



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Wohnungsbau der Nachkriegszeit in Deutschland

Schmidt, Friedrich

Berlin, [ca. 1928]

1. Wohnungsnot Und Wohnungsbau Von Ministerialrat Dr. Martin Ebel

[urn:nbn:de:hbz:466:1-84081](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-84081)

Die Bekämpfung der Wohnungsnot durch Schaffung
gesunder, Licht und Luft spendender und preis-
werter Wohnungen ist eine der dringendsten Auf-
gaben des nachkriegszeitlichen Deutschlands.

H. Brauns.

1. WOHNUNGSNOT UND WOHNUNGSBAU

VON DR. MARTIN EBEL
MINISTERIALRAT IM REICHSARBEITSMINISTERIUM

WOHNUNGSNOT UND WOHNUNGSBAU

I. Die Wohnungsnot.

Die Wohnungsverhältnisse in Deutschland waren schon vor dem Kriege keineswegs zufriedenstellend. Bereits damals bestand Wohnungselend und teilweise sogar Wohnungsknappheit. Die starke Industrialisierung Deutschlands nach 1870 führte zu einer starken Abwanderung von dem Lande und zu einem entsprechenden Anwachsen der Städte. So sind aus den preußischen Provinzen östlich der Elbe jährlich über 200 000 Menschen abgewandert. Die starke Zuwanderung hatte eine Nachfrage nach Wohnungen zur Folge, die, wenigstens soweit Kleinwohnungen, d. h. Wohnungen bis etwa vier Räume, in Betracht kamen, nicht genügend befriedigt wurde. Die schlechten Wohnverhältnisse wurden noch durch die damals übliche Bauweise verschlimmert. Während im Auslande, vor allem in England, auch die breite Masse der Bevölkerung im Einfamilienhaus lebte, war sie in Deutschland zum größten Teile auf Mietskasernen mit engen Wohnungen ohne genügende Luft- und Lichtzufuhr angewiesen. Den Unterschied zeigt ein Vergleich der Behausungsziffern, d. h. der Zahl der Menschen, die auf einem Grundstück wohnen. Diese Ziffer betrug vor dem Kriege in London ohne Vororte 7,89, in Brüssel 8,53, in Amsterdam 13,44, in New York 20,2, in Paris 38, in Berlin (alter Bezirk) dagegen 75,9, in Charlottenburg 66,13; sie war auch in anderen deutschen Städten wesentlich höher als im Auslande. Die Verhältnisse verschlimmerten sich, als in den Jahren vor dem Kriege sich ein merkbares Nachlassen der Bautätigkeit zeigte. In dem Bericht über das Ergebnis der Reichswohnungszählung im Mai 1918 wird daher von dem Statistischen Reichsamte festgestellt, daß vor Ausbruch des Krieges das Angebot an Wohnungen so gering war, daß fast von einer Wohnungsnot gesprochen werden konnte. Wie bereits hervorgehoben, galt dies vor allem für Kleinwohnungen, die jedoch für die Unterbringung des größten Teiles der Bevölkerung in erster Linie in Frage kommen.

Nach Ausbruch des Krieges besserte sich zunächst die Lage. Unverheiratete Männer mit eigener Wohnung, die zum Heere eingezogen waren, gaben ihre Wohnung auf, Kriegerfrauen zogen zu ihren Eltern oder sonstigen Verwandten. Die Zahl der Eheschließungen nahm ständig ab, viele kriegsgetraute Ehepaare verzichteten auf die Begründung eines eigenen Hausstandes. Etwa im Jahre 1916 änderte sich das Bild. Das nahezu völlige Darniederliegen der Neubautätigkeit machte sich bemerkbar. Von 34 Städten, für die vergleichbare Angaben vorliegen, wiesen nur noch 7 eine Zunahme der Leer-

wohnungsziffer, 27 dagegen einen Rückgang auf. Die Verhältnisse verschlechterten sich weiter. Ein Vergleich der im Jahre 1918 veranstalteten Wohnungszählung mit der Zählung des Jahres 1913 ergibt in der Mehrzahl der von der Zählung erfaßten Städte einen erheblichen Rückgang der leerstehenden Wohnungen. Für einzelne besonders wichtige Städte ergeben sich folgende Zahlen:

Leerstehende Wohnungen waren vorhanden:

	1913	1918		
In Berlin	27831	18972,	also weniger	8859
Charlottenburg	2557	729	.. ..	1828
Königsberg i. Pr.	642	163	.. ..	479
Magdeburg	1224	193	.. ..	1031
München	3705	378	.. ..	3327
Düsseldorf	3906	779	.. ..	3127.

