



Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

1. Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Von Dr. Johannes Feig, Geh. Regierungsrat im Kaiserl. Statistischen Amt in Berlin
-

[urn:nbn:de:hbz:466:1-96495](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-96495)

Kapitel I

Wirtschaftlich-rechtliche Grundlagen

1.

Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt

Von Dr. Johannes Feig, Geh. Regierungsrat im Kaiserlichen Statistischen Amt

Angebot und Nachfrage treten in der volkswirtschaftlichen Literatur meist nur als die Bestimmungsgründe des Tauschwertes der Waren auf. Ihre selbständige Bedeutung für die Frage der Bedarfsdeckung wird in der Regel der praktischen Wirtschaftskunde überlassen. Das wirtschaftliche Denken ist von den Gesichtspunkten der Warenerzeuger und Warenverreiber ausgegangen einfach darum, weil diese allein die kaufmännisch geschulten und kaufmännisch rechnenden Persönlichkeiten waren, während bis heute die „Nichts-als-Verbraucher“ eine sich im wesentlichen leidend verhaltende, wirtschaftlich ungeschulte Masse bilden. Nun ist gewiß die Wert- und Preisfrage nicht nur für Erzeuger und Verteiler, sondern auch für den Verbraucher von außerordentlicher Bedeutung. Aber noch wichtiger ist für diesen, ob und inwieweit überhaupt sein Warenbedarf der Menge und Beschaffenheit nach gedeckt wird und gedeckt werden kann. Die überragende Bedeutung dieser Frage hat vor allem auf dem Gebiet der Nahrungsmittel der Krieg als guter Lehrmeister klargestellt. Auf einem anderen Gebiete, dem des Wohnungswesens, ist sie jedoch schon vor dem Kriege häufig erörtert worden. Das ist sehr erklärlich. Denn während Hungersnot und Lebensmittelknappheit mindestens im letzten halben Jahrhundert uns praktisch unbekannte Dinge waren, die man nur aus Büchern kannte, ist die Erscheinung der Wohnungsnot, und zwar nicht im Sinne einer Wohnungssteuerung, sondern eines Wohnungsmangels, gerade in den letzten Jahrzehnten in deutschen Großstädten und Industriegebieten häufig genug aufgetreten, um die Aufmerksamkeit nicht nur des Praktikers, sondern auch des Theoretikers auf sich zu lenken*.

* Die Literatur über die Fragen des Wohnungsmarktes spielt in der so reichhaltigen Literatur des Wohnungswesens immerhin eine verhältnismäßig unbedeutende Rolle. An erster Stelle sind zu nennen: Adolf Weber, Boden und Wohnung, Leipzig 1908, S. 1–21; Pöhl, Die Wohnungsfrage Bd. I, Das Wohnungswesen in der modernen Stadt, Leipzig 1910, S. 102 ff.; Feig und Newes, Unsere Wohnungsproduktion und ihre Regelung, Göttingen 1911, I. Teil, Die Tatsachen der Wohnungsproduktion (von Feig); Goldschmidt, Das Baugewerbe und die Krisis, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Leipzig 1903, Bd. 111, S. 347 ff. Sodann sind, mit Bezug auf die Entwicklung in einzelnen Städten außer den Veröffentlichungen der statistischen Ämter über Bautätigkeit und Wohnungsmarkt, von denen einzelne in den späteren Anmerkungen erwähnt werden, folgende Schriften hervorzuheben: Emmy Reich, Der Wohnungsmarkt in Berlin von 1840 bis 1910, Staats- und sozialwissenschaftliche Forschungen Heft 164, München und Leipzig 1912; Newes, Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg i. Br., Karlsruhe 1905; Freudenberg, Grundrente, Grundkredit und die Entwicklung der Grundstückspreise in Karlsruhe usw., Karlsruhe 1907; Meiner, Bodenspekulation und Recht der Stadterweiterung in Plauen i. V., Leipzig 1907; Soltan, Wohnungswechsel und Wohnungsmarkt usw., Charlottenburger Statistik, 27. Heft, Charlottenburg 1913; ferner aus Bd. 111 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik (Leipzig 1903) insbesondere: Feig, Die Verhältnisse des Grund und Bodens in Düsseldorf unter dem Einflusse der Wirtschaftskrise von 1900 und Maas, Die neuere

So sollen denn im folgenden Angebot und Nachfrage auf dem Gebiete der Wohnungen und insbesondere der Kleinwohnungen nicht aus dem Gesichtspunkte des Wohnungspreises, sondern aus dem der Bedarfsdeckung erörtert werden. Dabei unterscheiden sich die Erscheinungen auf dem Wohnungsmarkte von denen auf dem Warenmarkte*, wenn wir hierunter den Markt für bewegliche Handelswaren verstehen, vor allem durch drei Eigenschaften, welche die Wohnungen im Gegensatz zu den beweglichen Handelswaren kennzeichnen.

1. Die Wohnungen sind Waren, die nicht in kurzer Zeit verbraucht, sondern die sehr lange — praktisch fast unbegrenzte — Zeit hindurch genutzt werden. Damit hängt zusammen, daß sie auf dem Markte nicht nur zum Kauf, sondern auch zur Miete angeboten werden, wozu letztere Form in der neuzeitlichen Entwicklung des städtischen Wohnungswesens sogar die ganz überwiegende Regel bildet.
2. Die Wohnungen sind mit dem Grund und Boden untrennbar verbunden, sie teilen daher mit ihm die Eigenschaft nicht beliebiger Vermehrbarkeit. Die Beschaffung des Bodens gehört, abgesehen von Fällen des Umbaus vorhandener Gebäude, zur Erzeugung der Ware Wohnung.
3. Die Wohnungserzeugung unterscheidet sich auch, abgesehen hiervon, dadurch von der Erzeugung der meisten anderen Waren, daß sie erheblich längerer Zeit bedarf. Auch ohne die Beschaffung des Bodens ist für den Hausbau einschließlich der Vorbereitungszeit eine mindestens halbjährige Frist erforderlich, und da aus klimatischen Gründen nicht das ganze Jahr hindurch gebaut wird, verlängert sich diese Frist in der Regel noch.

Aus diesen drei Sätzen lassen sich die Besonderheiten des Wohnungsmarktes fast restlos ableiten. Aus dem ersten Satze folgt, daß das Wohnungsangebot in der Hauptsache gar nicht durch die Neuherstellung von Wohnungen, sondern durch den vorhandenen und stets wieder von neuem brauchbaren Wohnungsbestand dargestellt wird. Der zweite Satz bedeutet, daß die Grundeigentumsverhältnisse von maßgebendem Einfluß auf die Wohnungsherstellung sind, und in Verbindung mit dem dritten Satze, daß eine Anpassung des Angebots an die Nachfrage nur in ziemlich schwerfälliger Weise erfolgen kann und vielfach verspätet erfolgen muß. Mit beiden Sätzen hängt ein weiterer, erschwerender Umstand zusammen: die Kostspieligkeit der Ware Wohnung und das Erfordernis größeren Kapitals nicht zur Herstellung, sondern überhaupt zur Bereitstellung von Wohnungen.

Liegen hiernach auf seiten des Wohnungsangebots und der Wohnungserzeugung besondere Schwierigkeiten vor, so möchte man auf seiten der Wohnungsnachfrage zunächst ein hohes Maß von Gleichmäßigkeit vermuten. Ist doch das Wohnungsbedürfnis ein bei der gesamten Bevölkerung vorhandenes, das also nur mit dem erfahrungsgemäß sehr gleichmäßig und ohne Sprünge erfolgenden Bevölkerungswachstum sich gleichförmig zu verändern scheint. Allein diese Gleichförmigkeit der Bevölkerungsvermehrung besteht nur, wenn man die Volksgesamtheit betrachtet, wobei alle Schwankungen durch Binnenwanderungen sich gegenseitig ausgleichen. Für die Wohnungen kommt aber diese Betrachtungsweise nicht in Frage, da die Menschen nicht gleich den Schnecken ihr Haus auf die Wanderung mitnehmen. Die Wohnungen, die in den Abwanderungsgebieten frei werden, stehen in den Zuwanderungsgebieten nicht zur Verfügung. Bei dem großen Umfang, den die Binnenwanderungen im Zeitalter der Freizügigkeit und der Industrieentwicklung genommen haben, und bei den starken Schwankungen, denen sie aus wirtschaftlichen Gründen unterliegen, wird durch sie die Nach-

Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter Berücksichtigung der Krisis der Jahre 1900 und 1901. Aus der umfangreichen Literatur über städtische Grundrente und Bodenspekulation und Stadterweiterung (Eberstadt, A. Voigt, A. Weber, Fuchs, v. Mangoldt u. a.) sei an dieser Stelle nur v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage, Göttingen 1907, genannt.

* Über die Ähnlichkeiten zwischen Wohnungs- und Arbeitsmarkt vgl. Soltan, Charlottenburger Statistik, 27. Heft, S. 50 ff.

frage nach Wohnungen nicht nur erheblich vermehrt, sondern vor allen Dingen auch schwankend und unberechenbar.

Die angedeuteten Schwierigkeiten für eine Anpassung des Angebots an die Nachfrage, die für die Wohnungen überhaupt gelten, erfahren teilweise noch eine Verschärfung bei den Kleinwohnungen. Zunächst auf seiten der Nachfrage. Denn die Binnenwanderungen und die Schwankungen unter wirtschaftlichen Einflüssen sind recht eigentlich eine Erscheinung, welche die soziale Schicht der Arbeiterschaft betrifft, also diejenige Schicht, welche in erster Linie die Verbraucher der Kleinwohnungen stellt. Dieser Umstand hat nun wieder seine Rückwirkung auf das Angebot oder wenigstens auf die Neuherstellung von Kleinwohnungen. Denn je größer die Gefahr ist, sich zu „verspekulieren“, Wohnungen herzustellen, für die später die Mieter fehlen, oder für die bei ungünstiger Wirtschaftslage die Mieten unregelmäßig eingehen, um so größer muß die Unlust des Kapitals sein, sich auf solche Spekulation einzulassen, um so höher die „Risikoprämie“, die ihm dann doch den Anreiz dazu gibt, um so erschwerter also die Kapitalbeschaffung für den Kleinwohnungsbau.

Den hier angedeuteten Grundlinien ist nun durch eine Betrachtung des Wohnungsmarktes in Deutschland etwas näher nachzugehen.

1. Die Wohnungsnachfrage

Wie schon gezeigt, ist es in erster Linie die Bevölkerungsbewegung, welche die Wohnungsnachfrage bestimmt. Und zwar ist es nicht sowohl der Geburtenüberschuß als der Überschuß der neubegründeten über die aufgelösten Haushaltungen, der für das ganze Land, und außerdem der Wanderungsüberschuß, und zwar vor allem der Überschuß der zugewanderten über die abgewanderten Haushaltungen, der für die einzelne Wohn-gemeinde maßgebend ist.

