

reichen privaten und staatlichen Beamten, die infolge der häufigen Versetzungen nicht daran denken dürfen, sich ein Haus zu erwerben. Für diese Bevölkerung wird man also Mietwohnungen herstellen müssen.

Wie wir bereits gesehen, haben in Letchworth gemeinnützige Baugenossenschaften eine große Menge derartiger Mietwohnungen — und zwar sind es hier ausschließlich Einfamilienhäuser — gebaut. Es wird von den lokalen Verhältnissen abhängen, inwieweit die Gründungsgesellschaft den Bau derartiger Mietwohnungen selbst in die Hand nimmt oder ihn besonderen Baugenossenschaften und Gesellschaften überläßt. Natürlich ist auch die Beteiligung des Erwerbkapitals erwünscht und in Letchworth tatsächlich in ausgedehntem Maße zu finden. Doch sollte m. E. stets ein so großer Prozentsatz von Mietwohnungen in gemeinnützigem Besitz sein, daß er preisregulierend auf die Mieten wirkt.

Bei dem Bau von Mietshäusern wird es darauf ankommen, die finanzielle Unterstützung der Mieter zu erlangen, wie das z. B. in Hellerau durch eine Art „Erbmiete“ geschehen soll (vgl. S. 54).

Sicher werden sich in den Gartenstädten mancherlei neue Rechtsformen herausbilden, die den Bedürfnissen unseres Wirtschaftslebens Rechnung zu tragen suchen. Immerhin dürfte schon aus dem Gesagten hervorgehen, daß der Gartenstadtbewegung schon jetzt ausreichende Rechtsmittel für die von ihr geplante Boden- und Wohnungspolitik zu Gebote stehen.

4. Finanzierung.

Wenn die Finanzierung des Unternehmens an letzter Stelle besprochen wird, so möge der Leser das nicht als eine Unterschätzung dieser wichtigen Frage auffassen. Bei einer Gründung wird ihre Beantwortung vielleicht allen anderen Einzelfragen vorausgehen müssen. Hier jedoch galt es, vor allem eine Darstellung vom Umfang und Wesen der zu finanzierenden Unternehmungen zu gewinnen. Als Geldquellen werden zunächst dieselben in Betracht kommen, die der gemeinnützigen Bautätigkeit zuschießen. Wie groß das Kapital sein muß, hängt ganz von den besonderen Verhältnissen ab. Wenn die Gesellschaft in der günstigen Lage ist, daß sie nur einen kleinen Teil des Geländes zu kaufen braucht und für den Rest das Vorkaufrecht zu bestimmten Preisen eingetragen bekommt (Hellerau); oder wenn sie sich auf die Aufschließungsarbeiten beschränkt und die Bautätigkeit in der Hauptsache andern überläßt (Letchworth), dann

wird sie mit einem relativ geringen Kapital auskommen. Es wäre auch ein Zusammenarbeiten der Gründungsgesellschaft mit den bisherigen Grundbesitzern in der Weise möglich, daß diese der Gesellschaft mit soviel Geschäftsanteilen beitreten, als dem Wert der von ihnen beigezeichneten Grundstücke entspricht.

In jedem Fall wird es erforderlich sein, vor Beginn des Unternehmens genaue Berechnungen über die zu erwartende Rentabilität und die Höhe der erforderlichen Mittel aufzustellen. Den Grundstock des Kapitals werden die eigenen Mittel der Gründungsgesellschaft, also Aktienkapital oder Genossenschaftsanteile bilden müssen. Für kleinere Unternehmungen, wie Gartenvorstädte und Industriedörfer, wird man im allgemeinen Mitglieder und Geldgeber nur am Orte selber finden. Bei größeren, die eine nationale Bedeutung haben, wie etwa Letchworth, wird der Kreis der Geldgeber sehr viel weiter reichen. In den meisten Fällen wird man nicht allein auf die Unterstützung derjenigen zu rechnen haben, die selbst in die neue Siedelung hinausziehen wollen, sondern auch auf die vielen anderen, die sich an dem Unternehmen ausschließlich aus gemeinnützigem Interesse beteiligen.

Wenn diese Mittel aber auch noch so reichlich fließen sollten, so werden sie doch schwerlich genügen, um ein so großes Unternehmen wie eine Gartenstadt zu finanzieren. Es möge deshalb im folgenden ganz kurz auf einige Kreditquellen hingewiesen werden, die für die Gründungsgesellschaft oder für die mit ihr zusammen arbeitenden Baugenossenschaften und Einzelpersonen von Wichtigkeit sein könnten.