In einzelnen Orten, so in Dresden, Aachen, Altona, war allerdings die Leerwohnungszahl größer als 1913. Insgesamt waren in den Zählgemeinden bei einer Gesamtwohnungszahl von 9 176 137 Wohnungen 186 522 Leerwohnungen vorhanden, also insgesamt rund 2 v. H. In den einzelnen Landesteilen war die Zahl der leerstehenden Wohnungen sehr verschieden. Sie war besonders gering in den östlichen Provinzen Preußens, auch in Brandenburg und in der Provinz Sachsen, ferner in Bayern, Mecklenburg-Schwerin, Braunschweig, Sachsen, Koburg-Gotha, Anhalt und in den Hansestädten Lübeck und Bremen.

Die zunächst immerhin noch erträgliche Wohnungsknappheit verschärfte sich in rascher Weise nach Abschluß des Waffenstillstandes. Die zurückkehrenden Truppen, die heimkehrenden Kriegs- und Zivilgefangenen besaßen vielfach kein eigenes Unterkommen und traten als Wohnungsuchende auf dem Wohnungsmarkt auf. Die Zahl der Eheschließungen stieg, und verheiratete Paare, sowie viele, die sich bisher mit einem vorläufigen Unterkommen begnügt hatten, suchten ein eigenes Heim. Während in den Jahren 1900—1910 in Deutschland durchschnittlich 484 651 Eheschließungen jährlich stattfanden, betrug die Zahl

1919:	844 339	1923:	582 725
1920:	894 978	1924:	440 071
1921:	731 157	1925:	482 518.
1922:	682 032		

Da die Zahl der Haushaltungen für die Nachfrage nach Wohnungen in erster Linie entscheidend ist, bedarf es keiner weiteren Ausführung, daß durch die so zahlreiche Neugründung von Haushaltungen die Nachfrage nach Wohnungen sehr erheblich zunehmen mußte. Zur Vermehrung der Wohnungsnot trugen auch die zahlreichen Flüchtlinge aus den abgetretenen Gebieten und dem Auslande bei. Ihre Zahl wurde schon Ende 1920 auf 800- bis 900 000 geschätzt, die Zahl der Flüchtlingshaushaltungen auf mehr als 150 000.

Die Folge der gesteigerten Nachfrage nach Wohnungen war eine sehr erhebliche Wohnungsnot in Deutschland. Völlig genaue Zahlen über ihren Umfang sind allerdings nicht vorhanden. Eine Reihe von Berechnungen, die angestellt sind, beruhen notwendigerweise in mehr oder weniger großem Umfange auf Schätzungen. Die Ansichten über den Umfang der Wohnungsnot gehen daher auch weit auseinander. Während von

einer Seite ein Fehlbedarf von zwei Millionen Wohnungen errechnet ist, wird von anderer Seite das Bestehen einer Wohnungsnot überhaupt bestritten und sogar ein Wohnungsüberschuß als vorhanden angenommen. Für den Umfang der Wohnungsnot ist von dem Überschuß der Haushaltungen über die Zahl der Wohnungen auszugehen. Eine im Statistischen Reichsamt hierüber angestellte Untersuchung hat zu dem Ergebnis geführt, daß für Ende 1926 mit einem Haushaltsüberschuß von etwa 850 000 bis 900 000 und für die Zeit bis 1935 mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von rund 200 000 Haushaltungen zu rechnen ist. Von 1935 ab wird voraussichtlich in Auswirkung des starken Geburtenrückganges in der Kriegszeit ein wesentlich geringerer Zugang zu verzeichnen sein. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, daß für die Berechnung der fehlenden Wohnungen nicht lediglich die Zahl der Haushaltungen maßgebend sein kann, da unter den heutigen Verhältnissen aus finanziellen und sonstigen Gründen nicht jede Haushalt eine eigene Wohnung beansprucht. Die Schätzung des in Betracht kommenden subjektiven Wohnungsbedarfs ist außerordentlich schwierig. Von dem Reichsarbeitsministerium wird mit einem Fehlbedarf von etwa 600 000 Wohnungen und einem Zuwachsbedarf von zunächst mindestens 170 000 Wohnungen jährlich gerechnet. Diese Zahl ist vor allem auch durch eine Zählung der Wohnungsuchenden gestützt worden, die im Oktober 1926 in Sachsen erfolgte und auf 1000 Einwohner etwa 20 fehlende Wohnungen ergab. Dies wären für das Reichsgebiet etwas über eine Million. Doch wird man die Verhältnisse des stark industrialisierten Landes Sachsen nicht ohne weiteres übertragen können, so daß die Zahl von 600 000 annähernd richtig sein dürfte.