Betrachten wir zunächst das Bevölkerungswachstum auf dem heutigen Reichsgebiete seit 1870 (Statist. Jahrb. f. d. Deutsche Reich 1915):

	Volkszähl in 1000	Jährliche Zu- nahme ‰		Volkszähl in 1000	Jährliche Zu- nahme ‰
1870	40 818	5,8	1895	52 280	11,2
1875	42 729	9,1	1900	56 367	15,0
1880	45 236	11,4	1905	60 641	14,6
1885	46 858	7,0	1910	64 926	13,6
1890	49 428	10,7			

Die Schwankungen in der jährlichen Bevölkerungszunahme beruhen teils auf solchen des Geburtenüberschusses, teils auf solchen des Überschusses der Aus- oder Einwanderungen. Getrennt sehen diese beiden Ziffern wie folgt aus:

	Jährlicher Geburten- überschuß schwankt zwischen ‰	Überschuß der Aus- (—) oder Einwanderungen (+) ‰
1872/75	10,5 und 13,0	— 1,6
1876/80	11,6 „ 14,6	— 1,7
1881/85	10,7 „ 11,6	— 4,3
1886/90	10,9 „ 12,8	— 1,4
1891/95	11,6 „ 13,9	— 1,8
1896/1900	13,6 „ 15,6	+ 0,3
1901/05	13,2 „ 15,6	+ 0,2
1906/10	13,6 „ 14,9	— 0,5

Berücksichtigt man, daß in der rechten Spalte Durchschnitte, in der linken die äußersten Fälle der Jahrfünfte gegeben sind, so wird man die stärkeren Schwankungen bei den Wanderungsziffern finden. Immerhin sind auch diese Schwankungen nicht gar zu erheblich.

Ein Bild weit gewaltigerer Bevölkerungsverschiebungen erhält man jedoch, wenn man die Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Ortsgrößtenklassen bei den Volkszählungen betrachtet (Stat. d. Deutschen Reichs Bd. 240).

Es befanden sich vom Hundert der Bevölkerung

	auf dem platten Lande (Gem. mit unter 2000 Einwo.)	in Landstädten (2000—5000 E.)	in Kleinstädten (5000—20000 E.)	in Mittelstädten (20000—100000 E.)	in Großstädten (100000 E. u. mehr)
1871 . . .	63,9	12,4	11,2	7,7	4,8
1910 . . .	40,0	11,2	14,1	13,4	21,3

1871 lebten 26,22 Millionen Einwohner auf dem platten Lande, 1910 waren es noch 25,95 Millionen. In der gleichen Zeit nahm aber die Stadtbevölkerung von 14,79 auf 39,97 Millionen zu. Bei diesen Zahlen ist allerdings zu beachten, daß von einer Zählung zur anderen eine Reihe von Orten von einer Größenklasse zur anderen aufrücken (einzelne gelegentlich auch absinken), zum Teil auch eine Aufsaugung kleinerer durch größere Orte im Wege der Eingemeindung erfolgt. Darum seien noch einige Zahlen mitgeteilt, die sich auf die gleichen Gemeinden beziehen.

Von den 3897 deutschen Gemeinden, die entweder 1895 oder 1900 mindestens 2000 Einwohner hatten, verzeichneten für das zwischenliegende Jahrzehnt 529 eine Abnahme der Bevölkerung von 2024787 auf 1960889, also um 3,16%, hingegen 2861 Gemeinden eine Zunahme der Einwohner von 24888969 auf 28821353 oder um 15,80%. In fünf Jahren hat also in diesen Orten eine Zunahme um 4 Millionen stattgefunden. Diese Zunahme kann nur zum kleineren Teil auf dem natürlichen Bevölkerungswachstum beruhen, da sie nahezu der gesamten deutschen Bevölkerungszunahme von 1895 zu 1900 entspricht, sie muß also zum größeren Teile durch Wanderungsgewinn verursacht sein.

Die stärkste Zunahme haben die Großstädte erfahren. Im Jahre 1910 gab es deren 48 mit 13823348 Einwohnern. Diese selben Städte hatten im Jahre 1871 erst 4030287 Einwohner gehabt. Ihre Bevölkerung ist also um 243% gestiegen. Gleichzeitig allerdings auch die Gemarkungsfläche (durch Eingemeindungen) um 111%. Berechnet man mit Schott* die Bevölkerungszunahme auf der gleichen Fläche und legt die Gemarkungsfläche von 1910 zugrunde, so ergibt sich immer noch eine außerordentlich starke Bevölkerungszunahme, nämlich um 203%. Legt man die Fläche eines Zehnkilometerkreises um den Stadtmittelpunkt zugrunde, so ergibt sich (bei den 37 Gemeinden, für die allein eine solche Rechnung ausführbar war) eine Zunahme von 201%. In ähnlicher Weise wird für Groß-Berlin** die Bevölkerungszunahme eines Fünfzehnkilometerkreises um das Berliner Rathaus von 1875 bis 1900 mit 227,38%, von 1890 bis 1910 mit 89,32%, von 1900 bis 1910 mit 36,90% berechnet.

Erst diese Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden bringt uns der Erfassung der Wohnungsnachfrage näher, denn der Wohnungsmarkt ist, wie schon ausgeführt, ein rein örtlicher. Die neue Nachfrage nach Wohnungen ist also nicht gleich dem natürlichen Zuwachs an Haushaltungen im Reich, sondern zu diesem tritt noch hinzu der Überschuß an zugewanderten Haushaltungen in sämtlichen Gemeinden mit Zugzugsüberschuß***. Hiervon würden allerdings diejenigen neugegründeten Haushaltungen wieder abzuziehen sein, deren Begründung mit dem Zuzug in eine Gemeinde mit Zugzugsüberschuß zusammenfällt.

Eine auch nur einigermaßen genaue Erfassung dieser neuen Nachfrage ist leider nicht möglich. Es läßt sich nur der Versuch einiger annähernder Feststellungen machen.

Was zunächst die natürliche Vermehrung der Haushaltungen betrifft, so besteht sie aus dem Überschuß der neugegründeten über die aufgelösten Haushaltungen. Die Haushaltsbegründung fällt in der Regel, wenn auch durchaus nicht immer, mit der Eheschließung zusammen. Die durchschnittliche jährliche Eheschließungszahl betrug (Statist. Jahrb. f. d. Deutsche Reich) 1871/80: 369092, 1881/90: 367791, 1891/1900: 430846 und 1901/10: 484651. Schon die Bewegung dieser Zahlen zeigt, daß sie nicht dem Bevölkerungswachstum entsprechend gleichmäßig steigen; noch mehr treten die Schwankungen natürlich bei Betrachtung der einzelnen Jahresziffern hervor. Diese betragen:

* Schott, Die großstädtischen Agglomerationen des Deutschen Reichs 1871 bis 1910, Schriften des Verbands deutscher Städtestatistiker, Heft 1, Breslau 1912.

** Statist. Jahrb. der Stadt Berlin, 32. Jahrg., S. 58.

*** Genauer: mit Überschuß zugewanderter Haushaltungen.

Jahr	Wirkliche Zahlen	Auf 1000 Einwohner
1900	476 491	8,5
1901	468 329	8,2
1902	457 208	7,9
1903	463 150	7,9
1904	477 822	8,0
1905	485 906	8,1
1906	498 990	8,2
1907	503 964	8,1
1908	500 620	8,0
1909	494 127	7,8
1910	496 396	7,7
1911	512 819	7,8
1912	523 491	7,9
1913	513 283	7,7

Die Eheschließungen schwanken innerhalb kleinerer Zeitabschnitte namentlich unter wirtschaftlichen Einflüssen, indem eine günstige Konjunktur die Haushaltsgründung erleichtert, eine ungünstige — mit schlechtem Verdienst und Arbeitslosigkeit — sie erschwert. Haushaltsgründungen anderer Art wie durch Eheschließung, also von Junggesellen, Geschwistern, wilden Ehen usw. sind statistisch natürlich nicht erfassbar, und auch die Eheschließungen, bei denen ein neuer Hausstand nicht begründet, sondern in einen bestehenden „hineingeheiratet“ wird, nämlich wenn der eine Teil verwitwet oder geschieden ist, entziehen sich genauerer Feststellung. Ebenso versagt die Statistik in der Erfassung der Haushaltsauflösungen. Die Todesfälle von Ehegatten haben in der Regel nur dann eine Haushaltsauflösung zur Folge, wenn der zweite Ehegatte stirbt, aber auch dann nicht immer. Ehescheidungen werden in der Regel eine Haushaltung bestehen, häufig daneben noch eine zweite entstehen lassen. Für die Auflösung nichtehelicher Haushaltungen fehlt meist jeder Anhalt*.

Die Zunahme der Familienhaushaltungen läßt sich daher nur mittelbar feststellen, indem man aus der Zahl dieser Haushaltungen, wie sie bei zwei Volkszählungen ermittelt ist, ihre Zunahme in dem zwischenliegenden Jahrzehnt und ihre durchschnittliche jährliche Vermehrung errechnet. Für das Deutsche Reich geschehe dies in folgender Übersicht:

Volkszählungs- jahr	Familienhaushaltungen Anzahl	Zunahme	Haushaltungen überhaupt Anzahl	Zunahme	Auf 1 Haushalt. Personen
1890	9 836 560	581 245	10 617 923	638 227	4,66
1895	10 417 805	890 276	11 256 150	1 003 862	4,64
1900	11 308 081	939 610	12 260 012	1 014 519	4,60
1905	12 247 691	990 546	13 274 531	1 072 161	4,57
1910	13 238 237		14 346 692		4,53

Hiernach betrug die durchschnittliche jährliche Zunahme

im Jahr- fünft	der Familien- haushaltungen	der Haushaltungen überhaupt
1890/95	116 609	127 645
1895/1900	178 055	200 772
1900/05	187 922	202 903
1905/10	198 109	214 432

* Unrichtig ist es, wenn, wie dies im Statistischen Jahrbuch der Stadt Elberfeld (1914, S. 32) geschieht, der Wohnungsbedarf einfach als die Summe der Eheschließungen mit Begründung des Wohnsitzes in E. und der zugewanderten Haushaltungen berechnet wird, wobei also die Auflösung von Haushaltungen überhaupt unberücksichtigt bleibt. Sogar hat Stöwesand für Halle eine ziemlich genaue Fortschreibung der Haushaltungen zwischen zwei Volkszählungen vorgenommen (Beiträge zur Statistik der Stadt Halle a. S., Heft 17, S. 29 ff.), und das Statistische Amt der Stadt Frankfurt a. M. gibt in seinen Jahresübersichten sogar eine regelmäßige Statistik der Gründungen und Auflösungen von Haushalten. Vgl. hierüber wie über seine eigenen Feststellungen für Charlottenburg Soltau, Charlottenburger Statistik, 27. Heft, S. 22 ff.

Die Zahlen geben insofern nicht genau die aus Vermehrung der Haushaltungen herrührende Vermehrung des Wohnungsbedarfs wieder, als der Begriff der Haushaltung bei den Volkszählungen sich nicht ganz streng mit dem der Wohnungshaushaltung deckt, auch bei den verschiedenen Volkszählungen nicht ganz gleichmäßig aufgefaßt worden ist. Insbesondere ist die Abgrenzung der Familienhaushaltungen von den sonstigen, insbesondere den Anstalts-Haushaltungen eine schwankende, und unter letzteren befinden sich teils solche, die eine Wohnung, teils solche, die keine Wohnung innehaben (z. B. Krankenhäuser, Gasthöfe). Man kann also weder sich auf die Familienhaushaltungen beschränken, noch die gesamten Haushaltungen als Wohnungsverbraucher ansehen. Die Zunahme der Haushaltungen ist in Deutschland bisher noch im Steigen begriffen. Seit dem Ende der 90er Jahre wird man den jährlichen Wohnungsmehrbedarf der Haushaltungen auf rund 200 000 schätzen können.

