



Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

1. Die private Produktion. Von Regierungsamtmann Dr. jur. et phil. Rusch, Hilfsarbeiter im Kgl. Sächsischen Ministerium des Innern in Dresden
-

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

Kapitel III

Die Träger des Kleinwohnungsbaus

1.

Die private Bautätigkeit

Von Regierungsamtmann Dr. jur. et phil. M. Ruch, Hilfsarbeiter im Rgl. Sächsischen Ministerium des Innern

Einleitung

Die Aufgabe des Wohnungsbaues ist bisher in der Hauptsache der privaten Bautätigkeit zugefallen. Sie hatte die Bevölkerung mit Wohnungen zu versorgen, und ihr Funktionieren mußte daher von entscheidender Bedeutung für die Gestaltung des Wohnungswesens sein. Das in den letzten Jahrzehnten immer stärker werdende Verlangen nach einer Reform unseres Siedlungs- und Wohnungswesens, das sich unter dem Einfluß des Krieges zur Erkenntnis einer unbedingten Notwendigkeit verdichtet hat, nimmt zum Teil seinen Ausgangspunkt daher, daß die private Bautätigkeit, zum mindesten hinsichtlich des Kleinwohnungsbaues, in der letzten Zeit ihrer Aufgabe nicht mehr hinreichend gerecht geworden sei. Die Vorwürfe gehen dabei nach zwei Richtungen: man hält der privaten Bautätigkeit einmal vor, daß sie einseitig das Massenmietshaus gepflegt habe, und ferner führt man gegen sie ins Feld, daß sie Kleinwohnungen nicht in hinreichendem Maße erstellt habe.

Es kann hier nicht im einzelnen auf die Frage „Kleinhaus und Mietskasernen“ eingegangen werden*, es sei nur darauf hingewiesen, daß die hygienischen Nachteile der letzteren Bauform gegenüber dem Kleinhaus als allgemein anerkannt betrachtet werden können**. Ferner besteht darin weitgehende Übereinstimmung, daß das Kleinhaus aus bevölkerungspolitischen Gesichtspunkten (Geburtenrückgang, Unterbringung kinderreicher Familien) den Vorzug verdient. Auch dem Gedanken, die Bevölkerung hinsichtlich der Nahrungsmittelversorgung aus reinen Verbrauchern mehr zu Erzeugern zu machen, ist das Kleinhaus in weitläufiger Siedlung in ungleich höherem Grade förderlich als das Massenmietshaus in gedrängter Bauweise. Eine ganze Reihe von Gesichtspunkten, deren Wichtigkeit für unser Dasein als Volk kaum von irgendeiner Seite in Abrede gestellt werden kann, lassen demnach die bisherige einseitige Pflege des Massenmietshauses bei unseren Stadterweiterungen als dem Volkswohl widersprechend und für unsere zukünftige Entwicklung bedenklich erscheinen.

Zu der Frage der unzureichenden Erstellung von Kleinwohnungen hat v. d. Borgh in seinem Gutachten für die Immobiliarkreditkommission*** darauf hingewiesen, daß dabei

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 4. D. S.

** Auch Flügge, Großstadtwohnungen und Kleinhausfiedlungen in ihrer Einwirkung auf die Volksgesundheit, Jena 1916, kommt letzten Endes zu diesem Ergebnis, obgleich er viele bisher herrschend gewesene Ansichten im einzelnen abschwächt. (Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 5. D. S.)

*** Bodenpolitische Zeitfragen, herausgegeben vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz, S. 4 S. 103 ff.

örtliche Verhältnisse eine sehr große Rolle spielen und eine allgemeine Regel nicht aufgestellt werden könne. Unter Heranziehung der Leerwohnungszählungen von 1910 ist dann auf die Tatsache aufmerksam gemacht worden, daß auffallend oft von den Kleinwohnungen ein größerer Bruchteil leerstehe als von den größeren Wohnräumen. Nach dem Ergebnis der Leerwohnungszählung in Westfalen im Frühjahr 1916, bei der sich dieselbe Erscheinung in viel ausgesprochenem Maße gezeigt hat, erklärt sich diese Erscheinung daraus, daß bei Gemeinden mit überwiegender, stark wechselnder Industriebevölkerung für die Kleinwohnungen zur regelrechten Abwicklung des Umzuges und Zuzuges ein größerer Vorrat von leeren Kleinwohnungen als bei den Mittel- und Großwohnungen erforderlich ist*. v. d. Borghst stellt zwar einen allgemeinen Mangel an Kleinwohnungen in Abrede, gibt aber zu, „daß man ebensowenig von einer allgemein ausreichenden Befriedigung des Kleinwohnungsbedarfs sprechen kann“. Selbst wenn man örtliche Verschiedenheiten in Betracht zieht, kann man doch sagen, daß die private Bautätigkeit den Bedarf an Kleinwohnungen nicht immer in ausreichendem Maße zu decken vermocht hat.

Unter dem Einfluß des Krieges lautet jetzt die Lösung: Dezentralisation der Bevölkerung, Abkehr von der einseitigen Förderung des Massenmietshauses und bessere Berücksichtigung der Wohnungsbedürfnisse der breiten Massen bei der Wohnungserstellung. Soll die private Bautätigkeit weiterhin die eigentliche Trägerin der Wohnungserstellung bleiben, so wird sie sich diesen neuen Anforderungen anzupassen haben, und es muß versucht werden, den bisherigen Mängeln in der privaten Wohnungserstellung abzuhelfen. Die Mittel und Wege dazu lassen sich erst dann erkennen, wenn die Gründe dargelegt sind, weshalb die private Bautätigkeit in den beiden genannten Beziehungen den Anforderungen der Gegenwart nicht gerecht geworden ist.

Dabei ergibt sich die Schwierigkeit, daß diese Darstellung im Grunde genommen ein Aufrollen der gesamten Wohnungsfrage bedeutet. Die Verhältnisse sind auch außerordentlich verwickelt und in ihren tieferen Beziehungen oft nur schwer erkennbar. Es kann in diesem Zusammenhange nur das wesentlichste, zum Verständnis der hier aufgeworfenen Frage Notwendige herausgeschält werden. Ein Übergreifen auf Gebiete, die an anderer Stelle näher behandelt werden, läßt sich dabei nicht immer vermeiden. Wenn bei der Darstellung hauptsächlich preussische Verhältnisse berücksichtigt werden, so erklärt sich das daraus, daß im größten deutschen Bundesstaat auf dem Gebiet des Wohnungswesens bisher, abgesehen von den Bemühungen der Gemeinden, am wenigsten geschehen ist.

Zunächst sei in kurzen Zügen der Hausbau als Warenerzeugung und die Entwicklung der Bautätigkeit in den letzten Jahrzehnten geschildert.

A. Der Hausbau als Warenerzeugung

Der Hausbau geht im allgemeinen nach denselben wirtschaftlichen Grundsätzen vor sich, nach denen sich unsere gewerbliche Gütererzeugung überhaupt vollzieht. Bei der Warenherstellung i. e. S. handelt es sich aber um bewegliche Sachen, beim Haus um eine unbewegliche. Für die Erstellung selbst ergibt sich daraus jedoch kein Gegensatz, der Hausbau tritt vielmehr nur als eine besondere Form unserer Warenerzeugung auf. Im einzelnen freilich machen sich eine Reihe von Unterschieden und Besonderheiten geltend, von denen hier nur diejenigen hervorgehoben werden sollen, denen in diesem Zusammenhange besondere Wichtigkeit zukommt.

Das Haus wird nicht, wie andere Waren, verbraucht, sondern gebraucht. Es findet kein Einzelverbrauch statt, sondern das Haus wird als Wohn-, Arbeits- und Geschäftsstätte genutzt. Es überdauert die Ersteller und Benutzer und ragt aus der Vergangenheit

* Vgl. 14. Sonderheft zum „Reichs-Arbeitsblatt“: Die Leerwohnungszählung in Westfalen im Frühjahr 1916, S. 39.

in die Zukunft. Allgemeine Fehlgriffe in der Produktion bleiben daher für lange Zeiten spürbar.

Beim Hausbau — wenigstens beim städtischen Mietshaus — handelt es sich um ein beträchtlich höheres Wertobjekt als sonst in der Warenerzeugung, abgesehen von wenigen Ausnahmen. Während nun bei diesen im Falle des Kaufes meist sofort oder binnen kurzem ein voller Wertausgleich stattfindet, ist dies beim Hausbau nicht der Fall. Vielmehr werden gewaltige Beträge langfristig kreditiert, wodurch das Realkreditwesen eine ganz besondere Bedeutung für die Wohnungserstellung gewinnt. Der Bedarf an großen Kapitalien bringt den Hausbau auch in große Abhängigkeit vom allgemeinen Kapitalmarkt.

Das Haus wird auf Boden erbaut. Der Bodenpreis ist nach deutschem geltenden Recht im Kaufpreise des Hauses enthalten. Wer ein Haus errichtet, muß diesen erheblichen Wert seiner Produktion hinzufügen; der Bauende übernimmt ein großes Kapitalrisiko, und der Käufer muß Boden- und Hauspreis zusammen entrichten. Hierin liegt der große Unterschied von den englischen Verhältnissen, wo Boden und Haus rechtlich getrennte Objekte sind, und nur das Haus gekauft wird. Da meist Familienhäuser in Betracht kommen, ist der Kaufpreis niedriger als in Deutschland, und es bedarf nicht der gleichen Inanspruchnahme des Kredits.

