist jeweils das dritte Zimmer der einseitig angebauten Mittelwohnungen, das sonst an der Treppenseite zu liegen pflegt, dank der Verschiebung des Treppenraumes an die besonnte Seite gerückt. Der Vorteil ist einleuchtend

Eine andere Hauptfrage des Vierfamilienhauses ist die Belichtung und Entlüftung der Flure. Die Raumfreigebigkeit alter Zeiten, in denen der Mittelflur bis zum lichtpendenden Giebel durchstieß, wäre heute Raumverschwendung. Oft sieht man in Grundrissen sonst sehr wählerischer Architekten ungelüftete, indirekt belichtete Flure. In der hier dargestellten Lösung kommt dem Erdgeschoßflur wenigstens oberhalb der nur 1,90 m im lichten hohen und 1 m tiefen Speiseschränke Licht und Luft zu. Im Obergeschoß führt das Flurfenster direkt ins Freie, wenn auch das Dach noch über die Laube vorspringt. Wie selten dieser Vorteil erreicht wird, bestätigt ein Blick auf die üblichen Grundrisse (vergleiche auch den Bericht über württembergische Bautätigkeit von Jost, 1919 d. Bl., S. 310).

Die hier dargestellte Laube im Obergeschoß verdient noch eine Bemerkung. Im zweigeschossigen Mehrfamilienhaus sind die Bewohner des Erdgeschosses vor denen des Obergeschosses durch ihre bequeme Lage zum Garten bevorzugt. Dafür bietet die Laube dem Obergeschoßbewohner einen gewissen Ersatz. Sie kann vom Flur oder von der Küche aus zugänglich sein, wenn auch nur durch ein sparsam schmales Türchen. Zweckmäßig wird sie mit einem gut bemessenen Wandklapptisch, vielleicht auch mit einer klappbaren Sitzgelegenheit schon bauseitig ausgestattet, da sich fertige Möbel dem engen Raum selten richtig anpassen. Die hier

wiedergegebene konische Grundrißform der Laube ist in der Raumausnutzung in Verbindung mit der balkonartigen Ausladung der Zwischendecke von besonderem Vorteil. Von großer Wichtigkeit ist es, daß hier nicht, wie leider so sehr häufig,

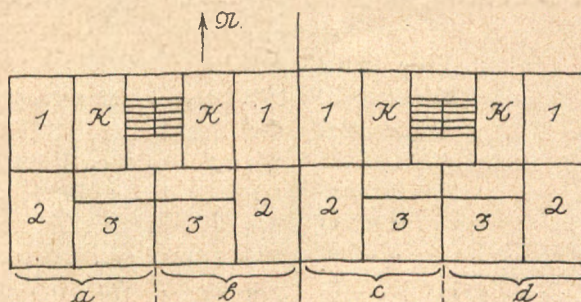


Abb. 1. Grundrißschema.

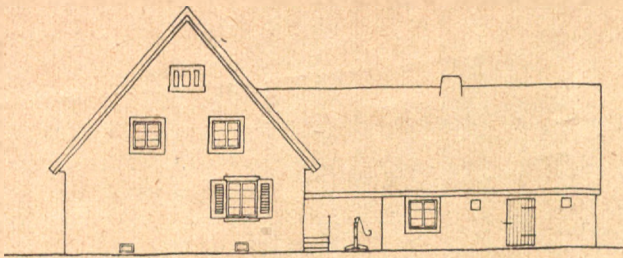


Abb. 4.

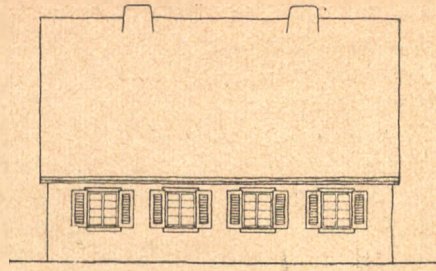


Abb. 5.

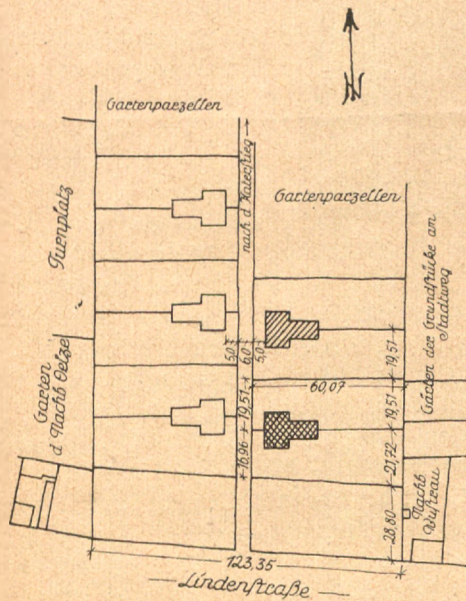
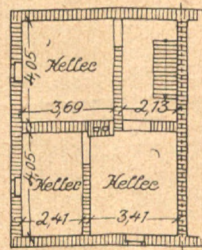


Abb. 1.

Lehmbausiedlung bei Magdeburg.



-Kellergechoß-

Abb. 2.