Dazu kommt nun noch eine weitere Nachfrage nach Wohnungen, nämlich die durch den Fortfall oder das Unbrauchbarwerden alter Wohnungen entstehende. Über die Größe dieses Abgangs läßt sich wiederum nichts Sicheres sagen. Man wird folgende Hauptursachen unterscheiden können: Abbruch von Gebäuden, Umbau (z. B. Verwandlung von Wohnungen in Läden), Vernichtung durch Feuer oder andere elementare Ereignisse, endlich Unbrauchbarwerden von Wohnungen durch Alter, Vervahrlosung usw., insbesondere auch Schließung durch die Bau- und Wohnungspolizei. Für Abbrüche, Umbauten, Eingriffe der Wohnungsaufsicht gibt es örtliche, für die Brandwirkungen sogar staatliche Statistiken.

In Berlin schwankte in den Jahren 1907 bis 1911 die Zahl der durch Abbruch beseitigten Wohnungen, soweit ermittelt, zwischen 1048 und 1782 und betrug durchschnittlich 1485. Da bei 11% der Abbrüche die Wohnungszahl nicht ermittelt ist, mag man die Zahl der beseitigten Wohnungen auf 1648 schätzen, das sind knapp 0,3% der Berliner Wohnungen. Setzt man die Zahlen des Wohnungsabgangs, die das Statist. Jahrbuch deutscher Städte (19. Jahrg. S. 83) für 1910 mitteilt, in Beziehung zum Wohnungsbestand, so findet man in einem einzigen Falle den Prozentsatz 1 (Hamburg) und einmal 0,9 (Posen), sonst schwanken die Sätze zwischen 0 und 0,6, sind aber meist unter 0,4*. Man möchte ein höheres Ergebnis erwarten, wenn man die Angabe des Deutschen Baukalenders zugrunde legt, wonach die durchschnittliche Dauer (städtischer) Wohnhäuser auf 100 bis 200, im Durchschnitt also 150 Jahre zu schätzen ist. Danach würden also jährlich $\frac{1}{150}$ oder $\frac{2}{3}\%$ des Wohnungsbestandes eingehen. Tatsächlich aber sind unsere Städte in den letzten Jahren so stark gewachsen, der Wohnungsbestand ist also im Gesamtdurchschnitt so jung, daß man höchstens mit der Hälfte hiervon, also 0,3% rechnen kann. Bei einem Bestande von 14 bis 15 Millionen Wohnungen im Deutschen Reich wären das 42 000 bis 45 000 Wohnungen. Hierzu käme der Ersatz für die durch Feuer und andere elementare Ereignisse zerstörten Wohnungen. Daß es sich hierbei nicht um ganz geringfügige Zahlen handeln kann, zeigt die preussische Statistik. Berechnet man die Durchschnittszahl der Immobiliarschadenbrände mit einem Schaden von über 1000 Mark, so findet man für die Jahre 1911 bis 1913 einen Jahresdurchschnitt von 10 129 solchen Bränden, darunter 4277 mit über 6000 Mark Schaden. Wird es sich nun auch vielfach nicht um Wohngebäude handeln, so kann man doch wohl mit mindestens 10 000 zerstörten Wohnungen, für das Reich also vielleicht mit 15 000 rechnen, von denen aber wohl höchstens 10 000 durch Neubau ersetzt werden müssen. Durch Hochwasser- und Überschwemmungsschäden wurden in Preußen im Jahresdurchschnitt 1911/1914 an Gebäuden aller Art 289 344 Mark Schaden angerichtet. Die Zahl der hierbei zerstörten Wohnungen dürfte aber gering sein.

Im ganzen dürften es mindestens 250 000 Wohnungen sein, die nach den Verhältnissen der letzten Jahre im Deutschen Reiche jährlich neu erforderlich, also durch Neubauten bereitzustellen wären.

Diese Viertelmillion Wohnungen könnte man nun nach der Bevölkerungsziffer auf die einzelnen Städte und Gemeinden verteilen und damit einen ausgezeichneten Wegweiser für die Bautätigkeit erhalten — wenn nicht diese ganze schöne Rechnung durch die Einwirkung der Binnenwanderungen völlig über den Haufen geworfen würde! Sie haben, wie schon ausgeführt, in den Zuwanderungsgemeinden einen Mehrbedarf zur Folge, der auch

* Vgl. die ähnlichen Angaben für Dresden und Leipzig bei Ruch, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen, Freie Beiträge zur Wohnungsfrage im Kgr. Sachsen, Heft 2, S. 14.

für das gesamte Reich als Mehrbedarf voll in Erscheinung tritt. Er läßt sich für einzelne Gemeinden mit guter Wanderungsstatistik auch zahlenmäßig erfassen, aber immer nur für die Vergangenheit, während die Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung infolge größerer Gleichmäßigkeit dieser Erscheinungen auch Annäherungsschlüsse für die Zukunft zuläßt. Es seien daher hier nur wenige Ziffern angeführt, um die Bedeutung der Wanderungsbewegung für die Wohnungsnachfrage zu veranschaulichen.

Für Deutschland besteht keine allgemeine Binnenwanderungsstatistik. Eine solche kennen wir jedoch in einigen kleinen Staaten mit Bevölkerungsregistern, insbesondere in Belgien, Holland und Schweden. In diesen 3 Ländern verzogen nach den Ergebnissen für 1904 bzw. 1902 6 bis 7 vom Hundert der Bevölkerung von einem Ort zum andern*. Würde man dies Verhältnis auch für Deutschland gelten lassen, obwohl hier sicherlich die industrielle Entwicklung und damit die Bevölkerungsverchiebung in den letzten Jahrzehnten weit stärker war als in den genannten Staaten, so käme man auf eine Wanderungsbewegung von annähernd 4 bis 4½ Millionen Menschen.

Diese Schätzung ist aber zweifellos viel zu niedrig. Stellt man nach dem Statistischen Jahrbuch deutscher Städte die Zu- und Fortzugsziffern nur für die dort angeführten Städte zusammen, so erhält man für das Jahr 1912 — in dem sicherlich die Wanderungsbewegung geringer war als in manchem früheren Jahre — bei 91 Städten von über 50 000 Einwohnern, die am 1. Juli 1912 eine fortgeschriebene Bevölkerung von 17 441 855 hatten, 3 061 865 Zugezogene und 2 889 788 Fortgezogene. Erstere machen also 17,6%, letztere 16,6% der Bevölkerung aus. Unter diesen Städten zeigen nicht etwa, wie man erwarten könnte, die größten auch die stärkste Wanderungsbewegung, wie aus folgender Übersicht hervorgeht:

Größenklasse	Zahl der erfaßten Städte	Einwohnerzahl am 1. Juli 1912	Zugezogene		Fortgezogene	
			Anzahl	in % der Ein- wohner	Anzahl	in % der Ein- wohner
Über 200 000 Einw.	23	10 576 471	1 816 731	17,2	1 723 462	16,3
100 000 bis 200 000 "	25	3 708 840	678 669	18,3	642 522	17,3
50 000 " 100 000 "	43	3 156 544	566 465	18,0	523 804	16,7
über 50 000 Einw.	91	17 441 855	3 061 865	17,6	2 889 788	16,6

Die Wanderungsbewegung erscheint hiernach am stärksten in der mittelfsten Gruppe der kleineren Großstädte und ist auch in der Gruppe der Mittelstädte (50 000—100 000 Einw.) noch etwas stärker als in der der bedeutenderen Großstädte. Trotzdem wäre es wohl verfehlt, für das ganze Reich etwa einen Satz von 16 bis 17% der Bevölkerung als Wandernde anzusetzen, da in den kleineren Gemeinden die Wanderungsbewegung doch wohl erheblich niedriger sein dürfte**. Mit 10% wird man immerhin rechnen dürfen und käme dann auf etwa 6½ Millionen alljährlich Wandernde.

Nun geht es aber nicht an, diese Zahl durch 4½ zu teilen, um die Zahl der am Ortswechsel beteiligten Haushaltungen zu ermitteln, vielmehr befinden sich unter den Wandernden ganz unverhältnismäßig viele Ledige und wenige Familien. Die Ledigen aber beanspruchen nur zu einem verschwindenden Teil eigene Wohnungen. In Düsseldorf befanden sich in den drei Jahren 1906, 1907 und 1908 unter zusammen 150 216 Zugezogenen 10 423, also 7% Familienhäupter. Auf ungefähr den gleichen Verhältnissatz kommt man nach der Zugzugsstatistik der Stadt Elberfeld. Wollte man dies Verhältnis als typisch ansehen, so käme man für das Deutsche Reich auf etwa 450 000 jährlich den Wohnort wechselnde Familien. Es braucht nicht besonders betont zu werden, daß es sich hierbei um recht unsichere Schätzungen handelt. Aber die 450 000 würden nicht etwa den Mehrbedarf an Wohnungen darstellen, weil dieser ja nur aus der Summe der Wanderungsüberschüsse von Haushaltungen besteht. Von den 91 Städten obiger Übersicht sind 67 solche mit Zugzugsüberschüssen. Die Summe der Zugzugsüberschüsse in diesen Städten beträgt (1912) 212 194. Er wird sicherlich in manchen Jahren erheblich größer gewesen sein.

* Feig, Binnenwanderung, Bericht über den XIV. Internationalen Kongreß für Hygiene und Demographie, Berlin 1907, Bd. III, S. 1213 ff.

** H. Wolff (Jahrb. f. Nat.-St. u. Stat. 1910, I, S. 173) und nach ihm Deusch (Wanderungen und Stadtkultur S. 56) rechnet allerdings mit 20 bzw. 22 Millionen jährlicher Wanderer, indem er die für 1906 bei 20 Großstädten mit 7,7 Mill. Einwohnern gefundene Ziffer von 1,4 Mill. Zu- und 1,3 Mill. Fortgezogenen für das Reich zugrunde legt. Diese Schätzung ist aber zweifellos viel zu hoch.

Wollte man hiernach die Summe der Zugzugsüberschüsse aller Zuwanderungsgemeinden des Reichs im Durchschnitt wohl kaum zu hoch mit 300 000 schätzen und hiervon 7% auf Familienhäupter rechnen, so käme man auf eine Mehrnachfrage nach Wohnungen infolge der Binnenwanderungen von 21 000. Als jährlicher Mehrbedarf an Wohnungen infolge natürlicher Haushaltungsvermehrung, Fortfalls von alten Wohnungen und Binnenwanderung würden sich hiernach etwa 270 000 ergeben. Rechnet man die Herstellungskosten einer Wohnung mit 5000 Mark — ein für die Zeit nach dem Kriege wohl zu niedriger Ansat —, so ergibt dies einen jährlichen Kapitalbedarf von 1 Milliarde 350 Millionen Mark. Bei der hier berechneten Nachfrage von 270 000 Wohnungen erscheint aber 250 000 als einigermaßen gleichbleibende bzw. langsam wachsende Größe, 20 000 jedoch als ein roh geschätzter Durchschnitt aus dem stark schwankenden Wanderungsbedarf.

Wie sehr die Zugzugsüberschüsse von Jahr zu Jahr schwanken, dafür sei als Beleg angeführt, daß in 12 deutschen Großstädten von über 200 000 Einwohnern die Summe der Zugzugsüberschüsse, abzüglich der Fortzugsüberschüsse, im Jahre 1905 91 214, im folgenden Jahre aber 76 615 betrug, Zahlen, die sich aus der städtischen Wanderungsstatistik beliebig ergänzen ließen*.