Mit Rücksicht auf die öffentliche Sicherheit (Feuersgefahr), den Verkehr, neuerdings auch auf die Gesundheit der Bevölkerung und schließlich sogar aus Gründen der Ästhetik war der Hausbau nie, wie die übrige Warenproduktion, der Willkür des einzelnen überlassen, sondern er unterliegt von jeher der öffentlichen Kontrolle und Genehmigungsbefugnis; er trägt öffentlich-rechtlichen Charakter in sich. In welchem Grade dies der Fall ist, richtet sich nach den Anschauungen der jeweiligen Wirtschafts- und Verwaltungspolitik. Jedenfalls kommt es nicht nur darauf an, der Hausbautätigkeit möglichst freie Bahn zu schaffen, sondern diese in Wege zu lenken, daß die Interessen der Allgemeinheit dabei gewahrt bleiben und möglichst durch sie gefördert werden.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bautätigkeit erhellt daraus, daß nach der Berufs- und Betriebszählung von 1907 im Deutschen Reich im Baugewerbe insgesamt 233 000 Betriebe, darunter 208 000 Hauptbetriebe, vorhanden waren. In diesen Betrieben waren im ganzen 1 564 000 Personen, d. h. über $\frac{1}{5}$ der ermittelten Betriebspersonen, beschäftigt. Nach der Zahl der Betriebe stand das Baugewerbe an 6. Stelle unter den Gewerbegruppen. Es wurde nur übertroffen vom Handelsgewerbe (1 088 000 Betriebe), Bekleidungsindustrie (733 000), der Gast- und Schankwirtschaft (374 000), dem Nahrungs- und Genussmittelgewerbe (360 000) und dem Holz- und Schnitzstoffgewerbe (241 000). Hinsichtlich der Anzahl der Betriebspersonen nahm das Baugewerbe sogar die zweite Stelle unmittelbar nach dem Handelsgewerbe ein (2 064 000 Betriebspersonen) und überragte bei weitem das Bekleidungsindustrie (1 304 000 Betriebspersonen), das Nahrungs- und Genussmittelgewerbe (1 240 000) und den Maschinenbau (1 120 000).

Kennzeichnend für die Stellung der Bautätigkeit in der Volkswirtschaft ist auch die Tatsache, daß man den jährlichen Kapitalbedarf für eine der Bevölkerungsvermehrung entsprechende Wohnungserstellung vor dem Kriege auf rund eine Milliarde Mark schätzte.

B. Die neuzeitliche Entwicklung der Bautätigkeit

Bei der engen Verknüpfung der privaten Bautätigkeit mit der gewerblichen Gütererzeugung mußte ihre Entwicklung auch wesentlich durch deren Werdegang bestimmt werden. Als die Industrie Mitte des vorigen Jahrhunderts ihren Aufschwung begann, die Freizügigkeit eingeführt wurde, und die Schaffung von Eisenbahnen den Verkehr entwickelte, setzte ein starkes Wachstum der Städte ein, und Industriezentren sowie Industriebezirke entstanden, welche die Menschenmassen mit magischer Gewalt an sich lockten. Neben den

öffentlichen Gewalten wurde die private Bautätigkeit dadurch vor eine große Aufgabe gestellt, denn es galt, für starke Volksvermehrung und die zuströmenden Bevölkerungsmassen Unterkunft bereitzustellen.

Bis zum Einsetzen der neuzeitlichen Entwicklung der Bautätigkeit war es auch für den Arbeiter und Handwerker noch in erheblichem Umfange üblich, daß das Wohnungsbedürfnis durch Bestellung eines Hauses befriedigt wurde, das der Besteller dann als Eigentum bewohnte. Vielfach hatte er daneben Mietwohnungen in geringer Anzahl errichten lassen. Diese „Bestellbauten“ waren demnach Kundenarbeit, d. h. Erstellung für einen bestimmten Empfänger nach dessen Anweisungen. Nunmehr ging die Bautätigkeit dazu über, auf eigene Gefahr Häuser zum Vermieten und hauptsächlich Miets Häuser zum Verkauf zu erstellen. Es wird auf Spekulation gebaut. Die auf Bestellung gelieferten Eigenheime treten völlig zurück gegenüber den Verkaufsbauten; das Miethaus mit den Mietwohnungen beherrscht den Bau- und Wohnungsmarkt. Der Käufer übte jetzt als Hausbesitzer ein Vermietungsgewerbe aus.

Für die private Bautätigkeit war dieser Umschwung geradezu der Anfang zur modernen Entwicklung. Wie die industrielle Warenerzeugung der 70er Jahre als „Massenfäbritation“ einen nicht gerade erfreulichen Ruf genoß, wurde auch die Bautätigkeit in den Großstädten durch die Massenerstellung gekennzeichnet. Ohne jede Beziehung zu dem künftigen Erwerber, nur an die Schranken der Bauordnung gebunden, war naturgemäß das Bestreben des Erstellers auf einen möglichst hohen Gewinn abgestellt. Für die Beschaffenheit der errichteten Bauten konnte das nicht ohne Folgen bleiben. Da die große Mehrheit der nach den Städten Zuwandernden den breiten Bevölkerungsschichten angehörte und auf Kleinwohnungen angewiesen war, so mußte die gekennzeichnete Entwicklung auf die Erstellung dieser Wohnungsgruppe von besonders nachteiliger Wirkung sein. — Eine zweite Betrachtungsreihe greift in ihren Folgen hier ein.

Bei der Betrachtung und Schilderung des städtischen Wohnungswesens in Deutschland wird viel zu wenig beachtet, daß die Entwicklung im letzten halben Jahrhundert keineswegs überall einheitlich vor sich gegangen ist, sondern daß sich vielmehr wichtige Unterschiede dabei ergeben haben. So sehr die Neuzeit geneigt ist, alles gleichzumachen, so hat sie bisher doch nicht vermocht, bemerkenswerte Eigenart in der Bauweise überall zu ertönen. Noch jetzt haben wir in unserem städtischen Wohnungswesen zwei Gebiete zu unterscheiden: das des Kleinhauses und das des Massenmietfhauses.

Im Norden und Nordwesten Deutschlands mit der Rheinprovinz als Mittelpunkt, also gerade im Industriebezirk, hat sich in Anlehnung an die alte deutsche Bauweise das Kleinhaus oder „Dreifensterhaus“, wenn auch nicht ganz unverändert, aber doch auf der alten Grundlage beruhend, erhalten. In Westfalen enthalten in Mittelstädten 62—81 v. H. der Wohngebäude nur bis zu 4 Wohnungen, in den Gemeinden mit 20—50 000 Einwohner 58—92 v. H. und in den Gemeinden bis zu 20 000 Einwohner 47—99 v. H. Wo das alte Kleinhaus nicht ganz übernommen wurde, fand eine Weiterbildung zum „Bürgerhaus“ von 4—6 Haushaltungen statt, das modernen Anforderungen im allgemeinen entspricht. Auf diese Weise ist ein selbständiger Typ des Kleinwohnungsbaus erreicht, der die Bevölkerung vor der Kasernierung mit all ihren unerfreulichen Folgen bewahrt und Kleinwohnungen bereitstellt, welche in sozialer und hygienischer Beziehung den Quartieren im Massenmietfhaus weit überlegen sind. Auch in anderen Teilen Deutschlands, so namentlich in Sachsen und Württemberg, hat sich das Kleinhaus noch erhalten. Aber immer mehr ist es in den letzten Jahrzehnten in Verteidigungszustand gegen das Massenmietfhaus gedrängt worden. Dieser in Berlin geschaffene Haustypus mit seinen Hofwohnungen, Seitenflügeln und Quergebäuden hat nicht nur im wesentlichen Ostdeutschland und die größeren Städte erobert, sondern griff auch in steigendem Maße auf die Mittelstädte über und machte sich, wenn auch nicht in seiner ausge-

prägtesten Form, sogar in ländlichen Gegenden breit. Das große Herrschaftsbereich des Massenmietshauses hat dazu geführt, daß bei der Schilderung und Untersuchung unseres Wohnungswesens überwiegend von ihm ausgegangen worden ist. Die Erhaltung des Kleinhauses in erheblichen Teilen Deutschlands ist dabei etwas in Vergessenheit geraten. Gerade jetzt, wo diese Bauform wieder mehr zur Anerkennung zu gelangen scheint, ist diese Tatsache von besonderer Bedeutung. Da für das Massenmietshaus ganz andere wirtschaftliche Voraussetzungen gelten als für das Kleinhaus, so soll die weitere Erörterung über die Kleinwohnungserstellung durch die private Bautätigkeit nach diesen beiden Gesichtspunkten geschieden werden.

C. Die Kleinwohnungserstellung durch die private Bautätigkeit

1. Das Massenmietshaus

Bei der Beurteilung der bisherigen Wirksamkeit der privaten Bautätigkeit wird häufig darin fehlgegriffen, daß sie und die mit ihr eng verknüpfte Bodenspekulation allein für die aus dem bisherigen System entsprungenen Mängel verantwortlich gemacht werden. Man übersieht dabei, daß in der Mitte des vorigen Jahrhunderts, als sich das gegenwärtige System der Wohnungserstellung hauptsächlich entwickelte, das gesamte Wirtschaftssystem unter dem Banne des Lösungswortes „laissez faire“ stand, und man die gedeichlichste Entwicklung vom „freien Spiel der Kräfte“ erhoffte. Keineswegs aber war alles der privaten Unternehmung überlassen, sondern bei wichtigen Voraussetzungen wie der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Bauordnung lag damals wie heute den öffentlichen Gewalten eine ausschlaggebende Mitwirkung ob. Infolge falscher Handhabung der ihnen zustehenden Befugnisse sind sie zum erheblichen Teil für die heutigen Mißstände im Wohnungswesen mit verantwortlich zu machen. Gerade damals, als eine planmäßige Wohnungspolitik für Staat und Gemeinde doppelt notwendig gewesen wäre, standen Staat, Gemeinden, Gesetzgebung und öffentlicher Geist diesen Aufgaben verständnislos gegenüber. Einesteils unterlagen auch sie der Zeitanschauung und glaubten, der freien Konkurrenz möglichst weitgehenden Spielraum lassen zu müssen, andererseits erkannten sie die Bedeutung des Wohnungswesens für die Allgemeinheit nicht im entferntesten. Jedenfalls sind die heutigen Mißstände im Wohnungswesen und die eingangs hervorgehobenen, der privaten Bautätigkeit vorgeworfenen Mängel zum guten Teil auf verfehlte Verwaltungsmaßnahmen früherer Zeiten zurückzuführen.

