

Bezugspreis: in Köln 7 M 50 P, in Deutschland 9 M vierteljährlich.
 Preis für die Anzeigenzeile oder deren Raum 50 P, zuzüglich 20 P
 für die Reklamazeile oder deren Raum 3 M 1 Kriegszuschlag
 Für die Aufnahme von Anzeigen an bestimmt vorgeschriebenen Tagen oder in
 bestimmt bezeichneten Ausgaben wird keine Verantwortlichkeit übernommen.
Haupt-Geschäftsstelle: Breite Straße 64. — Postcheckkonto 258.
Vertretungen: Koblenz C. Heidenheim, Löhstr. 129. Krefeld J. P. Houbes
 Lennep Ad. Maun. Mainz Mainzer Verlagsanstalt. Mannheim D. Frenz. Mülheim
 (Ruhr) H. Baedekers Buchhdl. M. Gladbach E. Schellmann. Neuwied H. Garenfeld
 Neuwied Felix Trumm. Remscheid C. A. Kochenrath. Rhaydt O. Berger. Ruhrort
 Andreae & Co. Saarbrücken 3 C. Schäler, Sulzbachstr. 13. Siegburg A. Frits.
 Zeughausstr. 4. Solingen Ed. Elven. Wiesbaden H. Gieß. — **Sonst. Vertret.**
in Deutschland: in allen größ. Städten: Haasenstein & Vogler, Rud. Mossa,
 Daube & Co., G. m. b. H., Invalidendank. Bremen Herm. Wülker, Wilm. Schellek.

Wohnungsfürsorge für die Zeit nach dem Kriege.

Von Geheimrat Dr. J. Stübgen in Berlin.

(Schluß aus Nr. 599.)

Inwieweit Staat und Gemeinden bereit sein werden, diesen Vorschlägen zu folgen, steht dahin. Der Umstand aber, daß im neuen preussischen Wohnungsgesetz ein Fonds von 20 Millionen Mark der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt werden soll, um den Fiskus an „gemeinnützigen Bauvereinigungen“ zu beteiligen, läßt auf eine grundsätzliche staatliche Geneigtheit schließen, die ja auch vor kurzem vom Finanzminister persönlich in der Wohnungsgesetzkommission zum Ausdruck gebracht wurde. Es darf wohl angenommen werden, daß dem staatlichen Beispiel die Gemeinden, in denen eine Wohnungsnot droht, sich nicht entziehen werden. Wo freilich die Gemeinden sich der Mitwirkung und des Entgegenkommens versagen, sind auch der Staatsgewalt die Hände gebunden, da in der Erschließung von Bauland die Gemeinden nach dem herrschenden Gesetz souverän sind.