Es bleibt also die Tatsache der Unberechenbarkeit dieses Teiles des Bedarfs nach neuen Wohnungen. Handelt es sich im ganzen um einen verhältnismäßig kleinen Teil, so kann dieser Teil in einzelnen, namentlich in rasch sich entwickelnden Gemeinden und in einzelnen Jahren ein recht erheblicher sein, der jede einigermaßen zutreffende Voreinschätzung des Wohnungsmehrbedarfs ausschließt.

Ja, es ist auch nichts Seltenes, daß der Zugzugsüberschuß in einzelnen Jahren einem Fortzugsüberschuß Platz macht, sodaß dann der Wohnungsbedarf geringer ist, als der natürlichen Bevölkerungsbewegung entspräche.

Es kommen weitere Umstände hinzu, die noch mehr jegliche Berechnung oder Schätzung ausschließen. Denn es sind ja nicht nur die neugegründeten und die neuzugezogenen Haushaltungen, die neuen Wohnungsbedarf schaffen, auch die bestehenden, am Orte sesshaften Haushaltungen ändern fortwährend ihren Wohnungsbedarf aus den verschiedensten Gründen: Vergrößerung oder Verkleinerung der Familie, des Wohlstands, Veränderung des Berufes oder der Arbeitsstelle usw. Auch wenn derartige Umstände nicht zum Fortzuge führen, so bewirken sie doch überaus häufig einen Wohnungswechsel innerhalb des Orts. Die Zahl der Umzüge in unseren Großstädten ist überaus groß.

So waren z. B. nach H. Wolffs Berechnung im Jahre 1906 in 20 Großstädten fast 3,2 Mill. Personen umgezogen, also mehr als zu- und fortgezogen waren**. Natürlich ist auch hier der Anteil der ledigen Personen sehr groß. Daß immerhin auch die großstädtischen Haushaltungen überaus beweglich sind, ergibt sich aus den bei den Wohnungszählungen angestellten Ermittlungen über die Bezugsdauer der Wohnungen. Wie eine Zusammenstellung von Ruczyński im 21. Jahrgang des Statist. Jahrbuchs deutscher Städte ersehen läßt, ist bei den meisten Städten noch nicht die Hälfte der Wohnungen länger als drei Jahre bezogen. Ein Siebentel bis ein Viertel der Wohnungen ist erst ein halbes Jahr und weniger in Händen der Inhaber.

Die Gründe für die Umzüge sind z. T. bereits angedeutet. Soweit sie mit der Frage der Arbeitsstelle zusammenhängen, weisen sie darauf hin, daß in den großen Städten mit ihrem Kranz von Vororten eigentlich kaum noch von einem einheitlichen Wohnungsmarkt die Rede sein kann, jedenfalls nicht jede Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt für jedes Angebot in Betracht kommt und umgekehrt***. Für den Fabrikarbeiter des Berliner Nordens kommen die schönsten und ihm sonst vortrefflich zusagenden Arbeiterwohnungen etwa des Südostens einfach wegen der Entfernung kaum in Frage. Gute und billige Verbindungen können die Auswahl erheblich erweitern — das gesamte Stadtgebiet wird sie in den Groß-

* Vgl. dazu die Übersichten bei Feig-Mewes a. a. O., S. 12 ff.

** Vgl. auch die schon erwähnten Übersichten bei Feig-Mewes, S. 13 ff.

*** Vgl. hierzu Stöwesand, Beiträge zur Statistik der Stadt Halle a. S., Heft 17, 1912 und Soltau, Charlottenburger Statistik, 27. Heft.

städten selten umfassen. Dazu kommen nun die mannigfachen mehr subjektiven Gründe für den Wohnungswechsel bis zum Zank mit dem Hauswirt oder Nachbarn und der reinen Lust, „sich zu verändern“. Bei sich gleichbleibenden allgemeinen wirtschaftlichen und natürlichen Verhältnissen würden nun diese mannigfachen subjektiven Bedarfsänderungen keine Veränderung des objektiven Gesamtbedarfs bewirken. Das gleiche könnte man auch von demjenigen Teil des Wohnungswechsels annehmen, dessen Ursache auf der Angebotsseite liegt. Die Vermieter der neuerbauten Wohnungen locken nämlich mit wirklichen oder vermeintlichen Vorteilen Mieter aus alten Wohnungen heraus. Hierdurch wird, wie Soltau mit Recht betont hat, die in den Neubauvierteln entstandene Entlastung des Wohnungsmarktes auch auf andere Stadtviertel übertragen und verteilt.

Aber es kann auch eine allgemeine Bedarfsänderung in den Umzügen zutage treten: Durch Neuanlagen oder Verlegungen großer Fabriken, Anstalten, Kasernen usw. werden unter Umständen starke örtliche Bedarfsverschiebungen hervorgerufen. Neue Verkehrseinrichtungen, Straßendurchbrüche, die Erschließung neuen Wohngeländes können die gleiche Wirkung haben. Die Ansprüche an Größe und Ausstattung der Wohnungen können wachsen in einer Periode steigender Löhne. Abnehmende Verdienstgelegenheit wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigern, soweit nicht das Bestreben, die Lohneinbuße durch Untervermietung auszugleichen, einzelne Familien zum Auffuchen gerade größerer Wohnungen führt. Die Wirkungen steigender Ansprüche infolge zunehmenden Volkswohlstandes werden ebenso wie die einer abnehmenden Kinderzahl, einer abnehmenden Diensthaltung und einer abnehmenden Wohnungsgewährung an Gesellen und Lehrlinge nur langsam und allmählich sich äußern und in kürzeren Zeiträumen den Wohnungsmarkt kaum merklich beeinflussen, während die vorher genannten Verschiebungen oft geradezu umstürzend wirken können.

In den letzten Ausführungen war nicht mehr bloß wie bisher vom Wohnungsbedarf im allgemeinen die Rede, sondern es wurden schon die Schwierigkeiten gestreift, die sich aus der Unterscheidung des Bedarfs nach Wohnungen verschiedener Größe ergeben. Auch wenn man die Frage des Wohnungspreises und der Kaufkraft der Bevölkerung ganz außer acht läßt, die unter Umständen sehr beträchtliche Verschiebungen der Nachfrage bewirken, läßt sich die Größe der Nachfrage für die einzelnen Größenklassen nur nachträglich auf Grund von Wohnungszählungen schätzen, welche die tatsächliche Verteilung der Haushaltungen auf die Größenklassen und die Zahl der leerstehenden Wohnungen nach Größenklassen ermitteln*. Dabei stört aber erheblich der Umstand, daß, wenn die Nachfrage nach Wohnungen einer bestimmten Größe nicht gedeckt werden kann, ein Teil der Nachfragenden wohl oder übel in größere oder kleinere Wohnungen ziehen muß. Auf „Kleinwohnungen“, deren Begrenzung nach oben natürlich eine ziemlich willkürliche ist, auch von Ort zu Ort verschieden sein müßte, und unter denen man zumeist die Wohnungen mit bis zu drei heizbaren Zimmern einschließt oder ausschließlich Küche bzw. bis zu drei oder vier Wohnräumen versteht, pflegt man drei Viertel des Bedarfs an Wohnungen überhaupt zu rechnen. Eine ungefähre Schätzung des Bedarfs nach Kleinwohnungen ließe sich anstellen, wenn man diese nicht nach der Größe, sondern nach dem Mietpreise begrenzen würde. Aber auch dann würde man die Grenze je nach den Wohlhabenhkeitsverhältnissen zeitlich und örtlich verschieden ziehen müssen.

2. Das Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot setzt sich zusammen aus bestehenden Wohnungen, die leer werden, und noch nicht bezogenen neuerbauten Wohnungen. Es wird vermindert durch den

* Eine Statistik des Wohnungswechsels nach Wohnungsgrößenklassen findet sich für Frankfurt a. M. (3. B. Statist. Jahresübersichten für 1913/14 S. 9) und Charlottenburg (Charlottenburger Statistik, 27. Heft, S. 11).

Fortfall alter Wohnungen infolge Abbruchs, Umbaus, Zerstörung, Unbrauchbarwerdens. Die Veränderungen des Angebots erfolgen also einmal durch Verminderung der Nachfrage, wodurch bestehende Wohnungen leer werden, dann aber in der Hauptsache durch die Bautätigkeit: Neubauten, Umbauten, Abbrüche. Die Ursachen für eine Veränderung der Nachfrage sind bereits im vorigen Abschnitt erörtert. Für eine Schätzung der Zahl der — in den Gemeinden mit Fortzugsüberschüssen — durch Verminderung der Nachfrage frei werdenden Wohnungen fehlen die Anhaltspunkte noch mehr als für die des Mehrbedarfs durch Zugzugsüberschuß. Die folgende Erörterung hat sich daher allein mit der — zahlenmäßig auch weit stärker ins Gewicht fallenden — Bautätigkeit, und hier wieder im wesentlichen mit der Neubautätigkeit, der Wohnungserzeugung zu befassen.

Nach dem, was schon einleitend über die Besonderheiten der Ware Wohnung gegenüber beweglichen Handelswaren und im vorhergehenden Abschnitt über die Unberechenbarkeit mindestens eines Teiles der Wohnungsnachfrage gesagt worden ist, leuchtet es ein, daß die Wohnungsherstellung sich nur in sehr beschränktem Maße der Wohnungsnachfrage anpassen kann. Das tritt schon darin zutage, daß, während die Wohnungsnachfrage ganz überwiegend örtlich bestimmt ist, der wichtigste Faktor des Wohnungsangebots, der Wohnungsbau, sehr stark von den allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen beeinflusst wird, die nicht örtlich, sondern für große Gebiete gleichmäßig wirken.