a) Verwaltungsmaßnahmen als Voraussetzung für die Bautätigkeit

Diese verfehlten Verwaltungsmaßnahmen beginnen bei der Grundlage des städtischen Bauwesens, beim Bebauungsplan. Den großstädtischen Bebauungsplänen aus der Mitte und zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts ist der Vorwurf zu machen, daß sie mehr unter dem Gesichtspunkt des Straßenbaus als dem des Wohnungsbaus aufgestellt worden sind. In erster Linie wurde das öffentliche Interesse mit Rücksicht auf den Verkehr zu wahren gesucht, die Frage der Unterbringung der Bevölkerungsmassen trat demgegenüber in den Hintergrund. Infolgedessen nahm man auch nicht auf die ganz anders gearteten Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsschichten Rücksicht, sondern huldigte einem verhängnisvollen Schematismus. Die Grundzüge dieser Bebauungspläne bestanden in breiten Straßen, die durchweg in geraden Abmessungen angelegt waren, und geometrisch geschnittenen Baublöcken für vielgeschossige Hochbauten. Dieses Schema rührte von der Sanierung der Altstadt in Paris her, wo es durchaus am Platze war*. Das Verhängnisvolle war, daß man es gedankenlos auf die Stadterweiterung übertrug. Die Straßen wurden breit gehalten, und daher konnte der Abstand zwischen ihnen

* Vgl. oben Einleitung, S. 8. D. S.

nicht zu eng bemessen werden. Die natürliche Folge waren Baublöcke von erheblicher Größe mit tiefen Bauparzellen, die für Wohnzwecke nur dann privatwirtschaftlich ausgenutzt werden konnten, wenn große Massenmietshäuser mit Hofwohnungen darauf errichtet wurden. Unter solchen Umständen wurde der Bebauungsplan auch bestimmend für die Bauform und schließlich damit auch für die Bauhöhe. Entsprechend der Ausnutzbarkeit des Bodens gestalteten sich auch die Bodenpreise danach. So wurde der Bebauungsplan maßgebend für eine ganze Reihe anderer Faktoren. Der privaten Bautätigkeit blieb bei derartigen Bebauungsplänen hinsichtlich der Bauform keine Wahl, der Flachbau war unmöglich und die vielgeschößige Bauform geradezu eine Notwendigkeit.

Die überflüssige Breite der Straßen erfordert auch Abtretung von Straßenland in einem weit über das notwendige Maß hinausgehenden Umfange und verteuert damit unnatürlich das Bauland. Der abzutretende Teil wird im allgemeinen auf 20 v. H. des Geländes angegeben, erreicht aber bis zu 50 v. H.

Dazu kommt, daß bei diesem System die Straßen ohne Rücksicht auf das Bedürfnis alle in gleicher Weise befestigt, und dadurch die Aufschließungskosten unnötig verteuert werden*.

Nach Berliner Ansprüchen stellt sich der Kilometer laufende Straßenanlage auf $\frac{1}{2}$ Million Mark und mehr. In München betragen die Straßenbaukosten bei 10 m Gesamtbreite 116 Mark, bei 15 m 164 Mark für den laufenden Meter Anwesenfront, also etwa 11 m für den qm Straßenfläche.

Bei niedrigen Rohlandspreisen vermögen Straßenlandabtretung und Straßenbaukosten einschließlich Kanalisation und dgl. den Rohlandspreis unter Umständen auf das Zwei- und Dreifache zu erhöhen.

Das Groß-Berliner Parzellierungssystem verursacht für die Geländeaufteilung an ersten Ankosten 25 Mark auf den qm, während sie für Wohnstraßen bei vernünftiger Beschränkung der bisher üblichen Anforderungen auf 2,50 Mark und weniger auf den qm herabgedrückt werden können.

Die Unterscheidung zwischen Verkehrs- und Wohnstraßen mit einer dem wirklichen Bedürfnis entsprechenden Straßenbreite und Befestigung ermöglicht dagegen eine Aufschließung des Geländes unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit, Vermeidung dieser überflüssigen Verteuierung und gebührender Berücksichtigung des Flachbaus.

Zu den verfehlten Verwaltungsmaßnahmen, welche einer gedeihlichen Entwicklung des Wohnungswesens häufig hinderlich gewesen sind, gehört auch die Handhabung des preussischen Fluchtliniengesetzes und des sogen. kommunalen Bauverbots. Voraussetzung für die Erstellung von Bauten ist die in Preußen den Gemeinden zustehende Befugnis zur Fluchtlinienfestsetzung. Soweit die Gemeinden zu lange damit zögern, können sie der Bautätigkeit große Schwierigkeiten in den Weg legen, während andererseits eine zu frühzeitige Festsetzung der Fluchtlinien die Bodenspekulation begünstigt. Die Bedürfnisfrage muß hier die Unterlage für das richtige Ausmaß liefern. Die Handhabung des Verbots des Bauens an nicht fertiggestellten Straßen (§ 12 des Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875) ist von den Gemeinden vielfach in einer die Bautätigkeit nicht gerade fördernden Weise vorgenommen worden. Auch die Erteilung von Bauerlaubnissen ist häufig dazu benutzt worden, um allerlei Auflagen durchzusetzen. Es unterliegt keinem Zweifel, daß manche Gemeinde durch diese Mittel bewußt der Errichtung von Kleinwohnungen entgegengewirkt hat, um weniger steuerkräftige Bevölkerung von ihrer Gemarkung möglichst fernzuhalten.

Ebenso wenig wie die Bebauungspläne tragen die älteren Bauordnungen dem Kleinhaufe genügend Rechnung**. Sie sind vor allem unter den Gesichtspunkten: Standfestigkeit, Feuericherheit, Verkehrsinteresse aufgestellt und enthalten Anforderungen, welche auf die Stockwerkhäufung zugeschnitten sind. Sie enthalten meist keine besonderen

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 6. D. S.

** Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 6. D. S.

Bestimmungen, die den Verhältnissen des Kleinhauses gerecht werden. Es ist im allgemeinen der Grundfehler der deutschen Bauordnungen, daß sie vom Großhaus als Norm ausgehen. Erst als man die Bedeutung des Kleinhauses wieder mehr zu erkennen begann, ließ man vielfach Erleichterungen für das Kleinhaus zu, so namentlich im sächsischen Baugesetz; von durchgreifenden praktischen Erfolgen kann indessen im Gebiet des Massenmietshauses bisher nicht die Rede sein. Daher richten sich die neueren Bestrebungen dahin, den Kleinhäusbau zum Ausgangspunkt der Bauordnung zu machen.

Die älteren Bauordnungen haben nicht nur an sich das Massenmietshaus wesentlich gefördert, noch schlimmer war es, daß man solche auf Großstädte zugeschnittenen Vorschriften schablonenmäßig auf Orte übertrug, in denen ganz andere Voraussetzungen galten.

Bekannt in der Geschichte des modernen Städtebaus ist der Regierungserlaß von 1887, der die Berliner Bauordnung, welche für diese Stadt selbst mancherlei Fortschritte enthielt, mit einem Federstrich auf fast sämtliche Vororte ausdehnte und damit Groß-Berlin mit geringen Ausnahmen das Massenmietshaus bescherte.

Wo Bebauungsplan und Bauordnung den Hochbau zulassen und geradezu fördern, steigen die Bodenpreise automatisch zu einer Höhe, daß der Kleinhäusbau nicht mehr durchführbar ist.

Die private Bautätigkeit trifft demnach nicht allein die Schuld an der einseitigen Förderung des Massenmietshauses bei unseren Stadterweiterungen, sondern die von den Verwaltungsbehörden dazu geschaffenen Voraussetzungen, namentlich die unzweckmäßige Gestaltung der Bebauungspläne und Bauordnungen wiesen geradezu diesen Weg und ließen vielfach keine andere Wahl übrig. Viel zu wenig ist auch noch die Erkenntnis durchgedrungen, daß Bebauungsplan und Bauordnung im inneren Zusammenhang stehen und nur einheitlich geregelt werden sollten. Auch die Fluchtlinienfestsetzung und das kommunale Bauverbot haben sich der freien Entfaltung der privaten Bautätigkeit vielfach als hinderlich erwiesen; sie boten ein Mittel, unerwünschter Kleinwohnungserstellung einen Riegel vorzuschieben.

Die weiteren für die private Wohnungserstellung in Betracht kommenden Faktoren haben freilich nicht weniger dazu beigetragen, die Entwicklung der Bautätigkeit auf das Massenmietshaus zu drängen und die Kleinwohnungen als weniger beliebtes Betätigungsfeld anzusehen.

b) Die Bodenspekulation

Als erster von diesen Faktoren kommt die Bodenspekulation in Betracht*. Die Boden-(Terrain-)gesellschaften, denen in den letzten Jahrzehnten des Werdens und Wachstums unserer Großstädte die Aufgabe der Erschließung des Geländes zufiel, konnten infolge des gekennzeichneten Systems die Baustellenpreise zu einer Höhe treiben, wie sie anderswo, vor allem in Gebieten des Flachbaus, nicht bekannt sind. Sobald die Straßen hergestellt sind, und das Gelände baureif geworden ist, lassen sie Grundrisse anfertigen unter größtmöglicher Ausnutzung des Bodens nach den geltenden Bauordnungen, reichen sie zur Genehmigung ein und verkaufen die Grundstücke „mit genehmigter Bauzeichnung“. Dem Käufer wird dabei die Bauzeichnung gewissermaßen aufgezwungen. Die Kosten werden nach diesem Plan berechnet und der Finanzierung zugrunde gelegt, sowie die Ertragsfähigkeit danach geschätzt.

Der Bodenpreis wird also dabei nach dem voraussichtlichen Mietertrag berechnet, und dieser fußt wiederum auf der nach der Bauordnung zulässigen Höchstaussnutzung des Bodens. Die Bauordnung ist es demnach, welche maßgebenden Einfluß auf die Gestaltung des Bodenpreises ausübt.

Die Gegenüberstellung der Bodenpreise in England, Belgien und Berlin** läßt zur

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 3. D. S.