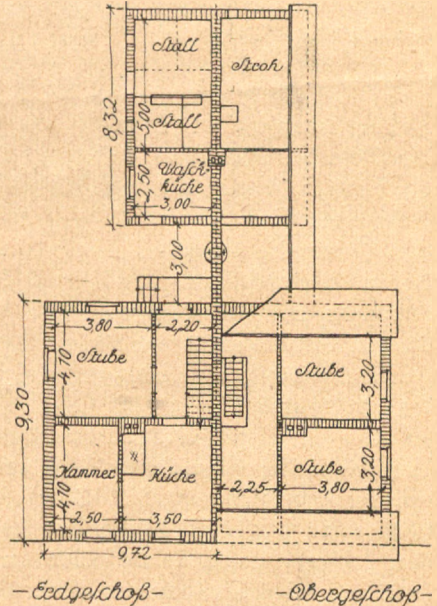
Abb. 1. Lageplan.

M. 1 : 3000.

Abb. 2 bis 5.

Ansichten und Grundrisse.

M. 1 : 300.



-Erdgechoß-

-Obergechoß-

Abb. 3.

Arch. Hochbautechniker MEICHSNER, Groß-Ottersleben.

eingetragenen Verein zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen mit dem Zweck, sich im Selbstbau unter gegenseitiger Unterstützung Wohnhäuser in Groß-Ottersleben zu errichten. Gelände war von der Gemeinde zum Preise von 5000 Mark je Morgen zu erhalten, und zwar an der Lindenstraße hinter einem etwa 30 m tiefen Baulande (Abb. 1), das die Gemeinde sich für spätere Straßenbebauung vorbehielt. Der zum Siedlungsland führende Weg sollte von den Siedlern in einfachster Weise angelegt und befestigt werden. Der in Abb. 2 bis 5 dargestellte Entwurf ist von Herrn Meichsner unter Berücksichtigung der Wünsche der Heimstätte aufgestellt.

Das Haus, das eine bebaute Fläche von 101,90 qm einnimmt, hat eine Wohnfläche von 84,31 qm, einen offenen Schuppen von 9,9 qm, eine Waschküche von 7,5 qm und einen Stall von 15 qm. Es sollte Lehmstampfbau mit Lehmshindeldeckung ausgeführt werden, Fundamente in Beton, Trennwände in Lehmsteinen, die die Siedler sich selbst mit einer Presse herstellen würden, die Abwässer sollten in einer Dungsgrube gesammelt werden, elektrische Beleuchtung war für jedes Haus vorgesehen, ferner für jedes Doppelhaus ein gemeinsamer Brunnen.



Abb. 6. Ansicht des Lehmhauses.

An Kosten konnten nur die Ankaufskosten für alle Baustoffe und Bauteile, ferner die Abnutzungskosten der Lehmsteinpresse und der Wanderschalung entstehen. Insgesamt waren sie auf rund 20000 Mark je Wohnung geschätzt. Alle Arbeiten am Bau sollten von den Siedlern selbst in ihren Freistunden ausgeführt werden. Für die Unterbringung der Materialien hatte ein Gutsbesitzer auf seinem der Baustelle nahe-
liegenden Gehöft einen

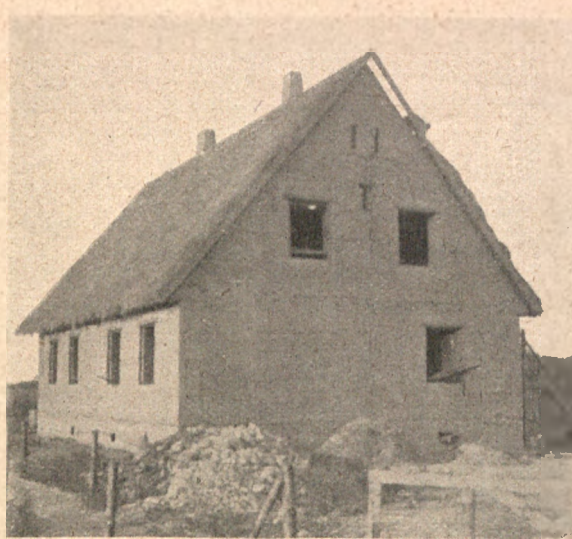


Abb. 7. Das Lehmhaus im Rohbau.

Schuppen zur Verfügung gestellt. Die Fuhren, die zur Anfuhr der Materialien zur Baustelle nötig wurden, wollten ortsansässige Landwirte kostenlos übernehmen.

Die Heimstätte stellte zunächst für ein Doppelhaus zwei Landesdarlehen zur Verfügung, um der Arbeitsgemeinschaft Gelegenheit zu dem Beweis zu geben, daß sie zur Durchführung ihre Aufgabe imstande ist. Die Ausführung ist im Laufe dieses Sommers unter Verwendung einwandfreier Baustoffe technisch vorzüglich durchgeführt. Das Haus wird am 1. Dezember bezogen.

