Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft

Erster Teil:

Deutschland: Kritische Gesamtübersichten und allgemeine Probleme

Herausgegeben von
Waldemar Zimmermann



Duncker & Humblot *reprints*

OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Schriften

des

Vereins für Sozialpolitik.

---

177. Band.

Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft.

Erster Teil.

Herausgegeben von Waldemar Zimmermann.

Deutschland: Kritische Gesamtübersichten und allgemeine Probleme.



Verlag von Duncker & Humblot.
München und Leipzig 1930.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft.

Erster Teil.

Deutschland: Kritische Gesamtübersichten und allgemeine Probleme.

Herausgegeben von

Waldemar Zimmermann.

Mit Abhandlungen von

Hans Kruschwitz, Franz Hertel, Hellmuth Wolff und Karl Pribram.

Verlag von Duncker & Humblot.
München und Leipzig 1930.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Alle Rechte vorbehalten.

Piererſche Hofbuchdruckerei Stephan Geibel & Co., Altenburg, Thür.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Vorwort des Herausgebers VII

Deutsche Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik seit 1913. Von Regierungsbaumeister Dr.-Ing. Hans Kruschwitz, Düsseldorf . . 1

Wandlungen des Miet- und Wohnrechts in Deutschland. Von Oberlandesgerichtsrat Dr. Franz Hertel, Oppeln 51

Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot. Von Professor Dr. Hellmuth Wolff, Halle a. d. S. 87

Die volkswirtschaftlichen Probleme der deutschen Wohnungswirtschaft. Von Professor Dr. Karl Pribram, Frankfurt a. M. 159

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Vorwort des Herausgebers.

Zur inhaltlichen Problematik der nachstehenden Beiträge ist nichts zu sagen. Da sprechen die Beiträge selbst. Über die Quintessenz ihrer Gedanken und ihrer Ergebnisse wird auf der kommenden Hauptversammlung des Vereins für Sozialpolitik, die über die Grenzen der Wohnungszwangswirtschaft verhandeln soll, zu reden sein. So bleibt in diesem Vorwort nur übrig, einiges über den ziemlich verwickelten Werdegang dieses Schriftenbandes mitzuteilen. Das erscheint mir sogar unerläßlich, weil die nunmehr vorliegende Veröffentlichung in vielen Punkten von dem abweicht, was dem Verein für Sozialpolitik wohl ursprünglich bei seinem Beschlusse vorgeschwebt hat, die Wohnfrage, die ihn schon mehrfach beschäftigt hat[1], noch einmal auf breitester Grundlage für die Nachkriegszeit zu untersuchen.

Auf der Wiener Tagung des Vereins im September 1926 hatte der Hauptausschuß auf Antrag von Professor Fuchs, Tübingen, ganz allgemein beschlossen, „Untersuchungen über die städtische Wohnungs- und Siedlungsfrage" anzustellen. Der mit der Ausführung des Beschlusses beauftragte Unterausschuß hatte daraufhin ein außerordentlich großzügiges internationales Arbeitsprogramm aufgerollt. Schon der vom Vorsitzer des Unterausschusses, Professor Kessler, damals Jena, jetzt Leipzig, am 23. Februar 1927 an die Mitglieder versandte „Entwurf eines Arbeitsplanes", „der auf Vorschlägen von Professor Dr. Rauchberg-Prag mit Einarbeitung einiger Anregungen von Herrn Tarnow und Kessler beruhte", war sehr umfangreich. Er ist aber noch durch weitere Anregungen aus den Reihen der Unterausschußmitglieder so ergiebig ausgestaltet worden, daß die am 23. April 1927 in

[1] Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in Großstädten. Schriften des Vereins. Bd. 31 und 33. Leipzig 1886 und 1887. — Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland. Schriften des Vereins. Bd. 94 bis 97. Leipzig 1901. — Schließlich waren die Wohnungsverhältnisse auch in den Untersuchungen des Vereins über die Lebenshaltungskosten vielfach eingehend berücksichtigt. Schriften des Vereins. Bd. 145 und 146. München 1912/16.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Berlin zusammentretende Sitzung des Unterausschusses einem schwierig zu bewältigenden, Deutschland und sechs Auslandsstaaten umspannenden Untersuchungsprogramm gegenüberstand.