** S. oben S. 68.

Genüge erkennen, wie das bisherige Stadterweiterungssystem bei uns die Wohnungserstellung von vornherein mit außerordentlich hohen Bodenpreisen belastet, und wieviel niedriger sie in Flachbaugebieten sind, wo die Geländeerschließung ebenfalls durch spekulative Unternehmungen vor sich geht. Bebauungspläne und Bauordnungen, welche den oben genannten Anforderungen entsprechen, schließen das Austreiben der Bodenpreise wie bisher von vornherein aus. Die neueren Bestrebungen richten sich daher auch weniger gegen die spekulative Tätigkeit an sich als vielmehr gegen das bisherige System. Die Bodenspekulation wird hauptsächlich insoweit bekämpft, als sie ohne eigentliche produktive Tätigkeit die Bodenpreise allein dadurch in die Höhe treibt, daß sie aus dem Aufkauf von Gelände eine Wertsteigerung herauschlagen will („Wertspekulation“).

Bei solchen Bodenpreisen, wie sie hier wiedergegeben sind, bleibt wiederum aus wirtschaftlichen Gründen das Massenmietshaus die gegebene Bauform.

c) Das Bauunternehmertum und die Finanzierung der Bauten

Die Bodengesellschaften erstellen nach Aufschließung des Geländes im allgemeinen die Bauten nicht selbst, sondern verkaufen sie an Bauunternehmer, welche dann den Bau ausführen. Diese haben die wirtschaftliche Aufgabe, unbebaute Grundstücke zu erwerben und bebaut zu veräußern. Man kann sie scheiden in solche, die mit eigenen Mitteln, und solche, die mit geliehenen Bausgeldern arbeiten. Die letzte Gruppe herrscht bei weitem vor. Die Finanzierung eines soliden Baugeschäfts im Gebiete des Massenmietshauses erfolgt etwa in folgender Weise: Für eine geringe Anzahlung erwirbt der Bauunternehmer das Grundstück von der Bodengesellschaft. Häufig genug reicht das eigene Geld des Erwerbers gerade für die Auflassungskosten und Steuern aus. Für den nicht gedeckten Teil des Kaufpreises wird Restkaufgeld gewährt unter Einräumung des Vorranges für eine Bausgeldhypothek, häufig gibt oder vermittelt die Baugesellschaft noch diese. Mittels des sehr hoch verzinslichen Bausgeldes wird der Bau ausgeführt. Das Bausgeld wird dann möglichst bald durch eine erste Hypothek abgelöst, wenn angängig schon zur Zeit der Gebrauchsabnahme. Dem Bauunternehmer ist natürlich daran gelegen, eine möglichst hohe erste Hypothek zu erlangen, weil er die Baukosten davon decken will. Die Mißstände des bisherigen Schätzungswesens kamen ihm dabei zugute. Es wurde eine möglichst günstige Tage aufgestellt, welche die hohe Beleihung gestattete. Auch die Lieferanten und Bauhandwerker gewähren im allgemeinen günstige Zahlungsbedingungen, oft genug müssen sie Stundung gewähren, bis die zweite Hypothek reguliert ist. Infolge dieses Systems sind Grundstückshändler, Baulieferant, Bauunternehmer und Handwerker durch eine ganze Kette von Kreditgeschäften aufs engste miteinander verknüpft.

Häufig schiebt sich zwischen die Bodengesellschaft und den Bauunternehmer noch der Baustellenhandel, welcher Verteuerungen des Bodenpreises von 33 1/3 bis 50 v. H. erzielt. Er beschafft bisweilen auch die zweite Hypothek unter der Bedingung, daß der Bauunternehmer, trotzdem er den ersten Bau noch nicht vollendet hat, eine neue Baustelle mit der Verpflichtung zum Bau erwirbt und auf die Hypothek in Zahlung nimmt.

Der treibende Faktor bei dem Geschäft ist vielfach der Grundstückshändler. Er hat das natürliche Bestreben, den nach der oben beschriebenen Methode berechneten Verkaufspreis zu realisieren. Das ist nur möglich durch Bebauung. Dem meist mittellosen Bauunternehmer wird dieser Preis nun in Rechnung gestellt. Er bewilligt ihn, da sein Geschäft im Bauen besteht; er gewinnt ja seinen Unterhalt daraus. Der Bauunternehmer ist häufig genug sogar nur eine vorgeschobene Person, weshalb man ihn denn auch dahin gekennzeichnet hat: „Bauunternehmer sind Leute, die man annimmt, um ein Grundstück zu verwerten“. Er ist als Zwischenperson erforderlich, um den ganzen Finanzierungsmechanismus in Gang zu bringen; er ist auf die Bedürfnisse der

Bodenspekulation zugeschnitten. Der Verkäufer erhält zwar zunächst kein bares Geld für das Grundstück, aber eine Hypothek.

Für die Wohnungserstellung ergeben sich aus diesem System die denkbar ungünstigsten Folgen. Der hohe Bodenpreis belastet den Bau von vornherein außerordentlich, die Bautätigkeit selbst wird von wirtschaftlich schwachen und unsicheren Personen ausgeführt, die Kosten werden dadurch erheblich verteuert und die Leistungsfähigkeit der Unternehmer läßt häufig sehr zu wünschen übrig. Da die Bauunternehmer, die beruflich mit dem Baugewerbe häufig gar nichts zu tun haben, sondern aus allen möglichen Berufen stammen, in ihrer Person wenig Sicherheit bieten, müssen Handwerker und Lieferanten bei ihren Preisen eine Sicherheitsprämie miteinkalkulieren.

Sehr hohe Kosten verursacht namentlich das Baugeld. Bei der Beschaffung wirken vielfach Agenten, Zwischenträger und Vertrauensmänner mit, die alle beträchtliche Vorteile für sich beanspruchen; teilweise sind dabei Leute tätig, „deren finanzielle und moralische Qualität für eine Betätigung auf dem Realcreditmarkt nicht geeignet sind*.“

Man hat berechnet, daß Groß-Berliner Massenmietshäuser infolge der unnötigen Verteuerung von Grundstück und Bau häufig um $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{3}$ höhere Kosten verursachen, als wenn man sie mit ausreichenden Mitteln auf gesunder kaufmännischer Grundlage und nicht als Spekulationsobjekt erstellen würde.

Die auf diese Weise entstehenden unnötig hohen Erstellungskosten sind dann für die Bauunternehmer die Mindestgrenze für den Verkaufspreis, sie bleiben in Gestalt der ersten Hypothek auf dem Grundstück in der Regel haften und bilden damit auch die Grundlage für die Berechnung der Mietpreise. Gelingt es dem Bauunternehmer nicht, die Veräußerung zu diesem Preise zu erzielen, so kommt es zum „Krach“ und zur Zwangsversteigerung, die ihm selbst weniger Schaden zufügt als den beim Bau beteiligten Lieferanten und Handwerkern. Die bekannte Erscheinung des „Bauschwindels“ ist eine natürliche Folge des kapital schwachen Bauunternehmertums. Einer der größten Schäden der privaten Bautätigkeit im Gebiet des Massenmietshauses muß demnach darin erblickt werden, daß Leute mit sehr geringen eigenen Mitteln Bauten ausführen, deren Erstellung in die Hunderttausende kostet.

Diesem Krebschaden der privaten Wohnungserstellung würde am besten durch ein kapitalkräftiges Bauunternehmertum vorgebeugt oder dadurch, daß die Bodengesellschaften für eigene Rechnung die Bauten ausführen würden. Aber bisher hat sich das Großkapital wohl mit der Bodenspekulation, nicht aber unmittelbar mit der Wohnungserstellung befaßt. Vermag die Abkehr vom alten Stadterweiterungssystem den Auswüchsen der Bodenspekulation einen Riegel vorzuschieben, so tritt vielleicht auch nach dieser Richtung eine Änderung ein. Bis jetzt ist es nur vereinzelt vorgekommen, daß eine große Bodenunternehmung zur Vermeidung der hier geschilderten Mißstände größere Wohnquartiere selbst errichtet hat.

Der Möglichkeit der Übertagierung will das preußische Schätzungsamtsgesetz vorbeugen, das vor allem ein amtliches Schätzungsverfahren bringt.

Die Stellung der Bauhandwerker hat das Gesetz vom 1. Juni 1909 über die Sicherung der Bauforderungen bessern wollen, das bestimmte Vorschriften über die Verwendung der Baugelder enthält. Der zweite Teil des Gesetzes, welcher für Bauforderungen eine Bauhypothek auf Grund eines im Grundbuch einzutragenden Bauvermerks mit der Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung dieses Anspruches enthält, wie anderweitige Sicherung der Baugläubiger fordert, und die Erteilung der Bauerlaubnis von der Erfüllung dieser Vorschriften abhängig macht, ist bisher nicht zur Einführung gelangt. Vielfach befürchtet man von diesen Maßnahmen nur weitere Erschwerungen der Bautätigkeit und verspricht sich mehr Erfolg von einer Änderung des Hypothekenrechts.

Zur Ausschaltung von unzuverlässigen Elementen aus dem Bauunternehmertum leisten Bauauskunftsstellen wie in Berlin treffliche Dienste.

* Baumert, Beiträge zur Verbesserung des Wohnungswesens. Gutachten f. d. Immobiliencreditkommission, S. 59.

Der Deutsche Arbeitgeberbund für das deutsche Baugewerbe denkt dem Baufischwindel auch durch Errichtung einer „Hauptbank für Hypothekenschuß“ und von „Hypothekenschußbanken“, welche in erster Linie der Sicherung des notwendigen Kredits dienen sollen, entgegenzutreten, insofern diese Anstalten die Verhältnisse des Bauherrn prüfen und den Hypothekenschuß (Bürgschaftsübernahme) nur dann gewähren, wenn mit der geschützten Hypothek in erster Linie die noch vorhandenen Baurestforderungen getilgt werden.