Nach den vorliegenden Abrechnungen sind an Baraufwendungen entstanden:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Grundstück | M. 2 500,— |
| 2. Baumaterialkosten, einschl. Abnutzung der Lehmsteinpresse und Schalung, sowie der allgemeinen Unkosten | M. 21 500,— |
| d. h. im ganzen | M. 24 000,— |

Das finanzielle Ergebnis ist verblüffend. Der Preis von 24 000 Mark je Wohnung bedeutet einen außerordentlichen Erfolg. Dieser Erfolg war möglich, weil dank der ausgezeichneten Leitung durch Herrn Meichsner die Arbeitsfreudigkeit und Einigkeit unter den Siedlern erhalten blieb und von den Landwirten das erwartete Entgegenkommen tatsächlich gezeigt wurde.

Hiernach ist durch die Heimstätte die Aus-

führung der ganzen Häusergruppe von zehn Wohnungen gesichert. Es sind Landesdarlehen bereitgestellt und der Genossenschaft Kredite eingeräumt zum Ankauf aller für die Häuser notwendigen Baustoffe und Bauteile, soweit solche lagerungsfähig bzw. zur Zeit erreichbar sind, d. h. bis auf Zement und Stroh. Unter Berücksichtigung geringer Preissteigerungen bei dem Ankauf der jetzt erworbenen Baumaterialien und weiterer Preissteigerungen für Stroh und Zement ist anzunehmen, daß alle acht Häuser — das letzte Doppelhaus soll im Jahre 1923 fertiggestellt werden — mit einem Baraufwand von höchstens 28 000 Mark je Wohnung zur Ausführung gebracht werden.

Die Finanzierung dürfte keine Schwierigkeiten bereiten. Die Gesamtanlage bietet einen erneuten Beweis für die bedeutenden Vorteile der Lehmbauweise und der damit erzielten Ersparnisse.

Über die Bewertung von Kleinwohnungshäusern.

Von Dr.-Ing. Kurt Ehrenberg, Berlin.

Die Betrachtung eines Entwurfs genügt zu seiner Beurteilung nicht, ebenso wenig die Kostenberechnung. Freilich: Offensichtliche Fehler in irgend einer Hinsicht werden dem Fachmann sofort ins Auge fallen, aber es handelt sich ja nicht nur darum, solche Fehler zu vermeiden, sondern ein Maximum von Vorteilen mit einem Minimum an Mitteln zu erreichen. Vor dem Kriege boten die Baukosten — einmal als Gesamtkosten, dann als spezifische

Kosten für bebaute Fläche und umbauten Raum — einen genügenden Maßstab, zumal die Ausbildung von Einheitsformen damals kaum begann. Heute, wo die Preise sich täglich ändern, sich vor allem auch die anteiligen Kosten der einzelnen Bauarbeiten verschieben, ist weder nach dem umbauten Raum etwas über die Kosten, noch nach einem Voranschlag etwas über die Kosten der Ausführung oder gar über den Wert eines Entwurfs im Verhältnis zu einem anderen

zu sagen. So ergab die Berechnung einer Anzahl von Kleinhäusern durch mehrere Bearbeiter, obwohl eine ins einzelne gehende Baubeschreibung vorlag und die gleichen Preise eingesetzt wurden, doch noch erstaunliche Unterschiede.

Das Bestreben, mehrere Entwürfe möglichst objektiv gegeneinander abzuwägen, führte darauf, verschiedene rechnerisch zu ermittelnde Eigenschaften zu vergleichen. Dem jeweils besseren Typ mußten Punkte gutgeschrieben werden und die Summe dieser Punkte gab dann den Vergleichsmaßstab. Da die betrachteten Eigenschaften aber nicht gleich wichtig waren, mußten sie noch besonders bewertet werden, zum Beispiel durch Multiplikation der Punktzahl mit 1, 2, 3 usw. Bei 5 Typen A bis E würde der in einer Hinsicht beste Typ 5 Punkte erhalten, der ungünstigste einen, worauf dann diese Punktzahl mit dem Wertungsfaktor zu multiplizieren wäre. Also nach folgendem Schema:

Erste Eigenschaft, zu werten mit 5, Reihenfolge: A, D, E, C, B.

Zweite Eigenschaft, zu werten mit 1, Reihenfolge: E, C, A, D, B.

Dritte Eigenschaft, zu werten mit 3, Reihenfolge: B, A, C, D, E.

Vierte Eigenschaft, zu werten mit 2, Reihenfolge: A, B, D, C, E.

Das Ergebnis wäre für A: $(5 \cdot 5) + (1 \cdot 3) + (3 \cdot 4) + (2 \cdot 5) = 50$ Entsprechend für B: 29, für C: 27, für D: 34 und für E: 31. Daraus folgte die Wertung A, D, E, B, C.

Dies Verfahren läßt sich aber nur anwenden, wenn die betreffenden Entwürfe dem Programm nach gleichwertig sind, so daß direkt Grundfläche, umbauter Raum, Mauergrundfläche, Dachfläche usw. verglichen werden können, sie also nicht erst auf einen gemeinsamen Nenner gebracht werden müssen. Bereits durch Vorhandensein oder Fehlen von Spülküche, Bad, Kammern usw. können bei gleicher Zimmerzahl große Unterschiede entstehen. In solchen Fällen muß daher eine absolute Vergleichsmethode angewendet werden, die in der Berechnung zwar aedeutend umständlicher ist, bei der aber dann nicht nur verschiedene Entwürfe gegenübergestellt werden können, sondern auch der einzelne Typ ohne Vergleichsobjekt gewertet werden kann.

