Zentralstelle für Wohnungsfürsorge und Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich Sachsen

Erläuterungen

bearbeitet von Dr.-Ing. Kruschwitz,
Geschäftsführer der Zentralstelle für
Wohnungsfürsorge,

unter Mitwirkung von

Dr. jur. et phil. Rusch, Mitglied des
Königl. Sächs. Statistischen Landesamtes

Geschäftsstelle: Dresden-A.
Schießgasse 24 I (Fernruf 254)

Zentralstelle für Wohnungsfürsorge und Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich Sachsen

Erläuterungen

bearbeitet von Dr.-Ing. Kruschwitz,
Geschäftsführer der Zentralstelle für
Wohnungsfürsorge,

unter Mitwirkung von

Dr. jur. et phil. Rusch, Mitglied des
Königl. Sächs. Statistischen Landesamtes

Geschäftsstelle: Dresden-A.
Schießgasse 24 I (Fernruf 254)

Einleitung.

Die Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen ist als Sonderabteilung des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz im Jahre 1911 gegründet worden. Über ihre Aufgaben und Tätigkeit gibt der erste Geschäftsbericht Aufschluß. Sie hat als Sonderabteilung einen besonderen Vorsitzenden (Kommerzienrat Marwitz-Dresden), einen stellvertretenden Vorsitzenden (Geh. Hofrat Prof. Dr. Wuttke-Blasewitz) und einen Geschäftsführer (Dr.-Ing. Kruschwitz-Dresden); alles Nähere über die Organisation ist aus der Satzung des Landesvereins zu erkennen. Sehr bald ergab sich die Notwendigkeit einer Zusammenfassung aller bestehenden sächsischen gemeinnützigen Bauvereinigungen in einem besonderen Landesverband, dessen Gründung am 27. Oktober 1912 erfolgte. Die Hauptaufgaben des Verbandes sind: die Vornahme der im § 53 des Genossenschaftsgesetzes und in seiner Satzung vorgeschriebenen Revisionen der Verbandsmitglieder und Ratserteilung an diese in allen technischen, finanziellen und juristischen Angelegenheiten, sowie hinsichtlich der Geschäftsführung. Seine Vorsitzenden sind zurzeit: Oberregierungsrat Dr. R. Höhne und Oberfinanzrat Dr. H. von Brescius; geschäftsführendes Vorstandsmitglied ist Dr.-Ing. H. Kruschwitz. Beinahe $^2/_3$ aller bestehenden sächsischen Bauvereinigungen haben sich dem Verbande bereits in seinem ersten Geschäftsjahre angeschlossen.

Die Dauer der Tätigkeit beider Organisationen, der Zentralstelle sowohl, wie des Verbandes, ist zu kurz, als daß sie in greifbaren Ergebnissen in Form von Ausstellungsobjekten sich zeigen ließe, sie eignet sich hierzu auch nur in begrenztem Umfange. Die Beeinflussung der gemeinnützigen Bautätigkeit nach der technischen und künstlerischen Seite steht der Bauberatungsstelle des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz zu. Die Tätigkeit der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge erstreckt sich neben der Beratung öffentlicher Geldgeber bei Aufstellung von Darlehnsbedingungen für den privaten und gemeinnützigen Kleinwohnungsbau hauptsächlich auf die Aufstellung neuzeitlicher Wohnungsordnungen, die Auskunftserteilung bei Erbbauverträgen oder sonstigen bodenpolitischen Maßnahmen, wie überhaupt bei jeder nur möglichen Erleichterung des Kleinwohnungsbaues, Aufklärung des Publikums über gesunde Wohnweise und Wohnungspflege, auf die Gründung von Bauvereinigungen usw. Die Leitung

des Verbandes anderseits hat u. a. mustergültige Geschäftsbücher für Bauvereinigungen ausgearbeitet und stellt zurzeit Mustermietverträge, sowie eine Mustersatzung für Baugenossenschaften auf. So war es nicht möglich, die Leistungen beider Organisationen zu zeigen, man mußte sich vielmehr darauf beschränken, einmal in Verwertung der durch die Wohnungszählungen und die Wohnungsfürsorge-Erhebung des Königl. Sächs. Statistischen Landesamtes gegebenen Unterlagen einen Überblick über die Wohnungsverhältnisse in Sachsen zu geben, zum anderen die Entwickelung eines Kleinwohnungs-Grundrißtyps vorzuführen, dadurch, wenn irgend möglich auf eine Verbesserung dieser Art von Kleinwohnungen hinzuarbeiten und schließlich die Leistungen einiger sächsischer Bauvereinigungen zu zeigen. Die Erläuterungen zu den Gegenständen geben über die einzelnen Darstellungen Aufschluß.

Dresden, am 1. Mai 1913.

Der Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Kruschwitz.

I. Statistik.

A. Wohnungsstatistik.

1. Wozu dient die Wohnungsstatistik?

Sie gibt die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Zustände im Wohnungswesen. Dadurch, daß sie mit ihren Ergebnissen den Nachweis über bestehende Mißstände erbrachte, hat sie der Wohnungsreform die Wege geebnet. Man könnte meinen, damit sei ihre Aufgabe erschöpft. Aber erst die fortlaufende Beobachtung während längerer Zeiträume ermöglicht ein Urteil über die Weiterentwickelung des Wohnungswesens, gestattet gewissermaßen die Bilanz zu ziehen.

2. Die Wohnungsstatistik im Königreich Sachsen.

Die Wohnungsstatistik ist besonders seitens der Städte gepflegt worden, so auch in Dresden, Leipzig, Chemnitz. Aber entsprechend der Wichtigkeit des Gebiets hat das Statistische Landesamt ebenfalls größere Wohnungszählungen veranstaltet. Im Jahre 1904 ist eine solche als Sondererhebung in 14 sächsischen Mittel- und Kleinstädten vorgenommen worden.*) In den Jahren 1905 und 1910 sind Wohnungszählungen gleichzeitig mit der Volkszählung verbunden worden. An der ersteren beteiligten sich 27 Städte**), an der zweiten 28 Städte und 3 Landgemeinden. Außerdem wurden 4 ländliche Bezirke in die Erhebung einbezogen. Die Amtshauptmannschaft Meißen mit vorwiegend landwirtschaftlicher, die Amtshauptmannschaft Chemnitz

*) Wächter. Wohnungsstatistik einiger Mittel- und Kleinstädte. Sächs. St. L. Zeitschrift 1905. Seite 303.

**) Wohnungsstatistik sächsischer Städte nach der Erhebung vom 1. Dezember 1905. 1. Teil: (Tabellen) Sächs. St. L. Zeitschrift 1907. Seite 1. 2. Teil: Bearbeitung von Wächter, ebenda 1908. Seite 63.

mit vorwiegend industrieller Bevölkerung, die Amtshauptmannschaft Dresden-A. (ohne den Amtsgerichtsbezirk Tharandt) und Dresden-N. (ohne den Amtsgerichtsbezirk Radeberg) im wesentlichen mit ihren Vorortgemeinden von Dresden.*)

Um auch über die wichtige Frage des Verhältnisses der Miete zum Einkommen Aufschluß zu erhalten, ist im Anschluß an die Zählung von 1905 noch für 16 Städte das Einkommen der Wohnungsinhaber und ihrer Familienangehörigen auf Grund der Einschätzung zur staatlichen Einkommensteuer erfaßt worden.**)

Ebenso wird bei einer ganzen Reihe von Städten, welche an der Erhebung von 1910 beteiligt waren, eine gleiche Bearbeitung vorgenommen werden.

3. Was lehrt die Wohnungsstatistik in den graphischen Darstellungen Nr. 1—11?

Nr. 8. Die Verteilung der Wohnungen und Bewohner auf die einzelnen Wohnungs-Größenklassen nach den Erhebungen in sächsischen Städten 1905 und 1910 (s. Abb. 1).

Der größte Teil der Wohnungen (69—84 %) gehört zu den Kleinwohnungen, d. h. den Wohnungen bis zu 4 Wohnräumen einschließlich der Küchen. In diesen Wohnungen ist der weitaus größte Teil der Bevölkerung (62—81 %) untergebracht.

Dadurch, daß in manchen Städten sogar 30—40 % aller Wohnungen aus nur 1—2 Räumen bestehen (Zwergwohnungen), in denen 30—35 % der Bevölkerung wohnt, entsteht vielfach eine Überfüllung der Wohnungen, ein Zusammendrängen vieler Menschen in engen Behausungen, die große Nachteile hygienischer und sittlicher Art zum Gefolge haben.

Die Wohnungsfrage ist demnach vorzüglich eine Kleinwohnungsfrage, und das Hauptaugenmerk der Wohnungspolitik muß auf die Bereitstellung einer genügenden Anzahl gesunder und hinreichender Kleinwohnungen gerichtet sein.

Erfreulicherweise läßt der Vergleich zwischen den Erhebungen von 1905 und 1910 eine gewisse Verschiebung der Bevölkerung von den Zwerg- auf die 3—4räumigen Wohnungen erkennen. Ist diese auch im allgemeinen nicht zu groß, so ist doch die Bewegung unverkennbar.

---

*) Die Ergebnisse werden im Jahrgang 1913 der Zeitschrift des Stat. Landesamts veröffentlicht.

**) Steinbach. Das Verhältnis zwischen Einkommen und Wohnungsmietpreis. Sächs. St. L. Zeitschrift 1907. Seite 227.

Die Verteilung
der Wohnungen und Bewohner
auf die einzelnen Grössenklassen der Wohnungen
nach den Erhebungen in sächsischen Städten
1905 und 1910.

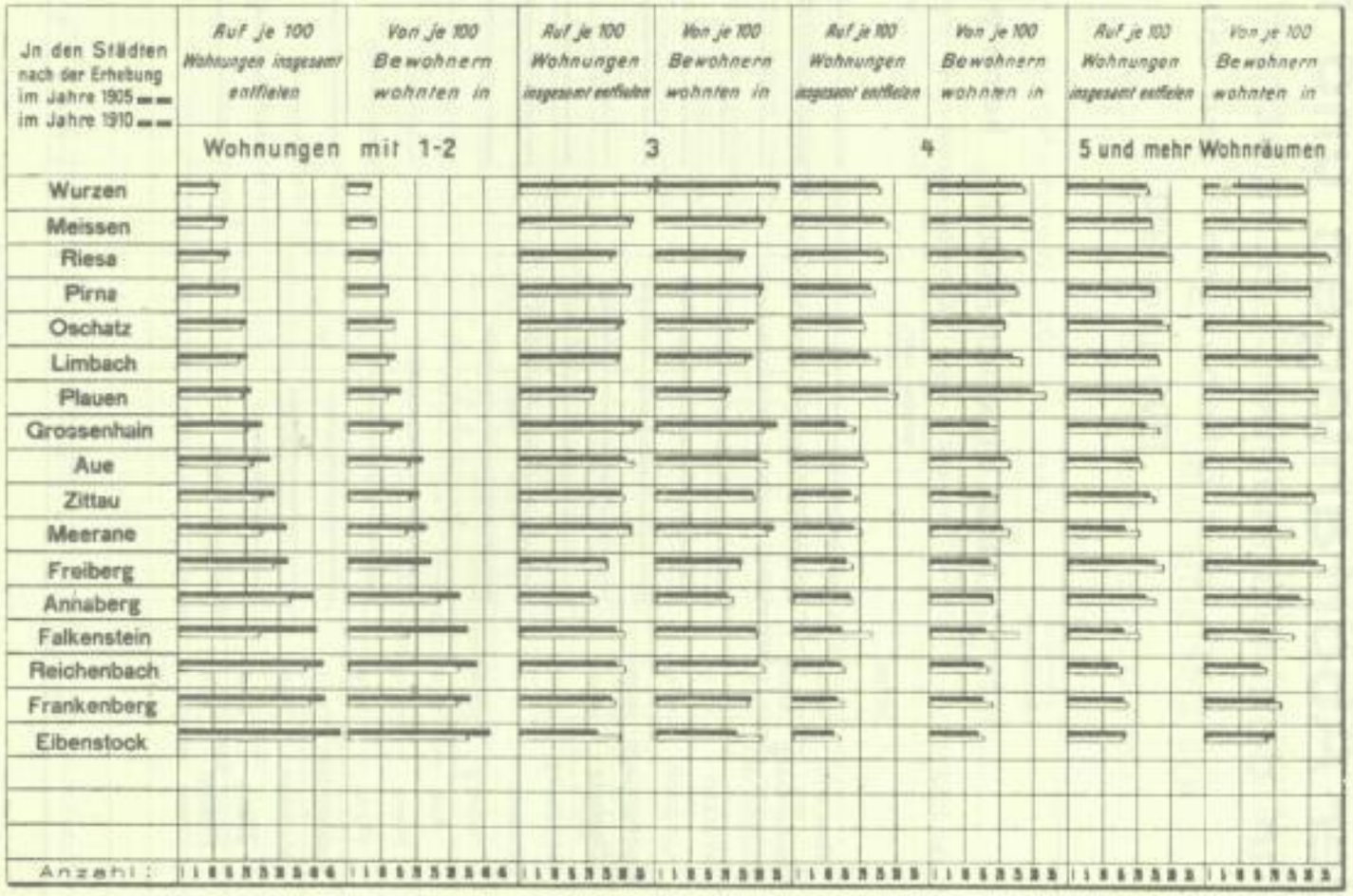


Abbildung 1.

Nr. 11. Die Häufigkeit der Abortanlagen und Küchen in den Wohnungen sächsischer Städte nach den Erhebungen in den Jahren 1905 und 1910 (s. Abb. 2).