Die Wohnungserzeugung ist keine einheitliche Produktionstätigkeit, sondern sie setzt sich aus einer Reihe mannigfaltig bedingter Vorgänge zusammen, die in der Regel verschiedene wirtschaftliche Träger haben, und deren ungestörten Sinecuregreifens es bedarf, soll die Bautätigkeit in tunlichster Anpassung an die Marktlage erfolgen. Dieser Forderung kann aber infolge der Verwickeltheit der Vorgänge im allgemeinen nicht genügt werden. Der erste wirtschaftliche Vorgang ist der Erwerb des Grund und Bodens. Unter den neuzeitlichen städtischen Verhältnissen ist es selten, daß der Urbesitzer des unbebauten Bodens diesen mit Wohnhäusern bebaut. Da es sich in der Regel noch um landwirtschaftlichen Besitz handelt, so hat je nach den Besitzverhältnissen eine Zerstückelung oder eine Zusammenlegung der landwirtschaftlichen Grundstücke für den Bebauungszweck zu erfolgen, die in der Regel ebenfalls nicht durch den Urbesitzer, sondern durch den gewerbsmäßigen Bodenhändler („Bodenspekulanten“), oft eine Erwerbsgesellschaft, erfolgt. Die Zusammenlegung erweist sich bei zersplittertem Grundbesitz, da es dabei eine größere Anzahl von Besitzern unter einen Hut zu bringen heißt, als so schwierig, daß daraus ernste Hemmungen der Bautätigkeit und der Stadterweiterung entstehen, so daß neuerdings hier die Gesetzgebung eingzugreifen begonnen hat (Vgl. Abt. 10). Ist schon in diesen Fällen die Mitwirkung der Gemeinde erforderlich, so gilt dies noch mehr von der zur Vorbereitung der Bebauung weiterhin erforderlichen Offenlegung und Herstellung der Straßen, sofern nicht an bereits fertigen Straßen gebaut wird. Es sind also eine Reihe wichtiger privater und öffentlicher Rechtsgeschäfte, von denen namentlich die letzteren oft zeitraubende Verhandlungen erfordern, oft überhaupt nicht zustandekommen, die der eigentlichen Bebauung voranzugehen haben. Diese pflegt nicht durch den Grundstückshändler selbst, sondern durch eine neue Persönlichkeit, den Bauunternehmer, zu erfolgen, der seinerseits wieder weitere selbständige Unternehmer, die Bauhandwerker, zu beschäftigen pflegt. Erwerb des Bodens, Herstellung der baureifen Grundstücke und vor allem die Bebauung selbst erfordern meist größere Kapitalien, die der Grundstückshändler oder Grundstücksbesitzer häufig, der Bauunternehmer und der Bauhandwerker der Regel nach nicht selbst besitzt, die sie sich also im Wege des Darlehns gegen hypothekarische Sicherung beschaffen müssen. Daher tritt zu den bisher schon genannten Wirtschaftspersönlichkeiten als vielleicht wichtigste der Baugeldgeber. Aber weder der Grundstücksbesitzer als Bauherr, noch gar der Bauunternehmer hat der Regel nach die Absicht, das fertige Haus dadurch zu verwerten, daß er es auf den Wohnungsmarkt bringt, d. h. die Wohnungen vermietet. Vielmehr will er sein und des Baugeldgebers Kapital wieder

zwecks neuer Verwendung aus dem Geschäft ziehen, und dies kann er nur durch Verkauf des Hauses. Also hat noch der Hausbesitzer, d. h. der gewerbsmäßige Vermieter, der Reihe der Wirtschaftssubjekte hinzuzutreten, die dem Wohnungsmarkt die neuen Wohnungen zuführen, und auch er bedarf in der Regel noch eines Hintermannes, des Hypothekengeldgebers. Erst damit ist die Reihe der Hersteller des Wohnungsangebots geschlossen.

Die geschilderte Gliederung ist, wie schon angedeutet, erst das Ergebnis neuzeitlicher Entwicklung. Ursprünglich waren die geschilderten Vorgänge sämtlich beim Grundbesitzer vereint gewesen, der sich für den Eigenbedarf mit geringen Ansprüchen und Mitteln seine Hütte oder sein Häuschen selbst erbaute. Aber auch jetzt noch fallen häufig die Rollen des Grundbesitzers und des Baugeldgebers oder die des Bauunternehmers und des Bauhandwerkers zusammen. Seltener ist es, daß der Grundbesitzer auch der schließliche Besitzer und Benutzer des Hauses wird, denn der Hauptunterschied der neueren, zunächst großstädtischen Entwicklung gegenüber der früheren Zeit ist das Zurücktreten des Eigenhauses vor dem Miethause, der Bestellbauten vor den Verkaufsbauten*.

Wie unter dem mehr oder minder vollkommenen Zusammenwirken der verschiedenen Faktoren der Wohnungsbau sich vollzieht, das zu schildern dürfte dem Kapitel über die Träger der Wohnungsproduktion vorzubehalten sein. Hier ist nur auf die inneren Schwierigkeiten hinzuweisen, welche einer glatten Anpassung des Wohnungsangebots an die Nachfrage entgegenstehen. Zunächst muß der Bodenspekulant den künftigen Wohnungsbedarf richtig vorausschätzen. Aber abgesehen davon, daß die Spekulation als Schätzung unberechenbarer Größen sich häufig als falsch herausstellen wird, sieht sich der Bodenhändler in der Ausführung seiner Spekulation durch mangelnde Geneigtheit oder Einigung der Urbesitzer oder mangelnde oder verzögerte Mitwirkung der Gemeinde häufig genug gehindert.

Sodann aber bedarf es zur Bautätigkeit der Hergabe des Baugelds. Für die Bereitwilligkeit des Kapitalbesitzers hierzu wird es im allgemeinen zwar Voraussetzung sein, daß ein gewinnbringender Verkauf des fertigen Hauses und hierfür wiederum, daß eine hinreichende Rente aus der Vermietung des Hauses zu erwarten ist. Allein der Bau- und Immobilienkredit ist nur eine der möglichen und nicht einmal die wichtigste Art der Kapitalanlage, und so ist für ihn neben der erstgedachten Voraussetzung die allgemeine Lage auf dem Kapitalmarkt von erheblicher Bedeutung. Diese aber pflegt einer raschen Anpassung der Bautätigkeit an den Wohnungsbedarf nicht günstig zu sein. Denn Zeiten rasch steigenden Wohnungsbedarfs fallen in der Regel zusammen mit solchen industriellen Aufschwüngen, der ja gerade die Eheschließungen begünstigt und den Zuwanderungsstrom nach den industriellen Mittelpunkten hervorruft. Der industrielle Aufschwung hat aber einen steigenden Kapitalbedarf für Industrieanlagen und damit steigenden Zinsfuß zur Folge. Diesen Anlagen wendet sich das Spekulationskapital mit Vorliebe zu, weil sie hohen und raschen Gewinn bei leichter Abwälzbarkeit des Risikos in Aussicht stellen. Daher wird Baugeld nur schwer und zu hohem Zinsfuß erhältlich, und gleiches gilt von den zu seiner Ablösung erforderlichen festen Hypotheken. So entsteht an Orten und in Zeiten des industriellen Aufschwungs oft ein empfindlicher Wohnungsmangel, der infolge der Kapitalschwierigkeiten durchaus nicht sofort eine lebhaftere Bautätigkeit zur Folge hat. Erst ein Nachlassen der industriellen Konjunktur führt mit einer Herabsetzung des Zinsfußes eine leichtere Kapitalflüssigkeit für den Bau- und Realkredit und damit eine Steigerung der Bautätigkeit herbei, und die so verspätet auf dem Wohnungsmarkt erscheinenden neuen Wohnungen treffen nun vielleicht schon auf eine verminderte Nachfrage.

Diese Lage tritt um so leichter ein, als ja auch die Hergabe des Baugelds nur eine Vorbereitung für die eigentliche Bautätigkeit ist, die ihrerseits aus technischen Gründen eine längere Zeit erfordert. Zwar erfolgt das Bauen heute wesentlich rascher als früher, und es wird auch die ungünstige Jahreszeit in stärkerem Maße zu Hilfe genommen. Immerhin

* Zahlenmäßige Belege bei Feig-Mewes, S. 21.

wird für den Bau eines größeren Wohnhauses stets zum mindesten ein halbes Jahr zu rechnen sein, und ist der Rohbau nicht vor der eigentlichen Frostperiode beendet, so wird diese notwendig eine Unterbrechung bringen.

Es kommt nun noch ein weiterer Umstand hinzu, der einer Anpassung der Bautätigkeit an die Nachfrage hindernd entgegensteht, das ist die vielfach zu beobachtende Vorliebe der Nachfragenden gerade für die neuen Wohnungen. Ist die Wohnungserzeugung zu stark, so sind es doch nicht in erster Linie die neuen, sondern zumeist gerade die alten Wohnungen, die leerstehen. So wird ein erheblicher Teil des Risikos nicht von den Erzeugern und ihren Geldgebern, sondern von den Hausbesitzern getragen. Erscheint hiernach das zeitweise Auftreten von Wohnungsmangel und dann wieder von Wohnungsüberangebot fast als eine Notwendigkeit, die nur durch Maßregeln zu Erleichterung der Herstellung baureifer Grundstücke, des Straßenbaus, des Bau- und Realcredits usw., nicht zum wenigsten auch durch Verbesserung der Beobachtung des Wohnungsmarktes (Statistik des Wohnungsmarktes, der Wanderungen und des Arbeitsmarktes) gemildert werden kann, so besteht diese Gefahr in vielleicht noch erhöhtem Maße auf dem Markte der Kleinwohnungen. Gerade bei den Benutzern der Kleinwohnungen, bei der Arbeiterbevölkerung — und ebenso allerdings bei denen der ganz großen Wohnungen —, äußern sich die Wirkungen der wirtschaftlichen Konjunktur besonders stark. Damit verstärkt sich aber auch das Risiko des Vermieters von Kleinwohnungen. Die Gefahr des Leerwerdens einer größeren Zahl von solchen, der Nichteintreibbarkeit der Mieten, auch der geringeren Schonung der Wohnungen usw. hat zur Folge, daß gegen den Besitz und die Vermietung von Kleinwohnungen eine gewisse Abneigung besteht. Mit diesem Umstande rechnet natürlich auch die Bautätigkeit, und so wird gerade im Bau dieser Wohnungen oft starke Zurückhaltung geübt, die dann einen besonders scharfen Wohnungsmangel bewirkt.

Daß die Schwankungen zwischen Mangel und Überfluß bei den Kleinwohnungen regelmäßig größer seien als bei den größeren Wohnungen, läßt sich aus der Statistik der leerstehenden Wohnungen nicht beweisen*. Aber auch wenn dies nicht der Fall ist, so machen sich die Schwankungen bei den Kleinwohnungen doch stärker fühlbar, und zwar weil hier die Mieter, häufig aber auch die Vermieter wirtschaftlich schwächeren Schichten angehören als auf dem Markte der größeren Wohnungen. Die Nachfragenden aus den minderbemittelten Schichten stehen, auch wenn die Prozentsätze der leerstehenden Kleinwohnungen die gleichen sind wie die der größeren Wohnungen, doch stets einem geringeren Wohnungsangebot gegenüber als die aus den besserbemittelten Klassen, weil sie im Mietpreise, den sie anlegen können, beschränkter sind und weniger die Möglichkeit haben, durch Herabschrauben der Ansprüche an die Größe der Wohnungen einem zu geringen Angebot und zu hohen Mietforderungen auszuweichen. Aus diesen Gründen müßte man für Kleinwohnungen stets das Vorhandensein eines größeren Angebots fordern als für Mittel- und Großwohnungen. Dieser Forderung ist aber in der Regel nicht genügt. Auch für den Vermieter ist ein Überangebot in großen Wohnungen im allgemeinen erträglicher als ein solches an kleinen, weil er im ersteren Falle durch Herabsetzen des Mietpreises Nachfragende heranziehen kann, die bisher kleinere Wohnungen hatten, äußerstenfalls auch durch Teilung die großen Wohnungen in kleine zerlegen kann. So zeigt sich, daß die aus dem Auseinanderklaffen von Angebot und Nachfrage entstehenden Wohnungsnöte ganz überwiegend Kleinwohnungsnöte sind.

3. Die tatsächliche Gestaltung des Wohnungsmarktes bis zum Weltkrieg

Darüber, wie sich tatsächlich Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot im Deutschen Reich gestaltet haben, gibt es für das Reich gar keine, für einzelne Bundesstaaten nur

* Vgl. Feig-Mewes a. a. O., S. 45 ff. Eine Wiedergabe der dort gegebenen Übersichten wird aus Raummangel unterlassen.

wenig brauchbare Bruchstücke einer Statistik*. Vielmehr ist die Statistik von Bautätigkeit und Wohnungsmarkt ganz überwiegend auf einzelne größere Städte beschränkt, nur daß die Ergebnisse für eine größere Anzahl solcher auf Grund einigermaßen gleichartiger Erhebung in einigen Sammelwerken gemeinsam veröffentlicht werden**. Auf Grund der Kölner Jahresberichte über die Bautätigkeit in deutschen Städten habe ich die folgenden Übersichten 1 bis 3 zusammengestellt (siehe S. 51 ff.).