Die zu vergleichenden Eigenschaften müssen auf gewisse Einheiten zurückgeführt werden. Als solche kommen in Frage: Der Quadratmeter bebauten Raumes, der Quadratmeter Wohnfläche (Nutzfläche) oder beheizte Fläche, der Kubik-

meter umbauten Raumes. Die Wohnfläche muß auch selbst auf Grundfläche und umbauten Raum reduziert werden, desgleichen der Nebenraum, worunter Bad, Klosett, Spülküche, Flur, Treppenhause verstanden sein sollen. Die Mauergrundfläche im Erdgeschoß ist auf die gesamte Fläche dieses Geschosses zu beziehen. Die Dachfläche kann auf die Grundfläche oder die Wohnfläche bezogen werden, im folgenden ist letzteres gewählt, weil dadurch der Erfolg mit dem Mittel verglichen wird. Ferner wurden verglichen: Die nutzbare Wandfläche der Zimmer und Küchen nach Abzug von Türen, Fenstern, Herd und Ofen; die Zahl der Schornsteine im Verhältnis zu den beheizten Räumen; die Länge der horizontalen Be- und Entwässerungsleitungen; die Zahl der Innentüren. Für den Wärmeschutz wurde vor allem die Grundfläche der beheizten Räume mit ihren freistehenden Außenwänden verglichen, außerdem die Grundfläche und der umbaute Raum des ganzen Hauses mit der Summe der freistehenden Außenwände. Bei diesen wurde, da die üblichen Typen nahezu die gleichen Stockwerkshöhen haben, die laufenden Meter in Ansatz gebracht.

Nach der Feststellung der zu vergleichenden Eigenschaften mußten nunmehr Durchschnittszahlen angenommen und mußte entschieden werden, wie hoch bestimmte Abweichungen von den Durchschnittszahlen zu bewerten sind. Diese Mittelwerte ergaben sich durch Berechnung einer größeren Anzahl verschiedenartiger Typen. Dabei zeigte sich auch, ob die Differenzen nach Zehnteln, Hundertsteln, Tausendsteln zu werten waren. Schließlich mußte die Festsetzung der Wertungsfaktoren für die einzelnen Eigenschaften erfolgen. Diese ist natürlich subjektiv. So wurde der Ertrag an Wohnraum zehnfach, an Nebenraum fünffach angerechnet, die Mauergrundfläche dreifach usw. Näheres ergibt die unten folgende Tabelle. Natürlich mußte in manchen Fällen das Überschreiten, in anderen das Unterschreiten des Durchschnittswertes positiv angesetzt werden. Die Wertung geschieht demnach nicht nur durch die Bestimmung der Faktoren, mit denen multipliziert wird, sondern auch durch die Bestimmung der Multiplikatoren. Bei einem Mittelwert von 0,55 ist es z. B. viel wichtiger, ob ich nach Zehnteln oder nach Hundertsteln rechne, als ob ich mit 10 oder 5 multipliziere; wenn nämlich 0,43 günstiger als 0,55 ist, so ergibt sich bei

	Zehnteln	Hundertsteln
Zehnfach	+ 12	+ 120
Fünffach	+ 6	+ 60

Eigenschaft	Durchschnitts- zahl	Multiplikand	Multiplikator	Bruno Taut, Ruhland ¹⁾		Ilsetyp ²⁾				Robert Folk ³⁾			
				Ver- gleich- zahl	Pro- dukt	Ver- gleich- zahl	Pro- dukt	Ver- gleich- zahl	Pro- dukt	Ver- gleich- zahl	Pro- dukt	Ver- gleich- zahl	Pro- dukt
qm Wohnraum je qm Gesamt- fläche	1,20	0,1	10	1,52	+ 32	0,96	- 24	1,21	+ 1	1,15	- 5	1,24	+ 4
desgl. je cbm Gesamtraum . .	0,18	0,01	10	0,249	+ 45	0,143	- 37	0,161	- 19	0,204	+ 24	0,22	+ 4 ¹⁾
qm Nebenraum je qm Gesamt- fläche	0,30	0,1	5	0,254	- 2	0,531	+ 11,5	0,439	+ 7	0,323	+ 1	0,256	- 2
desgl. je cbm Gesamtraum . .	0,05	0,01	5	0,042	- 4	0,079	+ 14,5	0,059	+ 4,5	0,057	+ 3,5	0,045	- 2,5
qm Mauergrundfläche je qm Gesamtfläche	0,18	0,01	3	0,183	- 1	0,177	+ 1	0,156	+ 7	0,184	- 1	0,158	+ 6,5
desgl. je cbm Gesamtraum . .	0,03	0,001	1	0,0295	+ 0,5	0,026	+ 4	0,0204	+ 9,5	0,0326	- 2,5	0,028	+ 2
qm Dachfläche je qm Wohn- fläche	1,50	0,1	5	1,12	+ 19	1,70	- 10	1,37	+ 6,5	1,19	+ 15,5	1,10	+ 20
lfd.m nutzbare Wandfläche der Zimmer je qm Bodenfläche	0,55	0,1	3	0,615	+ 2	0,615	+ 2	1,615	+ 2	0,44	- 3	0,48	- 2
desgl. der Küche	0,52	0,1	2	0,521	0	0,42	- 2	0,42	- 2	0,55	+ 0,5	0,382	- 3
Anzahl der Innentüren je qm Wohnfläche	0,12	0,01	2	0,123	- 0,5	0,183	- 12	0,183	- 12	0,106	+ 3	0,098	+ 4
Verhältnis der Schornsteine zur größten Zahl beheizter Räume in einem Geschoß	1 : 2	1/6	3	1 : 3	+ 3	2 : 3	- 3	2 : 3	- 3	2 : 4	0	2 : 4	0
lfd.m Außenwand der heizbaren Räume je qm Grundfläche	0,56	0,1	10	0,498	+ 6	0,465	+ 9,5	0,465	+ 9,5	0,393	+ 16,5	0,392	+ 16
lfd.m nicht angebaute Außen- wand je qm Gesamtgrund- fläche	0,40	0,1	5	0,505	- 10,5	0,32	+ 4	0,252	+ 7,5	0,218	+ 9	0,218	+ 9
desgl. je cbm Gesamtraum . .	0,06	0,01	4	0,083	- 9	0,045	+ 6	0,034	+ 10	0,043	+ 7	0,043	+ 7
Verhältnis des größten hori- zontalen Zapfstellenabstandes zur Gesamtgrundfläche . .	0,04	0,01	1	0,025	+ 1,5	0,0825	- 4	0,02	+ 2	0,07	- 3	0,07	- 3
Wertungszahl (Summe der Wer- tungsprodukte)					+ 82		- 39,5		+ 59		+ 66		+ 98

