

# VEREINS-ANZEIGER

Organ des Verbandes der Maler, Lackierer, Anstreicher, Tüncher und Weissbinder,  
sowie der freien eingeschr. Hülfskasse Nr. 71 vorstehender Gewerbe.

Redaktion und Expedition: Hamburg 22, Schmalenbeckerstrasse 17, Telephon Amt III, 3622.

**Kollegen!** Agitiert mit allen Kräften für die Stärkung unserer Organisation!  
• • Nutzt die günstige Zeit aus! • •

## Die Behandlung der Wohnungsfrage auf dem internationalen Wohnungskongress.

Kürzlich tagte in London unter Beteiligung von Gästen aus aller Herren Länder der 8. internationale Wohnungskongress. Bei der Wichtigkeit der Wohnungsfrage für das wirtschaftliche und soziale Leben der Kulturvölker dürfte es auch für unsere Kollegen von Interesse sein, sich mit dieser Tagung zu beschäftigen. Gerade London bietet dem, der sich mit dem Wohnungsproblem näher befaßt, sehr gute Gelegenheit zum Studium, da hier das Schlimmste und das Beste auf dem Gebiete des großstädtischen Wohnens zu sehen ist — von den erbärmlichen Höhlen im Osten Londons bis zu den Einzelhäusern und Gartenwohnungen im Westen. Wer durch die Gassen des Glens wandert, wo die unterste Schicht des Lumpenproletariats in schenlichster Mordtheit herrscht, der bekommt einen Begriff von der ungelerten Arbeiterklasse, die noch zu leiden hat, ehe die Schrecklichsten Mißstände beseitigt sein werden; und wer dann hineinkommt in die Gegend, wo sich saubere Arbeiterhäuser aneinanderreihen, mit kleinen Gärten und hübschen Grasplätzen, der erfährt, was geleistet werden kann auf dem Gebiete des Wohnens, wenn nur die nötige Einsicht und der ernste Wille vorhanden ist.

Die Wohnungsfrage ist ein wichtiger Teil der sozialen Frage überhaupt, so äußerte sich der Arbeitsminister und Sozialist John Burns in seiner Begrüßungsansprache. Sie ist ein viel größeres, viel tieferes Problem als das, gute Wohnungen zu schaffen. Sie enthält das ganze Problem der Armut: das große Problem der ungelerten Arbeiter. Nicht der Mittelstand und nicht die gelernten Arbeiter machen uns Schwierigkeiten, sondern die schlecht entlohnenden ungelerten Arbeiter. Ungesunde Wohnungen wird es solange geben, als es ungelerte Arbeiter gibt, die schlecht entlohnt werden. Die Erhöhung der Lebenshaltung des ungelerten Arbeiters, die Beseitigung ihrer menschenwürdigen Lebenshaltung wird uns auch auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge weiterbringen. Es ist nicht einzusehen, weshalb viele ungelerte Arbeiter schlechter leben müssen als die Gefangenen in den Kerker, als die Kranken in den Krankenhäusern, als die Irren in den Pflegeanstalten. In London sind in dieser Beziehung schon große Fortschritte erzielt worden — freilich in erster Linie für die ledigen ungelerten Arbeiter. Ihnen würde zum Teil schon in den öffentlichen Logierhäusern Gelegenheit geboten, menschenwürdig zu leben. Wichtiger ist aber, den ungelerten Arbeitern die Möglichkeit zu geben, auch mit einer Familie im eigenen Hause zu leben. Nicht jedes Haus ist auch ein Heim. Wir müssen ihnen aber ein Heim geben. Daß in London jährlich 13 000 Familien die innere Stadt verlassen und ihr Heim in der ländlichen Umgebung gründen, ist auch ein Symptom für das wachsende Verständnis, das wir zu fördern haben. Die Wohnungsfrage enthält aber auch das Problem der Verelendung, das für London durch die Kommunalisierung der Betriebe der Lösung zuschreitet. Die Erschließung der Teile Londons südlich der Themse für den allgemeinen Verkehr ist wichtiger als alles andere. Aber man darf sich nicht für ein einzelnes noch so wichtiges Hilfsmittel entzusehen, man muß immer das Ganze im Auge behalten. Die Flucht vom Lande in die Städte läßt sich nicht aufhalten. Ein weiteres Problem, das mit der Wohnungsfrage aufs engste verknüpft ist, ist die Frauen- und Kinderarbeit. Am Schlusse seiner Rede kündete er an, daß er im nächsten Jahre einen Wohnungsgeheimrat einbringen wolle, aber er warne davor, alles dem Staate und den Gemeinden zu überlassen. Ermutigen Sie, so schloß

John Burns seine oft von Beifall unterbrochene Rede, auch das Individuum, daß es im Vereine mit Staat und Gemeinde helfe, das schwierige Problem der Wohnungsfrage zu lösen.

