

3. Boden- und Wohnungspolitik.

Seit das Interesse an der Gartenstadtbewegung in immer weitere Kreise gedrungen ist, mehren sich die Fälle, daß Spekulationsgesellschaften ihre nichts weniger als gemeinnützigen Gründungen als Gartenstädte bezeichnen. Demgegenüber kann nicht entschieden genug betont werden, daß der volkswirtschaftliche Grundgedanke der Gartenstadtbewegung dem Bestreben jener Spekulanten geradezu entgegengesetzt ist. Jene bemühen sich nur, den Boden möglichst teuer zu verkaufen, und überlassen, wenn das geschehen ist, die Siedelung ihrem Schicksal. Demgegenüber soll in einer wirklichen „Gartenstadt“ durch eine großzügige Boden- und Wohnungspolitik gerade die Spekulation dauernd ausgeschlossen und eine gemeinnützige Regelung der Boden- und Wohnungspreise geschaffen werden. Die hierfür geeigneten Mittel wollen wir nunmehr einer kurzen Untersuchung unterziehen.

Die englische Gartenstadt bedient sich zu diesem Zweck der dort allgemein eingeführten Erbpacht (Lease hold). Auch in Deutschland haben wir durch das BGB. vom Jahre 1900 eine ähnliche Rechtsform in dem Erbbaurecht erhalten. Man versteht darunter „das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstückes ein Bauwerk zu haben.“ Es ist das Verdienst der Bodenreformer, auf die Anwendungsmöglichkeit dieser Rechtsform ausdrücklich hingewiesen zu haben. Vom Reich, von den Einzelstaaten und einer Reihe von Städten (Frankfurt a. M., Ulm, Leipzig, Halle, Essen u. a.) ist von ihr Gebrauch gemacht worden, doch haben sich nicht alle die Hoffnungen, die man daran knüpfte, verwirklicht. Ihrer Verbreitung stehen gewisse Schwierigkeiten im Wege, auf die hier wenigstens kurz hingewiesen werden muß.

Das Erbbaurecht wird in der Regel auf eine bestimmte Zeit — in Deutschland sind es meist 50—80 Jahre — eingetragen, und da das errichtete Gebäude sodann an den Besitzer des Grundstückes zurückfällt, so kann es nur mit Amortisationshypotheken belastet werden, eine Anlageform, die dem deutschen Privatkapital ungewohnt und umständlich erscheint. Es kommt hinzu, daß die Rechtsform des Erbbaurechtes noch keineswegs geklärt ist. Für die Hypothek haftet nämlich nur das Erbbaurecht als solches, nicht aber das auf Grund desselben errichtete Gebäude. Infolgedessen wird die Mündelsicherheit der Erbbauphypotheken von namhaften Rechtsgelehrten bestritten. Hier ist eine Vervollständigung des Gesetzes dringend erforderlich, in der Richtung, wie sie von dem gründlichen Kenner dieses Rechts,

Professor Ermann, vorgeschlagen wird. „Für die Erbbaurechtshypothek haftet auch nach Erlöschen des Erbbaurechts das dem Erbbauberechtigten gehörige Gebäude oder das ihm für dessen Überlassung vom Grundeigentümer Geschuldete oder Geleistete.“

Abgesehen von diesen sachlichen Gründen steht der Anwendung des Erbbaurechtes auch das Mißtrauen entgegen, das allem Neuen entgegengebracht wird; es wird wohl noch einige Zeit dauern, bis sich die deutsche Bevölkerung daran gewöhnt hat, den Besitz des Hauses von dem des Bodens zu trennen. Wenn wir uns allerdings gegenwärtig halten, daß dieses Recht nur die moderne Wiederauflebung der uralten deutschen Form der Bodenleihe ist, so dürfen wir wohl hoffen, daß im Laufe der Jahre diese Vorurteile überwunden werden.

Ist die Sachlage einmal geklärt, dann werden auch die Privatgeldgeber und die öffentlichen Kassen der Beleihung näher treten, während bisher fast in allen Fällen, in denen das Erbbaurecht angewendet wurde, die Grundbesitzer auch das Baugeld geben oder wenigstens die Sicherheit dafür übernehmen mußten.

Weniger stichhaltig als die vorigen Einwände ist der, daß der Erbbauberechtigte ein minder großes Interesse an dem Hause nehme, daß er in den letzten Jahren alle Ausbesserungen unterlassen und die Wohnung in verwahrlostem Zustand übergeben werde. Dieser Vorwurf trifft allerdings für die in England übliche Form der Erbpacht zu, wonach das Gebäude nach Ablauf der Frist kostenlos dem Grundbesitzer zufällt. In den meisten deutschen Erbbaurechtsverträgen ist diese Klippe in der Weise umschifft, daß eine Entschädigung des Erbbauberechtigten nach Maßgabe des bei dem Ablauf der Frist noch vorhandenen Bauwertes vorgesehen wird, die den Erbbauberechtigten an einer guten Instandhaltung des Gebäudes interessiert.

Hoffen wir, daß dann die der Anwendung des Erbbaurechtes entgegenstehenden Schwierigkeiten recht bald überwunden werden. Denn es bietet den Bodenbesitzern, besonders öffentlichen Körperschaften und gemeinnützigen Organisationen, eine gute Handhabe, Grundstücke der Bebauung zu erschließen, ohne auf das Eigentumsrecht und auf den zu erwartenden Wertzuwachs dauernd Verzicht zu leisten.