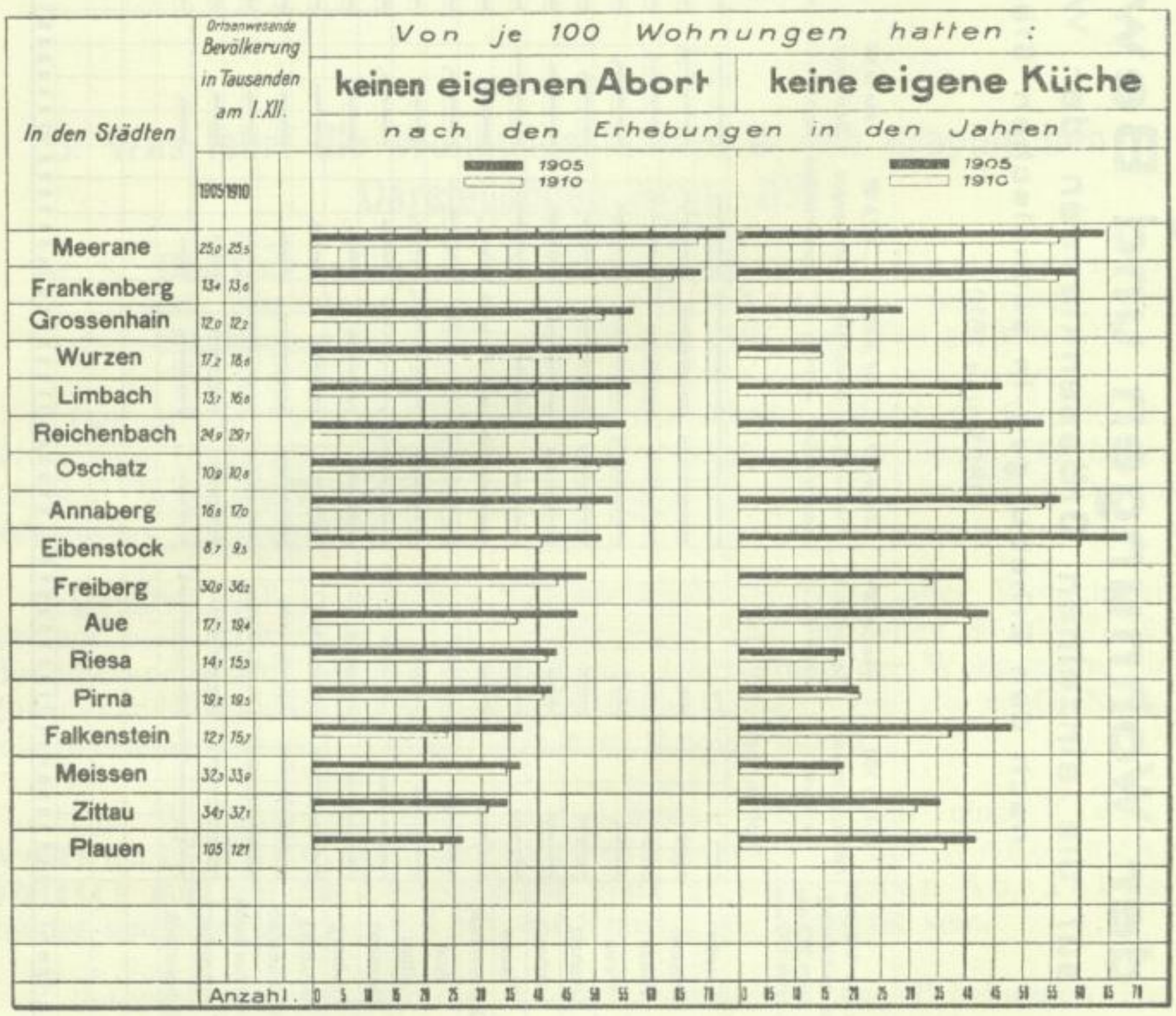


Abbildung 2.

Daß die Wohnungen vielfach ungenügend ausgestattet sind, geht daraus hervor, daß 1910 in den einzelnen Städten 23—68 % der Wohnungen ohne eigenen Abort und 15—60 % ohne eigene Küche waren. Der erstere Mißstand ist vom hygienischen Standpunkt aus bedenklich, und auch die eigene Küche wird für eine Familienwohnung als notwendig bezeichnet werden müssen.

Doch zeigt auch hier der Vergleich zwischen den Zählungen von 1905 bis 1910 eine zum Teil wesentliche Besserung der Verhältnisse. Die Wohnungen ohne eigenen Abort haben überall und die ohne eigene Küche in allen Städten, mit Ausnahme von Wurzen und Pirna, abgenommen.

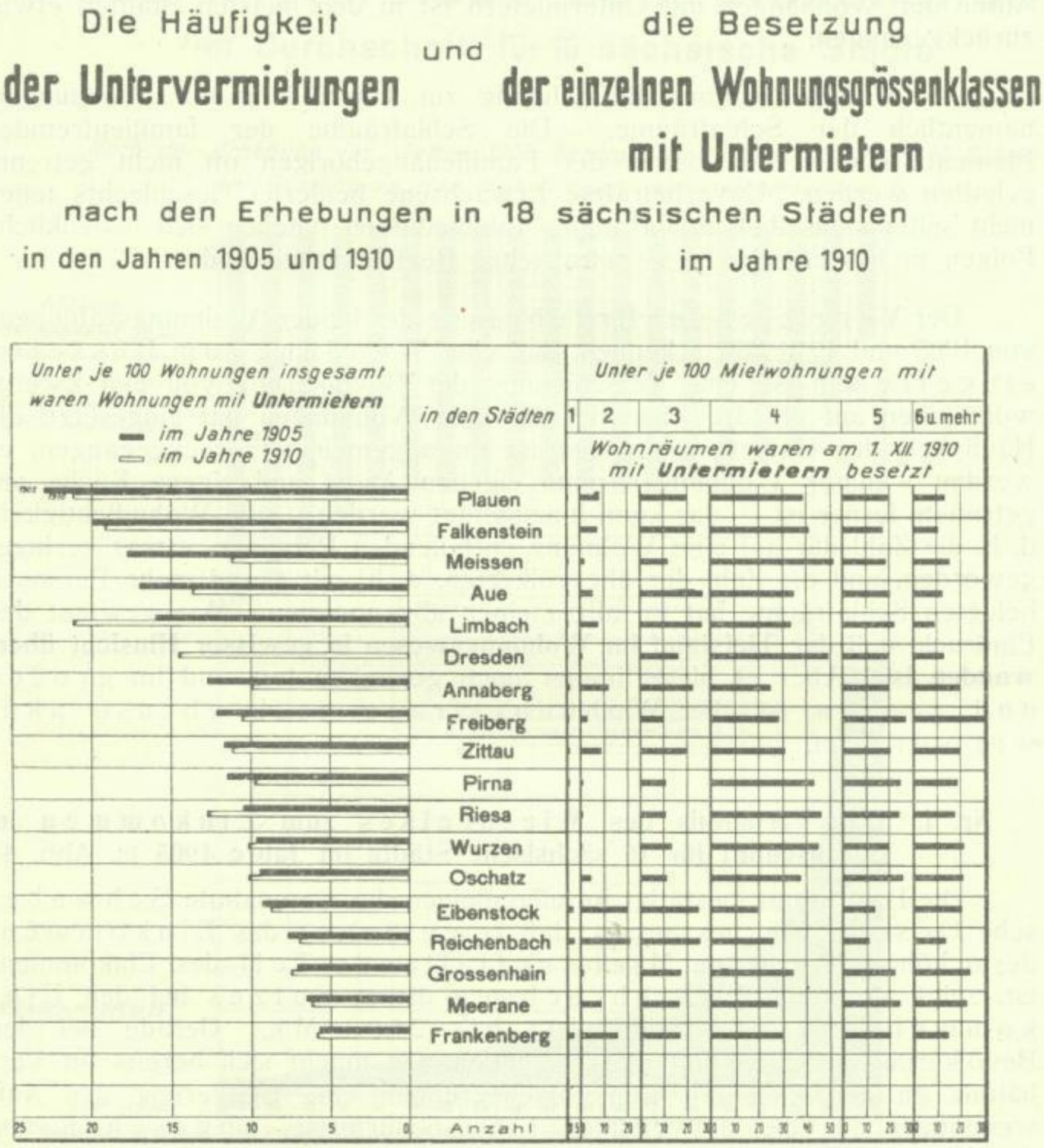


Abbildung 3.

Nr. 6. Die Häufigkeit der Untervermietungen in den Jahren 1905 und 1910 und die Besetzung der einzelnen Wohnungs-Größenklassen mit Untermietern (s. Abb. 3).

Eine sehr unerfreuliche Begleiterscheinung des Wohnungswesens der Gegenwart ist der große Umfang der Untervermietung. 1910 waren

5—21 % aller Wohnungen in den einzelnen Städten mit Untermietern besetzt. Sogar in Wohnungen mit einem einzigen Wohnraum wurden familienfremde Elemente ermittelt. Am häufigsten fanden sich die Untervermietungen in den vierräumigen Wohnungen. — Auch hier läßt sich für den Zeitraum von 1905—1910, allerdings mit einigen zum Teil erheblichen Ausnahmen, eine Wendung zum Besseren feststellen. Der Anteil der Wohnungen mit Untermietern ist in den meisten Städten etwas zurückgegangen.

Die Untervermietung führt häufig zur Überfüllung der Wohnungen, namentlich der Schlafräume. Die Schlafräume der familienfremden Elemente können von denen der Familienangehörigen oft nicht getrennt gehalten werden. Unverheiratete Erwachsene beiderlei Geschlechts teilen nicht selten denselben Schlafraum. Infolgedessen machen sich bedenkliche Folgen in hygienischer wie moralischer Beziehung geltend.

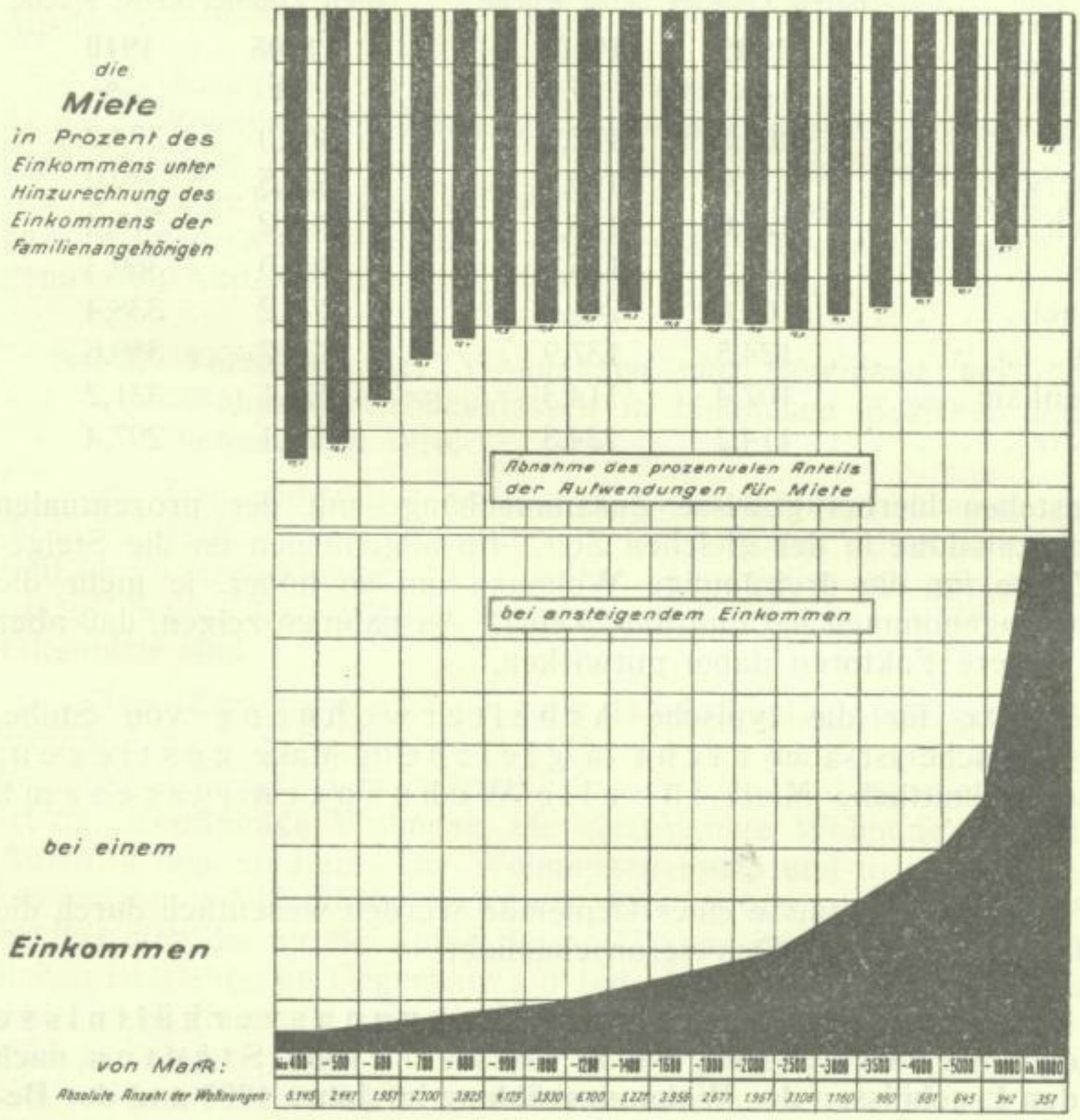
Der Vergleich der Ergebnisse der beiden Wohnungszählungen von 1905 und 1910 läßt erkennen, daß eine Wendung zum Besseren eingetreten ist, eine Verschiebung der Bevölkerung von den Zwergwohnungen auf die drei- bis vierräumigen Wohnungen hat eingesetzt, die Häufigkeit der Untervermietungen ist im allgemeinen zurückgegangen, es werden weniger Wohnungen ohne eigenen Abort und eigene Küche angetroffen, ferner ist — das kann hinzugefügt werden — die Wohndichtigkeit, d. h. die Zahl der auf eine Wohnung entfallenden Personen, etwas geringer geworden, und die Zahl der übervölkerten, d. h. mit 6 und mehr Personen belegten Schlafräume hat im allgemeinen abgenommen. Man gewinnt den Eindruck, daß der **Tiefstand im Wohnungswesen in gewisser Hinsicht überwunden ist.** Aber es bleibt immer noch genug zu tun, und im großen und ganzen ist die Wohnungsfrage noch ebenso akut wie vordem.

