

Sanierung von Elendswohnvierteln — Vorschriften und Praxis im Ausland

von Friedrich Halstenberg

Die Bemühungen um die Sanierung von Elendswohnungen und Verfallsvierteln werden in aller Welt als eine zentrale Aufgabe der Wohnungs- und Sozialpolitik betrachtet. Neben den bereits seit Jahrzehnten in einzelnen Ländern eingeleiteten Maßnahmen haben sich in jüngster Zeit auch internationale und supranationale Organisationen mit diesem Problemkreis befaßt. Mit der Sanierung beschäftigte sich im Jahre 1954 der Wohnungsausschuß der Europäischen Wirtschaftskommission. Im selben Jahr stellte der Internationale Verband für Wohnungswesen und Städtebau seinen 22. Kongreß in Edinburgh unter dasselbe Thema. Im Jahre 1956 empfahl der 23. Internationale Kongreß für Wohnungswesen und Städtebau: „Der Stadtplanung müssen Mittel in die Hand gegeben werden, um die Gebiete, die von einem vollständigen Verfall noch zu retten sind, zu sanieren, und diejenigen, die nicht mehr einer Erneuerung zugänglich sind, abzureißen und im Sinne des Gesamtplanes für die städtische Entwicklung wieder aufzubauen.“

Angesichts des Umstandes, daß es in Deutschland im Gegensatz zu einer Reihe anderer Länder eine spezielle Gesetzgebung über Sanierungsmaßnahmen noch nicht gibt, dürfte eine Übersicht über die dieses Aufgabengebiet betreffenden ausländischen Vorschriften, Handhaben und Erfahrungen für die deutsche Praxis und für die wünschenswerte deutsche Rechtsentwicklung von nicht unwesentlichem Interesse sein. Um Vergleich und Gegenüberstellung zu erleichtern, ist die nachfolgende Darstellung nach sachlichen Gesichtspunkten geordnet, innerhalb deren jeweils über diejenigen Länder berichtet wird, aus deren Bereichen Wesentliches entnommen werden kann. Dabei wird im einzelnen auf die auch in die deutsche Terminologie eindringende Unterscheidung zwischen der „Sanierung“, die eine Mehrzahl räumlich zusammenhängender Objekte, meist ganze Wohnviertel, zum Gegenstand hat, und der „Entrümpelung“, die sich auf die einzelne Elendswohnung bezieht, nur insoweit eingegangen werden, als bemerkenswerte Abweichungen im Verfahren festzustellen sind. Dies ist nur ausnahmsweise der Fall.

Qualifikation und Feststellung der Elends- wohnungen und -quartiere

Die Sanierungsmaßnahmen dienen negativ ausgedrückt der Beseitigung von Elendswohnungen und -quartieren, positiv ausgedrückt der Hebung des Wohnungsstandards für breite Bevölkerungsschichten. Bevor auf die in den einzelnen Ländern hierzu zur Verfügung stehenden Handhaben eingegangen wird, bedarf der Begriff der „Elendswohnung“ nähere Betrachtung. Dabei liegt es auf der Hand, daß die begriffswesentlichen Merkmale angesichts der unterschiedlichen Wohngewohnheiten und -verhältnisse sowie der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten von Land zu Land und auch innerhalb der nationalen Bereiche nicht unerheblich voneinander abweichen. Es kann daher kaum verwundern, daß keine der dem Verfasser zugänglichen ausländischen Rechtsvorschriften konkrete Merkmale für die Qualifikation von Elendswohnungen enthält. Fast ausnahmslos arbeiten die ausländischen Vorschriften mit kurzen generellen Kennzeichnungen, wie z. B. „unbewohnbar“, „ungesund“, „gesundheitsgefährdend“, „auf die Dauer für die menschliche Bewohnung untauglich“ usw. Offenbar aber treffen diese Kennzeichnungen in wörtlicher Auslegung nur die Fälle polizeirechtlicher Eingriffe aus dem Motiv der Abwehr unmittelbarer konkreter Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit.