Wertvolles Material über den Umfang der Wohnungsnot hat auch die in einer größeren Anzahl von Städten im Jahre 1925 veranstaltete Wohnungszählung gebracht. Die nachstehende Tabelle ergibt für eine Reihe von Gemeinden eine Übersicht über den Überschuß der Haushaltungen über die Wohnungen.

Städte	Zahl der Wohnungen 1925	Zahl der in ihnen untergebrachten Haushaltungen	In Wohnungen sind untergebracht:		Haushaltungen, die in geteilten Wohnungen oder in ausgehenden, früher nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen untergebracht sind	Hundertatz der mit 2 und mehr Haushaltungen belegten Wohnungen	Danach sich ergebender Wohnungsbedarf	Auf 1000 Einwohner fehlende Wohnungen
			a) 2 Haushaltungen b) Doppelfamilien in einem Haushalt	5 und mehr Haushaltungen				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Berlin	1179612	1256708	68830	2828	7049	6,5	81577	20,4
Leipzig	174500	191100	.	.	.	.	16600	24,4
Hannover (einschl. Linden)	107687	117966	a) 9337 b) 2000	460	4200	9,1	16479	39,8
Nürnberg	95343	108476	12509	418	.	13,59	13133	37,0
Mannheim	57779	62301	3854	333	1764	7,3	6284	27,1
Cassel	41875	46295	4048	180	1559	10,1	5979	35,1
Liegnitz	20727	22098	1254	72	727	6,4	2053	28,7
Halle (Saale)	50951	56515	4898	396	.	10,5	5690	21,0
Brandenburg (Hav.)	15763	16090	a) 305 b) 1457	11	.	2,0	1784	32,5
Bochum	33635	36138	.	.	.	.	2862	18,7
Regensburg	18565	19498	904	29	.	5,0	961	13,7
Würzburg	21350	22973	1536	70	.	7,5	1679	19,1
Speyer	6078	6486	360	31	.	7,0	422	18,0

Städte	Zahl der Wohnungen 1925	Zahl der in ihnen untergebrachten Haushaltungen	In Wohnungen sind untergebracht:		In Haushaltungen, die in geteilten Wohnungen oder in ausgebauten, früher nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen untergebracht sind	Hundertatz der mit 2 und mehr Haushaltungen belegten Wohnungen	Danach sich ergebender Wohnungsbedarf	Auf 1000 Einwohner fehlen Wohnungen	
			a) 2 Haushaltungen	b) Doppel-familien in einem Haushalt					5 und mehr Haushaltungen	6	7	8	9
Hagen i. W.	22400	24210	.	.	.	.	4089	.
Königsberg i. Pr.	67629	74276	6137	249	.	9,4	6635	24,2	
Elbing.	18122	19144	a) 997 b) 609	31	.	5,9	1668	26,2	
Potsdam	18877	.	.	1170	.	6,2	.	.	
Bremen	72277	.	.	5249	.	7,3	.	.	
Merseburg	6388	6907	a) 427 b) 167	46	.	7,4	686	29,6	
Sagan	4821	5056	a) 215 b) 30	10	.	4,7	265	16,0	
Düsseldorf	106100	113745	.	6397	580	.	6,6	7645	18,2
Coblenz.	13842	15050	a) 1006 b) 468	101	.	8,0	1676	30,0	
Rheydt . . . . .	.	11196	.	.	.	.	838	18,4
Stolberg	3903	4173	.	234	18	.	6,4	270	16,0

Die Tabelle zeigt nicht nur den starken Überschuß der Haushaltungen über die Wohnungen, sie ergibt auch, daß in großem Umfange zwei und mehr Familien in einer Wohnung zusammen leben müssen. Die Zusammen-drängung der Menschenmassen erfolgte vor allem in den kleineren und mittleren Wohnungen und führte zu einer Überfüllung dieser Wohnungen und einem erheblichen Wohnungselend. So ist bei der Zählung im Jahre 1925 festgestellt worden, daß in