1) Volkswohnung 1920, Heft 13, S. 179. 2) 1920, Heft 15, S. 215. 3) 1920, Heft 16, S. 226.

Wenn nun die Produkte für alle betrachteten Eigenschaften in den normalen Fällen Zahlen ergeben, die der Wichtigkeit dieser Eigenschaften entsprechen, so sind jedenfalls Multiplikator und Multiplikand richtig gewählt.

Es soll nun nicht weiter auf Einzelheiten eingegangen werden, insbesondere nicht auf die verschiedenen Endsummen für Einzelhäuser,

Reihenhäuser, Doppelhäuser. Es sei nur erwähnt, daß die bisher berechneten Häuser Summen von - 66 bis + 128 ergaben bei einem Durchschnitt von + 3,5

In der folgenden Tabelle sind nun einige in der „Volkswohnung“ (Jahrgang 1920, Heft 13, 15 und 16) veröffentlichte Entwürfe auf diese Art berechnet worden.

Mieterhöhung oder Lohnzuschlag?

Von Dr. G. Albrecht, Münster i. W.

Unter den Sachkennern auf dem Gebiete des Wirtschaftslebens und des Wohnungswesens besteht seit Jahren Übereinstimmung, daß eine allmähliche Heraufsetzung der Mietpreise eine wirtschaftliche und, da nur auf dem Boden einer den Verhältnissen entsprechenden Wirtschaftspolitik eine gesunde Sozialpolitik denkbar ist, auch eine soziale Notwendigkeit darstellt. Da mit bemerkenswerter Einmütigkeit

zugleich gefordert wurde, daß aus diesen notwendigen Mieterhöhungen den Besitzern der bestehenden Häuser keine unverdienten Gewinne entstehen dürfen, fand das Bestreben nach Verwirklichung dieser Notwendigkeit seinen wichtigsten Ausdruck in dem Kampf um die Wohnungsabgabe (Mietsteuer). In diesem Kampf waren starke Widerstände zu überwinden, um auch nur eine 10prozentige, zu schweigen von einer 20- oder 30pro-

zentigen, Abgabe bei der Masse der Wohnungskonsumenten zur Anerkennung zu bringen. Unermüdlicher Betonung der wirtschaftlichen Notwendigkeiten ist es allmählich gelungen, diesen Widerstand zu brechen, und heute wird auch von weiten Konsumentenkreisen die Notwendigkeit einer erheblich weitergehenden Belastung der Mieter nicht mehr bestritten.

Der Gedanke der Mietpreiserhöhung wird von Heuser in dem Aufsatz „Wohnungswirtschaft“ in Heft 20 d. Bl., S. 269 bekämpft. Sein Verfasser stellt den Satz auf: Es liegt im Interesse unserer gesamten Volkswirtschaft wie jedes einzelnen wirtschaftlichen Unternehmens, wenn die Mieten so niedrig wie möglich gehalten werden. Eine auf volkswirtschaftlicher Erkenntnis aufgebaute Begründung dieser Auffassung bleibt der Verfasser schuldig. Oder sollten folgende Gedankengänge diese Begründung darstellen:

„Die Wohnung ist ein Verbrauchsgut, das zusammen mit Nahrung und Kleidung einen bestimmenden Faktor für die Höhe der Löhne und Gehälter bildet. Da nach der übereinstimmenden Anschauung führender Wirtschaftler eine Besserung unserer wirtschaftlichen Lage nur durch eine Steigerung des Ertrages der Wirtschaft möglich ist, erscheint mir die außerordentlich geringe Höhe der Mieten für die schließliche Gesundung unserer Verhältnisse von einer Bedeutung, die gar nicht hoch genug eingeschätzt werden kann.“

Der Sinn dieser Worte ist nicht leicht zu erkennen. Er soll wohl der sein: Niedrige Mieten bedeuten einen Faktor weniger, der auf hohe Löhne, d. h. für die Produktion: hohe Gestehungskosten hinwirkt. Wenn der Verfasser etwa meint, daß zwischen der Erhöhung der Mieten und dem von ihm vorgeschlagenen Lohnaufschlag vom Standpunkte des Preisproblems, das hier doch die allein entscheidende Rolle spielt, irgend ein theoretischer Unterschied besteht, so ist diese Auffassung aber als abwegig zurückzuweisen.