Die Sanierung strebt aber nicht nur die Beseitigung „polizeiwidriger Wohnungsverhältnisse“ an. Die Sanierung dringt, ohne daß die Rechtsprache diesem Umstande schon Rechnung trägt, aus dem engeren Bereich der Wohnungspolizei in das umfassendere Gebiet der Wohnungsfürsorge, der Wohnungs- und Sozialpolitik vor. Dies deutlich erkannt und ausgesprochen zu haben, ist das Verdienst einer niederländischen Studienkommission, die in ihrem 1954 veröffent-

lichten Bericht einen in dieser Art erstmaligen Katalog der Kriterien der „Elendswohnungen“ zusammengestellt hat (Tijdschrift voor Volkshuisvesting en Stedebouw 1954, Nr. 9, S. 144 ff).

Um ein Schema für die Wohnungsbeurteilung mit neuen Begriffsbestimmungen zu entwickeln, geht der Bericht von der „Normalwohnung“ aus, die unserem Zeitstil entspricht. Der Bericht meint, daß sich im Rahmen der gewandelten gesellschaftlichen Verhältnisse Normen abzzeichnen beginnen, die nicht wie früher an minimalen Bedürfnissen orientiert, sondern auf die Befriedigung wesentlicher Bedürfnisse gerichtet sind. Die Wohnung, die diesen Anforderungen entspricht, wird von dem Bericht als „Normalwohnung“ bezeichnet. Damit wird ein Niveau zum Ausdruck gebracht. Die Qualität wird somit nicht mehr nach dem Durchschnitt, sondern unter Zugrundelegung eines Grundsatzes bestimmt.

Von der Normwohnung ausgehend unterscheidet nun die niederländische Studienkommission neben der hier nicht interessierenden Wohnung „über der Norm“ diejenige „unter der Norm“. Die Wohnung „unter der Norm“ ist nach der Meinung des Berichtes durch Störungen gekennzeichnet, die die Wohnkultur beeinträchtigen. Diese Störungen können in der Umgebung der Wohnung selbst, in ihrer Konstruktion und in ihrer Einteilung und Ausstattung gesucht werden. Dabei geht die Kommission davon aus, daß ein sehr großer Teil der vorhandenen Wohnungen „unter der Norm“ liegt, ohne deshalb bereits sanierungsbedürftig zu sein. Bei den Wohnungen „unter der Norm“ handelt es sich um diejenigen, die in der Regel mit einem relativ geringen Aufwand zu vollwertigen, also zu „Normwohnungen“ verbessert werden können.

Um zu der Kategorie der sanierungsbedürftigen Wohnungen, also der „Elendswohnungen“ im engeren Sinne, zu gelangen, scheidet die Kommission aus der Gruppe „Wohnungen unter der Norm“ noch eine weitere Kategorie aus, die sie als Wohnungen, die „zum Bewohnen ungeeignet“ sind, bezeichnet. Allgemein qualifiziert die Kommission diese Wohnungen als solche, die das materielle und geistige Wohlbefinden ihrer Bewohner infolge eines oder mehrerer jener Mängel ernstlich bedrohen, die als „Grundmängel“ bezeichnet werden. Es sei gestattet, hier einen Auszug aus dem Katalog jener „Grundmängel“ wiederzugeben:

a) Städtebauliche Grundmängel:

Das Fehlen von täglich erreichbaren Spiel- und Erholungsmöglichkeiten für Kinder. Das Fehlen von kulturellen, sozialen und bildungsmäßigen Einrichtungen für Erwachsene in Zentren dichter Bebauung. Ernstliche Belästigungen durch geruchs-, staub-, rauch- und gasverbreitende Werke. Gefährdung durch normal hohe Wasserstände an Flüssen und Gewässern. Ungünstige Lage der Wohnung, z. B. auf Hinterhöfen, an Winkeln und Gassen und öffentlichen Verkehrswegen. Erschwerter Zugang von Müllabfuhr, Krankenwagen, Feuerwehr und sonstigen öffentlichen Diensten. Die Nachbarschaft degradierender Umgebung, Schenken, Amüsierlokale usw.