Trotz grundsätzlichen Strebens nach Beschränkung der Arbeit auf die wichtigsten Fragen der städtischen Wohn- und Siedelpolitik gingen die Ansichten innerhalb des Unterausschusses über das Wichtigste und seine Auslese weit auseinander, und auch über die beste Behandlungsmethode, um die verbliebene Fülle von Aufgaben in einer der Veröffentlichungskapazität des Vereins angemessenen Weise zu meistern, war nicht leicht eine voll befriedigende Einmütigkeit zu erzielen. Die größten Bedenken stammten aus der Erwägung, daß, wie inzwischen bekannt geworden war, bereits eine Reihe konkurrierender Untersuchungen und Veröffentlichungen zur Wohnungsfrage von anderen durchaus zuständigen Stellen vor dem Wiener Beschluß des Vereins für Sozialpolitik in Angriff genommen waren, so insbesondere von der „Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen", die im Auftrage der drei großen Spitzenverbände der deutschen städtischen und ländlichen Gemeindeverwaltungen das umfassende Sammelwerk „Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Weltkriege" unter Leitung des Münchener Stadtbaudirektors Dr.-Ing. Gut vorbereitete, und von dem Internationalen Arbeitsamt in Genf eine alle größeren Staaten einzeln behandelnde Darstellung der Wohnungsverhältnisse in Europa. Diese bereits in Arbeit befindlichen Publikationen durch eine Schriftenreihe von noch tieferer wissenschaftlicher Intensität überbieten zu wollen, schien bei einem weit abgesteckten Arbeitsplan des Vereins für die Wohn- und Siedelfragen — ganz abgesehen von der Aufbringung der Geldmittel — untunlich. Daher wünschten manche Unterausschußmitglieder eine bewußte Spezialisierung des Arbeitsplanes auf einzelne ganz bestimmte Ausschnitte aus dem weiten Fragenbereiche des Wohn- und Siedelwesens. Einige in München zusammengetretene Freunde des Vereins befürworteten in absentia mittels einer von Dr. Potthoff verfaßten und der Berliner Unterausschußtagung eingesandten kleinen Denkschrift eine ausschließliche Konzentration der wissenschaftlichen Kräfte des Vereins auf das städtische und ländliche Siedlungswesen im Sinne einer für die deutschen Arbeits- und Ernährungsmöglichkeiten möglichst günstigen Bevölkerungsverteilung. Der Unterausschuß glaubte sich jedoch durch die Wiener Beschlußfassung, die der städtischen Wohn- und Siedelfrage galt, gebunden, entschied sich aber auf die Münchener

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Anregung hin doch zu einer Erweiterung des der Siedlung zugedachten Programmteils. Von anderer Seite wurde hinwiederum eine eindringliche Herausarbeitung der Reformnotwendigkeiten und der Reformmöglichkeiten im Wohn- und Siedelwesen nebst Darstellung und Kritik der wichtigsten Reformvorschläge und -programme der verschiedenen maßgebenden Stellen und Organisationen gefordert, um einer künftigen besseren Gestaltung der Wohn- und Siedelpolitik die Wege bahnen zu helfen. Auch diesem Gedankengange sollte nach Ansicht einer Unterausschußmehrheit im endgültigen Arbeitsplan Rechnung getragen werden.