Der Verfasser will an Stelle der Mieterhöhung einen allgemeinen, vom Arbeitgeber zu entrichtenden Lohnzuschlag setzen und glaubt damit die lebendigen wirtschaftlichen Kräfte der Bekämpfung der Wohnungsnot dienstbar zu machen. Wenn es nur gälte, einen Weg zur Aufbringung der erforderlichen Zuschußmittel für den Wohnungsbau zu finden, ließe sich über diesen Vorschlag reden. Allerdings würde eine gründliche Prüfung der Frage auch dann zu dem Ergebnis führen müssen, daß der Mietzuschlag vor dem Lohnzuschlag zugleich der dringend notwendigen Aufgabe dient, den Konsum lebensunwichtiger Dinge (man denke an die mehr als je gefüllten Kaffees, Likörstuben, Kinos usw.) einzuschränken; sodann, weil ein allgemeiner Lohnaufschlag ohne Rücksicht auf die verschieden gelagerten wirtschaftlichen Bedürfnisse die gesamte Wirtschaft trüfe, ohne die produktive Leistung des Mietzuschlages, den

Zuschußbedarf für den Wohnungsbau zu verringern. Die Gründe ließen sich noch erheblich vermehren, doch soll diese Frage hier nicht weiter verfolgt werden. Aber es handelt sich ja nicht nur um dieses Finanzierungsproblem, sondern darum: wie kann die Wohnungsproduktion allmählich wieder auf wirtschaftliche Grundlagen gestellt werden? Dieses Ziel muß man erreichen wollen, oder man sollte das ganze Problem beruhigt beiseite legen. Der Verfasser scheint das zweite zu wollen. Er will mit der Rückführung der Wohnungsproduktion auf wirtschaftliche Grundlagen warten, bis wir unsere uns brutal aufgezwungene Schuld an die Feinde abgetragen haben. Warum soll dieses eigenartige Verfahren aber gerade bei der Wohnung und nicht z. B. bei den Nahrungsmitteln oder bei der Kohle angewandt werden? Nahrungsmittel zu billigen, unwirtschaftlichen Preisen sind gewiß auch recht angenehm, aber wir würden mit ihnen freilich bald hungern, wie Rußland hungert. Auch billige, unwirtschaftliche Preise für die Kohle wären für die Industrie recht schön, aber die Industrie würde bald aus Mangel an Kohle vernichtet sein. Nicht anders ist es mit den Wohnungen, freilich mit dem von niemandem gelegneten Unterschied, daß hier das notwendige Ziel nur schrittweise und wohl auch nur annäherungsweise zu erreichen ist; aber es ist doch mit dem volkswirtschaftlichen Erfolg unerlässlich anzustreben, daß die öffentlichen Zuschüsse verringert und dafür die Gegenleistungen der Konsumenten erhöht werden.

Der Verfasser will systematisch das Gut Wohnung und die Wohnungsproduktion aus dem Umkreise wirtschaftlicher Tatsachen und Erwägungen herausnehmen, ohne eine verständliche oder stichhaltige Begründung hierfür beizubringen. Die überwältigende Mehrheit nicht nur aller Sachverständigen, sondern auch aller übrigen Volksglieder will das Gegenteil: die Wohnungsproduktion wieder wirtschaftlich unterbauen. Der Verfasser will den volkswirtschaftlich notwendigen, für das Gleichgewicht der gesamten Produktion unentbehrlichen Zusammenhang der Preise aller Güter noch mehr zerreißen, als er schon zerrissen ist: die anderen dagegen wollen die schädliche, ja ruinöse Kluft verringern.

Wer Recht hat, das zeigt das lebendige Wirtschaftsleben, das nun einmal stärker ist als alle ausgeklügelte Schreibtischvernunft. Jeder, der im praktischen Leben steht, weiß, daß alle Neubauanwärter heute für eine normale Kleinwohnung eine Miete von 2000 Mark als berechtigt und notwendig anerkennen. Die Fragestellung des Verfassers ist daher durch die praktische Vernunft des Wirtschaftslebens überholt. Es ist schlechthin selbstverständlich, daß die Spannung zwischen diesen Mieten in den neuen und denjenigen in den alten Wohnungen nicht aufrecht zu erhalten ist. Dieser unvermeidliche Ausgleich läßt aber reichlich Spielraum für die vom Verfasser bekämpfte Lösung des Mietzuschlages in den bestehenden Wohnungen.

Zeitfragen.

Wohnungsbürokratie und Hausgenossenschaft.