b) Bautechnische Grundmängel:

Nutzfläche von weniger als 30 qm für einen Zweipersonenhaushalt. Geschoßhöhe von weniger als 2,20 m. Ungenügende Größe der Räume. Unzweckmäßige Grundrißgestaltung, Einraumwohnungen für Zweipersonen- oder größere Haushalte. Klosett außerhalb der Wohnung oder zur Benutzung durch mehrere Haushalte. Fehlen einer Küche oder deren Unbrauchbarkeit durch Lage, Maß und Ausstattung. Ungeeigneter und oder nicht genügend abgetrennter Schlafräum. Ungenügende Fluchtmöglichkeit bei Feuergefahr. Baufälligkeiit der ganzen Wohnung oder das Vorhandensein einzelner gefahrbringender Bauteile. Unge-

nügender Schutz gegen Feuchtigkeit und andere klimatische Einflüsse. Die Lage der Fußböden von Wohn- und Schlafzimmern unter Straßenhöhe. Gänzlichliches Fehlen oder schlechter Zustand einer Eingangstür. Das Fehlen einer brauchbaren Feuerstelle mit Rauchabzug. Zu schmale, steile und ungesicherte Treppen oder Leitern zum Erreichen von Wohn- und Schlafzimmern. Ungenügende und unzuweckmäßige Vorrats- und Abstellräume. Ungenügende Versorgung der Wohnung mit künstlichem Licht in Orten, die an eine öffentliche Energieversorgung angeschlossen sind.

c) Hygienische Grundmängel

Unbenutzbare oder schlecht eingerichtete sanitäre Anlagen. Fehlende Kanalisation oder erschwerte Müllbeseitigungsmöglichkeit. Zu geringe Fensterfläche. Unzureichende Trinkwasserversorgung. Bauliche Mängel, die das Sauberhalten erschweren. Ungenügende Entlüftungsmöglichkeit.

Eine kritische Durchsicht dieser von der niederländischen Kommission aufgezeigten „Grundmängel“ zeigt, daß im Grunde doch lediglich die zu berücksichtigenden Gesichtspunkte zusammengestellt sind. Abgesehen von den wenigen meßbaren Merkmalen, wie etwa Geschoßhöhe und Raumgröße, erfordern alle übrigen die individuelle Beurteilung des einzelnen Objekts. Die Entscheidung, welche Wohnung als ungenügend, ungeeignet oder untauglich zu betrachten sind, entzieht sich tatbestandsmäßiger Normierung. Diese Entscheidung wird auch bei der Festlegung von verfeinerten Merkmalskategorien Einzeluntersuchungen der in Betracht kommenden Objekte nicht entbehrllich machen, so wie dies gegenwärtig auch der Praxis entspricht.

Die verwaltungsmäßige Feststellung der Wohnungsmängel

Allgemein obliegt die Überwachung des Wohnungszustands den örtlichen Behörden, und zwar regelmäßig den Gemeindeverwaltungen. In Norwegen, in der Schweiz und in Dänemark ist diese Aufgabe den Gesundheitsämtern übertragen. Eine gutachtliche Mitwirkung der Gesundheitsbehörden ist vorgeschrieben in Großbritannien, in den Niederlanden, in Schweden, in den USA und in Frankreich, wo außerdem die Departementsbehörden in die Wohnungsüberwachung eingeschaltet sind. In Dänemark ist durch Gesetz vorgesehen, daß besondere Wohnungsinspektionskommissionen gebildet werden, die z. B. für Kopenhagen wie folgt zusammengesetzt sind: zwei leitende städtische Beamte, drei Gemeinderatsmitglieder, die Leiter des Gesundheitsamtes, des Bauamtes und der Feuerwehr sowie ein Gerichtsbeamter. In Frankreich ist den „Ausschüssen zur Betreuung der Wohnungen für Minderbemittelte“ zur Pflicht gemacht, Wohnungsmängel den Kommunalbehörden und den Gesundheitsbehörden zu melden. Dieselbe Verpflichtung ist in Belgien den beiden halbstaatlichen Dachgesellschaften für den Wohnungsbau (Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché; Société Nationale pour la Petite Propriété Terrienne) und den Tochtergesellschaften derselben auferlegt.