Schließlich liegt ein großer Nachteil darin, daß das private Baugewerbe zu sehr in der Form des Kleinbetriebes arbeitet und in technischer Beziehung im allgemeinen nicht auf der Höhe ist. Es betätigt sich in Betriebsformen, welche Kapital und Arbeitskraft nicht so rationell ausnützen wie andere Gewerbebezüge. Von 208 000 Hauptbetrieben im Baugewerbe waren 1907 162 000 (78 v. H.) Allein- und Kleinbetriebe (darunter 75 000 = 36 v. H. Alleinbetriebe), 41 000 (20 v. H.) Mittelbetriebe und 5000 (2 v. H.) Großbetriebe. Mit dieser Zahl steht das Baugewerbe zwar hinsichtlich der Großbetriebe an der ersten Stelle; in ziemlich weitem Abstand folgt das Spinnstoffgewerbe (4217) und der Maschinenbau (3409 Großbetriebe). Hinsichtlich der Anzahl der Mittelbetriebe nimmt das Baugewerbe mit 41 007 die zweite Stelle nach dem Handel (49 756) ein. Bemerkenswert ist auch, daß sich seit 1895 unverkennbar eine Entwicklung zum Großbetrieb vollzogen hat. Aber hier zeigt sich der Nachteil, daß die Statistik zur Unterscheidung der Betriebsgrößenklassen die Grenzen schematisch ziehen muß, ohne dabei den Besonderheiten der einzelnen Gewerbebezüge gebührend Rechnung zu tragen. Die mitgeteilten Zahlen lassen den Großbaubetrieb in viel zu günstigem Licht erscheinen, denn ein Bauunternehmer, der mit einigen 50 Arbeitern ein Massenmietshaus aufführt, verfügt nach dem landläufigen Sprachgebrauch noch längst nicht über einen Großbetrieb. Die wirtschaftlichen Vorteile eines Großbetriebes kommen einem derartigen Bauunternehmer nicht in gleichem Umfange zustatten wie manchem Mittel- und Kleinbetrieb anderer Gewerbebezüge.

Die Konjunkturschwankungen auf dem Bauplätze führen dazu, daß häufig sogenannte „fliegende Baubetriebe“ für einen bestimmten Bau eingerichtet werden. Es liegt auf der Hand, daß derartige Baubetriebe nicht auf eine wirtschaftliche Ausnutzung von Kapital und Arbeitskraft eingestellt sein können. Man wird sie indessen nur insoweit entbehrlich machen können, als es gelingt, der starken Konjunkturschwankungen auf dem Bauplätze etwas Herr zu werden. Voraussetzung dazu wäre, den Bauplätze unabhängiger vom allgemeinen Geldmarkte zu gestalten. Je mehr die öffentlichen Geldgeber Mittel zum Wohnungsbau bereitstellen, um so mehr wird die Möglichkeit dazu gegeben sein.

Ungenügende Ausnutzung von Kapital und Arbeitskraft bringt auch die im allgemeinen übliche Form der Parzellenbebauung mit sich, wobei auf einzelnen, katastermäßig abgegrenzten Bauplätzen Bauten errichtet werden. Das einzelne Haus ist hierbei Gegenstand des ganzen Unternehmens und liegt dem Bau- wie Finanzierungsplan zugrunde. Ungleich rationeller vom wirtschaftlichen Standpunkt aus ist die Blockbebauung. Hierbei wird das zwischen mehreren Straßenfronten liegende Baugelände — ein ganzer Block — von demselben Bauunternehmer gleichzeitig und nach einheitlichen Gesichtspunkten bebaut. Natürlich erfordert dieses Verfahren ein kapitalträchtiges Unternehmen, es setzt Großbetrieb im technischen Sinne voraus, aber dafür ergeben sich daraus eine ganze Reihe wirtschaftlicher Vorteile. Zunächst ergibt sich eine Ersparnis bei den Verwaltungskosten. Die Kosten der Architektenhonorare sind niedriger, die Baugelöhne und sonstige Spesen lassen sich erheblich herabdrücken. Zu berücksichtigen ist namentlich, daß ein Großunternehmen größeren Kredit besitzt und die Geldbeschaffung weniger Ankosten verursacht. Wirtschaftliche Vorteile ergeben sich sodann des weiteren für die Materialbeschaffung und die Bauausführung selbst. Eine Zentralisierung beim Einkauf der Baumaterialien wirkt verbilligend. Namentlich gestattet der Großbetrieb, die Bauausführung wirtschaftlicher zu organisieren. Darunter fällt die zweckmäßige Verwendung der Arbeitskräfte auf dem

Bauplatz, Konzentration der Arbeitsplätze (im Gegensatz zum jetzigen Verfahren, bei dem der einzelne Unternehmer oft gleichzeitig Bauten in den verschiedensten Stadtteilen ausführt) und Schichtbetrieb.

Wagner (Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten nach dem Kriege. Finanz- und volkswirtschaftliche Zeitfragen, S. 34, S. 35) erachtet weiter, soweit angängig, als erwünscht: Ersatz gelernter durch ungelernte Arbeiter, Ersatz ungelernter Arbeiter durch Maschinen, Verwendung von Alfordkräften, Trennung des herrichtenden vom arbeitenden Baubetrieb, Ausnutzung der Lagerbetriebsstätten, Verbilligung der Transportkosten, Anwendung guter, den Bau verbilligender Patente und Herabdrückung der Spesen hierfür, sowie sonstige Ausnutzung billiger Konstruktionsformen für den Kleinwohnungsbau. Bei der Blockbebauung können durch Heranführung von Geleisen an jede Baustelle gerade bei den Transportkosten erhebliche Ersparnisse erzielt werden, die elektrische Bahnleitung vermag außerdem Kraft für maschinelle Einrichtungen abzugeben. Obwohl Ersparnis durch Maschinenbetrieb beim Hausbau nicht in gleichem Grade möglich ist wie in anderen Gewerbebezügen, wäre damit der maschinelle Betrieb doch in höherem Grade ermöglicht als bisher. Eine derartige Bauausführung würde nicht nur die Bauzeit verkürzen und Bauzinsen ersparen, sondern auch den Umsatz des Betriebskapitals beschleunigen und die Beanspruchung des Baubetriebes im ganzen etwas gleichmäßiger gestalten. Auf diesem Wege könnten auch die oben geschilderten Nachteile des jetzigen Systems infolge des kapitalschwachen Unternehmertums am ehesten beseitigt werden. Bisher hat diese Form des Baubetriebes jedoch noch nicht in größerem Umfange Eingang gefunden.

d) Realkredit

Eine der wesentlichsten Stützen des geschilderten Finanzierungssystems sind der Realkredit und das Hypothekenrecht*. Die wirtschaftliche Überlegenheit des Boden- oder Baustellenhändlers führt dahin, daß der unter Ausnutzung der Bauordnung hochgetriebene Bodenpreis zunächst hypothekarisch sichergestellt und aus den Hypotheken vorweg bezahlt wird. Der gewerbliche Hausbau beginnt also damit, daß in erster Linie der Bodenbesitzer zu seinem Gelde kommt. Ein großer Teil des Kredits wird so nicht rein produktiven Aufgaben zugeführt, sondern dient den Zwecken der Preisauftreibung. Der Realkredit kommt zunächst gar nicht an die Bautätigkeit heran, und der zunächst befriedigte Baustellenpreis wird nun immer weiter mitgeschleppt. Der Bautätigkeit wird dadurch die ungünstige Bauform des Massenmietshauses aufgezwungen, und es wird zur Übertarierung und Überbeileihung gedrängt. Trotz der hochgetriebenen Beleihung reicht der Bodenkredit nicht aus, und die Hypothekennot macht sich in steigendem Maße geltend. Das eben geschilderte Finanzierungssystem mit seinen Folgen hat auch das früher vorhandene Vertrauen des Privatkapitals zu hypothekarischen Anlagen erschüttert und diese Kreditquelle wenig ergiebig werden lassen.

Die Stellung der Bauunternehmer und Hausbesitzer in diesem System ist derartig, daß sie naturgemäß zu stets erneuten Krisen führen muß. Sie sind der Ausdruck einer zeitweiligen Kreditüberspannung. Im Grunde genommen sind sie nichts anderes „als das Versagen der letzten vorgeschobenen Posten bei der Fortschiebung der Spekulationskredite“**.

Den hauptsächlichsten Fehler in der Regelung des Realkredits wird man darin zu erblicken haben, daß man Bodenwert und Bauwert zusammenfließen läßt. Das darauf beruhende kunstvolle Finanzierungssystem der Bautätigkeit wird erst beseitigt werden, und diese zu einem gesunden wirtschaftlichen Betrieb gelangen, wenn das Verhältnis von

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 5. D. S.

** Eberstadt in seinem Gutachten für die Immobilienkreditkommission, S. 19.

Boden und Bauwert irgendwie anders geregelt wird. Einzelheiten darüber würden hier zu weit führen.

Abgesehen von dem heutigen Realkreditsystem führt auch die Art der Vergabung der Hypotheken zur Förderung des Massenmietshauses. Die hauptsächlichsten Kreditgeber, die Hypothekenbanken und privaten Versicherungsunternehmungen, beleihen hauptsächlich das große Objekt, d. h. Massenmietshäuser, und bevorzugen daher auch Groß-Berlin und die Großstädte. Gebiete mit geringerer Ausnuzbarkeit des Bodens meiden sie im allgemeinen. Das große Objekt bietet ihnen den Vorteil einfacherer Verwaltung. Kleinhäuser sowie auch Massenmietshäuser mit Kleinwohnungen sind deshalb nicht beliebt, weil sie nicht die gleiche Sicherheit bieten sollen. Daraus ergibt sich für den Bauunternehmer auch die Zwangslage, Häuser mit Kleinwohnungen nicht in dem Grade zu berücksichtigen, wie es das Bedürfnis der breiten Volksschichten an sich erforderlich erscheinen läßt.