Mit Recht machte der Redner geltend, daß auch auf dem Wege der Selbsthilfe, durch Bauvereine, etwas für die Lösung der Wohnungsfrage getan werden könne, nachdem der Präsident des Kongresses in seiner Eröffnungsrede auf das Eingreifen des Staates und der Gemeinden hingewiesen hatte. Es ist notwendig, daß alle privaten und öffentlichen Kräfte in Anspruch genommen werden, um ein Problem zu lösen, das für die Wohlfahrt eines Volkes und für das Glück des Einzelnen von so großer Bedeutung ist.

Ueber den ersten Punkt der Tagesordnung, die „Wohnungsinspektion“, referierte der Holländer Faber. Er teilte mit, daß man in Holland staatlich angestellte Wohnungsinspektoren habe, die Fachmänner seien und die Aufgabe hätten, die Wohnungen der ärmeren Bevölkerung regelmäßig zu revidieren und Vorschläge für eventuelle Verbesserungen zu machen. Der Redner schilderte auch den Widerstand der Hausbesitzer gegen diese Beaufsichtigung und erzählte, daß die meisten kleineren Städte, wo das Hausagrarium die erste Rolle spiele, sich gegen diese soziale, so wohlthätig wirkende Einrichtung wehren unter der Begründung, daß die Kosten zu hoch seien und daß die Hausbesitzer zu sehr belastet würden. Ein englischer Redner führte aus, daß man in England ebenfalls Wohnungsinspektoren kenne, darunter auch Frauen, doch seien dies keine Staatsbeamten und hätten darum nicht genügend Autorität und Unabhängigkeit. Ein anderer Redner, der Arbeitersekretär Smith, vertrat den sozialistischen Standpunkt, indem er die kapitalistische Gesellschaft für das Wohnungselement verantwortlich machte und klipp und klar behauptete, nur durch Beseitigung des Kapitalismus könne auch das Wohnungselend beseitigt werden. So richtig nun diese Behauptung erscheint, so verkehrt wäre es aber, die Hände in den Schoß legen und auf den Zusammenbruch des Kapitalismus warten zu wollen; es erscheint vielmehr dringend notwendig, schon in der kapitalistischen Gesellschaft an die Lösung des Wohnungsproblems heranzutreten. Und hierzu ist eine sachgemäße Wohnungsinspektion, die mit weitgehenden Rechten ausgestattet ist, ein gutes Mittel. Leider sind wir in Deutschland von einer solchen Einrichtung noch weit entfernt, denn bei uns liegt die Wohnungsinspektion, soweit von einer solchen überhaupt gesprochen werden kann, in den Händen der Polizei, und der Schumann spielt den Sachverständigen.

Da die Bodenfrage mit der Wohnungsfrage in engster Verbindung steht, war es sehr praktisch, auch dieser eine gründliche Betrachtung zu widmen. Das Referat von Dr. Meves-Düsseldorf beleuchtete besonders die deutschen Verhältnisse in vortrefflicher Weise. Die Bodenfrage, so heißt es in dem Referat, ist eins der wichtigsten und schwierigsten Probleme der Wohnungsfrage überhaupt. Sie berührt alle Schichten der Bevölkerung gleichmäßig. Die so lebhaft entwickelte Entwicklung Deutschlands zum Industriestaat, hat dabei ihren Anteil. Einzelne Städte haben sich geradezu stürmisch entwickelt, so Berlin, das von 1871 bis 1905 von 826 000 Einwohnern bis zu 2 Millionen stieg, so Hamburg, das in demselben Zeitraum von 300 000 auf 800 000 stieg, Charlottenburg (von 19 500 auf 237 000), Düsseldorf (von 69 000 auf 252 000), Nürnberg (von 83 000 auf 284 000) und Wamhheim (von 89 500 auf 182 600). Dieses enorme Wachstum der Bevölkerung hatte auch eine enorme Steigerung der Preise für den Grund und Boden zur Folge. Ein 70 Hektar großes Terrain auf dem Kurfürstendam bei Berlin besaß 1860 den reinen Marktwert von 100 000 M.