Administrative Instandsetzungs-, Räumungs- und Abbruchverfügungen

Auf Grund der Feststellungen über die Wohnungsmängel können je nach Lage des Einzelfalles verschiedene administrative Maßnahmen, nämlich Instandsetzungsanordnungen, Benutzungsverbote, Belegungsverfügungen, Räumungs- und Abbruchgebote erlassen werden.

Kann die betreffende Wohnung mit angemessenen Mitteln instandgesetzt bzw. in einen befriedigenden Zustand versetzt werden, so erfolgt eine Instandsetzungsanordnung. Für diese ist in Frankreich, in Großbritannien, in den Niederlanden, in Italien und in Irland die Kommunal-

verwaltung zuständig. Die Gesundheitsbehörden sind in Norwegen und in der Schweiz zuständig.

Leistet der Hauseigentümer der Instandsetzungsanordnung nicht Folge, so ist allgemein die Ersatzvornahme durch die zuständige Behörde auf Kosten des Eigentümers zulässig. In Frankreich bedarf es hierzu einer besonderen gerichtlichen Ermächtigung.

Anstelle der öffentlich-rechtlichen Instandsetzungsanordnung sind in fast allen Ländern die privatrechtlichen Handhaben der Klage des Mieters auf Instandsetzung und der Mietminderung bis zur Wiederherstellung zulässig. Eine Sonderregelung gilt in Großbritannien. Dort kann der Mieter auf Grund einer ortsbehördlichen Bescheinigung über die Wohnungsmängel die Miete oder einen entsprechenden Teil derselben solange einbehalten, bis die notwendigen Arbeiten seitens des Hauseigentümers ausgeführt worden sind.

Besteht der Wohnungsmangel in einer Überbelegung oder ist die Überbelegung die Ursache für die festgestellten Mängel, so kann in Schweden eine ortsbehördliche Verfügung über die zulässige Belegungsdichte erlassen werden. In Großbritannien gibt es generelle Vorschriften über die zulässige Wohnungsbelegung, deren Verletzung unter Strafe gestellt ist. In den Niederlanden kann die zulässige Belegungsdichte der Wohnungen durch Ortssatzung bestimmt werden.

Sofern eine mit Mängeln behaftete Wohnung nicht mit angemessenen Mitteln wiederherstellbar ist, kann ein Wohnungsnutzungsverbot verbunden mit befristeter Räumungsanordnung erfolgen. Die Zuständigkeiten sind im wesentlichen dieselben wie bei den bereits erwähnten Instandsetzungsanordnungen. In Frankreich ist die Räumungsanordnung dem Präfekten vorbehalten, der zuvor den Gesundheitsrat des Departements gutachtlich zu hören hat. Interessant ist, daß in den Niederlanden die Gemeinde äußerstenfalls eine 21 monatige Räumungsfrist zubilligen darf. Der Verstoß gegen das Wohnungsnutzungsverbot bzw. die Räumungsanordnung ist in nahezu allen Staaten unter Strafe gestellt.

Die schärfste Maßnahme im Kampf gegen die Elendsquartiere ist die Abrißverfügung. Auch diese ist in der Mehrzahl der ausländischen Regelungen zugelassen und formell an dieselben Voraussetzungen geknüpft wie das Wohnungsnutzungsverbot. In der Praxis werden Abrißverfügungen nur dann durchgeführt, wenn die Voraussetzungen für polizeiliches Eingreifen, d. h. also eine Gemeingefahr vorliegt. Lediglich für Großbritannien ist eine in der Praxis auch tatsächlich angewandte Regelung festzustellen, wonach für den Fall der Räumungsanordnung dem Eigentümer eine bestimmte Frist gesetzt wird, binnen deren er die betreffenden Häuser abreißen und die Grundstücke neu bebauen muß. Läuft diese Frist fruchtlos ab, so ist die Enteignung zulässig.