Eine andere Form, diese Ziele zu erreichen, ist das Wiederkaufsrecht, das besonders von der Stadt Ulm seit dem Jahre 1902 beim Verkaufe der von ihr in eigener Regie gebauten Arbeiterhäuser mit gutem Erfolge angewendet wurde. Die Gemeinde ließ sich im Grundbuche eine Vormerkung eintragen, wonach sie für die Dauer von 100 Jahren das Recht erhält, das Grundstück in gewissen Fällen

(z. B. beim Konkurs, Kontraktbruch, Verwahrlosung und bei jedem Besitzwechsel) zum ursprünglichen Verkaufspreise zurückzuerwerben, unter Abrechnung der Abnutzung und Zurechnung der vom Besitzer bewerkstelligten und noch vorhandenen Verbesserungen.

Bei der Vormerkung des Wiederkaufsrechts könnte man auch für den Fall, daß man von diesem Rechte bei einem beabsichtigten Weiterverkauf nicht Gebrauch macht, sich die Abgabe eines bestimmten Prozentsatzes des Wertzuwachses — vielleicht 50—90% — vorbehalten. Mit anderen Worten, es könnte durch private Abmachung eine Art Wertzuwachssteuer erhoben werden, wie sie von den Bodenreformern den öffentlichen Körperschaften zur Einführung empfohlen wird.

Wenn wir das Erbbaurecht mit dem Wiederkaufsrecht vergleichen, so finden wir, daß durch beide Rechtsformen die spekulative Verteuerung der Grundstücke und Häuser sich vermeiden läßt und der Wertzuwachs dem Bodenbesitzer gesichert werden kann. Durch beide Rechtsformen kann das Abnutzungsrecht in gleicher Weise beschränkt werden, nur daß beim Wiederkaufsrecht der Käufer formell „Eigentümer“ des ganzen Anwesens ist, während er beim Erbbaurecht nur „Besitzer“ des Hauses ist. Es wird auf die lokalen Verhältnisse ankommen, ob man sich für die eine oder die andere Form entscheidet.

Ebenso wie das Erbbaurecht gibt das preußische Rentenguts-gesetz vom Jahre 1886, dessen Wirksamkeit durch Ergänzungsgesetze noch gesteigert worden ist, eine moderne Form der alten deutschen Bodenleihe. Es bezweckte in erster Linie die Aufteilung größerer Güter in kleinere Einheiten. Die Überlassung eines Rentengutes jedoch erfolgt nicht gegen Zahlung eines Kaufpreises, sondern gegen Übernahme einer festen Geldrente, die im Grund nichts anderes als die Verzinsung einer Hypothek ist, die an Stelle der Bezahlung des Grund und Bodens tritt. Das für die Anlage dieser Rentengüter erforderliche Kapital wird vom Staat durch Rentenbanken hergeliehen.

Seit dem Jahre 1886 haben die preußischen Generalkommissionen 11 581 Rentengüter mit zusammen 137 618 ha in einem Gesamtwert von 113 334 326 *M* angelegt. Die Ansiedelungskommission hat 12 000 Stellen mit etwa 100 000 Seelen auf einer Fläche von 178 845 ha im Werte von 155 600 000 *M* geschaffen.

Da die Vorzüge der Rentenguts-gesetzgebung auch privaten Unternehmern und gemeinnützigen Korporationen zugebilligt werden, so kommt insonderheit für den landwirtschaftlichen Gürtel, der rings um die Gartenstadt herum angelegt werden soll, die Anwendung der Rentenguts-gesetzgebung in Betracht.

Besonders wichtig ist für unsere Bewegung der Erlaß der preußischen Minister vom Jahre 1907, wonach der Rentengutskredit, der bisher nur für mittlere und größere Stellen gegeben wurde, auch kleinsten Stellen von nur einem halben Morgen zugute kommt. Da die Rentenbanken 75% des Wertes beleihen, so würde von dem betreffenden Gartenstadtbewohner, resp. der Gründungsgesellschaft nur noch ein geringer Betrag aufzubringen sein. An einigen Stellen ist bereits auf Grund dieser Verfügung begonnen worden, Arbeiterstellen auszulagen, so vom Hörder Spar- und Bauverein und vom Verein



Abb. 43. Ein von der preußischen Ansiedlungskommission geschaffenes Dorf, welches zeigt, daß auch hier neuerdings künstlerische Gesichtspunkte Berücksichtigung finden.

Arbeiterheim, Bielefeld.¹⁾ Durch eine Reihe von Bestimmungen, vor allen Dingen durch Vormerkung des Wiederkaufsrechts auf die Dauer von 30 Jahren hat der letztgenannte Verein die spekulative Ausnutzung der Rentengüter eingeschränkt.

Die vorher erörterten Maßnahmen kommen in erster Linie für diejenigen in Betracht, die sich selbst ein Haus in der Gartenstadt zu bauen oder zu kaufen wünschen. Daran ist aber bekanntlich ein großer Prozentsatz der Bevölkerung verhindert. Nicht nur die Mehrzahl der Arbeiter, die jede Bindung an einen Wohnort als eine wirtschaftliche Schädigung anzusehen pflegen, sondern auch die zahl-

1) Zeitschr. f. Wohnungswesen 1907. S. 256.

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