Zur Frage der gemeinwirtschaftlichen Regelung des Wohnungswesens (vgl. den Aufsatz von Krüger, Heft 19 u. 20 d. Jahrg.) erhalten wir folgende Zuschrift, die wir als Darstellung eines praktischen Falles hier gern wiedergeben:

Die Bewohner des Hauses Kuno-Fischer-Straße 19 zu Charlottenburg, des ewigen Haders mit ihrem Hauswirt müde, haben auf Grund des Gesetzes über die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften unter dem Namen: Hausgenossenschaft Kuno-Fischer-Straße 19 eine eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht gebildet und durch diese Genossenschaft das Grundstück käuflich erworben.

Wir sind glücklich, das Haus aus dem Zustande der Verlotterung, dem es verfallen war, herausgeholt zu haben und nun nach unseren Wünschen und Bedürfnissen wohnen

zu können, ohne uns mit Mieteinigungsämtern fürder herumzuschlagen. Nur eine Sorge belastet noch unser Gemüt: Wir wollen eine Genossenschaft sein und nicht den Hauswirt Hausbewohnern gegenüber spielen, die aus irgendwelchen Gründen sich der Genossenschaft fernhalten. Soweit das frühere Mieter sind — es kommen nur einige Parteien in Betracht, die sich vom Beitritt zur Genossenschaft ausgeschlossen haben — ist das erträglich, denn schließlich sterben sie einmal aus, wenn sie nicht durch Verziehen das Feld schon früher räumen. Un-erträglich aber ist es, wenn uns vom Wohnungsamt Mieter überwiesen werden, die sich nicht der Voraussetzung unseres Unternehmens fügen, vorher in die Genossenschaft einzutreten. Genosse kann bei uns nur werden, wer eine Wohnung innehat. Das Haus verfügt über 19 Wohnungen in Größe von zwei bis fünf Zimmern. Darüber hinaus kann unsere Genossenschaft also nicht

wachsen. Wohl aber kann sie durch die fortgesetzte Besetzung freier werdender Wohnungen mit Nicht-Genossen in ihrem Bestande ernstlich bedroht werden, da das Gesetz eine Genossenschaft zwingt, sich aufzulösen, sobald ihre Mitgliederzahl unter sieben sinkt. Wir nehmen von unserer Genossenschaft an, daß sie ein gemeinnütziges Unternehmen der Bewohner des Hauses Kuno-Fischer-Straße 19 zur gemeinsamen Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses ist und daß das von uns eingeschlagene Verfahren Nachahmung verdient, um privatkapitalistische Interessen vom städtischen Wohnungsmarkt auszuschließen. Die Hausgenossenschaft, die sich beschränkt auf die Bewohner eines Grundstücks, ist eine vortreffliche Schule für die Aufgaben der Selbstverwaltung und gemeinnützigen Wirkens. Jeder Bewohner betrachtet das Haus als sein Haus. Er lernt die Bedürfnisse und Lasten des Grundbesitzes kennen. Sie gehen ihm an die eigene Tasche, und so lernt er, sparsam mit den Dingen umzugehen, die er bezahlen muß. Denn die Hausgenossenschaft erstrebt keine Profite; sie legt die gemeinsam zu tragende Last auf die Genossen um, nach Maßgabe der Wohnfläche, die sie in Anspruch nehmen.

Einer solchen wirtschaftlichen Entwicklung auf die Beine zu helfen, sollte vor allem das Bestreben einer sozial denkenden Regierung sein, die unter anderen „Sozialisierungen“ auch die des privaten städtischen Grundbesitzes in das Auge gefaßt hat und sich nur um das „Wie“ der Durchführung den Kopf zerbricht, die — wie unser Beispiel zeigt — auf dem Boden des Genossenschaftsgesetzes sehr einfach ist. Leider begreifen ihre Organe das Wesen dieser „Sozialisierung“ nicht, denn das Wohnungsamt hat es abgelehnt, die Rücksichten wahren zu lassen, die hinsichtlich der Zuweisung von Mietern lebensnotwendig für uns sind, und der Herr Oberpräsident hat ihren Bescheid bestätigt. Was das Genossenschaftsgesetz aufbaut, reißt der Wohnungs-

bureaukratismus nieder, und nur ein Federstrich des Gesetzgebers gehört dazu, ihn umzustellen.