Besondere Vorschriften für die Schließung von Sanierungsvierteln, d. h. also Wohnungsnutzungsverbote für größere Gebiete, sind nur für Großbritannien feststellbar. Hier ist vorgeschrieben, daß ein solches Gebiet mindestens 50 Arbeiterwohnungen umfassen muß. Der Sanierungsbeschluß erfolgt hier in einem förmlichen Verfahren durch das Ministerium für Ortsverwaltung und Wohnungsbau.

Die Handhabung der Wohnungsaufsicht ist, wie dargestellt wurde, im allgemeinen eine Gemeindeangelegenheit, jedoch in deutscher Sprache ausgedrückt eine „Pflichtaufgabe“ der Gemeinden. Daher ist in fast allen Ländern aufsichtsbehördliches Einschreiten gegen säumige Gemeinden vorgesehen. In Frankreich, in den Niederlanden, in Italien, in Belgien und Großbritannien kann die Regierung nach erfolgloser Fristsetzung gegenüber der Gemeinde die Räumungs- und Abbruchverfügung selbst erlassen.

Die aufsichtsbehördliche Überwachung findet in den Niederlanden und in Belgien bemerkenswerte Ergänzungen: in den Niederlanden muß die Gemeinde, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, auf Antrag von drei Ortsbewohnern oder auf Antrag des Haushaltsvorstandes der betreffenden Wohnung die Instandsetzungsverfügung bzw. Räumungsanordnung erlassen. Dieser Anspruch kann im Wege der Dienstaufsichtsbeschwerde durchgesetzt werden. In Belgien sind ähnliche Antragsrechte den bereits erwähnten Wohnungsbaugesellschaften zugestanden.

Planmäßige Sanierung von Elendsvierteln

Im ersten Abschnitt dieses Berichtes wurden im wesentlichen die den Einzelfall betreffenden negativen Maßnahmen zur Beseitigung von Elendsquartieren erörtert. Lediglich die Instandsetzungsanordnungen sind als positive „Entrümpelungsmaßnahmen“ zu betrachten. Die Sanierung zusammenhängender Elendsviertel läßt sich aber nur durch den Abriß und durch Erschließungs- und Neubaumaßnahmen ins Werk setzen.

Träger der Sanierungsmaßnahmen

Als deren Träger treten wiederum allgemein die Gemeinden in Erscheinung. Lediglich in Italien wird der Staat selbst im Rahmen eines umfassenden Sanierungsprogramms als Träger und Bauherr tätig. In Belgien sind diese Aufgaben den bereits mehrfach erwähnten nationalen Dachgesellschaften und deren örtlichen Tochtergesellschaften übertragen, soweit die Gemeinde nicht selbst tätig werden will.

Grundstückserwerb und Enteignung

Die entscheidende Frage für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist neben der noch zu erörternden Finanzierung die des Geländeerwerbs der zu sanierenden Flächen. Für den freihändigen Erwerb, der auch nach den ausländischen Rechtsvorschriften stets anzustreben ist, kommen die bereits erwähnten Träger, nämlich Gemeinden, in Ausnahmefällen der Staat, im übrigen die dafür heranzuziehenden Wohnungsbaugesellschaften in Betracht. Soweit freihändiger Erwerb nicht gelingt, ist in allen Ländern, über welche dem Berichterstatter Informationen vorliegen, die Enteignung der zu sanierenden Flächen zulässig. In einer Reihe von Ländern bestehen Sondervorschriften für die Enteignung zum Zwecke des Wohnungsbaus. So ist in Großbritannien die Enteignung stets dann zulässig, wenn die Gemeinde die Absicht hat, Wohnungen für die Arbeiterklasse zu errichten. Soweit es sich um bereits bebaute Grundstücke handelt, setzt die Enteignung voraus, daß die Gebäude für unbenutzbar erklärt worden sind und der Eigentümer binnen der ihm gesetzten Frist den Abriß und die Wiederbebauung nicht vorgenommen hat. In den Niederlanden kann im Interesse des Wohnungswesens eine Enteignung ohne die sonst erforderliche sondergesetzliche Ermächtigung durchgeführt werden, wenn die Beseitigung von Gebäuden beabsichtigt ist, die unter Anlegung eines strengen Maßstabes als unbewohnbar zu betrachten sind. Die Enteignung ist auch dann zulässig, wenn zwar einzelne Wohnungen den hygienischen Anforderungen entsprechen, in einem zusammenhängenden Viertel aber ohne die Neubebauung keine befriedigenden Wohnverhältnisse geschaffen werden können. In einigen Bundesstaaten der Vereinigten Staaten ist die Enteignung schon auf Grund der Räumungsanordnung zulässig, wenn der Eigentümer ähnlich wie in Großbritannien innerhalb der ihm gesetzten Frist keine Schadensbeseitigung oder Neubebauung durchgeführt hat. Bemerkenswert ist die in Schweden bestehende Möglichkeit, die Enteignung auf die abzureißenden und zu ersetzenden Gebäude (ohne Grund und Boden) zu beschränken.