Ungünstig für die Deckung des Kapitalbedarfs zum Hausbau ist der Umstand, daß zu Zeiten des größten Bedürfnisses, während wirtschaftlicher Hochkonjunktoren, das Kapital in anderen Anlagen höheren Gewinn in Aussicht hat und daher für den Wohnungsbau schwer oder nicht in hinreichendem Maße zur Verfügung steht. Umgekehrt fließt das Kapital diesem Produktionszweige zu in Zeiten sinkender Konjunktur, wenn die Nachfrage nachläßt.

e) Zusammenfassung

Die bisherige Darlegung hat gezeigt, daß verfehlte Verwaltungsmaßnahmen die ersten Voraussetzungen für die heutige Ausbreitung des Massenmietshauses geschaffen haben, und daß Bebauungsplan und Bauordnung bisher im allgemeinen auf das Kleinhäuser zu wenig Rücksicht genommen haben. Daraus fußend hat das private Unternehmertum den vielgeschossigen Hochbau zum Typ moderner Stadterweiterungen gemacht. Gleichzeitig entwickelte sich Hand in Hand damit ein äußerst verwickeltes künstliches Finanzierungssystem, das es der Bodenspekulation gestattete, hohe Bodenpreise aus dem der Bautätigkeit bestimmten Kapital vorweg sicherzustellen. Damit wurde wiederum ein wesentlicher Grund zur Überschuldung des Haus- und Grundbesitzes und zur Hypothekennot gelegt. Das Bauunternehmertum hat dabei seine wirtschaftliche Selbstständigkeit eingebüßt und ist in einer Zeit allgemeinen wirtschaftlichen Fortschritts verhältnismäßig rückständig geblieben. Die Erstellung von Wohnungsbauten wird unnötig verteuert und etwas Unsolides hineingetragen. Der Kleinwohnungserstellung wird dabei nicht genügend Rechnung getragen.

II. Das Kleinhäuser

Die einseitige Pflege des Massenmietshauses in der Stadterweiterung der letzten Jahrzehnte ist nach den bisherigen Ausführungen nicht das Ergebnis einer natürlichen Entwicklung. Träfe das zu, so böten die Bemühungen um einen Kurswechsel wenig Aussicht auf Erfolg; da es sich aber bei dem bisherigen System um ein durchaus künstliches Gebilde handelt, so ist es auch sehr wohl möglich, neue Bahnen einzuschlagen, wenn nur erst einmal klar erkannt ist, worauf seine Mängel zurückzuführen sind. Das Gebiet des Kleinhäuses liefert außerdem den schlüssigen Beweis, daß diese Bauform unter völliger Wahrung der Wirtschaftlichkeit gepflegt werden kann, und daß das Massenmietshäuser mit dem Begriff der Großstadt oder des Industriezentrums keineswegs untrennbar verknüpft ist.

Auch beim Kleinhäuserbau überwiegt der Spekulationsbau (Verkaufsbau) im Gegensatz zum Bestellbau, dem Eigenheim. Das spekulative Baugeschäft tritt dabei in zwei Formen auf. Einmal übernimmt ein Handwerker einen Bau und führt die Arbeiten seines Gewerbes selbst aus. Für die übrigen Handwerksarbeiten zieht er dann andere Hand-

werker heran. Ein tüchtiger Handwerker vermag dabei sehr wohl zu bestehen. Diese Form der Wohnungserstellung ist dann volkswirtschaftlich günstig, wenn zwei Voraussetzungen gegeben sind. Der Handwerker muß das Haus möglichst bald verkaufen können, um seine Betriebsmittel wieder flüssig zu bekommen. In Zeiten des wirtschaftlichen Niederganges ist das aber nicht immer möglich. Sodann müßten die Handwerker auf der Höhe der technischen Leistungsfähigkeit sein, um den Bau möglichst billig ausführen zu können. Das ist aber nicht immer der Fall. Eberstadt erklärt den im Kleinbetrieb errichteten Verkaufsbau nur deshalb noch für wettbewerbsfähig, weil das spekulative Baugewerbe nicht auf der Höhe neuzeitlicher Produktionstechnik steht.

Die zweite Form des spekulativen Kleinhausbaus entspricht derjenigen, die wir beim Massenmietshaus kennen gelernt haben.

Obwohl diese Form beim Kleinhausbau mehr und mehr Eingang gefunden hat, so findet sich doch noch der Bau auf gesunder Grundlage. Vielfach besaßen sich große kapitalträchtige Baugesellschaften damit, die über erhebliche eigene Mittel verfügen. Die privaten Unternehmen finden auch beim Kleinhausbau durchaus ihr Fortkommen. Das finanzielle Risiko ist nicht so groß wie beim Massenmietshaus, und der Grundstückswert fällt dabei im allgemeinen nicht so ins Gewicht, so daß die private Bautätigkeit das Geschäft in solider Weise durchzuführen in der Lage ist.

Eine Verbilligung und Verbesserung in technischer Beziehung würde es bedeuten, wenn der Kleinhausbau im Großbetrieb erfolgte. In dieser Beziehung gelten die für das Massenmietshaus gemachten Ausführungen auch für den Kleinhausbau. Die beim Bau der Gartenstadt Staaken bei Spandau gesammelten Erfahrungen haben diese Ausführung durchaus bestätigt. Eine Verbilligung der Baukosten, die nach Beendigung des Krieges unbedingt notwendig ist, wenn der Hausbau überhaupt ermöglicht werden soll, wird auch dadurch angestrebt, daß man beim Kleinhausbau für die einzelnen Gegenden Typenhäuser zu entwickeln sucht. Vereinheitlichung der Bauteile und ihre Massenherstellung würden eine wesentliche Verbilligung bedeuten. Einheitlichkeit und Zusammenfassung ergeben die wirtschaftlich günstigste Form für den Hausbau. „Nicht die Errichtung einer Summe von Mietkasernen im Kleinbetrieb, sondern die Beschaffung von Kleinwohnungen im Großbetrieb“* ist als Ziel anzustreben.

Das Baugewerbe fürchtet bei einer solchen Entwicklung seine Selbständigkeit einzubüßen. Es würde allerdings weniger als Bauherr auftreten und nur zur Bauausführung herangezogen werden und damit seine eigentliche Aufgabe erfüllen. Außerdem könnte es sich der Lage durch Gründung von Lieferungs-genossenschaften anpassen. Diese geben auch dem Kleinbetrieb die Möglichkeit, sich die Vorteile des Großbetriebes zunutze zu machen. Außerdem würde damit die wirtschaftliche Leistungsmöglichkeit und bei richtiger Verteilung der Aufgaben auch die technische Leistungsfähigkeit der einzelnen erhöht werden.

Als nachteilig für die Einführung des Kleinhauses im Gebiet des Massenmietshauses hat sich erwiesen, daß die Routine des Baugewerbes Einfluß auf die Bauform ausübt. Die Handwerker und Lieferanten sind in der Regel auf den Bautyp eingerichtet, der in der Stadt oder Gegend üblich ist. In den Großstädten ist das in der Regel das Massenmietshaus. Das Baugewerbe ist meist derartig darauf eingestellt, daß die Erstellung einer von der ortsüblichen abweichenden Form auf Schwierigkeiten stößt.

Für die Finanzierung des Baus von Kleinhäusern ist es von Bedeutung, daß im allgemeinen zwischen eigenem und fremdem Kapital ein besseres Verhältnis bestehen kann, während beim Massenmietshaus die möglichst hohe Beleihung in der Regel Voraussetzung für die leichte Veräußerlichkeit ist. Es ist auch wirtschaftlich das gesündere Objekt, weil eine Übertarierung wie beim Massenmietshaus so gut wie ausgeschlossen ist. Das

* Deeg, Zur Wohnungsfrage. Drei Preisschriften, herausgegeben vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz. Berlin 1916, S. 128.

Kleinhaus bietet im allgemeinen auch infolge des relativ größeren Anteils an eigenem Kapital des Eigentümers größere Sicherheit. Ungünstig für das Kleinhaus ist heute noch die Abneigung der großen Hypothekengeldgeber gegen diese Hausform. Ein Grund dafür wird darin erblickt, daß der Kleinhausbau bisher in zu unscheinbarem Gewande und zu wenig selbstbewußt aufgetreten ist. Die hauptsächlichste Kreditquelle für den Kleinhausbau sind die Sparkassen. Es fehlt aber an Kreditinstituten, welche sich vorzüglich dieser Bauform annehmen. Jedenfalls ist es für den Kleinhausbau ein großes Hindernis gewesen, daß ihm nicht hinreichend Kreditquellen zur Verfügung standen. Neuerdings sucht man dem Mangel durch Schaffung von gemeinnützigen Hypothekenaktienbanken oder gemeinnütziger Hypothekenvermittlungstellen abzuhelpen. Nachteilig wirkt ferner der Umstand, daß das Kleinhaus, wenigstens im Gebiet des Massenmietshauses, noch keine gangbare Ware darstellt. Die Erfahrungen während des Krieges haben zweifellos die Erkenntnis von den Vorzügen einer weiträumigeren Siedlungsform auch in die breiteren Bevölkerungsschichten getragen und werden der Nachfrage nach Wohnungen in Kleinhäusern förderlich sein. Möglicherweise würde eine solche Entwicklung auch nicht ohne Rückwirkung auf die Beleihungspolitik der größeren Geldgeber sein.

Das Baugewerbe in kleinen Städten und auf dem Lande befaßt sich im allgemeinen nicht mit spekulativen Bauten, sondern sorgt im wesentlichen nur für den täglichen Bedarf, die Unterhaltung bestehender Baulichkeiten und für den Ersatz der alten. Bei der Abwanderung der Bevölkerung vom Lande und den Kleinstädten nach den Großstädten und Industriegegenden kann das Sichernhalten der privaten Bautätigkeit vom spekulativen Hausbau nicht wundernehmen. Das Geschäft würde für sie kaum rentabel sein; einerseits ist die Absatzmöglichkeit zu ungewiß, andererseits ist kaum zu erwarten, daß in Orten mit stillstehender oder abnehmender Bevölkerung die Mieten erzielt werden können, welche ein vom privaten Baugewerbe errichtetes Haus bringen muß, wenn es das dafür aufgewandte Kapital angemessen verzinsen soll. Es darf nicht übersehen werden, daß die für die vorhandenen alten Wohnungen erzielten Mieten im allgemeinen erheblich niedriger sein werden. Dabei hat aber, wie heute allgemein anerkannt wird, das Fehlen angemessener Mietwohnungen die Landflucht wesentlich gestärkt. Abhilfe nach dieser Richtung kann aber von der privaten Bautätigkeit kaum erwartet werden.