Die in dem Aufsatz von Krüger zusammengestellten und besprochenen Hausgenossenschaftssysteme schweifen alle in die Ferne. Man sollte keine Genossenschaften bilden, die über das eigene Grundstück hinausgehen, denn da hört das Interesse des Bewohners und die Möglichkeit der Kontrolle auf, und es werden nur wieder, wenn auch selbstverwaltliche, Bureaukratien gebildet, die von den Genossen solcher 500 bis 3500 Wohnungen umfassenden Mietergenossenschaften bezahlt werden müssen. Agitation — sprich Hetzerei — Stellenjägererei usw. sind die Folgen solcher Gebilde. Wir — Vorstand und Aufsichtsrat — wirken ehrenamtlich. Verwaltungskosten kennen wir nicht. Dafür amortisieren wir unsere Hypotheken, so daß in absehbarer Zeit der Zustand eintritt, daß die Genossen (wenn auch erst einer dritten oder vierten Generation) statt der Miete nur noch die Erhaltungs- und Unterhaltungskosten des von ihnen bewohnten Grundstücks aufzubringen haben. Gewinnt die Bewegung an Ausdehnung, so ergibt sich von selbst ein Kartell solcher Genossenschaften, die ihren Mitgliedern sozusagen die Freizügigkeit innerhalb genossenschaftlich verwalteter Grundstücke sichern. Wer aufhört, in unserem Hause zu wohnen, hört auch auf, unser Mitglied zu sein. Die Genossenschaft zahlt ihm seinen buchmäßigen Anteil zurück, den der Nachbewohner zu übernehmen hat. In dieser Richtung könnten für den Wohnungswechsel der Genossen von Hausgenossenschaften untereinander gegenseitige Erleichterungen wohl geschaffen werden. Die Bildung von Verbänden ergibt sich schließlich ganz von selbst, wenn nur erst Hausgenossenschaften vorhanden sind.

Wir haben den Weg der Selbsthilfe beschritten und hegen nur das lebhafteste Verlangen, darin gefördert zu werden.
Martin Hildebrandt.

Mitteilungen.

Wettbewerbe.

Die Stadtgemeinde *Belgrad* schreibt einen internationalen Wettbewerb für die *Ausarbeitung eines Bauungsplanes der Stadt Belgrad* aus. Ein erster Preis zu 150 000, ein zweiter zu 120 000, zwei dritte Preise zu je 75 000, drei vierte zu je 35 000, vier Ankäufe zu je 20 000 Dinars. Auf weitere zehn vom Preisgericht ausgewählte Projekte werden als Belohnung 80 000 Dinars verteilt. Im Preisgericht außer serbischen Fachleuten je ein schweizer und ein französischer Architekt. Termin 30. März 1922. Unterlagen von der Katasterabteilung der Belgrader Stadtgemeinde gegen 400 Dinars.

Aus dem Auslande.

Schweiz. Bei den größeren Kolonien, die bisher in der Schweiz gebaut worden sind, wurden jeweils vor Inangriffnahme des ganzen Bauvorhabens einzelne Bauten als Versuchs- und Musterhäuser errichtet, so bei der Kolonie „Weißenstein“ in Bern, „Langer Lohn“ in Basel. Die Stadt Zürich hat durch ihr Hochbauamt eine Reihe kleiner Musterhäuser errichten lassen, die ganz allgemein zur Anwendung und Ausprobierung verschiedener Baumethoden dienen sollten.

Nun hat auch der Bund sich entschlossen, durch Versuchsbauten der Bautätigkeit eine sichere Grundlage zu geben. Er hat dem Schweizerischen Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues eine Summe von 200 000 Franken zur Verfügung gestellt, die ausschließlich dazu benutzt werden soll, *Versuchsbauten für die Kleinwohnung* zu errichten. Mit Hilfe des Fonds sollen in verschiedenen Landesgegenden, Stadt und Land, Versuchsbauten errichtet werden, an denen neue Konstruktionsmethoden oder Materialien angewendet und

fortlaufend studiert werden sollen. Damit der Fonds möglichst vielen Bauten dienen kann, ist bestimmt worden, daß die Städte und Kantone, in denen solche errichtet werden, entweder durch freie Hergabe des Baugeländes oder durch eine Subvention die Ausführung zu erleichtern haben. Ferner sollen die Bauten nach Fertigstellung unter bestimmten Vorbehalten verkauft werden, damit das Kapital wieder frei wird und für weitere Musterbauten zur Verwendung kommen kann. Ein Anfang ist nun damit gemacht worden, daß in Zürich eine Gruppe von Einfamilienhäusern kleinsten Zuschnitts aufgeführt wird für halb ländliche Verhältnisse. Es ist ein Bautypus aufgestellt worden, der in einem Doppelhaus eine kleine Dreizimmerwohnung umfaßt, alle Räume zu ebener Erde. Es ist beabsichtigt, die einfachste Ausstattung zur Durchführung zu bringen, vorläufiger Verzicht auf elektrisches Licht, auf Deckenputz, auf Anstriche im Innern. In Basel hat die dortige Sektion des Verbandes unter ihren Mitgliedern einen Wettbewerb ausgeschrieben zur Erlangung von Plänen für städtische Einfamilienhäuser kleinsten Ausmaßes. Die Häuser sollen in Größenabmessung, aber auch in der Preislage den bisher im großen Miethaus hergestellten Dreizimmerwohnungen entsprechen. Auch St. Gallen, Bern und La Chaux-de-Fonds bewerben sich mit Entwürfen um Anteile aus dem genannten Fonds.

Es ist zu erwarten, daß die Musterbauten, die so mit Hilfe des Bundes entstehen, auch für die Bauordnungen, die von Kantonen und Gemeinden ausgegeben werden, von Einfluß sein werden. Der allgemeine und sozusagen öffentliche Charakter der Musterbauten wird voraussichtlich auch von stärkerem Einfluß sein für die allgemeine Bautätigkeit als die Musterhäuser, wie sie für einzelne Kolonien nur gedacht und errichtet worden sind. H. B.