

HOFFWART

GARTENSTADT-NUMMER

DIE GARTENSTADT IN IHRER KULTURELLEN UND WIRTSCHAFTLICHEN BEDEUTUNG

VON HANS KAMPPMEYER

Das verfloßene Jahrhundert brachte uns den Übergang von der handwerklichen zur Maschinenproduktion. Diese ungeheure Umwälzung der Technik schuf ganz neue Grundlagen für unser Wirtschaftsleben und die Gliederung der Gesellschaft, desgleichen für die kulturellen und hygienischen Lebensbedingungen unseres Volkes. Es entstand die Fülle von Problemen, die wir mit der Bezeichnung »das soziale Problem« zusammenzufassen pflegen und deren jedes nur aus dem großen Zusammenhang heraus recht verstanden werden kann. Wir tun deshalb gut, uns die Entstehungsurfachen und das Werden der Wohnungsfrage im allgemeinen und des Gartenstadtproblems im besonderen klar zu machen: □

DIE ENTWICKLUNG DER GROSSSTÄDTE

Das moderne Wohnungselend hat die Entwicklung unserer Industriezentren zur Voraussetzung. Vor hundert Jahren*) zählte in Deutschland nur Berlin mehr als 100000 Einwohner. Hamburg erreichte knapp diese Zahl. 1850 gab es solcher »Großstädte« erst fünf, 1905 waren ihrer 41. Im Jahre 1850 war unter 38 Deutschen ein Großstädter, 1905 war es bereits jeder fünfte Mensch. □

Den gewaltigen Aufgaben, die diese sprunghafte Entwicklung der Städte an die staatlichen und vor allem die städtischen Körperschaften stellt, zeigen sich diese noch nicht gewachsen. Im Gegenteil – das Manchesterium mit seiner Abneigung gegen jede behördliche Einschränkung des »freien Spiels der Kräfte« brachte es mit sich, daß man behördlicherseits der Wohnungsfrage absichtlich aus dem Wege ging oder ihr wenigstens indifferent gegenüber stand. So konnten denn die schlimmen wirtschaftlichen, hygienischen und kulturellen Mißstände entstehen, die die Lösung der Wohnungsfrage zu einer der wichtigsten Aufgaben unserer Zeit stempeln. □

WOHNUNGSMIETE UND BODENWERTE

Vergegenwärtigen wir uns nun einmal die Entstehung der Wohnungsnot in einer aufstrebenden Stadt. Durch die Erweiterung bestehender und die Gründung neuer Betriebe werden zahlreiche Arbeiter in die Stadt gezogen, die nun in der Nähe der Fabrikstätte Wohnung suchen. Bei ungenügendem Angebot von Wohnungen müssen sie oft mit ganz minderwertigen Räumen vorlieb nehmen. Häufig tritt auch der Fall ein, daß zahlreiche Familien, die wohl imstande sind, Miete zu zahlen, gar keine Wohnung finden und von der Polizei in Baracken oder

sonstigen Notquartieren untergebracht werden müssen. Das qualitativ und quantitativ oft unbefriedigende Wohnungsangebot hängt damit zusammen, daß die künftigen Wohnungsbedürfnisse einer Stadt schwer vorausszusehen sind und der gewerbsmäßige Bauunternehmer, dem heute noch in der Hauptsache die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses überlassen bleibt, natürlich nur dann sein Kapital in Neubauten festlegt, wenn er eine baldige Verzinsung durch Vermieten oder Verkauf des Hauses erwartet. Zudem liegt es oft nicht im Interesse der Unternehmer, kleine Wohnungen mit ihren größeren Verwaltungsschwierigkeiten und möglichen Zinsverlusten zu errichten. Das Zurückbleiben des Angebotes hinter der Nachfrage läßt natürlich die Mieten in die Höhe schnellen. Für eine elende Wohnung muß der Proletarier ein Viertel, ja wohl gar ein Drittel des Jahresverdienstes, also den Gewinn von 80–100 mühevollen Arbeitstagen, ausgeben. Die so verteuerten Mieten setzen sich bei jedem Besitzwechsel in einen erhöhten Verkaufspreis um. Nicht das Haus als solches erfährt diese Wertsteigerung. Der Bauwert geht ja infolge der Abnutzung zurück. Es ist vielmehr die bevorzugte Lage des Hauses, für die der Bewohner wegen der ihm daraus erwachsenden Vorteile eine große Summe zu zahlen bereit ist. So wird die günstige Geschäftslage eines Hauses oft mit geradezu märchenhaften Summen bezahlt. Der Baugrund des Warenhauses Wertheim in Berlin z. B. stellt sich auf 18 Millionen Mark. □

Jede Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, jedes neue öffentliche Gebäude, jede Parkanlage, jeder neue Einwohner selbst erhöht den Wert des Bodens. Und bei den bestehenden Rechtsverhältnissen wird dieser Mehrwert nicht der Gesamtheit der Menschen in Staat und Gemeinde zugeführt, die diesen Wert geschaffen hat, sondern dem einzelnen zufälligen Besitzer oder dem Spekulant. Hierin liegt ohne Zweifel ein Mißstand, dessen Beseitigung für die Volkswirtschaft im allgemeinen und die Wohnungsfrage im besonderen von größter Wichtigkeit ist. □

MIETSKASERNE ODER EINFAMILIENHAUS

Im engsten Zusammenhang mit der Steigerung der Grundstückspreise steht die Verdrängung des Familienhauses durch die Mietskaserne, an deren Vordringen die Bodenspekulation lebhaft interessiert ist. Denn natürlich kann ein Grundstück, auf dem ein fünfstöckiges Massenmietshaus steht, besser ausgenützt und deshalb höher bezahlt werden, als wenn es nur mit einem kleinen Einfamilienhause mit Garten überbaut ist. Und da in Deutschland im allgemeinen weder Wohnsitten noch baupolizeiliche Vorschriften dem Vordringen der Mietskaserne Einhalt gebietet, so ist in den Großstädten das Bewohnen eines Einfamilienhauses mit Garten zum Luxus für Millionäre geworden. □

Im Jahre 1890 kommen auf ein Haus in Bremen 7,6 Hamburg 20,1, München 22,4, Breslau 35,4, Berlin 52,6 Einwohner.

*) Vergl. BÜCHER, Die Entstehung der Volkswirtschaft.