Cassel	21,5	v. H. aller Wohnungen mit	1 Wohnraum	mit mehr als 2 Personen belegt waren
und	10,3		2 Wohnräumen	" " " 4 " " "
während nur	4,9		3 Wohnräumen	" " " 6 " " "
Hannover	28,4		1 Wohnraum	" " " 2 " " "
Nürnberg	30		1 Wohnraum	" " " 2 " " "
Mannheim	36,3		1 Wohnraum	" " " 2 " " "
	15,3		1 Wohnraum	" " " 3 " " "
	13,7		2 Wohnräumen	" " " 4 " " "
Passau	29		1 Wohnraum	" " " 2 " " "
	20		2 Wohnräumen	" " " 4 " " "
Bochum	39	1 Wohnraum	" " " 2 " " "	
	25,4	2 Wohnräumen	" " " 4 " " "	
	16	3 Wohnräumen	" " " 6 " " "	

In Bochum waren 4560 Wohnungen (13,56 v. H.) mit 11 682 Räumen (9,56 v. H.) mit mehr als zwei Personen pro Raum, mit insgesamt 31 918 Einwohnern (20,14 v. H.) belegt.

In Kaiserslautern waren 21 v. H. aller Wohnungen mit über zwei Personen pro Raum, einschließlich Küche, belegt. 31,2 v. H. der Bevölkerung wohnten in diesen Räumen.

In Brandenburg (Havel) wohnten $\frac{4}{5}$ der Wohnbevölkerung in den Wohnungen bis zu vier Wohnräumen.

Der erhebliche Unterschied in der durchschnittlichen Belegung der kleinen und großen Wohnungen ergibt sich aus den nachfolgenden Beispielen:

Die durchschnittliche Belegung betrug auf einen Raum Personen		
in	bei einer 1-Zimmer- wohnung	bei einer 10-Zimmer- wohnung
Cassel	1,8	0,71
Mannheim	2,21	0,66
Halle a. S.	1,9	0,6
	(1910: 1,4)	(1910: 0,6)
Nürnberg	2,13	0,64
Bochum	2,3	0,7
Düsseldorf	2,9	0,4

In Chemnitz waren unter 2892 überfüllten Wohnungen (mit mehr als 2½ Bewohnern auf einen Raum) 2786 Kleinwohnungen mit höchstens drei Wohnräumen und nur 106 Wohnungen mit vier und mehr Räumen.

Die Tatsache, daß mindestens 600 000 Familien oder gegen 2 Millionen Menschen in Deutschland ohne eigene Wohnung sind, und daß der größte Teil von ihnen in unzureichenden Kleinwohnungen mit anderen Familien zusammenlebt, muß naturgemäß zu den schwersten Mißständen führen. Das enge Zusammendrängen großer Menschenmassen in überfüllten Wohnungen schafft den besten Nährboden für die Ausbreitung seuchenartiger Krankheiten, von denen nur Tuberkulose und Geschlechtskrankheiten besonders hervorgehoben seien. Derartige Wohnungsverhältnisse bedeuten auch eine schwere sittliche Gefahr für die weitesten Schichten der Bevölkerung, vor allem für die Jugend. Nicht zu unterschätzen sind auch die Gefahren in sozialer Hinsicht. Das Wohnungselend treibt den Arbeiter aus seinem Heim auf die Straße, vermindert seine Arbeitsfähigkeit und schafft Verbitterung gegen die bestehenden Zustände. Ausreichende, gesunde Wohnungen halten den Arbeiter in seinem Heim und erhöhen seine Leistungsfähigkeit und Arbeitsfreudigkeit.

Die Wohnungsnot führt ferner dazu, daß tausende von jungen Ehepaaren auf Jahre hinaus auf die Begründung eines eigenen Heims verzichten müssen und gezwungen sind, sich als Untermieter mit notdürftiger Unterkunft zu behelfen. Der starke Geburtenrückgang der letzten Jahre ist sicherlich zum größten Teil in dieser Tatsache begründet. Hierin liegt vielleicht die bedenklichste Folge der Wohnungsnot, die noch nach Jahrzehnten für das Schicksal des Deutschen Volkes von entscheidender Bedeutung sein kann.

Die Beseitigung der Wohnungsnot und damit ihrer nur kurz ange deuteten, so überaus schwerwiegenden Folgen kann nur durch stärkste Anspannung der Neubautätigkeit erfolgen. Der ausreichende Bau von Wohnungen ist somit eine nationale und soziale Aufgabe von höchster Wichtigkeit.