Nr. 4. Das Verhältnis des Mietpreises zum Einkommen im Durchschnitt für 16 sächsische Städte im Jahre 1905 (s. Abb. 4).

Die Darstellung bestätigt im allgemeinen das sogenannte Schwabesche Gesetz, welches besagt, daß je geringer das Einkommen, desto höher der auf die Miete entfallende Teil des Einkommens ist, zeigt aber eine Durchbrechung dieses Satzes bei den Einkommensgruppen von 1401 bis 2500 Mk. Gerade bei den Bevölkerungsschichten mit diesem Einkommen macht sich bereits im Verhältnis zu den kleineren Einkommensgruppen eine Steigerung der Aufwendungen für die notwendigen Lebensbedürfnisse, abgesehen von der Miete, z. B. für Kleidung und Lebenshaltung, geltend, so daß hier die, wenn auch geringe Mehraufwendung für Miete als sehr unerfreulich empfunden werden muß. Die notwendigen Aufwendungen neben der Miete nehmen mit steigendem Einkommen zu und belasten die Angehörigen dieser Schichten in viel höherem Grade als die der unteren Schichten. Diese — statistisch nicht gut erfaßbaren — Tatsachen schaffen einen Ausgleich für das aus der Darstellung hervorgehende, anscheinend starke Mißverhältnis zwischen Miete und Einkommen bei den niedrigen Einkommensstufen.

Das Verhältnis
des Mietpreises zum Einkommen
im Durchschnitt für 16 sächsische Städte

Nach der Erhebung im Jahre 1905 betrug im Durchschnitt der 16 Städte bei Ausschluss der Wohnungen mit Untermietern



im Durchschnitt der Städte: Zittau, Meissen, Freiberg, Meerane, Reichenbach, Glauchau, Crimmitschau, Wurzen, Rue, Riesa, Hohenstein-Ernstthal, Limbach, Frankenberg, Oschatz, Eibenstock, Lengenfeld.

Abbildung 4.

Nr. 3. Die Steigerung der Wohnungsmiete für alle Wohnungen überhaupt und der für die dreiräumigen Kleinwohnungen im Vergleich mit der Bevölkerungszunahme in 16 Städten in der Zeit vom 1. Dezember 1905 bis 1. Dezember 1910.

Die Wohnungsmieten sind im Zusammenhang mit der fortschreitenden Entwertung des Geldes und der allgemeinen Preissteigerung in der Zeit von 1905 bis 1911 fast durchweg gestiegen. Das zeigt folgende Zusammenstellung:

Es betrug der durchschnittliche Mietpreis einer Wohnung, bestehend aus:

in den Städten	1 heizbaren und 1 nicht heizbaren Zimmer nebst Küche		3 heizbaren und 1 nicht heizbaren Zimmer nebst Küche	
	1905	**1910**	**1905**	**1910**
	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
Zittau	160,2	172,9	362,0	374,2
Freiberg	131,0	140,5	324,5	329,0
Meißen	125,0	135,9	285,2	316,4
Pirna	148,5	156,7	363,0	369,3
Limbach	160,8	201,6	291,2	338,4
Riesa	124,5	137,9	329,7	350,6
Großenhain	107,4	114,3	291,1	331,2
Oschatz	114,2	124,3	270,1	297,4

Es bestehen hierbei gewisse Zusammenhänge mit der prozentualen Bevölkerungszunahme in der gleichen Zeit. Im allgemeinen ist die Steigerung der Miete für die dreiräumige Wohnung um so höher, je mehr die Bevölkerung zugenommen hat und umgekehrt. Ausnahmen zeigen, daß aber auch noch andere Faktoren dabei mitwirken.

Die Miete für die typische Arbeiterwohnung von Stube, Kammer und Küche ist aber nicht in gleichem Maße gestiegen, wie die durchschnittliche Miete für alle Wohnungen insgesamt.

Die Wohnungverhältnisse einer Gemeinde werden wesentlich durch die Bauverhältnisse beeinflußt. Das veranschaulicht

Nr. 10. Berufsverteilung und Wohnungsverhältnisse der Bevölkerung in 30 sächsischen Städten nach den Ergebnissen der Wohnungszählung im Jahre 1905 und der Berufszählung im Jahre 1907.

Je größer der Anteil der Industriebevölkerung ist, um so stärker ist die Besetzung der Kleinwohnungen und um so ungünstiger ist im allgemeinen die Wohndichtigkeit. Doch zeigen auch Handel und Verkehr sowie das Vorhandensein von Bildungsinstituten in einer Gemeinde ihren Einfluß.

Das Zusammendrängen der Bevölkerung in engen Behausungen zieht auch vielfach unerfreuliche hygienische Folgen nach sich. Ein Beispiel zeigt

Nr. 7. Die Säuglingssterblichkeit in Beziehung zur Verteilung der Bevölkerung in Wohnungen bis zu 4 Räumen einerseits, zu ihrer Zugehörigkeit zur Industrie andererseits in 27 sächsischen Städten.

Im allgemeinen steigt die Säuglingssterblichkeit in dem Maße, als mit der Ausdehnung der Industrie der auf die Kleinwohnungen entfallende Anteil der Bevölkerung zunimmt. Freilich sind die Beziehungen nicht gesetzmäßig, da bekanntlich auf die Säuglingssterblichkeit noch eine Reihe anderer Faktoren einwirken, doch kommt die Wichtigkeit der Wohnungsfrage bei der Bekämpfung der Säuglingssterblichkeit hier klar zum Ausdruck.

Das hauptsächlichste Interesse ist bisher den städtischen Wohnungsverhältnissen zugewendet worden. Aber man ist sich darüber einig, daß die Verhältnisse auf dem Lande nicht weniger reformbedürftig sind. Um einen genaueren Anhalt dafür zu gewinnen, wurden in die Wohnungszählung von 1910 auch die auf S. 5 genannten Amtshauptmannschaften mit einbezogen.

Nr. 2. Verteilung der Wohnungen und Bewohner auf die einzelnen Wohnungs-Größenklassen in ländlichen Bezirken nach der Erhebung von 1910.

Die Gemeinden der beteiligten Amtshauptmannschaften sind je nach ihrem wirtschaftlichen Charakter in Ortsgruppen zusammengefaßt worden (mit überwiegend landwirtschaftlicher, industrieller und gemischter Bevölkerung, Villenorte), so daß die einer jeden eigentümlichen Wohnungsverhältnisse erkennbar sind.

Die Zwergwohnungen (1—2 räumige) sind in den kleinen Gemeinden mit industrieller Bevölkerung am häufigsten. Vorherrschend in den Gemeinden mit industrieller und gemischter Bevölkerung ist die dreiräumige Wohnung, die vierräumige Wohnung zeigt den größten Anteil in den Städten. Die Wohnungen mit 5 und mehr Wohnräumen sind am meisten in Villenorten vertreten. Bei den landwirtschaftlichen Gemeinden erklärt sich der große Anteil dieser Gruppe daraus, daß in landwirtschaftlichen Betrieben im Gegensatz zur Industrie das Arbeits- und Dienstpersonal auch den Haushalt mit der Dienstherrschaft teilt. — Über die Beschaffenheit der Wohnungen in den einzelnen Ortsgruppen vermag die Statistik nur beschränkte Auskunft zu geben.

Nr. 1. Einige besondere Angaben über die Wohnungsverhältnisse in verschiedenen Ortsgruppen in den vier Amtshauptmannschaften Dresden-A., Dresden-N., Meißen, Chemnitz nach der Erhebung von 1910.

Die Abort- und Küchen-Verhältnisse liegen in sämtlichen Ortsgruppen durchschnittlich noch ungünstiger als in den Städten. Dagegen kommen Untervermietungen in ländlichen Bezirken um

so weniger vor, je mehr die Landwirtschaft vorherrscht. — In den Städten ist der herrschende Typ die Mietwohnung (84 % aller an der Wohnungszählung von 1910 beteiligten 29 Städte), und daher ist die überwiegende Mehrheit der Bewohner den Folgen der andauernden Mietpreissteigerung ausgesetzt; in den ländlichen Gemeinden liegen nach dieser Richtung die Verhältnisse besser, da bis zu 50 % aller Wohnungen Eigentümerwohnungen sind. Die Mietwohnungen sind in den ländlichen Gemeinden entsprechend den Lebensverhältnissen im allgemeinen erheblich billiger, als in den Städten. Das zeigt der Vergleich des für die Arbeiterwohnung von Stube, Kammer und Küche dort und in den einzelnen Ortsgruppen zu zahlenden Mietpreises.

B. Wohnungsfürsorge.

Die Mißstände im Wohnungswesen führten zu einem ganz neuen Gebiet moderner Sozialpolitik: der Wohnungsfürsorge. Hier erwachsen dem Staat und den Gemeinden so wichtige Aufgaben, daß es von Interesse ist, sowohl die Mittel und Wege zur Linderung der Wohnungsnot, als auch die bisherigen Leistungen kennen zu lernen.

Das Statistische Landesamt hatte bereits aus den Ergebnissen der Wohnungszählung von 1905 für die 27 beteiligten Gemeinden die seitens der gemeinnützigen Bautätigkeit errichteten Wohnhäuser besonders bearbeitet*).

Das gesamte Gebiet der Wohnungsfürsorge ist auf Anregung der „Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen“ durch eine besondere Erhebung des Jahres 1912 erfaßt worden, die sich sowohl auf die gemeinnützige Wohnungserstellung seitens des Staates, der Gemeinden, der Industriellen und der gemeinnützigen Bauvereinigungen, als auf alle sonstigen Maßnahmen seitens der Gemeinden erstreckte. Räumlich erstreckte sich diese Erhebung auf die Stadtgemeinden mit über 3000 und die Landgemeinden mit über 5000 Einwohnern, insgesamt auf 162 Gemeinden mit über 3 Millionen Einwohnern, d. h. etwa ⅔ der Bewohner Sachsens.

Nr. 5. Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen nach der Erhebung vom 15. September 1912.

Die Wohnungsnot äußert sich vielfach darin, daß die private Bautätigkeit nicht genügend Kleinwohnungen zu erstellen vermag. Dem sucht die gemeinnützige Bautätigkeit zum Teil abzuhelfen, die aus der Bautätigkeit im Gegensatz zur ersteren keinen eigenen Vorteil zu ziehen beabsichtigt und die Einnahmen aus den Mieten im wesentlichen nur zur Deckung der Hypothekenzinsen und Unterhaltungskosten der Gebäude verwendet. So errichten die Arbeitgeber für die von ihnen beschäftigten Arbeiter Wohngebäude. In Betracht kommen hier

*) Zur Statistik der Ergebnisse der öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsfürsorge. Sächs. St. L. Zeitschrift 1906. Seite 339.

der Staat, in Sachsen namentlich der sächsische und preußische Eisenbahnfiskus (im Erhebungsgebiet waren am 15. September 1912 errichtet oder in Bau begriffen 82 Häuser mit 833 Wohnungen), die Gemeinden (24 Häuser mit 162 Wohnungen) und die Industriellen (671 Häuser mit 2865 Wohnungen). Die Städte stellen auch Wohngebäude für die minderbemittelte Bevölkerung schlechthin zur Verfügung (43 Häuser mit 252 Wohnungen*). Daneben entfalten Stiftungen und Vereine eine beachtenswerte Tätigkeit in der Errichtung von Wohngebäuden (364 Häuser mit 3354 Wohnungen). Schließlich greifen die beteiligten Kreise zur Selbsthilfe, schließen sich in gemeinnützigen Bauvereinigungen zusammen (Baugenossenschaften, Aktiengesellschaften, Gesellschaften m. b. H., Bauvereine) und erstellen Wohnungen für ihre Mitglieder (1207 Häuser mit 8561 Wohnungen, in den von der übrigen Erhebung erfaßten Gemeinden 1961 Häuser mit 10 317 Wohnungen im ganzen Königreich). Insgesamt waren auf gemeinnütziger Grundlage im Erhebungsgebiet am 15. September 1912 fertiggestellt oder in der Errichtung begriffen 2391 Häuser mit 16 027 Wohnungen. Der hauptsächlichste Wirkungskreis der gemeinnützigen Bautätigkeit liegt in den Großstädten. Die Darstellung zeigt das einzelne.