Sowohl das Reich als verschiedene Einzelstaaten, besonders Preußen und Bayern, haben Wohnungsbaufonds eingerichtet, aus denen sie nicht unbedeutende Mittel für die Errichtung von Wohnungen hergeben, soweit sie den eigenen Beamten zugute kommen. Diese Geldquellen wären besonders für Gartenvorstädte wichtig, in denen auf eine starke Beteiligung der in der nahen Großstadt beschäftigten Beamtschaft gerechnet werden kann.

Die Landeskreditkasse des Großherzogtums Hessen, das bekanntlich auf dem Gebiet der Wohnungsreform allen anderen deutschen Staaten voranschreitet, gewährt Gemeinden und gegen deren Bürgerschaft gemeinnützigen Vereinen Mittel zum Wohnungsbau unter günstigen Bedingungen. Bei nachweislich starkem Wohnungsbedürfnis sind die Gemeinden zur Bürgerschaftleistung verpflichtet.

Neuerdings unterstützt auch die bayrische Landeskulturrentenanstalt den Kleinwohnungsbau und hat bereits der „Gartenstadt Nürnberg“ e. G. m. b. H. größere Mittel in Aussicht gestellt.

Die bedeutendsten Geldgeber für den gemeinnützigen Wohnungsbau waren bisher die Landesversicherungsanstalten, die für diesen Zweck bis Ende 1905 rund 140 000 000 *M* bewilligt haben. Vielfach sind diese Anstalten geradezu die Hypothekenbanken der in ihrem Bezirk befindlichen Bauvereine geworden. Allein mit Hilfe der Landesversicherungsanstalt Hannover haben 31 000 Personen in genossenschaftlichen Wohnungen Unterkunft gefunden. Obschon jedoch diese Versicherungsanstalt bis 100% der reinen Baukosten beleiht, hat sie nach einer Mitteilung ihres Vorstandes, Landesrat Liebrecht¹⁾, bis zum Jahre 1903 bei einer Darlehenssumme von 15 000 000 *M* keinen Pfennig Verlust gehabt. Bei der obengenannten Beleihungssumme von 140 000 000 *M* haben die Versicherungsanstalten erst in drei Fällen Verlust gehabt, und in allen diesen Fällen handelte es sich nicht um Genossenschaften, sondern um Einzelpersonen. Es ist dies der beste Beweis für die Geringfügigkeit des Risiko, das bei Darlehen an gemeinnützige Baugenossenschaften zu übernehmen ist. Diese Erfahrung wird noch bestätigt durch eine Mitteilung von Prof. Stein, der die Dividende der Mehrzahl der Aktiengesellschaften zusammengestellt und gefunden hat, daß fast alle gemeinnützigen Baugesellschaften regelmäßig die Höchstdividende bezahlen und dabei noch beträchtliche Rücklagen machen können, während manche private Aktiengesellschaften wesentlich ungünstigere Bilanzen aufzuweisen hatten.

Da bereits jetzt bei manchen Versicherungsanstalten die Mittel für die Wohnungsbeleihung knapp werden, so sind eine Reihe von Vorschlägen gemacht worden, wie neue Kapitalien bereitgestellt werden könnten. Besonders bemerkenswert ist der Vorschlag von Liebrecht, das Reich möge einen dem ganzen Geldbedarf an Darlehen für Arbeiterwohnungen gleichkommenden Posten in Reichsobligationen jährlich den Versicherungsanstalten übergeben, die dann die gesetzliche Tilgungsquote und die Verzinsung der geliehenen Papiere regelmäßig zu leisten hätten.

Einen anderen Vorschlag macht Lechler, indem er an einen Plan des Finanzministers Dr. Miquel anknüpft: der Staat möge der gemeinnützigen Bautätigkeit dadurch Geld beschaffen, daß er seinen billigen Kredit gewissermaßen zwischen Geldgeber und Geldnehmer interponiere. Das kann z. B. dadurch geschehen, daß der Staat die Bürgschaft übernimmt für die über die Mündelsicherheit hinausgehenden Beträge, die die Landesversicherungsanstalten der gemein-

1) Bericht über die Hauptversammlung des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswezens Frankfurt a. M. 1903.

nützigen Bautätigkeit zukommen lassen. Aus den oben erwähnten Erfahrungen geht hervor, daß dabei der Staat kaum irgendwelche nennenswerten Verluste zu befürchten hätte.

Ein für die Gartenstadtbewegung höchst wichtiges Geldinstitut dürfte in absehbarer Zeit durch die geplante Reichsversicherung für Privatangestellte geschaffen werden. Denn da diese Kreise unter den herrschenden Wohnungsverhältnissen kaum weniger als die Arbeiter zu leiden haben, so steht zu erwarten, daß die zum Teil von ihnen aufgebrauchten Mittel der gemeinnützigen Wohnungserstellung zugute kommen werden und damit unserer Bewegung, die ja auch für diese Kreise Wohnungen schaffen will.