Ebenso wichtig wie die Boden-, die Erschließungs- und die Hausbaufrage an sich, ist die Beleihungsfrage. Der Bau, Erwerb und Besitz des Klein- oder Großhauses durch Einzelpersonen oder Genossenschaften ist in weitem Umfang abhängig von der Möglichkeit, eine zweite Hypothek unter annehmbaren Bedingungen zu erlangen. Bis jetzt ist der nachstellige Hypothekarkredit nur wenig organisiert, und die schlechten Erfahrungen haben das Privatkapital, auf das hauptsächlich dieser Kredit angewiesen ist, verschreckt. Zur Abhilfe werden vorgeschlagen gemeinnützige Hypothekenvereine, die einen erststelligen Tilgungs- und einen zweitstelligen Privatkredit treuhänderisch besorgen und die Ausbietungsbürgschaft für zweite Stellen übernehmen sollen, ferner Hypothekenversicherungs-gesellschaften und — was besonders wirksam sein würde — Hypothekenschutzbanken. Letztere sollen selbstschuldnerisch für Hausbesitzer eintreten, wenn sie Zinsen, Kapital und Steuern nicht pflichtgemäß zu zahlen vermögen; die Zwangsversteigerung soll dadurch vermieden, eine Ausbietungsbürgschaft gegenstandslos gemacht werden. Als Schutzgebühr soll durchschnittlich 1 Prozent des Mietertrags ausreichend sein, was der Hausbesitzer neben der Verzinsung und Tilgung seiner Hypothekenschulden allerdings tragen muß. Ob solche Maßnahmen auf rein privatem Wege genügen werden, mag dahingestellt sein. Hoherfreulich ist es jedenfalls, daß gleichzeitig mit dem neuen Wohnungsgesetz dem Preussischen Landtag ein Gesetzentwurf über die staatliche Verbürgung zweiter Hypotheken zugegangen ist, nach welchem der Preussischen Zentralgenossenschaftskasse ein Fonds von 10 Millionen Mark überwiesen werden soll, der als Bürgschaftssicherung für den zehnfachen Betrag an unkündbaren zweitstelligen Tilgungshypotheken dienen soll, die von anderer Seite an gemeinnützige Bauvereinigungen gegeben werden. Die Tilgung soll 1½ Prozent betragen. Die Kommission des Abgeordnetenhauses hat die Vorlage dahin erweitert, daß der Tilgungssatz zu ermäßigen sei, wenn auch die erststelligen Darlehen der Tilgung unterliegen, daß ferner die Gesamthöhe der zu übernehmenden Bürgschaften das 25fache des Bürgfonds, also die Summe von 250 Millionen Mark, erreichen darf. Eine Einigung zwischen Staatsregierung und Landtag ist inzwischen auf mittlerer Linie erfolgt. Das Verfahren kommt zwar dem Geldbedarf des Einzelbesitzers nicht zur Hilfe, wird aber, so darf man hoffen, auf Gemeinden, Kreise, Provinzen und andre Geldkräfte aneifernd wirken und zur Lösung der für eine genügende Wohnungsherstellung entscheidenden Frage der zweitstelligen Beleihung fördernd beitragen, um so mehr als manche Gemeinden sich bisher schon in ähnlicher Weise betätigt haben. Die Zeit der Geschenke, wie solche in öffentlichen Darlehen zu 2 und 3 Prozent enthalten sind, ist vorbei. Nur Maßnahmen rein wirtschaftlicher Art sind für die Zukunft durchführbar.

Eine gute Folge ist von der neuen Lage, die den Kapitalarmen, nicht selten auch sonst zweifelhaften Baunternehmer ausschließt, zu erwarten: die Einschränkung des Puschertums. Die erfolgreiche Betätigung der besprochenen gemischt-wirtschaftlichen Siedlungsgesellschaften, und ebenso der Bodengesellschaften, ist ohne das maßgebende Wirken tüchtiger und erfahrener Baumeister nicht denkbar. Es handelt sich zunächst um eine Aufstellung von Siedlungsplänen, Bauverordnungen und Haustypen, die sich im hygienisch-technischen wie im künstlerischen Sinne der Vollkommenheit nähert. Aus den Erfahrungen und Fortschritten der letzten Jahrzehnte ist das Fazit zu ziehen. Das umfassende Problem der Kleinwohnungen, und zwar namentlich der aus nur einem oder zwei Zimmern mit Zubehör bestehenden, ist von Grund aus der besten Lösung entgegenzuführen, denn gerade im Mangel dieser wirklichen Kleinwohnungen droht die Not. Sich fern halten vom Streben nach utopischen Zielen einerseits, und das erreichbare Beste wirklich erreichen, das ist die leicht auszusprechende, aber ebenso schwer zu lösende Aufgabe. Bei allem aber Wirtschaftlichkeit. Ein- und Zweizimmerwohnungen vertragen keinen Luxus; dennoch aber sind alle notwendigen hygienischen Forderungen unbedingt zu befriedigen: Luft, Licht, Sonne, ein Abort für jede Familie, Wohnungsabfluß, Kanalisation, Wasserversorgung und, wenn eben möglich, Badegelegenheit. Ferner aber eine Gartenfläche zunächst für jede Familie, die es wünscht. Man darf annehmen, daß etwa drei Viertel aller städtischen Arbeiterfamilien die Benutzung eines Gartens von bescheidener Größe dringend anstreben. Nicht alle diese Gärten und Gärtchen können unmittelbar beim Hause im Baublock selbst angeordnet werden; es müssen also Pachtgärten in mäßiger Entfernung hinzutreten. Dazu kommen Spielplätze und Kindergärten, Erholungsplätze für Erwachsene, Bewegungs- und Lebensraum für alle. Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden die Mehrzahl bilden müssen, da das Ein- und Zweifamilienhaus wegen der hohen Herstellungskosten für

VII. 1917

131