Trotz dieser bemerkenswerten Erfolge wird die gemeinnützige Bautätigkeit die private nie ganz zu ersetzen oder auszuschalten vermögen. Im Erhebungsgebiet entfielen auf 1000 Kleinwohnungen insgesamt noch nicht 25 auf gemeinnütziger Grundlage errichtete Wohnungen (in Dresden 29, in Leipzig 42, in Chemnitz 10, in Plauen 22, in Zwickau 7).

Zur Beurteilung der volkswirtschaftlichen Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit ist es von Interesse, zu wissen, welche Werte in ihr investiert sind. Hierüber gibt die Darstellung gleichfalls interessante Aufschlüsse. Auch die Kreditquellen der gemeinnützigen Bautätigkeit sind in der Darstellung berücksichtigt. Vor allem tritt dabei die Landesversicherungsanstalt mit 25,5 Millionen Mark bis Ende 1912 ausgegebener Darlehen hervor.

Die Entwickelung der Bauvereinigungen in Sachsen ist eine sehr sprunghafte gewesen. Die erste wurde 1873 gegründet, nach 25 Jahren, Ende 1898 waren erst 10 vorhanden, Ende 1906 bestanden 27. Dann setzt eine lebhafte Gründungsperiode ein, denn es entstanden 1907 und 1908 je 9, 1909 11, 1910 23, 1911 24 und 1912 34 neue Bauvereinigungen. Angesichts dieser Zahlen erscheint das Verfahren der „Zentralstelle für Wohnungsfürsorge“ gerechtfertigt, vor jeder übereilten Neugründung zu warnen und erst alle in Betracht kommenden Faktoren einer sorgsamen, eingehenden Prüfung zu unterziehen. Von den 141 am 1. Januar 1913 bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigungen waren 128 Baugenossenschaften, 8 Gesellschaften m. b. H., 2 Aktiengesellschaften, 3 Bauvereine.

Die Bekämpfung der Wohnungsnot liegt gegenwärtig im wesentlichen in den Händen der Gemeinden. Eine Übersicht über deren Tätigkeit nach

*) In der Darstellung ist die Bautätigkeit der Gemeinden zusammengefaßt.

dieser Richtung im Königreich Sachsen, abgesehen von der Wohnungserstellung gibt

Nr. 9. Förderung des Kleinwohnungswesens seitens der Gemeinden im Königreich Sachsen nach der Erhebung vom 1. Juni 1912.

Es sind die hauptsächlichsten finanz- und bodenpolitischen Maßnahmen dargestellt. Eine Reihe von Städten haben Anleihen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues aufgenommen. Diese wurden in der Hauptsache zum Ankauf von Bauland oder zur Errichtung von Wohnungsbauten verwendet.

Im Mittelpunkt der gemeindlichen Tätigkeit steht die Beschaffung von Geldmitteln, da die Schwierigkeit der Kreditverhältnisse einer gedeihlichen Entwickelung des Kleinwohnungsbaues besonders hinderlich ist. Es sind Hypothekenfonds begründet worden, aus denen Darlehen gegen hypothekarische Sicherheit gegeben werden. Eine leider nur geringe Zahl von Gemeinden hat Sparkassenmittel dem Kleinwohnungsbau dienstbar gemacht — sei es, daß bei solchen Gebäuden für hypothekarische Darlehen günstigere Verzinsungs- oder Kündigungsbedingungen gewährt, die übliche Sicherheitsgrenze überschritten oder solche Darlehnsbewerber bevorzugt wurden, welche Kleinwohnungen errichten wollten —, oder es wurden aus sonst irgendwelchen Mitteln Darlehen auf Hypothek gegeben. In beachtenswertem Umfange ist die gemeinnützige Bautätigkeit dadurch unterstützt worden, daß Gemeinden für die von anderer Seite den Bauvereinigungen gewährten Darlehen Bürgschaft übernommen oder aber Anteilscheine der Bauvereinigungen erworben haben.

Da auch die Höhe der Bodenpreise einer Entfaltung der Bautätigkeit oft im Wege steht, so haben die Gemeinden vielfach eigenes Land zu billigem Preise oder mitunter auch unentgeltlich als Bauland hergegeben. Vom Erbbau- oder Wiederkaufsrecht ist nur vereinzelt Gebrauch gemacht worden.

Nicht unerhebliche Lasten hat der Erbauer eines Hauses in Form von Beiträgen zu den Straßenbaukosten und Anliegerleistungen zu übernehmen. Nach dieser Richtung haben viele Gemeinden ebenfalls Erleichterungen für den Kleinwohnungsbau gewährt, indem sie diese Zahlungen entweder gestundet oder sogar erlassen haben.

Seit der Erhebung haben verschiedene Gemeinden noch in erheblicherem Umfange Maßnahmen zur Förderung des Kleinwohnungswesens getroffen.

Über den Umfang und die Organisation der **Wohnungsaufsicht** in Sachsen unterrichtet eine besondere Beilage.

II. Entwickelung eines Kleinwohnungstyps.

Die Tafel Nr. 5 des Königl. Sächs. Statistischen Landesamtes bestätigt das, was für andere Bundesstaaten Deutschlands wiederholt schon nachgewiesen wurde, daß nämlich die gemeinnützige Bautätigkeit nur einen derart geringen Prozentsatz der gesamten Kleinwohnungen zu erstellen vermag, daß sie im allgemeinen als ernsthafte Konkurrentin für den privaten Kleinwohnungsbau kaum in Frage kommt. Sie wird daher nur helfend und die Wohnungsnot lindernd einzugreifen vermögen, ihre Hauptaufgaben liegen auf anderen Gebieten. Sie soll einerseits durch vorbildliche Bauweise die Kleinwohnungen nach der hygienischen, ästhetischen und technischen Seite hin zu bessern suchen und zum anderen ihre Mieter zu besseren Wohnsitten erziehen. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften vor allem sollen als Gegenwert für die verschiedenen behördlichen Vergünstigungen durch vorbildliche Gestaltung der Grund- und Aufrisse ihrer Häuser bessernd auf den allgemeinen Kleinwohnungsbau einwirken und tun dies auch in vielen Fällen.

Ein gutes Beispiel hierfür liefert:

Die Entwickelung der dreiräumigen Kleinwohnung im Mehrfamilienhaus in geschlossener Häuserreihe (Nr. 12—15 und 195—203).

(Auf Anregung des Geschäftsführers Dr.-Ing. Kruschwitz von dem National-Hygiene-Museum, Dresden, entworfen und zur Verfügung gestellt.)

Drei neuzeitliche Hauptforderungen für den Kleinwohnungsbau lauten: Querdurchlüftung jeder Wohnung, helle und direkt lüftbare Flure und Aborte, letztere noch möglichst in der Wohnung liegend.

Nr. 12. Anordnung von drei Wohnungen in einem Geschosse: die mittlere Wohnung nur unter Zuhilfenahme des Treppenhauses zu lüften; Vorsaale und an der Innenwand liegende Aborte sind finster und nicht direkt lüftbar (siehe Abbildung Nr. 5); zugehörige photographische Aufnahmen 195, 196, 197.

Nr. 13. Zwei Wohnungen in einem Geschoß, direkt belichteter und belüfteter Abort an Außenwand, Vorsaal erhält indirekt über Abort Licht und Luft; zugehörige photographische Aufnahmen 198.

Nr. 14, 15. Zwei verschiedenartige Lösungen für zwei Wohnungen in einem Geschoß, Abort und Vorsaal direkt belichtet und lüftbar (siehe Abbildung Nr. 6); zugehörige photographische Aufnahmen 199—203

Bauamtmann Koch-Dresden hat in längeren Untersuchungen*) die Gründe auseinandergesetzt, daß und warum ein Haus mit zwei Wohnungen im Geschoß dem mit drei Wohnungen bei zweckmäßiger Gesamtplanung in wirtschaftlicher Beziehung nicht nachsteht Wir können uns hier mit diesem Hinweis begnügen; die Bilder und Naturaufnahmen

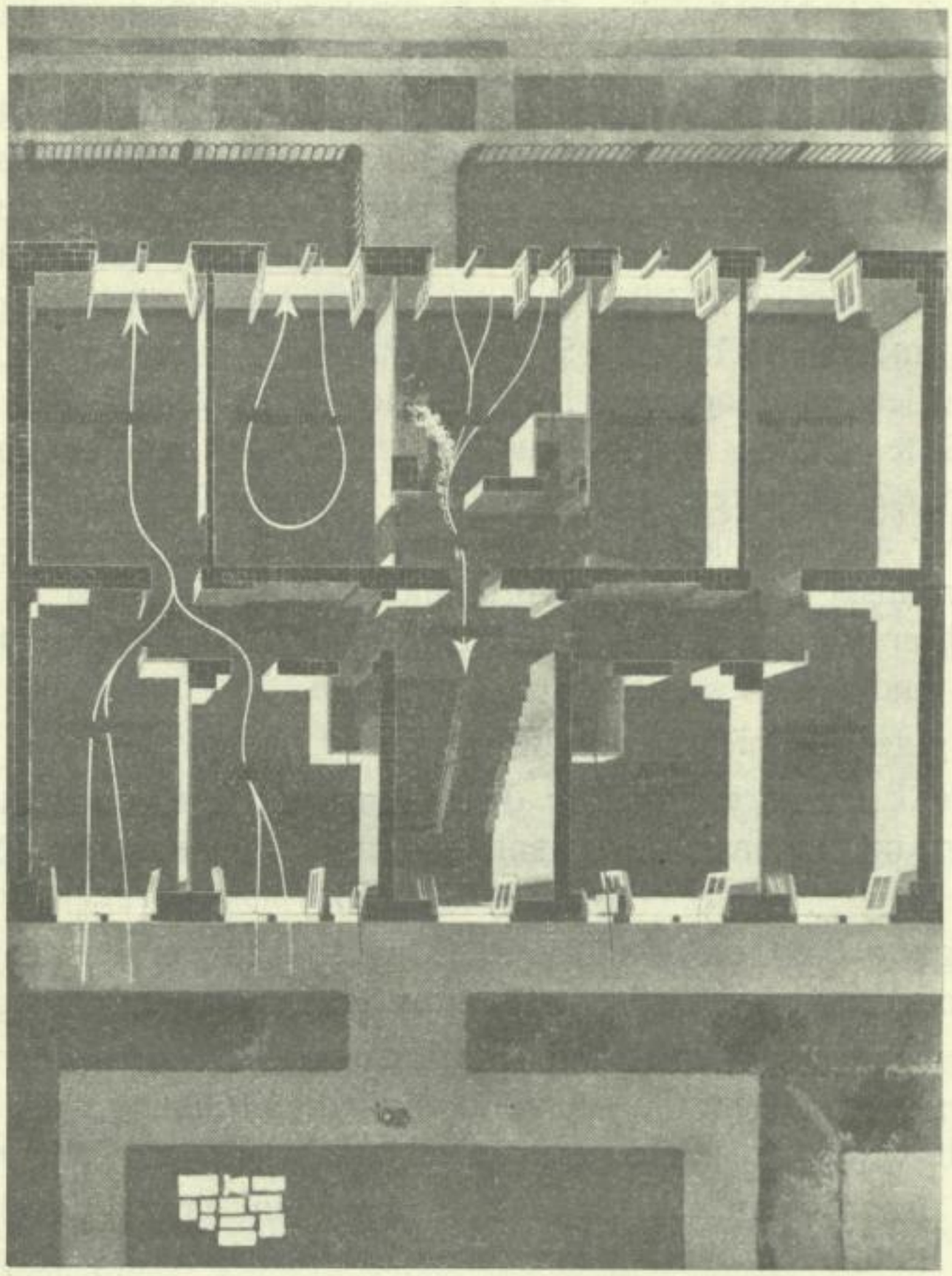


Abbildung 5.

werden am besten die Vor- und Nachteile der verschiedenartigen Grundrißlösungen zeigen. Der Wohnungstyp 14 ist bereits vom Dresdner Spar- und Bauverein-Dresden bei seinem neuen großen Häuserblock in Dresden-Pieschen (siehe Nr. 23—25) ausgeführt. Der Wohnungstyp 15 hat sich bei den Häusern der Baugenossenschaft Heidenau schon bewährt.

*) Mitteilungen des Landesvereins Sächsicher Heimatschutz, Band II, Heft 8, Sonderheft der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge.

Abbildung 6.

III. Leistungen der gemeinnützigen Bautätigkeit im Königreich Sachsen.

Bei der Zusammenstellung der verschiedenen Ausstellungsobjekte wurde im allgemeinen davon abgesehen, Beispiel und Gegenbeispiel zu zeigen, vielmehr sollen die einzelnen Lösungen für sich sprechen oder zeigen, wo mit einer Reform einzusetzen ist. Sie werden verständlich, wenn man die Verhältnisse in den einzelnen Städten und Landesgegenden der Beurteilung zugrunde legt. Gerade das Königreich Sachsen vereint die verschiedensten Gegensätze in sich, nicht nur die von Groß-, Mittel-, Kleinstadt und ländlichen Gegenden, sondern von Gebirge und Flachland, von rauhen und milden Landstrichen. Ebenso verschieden sind aber auch die für die Kleinwohnungen in Frage kommenden Bevölkerungsschichten in ihren Ansprüchen an die Wohnung. In der einen Gegend z. B. ist die geringste Bemessung der Zimmergrundfläche möglich, bedarf die Wohnung keines Vorsaales, kann die Treppe in der Wohnküche beginnen, gibt es keinen besonderen Raum zum Abstellen der Speisen, keine Badegelegenheit usw. In einer anderen Gegend wieder müssen die Zimmer geräumiger sein, ohne Vorsaal, Bad oder Speiseabstellraum finden sie keinen Abnehmer. So sind die Bedingungen grundverschieden, unter denen die einzelne Lösung entstanden ist. Die Kenntnis dieser Eigenarten ist erforderlich, um den Wert einer Wohnung für seinen Inhaber richtig abmessen zu können. Mit Absicht sind diesmal die mannigfaltigsten Lösungen zusammengestellt, weil auf diese Weise den verschiedensten Bedürfnissen Rechnung getragen werden und so schließlich jeder etwas für ihn Passendes finden kann.