Eines der größten Hindernisse für eine ausreichende Erstellung von kleinen Wohnungen, gleichgültig ob im Massenmietshaus oder Kleinhaus, liegt in der Abneigung gegen die Verwaltung von Häusern mit kleinen Wohnungen. Es ist nicht zu verkennen, daß solche Häuser erhöhten Abnutzungskosten unterliegen, durch häufige Umzüge erhöhte Reparaturkosten mit sich bringen, daß die Sicherheit hinsichtlich des Eingangs der Mieten oft mit Schwierigkeiten verknüpft ist, und daß Zwistigkeiten unter den Mietsparteien namentlich im Massenmietshaus zu Unannehmlichkeiten führen. Dazu gesellen sich dann noch häufig die bereits oben angedeuteten Schwierigkeiten hinsichtlich der Beleihung bei Häusern mit kleinen Wohnungen.

In Frankfurt a. M. hat man diesen Schwierigkeiten dadurch zu begegnen gesucht, daß man eine besondere Gesellschaft zur Verwaltung von Häusern mit kleinen Wohnungen errichtete.

Es handelt sich hier um psychologische Widerstände und nicht allein um wirtschaftliche Gesichtspunkte, die sehr schwer aus dem Wege zu räumen sein werden, die aber gerade für die private Bautätigkeit ein außerordentliches Hindernis bedeuten.

D. Angebliche Hemmungen der privaten Bautätigkeit, abgesehen vom Erstellungshergang

Abgesehen von den Hemmungen, welche sich der privaten Bautätigkeit infolge verfehlter Verwaltungsmaßnahmen und eines darauf aufgebauten künstlichen Systems entgegenstellen, werden noch andere Gesichtspunkte geltend gemacht, welche ihrer Leistungsfähigkeit

oder ihrer freien Entfaltung hindernd im Wege stehen sollen. Vor allem wird seitens der beteiligten Kreise über eine zu hohe Besteuerung des Grund und Bodens geklagt, und ferner erblicken sie in der gemeinnützigen Bautätigkeit ein Hemmnis für eine ersprießliche Wirksamkeit.

a) Steuern und andere öffentliche Abgaben*

Weitgehende Übereinstimmung besteht darin, daß die gegenwärtig sehr hohe Belastung des Bodens mit Steuern und anderen öffentlichen Abgaben ein Hemmnis für den Kleinwohnungsbau bildet. Die Besitzwechselabgaben bei unbebauten Grundstücken belaufen sich heute, ohne Wertzuwachssteuer, auf 4—5 v. H. des Geländepreises. Berechnet man diesen im allgemeinen zu $\frac{1}{4}$ des Gesamtpreises, so ergibt sich daraus ungefähr 1 v. H. des Gesamtpreises. Bei der großstädtischen Bauunternehmung müssen diese Abgaben häufig viermal entrichtet werden: beim Übergang vom Urbesitzer an die Bodengesellschaft, beim Verkauf von dieser an den Blockkäufer, von letzterem an den Bauunternehmer und schließlich bei der Veräußerung des Hauses. Die heute fast überall eingeführte Steuer nach dem gemeinen Wert belastet die Baupläze auch zweifellos stärker als früher die Ertragssteuer. Dazu kommt noch vielfach die Wertzuwachssteuer.

Während nun von der einen Seite behauptet wird, die Steuern wirkten verteuern auf den Boden und damit auf die Erstellungskosten, wird andererseits dagegen geltend gemacht, daß sich die Baulandpreise nach den Gesetzen für die Bildung von Monopolpreisen und in keiner Weise nach den Erstellungskosten richteten. Die Abgaben verteuerten nicht das Gelände, sondern verminderten den Gewinn des Geländehändlers. Eine Ermäßigung der Abgaben würde kaum eine Verbilligung des Bodens erreichen, voraussichtlich vielmehr dazu dienen, die Grundlage für ein neues Fortschreiten der Spekulation abzugeben.

Für die Beurteilung dieser Frage muß man sich vor Augen halten, daß die Steuer nach dem gemeinen Wert, abgesehen von einer gerechteren Verteilung der Lasten, hauptsächlich den Zweck verfolgt, dem zu langen Festhalten von Baupläzen zu spekulativen Zwecken entgegenzuwirken, und daß die Wertzuwachssteuer, wenigstens nach der Idee ihrer geistigen Urheber, einen Teil des an Grund und Boden erzielten Gewinnes, dessen Wertsteigerung im allgemeinen nicht allein auf die Unternehmertätigkeit zurückzuführen ist, der Allgemeinheit zuführen will. Beide sollen demnach Auswüchsen der Bodenspekulation entgegenwirken, und dieser Zweck wäre mit ihrer Aufhebung beseitigt.

Kennzeichnend für den Einfluß solcher Maßnahmen war der Verzicht des Reichs auf seinen Anteil an der Wertzuwachssteuer; die Kurse der Bodengesellschaftspapiere zogen sofort an.

Aber selbst wenn man zugibt, daß die steuerliche Belastung des Bodens gegenwärtig zu hoch ist und ein Abbau in mancher Hinsicht wünschenswert wäre**, so dürfte diesem Gesichtspunkt bei der Prüfung der Frage, wie den aus der privaten Bautätigkeit entspringenden Mängeln abzuhelfen ist, bei weitem nicht die Bedeutung zukommen wie den verfehlten Verwaltungsmaßnahmen und dem darauf beruhenden System der Wohnungserstellung. Darin scheint doch der Kern der ganzen Frage zu liegen.

b) Die gemeinnützige Bautätigkeit

In der gemeinnützigen Bautätigkeit erblickt die private Bautätigkeit einen Wettbewerb, dem sie infolge der von den öffentlichen Körperschaften gewährten Vergünstigungen nicht gewachsen sei. Diese Vergünstigungen (Gewährung von Hypotheken zu billigem Zinsfuß, Befreiung von Steuern oder sonstigen öffentlichen Lasten, Hingabe billigen Baulandes) sind nach Auffassung der Interessentengruppe Geschenke auf Kosten der Allgemeinheit, welche

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 8. D. S.

** Als berechtigt sind vor allem die Wünsche auf Beseitigung der Besitzwechselabgaben in der Zwangsversteigerung für Ersterer, welche auf dem Grundstück ruhende Hypotheken retten wollen, anzuerkennen.

ihr selbst die Erwerbsmöglichkeit stark beschränken. Bei näherer Betrachtung ergeben sich aber die den gemeinnützigen Bauvereinigungen gewährten Vergünstigungen keineswegs als eine derartige Bevorzugung, wie es oft dargestellt wird.

Soweit die Vergünstigungen haupolizeilicher Natur sind, werden sie neuerdings immer mehr für den Kleinhausbau schlechthin gewährt. Es handelt sich daher im wesentlichen um diejenigen finanzieller Art. Wenn öffentliche Mittel zur Besserung der Wohnungsverhältnisse verwendet werden, so muß auch dafür gesorgt werden, daß der damit verfolgte Zweck nach Möglichkeit gewahrt bleibt, und daß die Vergünstigungen denen zuteil werden, für die sie bestimmt sind, daß die für die Allgemeinheit damit erstrebten Vorteile aufrecht erhalten bleiben, und nicht für den einzelnen daraus Vermögensvorteile entspringen, die mit dem verfolgten Ziel in Widerspruch stehen. Infolgedessen müssen sich die Darlehensnehmer einer ganzen Reihe von Bedingungen unterwerfen. Die Darlehensgeber behalten sich vielfach einen gewissen Einfluß auf die Verwaltung der Bauvereinigungen vor, die Verwendung von Überschüssen oder Rücklagen, die Vermögensverwendung bei Auflösung der Bauvereinigung, der Verkauf von Land oder Gebäuden unterliegt in der Regel ihrer Genehmigung, ebenso auch wichtige Satzungsänderungen. Eine Änderung in der Zweckbestimmung des beliebigen Grundstücks gibt das sofortige Rückforderungsrecht für das Darlehen. Für den Verkaufsfall ist meist Vorkaufsrecht eingeräumt. Vor allem besteht Tilgungspflicht bezüglich der Hypothek und Abschreibungspflicht. Zudem unterstehen die Baugenossenschaften der Revision. Den gewährten Erleichterungen stehen demnach nicht unerhebliche Lasten gegenüber. Man kann bis zu einem gewissen Grade von Leistung und Gegenleistung sprechen; jedenfalls handelt es sich nicht um ein Geschenk der öffentlichen Körperschaften an die Bauvereinigungen. Die private Bautätigkeit und der Privathausbesitz verlangen die gleichen Vorteile, werden aber kaum gewillt, zum Teil gar nicht in der Lage sein, die gleichen Lasten auf sich zu nehmen. Unter diesem Gesichtswinkel erscheint die Frage der Bevorzugung der Bauvereinigungen in wesentlich anderer Beleuchtung.

Inwieweit die gemeinnützige Bautätigkeit für die private einen fühlbaren Wettbewerb darstellt, ergibt sich am besten aus einem Überblick über deren bisherige Leistungen.

Die von der gesamten gemeinnützigen Bautätigkeit (Reich, Staat, Gemeinden, Arbeitgeber, Stiftungen und Bauvereinigungen) bisher erstellten Wohnungen machen etwa 2 bis 3 v. H. des Gesamt-vorrates an Wohnungen überhaupt aus. Der Anteil an der Neubautätigkeit, der einen besseren Gradmesser ergibt, schwankt in den einzelnen Gemeinden außerordentlich. Für die Jahre 1910 bis 1914 erreichte er in 10 bis 12 deutschen Großstädten ein Viertel bis ein Drittel, ja sogar bis zur Hälfte der neuen Wohnungen*. Im Königreich Sachsen haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen in den letzten Friedensjahren nach dem Urteil eines der besten Sachkenner 30 bis 40 v. H. der Neuwohnungen erstellt. Mißlich ist, daß für die kleineren Gemeinden und das Land zahlenmäßige Unterlagen über die dortige Wirksamkeit der gemeinnützigen Bautätigkeit im allgemeinen fehlen. Dort fällt sie verhältnismäßig noch mehr ins Gewicht als in den Großstädten, namentlich die Errichtung von Werkwohnungen kommt dort vor allem in Frage.

Selbst aus dem vorliegenden äußerst lückenhaften Zahlenmaterial ergibt sich, daß die gemeinnützige Bautätigkeit zum Teil über die ihr bisher nur zuerkannte ergänzende Rolle neben der privaten Bautätigkeit hinausgegangen ist und sich verschiedentlich als ein beachtenswerter Faktor für die Deckung des Kleinwohnungsbedarfs erwiesen hat.