II. Der Wohnungsbau.

Was ist gegenüber der Wohnungsnot auf dem Gebiete des Wohnungsbaues geleistet worden? Die Maßnahmen auf finanziellem Gebiet werden gesondert dargestellt. Hier handelt es sich nur darum, die endgültigen Ergebnisse der Bautätigkeit zu zeigen. Eine allgemeine Statistik der Bautätigkeit wurde vor dem Kriege weder von dem Reich noch den Bundesstaaten durchgeführt. Sie ist erst nach dem Kriege allmählich eingeführt worden. Hierbei beschränkten sich die Erhebungen für die Jahre 1919—1922, die erst nachträglich erfolgten, auf die Feststellung der für Wohnzwecke ausgeführten, baupolizeilich abgenommenen Neu- und Umbauten und auf die Ermittlung des alljährlichen Wohnungsgewinnes, der sich aus der gleichzeitigen Feststellung der Abgänge durch Brand, Abbruch, Umbau usw. ergab. Vom Jahre 1923 ab wurde der Umfang der Erhebungen auf die gesamte Bautätigkeit ausgedehnt, die Wohngebäude wurden besonders erfragt. Für die Kriegsjahre 1914—1918 ist der Neuzugang an Wohnungen von dem Statistischen Reichsamt auf Grund von Angaben geschätzt worden, die für 35 Großstädte vorliegen. Das Statistische Reichsamt kommt zu dem Ergebnis, daß für die Jahre 1914—1918 der Reinzugang rund 190 000 beträgt. Für die Jahre 1919—1925 ergibt die nachstehende Tabelle den Gesamtzugang an Wohnungen, den Abgang an Wohnungen und den für die Frage der Milderung der Wohnungsnot entscheidenden Reinzugang.

Im Jahre	Der Zugang an Wohnungen			Der Abgang an Wohnungen	Der Reinzugang an Wohnungen
	insgesamt	davon Neubau	durch Umbau		
1919	60861	35596	25265	4147	56714
1920	108301	75928	32379	5215	103092
1921	141398	108596	32902	7275	134223
1922	154970	124273	30697	8355	146615
1923	125340	100401	25539	7607	118333
1924	115376	94807	20569	8874	106502
1925	191812	164437	27375	12882	178930
1919 bis 1925	898764	704038	194726	54355	844509

Für das Jahr 1926 sind vom Statistischen Reichsamt bisher Zahlen nur auf Grund der Mitteilungen von 86 Gemeinden, Groß- und Mittelstädten, zusammengestellt. Aus ihnen ergibt sich, daß sich im Jahre 1926 ein starker Rückgang der industriellen Bautätigkeit, andererseits jedoch eine erhebliche Zunahme der Wohnungsbautätigkeit gezeigt hat. Die Zahl der in den 86 Gemeinden fertiggestellten Wohngebäude war um 30 v. H. größer, die der Gebäude für wirtschaftliche und gewerbliche Zwecke um 47 v. H. kleiner als 1925. Von dem gesamten Reinzugang waren 79 v. H. gegenüber 61 v. H. im Jahre 1925 Wohngebäude, 19,8 v. H. gegenüber 38,3 v. H. Gebäude für wirtschaftliche und gewerbliche Zwecke. Insgesamt betrug der Reinzugang an Wohnungen in den 86 Städten 74 258 gegenüber 50 504 im Jahre 1925, d. h. 47 v. H. mehr. In sämtlichen Gemeinden Preußens wurden nach einer Zusammenstellung des Preußischen Wohlfahrtsministeriums 129 762 Wohnungen gegenüber 103 492 im Jahre 1925 fertiggestellt, mithin ein Viertel mehr.

Unter Berücksichtigung der angegebenen Zahlen wird der Reinzugang für 1926 auf etwa 210 000 Wohnungen geschätzt. Wenn man berücksichtigt, daß in der Vorkriegszeit in den Bezirken des heutigen Reichsgebietes der Reinzugang an Wohnungen durchschnittlich jährlich etwa 200 000 Wohnungen betrug, so ergibt sich, daß wenigstens bis zum Jahre 1925 die Bautätigkeit der Vorkriegszeit noch keineswegs erreicht wurde.

Wenn man ferner davon ausgeht, daß jährlich mindestens ein Zuwachsbedarf von 170 000 Wohnungen eintritt, so ergibt sich, daß es zum erstenmal im Jahre 1925 gelungen ist, wenigstens den jährlichen Neubedarf zu decken und auch noch den Fehlbedarf von mindestens 600 000 Wohnungen um einen, wenn auch sehr geringen Prozentsatz zu verringern. Man kann damit rechnen, daß im Jahre 1926 ebenfalls eine weitere Verminderung des Fehlbedarfs eingetreten ist.