Wie bereits betont, soll hier nicht durch eine Gegenüberstellung von schlechten und guten Lösungen die Kritik herausgefordert, vielmehr nur gezeigt werden, was einzelne Baugenossenschaften in den verschiedenen Gegenden Sachsens zurzeit bieten. Während in den Großstädten naturgemäß das große Mietshaus vorherrscht und weiterhin vorherrschen wird, zeigt sich erfreulicherweise fast durchgängig in Kleinstädten oder ländlichen Gegenden das Bestreben, die flache Bauweise beizubehalten bzw. ihr den Vorzug zu geben. Einen guten Ansporn hierzu bildet das All-

gemeine Sächsische Baugesetz und seine Handhabung durch die Behörden, die den Kleinhausbau teilweise durch die verschiedensten baupolizeilichen Erleichterungen ermöglichen. Der Kampf, der lange Zeit um das Thema „Kleinhaus oder Mietskaserne“ tobte, ist außerordentlich zurückgewichen hinter dem viel erfreulicheren Bestreben, auf beiden Gebieten ständig vorwärts zu kommen und stets nur die den Verhältnissen entsprechenden besten Lösungen zu bringen. Diese Entwickelung, die die Notwendigkeit des großen Mietshauses für bestimmte Fälle durchaus anerkennt, ist, wie sich aus den Planungen der Dresdner Baugenossenschaften erkennen läßt, in steter Aufwärtsentwickelung und erfolgreich bemüht, das große Mietshaus sowohl in seiner Grundriß- wie Aufrißgestaltung allen technischen, hygienischen, wirtschaftlichen und ästhetischen Anforderungen gerecht werden zu lassen. Eine Mannigfaltigkeit der Grundrißlösung wie beim Kleinhausbau tritt allerdings beim großen Miethaus nicht zutage, anderseits ist beim Kleinhaus das Bemühen der Architekten erkennbar, den verschiedenen Ansprüchen möglichst gerecht zu werden und gleichwohl den Aufwand für den Erwerber oder Mieter des Kleinhauses erträglich zu gestalten.

Um dem Besucher einen Vergleich der verschiedenen Lösungen zu ermöglichen, werden ihm nachfolgend die zur Beurteilung notwendigen Anhaltspunkte bei jedem Aussteller angegeben. Die statistischen Angaben über das Gründungsjahr, Mitgliederzahl usw. verdanken wir zu einem Teil dem Königl. Sächs. Statistischen Landesamte, die Angaben über die Häuser und Wohnungen den betreffenden Ausstellern. Zu letzteren Angaben bemerken wir: Unter Wohnfläche ist zu verstehen die gesamte nutzbare Fläche einer Wohnung einschließlich Vorsaal und Abort (sofern dieser in der Wohnung liegt), unter Herstellungskosten einer Wohnung sämtliche Kosten für Bodenerwerb, Bau, Nebenanlagen, Architektenhonorar, Anliegerbeiträge usw., unter Mieteinheit derjenige Teil der tatsächlich gezahlten Miete einer Wohnung, der auf 1 qm nutzbare Wohnfläche entfällt. Die weitere Angabe über die auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche und den für sie gezahlten Kaufpreis ist gemacht worden, um die bereits des öfteren aufgestellte Behauptung von neuem zu begründen, daß beim großen Miethaus der Anteil einer Wohnung am Grund und Boden im Verhältnis zu dem beim Kleinhaus bedeutend geringer ist, daß aber die gleichwohl Wohnung im großen Miethause prozentual viel mehr durch den Bodenpreis belastet wird, als die Wohnung im Kleinhaus. Ein Vergleich der durchschnittlichen Herstellungskosten einer Wohnung im Kleinhaus mit der im großen Miethaus zeigt bei Abzug der Bodenerstehungskosten, daß die Wohnung im Kleinhaus im allgemeinen nicht teuerer, ja des öfteren sogar billiger wird als die im großen Miethaus.

Dresdner Spar- und Bauverein, Dresden, Nr. 16—25

gegründet 1898, Mitgliederzahl am 31. Dezember 1912 4078, gesamter Grundstückswert am 31. Dezember 1912 über rund 4470000 M.

Nr. 16, 17. **Posadowsky-Wehner-Häuser in Dresden-Löbtau:** errichtet 1903 bis 1905 nach Plänen der Architekten Königl. Bauräte Schilling & Graebner, Dresden. 8240 qm großes Gelände, vom Reichsfiskus in Erbpacht auf 80 Jahre überlassen, mit 298 Kleinwohnungen, einer Zentral-Badeanstalt, Kindergarten, einer Bücherei, einem großen Saal und Vereinszimmer; besonders bemerkenswert großer Innenhof, der als Kinderspielplatz und Turnplatz benutzt wird.

Durchschnittliche Wohnfläche 51,84 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 4845 M.,
Mieteinheit 5,84 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 27,7 qm.

Nr. 18. **Dr. Becker-Häuser, Dresden-Neustadt:** errichtet 1907 bis 1908 nach Plänen der Architekten Königl. Bauräte Schilling & Graebner, Dresden. Häuserblock in offener Bauweise, enthaltend 126 Kleinwohnungen, Badeanstalt und Bücherei, von der Grundstücksfläche sind nur 34 % überbaut.

Durchschnittliche Wohnfläche 51 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 6133 M.,
Mieteinheit 6 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 35,6 qm zum Kaufpreis von 1211 M.

Nr. 19-22. **Rudolf-Schilling-Häuser, Dresden-Striesen:** errichtet 1910—1911, nach den Plänen der Architekten Königl. Bauräte Schilling & Graebner, Dresden, enthaltend 211 Kleinwohnungen, einen Versammlungsraum, Kinderspielzimmer und Bücherei, sowie ein Wirtschaftsgebäude mit Zentral-Wasch- und -Badeanstalt, jede Wohnung hat Innenklosett, jeder Wohnraum ist direkt vom Vorsaal aus zugängig.

Durchschnittliche Wohnfläche 51 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 5747 M.,
Mieteinheit 7 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 35,6 qm zum Kaufpreis von 1079 M.

Nr. 23-25. **Häuserblock Dresden-Pieschen:** errichtet 1912/13 nach Plänen des eigenen Vereinsbureaus, enthaltend 148 Kleinwohnungen, davon ²/₃ mit Stube, Kammer und Küche, direkt belichtetem Vorsaal und Innenklosett.

Hier ist zum erstenmal der Grundriß von Bauamtmann Koch, Dresden, ausgeführt (Abbildung 6). Auch dieser Block wird Dampf-Wasch- und Badeanstalt erhalten, da sich diese in den Striesener Häusern sehr bewährt hat. Zu beachten ist ferner die von der sonst üblichen abweichende Blockaufteilung, die eine doppelte Besonnung (Ost- und Westlage) fast aller Wohnungen ermöglicht, sowie die reichlichen Gartenanlagen und Kinderspielplätze. Von diesem Blocke lassen sich die Angaben über Wohnfläche usw. nicht machen, da die Häuser zum Teil noch nicht fertiggestellt, zum Teil noch nicht abgerechnet sind.

Kleinwohnungsbauverein, Dresden, Nr. 26—40

gegründet 1911, Mitgliederzahl am 1. Januar 1913: 679.

Nr. 26, 27, 32-36. **Häusergruppe Dornblüthstraße:** errichtet 1911 nach Plänen des Architekten Theodor Richter, Loschwitz-Dresden, enthaltend 124 Wohnungen mit Innen-Wasserklosett und indirekt belichteten und belüfteten Vorsaal, Wohnküche und Wannenschrank, sodaß Badegelegenheit in jeder Wohnung vorhanden ist.

Durchschnittliche Wohnfläche 50,26 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 6163 M.,
Mieteinheit 7,21 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 53,3 qm zum Kaufpreis von 1450 M.

Nr. 28, 29. **Häusergruppe Gehestraße:** errichtet 1911 bis 1912 nach Plänen des Architekten Theodor Richter, Loschwitz-Dresden, enthaltend 75 Wohnungen, besonders interessante Lösung durch merkwürdige Form des Grundstückes.

Durchschnittliche Wohnfläche 53,28 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 5237 M.,
Mieteinheit 5,89 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 23,1 qm zum Kaufpreis von 820,50 M.

Nr. 31. **Häusergruppe Coswiger Straße:** errichtet 1913 nach Plänen des Architekten Theodor Richter, Loschwitz-Dresden, enthaltend 139 Wohnungen mit direkt belichtetem und belüftetem Vorsaal und Abort, eine der vorteilhaftesten Grundrißlösungen für das Mehrfamilienhaus in geschlossener Häuserreihe (siehe Abbildung 9).

Durchschnittliche Wohnfläche 52,33 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 4957 M.,
Mieteinheit 6,92 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 42,9 qm zum Kaufpreis von 858 M.

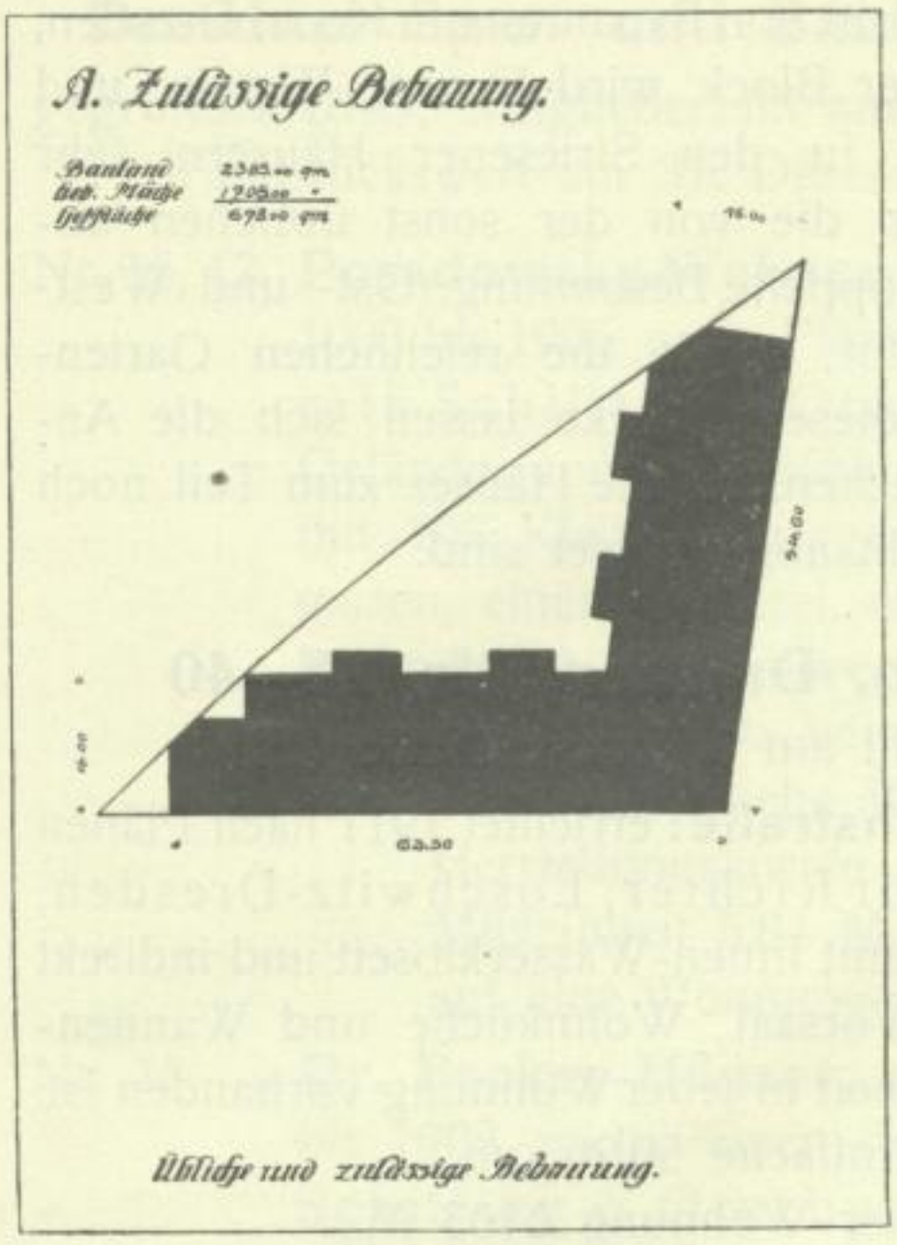


Abbildung 7.