Ferner ist zu beachten, daß neuerdings auch die großen Siedlungsgesellschaften von der inneren Kolonisation auf das Gebiet der Wohnungsfürsorge hinübergreifen, indem sie sich auch die Ansiedlung von Arbeitern und Handwerkern zur Aufgabe gemacht haben.

In Rheinland und Westfalen sind provinzielle Siedlungsgesellschaften auch zu diesem Zwecke gegründet worden, ebenso in Sachsen und Bayern.

* Vgl. 14. Sonderheft zum Reichs-Arbeitsblatt: „Deutsche Baugenossenschaften 1915“.

Auf dem Lande und in kleineren Orten dürfte der gemeinnützigen Bautätigkeit bei den geschilderten Schwierigkeiten, die sich dort der privaten Bautätigkeit entgegenstellen, und in Anbetracht der gegenwärtigen Dezentralisationsbestrebungen nach dem Kriege noch mehr als bisher eine wichtige Rolle zufallen. In den Städten und namentlich den Großstädten, vor allem soweit mit Rücksicht auf die bisherige Entwicklung am Hochbau festgehalten werden muß, wird der privaten Bautätigkeit ihre Vorherrschaft kaum streitig gemacht werden können, was auch nicht einmal wünschenswert ist. Nach dem Kriege wird der gemeinnützigen Bautätigkeit bei den zu erwartenden Schwierigkeiten für die private Produktion vielfach die Aufgabe zufallen, dem ersten, dringendsten Bedürfnis nach Erstellung neuer Wohnungen abzuhelpfen.

Trotz dieser wahrscheinlich zunehmenden Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit werden ihr aber hinsichtlich ihrer Wirksamkeit stets bestimmte Grenzen gezogen bleiben. Gewisse Hemmungen liegen bei ihr in der Verfassung der gemeinnützigen Bauvereinigungen, den hauptsächlichlichen Trägern der gemeinnützigen Bautätigkeit, und in der Abhängigkeit bei der Beschaffung der notwendigen Betriebsmittel von den öffentlichen Geldgebern.

Die Frage, inwieweit die private Bautätigkeit durch die gemeinnützige in ihrer Wirksamkeit gehemmt werde, wird demnach nicht wie bisher mit Rücksicht auf die zum Teil geringen zahlenmäßigen Ergebnisse der gemeinnützigen Bautätigkeit abgetan werden können. Das Problem dürfte tiefer gehen. Bei der Schilderung der privaten Bautätigkeit kann man sich des Eindrucks nicht erwehren, als ob das bisherige System abgewirtschaftet habe und den kommenden Anforderungen nicht ohne weiteres gewachsen sei. Namentlich die Kleinwohnungserstellung — gleichgültig, in welcher Bauform — scheint für die private Bautätigkeit nicht mehr den nötigen wirtschaftlichen Anreiz zu bieten. Entfällt aber dieses rein zahlenmäßig überwiegende Gebiet, so wäre der privaten Bautätigkeit überhaupt die wichtigste Grundlage entzogen. Wir stehen vor einem Scheidewege: entweder gelingt es, der privaten Bautätigkeit einen neuen wirtschaftlichen Antrieb zu verleihen, oder es setzt eine Zeit öffentlicher Kleinwohnungsbautätigkeit ein. An Stelle der auf privater Initiative beruhenden, spekulativen Kleinwohnungserstellung würde damit eine gesellschaftliche Produktion treten. Von großer Bedeutung für die künftige Entwicklung wird es sein, ob und inwieweit die private Bautätigkeit selbst die Mängel der bisherigen spekulativen Wohnungserstellung erkennt und sich der Sachlage anzupassen versteht. Bisher freilich hat sie sich zur zähen Verteidigerin des alten Systems aufgeworfen.

Schluß

Die Darlegung hat gezeigt, daß die private Bautätigkeit für die ihr aus der Vergangenheit anhaftenden Mängel, einseitige Pflege des Massenmietshauses und unzureichende Kleinwohnungserstellung, nicht allein verantwortlich zu machen ist. Nach jahrzehntelangen Kämpfen ist es geglückt, der Erkenntnis von der Notwendigkeit einer Reform unseres Siedlungs- und Wohnungswesens die Wege zu ebnen, die Gesetzgebung in Preußen hat nicht gezögert, noch während des Kriegs die ersten Schritte nach dieser Richtung zu tun und damit dem schon früher gegebenen Beispiel mittel- und süddeutscher Staaten zu folgen. Im Gegensatz zur Zeit nach dem Kriege 1870/71 stehen nach diesem gewaltigen Völkerringen Staat, Gemeinden, Gesetzgebung und öffentlicher Geist den großen Aufgaben auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens nicht verständnislos gegenüber. Noch vieles bleibt zu tun, aber der Damm ist gebrochen. Die Wohnungsfrage ist nicht nur Boden-, Lohn-, Kreditfrage, oder was man sonst noch für Schlagworte gebildet hat. Gerade durch das Zusammenfließen einer ganzen Reihe von Momenten wird sie so verwickelt. Mit einer vereinzelter Maßnahme ist ihr daher auch nicht beizukommen, sondern es bedarf vielseitiger Schritte

nach den verschiedensten Richtungen, wie sie im einzelnen oben angedeutet worden sind, soweit es im Rahmen dieser Darstellung möglich war. Gesetzgebung und Verwaltung sind jedenfalls gewillt, die Bahn zu ebnen und die Hemmnisse für ein neudeutsches Siedlungswesen möglichst zu beseitigen. Es wäre zu wünschen, daß auch die private Bautätigkeit das ihrige dazu beitrüge. So sehr auch der Krieg bewiesen hat, daß es sich beim Wohnungswesen um eine öffentliche Angelegenheit handelt, bei welcher Beaufsichtigung und Mitarbeit der öffentlichen Gewalt in weitem Maße erforderlich ist, so bleibt dem spekulativen Unternehmen und privater Initiative doch ein weiterer Spielraum.

Privater Unternehmertegeist soll nicht unterdrückt, sondern möglichst für die großen Aufgaben der Zukunft gewonnen werden.

Benutzte Literatur:

- Die Gutachten für die Immobilienkreditkommission: Eberstadt, Referat. — Luther, Der städtische Immobilienkredit. Mitteilungen der Zentralstelle des deutschen Städtetages, Bd. V, Nr. 7/8, Sonderbeilage. — Baumer, Beiträge zur Verbesserung des Wohnungswesens. Spandau 1914. Verlag des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands. — v. d. Borgh, Gutachten zu dem Fragebogen für Erhebungen über den städtischen Immobilienkredit. Bodenpolitische Zeitfragen, S. 4. — Albrecht-Dernburg, Geld für Kleinwohnungen. Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen, S. II. — Bredt, Welche Umstände verteuern das städtische Bauland? Gutachten für die Immobilienkreditkommission. — Gemünd, Welche Umstände verteuern das städtische Bauland? (Besprechung der Gutachten.) Zeitschrift für Sozialwissenschaften, VII. Jahrg., 1916, S. 1 und 2. — Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. 2. Aufl., Jena 1910; — Derselbe, Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Jena 1903. — Gresschel, Wohnungswesen. Weyls Handbuch der Hygiene, 2. Aufl., 5. Abt., Leipzig 1914. — Gemünd, Die Grundlagen zur Besserung der städtischen Wohnweise. Berlin 1913; — Die Wohnungsfrage in Deutschland. Vorträge, gehalten auf der Internationalen Bauausstellung in Leipzig. Dresden 1914. — Zur Wohnungsfrage, Drei Preisschriften, herausgegeben vom Schutverband für deutschen Grundbesitz. Berlin 1916. — Wuttke, Wohnungsfürsorge und Heimatschutz. Mitteilungen des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz, Bd. 2, S. 8, S. 379. — Kruschwitz, Die Baugeldbeschaffung für städtische Wohnhausbauten in Dresden und Bauten. (Dresden, Diss. 1911.) — Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker und Baulieferanten bei Neubauten in Groß-Berlin in den Jahren 1909–1911. Berlin 1914. Verlag des Kgl. Statistischen Landesamts. — Adickes, Förderung des Baus kleiner Wohnungen durch die private Tätigkeit. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 96/97, 1901. — Voigt, Bedeutung der Baukosten für die Wohnungsfrage. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 95, Wohnungsfr. 1, 2. — Goldschmidt, Das Baugewerbe und die Krisis. Ebenda Bd. 111. — Meinardus, Die Terraintchnik. — Sabeland, Der Einfluß des Privatkapitals auf die bauliche Entwicklung Groß-Berlins. Berlin 1913. — S. Wolff, Bestellbauten und Verkaufsbauten. Conrads Jahrbücher, Bd. 40, 1910, S. 15. — v. d. Borgh, Beruf, gesellschaftliche Gliederung und Betrieb im Deutschen Reich. Vorträge der Gehe-Stiftung zu Dresden, Bd. 2, 1910. — Ruch, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen. Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen, S. 2, Dresden 1914. — Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges. 14. Sonderheft zum Reichs-Arbeitsblatt, Berlin 1917. — Rampfmeier, Zur Baukostenfrage. Westfälisches Wohnungsblatt, 1916, S. 11, S. 268; — Derselbe, Die Verbilligung der Baukosten. Bauwelt 1916, Nr. 49, S. 3. — Entwurf eines Wohnungsgesetzes. Drucksache des preuß. Abgeordnetenhauses, 22. Legisl.-Per., III. Sess., 1910/17, Nr. 299. — Rucinski, Der preußische Wohnungsgesetzentwurf von 1916. Annalen für Soziale Politik und Gesetzgebung von Braun, Bd. V, S. 1. — Dernburg-Leyser, Heime für kinderreiche Familien. Berlin 1916. — Beuster, Gemeinnützige Aktienbanken für das Groß-Berliner Siedlungswesen. Bauwelt 1916, S. 35 und 37. — Popp, Welche Bedeutung hat der Hypothekenschuß für das deutsche Baugewerbe? Deutsche Arbeitgeberzeitung vom 18. Februar 1917, Nr. 7.