Auf die Einzelheiten des in den verschiedenen Ländern stark differierenden Enteignungsverfahrens kann hier nicht eingegangen werden. Bemerkenswert sind jedoch die in einigen Ländern bestehenden Vorschriften für die Entschädigungshöhe. In Frankreich wird Klage über die relativ hohen Enteignungsentschädigungen geführt, die durch ein Dreierkollegium geschätzt werden. Dieses Kollegium setzt sich aus je einem durch die Gemeinde, durch den Enteigneten und durch den Amtsgerichtspräsidenten zu bestimmenden Sachverständigen zusammen. Bestrebungen zur Änderung dieser Vorschriften sind im Gange. In Dänemark beschränkt sich die Enteignungsentschädigung auf den gemeinen Wert des Grund und Bodens, wenn bezüglich der aufstehenden Gebäude eine sofort vollstreckbare Räumungsanordnung erlassen worden ist. Ist für die Räumung eine Frist gewährt oder kann die Räumung nicht sofort erfolgen, so ist für das Gebäude eine zusätzliche Entschädigung zu gewähren. Diese beträgt bei einer weiteren Nutzung von zwölf Jahren höchstens ein Viertel des gegenwärtigen Gebäudewertes, bei einer kürzeren Nutzung einen entsprechend geringen Anteil. Eine ähnliche Regelung gilt in Großbritannien.

Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen

Einer der Gründe, weshalb großzügige Sanierungsmaßnahmen in den meisten Ländern während der beiden letzten Jahrzehnte nicht die erstrebten Fortschritte erzielt haben, ist in dem Wohnungsfehlbestand zu suchen, der auch in den vom Krieg verschonten Ländern vorhanden war und teilweise noch ist. In den durch unmittelbare Kriegseinwirkungen betroffenen Ländern mußte die Sanierung teils wegen der besonders starken Wohnungsnot zurückgestellt werden; teils waren die Sanierungsaufgaben durch die Vernichtung der Elendsquartiere auf andere Art und Weise unmittelbar gestellt. Als allgemeines Hemmnis treten jedoch ohne Rücksicht auf die unmittelbaren und mittelbaren Kriegseinwirkungen die mit der Sanierung verbundenen außerordentlich hohen Kosten in Erscheinung. Soweit in verschiedenen Ländern allgemeine Wohnungsbauförderungsmaßnahmen nach dem Kriege eingeleitet wurden, gelten diese auch für solche Wohnungsbauten, die im Zuge von Sanierungsmaßnahmen errichtet werden. Besondere Finanzierungsvorschriften und Finanzierungshilfen für den speziellen Bereich der Sanierung sind daher nur in einzelnen Ländern festzustellen. Dabei sind sehr starke Unterschiede von Land zu Land festzustellen, die sich einmal aus den verschiedenen Finanzierungssystemen, aber auch aus der unterschiedlichen Finanzkraft der Länder ergeben.