Betrachtet man in Übersicht 1 zunächst den Durchschnitt für Städte, so findet man bereits recht große Unterschiede. So wurden 1909 und 1908 56, 1904 aber 101 Wohnungen auf 10000 Einwohner, also fast doppelt so viel hergestellt. Von den Krisenjahren 1900 und 1901 bis zum Jahre 1904 steigt die Wohnungsproduktion parallel mit dem wirtschaftlichen Aufschwunge. Aber die Steigerung von 1903 zu 1904 ist nur noch gering, und während nun erst die stärkste industrielle Anspannung (bis 1907) folgt, geht die Bautätigkeit zurück, und zwar über das Krisenjahr hinaus bis 1909, während 1910 gleichzeitig mit dem wirtschaftlichen Aufschwung auch eine Vermehrung der Bautätigkeit eintritt, die jedoch nur bis 1911 anhält. In den einzelnen Städten ist die Entwicklung recht verschieden. Die meisten Höchstziffern — für 5 Städte — weist das Jahr 1903, die meisten Mindestziffern — für je 6 Städte — weisen die Jahre 1908 und 1909 auf. Die örtlichen Verschiedenheiten treten recht deutlich im Jahre 1912 zutage, das für 2 Städte Höchstziffern, für 3 Städte aber Mindestziffern aufweist.

Übersichten 2 und 3 bringen lediglich Zusammenfassungen für eine größere Anzahl von Städten von 1903 ab. Gemessen am Anfangsbestande (Übersicht 2) ist der Wohnungszugang hiernach schon von 1903 auf 1904 ein wenig, alsdann bis 1907 stärker gesunken. Wahrscheinlich setzte sich das Sinken bis 1908 fort (vgl. Übersicht 3), was aus der Übersicht 2 darum nicht mit Sicherheit hervorgeht, weil sie sich von diesem Jahre ab nicht mehr wie vorher auf den Rohzugang, sondern auf den Reinzugang bezieht. 1909 ist bereits eine leise Zunahme zu bemerken, die sich bis 1911 verstärkt. Alsdann erfolgt wieder ein Absinken. Die Erscheinungen der beiden Kriegsjahre, insbesondere des Jahres 1915, erfordern natürlich eine Betrachtung für sich. Gemessen an der Einwohnerzahl (Übersicht 3) zeigt sich von 1903 bis 1908 eine Abnahme des Wohnungszugangs, von 1908 bis 1911 — nur bis zu diesem Jahre reicht die Berechnung — eine Zunahme. Der Vergleich jedes Jahreszugangs mit dem des Vorjahres ist für noch weitere Jahre durchgeführt und läßt die Stärke der Schwankungen noch deutlicher erkennen.

Noch mehr als die Statistik der Bautätigkeit ist die der leerstehenden Wohnungen eine rein örtliche. Besteht doch hier nicht einmal Einheitlichkeit in den Zählungstagen, während in der Zählungsart solche wenigstens angestrebt wird***. Durchschnittsberechnungen für eine Anzahl von Städten sind denn auch nur gelegentlich angestellt und bei der überaus großen Verschiedenheit von zweifelhaftem Wert†. Die übliche Ausdrucksform für das Hauptergebnis der in den meisten größeren Städten in der Regel alljährlich (zuweilen

* Gewisse Zahlen für die Bautätigkeit in Preußen, Bayern und Baden während einer längeren Reihe von Jahren habe ich bei früherer Gelegenheit zusammengestellt. Siehe Feig-Mewes a. a. O., S. 30 ff. Vgl. dort auch die graphische Darstellung S. 37, in welcher der Verlauf der Bautätigkeit den Veränderungen des Zinsfußes gegenübergestellt ist. Sie zeigt, daß beide Bewegungen von 1881 bis 1888 entgegengesetzt, von da ab aber parallel verlaufen, jedoch so, daß in einzelnen Jahren, namentlich solchen des höchsten Steigens des Zinsfußes die Bautätigkeit zurückbleibt, um danach bei sinkendem Zinsfuß, sei es zu steigen, sei es nur wenig herabzugehen.

** Zeitlich sind an erster Stelle die Zusammenstellungen im Statistischen Jahrbuch deutscher Städte zu nennen (seit dem I. Jahrg. für 1888). Sie haben erheblich an Brauchbarkeit gewonnen, seitdem sie durch den Leiter des Statistischen Amtes der Stadt Köln bearbeitet werden (XVII. bis XIX. Jahrg.). Dieses Amt hat sich besonders verdient gemacht, indem es seinen vierteljährlichen und jährlichen Berichten über die Bautätigkeit der Stadt Köln seit 1903 auf Grund von Umfragen Übersichten über Bautätigkeit und Wohnungsmarkt in deutschen Städten hinzufügt. Endlich hat das Kaiserliche Statistische Amt, Abteilung für Arbeiterstatistik, 1904 mit Erhebungen über Bautätigkeit und Wohnungsmarkt begonnen, deren Ergebnisse im Reichs-Arbeitsblatt, und zwar in den letzten Jahren in Sonderbeilagen, veröffentlicht werden.

*** Strenge Vergleichbarkeit ist jedoch durchaus noch nicht erreicht, vgl. Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt 1914, Nr. 4, S. 6 ff.

† Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, 18. u. 19. Jahrg. Für 1909 wird bei 51 Städten eine durchschnittliche Leerwohnungsziffer von 2,93%, für 1910 bei 54 Städten eine solche von 3,25% berechnet. Auf 10000 Einwohner berechnet standen leer 1909: 76, 1910: 82 Wohnungen.

zwei- und dreimal im Jahre) an tunlichst den gleichen Tagen, meist im Herbst nach den Oktoberumzügen, stattfindenden Leerwohnungszählungen ist die Berechnung der Zahl der leerstehenden auf 100 vorhandene Wohnungen. Je nachdem diese Leerwohnungsziffer hoch oder niedrig ist, stellt man Wohnungsüberangebot oder Wohnungsmangel fest. Die Städtestatistik hat sich nun bemüht, als Mitte zwischen diesen äußersten Fällen eine Normalziffer zu finden. Auf Grund der Leipziger Erfahrungen hatte Haffe 1893 einen Leerwohnungsvorrat von 3 bis 4% als normal bezeichnet, und ihm folgend hat man lange in den verschiedensten Städten den Satz von 3% als Normalatz bezeichnet. Zimmermann* hat die Allgemeingültigkeit des Satzes durch Hinweis auf den durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs und das Durchschnittsverhältnis der Bautätigkeit zum Leerwohnungsvorrat zu begründen gesucht. Schäfer** hat dann den interessanten Versuch unternommen, die Höhe des Normalatzes für Dresden theoretisch zu bestimmen. Er geht hierbei von dem Standpunkt aus, daß der Vorrat, abgesehen von der Deckung des Neubedarfs an Wohnungen, genügen müsse, um die Umzüge am Hauptumzugstermin in angemessener Zeit zu bewerkstelligen. Indem er bestimmte Ansätze für die zur Leermachung und Instandsetzung der Wohnungen erforderliche Zeit macht, kommt er für Dresden und das Beobachtungsjahr auf den Satz von 3 1/2%. Es scheint jedoch, daß Schäfer auf einen verhältnismäßig neben-sächlichen Umstand zu großes Gewicht gelegt hat, da tatsächlich häufig genug Umzüge in noch teilweise besetzte Wohnungen erfolgen, die auch erst später instandgesetzt werden. Mit Recht hat darum Stöwiesand*** in einer kritischen Nachprüfung der Haffeschen und Schäferschen Regel den Hauptwert darauf gelegt, daß der Wohnungsvorrat groß genug sei, um noch den künftigen Mehrbedarf infolge des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses zu decken, und zwar sollen in jedem Augenblick mindestens so viele Wohnungen nötig sein, als ein Vierteljahr später Haushaltungen vorhanden sind. Da sich dies aber nie genau vorherberechnen lasse, da auch der großstädtische Wohnungsmarkt kein einheitlicher sei, so sei es erforderlich, daß die Leerwohnungszahl um das Doppelte, und wenn besonders schwere Mißstände hinsichtlich einzelner Wohnungsgrößtenklassen oder in einzelnen Stadtteilen bestünden, um bis zum Dreifachen größer sei als jene Gesamtmindestzahl. Soltau, der früher† in Anlehnung an Schäfer davon ausging, daß ein Teil der Umzüge in leerstehende Wohnungen erfolgen müsse, und je nach der Größe dieses Teils die notwendige Leerwohnungsziffer mathematisch bestimmen wollte, hat in seiner wertvollen späteren Untersuchung†† die Bestimmungsmöglichkeit eines Normalvorrats für noch nicht spruchreif erklärt, die Schäfersche Theorie abgelehnt und Stöwiesand gegenüber zwar den grundsätzlichen Ausgangspunkt (Zuwachs an Haushaltungen) als richtig anerkannt, aber auf die Willkürlichkeit der Annahme hingewiesen, daß gerade der Zuwachs eines Vierteljahrs zu berücksichtigen und die gefundene Mindestziffer gerade mit 2 oder 3 zu vervielfachen sei. In der Tat wird man sagen müssen, daß es einen für alle Städte gültigen Normalatz nicht geben kann, daß aber für jede einzelne Stadt auf Grund längerer Erfahrungen insbesondere hinsichtlich des Bevölkerungszuwachses wohl derjenige Satz gefunden werden könnte, bei dem sich Mieter- und Vermieterinteressen am ehesten das Gleichgewicht hielten. Nicht zu vergessen ist freilich gegenwärtig, daß die Verhältnisse vor dem Kriege für die Beurteilung der Entwicklung nach dem Kriege nur noch beschränkten Wert haben.

* Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, XVII. Jahrg., S. 633, XVIII. Jahrg. S. 69. Vgl. auch XIX. Jahrg., S. 73.

** Die Lage des Dresdner Wohnungsmarkts im Jahre 1907, Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Dresden, 17. Heft, 1908.

*** Die Leerwohnungen in Halle a. S. 1909 bis 1911, Beiträge zur Statistik der Stadt Halle a. S., Heft 17, 1912.

† Beilage zum Monatsbericht der Stadt Charlottenburg Juli 1909.

†† Wohnungswechsel und Wohnungsmarkt usw., Charlottenburger Statistik, 27. Heft, 1913, S. 50 ff.