Eine einengende Spezialisierung des gesamten Arbeitsplanes ist also in der Berliner Sitzung 1927 keinesfalls zustande gekommen. Der Unterausschuß überließ es schließlich im wesentlichen dem Vorsitzer, geeignete Sachverständige für die Erstattung besonderer auf reichste Erfahrung und Sachkunde gestützter Gutachten zu den wichtigsten angeregten Programmpunkten zu gewinnen, und ferner durch berufenste Vertreter der maßgebenden reformpolitischen Richtungen in Memoranden die Reformmethoden und praktischen Vorschläge begründen zu lassen, die nach deren Überzeugung für eine gründliche Besserung der Wohn- und Siedelverhältnisse nötig seien. Positiv fest legte die Berliner Unterausschußsitzung von dem gesamten Arbeitsplan nur wenige ganz bestimmte selbständige Aufgaben: Einmal eine systematische theoretische Erörterung der rein ökonomischen Probleme des nachkriegl ichen Wohnungswesens, d. h. vor allem der Wirkungen der Mietzinsbeschränkungen und der gemeinnützigen Förderung des Wohnungsbaues auf den Wohnungsmarkt, auf die Kapitalbildung und Kapitalverwendung, die Lohn- und Preisbildung, auf die Einkommensverteilung usw., eine Aufgabe, die der damalige Leiter der Wohnungsuntersuchungen des Internationalen Arbeitsamts, Professor Pribram-Genf (jetzt Frankfurt a. M.) angeregt hatte und deren Ausführung ihm der Unterausschuß alsbald übertrug. Ferner sollte eine kritische statistische, besonders auch nach der methodologischen Seite ausgebaute Abhandlung das Material der Wohnungs- und Bautenzählungen prüfen und die tatsächliche Entwicklung von Wohnungsnachfrage und -angebot genauer aufhellen. Weiter sollte außerhalb der Behandlung der allgemeinen und speziellen Probleme der deutschen Wohn- und Siedelpolitik eine ausführliche Darstellung den entsprechenden Problemen in Österreich gewidmet und in kürzeren Abhandlungen zu je drei Bogen Wohn-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wesen und Wohnpolitik Englands, Hollands, Belgiens, der Schweiz und Italiens gewürdigt werden. Eine zusammenfassende Übersicht nebst einem die reformpolitischen Möglichkeiten und Vorschläge kritisch würdigenden größeren Schlußworte des Herausgebers sollte die auf mindestens 40 Druckbogen berechnete Veröffentlichung umrahmen.

Dieser außerordentlich weitschichtige und nach dem Gesagten zunächst noch proteusartige Aufgabenplan wurde dem Vorsitzer des Unterausschusses, Professor Kessler, zur Ausführung in einer für ihn ungewöhnlich ungünstigen Zeit übertragen. Die Berufung Kesslers von Jena an die Universität Leipzig und seine schwierige Übersiedlung in ein von ihm dort erst neu errichtetes Wohnhaus beanspruchten seine Kräfte vollkommen in anderer Richtung. Schwere Erkrankung kam schließlich hinzu, um ihm die Erfüllung der an sich mühseligen und undankbaren, in diesem Falle besonders schwierigen Aufgabe des Herausgebers bis zur nächsten Hauptversammlung des Vereins für Sozialpolitik, die sich mit Verhandlungen über die Wohnfrage eigentlich hatte befassen sollen, unmöglich zu machen.

Auf der Tagung des Vereins für Sozialpolitik in Zürich beschloß darum der Hauptausschuß am 12. September 1928, da nach Ansicht des Vereinsvorsitzenden „die Hemmungen für Kessler noch einige Zeit bestehen bleiben dürften", ihm die Bürde abzunehmen und mir, dem Unterzeichneten, und Professor Pribram, Frankfurt a. M., zu übertragen. Da die sofort am 1. Oktober bei Kessler erbetene Aushändigung der bisherigen Akten und Protokolle des Unterausschusses für Wohnfragen sich bis zum Januar 1929 hinzögerte, erwies sich die Inangriffnahme der Aufgabe als recht heikel. Nach vergeblichem Zuwarten mußten schließlich aus meinen eigenen und den privaten Notizen des Vereinsschriftführers Dr. Boese die wichtigsten Beschlüsse der Aprilsitzung von 1927 erst rekonstruiert werden.

Die Fülle der im bisherigen Arbeitsplan vereinten Aufgaben erwies sich für mich als nunmehr verantwortlichen Herausgeber als undurchführbar. Auch schien mir ein Teil des Geplanten bereits überholt, da inzwischen das bedeutende Sammelwerk der Kommunalen Vereinigung über den Wohnbau erschienen war, da ferner der Enqueteausschuß, von der Untersuchung der Baustoffproduktion ausgehend, sich mit einer Reihe wichtiger Probleme der Bauwirtschaft überhaupt befaßt hatte und da weiter die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Wohn- und Bauwesen eine große Erhebung unternommen hatte