Am weitesten geht die in Italien durch ein Gesetz vom 9. 8. 1954 vorgesehene Staatshilfe. Soweit die Sanierungsmaßnahmen in das von der Regierung aufgestellte Sonderprogramm gehören, übernimmt der Staat die Kosten für den Abriß der Elendswohnungen und — soweit der Staat selbst als Bauträger auftritt — die gesamten Kosten des Ersatzwohnungsbaus. In den Fällen, in denen mit staatlicher Genehmigung Wohnungsbaugesellschaften den Ersatzwohnungsbau betreiben, erhalten sie Staatsdarlehen zu einem Zinssatz von drei Prozent.

In Großbritannien werden auch für die Sanierungsprogramme die allgemeinen Wohnungsbauförderungsmittel gewährt. Zusätzlich werden den Gemeinden als Träger der Sanierungsmaßnahmen Staatszuschüsse zugebilligt, die, sofern die Gemeinde die Mittel nicht selbst aufbringen kann, bis zu drei Viertel der durch die Sanierung ausgelösten Kosten betragen dürfen.

In Kanada kann den Gemeinden die Hälfte des Fehlbetrages erstattet werden, der entsteht, wenn ein sanierungsbedürftiges Gelände von der Stadtverwaltung neu bebaut und dann wieder veräußert wird. Eine ähnliche Regelung ist in den Niederlanden vorgesehen. In einer Reihe besonderer Sanierungsmaßnahmen hat sich die niederländische Regierung bis zu 50 Prozent

an den jährlichen Amortisations- und Zinskosten beteiligt, die von der Gemeinde als Träger der Sanierungsmaßnahmen aufzubringen waren. Darüber hinaus wird in den Niederlanden eine besondere, um 30 Prozent höher liegende Prämie für den Bau von Einfamilienhäusern gewährt, wenn es sich um Eigentümer bzw. Bauherren handelt, die auf Grund einer Räumungsverfügung aus einem Elendsquartier ausgewiesen wurden. In Belgien beträgt diese Sonderprämie 50 Prozent für alle diejenigen Fälle, in denen Räumungsbetroffene sich durch individuelle Baumaßnahmen eine eigene Wohnung schaffen. In Belgien wurden bereits auf Grund eines Gesetzes von 1931 die bei dem Landerwerb von Sanierungsflächen entstehenden Kosten zu je einem Drittel von der Gemeinde, dem Staat und der Provinz getragen. Neuerdings kann die staatliche Subvention zum Geländeerwerb im Falle der Sanierung auf 80 Prozent der Differenz zwischen den tatsächlichen Grunderwerbskosten und dem Schätzwert des Grundstücks erhöht werden. Als weitere wirksame finanzielle Unterstützung erweist sich die in Belgien bestehende Möglichkeit, daß die im Zusammenhang mit neuen Wohnsiedlungen entstehenden Erschließungskosten in voller Höhe durch den Staat übernommen werden können. In Frankreich ist eine staatliche Subvention in Höhe von 30 Prozent der Gesamtausgaben für den Geländeerwerb, den Abriß der Gebäude und die Wiedererschließung von Sanierungsflächen vorgesehen. Darüber hinaus können für die Wiederbebauung Staatsdarlehen mit einem ermäßigten Zinsfuß von zwei einhalb Prozent an gemeinnützige Gesellschaften und an Gemeinden gewährt werden.

In einigen Fällen sind auch staatliche Sondermaßnahmen zur Förderung von Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehen. So werden in Großbritannien Zuschüsse für die Instandsetzung von Wohnungen bis zur Höhe von 50 Prozent der Kosten für die bauaufsichtlich genehmigten Arbeiten (maximal 400 Pfund) gewährt unter der Voraussetzung, daß nach Durchführung der Arbeiten mindestens auf die Dauer von 20 Jahren befriedigende Wohnverhältnisse erzielt werden. Der Zuschuß wird zu 75 Prozent durch den Staat und zu 25 Prozent durch die Gemeinde getragen. In Luxemburg gewährt der Staat zur Verbesserung der Wohnung Darlehen zu einem vergünstigten Zinssatz von zwei Prozent sowie einen staatlichen Zuschuß in Höhe von 20 Prozent der tatsächlichen Instandsetzungskosten unter ähnlichen Voraussetzungen wie in Großbritannien.