Für diejenigen Häuser, die von den Landesversicherungsanstalten beliehen werden, ist die Kreditfrage gelöst, da zumeist 75% des Taxwertes oder 90—100% des Herstellungswertes dadurch gedeckt sind.

Viel schwieriger ist es, die Deckung durch Privathypothesen zu erreichen. Es kommen hier in erster Linie die Darlehen seitens der Hypothekenbanken, der Privatversicherungsanstalten, der Pfandbriefinstitute, Sparkassen sowie sonstiger kommunaler Institute in Betracht. Man wird dann im allgemeinen nur erste Hypothesen von 50—60% des Schätzungswertes preiswert bekommen können. Die Schätzung fällt dann meist so aus, daß durch die erste Hypothek 60—70% der Selbstkosten gedeckt sind.

Da nun von den Geschäftsanteilen stets eine genügende Summe verfügbar sein muß, so werden aus diesen Mitteln kaum mehr als 10% der Selbstkosten eines Genossenschaftsgebäudes gedeckt werden können. Es bleiben also dann rund 25% übrig, für die eine zweite Hypothek meist nur unter sehr ungünstigen Bedingungen zu schaffen ist. In der Beschaffung dieser 25% liegt die Hauptschwierigkeit, liegt das ganze Baukostenproblem für die gemeinnützige Bautätigkeit. Um diese Schwierigkeit zu beseitigen, haben die Städte Düsseldorf und Frankfurt a. M. besondere Baubanken geschaffen, und in neuerer Zeit hat der Revisionsverband Rheinischer Baugenossenschaften eine Verbandskasse für die Bauvereine gegründet, die eine Erleichterung der Kreditbeschaffung erreichen soll.

Wie bereits an anderer Stelle mitgeteilt wurde, macht die Beleihung des Erbbaurechtes ganz besondere Schwierigkeiten. Deshalb verdient die Organisation des Hypothekarkredits in der Obstbaukolonie Eden¹⁾ besonderes Interesse. Von Freunden dieses Unter-

1) Nähere Auskunft erteilt die Geschäftsstelle der Kolonie Eden bei Dranienburg.

nehmens ist die Dranienburger Bau- und Kreditgesellschaft m. b. H. im Jahre 1895 mit 30000 *M* Kapital gegründet worden. 1905 wurde das Stammkapital auf 100000 *M* erhöht. Die Dividende dieser gemeinnützigen Siedelungsbank ist auf 4% beschränkt. Von dieser Kreditgesellschaft werden auf die in Erbbaurecht erstellten Häuser der Ansiedler zu amortisierende Hypothekengelder ausgeliehen, und zwecks Aufbringung der Gelder unter Hinzuziehung eines Treuhänders bis zu zwei Dritteln der Wertgrenze vierprozentige Schuldverschreibungen ausgegeben. Die Siedelungsgenossenschaft Eden bürgt als Grundbesitzerin der Kreditgesellschaft für alle diese Hypotheken mit ihrem ganzen Vermögen.

Da die Beleihung des Erbbaurechts von seiten des Privatkapitals bis jetzt nicht zu erwarten ist, so wird dieses Recht innerhalb der zu gründenden Gartenstadt nur insoweit anwendbar sein, als durch gemeinnützige Kreditgewährung oder auf dem Wege der Selbsthilfe, wie er in Eden beschritten ist, Mittel zusammengebracht werden.

In den vorstehenden Kapiteln wurde auf die mancherlei Schwierigkeiten hingewiesen, die die Verwirklichung des Gartenstadtgedankens notgedrungen mit sich bringt, zugleich auch auf die Möglichkeiten, sie zu überwinden. Diese Erörterung ist um so notwendiger, als gerade jetzt eine ganze Reihe von Unternehmungen in Vorbereitung sind. So erfreulich jede starke Initiative für unsere Bestrebungen ist, so möge doch hier die Mahnung Platz finden, jede Gründung aufs sorgfältigste vorzubereiten. Es ist der Bewegung besser, wenn die eine oder andere Gründung ein paar Jahre später erfolgt oder ganz unterbleibt, als wenn sie durch ihre mangelhafte Entwicklung oder gar ihr Scheitern die ganze Bewegung in Mißkredit bringt.

Viertes Kapitel.

Die Bedeutung der Gartenstadtbewegung.

1. Die volkswirtschaftliche Bedeutung.

Der größte Vorteil, den die Gartenstadt bietet, liegt in dem Fehlen der mannigfachen Widerstände und Reibungsflächen, die das mürrische Gestern dem zukunftsfrohen Heute zu hinterlassen pflegt. Die Gartenstadt ist ein jungfräulicher Boden, der den Saatkörnern neuer Gedanken und Bestrebungen reiche Ernte verheißt. Sie kann die Saat nicht selbst schaffen, wird aber den ihr anvertrauten Pflanzlein Nahrung in Fülle spenden.