Auf je 1000 Einwohner berechnet, betrug der Reinzugang an Wohnungen im Reichsgebiet

im Jahre 1919:	0,94 v. H.
„ „ 1920:	1,71 „ „
„ „ 1921:	2,23 „ „
„ „ 1922:	2,48 „ „
„ „ 1923:	1,89 „ „ und
„ „ 1924:	1,70 „ „

Wie bereits erwähnt, hat die Feststellung der Wohnungsuchenden in Sachsen im Oktober 1926 einen Fehlbedarf von 20 Wohnungen auf 1000 Einwohner ergeben. Erhebungen, die bereits in früheren Jahren in Bayern, Sachsen und Baden gemacht waren, ergaben einen Fehlbetrag von mindestens 10—11 Wohnungen. In anderen Ländern sind noch höhere Zahlen festgestellt worden, so in Hamburg auf 1000 Einwohner 30 fehlende Wohnungen, in Thüringen 13. Erhebungen, die der Preußische Städtetag in Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern angestellt hat, ergaben im Durchschnitt auf je 1000 Einwohner 19 fehlende Wohnungen. Der Reinzugang an Wohnungen hat also, wie schon diese Übersicht ergibt, dem vorhandenen Bedarf in keiner Weise genügt. Ungefähr die gleichen Durchschnittszahlen, wie soeben für das Reich angegeben, gelten für Preußen, Bayern, Hessen, Hamburg und Mecklenburg-Strelitz, während unter dem Durchschnitt Mecklenburg-Schwerin, Lippe, Braunschweig, vor allem aber Sachsen, liegen. In Sachsen wurden in den genannten Jahren nur 0,18 und 0,95 Wohnungen auf 1000 der Bevölkerung hergestellt. Mehr Wohnungen als im Reich durchschnittlich wurden erstellt in Thüringen, Baden, Württemberg, Oldenburg und Anhalt. Eine ganz besonders reiche Bautätigkeit hatten Schaumburg-Lippe, Bremen und Lübeck mit einem Reinzugang bis zu 7 Wohnungen auf 1000 Einwohner.

Die Nachkriegszeit brachte, vor allem in der Inflationszeit, die Bevorzugung des Kleinhauses als des Bautyps des gemeinnützigen Siedlungsbaues. Das mehrgeschossige Miethaus wurde im größeren Maßstabe nur in den Innenbezirken der Städte und auch erst bei stärkerem Einsetzen der Bautätigkeit nach der Stabilisierung der Währung errichtet. Die Statistik sieht als Kleinhäuser Gebäude mit 1 und 2 Wohngeschossen an. Sie zeigt folgendes Bild:

Im Jahre	Für Wohnzwecke aufgeführte neue Gebäude	
	überhaupt	davon Kleinhäuser
1919	21465	18792
1920	43411	38506
1921	66786	59570
1922	74693	65835
1923	54824	45233
1924	54377	46185
1925	89175	77528
	404731	351649

Im Verhältnis zur Gesamtzahl der Neubauten betrug der Anteil der Kleinhäuser

im Jahre 1919:	87,5 v. H.
„ „ 1920:	88,7 „ „
„ „ 1921:	89,2 „ „
„ „ 1922:	88,1 „ „
„ „ 1923:	82,5 „ „
„ „ 1924:	84,9 „ „
„ „ 1925:	86,98 „ „

Naturgemäß würde das Kleinhaus vor allem in den kleineren Gemeinden bevorzugt. In den einzelnen Ortsgrößenklassen des Reichs war der Anteil der Kleinhausbauten, ausgedrückt in einem Hundertsatz der Gesamtzahl der Neubauten, folgendermaßen:

In Gemeinden	In den Jahren					
	1919	1920	1921	1922	1923	1924
bis 2000 Einwohner	88,1	89,3	89,5	89,9	84,2	88,6
2001 „ 5000 „	89,6	92,2	92,7	92,5	87,5	89,5
5000 „ 10000 „	91,3	90,2	91,9	89,3	88,7	88,5
10001 „ 20000 „	84,2	89,2	88,7	86,8	80,8	82,8
20001 „ 50000 „	83,9	89,8	87,9	86,3	78,8	81,4
50001 „ 100000 „	87,1	84,6	87,6	82,3	75,4	70,5
über 100000 „	83,6	84,0	84,0	82,6	77,0	73,6

Die Tabelle ergibt, daß auf dem Lande und in den kleinen Städten im Verhältnis mehr Kleinhäuser gebaut wurden als in den größeren Städten. Auch in den einzelnen Ländern ist die Bevorzugung des Kleinhauses verschieden. An der Spitze steht Preußen, wo der Anteil der Kleinhausbauten in den Jahren 1919: 89,2; 1920: 90,8, 1921: 90,5, 1922: 90,1, 1923: 83,5 und 1924: 85,5 v. H. der Neubauten betrug. Am geringsten war der Anteil in Württemberg. Die entsprechenden Zahlen sind 72,9; 72,3; 73,9; 72,6; 65,3 und 73,4.