Bautätigkeit und Leerwohnungsvorrat in deutschen Städten***Überzicht 1****a) Zahl der durch Neubau entstandenen Wohnungen auf 10 000 Einwohner****

Stadt	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912
Altona	28	29	34	35	57	74	71	67	48	46	48	71	79
Braunschweig	63	64	69	117	72	29	17	12	16	24	24	44	53
Breslau	74	80	79	135	111	106	103	67	45	31	50	53	53
Charlottenburg	68	89	118	151	157	161	181	170	152	161	231	99	87
Chemnitz	68	59	87	108	130	113	82	76	74	78	101	134	96
Cöln	78	51	63	100	114	108	113	99	55	41	56	63	68
Erfeld	23	27	21	28	23	26	24	24	31	31	38	34	30
Dortmund	74	71	66	79	115	137	171	137	74	86	84	114	85
Dresden	88	64	56	89	81	55	34	18	16	22	27	47	38
Duisburg	89	76	78	94	107	112	115	87	70	69	73	105	69
Düsseldorf	61	93	85	116	120	121	71	52	46	45	82	127	126
Frankfurt a. M.	70	68	124	96	115	102	101	73	37	41	56	74	77
Hamburg	39	45	72	111	125	138	158	129	104	106	197	126	120
Kiel	82	126	114	217	187	128	194	157	127	81	63	80	56
Königsberg	73	53	49	87	92	59	112	79	41	19	23	32	76
Leipzig	74	64	79	106	96	67	51	38	36	37	50	77	79
Magdeburg	36	48	60	62	72	61	54	55	31	44	71	74	56
Mannheim	118	135	109	70	67	72	70	75	83	89	87	84	67
München	130	103	95	76	40	28	22	20	21	48	47	92	95
Posen	68	59	90	134	170	182	119	61	34	35	58	61	115
Straßburg	63	53	62	64	71	77	69	64	29	20	25	55	33
Stuttgart	81	73	70	92	99	65	83	69	59	69	70	108	119
zusammen	1 548	1 530	1 680	2 167	2 221	2 021	2 015	1 629	1 229	1 223	1 561	1 754	1 677
arithm. Durchschnitt	70	70	76	98	101	92	92	74	56	56	71	80	76

Überzicht 2**b) Jährlicher Zugang an Wohnungen im Verhältnis zum Anfangsbestande**

Jahr	Zahl der Städte	Wohnungs- Anfangsbestand	Zugang ***	in %
1903	27	1 360 346	61 915	4,55
1904	28	1 545 842	67 138	4,34
1905	22	1 450 335	55 199	3,81
1906	25	1 633 496	60 444	3,70
1907	28	1 839 809	55 151	3,00
1908	34	2 137 865	43 639	2,04
1909	34	2 182 285	46 065	2,11
1910	35	2 307 787	65 439	2,84
1911	41	2 618 965	81 427	3,11
1912	41	2 698 719	76 110	2,82
1913	42	2 809 814	55 927	1,99
1914	37	2 681 253	33 302	1,25
1915	37	2 761 396	15 356	0,56
1916	34	2 637 620	4 466	0,18

* Die Überblicke 1 bis 3 und 5 sind zusammengestellt auf Grund der Berichte des Statistischen Amtes der Stadt Cöln über die Bautätigkeit in deutschen Städten, Jahresberichte 1903 bis 1916. Für Überzicht 4 sind daneben herangezogen die Veröffentlichungen des Kaiserlichen Statistischen Amtes über Bautätigkeit und Wohnungsmarkt in deutschen Städten sowie Veröffentlichungen städtischer statistischer Ämter.

** In jeder Querreihe ist die vorkommende Höchstziffer fett, die Niedrigstziffer schräg gedruckt.

*** Von 1903 bis 1907 Roßzugang, d. h. Zugang durch Neubauten, von 1908 an Reinzugang, d. h. Zugang durch Neubauten abzüglich Abgang durch Abbrüche und Umbauten.

Übersicht 3

c) Jährlicher Zugang an Wohnungen im Verhältnis zur Einwohnerzahl
und zum Vorjahrszugang

Jahr	Zahl der Städte	Wohnungszugang*		Zunahme (+) oder Abnahme (—) des Wohnungszugangs* gegen das Vorjahr		
		wirklicher	auf 10 000 Einw.	wirklicher	in %	auf 10 000 Einw.
1903 }	35	{ 73 768	99 }	+ 824	+ 1,12	— 2
1904 }		{ 74 592	97 }			
1904 }	29	{ 67 952	93 }	— 2 011	— 2,96	— 5
1905 }		{ 65 941	88 }			
1905 }	25	{ 59 257	90 }	— 847	— 1,43	— 4
1906 }		{ 58 410	86 }			
1906 }	31	{ 71 347	87 }	— 10 415	— 14,60	— 15
1907 }		{ 60 932	72 }			
1907 }	31	{ 60 932	72 }	— 13 326	— 21,87	— 17
1908 }		{ 47 606	55 }			
1908 }	34	{ 49 466	54 }	+ 2 103	+ 4,25	+ 2
1909 }		{ 51 569	56 }			
1909 }	35	{ 47 791	51 }	+ 17 917	+ 37,49	+ 18
1910 }		{ 65 708	69 }			
1910 }	40	{ 74 488	71 }	+ 4 648	+ 6,24	+ 3
1911 }		{ 79 136	74 }			
1911 }	43	{ 83 390	· }	— 5 978	— 7,17	·
1912 }		{ 77 412	· }			
1912 }	43	{ 77 417	· }	— 21 549	— 27,8	·
1913 }		{ 55 863	· }			
1913 }	37	{ 51 579	· }	— 17 698	— 34,3	·
1914 }		{ 33 909	· }			
1914 }	37	{ 33 952	· }	— 18 437	— 54,3	·
1915 }		{ 15 515	· }			
1915 }	35	{ 15 281	· }	— 10 802	— 70,7	·
1916 }		{ 4 479	· }			

* Bis 1908/09 Rohzugang, von 1909/10 ab Reinzugang.

Übersicht 4: d) Prozentfüße der leerstehenden Wohnungen*

Jahr	Jahr																										
	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916
Altona	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1,1	.	.	.	.	2,2	2,9	.	.	4,6	.	4,3	.	4,5	.	6,6	6,1
Barmen	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1,7	4,8	.	.	.	.	.	.	0,7	4,5	.	3,3	6,2
Berlin	2,6	3,9	4,9	6,0	6,1	6,2	5,8	5,2	4,6	2,4	1,4	1,0	1,2	1,5	2,1	5,9	2,2	3,2	3,2	1,4	3,8	2,4	1,0	4,4	2,3	4,7	
Braunschweig	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	4,4	2,9	2,7	1,9	2,7	3,2	.	.	.	.	
Bremen	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1,1	.	.	.	.	.	2,7	2,2	1,4	3,8	2,4	1,0	4,8	1,2	4,6		
Breslau	8,0	.	.	.	5,7	.	.	.	.	.	1,9	1,1	.	.	5,7	2,1	3,3	5,2	2,2	1,9	4,6	2,4	1,4	3,8	2,4	1,0	
Charlottenburg	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	3,0	3,4	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
Chemnitz	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1,0	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
Cöln	7,5	6,5	.	.	.	.	4,1	.	.	.	.	.	3,9	.	.	.	4,6	5,0	3,1	2,9	5,8	2,7	4,4	2,4	4,5	2,9	
Crefeld	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
Dortmund	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
Dresden	.	.	.	.	2,4	.	.	2,7	.	3,1	4,3	5,5	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
Düsseldorf	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	3,1	5,5	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
Elberfeld	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
Effen	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1,3	2,6	.	4,8	2,5	.	5,3	3,7	5,5	6,9	1,7	.	.	.	.	.	
Freiburg	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1,3	2,6	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
Halle	3,9	.	.	.	2,0	.	.	.	.	.	1,1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
Hamburg	4,7	5,9	8,4	9,0	9,0	8,0	6,4	4,5	3,5	3,0	2,5	2,2	2,7	3,5	4,4	4,8	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	
Karlsruhe	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
Kiel	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
Königsberg	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
Leipzig	6,7	6,2	6,3	5,4	4,5	4,3	4,3	3,3	2,8	1,5	1,2	1,7	2,0	2,9	4,5	4,8	3,1	3,7	2,6	4,7	0,5	1,9	1,9	4,6	2,4	3,8	
Lübeck	2,5	.	.	3,9	4,3	4,2	3,3	2,8	1,5	1,2	1,7	2,0	2,9	4,5	4,8	3,1	3,7	2,6	1,6	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	
Magdeburg	.	.	.	6,9	4,3	4,2	3,3	2,8	1,5	1,2	1,7	2,0	2,9	4,5	4,8	3,1	3,7	2,6	1,6	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	
Mainz	.	.	.	.	5,5	4,2	3,3	2,8	1,5	1,2	1,7	2,0	2,9	4,5	4,8	3,1	3,7	2,6	1,6	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	
Mannheim	.	.	.	.	.	2,1	1,7	0,8	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
München	5,7	.	.	.	3,2	.	.	.	.	.	5,0	1,4	6,8	6,6	4,2	2,7	5,8	3,1	3,6	4,0	4,8	3,1	2,4	4,8	3,1	2,4	
Nürnberg	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	4,1	4,1	2,3	2,3	2,4	1,1	4,1	1,7	2,6	2,6	2,1	1,0	2,4	1,8	0,6	
Strasburg	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	2,1	.	.	.	.	2,2	1,0	2,4	1,8	0,6	3,2	4,1	1,8	2,8	1,2	0,8	

* Für jede Stadt ist die vorkommende Höchstzahl fett, die Niedrigstzahl schwach gedruckt.

Überficht 5

e) Verhältnis von Bautätigkeit und Leerwohnungsvorrat

	Bestand an leerstehenden Wohnungen	Zahl der Städte, in denen der Zugang* an Wohnungen			Gesamtzahl der Städte
		stark	mittel	schwach	
Reichlich	1905	2	4	1	7
	1906	1	2	2	5
	1907	—	—	1	1
	1908	—	—	—	—
	1909	—	—	—	—
	1910	2	—	—	2
	1911	1	2	—	3
	1905/11 . .	6	8	4	18
Genügend	1905	2	2	4	8
	1906	1	2	2	5
	1907	3	2	4	9
	1908	1	1	3	5
	1909	1	3	5	9
	1910	—	3	8	11
	1911	3	1	5	9
	1905/11 . .	11	14	31	56
Ungenügend	1905	—	3	3	6
	1906	2	3	2	7
	1907	1	3	8	12
	1908	—	3	16	19
	1909	—	3	14	17
	1910	—	5	10	15
	1911	1	2	17	20
	1905/11 . .	4	22	70	96
Gesamtzahl der Städte	1905	4	9	8	21
	1906	4	7	6	17
	1907	4	5	13	22
	1908	1	4	19	24
	1909	1	6	19	26
	1910	2	8	18	28
	1911	5	5	22	32
	1905/11 . .	21	44	105	170

* Bis 1907 Rohzugang, seit 1908 Reinzugang.