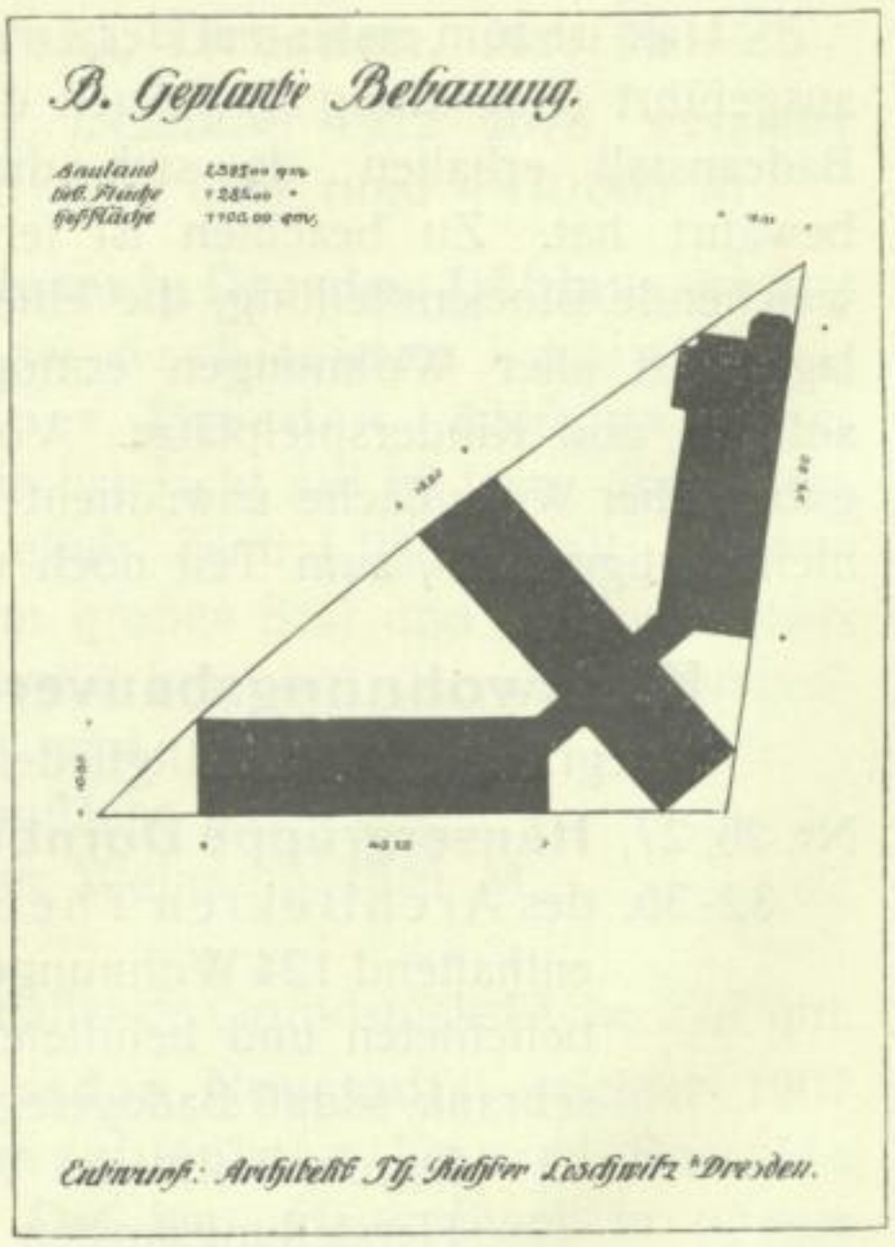


Abbildung 8.

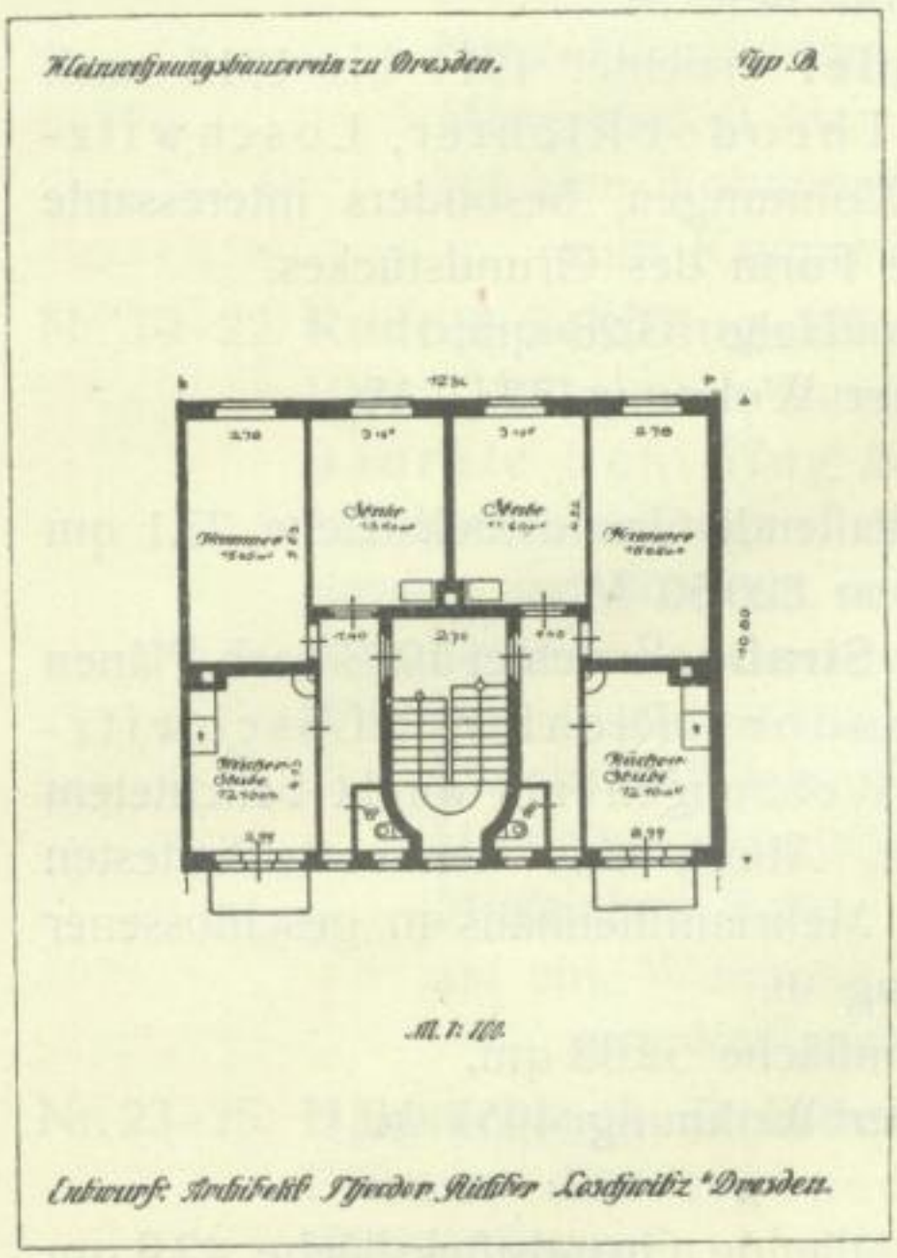


Abbildung 9.

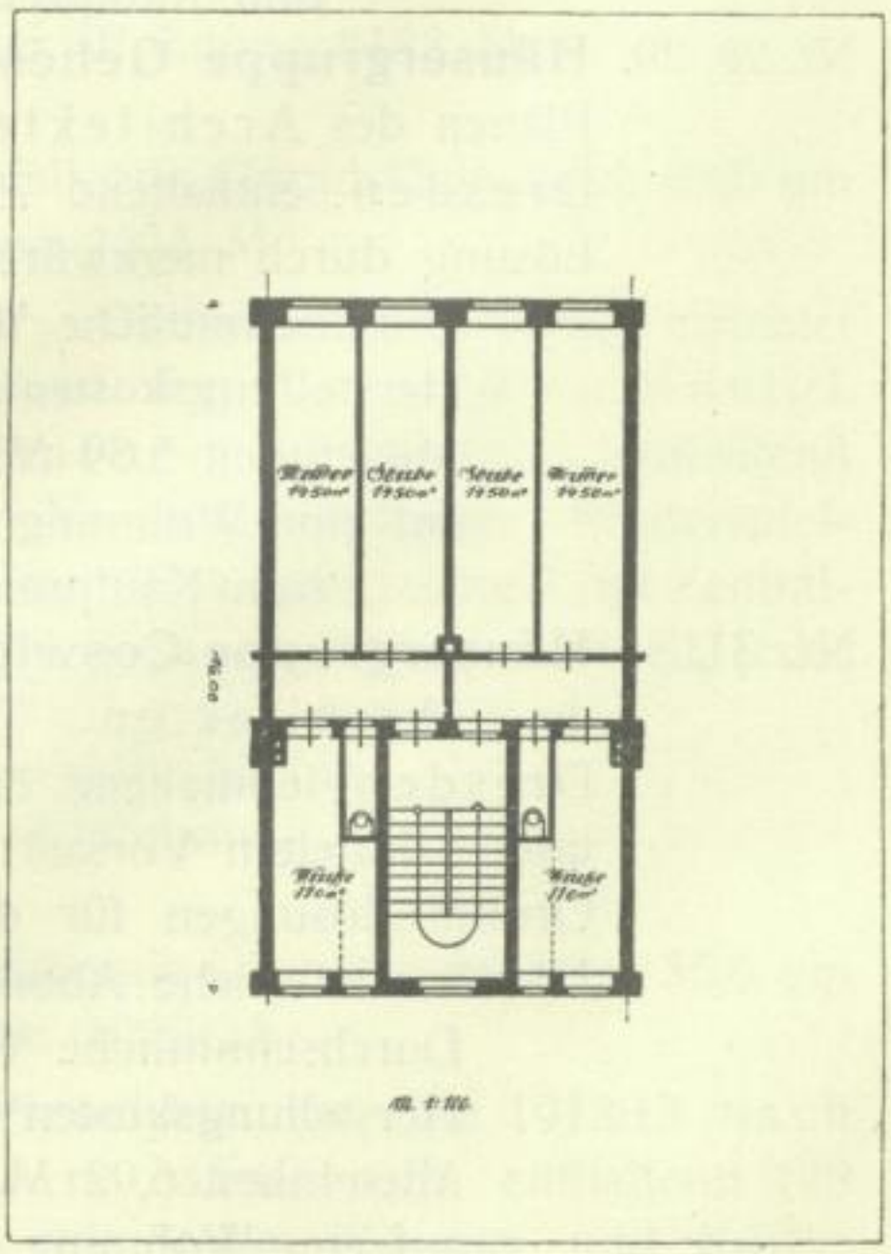


Abbildung 10.

Nr. 37-40. **Häusergruppe Bischofsplatz:** errichtet 1913 nach Plänen des Architekten Theodor Richter, Loschwitz-Dresden, enthaltend 95 Wohnungen, besonders bemerkenswerte Ecklösung und Anordnung von drei Wohnungen in einem Geschoß, bei der gleichwohl die vollkommene Querdurchlüftung jeder Wohnung gewährleistet ist. (Siehe auch Abbildung 8.)

Durchschnittliche Wohnfläche 48,81 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 5250 M.,
Mieteinheit 6,69 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 25,1 qm zum Kaufpreis von 753 M.

Nr. 41-44. **Gegenüberstellung von baupolizeilich zulässiger, aber unvorbildlicher und von ausgeführter zweckmäßigerer, vorbildlicher Eckgrundstückslösung für den Kleinwohnungsbau** (letztere ausgeführt vom Kleinwohnungsbauverein Dresden, Häusergruppe Bischofsplatz Nr. 37—40), zulässige Bebauung (Abbildung 7) ergibt an der Ecke schlechte Lösung durch schiefwinklige Zimmer, dunkle Flure usw., außerdem starke Ausnutzung des Grundstückes (unbebaut 678 qm), schließlich (Abbildung 10) bei zulässiger Gebäudetiefe mit 16 m für 40 qm große Kleinwohnung unmöglichen Grundriß.

Dafür wurde gewählt: Bebauung nach Abbildung 8 bzw. 9 unter durchgängiger Anlage von rechtwinkligen Zimmern, die sämtlich gute Lage und hinreichend Belichtung haben bei geringerer Blocktiefe (10,80 m), außerdem besser ausnutzbare, etwa quadratisch geformte Wohnräume, sowie reichliche Grünflächen (unbebaut 1100 qm).

Rat der Königl. Haupt- und Residenzstadt Dresden, Hochbauamt, Nr. 45—52a.

Nr. 45, 46. **Kleinwohnungen für Straßenbahnbeamte, Bünaustraße:** errichtet 1912 nach Plänen des Stadtbaurates Prof. Hans Erlwein, Dresden (Schaubild von Maler Prof. Fritz Beckert, Dresden), enthaltend 56 Wohnungen.

Durchschnittliche Wohnfläche 48,75 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 7000 M.,
Mieteinheit 6,66 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 89 qm zum Kaufpreis von 1465 M.

Nr. 47-49. **Kleinwohnungen Johann-Meyer-Stiftung:** errichtet 1911 bis 1912 nach Plänen des Stadtbaurates Prof. Hans Erlwein, Dresden (Schaubild von Maler Paul Ricken, Dresden), enthaltend 36 Wohnungen.

Durchschnittliche Wohnfläche 54,8 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 7178 M.,
Mieteinheit 3,95 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 73 qm zum Kaufpreis von 1456 M.

Nr. 50-52a. **Kleinwohnungen Dr. Krenkel-Stiftung:** errichtet 1910 bis 1911 nach Plänen des Stadtbaurates Prof. Hans Erlwein, Dresden, enthaltend 34 Wohnungen (Schaubild von Maler Prof. Fritz Beckert, Dresden, Skraffitomalerei der Schauseiten von Paul Rößler, Dresden).