Nach Ausschließung des Geländes durch eine Terraingesellschaft war sein Wert im Jahre 1898 50 Millionen Mark. Der Gesamtwert Charlottenburgs wurde 1865 auf 6 Millionen Mark geschätzt, 32 Jahre später auf 300 Millionen Mark. Das Gelände des Münchener Schwabinger Hofes wurde Anfangs der 70er Jahre um 4,91 M für den Quadratmeter erworben, 1896 war der Wert des Quadratmeters 50 M. Eine genaue Analyse der Preisbildung des Bodens ist überhaupt verwickelt und schwierig, aber kurz kann gesagt werden, daß die Bildung des Bodenpreises ohne Zweifel nicht auf der Grundlage seiner Produktionskosten, sondern auf der seines erzielbaren Ertrages erfolgt. Aus diesen Gründen erklärt sich trotz der fortgesetzten Erschließung neuer Baugebiete die andauernd allgemeine Preissteigerung aller Wohnbodens. Die aus der Eigenart der Preisbildung entspringende unerbittliche Gewinnneigung haben zu einer lebhaften Bodenpekulation den Anreiz gegeben. Sie wird sowohl gelegentlich wie gewerbsmäßig ausgeübt. Hier zählen vor allem die Terraingesellschaften mit. So steht in Berlin ein bedeutender Teil der Grundstücke im Besitze von 72 Terraingesellschaften und in München von 20 solchen Gesellschaften.

Der Hauswandel, ausgeübt durch „Strohmannen“, spielt auch seine Rolle. Das Enteignungsrecht der Gemeinden ist in Deutschland in der Regel auf öffentliche Unternehmungen, zu denen aber nicht die Stadterweiterung zählt, beschränkt. Alles das hat die intensive Bodenausnutzung zur Folge. Das große Miethaus mit hoher Stockwerkhöhe sowie vielfach mit umfangreichen Seiten- und Hinterhäusern hat eine höchst unerwünschte Verbreitung gewonnen. Eine erhebliche Mitschuld daran haben auch die Bauordnungen und Bebauungspläne der Städte gehabt. Auch das Fehlen leistungs- und kapitalkräftiger Großbetriebe für den Bau trägt sein Teil zu dieser Entwicklung bei und so müssen wir denn heute mit den in volkswirtschaftlicher wie sozialer Beziehung schwerwiegenden Mängeln des vielfstöckigen Miethauses, der Mietskasernen, rechnen. Kurz zusammengefaßt, charakterisiert sich die Bodenfrage in Deutschland durch folgendes: Ueberaus starke Preissteigerung aller Bodens, infolgedessen intensive Bodenausnutzung und weite Ausbreitung einer unerfreulichen Wohnform, hohe unerbittliche Gewinne seitens der privaten Bodenbesitzer, daher lebhafteste Bodenpekulation, hohe Bodenverschuldung, bei alledem auch ungewöhnlich häufiges Hervortreten von Manipulationen.

Die Bekämpfung dieser Erscheinungen kann nur durch ein planvolles, den örtlichen Verhältnissen sorgsam angepaßtes System praktischer Maßnahmen geschehen. Dazu zählt vor allem eine planmäßige Bodenpolitik der öffentlichen Körperschaften; dazu zählt, daß sich die Gemeinden beizeiten genügend Land sichern, daß sie ihren Landbesitz richtig verwerten, vor allem nur dort Boden zum vollen, erzielbaren Marktpreise verkaufen, wo der Gemeinde nicht die sichere Gewähr gegeben ist, daß ein billigerer Preis auch dauernd billige Mieten bewirkt. Voraussetzung hierbei ist allerdings, daß die Gemeinde alles unterläßt, was den Bodenpreis künstlich in die Höhe schraubt. Dann können die Gemeinden den erworbenen Grund durch Errichtung von Miethäusern selbst ausnützen und ein dritter Weg der Verwertung von Gemeindegrund ist die Ueberlassung des Geländes an Private auf Grund bestimmter Verträge. Für langfristige Verträge dieser Art dient das Erbbaurecht, meistens waren aber die Erbbauberechtigten gemeinnützige Bauvereinigungen. Dazu muß eine entsprechende Umgestaltung der Bebauungspläne und Bauordnung kommen. Nach dem Beispiele einzelner deutscher Staaten (Baden, Württemberg, Sachsen) ist der Erlass staatlicher Landesbauordnungen