Immerhin bleibt es von Interesse, die Bewegung der Leerwohnungsziffern durch längere Zeiten und für verschiedene Städte einer Betrachtung zu unterziehen. Als weit zurückreichende Entwicklungsreihe sei hier die der Leerwohnungsziffern in Hamburg wiedergegeben, wo bereits seit 1866 alljährlich Zählungen stattfinden, sodaß hier die Ziffern für 50 Jahre vorliegen. Sie betragen nach den Veröffentlichungen des Hamburgischen Statistischen Amtes:

1866	4,7	1876	3,1	1886	2,5	1896	6,4	1906	5,3
1867	2,7	1877	5,0	1887	2,4	1897	4,5	1907	4,7
1868	2,8	1878	5,8	1888	2,8	1898	3,5	1908	4,6
1869	3,6	1879	6,5	1889	3,5	1899	3,0	1909	4,8
1870	3,3	1880	6,9	1890	4,7	1900	2,5	1910	7,0
1871	1,7	1881	7,1	1891	5,9	1901	2,2	1911	7,0
1872	1,0	1882	6,9	1892	8,4	1902	2,7	1912	6,9
1873	1,0	1883	4,9	1893	9,0	1903	3,5	1913	5,6
1874	1,3	1884	3,5	1894	9,0	1904	4,4	1914	5,6
1875	1,8	1885	2,7	1895	8,0	1905	4,8	1915	6,8

Man könnte hiernach leicht die Entwicklung als eine Wellenlinie darstellen. Die fettgedruckten Ziffern stellen in ihr die Höhepunkte, die schräggedruckten die Tiefpunkte dar. Die äußersten Fälle der 50jährigen Reihe sind die auf einen Wohnungsmangel deutenden Ziffern von 1% in den Jahren 1872 und 1873 und die ein Überangebot darstellenden Ziffern von 1893 und 1894. Jenes die Jahre der überführten Entwicklung nach dem deutsch-französischen Kriege, dies Jahre eines stärkeren gewerblichen Rückgangs. Die Übersicht 4 (S. 51) zeigt jedoch, daß die Entwicklungskurven in den verschiedenen Städten keineswegs parallel verlaufen. Immerhin zeichnen sich einzelne Jahre durch ein Vorwiegen hoher, andere durch ein solches niedriger Leerwohnungsziffern aus. So weist das Jahr 1905 bei 7 Städten Höchstziffern, das Jahr 1911 bei 5, das Jahr 1913 bei 8 Städten Niedrigstziffern auf. Die Erscheinungen der Kriegsjahre sind noch besonders zu besprechen.

Zwischen den Ziffern der Bautätigkeit und denen der leerstehenden Wohnungen bestehen natürlich Beziehungen. Bautätigkeit, die über den Bedarf hinausgeht, muß die Zahl der Leerwohnungen anschwellen, zu geringe Bautätigkeit sie zurückgehen lassen. Umgekehrt müßte eine hohe Leerwohnungsziffer auf die Bautätigkeit abschreckend, eine niedrige Leerwohnungsziffer auf sie anregend wirken. Allein es ist schon im vorhergehenden Abschnitt gezeigt, daß und warum die Wechselwirkungen zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt häufig gestört oder verzögert werden müssen. Daß dies auch tatsächlich der Fall, läßt sich durch eine Zusammenstellung veranschaulichen, die auf Grund einer Reihe von Jahresübersichten in den Kölner Berichten über die Bautätigkeit gefertigt ist. Deren Bearbeiter unterscheidet drei Stufen des Wohnungszugangs: starken, mittleren und schwachen, und drei Stufen des Wohnungsvorrats: reichlichen, genügenden und ungenügenden, und er untersucht in jedem Jahr, welche Städte unter die 9 möglichen Kombinationen dieser Eigenschaften fallen*.

In Übersicht 5 ist das Ergebnis für die 7 Jahre 1905 bis 1911 zusammengestellt. Als das Normale hätte man anzusehen, daß in Jahren mit reichlichem Bestand an leerstehenden Wohnungen die Bautätigkeit schwach, in Jahren mit genügendem Wohnungsvorrat die Bautätigkeit mittel, in solchen mit ungenügendem Wohnungsvorrat die Bautätigkeit stark sein müßte. Wie oft diese normalen Fälle eintraten, ergeben in der Übersicht die fett umrahmten Felder. In dem siebenjährigen Zeitraum entsprechen von 170 Fällen nur 22 der Regel, das sind 13%. Ganz entgegengesetzt liegen die Fälle, in denen reichlicher Wohnungsvorrat mit starker Bautätigkeit und ungenügender Wohnungsvorrat mit schwacher Bautätigkeit zusammentrifft. Diese Fälle finden sich in den schwach umrandeten Feldern der Übersicht, und es gehören von 170 Fällen hierher 76 oder 45%. Die ganz abnormen Fälle überwiegen also in dem Zeitraum 1905/11 bei weitem die normalen. Natürlich handelt es sich hierbei um eine rein schematische Abgrenzung, und es kann im einzelnen Falle z. B. das

* Im Statistischen Jahrbuch deutscher Städte, 18. und 19. Jahrgang, hat Zimmermann und sein Nachfolger in der Bearbeitung auch zahlenmäßig die Beziehung zwischen Bautätigkeit und Leerwohnungsvorrat festgestellt durch die Berechnung, wieviel durch Reinzugang hinzugekommene auf 100 leerstehende Wohnungen entfallen. Für 1909 sind es im Durchschnitt der berichtenden Städte 151, für 1910 125. Die Zahl 100 würde eine gerade ausreichende Bautätigkeit bezeichnen. Für die einzelnen Städte schwanken die Ziffern in sehr weiten Grenzen.

Zusammentreffen geringen Wohnungsvorrats mit schwacher Bautätigkeit sehr wohl gerechtfertigt sein, weil die Bevölkerung still steht oder zurückgeht. Auch darf aus der Übersicht nicht der Schluß gezogen werden, daß die „abnormen“ Fälle stets die „normalen“ überwiegen. Vielmehr handelt es sich bei dem Beobachtungszeitraum um einen solchen mit im allgemeinen schwacher Bautätigkeit, was schon daraus erhellt, daß von den gesamten 170 Fällen nur 21 oder 12% auf starke, 44 oder 26% auf mittlere, dagegen 105 oder 62% auf schwache Bautätigkeit entfallen. Immerhin zeigt die Übersicht, wie stark mindestens zeitweise Wohnungsherstellung und Wohnungsbedarf auseinanderklaffen können.

4. Die Wirkungen des Krieges

Wie auf allen Gebieten der Volkswirtschaft, so hat der Weltkrieg auch auf dem von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage einschneidende Wirkungen hervorgebracht*. Die Bautätigkeit, die schon in den letzten Jahren vor dem Kriege schwach war, ist im Laufe des Krieges immer stärker zurückgegangen. Neben den in Übersicht 2 und 3 wiedergegebenen Zahlen sei nach einer Zusammenstellung des Kaiserlichen Statistischen Amtes angeführt, daß in 45 Städten durch Neubau an Wohnungen hergestellt wurden 1912 (einem Jahre mit bereits abgeflauter Bautätigkeit!): 64107, 1913: 47817, 1914: 34475, 1915: 13646 und 1916: 5015. Das Eigentümliche ist nun, daß diese außerordentliche Einschränkung des Wohnungsangebots keineswegs eine Erschöpfung des Vorrats an leerstehenden Wohnungen zur Folge gehabt hat. Im Gegenteil, Übersicht 4 (S. 51) zeigt, daß dieser Vorrat in den meisten Städten gestiegen ist**. Dieser auffällige Umstand findet aber seine Erklärung in den gleichfalls außerordentlichen Veränderungen, die der Krieg in der Wohnungsnachfrage zur Folge hatte. Die Zahl der Haushaltsgründungen, insbesondere durch Eheschließungen, hat nämlich eine bedeutende Verminderung erfahren, und die Kriegstraunungen haben in der Regel nicht zur sofortigen Begründung eines Haushalts geführt. Gleichzeitig hat eine erhebliche Zahl zeitweiser Haushaltsauflösungen stattgefunden, indem jüngere Kriegerfrauen, auch solche mit Kindern, zu Eltern oder Verwandten gezogen sind, was vielfach mit einer Rückwanderung aus den Städten auf das Land verbunden war. Nach Kriegsbeendigung werden die meisten dieser zum Teil noch nicht begründeten, zum Teil zeitweise aufgelösten Haushalte neu bzw. wieder ins Leben treten, auch solche, in denen der Ehemann gefallen ist. Ferner ist mit einem zeitweisen Anschwellen der Eheschließungen zu rechnen, trotzdem zahlreiche junge Männer aus dem Kriege nicht zurückkehren werden. So ist zu vermuten, daß das während des Krieges entstandene Wohnungsüberangebot rasch in Wohnungsmangel umschlagen wird. Vor allem gilt dies von den Kleinwohnungen. Denn bereits während des Krieges hat offenbar eine starke Abwanderung von den größeren in die kleineren Wohnungen stattgefunden, verursacht einmal durch die vorübergehende — vielfach leider zur dauernden werdende — Verkleinerung des Haushalts und vielleicht noch mehr durch die gebotene wirtschaftliche Einschränkung. Die Anzeichen einer solchen Verschiebung des Wohnungsbedarfs, die nach dem Kriege sich vielleicht noch verstärken wird, zeigt bereits die erwähnte Untersuchung des Kaiserlichen Statistischen Amtes, die für Kleinwohnungen oder doch gewisse Klassen derselben im zweiten Kriegsjahr ein geringeres Wachstum der Leerwohnungsziffer als für größere Wohnungen zeigt. Der Bearbeiter (Rusch) rechnet für die Zeit nach dem Kriege mit einer stark erhöhten Nachfrage nach Wohnungen, ins-

* Vgl. hierzu insbesondere die Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt Nr. 6, Juni 1916, Bautätigkeit und Wohnungsmarkt in deutschen Städten im Jahre 1915, bearbeitet von Regierungsamtmann Dr. Rusch. Nach beendetem Satz dieser im Sommer 1916 abgeschlossenen Arbeit ist — ebenfalls von Dr. Rusch bearbeitet — erschienen das 14. Sonderheft zum Reichs-Arbeitsblatte „Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges“, Berlin 1917. Nur einige Hauptergebnisse daraus konnten bei der Korrektur noch berücksichtigt werden.

** Im Jahre 1916 ist die Bewegung auf dem Wohnungsmarkte bereits umgeschlagen. Von 34 Städten weisen 7 eine Zunahme, 27 dagegen einen Rückgang der Leerwohnungsziffer auf. Vgl. auch Übersicht 4.

besondere Kleinwohnungen, welcher der Ausfall der Neuwohnungen durch das Darniederliegen der Bautätigkeit gegenübersteht. Dieser Ausfall muß nach dem, was oben über das normale Anwachsen des Wohnungsbedarfs ausgeführt wurde, bedeutend sein. Wurde doch mit einem durchschnittlichen jährlichen Mehrbedarf von 270 000 oder, wenn man, wie es hier für die Kriegsjahre geschehe, von dem durch die Zugugsüberschüsse hervorgerufenen Bedarf ganz absteht, von 250 000 Wohnungen gerechnet. Schätzt man auf Grund der Statistik über die Bautätigkeit, die ja nur eine lückenhafte Teilstatistik ist, daß hiervon im Jahre 1914 die Hälfte, im Jahre 1915 ein Fünftel, in den Jahren 1916 und 1917 je ein Zehntel durch Neubauten beschafft worden ist, so würde der Ausfall dieser vier Jahre nicht weniger als $[4 \cdot 250\,000 =] 1\,000\,000 - (125\,000 + 50\,000 + 25\,000 + 25\,000 =) 225\,000 =]$ 775 000 Wohnungen betragen, das wäre die Wohngelegenheit für $3\frac{1}{2}$ Millionen Menschen.

Auch wenn das Wiederanschwellen der Wohnungsnachfrage nach dem Kriege vielleicht infolge stärkerer Dezentralisierung im Siedlungswesen weniger stark sein sollte als der Rückgang während des Krieges, wird der Ausfall der Bautätigkeit sich um so empfindlicher bemerkbar machen, als mit ziemlicher Gewißheit noch für längere Zeit nach dem Kriege mit starkem Kapitalmangel und mit Zurückhaltung gerade gegenüber der Anlage im Wohnungsbau zu rechnen sein wird. Die Zerlegung größerer in kleinere Wohnungen durch Umbau wird infolgedessen in naher Zukunft vielleicht eine größere Rolle zu spielen berufen sein, als ihr in der Vergangenheit zugekommen ist.