Durchschnittliche Wohnfläche 49,3 qm.
Herstellungskosten einer Wohnung 8541 M.,
Mieteinheit 3,93 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 79,4 qm zum Kaufpreis von 1529 M.

Die beiden letztgenannten Häusergruppen verzinsen sich nur zu 2,3 bzw. 3 Prozent.

Baugenossenschaft des Leipziger Mietervereins, Nr. 53—56

gegründet 1903, Mitgliederzahl 31. Dezember 1912: 496. Wohnhausgruppe in Leipzig-Lindenau, Lützner-, Radius- und Demmeringstraße, errichtet 1912/13 nach Plänen des Architekten Karl Poser, Leipzig, enthaltend 175 Wohnungen.

Durch die Anlage der Gesamtgruppe soll gezeigt werden, wie durch geeignete Grundstücksaufteilung eine Anlage geschaffen werden kann, die, mit großen Trocken- und Kinderspielplätzen versehen, gesundheitlich und ästhetisch moderne Ansprüche zu erfüllen sucht.

Die Wohnungen können nach vorheriger telephonischer Anmeldung (Fernruf 14662 und 15522) besichtigt werden.

Wohnfläche 59,17 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 6709 M.,
Mieteinheit 6,13 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 48,4 qm zum Kaufpreis von 999 M.

Baugenossenschaft Festbesoldeter, Leipzig, Nr. 57—74

gegründet Mitte 1911; in den 2 Jahren des Bestehens brachte es die Genossenschaft auf 917 Mitglieder, über 159 000 M. eingezahlte Geschäfts-

anteile, 252 000 M. unkündbare Schuldverschreibungen und 78 500 M. Sparkasseneinlagen.

Häusergruppe in Leipzig-Reudnitz und Leipzig-Anger, errichtet 1912/13 nach Plänen der Architekten Königl. Baurat Theodor Kösser und Hans Böhme, Leipzig.

Für die Wohnungen wurde reine Nord- und Südlage nach Möglichkeit vermieden; Höfe gut durchlüftbar ohne Nebengebäude, dafür mit Rasenanlagen, Kinderspielplätzen usw.

Die Wohnungen können nach vorheriger telephonischer Anmeldung (Fernruf 344) besichtigt werden.

Wohnfläche 63,09 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 7995 M.,
Mieteinheit 6,66 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 55,6 qm zum Kaufpreis von 1843 M.

Spar- und Bauverein Oberlungwitz, Nr. 75, 76,

errichtet 1911/12 nach Plänen der Architekten Ernst Beyer, Chemnitz, und Louis Richter, Hohenstein-Ernstthal.

Oberlungwitz. Ort mit starker Industriebevölkerung in der Amtshauptmannschaft Glauchau.

4 Sechsfamilienhäuser (für die auf diese Häuser von der Landesversicherungsanstalt Königreich Sachsen dargeliehenen Gelder hat die Gemeinde Oberlungwitz selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen).

Durchschnittliche Wohnfläche 52,7 bis 65,8 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 4583 bis 5225 M.,
Mieteinheit 3,66 bis 4,06 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche durchschnittlich 166 qm zum Kaufpreis von 260 M.

Bauverein Wettin, Annaberg, Nr. 77, 78,

errichtet 1910/1912 nach den Plänen der Architekten Königl. Bauräte Schilling & Graebner, Dresden. Genossenschaft gegründet im Jahre 1908.

Durchschnittliche Wohnfläche 46,7 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 4928 M.,
Mieteinheit 5,38 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 136 qm zum Kaufpreis von 333 M.

Bauverein für Schmiedeberg und Umgegend, Nr. 79—84.

Der Bauverein wurde im Jahre 1910 mit starker finanzieller Unterstützung der Mühlenbauanstalt und Maschinenfabrik vormals Gebrüder Seck, Dresden, gegründet, die auch jetzt noch durch Kapitalbeteiligung usw. dem Verein wesentliche Hilfe leistet. Zurzeit sind für 103 Familien Wohnungen nach den Plänen des Architekten Alfons Girod in Deuben b. Dresden geschaffen, die in Ein-, Zwei- und Vierfamilienhäusern liegen. Der Bebauung standen große Schwierigkeiten ganz besonders durch die Höhenlage der Siedlung, aber auch durch das hängige Gelände entgegen. Die Baumaterialien mußten mittels Kraftaufzugsbetriebes an die Baustelle befördert werden und sind wesentlich teurer als anderswo, hieraus erklären sich die hohen Herstellungskosten der Wohnungen. Die Grundrisse sind jeweils dem Gelände durchaus angepaßt und müssen, da teilweise sehr gut gelungen, die Aufmerksamkeit der Interessenten erwecken.

Durchschnittliche Wohnfläche 54 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 5853 M.,
Mieteinheit 4,84 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 214 qm zum Kaufpreis von 214 M.

Baugenossenschaft für Birkigt und Umgegend, Nr. 85—89,

erst im dritten Vierteljahr 1912 gegründet, will der im Plauenschen Grund herrschenden starken Wohnungsnot der industriellen Vororte Dresdens abzuhelfen versuchen; zeichnet sich durch vorbildlichen Eifer der Genossenschaftsmitglieder aus, hat schon gegen 220 Mitglieder und baut etwa 150 Wohnungen, mit deren Entwurf und Bauleitung Architekt Alfons Girod, Deuben bei Dresden, beauftragt ist.

An Straße A 4 Vierfamilienhäuser, sonst nur Ein- und Zweifamilienhäuser, die im Grundriß dem Gelände angepaßt sind; teilweise sehr starke Terrainunterschiede (z. B. zwischen Straßen- und Hinterfront Geschoßhöhe!!), die eigenartige Grundrißlösung bedingen.

Durchschnittliche Wohnfläche 52,4 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 5862 M.,
Mieteinheit 5,47 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 260 qm zum Kaufpreis von 607 M.

Baugenossenschaft Mügeln, Bezirk Dresden, Nr. 90—94.

Mügeln, Industrievorort Dresdens, über 7000 Einwohner. Genossenschaft 1912 gegründet, von der Kolonie sind bisher etwa

14 Wohnungen in Familienhäusern bezogen. Architekt Fritz Müller, Dresden.

	Durchschnittl. Wohnfläche qm	Herstellungskosten einer Wohnung M.	Mieteinheit M.	Auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche qm	Zum Kaufpreis von M.
Haus I	60,50	7 615	6,12	191	477,50
„ II	62,00	7 300	5,81	225	562,50
Doppelwohnhaus . .	60,75	8 250	6,03	205	554,00
Zweifamilienwohnhaus	66,00	12 000	9,09	264	712,80
Doppelwohnhaus . .	59,50	7 900	6,15	238	643,40

Gemeinnützige Baugenossenschaft Hainichen, Nr. 95–109,

errichtet 1912 nach Plänen des Architekten Max Ulbricht, Dresden. Genossenschaft wird stark von Industriellen unterstützt, Ein- und Zweifamilienhäuser mit durch Grundrißanlage bedingten billigen Preisen.

	Durchschnittl. Wohnfläche qm	Herstellungskosten einer Wohnung M.	Mieteinheit M.	Auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche qm	zum Kaufpreis von M.
Gruppenhaus A . .	55	4550	3,40	140	210
„ B . .	61	6148	4,59	210	315
Vierfamilienhaus C .	46	3940	3,37	162,5	243,75
Zweifamilienhaus D .	95,5	8382	4,19	265,0	397,5
Gruppenhaus E . .	126	11229	4,37	350,0	525

Eigenheim-Siedlung Briesnitz b. Dresden, Nr. 110—116, 139—141,

gegründet 1911, Mitgliederzahl am 31. Dezember 1911: 106. Der Zweck dieser Genossenschaft ist, mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes ausschließlich Genossen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen im Einfamilienhaus zu mäßigen Preisen zu beschaffen. Weiter bestimmen die Satzungen, daß Mitglieder, welche sich um die Übertragung einer Siedlungsstelle bewerben, die bedingungsgemäße Anzahlung zu leisten haben, welche später auf den Kaufpreis der Siedlungsstelle verrechnet wird. Zur Erwerbung einer Siedlungsstelle sind nur Genossen berechtigt, die ein Geschäftsguthaben von 200 M. besitzen und auf bedingungsgemäße Anzahlung mindestens 1000 M. eingezahlt haben. Die Tilgung

des Kaufpreises für eine Siedlungsstelle seitens des Erwerbers geschieht nach dem hiernach zu schließenden Vertrag bzw. nach den von den geldgebenden Behörden festzustellenden Bedingungen. Der Genosse muß auf der von ihm erworbenen Siedlungsstelle selbst Wohnung nehmen, Vermietung oder Verpachtung ist nur mit Genehmigung des Vorstandes gestattet.

Die Genossenschaft hat in der kurzen Zeit von etwa einem Jahre nach den Entwürfen des Architekten M. Ludloff-Dresden eine vorbildliche Eigenheimsiedlung mit über 100 Einfamilienhäusern in der nächsten Nähe Dresdens geschaffen. Die Erstehungskosten der Einfamilienhäuser schwanken zwischen 7800 und 15000 M., die Wohnfläche zwischen 62 und 117 qm, die Grundstücksgrößen sind verschieden, von 300 bis 420 qm (zum Werte von 1011 bis 1354 M.), so daß jedem Siedler ein eigener Garten zur Verfügung steht.

Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn, Nr. 117—125,

gegründet 1911, Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Höhe des festgesetzten Stammkapitals 205000 M., zu leistende Einlage 500 M., alles Nähere ersichtlich aus dem Gesellschaftsvertrag und dem ersten Geschäftsbericht; hierin auch nähere Angaben über Architekten usw.

Gemeinnütziger Bauverein Demitz-Thumitz, Nr. 126, 127,

errichtet 1912 nach Plänen des Architekten J. A. Bohlig, Dresden, ansprechende Kleinhauskolonie im Ein- und Mehrfamilienhaus (siehe Abbildung Nr. 11).

Abbildung 11.

Durchschnittliche Wohnfläche 49,7 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 4187 M.,
Mieteinheit 4,05 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 231 qm zum Kaufpreis von 219 M.

Baugenossenschaft Klotzsche-Königswald, Nr. 128, 129,

errichtet 1913 nach den Plänen des Architekten Dipl.-Ing. Blaum, Dresden.

Klotzsche-Königswald, als Sommerfrische bekannter Vorort Dresdens. Hier herrscht Kleinwohnungsnot, da neue Kleinwohnungen kaum entstehen und hauptsächlich Sommerfrischler-Wohnungen errichtet werden.

10 Ein- und 1 Vierfamilienhaus, jede Wohnung mit eigenem Garten.
Durchschnittliche Wohnfläche 57,64 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 5714 M.,
Mieteinheit 5,95 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 143 qm zum Kaufpreis von 500 M.

Baugenossenschaft Heidenau, Nr. 130—137.

Heidenau, Industrievorort Dresdens, im Elbtal nach Pirna zu gelegen, mit über 5400 Einwohnern. Die Genossenschaft ist gegründet im Jahre 1912 und wird stark von Industriellen unterstützt. Die Häuser sind errichtet 1912 bis 1913 nach Plänen von Architekt Theodor Richter, Loschwitz-Dresden, 154 Wohnungen in Häusern vom Einfamilienhaus bis zum Sechsfamiliengruppenhaus, Areal mitten im Fabrik- und Mietskasernengelände gelegen, daher hohe Randbebauung, im Blockinnern Einfamilienhäuser an Wohnstraßen, alle Wohnungen mit Innenklosett, direkt belichtetem und lüftbarem Vorsaal und Abort, Wohnküche und Wannenschrank (Grundriß siehe Nr. 135, 137 und das Aquarell Nr. 134).

Durchschnittliche Wohnfläche 53,6 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 5669 M.,
Mieteinheit 5,55 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 80 qm zum Kaufpreis von 194 M.

Nr. 130, 131. Blick in geräumige und helle Küche und Schlafstube einer Wohnung dieser Genossenschaft (Aquarell von Maler Hofmann, Dresden, beim National-Hygiene-Museum).

Werkwohnungen der Firma Nestler & Breitfeld, Erla i. Erzgeb., Nr. 142—145

errichtet 1913 nach Plänen des Architekten Dipl.-Ing. Blaum, Dresden; reizvolle Lage am Berghange.

Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Garten.
Durchnittliche Wohnfläche 59 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 4167 M.,
Mieteinheit 4,23 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 200 qm zum Kaufpreis von 200 M.

Bauverein Glösa und Umgegend, Nr. 146, 147.

Glösa, Industrievorort von Chemnitz, errichtet 1912 nach Plänen des Architekten Albert Schröder, Chemnitz, ansprechende Siedelung in 6 Familiendoppelhäusern und einem Neunfamilienhaus.

Durchschnittliche Wohnfläche 48 bis 57 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 4410 bis 5058 M.,
Mieteinheit 4,09 bis 4,54 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche durchschnittlich 128 qm zum Kaufpreis von 384 M.

Baugenossenschaft Dresden-Land, Dresden, Nr. 148—172,

gegründet 1908, Mitgliederzahl am 1. Januar 1913: 243, hat in den wenigen Jahren ihres Bestehens bereits in fünf Orten der Umgegend Dresdens, in Coßmannsdorf, Niedersedlitz, Lockwitz, Cossebaude und Dorfhain, Häuser mit Kleinwohnungen errichtet. Die Genossenschaft legt Wert darauf, möglichst wenige Wohnungen in einem Hause zu vereinigen. In der Regel wohnen in den einzelnen Häusern, von denen häufig mehrere zu Gruppen vereinigt sind, nur zwei Familien; es sind außerdem eine ziemliche Anzahl von Einfamilienhäusern errichtet worden, die den Ansprüchen von Arbeitern in gehobenerer Stellung dienen; zu jeder Wohnung gehört ein Stück Gartenland. In der Kolonie Coßmannsdorf ist ferner ein Volksbad erbaut worden. Die Genossenschaft erfreut sich des regen Interesses einer großen Anzahl Industrieller.