In Irland wird der im allgemeinen in Höhe von einem Drittel der Gesamtkosten gewährte Wohnungsbauzuschuß auf zwei Drittel in den Fällen angehoben, in denen es sich um Wohnungsbau zur Unterbringung von aus Elendsquartieren Evakuierten handelt.

Die Unterbringung der aus Elendsvierteln Ausquartierten

Die bereits erwähnte weithin noch immer bestehende Wohnungsnot erweist sich auch insoweit als Schwierigkeit für die Sanierungsmaßnahmen, als es sich um die Wiederunterbringung der aus Elendsvierteln und Elendswohnungen Ausquartierten handelt. In einigen Ländern, so in Großbritannien, Kanada und in den Niederlanden, ist die öffentliche Verantwortung für die Wiederunterbringung der aus den Elendsvierteln Ausquartierten gesetzlich verankert. Aber auch soweit eine solche gesetzliche Vorschrift nicht besteht, ist die Möglichkeit der Wiederunterbringung eine tatsächliche Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.

In keinem Falle sind Vorschriften darüber festzustellen, in welchen Wohnungen die Auszuquartierenden unterzubringen sind. Aus einigen Ländern, so aus Belgien und Frankreich, wird berichtet, daß im Sinne der Wohnerziehung, aber auch aus wirtschaftlichen Erwägungen die Unterbringung der Auszuquartierenden in Wohnungen des Altbestandes vorgezogen wird.

In allen Fällen der Wiederunterbringung stellt sich die Frage der Mietpreisbildung; denn die Bewohner der zu beseitigenden minderwertigen Wohnungen gehören nahezu ausschließlich den Bevölkerungskreisen an, die nur eine niedrige Miete zu zahlen in der Lage sind. Selbst soweit es sich um Personenkreise handelt, die eine höhere Miete aufzubringen in der Lage sind, wird die für Neubauwohnungen angemessene Miete meist nicht widerspruchslos hingenommen. Die während des Krieges und nach dem Kriege in der Mehrzahl der Länder betriebene Mietpolitik, der Stop der Mieten auf Vorkriegsniveau, die allgemein als eine Ursache für die Vernachlässigung der Wohnungspflege angesprochen wird, spielt damit auch in die Frage der Wiederunterbringung hinein. Die insoweit beschrifteten Wege sind von Land zu Land außerordentlich unterschiedlich.

Dieser Bericht muß sich auf die Erwähnung von zwei bemerkenswerten Beispielen beschränken. In Italien werden die Mieten für die Ersatzwohnungen von Ausquartierten staatlich festgesetzt. Dies ist hier möglich, weil — wie erwähnt — der Staat die Gesamtkosten der von ihm selbst errichteten Ersatzwohnungen trägt. In Großbritannien wird zur Deckung der Differenz zwischen der Kostenmiete und der für die sozial schwachen Ausquartierten angemessenen Sozialmiete ein Mietzuschuß gewährt, der zu zwei Dritteln vom Staat und zu einem Drittel von der Gemeinde übernommen wird. In einer Reihe anderer Länder wird durch die bereits dargestellten staatlichen Subventionen und verbilligten Staatskredite eine Senkung der Kostenmiete angestrebt.

Schlußbemerkung

Der vorstehende Bericht, dem in der Konzeption des Gesamtwerkes nur begrenzter Raum zur Verfügung stand, mußte sich auf einen groben Überblick über die im Ausland geltenden Sanierungsvorschriften beschränken. Hierdurch und durch die begrenzt mögliche Aufzeigung bemerkenswerter Sonderregelungen dürfte deutlich geworden sein, vor welchen Problemen durchgreifende Sanierungsmaßnahmen stehen. Sie dennoch durch die Schaffung entsprechender Rechtsvorschriften und durch die stets unersetzbare Initiative und Verantwortung vor allem der Gemeindebehörden zu lösen, bleibt die auch in Deutschland gestellte Aufgabe.