Die finanziellen Schwierigkeiten zwangen in der Nachkriegszeit zu einer Einschränkung der Wohnungsgröße. Diese ist durchschnittlich gegenüber den Jahren vor dem Kriege zurückgegangen. In der Statistik werden allerdings nur die Jahre 1912 und 1913 mit den Jahren 1921 und 1922 verglichen. So betrug z. B. in Dresden die Zahl der Wohnungen mit 1—3 Wohnräumen im Durchschnitt der Jahre 1912/1913 43,7 v. H. des Gesamtein-zuganges an Wohnungen, im Durchschnitt der Jahre 1921/1922 55,1 v. H.

In Hamburg betrug der Anteil der Wohnungen mit 1—3 Wohnräumen 1912/1913 27,5 v. H. des Gesamteinzugangs, im Durchschnitt der Jahre 1921/1922 dagegen 44,0, der Anteil der Wohnungen mit 4 und 5 Wohnräumen war von 67,9 auf 51,8 zurückgegangen. In Leipzig sind die entsprechenden Zahlen für Wohnungen mit 1—3 Wohnräumen 10,7 in der Vorkriegszeit und 35,2 in der Nachkriegszeit, für Nürnberg 10,4 und 36,2. In Barmen betragen die Zahlen für Wohnungen mit 1—3 Wohnräumen 49,3 und 74,0, der Anteil der Wohnungen mit 4 und 5 Wohnräumen ist von 38,5 auf 19,9 zurückgegangen. Ein sehr erheblicher Rückgang ist bei den Wohnungen mit sechs und mehr Räumen festzustellen, so z. B. in Dresden von 12,7 auf 2,2, in Halle a. S. von 25,5 auf 2,6, in Magdeburg von 23,9 auf 7,9. Nur in einzelnen Städten, so in Altona und Essen, ist in den verglichenen Jahren der Anteil der größeren Wohnungen gegenüber der Vorkriegszeit gestiegen. Die Regel bildet jedoch eine erhebliche Vermehrung der Kleinwohnungen.

Die Verteilung der Bautätigkeit auf die einzelnen industriellen und landwirtschaftlichen Gebiete zeigt, daß in den rein ländlichen Gemeinden weniger gebaut ist als in den übrigen. Der Reinzugang an Wohnungen, berechnet nach Ortsgrößenklassen, ergibt auf 1000 der Bevölkerung für die Jahre 1919—1924 folgende Zahlen:

Ortsgrößenklassen	Auf 1000 der Bevölkerung					
	1919	1920	1921	1922	1923	1924
bis 2000 Einwohner	0,80	1,20	1,88	2,15	1,44	1,50
von 2001 „ 5000 „	1,31	2,11	3,15	3,07	2,29	2,35
„ 5001 „ 10000 „	1,39	2,46	3,53	3,27	2,49	2,32
„ 10001 „ 20000 „	1,42	2,72	3,48	3,85	2,27	1,95
„ 20001 „ 50000 „	1,50	2,61	2,79	3,12	2,25	2,01
„ 50001 „ 100000 „	1,00	2,52	2,46	2,70	2,67	1,92
über 100000 „	0,65	1,53	1,65	1,94	1,86	1,37
Reichsdurchschnitt	0,94	1,71	2,23	2,48	1,89	1,70

Nicht nur in den ländlichen Gemeinden, sondern auch in den Großstädten ist danach die Bautätigkeit hinter dem Reichsdurchschnitt zurückgeblieben. Verhältnismäßig am stärksten war die Bautätigkeit in den Orten mit 5000—10 000 Einwohnern und mit 10 000—20 000 Einwohnern. Wenn man Preußen allein betrachtet, so ergibt sich, daß unter dem Staatsdurchschnitt, der knapp 1—2½ Wohnungen auf 1000 Einwohner beträgt, die landwirtschaftlichen Provinzen Schleswig-Holstein, Ostpreußen, Pommern und Hannover lagen. Ungefähr dem Staatsdurchschnitt entsprechend war der Umfang der Bautätigkeit in Hessen-Nassau und Niederschlesien, während eine stärkere Bautätigkeit in Westfalen, im Rheinland, in Sachsen und in der Provinz Brandenburg sich zeigte. Besonders gering war die Bautätigkeit in Berlin, wo nur im Jahre 1922 etwas über eine Wohnung auf je 1000 der Bevölkerung gebaut wurde, in den übrigen Jahren weniger. Die vorstehenden Feststellungen beziehen sich jedoch nur auf die Zeit von 1919—1924. Im Jahre 1925 ist die Bautätigkeit gerade in den ländlichen Gemeinden und andererseits in den Großstädten erheblich gestiegen. Der Reinzugang an Wohnungen betrug in Gemeinden bis 2000 Einwohner 1925: 55 044 gegenüber 34 396 im Jahre 1924. In den Gemeinden von mehr als 100 000 Einwohnern war die Zahl 1925: 40 997 gegenüber 22 418 im Jahre 1924.