Nr. 148-156b. **Kolonie Coßmannsdorf:** errichtet 1908—10 nach Plänen von Architekt Professor Oswin Hempel, Dresden. Im Plauenschen Grund gelegenes Areal von 75670 qm, bisher errichtet 167 Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern,

teilweise mit einer Mieteinheit von 5,30 M. Näheres siehe Mitteilungen über die Tätigkeit der Baugenossenschaft Dresden-Land in den Jahren 1908 bis 1910 (erhältlich in der Geschäftsstelle des Verbandes).

Nr. 157, 158. **Kolonie Niedersedlitz I:** errichtet nach Plänen des Architekten Kurt Quester, Dresden. Das 3250 qm große Gelände wurde der Genossenschaft von der Firma Otto Kaufmann, Niedersedlitz, in Erbpacht gegeben und mit insgesamt 15 Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut.

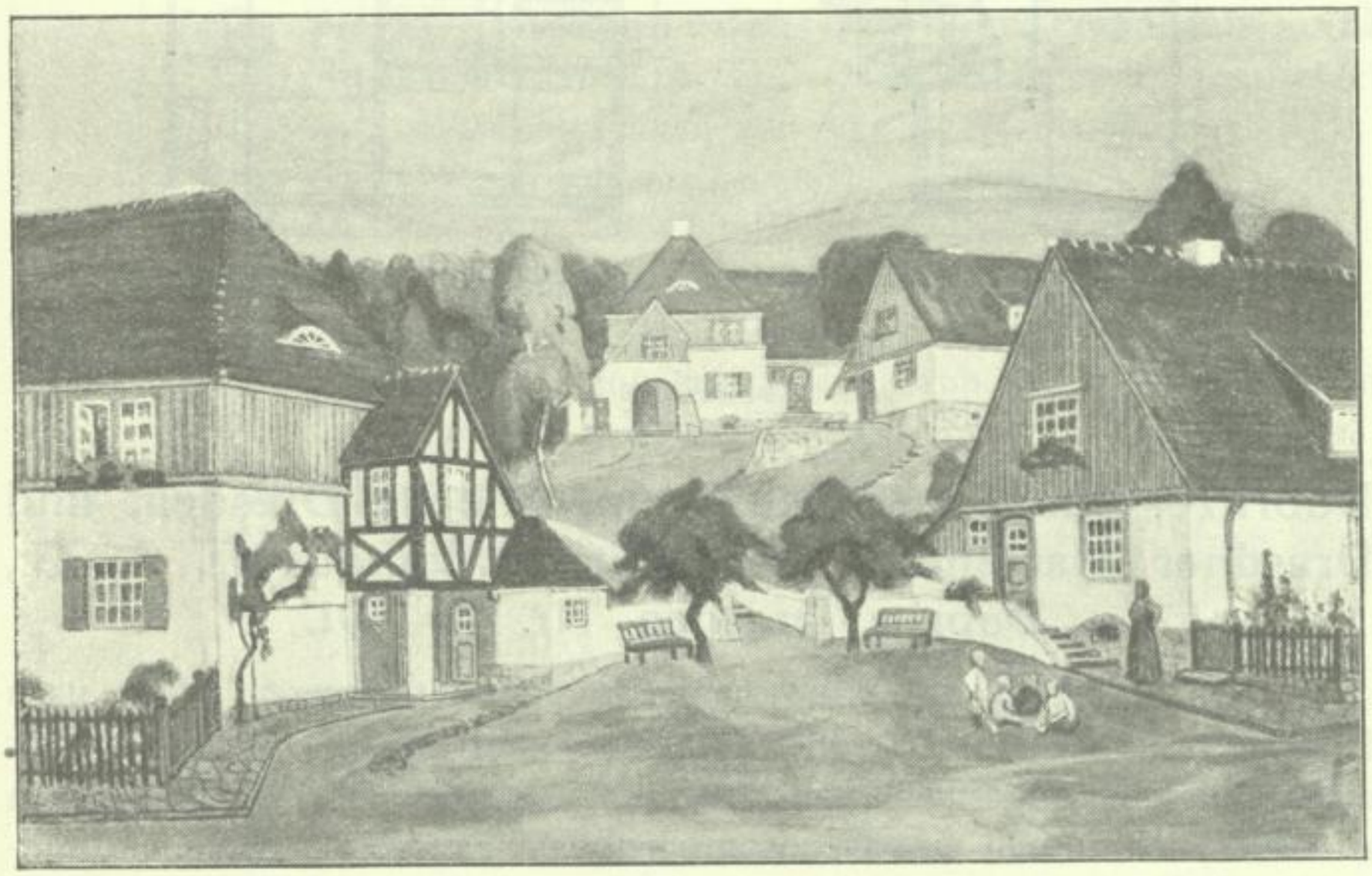


Abbildung 12.

Nr 159-169. **Kolonie Niedersedlitz II:** errichtet 1912 und 1913 nach Plänen des Architekten Richard Merz, Dresden. Von der etwa 50000 qm großen Kolonie ist erst ein Teil bebaut mit 15 Zweifamilienhäusern und einem Gruppenhaus mit Zweifamilienhäusern und 4 Einfamilienhäusern. Der planmäßige weitere Ausbau der Kolonie ist in Angriff genommen.

Nr. 170-172. **Kolonie Cossebaude:** errichtet 1913 nach Plänen von Architekt Georg Baehr, Dresden-N., enthaltend 14 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Gesamtanlagekosten einschließlich Bauland rund 70000 M. In dieser Planung ist versucht worden, durch ungezwungene Gruppierung

und Anpassung der Bauten an das Gelände, sowie durch Schonung des vorhandenen schönen Baumbestandes eine an sich geschlossene reizvolle Anlage zu schaffen, die in dem landschaftlich schönen Cossebauder Grund keinen Fremdkörper bildet (siehe Abbildung 12 und 13).

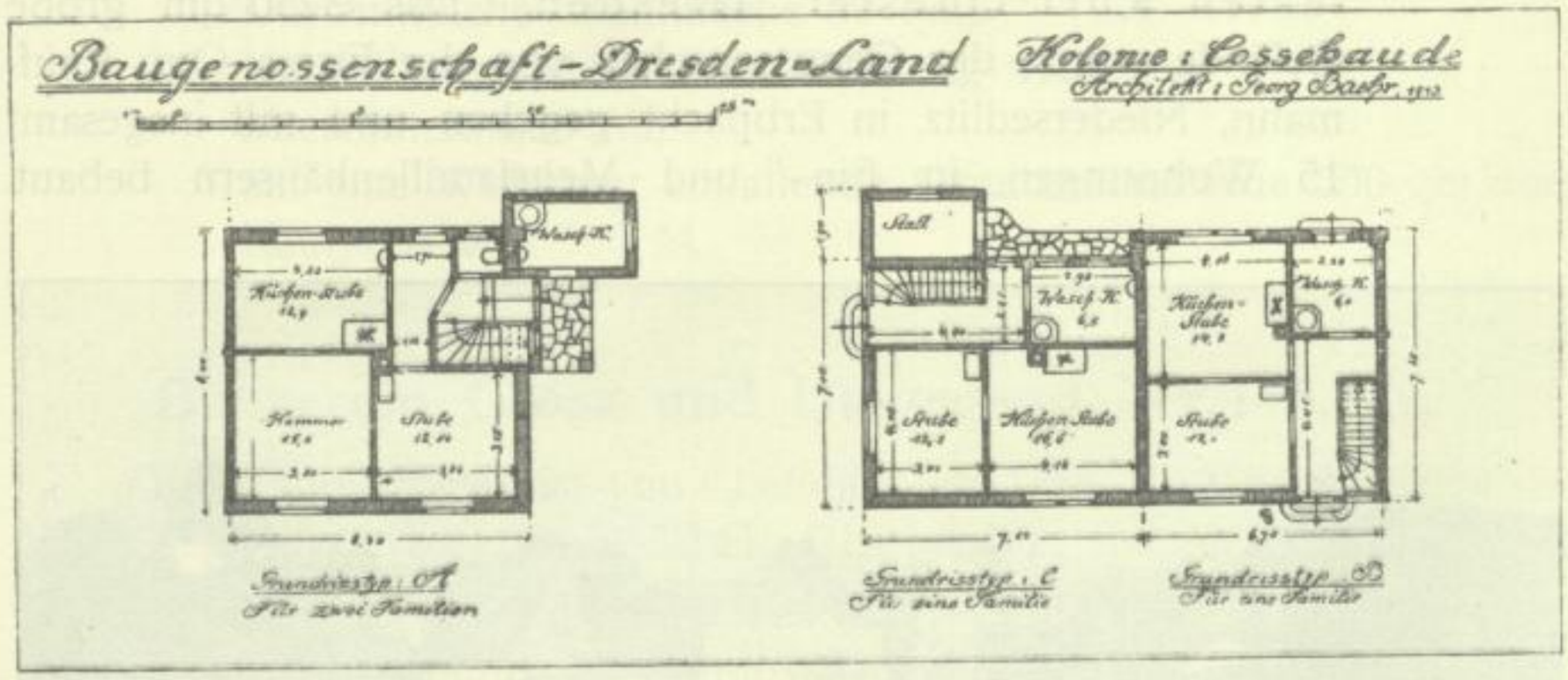


Abbildung 13.

Dobritzer Spar- und Bauverein, Dobritz-Dresden, und Dresdner Gardinen- und Spitzen-Manufaktur, A.-G., Dobritz-Dresden, Nr. 173—191.

Die Verlegung des Fabrikbetriebes aus der inneren Stadt nach Dobritz veranlaßte die Dresdner Gardinen- und Spitzen-Manufaktur, für einen Teil ihrer Angestellten und Arbeiter teils eigene (Werk-) Wohnungen zu bauen, teils durch eine Genossenschaft bauen zu lassen. Die Genossenschaft wird von ihr durch Hergabe billigen Geländes, billiger Baugelddarlehen usw. unterstützt, so daß sie in der kurzen Zeit ihres Bestehens einen Häuserblock mit 79 Wohnungen errichten konnte.

Die Häuser der Dresdner Gardinen- und Spitzen-Manufaktur zeichnen sich sowohl durch praktischen Grundriß wie befriedigende Aufrißlösung aus. Die Häuser an der Prohliser Straße Nr. 181, 182 sind bemerkenswert durch Ausbildung der Wohnküche mit abgeschlossenem Koch- und Planschraum (siehe Nr. 185, 186).

Nr. 187. Von der Gesellschaft gelieferte Badeeinrichtung; die Wasserpfanne auf dem Herd, die von der Zapfstelle im Planschraum aufgefüllt wird und automatisch die erfolgte Füllung anzeigt, so daß ein Überlaufen der Wasserpfanne selbst bei Unachtsamkeit der Bewohner unmöglich ist. Von der Wasserpfanne aus geht direkt Leitung nach der Badewanne; die Vorrichtung hat sich durchaus bewährt; die Bewohner

sind sehr zufrieden damit; Badewanne in Schrank hochklappbar mit einem Ablauf, so daß lästiges Ausschöpfen vermieden wird.

Nr. 173-180. **Dobritzer Spar- und Bauverein, Dobritz-Dresden:** errichtet 1911/13 nach Plänen der Architekten Königl. Bauräte Schilling & Graebner, Dresden.
Durchschnittliche Wohnfläche 53 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 5658 M.,
Mieteinheit 6,04 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 33,3 qm zum Kaufpreise von 266 M.

und **40 Werkwohnungen der Dresdner Gardinen- und Spitzen-Manufaktur, A.-G., Dobritz-Dresden:** errichtet 1908 bis 1912 nach Plänen der Architekten Königl. Bauräte Schilling & Graebner, Dresden.
Durchschnittliche Wohnfläche 56 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 7503 M.,
Mieteinheit 4,20 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 135 qm zum Kaufpreise von 984 M.

Nr. 181-191. **25 Werkwohnungen derselben Gesellschaft:** errichtet 1912 nach den Plänen der Architekten Hänichen und Prof Tscharmann, Dresden.
Durchschnittliche Wohnfläche 60,32 qm,
Herstellungskosten einer Wohnung 6139 M.,
Mieteinheit 4,73 M.,
auf eine Wohnung entfallende Grundstücksfläche 125,2 qm zum Kaufpreise von 578 M.

Firma Gebrüder Lenk, Rodewisch i. V., Nr. 192—194.

Kleinhäuserkolonie, errichtet 1912/1913; Architekt Karl Poser, Leipzig. Nähere Auskünfte erteilt der Architekt.

Bericht über die Ergebnisse der Wohnungsaufsicht im Bezirke der Königl. Amtshauptmannschaft Auerbach i. V., Nr. 204.

Über den Umfang und die Organisation der Wohnungsaufsicht im Königreich Sachsen unterrichtet die besondere Beilage.

Muster der Geschäftsbücher für Bauvereinigungen, Nr. 205.

Ausgearbeitet und vorgeschrieben vom Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich Sachsen.

Lehmannsche Buchdruckerei, Dresden-N.