In der Statistik wird ferner noch die Bautätigkeit in den Jahren 1919 bis 1924 mit der Bautätigkeit vor dem Kriege verglichen. Da eine allgemeine Statistik der Bautätigkeit vor dem Kriege nicht bestand und lediglich die Bautätigkeit in den Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern festgestellt wurde, wurde der Reinzugang an Wohnungen in 19 deutschen Großstädten in den Jahren 1909—1917 der Wohnungserstellung in den gleichen Städten nach dem Kriege gegenübergestellt. Die Zahlen sind dann auf je 1000 der jeweiligen Bevölkerung berechnet. Der Vergleich ergibt naturgemäß, daß der Wohnungszuwachs der Nachkriegszeit bei allen Städten weit unter dem Durchschnittsatz der Jahre 1909—1913 liegt. So betrug z. B. der durchschnittliche Reinzugang an Wohnungen auf 1000 der Bevölkerung in den Jahren 1909—1913 in Altona 5,0, in den Jahren 1920—1924 1,4. Für Chemnitz sind die Zahlen 10,8 und 1,0, für Dresden 3,3 und 1,3, für Essen 8,9 und 2,5, für Frankfurt am Main 5,3 und 1,9, für Hamburg 11,2 und 2,2, für München 6,5 und 1,7. Nur in drei Gemeinden, Aachen, Köln und Bremen, hat die Bautätigkeit die Hälfte der Wohnungserstellung der Vorkriegszeit erreicht oder überschritten.

Angaben über die Bautätigkeit auf einzelnen Sondergebieten dürften von Interesse sein. Aus den Mitteln für den Bau von Bergmannswohnstätten sind durch die für diesen Zweck besonders gegründeten Treuhandstellen in den Jahren 1919—1926 insgesamt 32 555 Wohnungen hergestellt worden, hiervon allein im Bezirk der Treuhandstelle Essen 19 450. Eine besonders umfangreiche Bautätigkeit wurde von der Reichsbahn durchgeführt. In den Jahren 1920—1926 sind insgesamt 52 095 Wohnungen neu geschaffen worden. Hierunter sind 24 459, die von Genossenschaften errichtet, jedoch mit Darlehen der Reichsbahn gefördert sind. Die Verhältnisse in dem besetzten Gebiet zwangen zur Schaffung von Wohnungen für die Besatzungstruppen. Die Zahl dieser Wohnungen beträgt insgesamt 8764. Zur Ansiedlung abgebauter Beamter sind auf Grund der Beamtsiedlungsverordnung rund 3000 Wohnungen errichtet worden. Es handelt sich hierbei fast durchweg um Einfamilienhäuser mit Gärten. Für die Unterbringung von Landarbeitern wurden besondere Mittel verfügbar gemacht. Die Zahl der mit diesen in den Jahren 1921—1926 erstellten Wohnungen beträgt rund 34 300. Zu erwähnen ist auch noch die schon während des Krieges in Angriff genommene Wiederaufbautätigkeit in Ostpreußen.

Die vorstehende Darstellung ergibt, daß unter den so überaus schwierigen Verhältnissen der Nachkriegszeit auf dem Gebiete des Wohnungsbaues doch recht beachtenswerte Leistungen erzielt sind. Immerhin wird man damit rechnen müssen, daß bis zur endgültigen Beseitigung der Wohnungsnot noch eine Reihe von Jahren vergehen wird. Die Statistik hat gezeigt, daß die Wohnungsnot besonders bei den mittleren und kleineren Wohnungen in Erscheinung tritt. Die Aufgabe auch der nächsten Jahre bleibt daher eine möglichst starke Förderung der Bautätigkeit, vor allem der Bau von mittleren und kleineren Wohnungen.