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und die Berichte des Internationalen Arbeitsamts über das Wohnungswesen verschiedener Länder Europas bereits druckreif vorlagen. Es mußte der bisherige zu breite Arbeitsplan demgemäß in seiner Ausdehnung beschnitten, auf die Auslandsdarstellungen mit Ausnahme Österreichs verzichtet und die Behandlung der Wohn- und Siedelfragen in Deutschland auf die grundsätzlichen Probleme der Wohnungszwangwirtschaft und der gemeinnützigen Wohnungsbauwirtschaft und auf die für die kritische wirtschaftswissenschaftliche Erörterung ihrer Leistungsmöglichkeiten unerläßliche Einzeluntersuchung der Finanzierungs-, Kosten- und Erfolgsfragen konzentriert werden. Schließlich erwies sich auch die Sammlung reformpolitischer Gutachten von den verschiedenen Richtungen und Organisationen und ihre kritische Würdigung in einer Endbetrachtung als untunlich innerhalb der Vereinsvorschriften. Diese reformpolitische Auseinandersetzung sollte besser der Hauptversammlung des Vereins überlassen werden.

Da die für Ende Oktober 1928, vor Beginn des akademischen Wintersemesters, geplante Einberufung des Unterausschusses nach Berlin zur Beratung eines neuen Arbeitsplanes sich als undurchführbar erwiesen hatte, weil die aktenmäßigen Unterlagen über die bisherige Tätigkeit des früheren Herausgebers, wie gesagt, nicht zu erhalten waren, mußte ich in einem sehr ausgedehnten Briefwechsel mit den mir näher bekannten Mitgliedern des Unterausschusses, insbesondere mit den Professoren Pribram, H. Albrecht, Berlin, G. Albrecht, Jena, Bechtel, Breslau, und einigen Wohnungsfachleuten außerhalb des Unterausschusses den Inhalt eines zweckmäßigen neuen Arbeitsplanes zu klären suchen und einen Überblick über die für die Spezialprobleme in Betracht kommenden und zur Mitwirkung bereiten Mitarbeiter verschaffen. Die so gewonnenen Richtlinien, die sich im Sinne des oben skizzierten Konzentrationsprogramms hielten, wurden auf einer Sitzung des Unterausschusses in Berlin am 6. März 1929 endgültig bestätigt. Allerdings kamen auf dieser Sitzung noch zwei Ergänzungsthemata hinzu. Auf Antrag von Professor Fuchs, Tübingen, wurde eine Darstellung der Lage des städtischen Hausbesitzes gewissermaßen als Zubehör zu den Untersuchungen über die öffentliche Wohnungszwangs- und -bauwirtschaft beschlossen und in teilweiser Wiederanknüpfung an den früheren Antrag von Dr. Potthoff die rationelle Siedlungsplanung wegen ihrer sozialwirtschaftlichen Wichtigkeit als neues Problem in den Arbeitsplan aufgenommen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Aus diesen Vorarbeiten kristallisierte sich schließlich das nachfolgende, auf zwei Teilbände berechnete Schriftenprogramm heraus. Eine knappe, entwicklungsgeschichtliche Übersicht der Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik in ihren charakteristischen Phasen kurz vor, während und nach dem Kriege eröffnet den ersten Band. Sie bildet den Rahmen, der die Abhandlungen über die allgemeinen und speziellen Probleme umschließt und ihre Bedeutung für die Gesamtheit der Wohn- und Siedelfragen kennzeichnet. Aus dieser entwicklungsgeschichtlichen Übersicht der Wohnungspolitik ist wegen darstellungstechnischer Gründe die Übersicht über die Wandlungen des Wohn- und Mietrechts herausgenommen und zum Gegenstand einer besonderen systematischen Studie gemacht worden. Damit ist auch ein Gegenstück zu der in der österreichischen Beitragssammlung enthaltenen ausführlichen wohnungsrechtlichen Abhandlung gegeben. Die dann folgende sowohl statistisch beschreibende wie methodologisch-kritische Untersuchung des zahlenmäßigen Wohnungsbedarfs und Wohnungsangebots liefert den konkreten Untergrund für das Verständnis der sozialen und ökonomischen Probleme des Wohn- und Siedelwesens, die durch die Spannung zwischen der Masse der Wohnungsanwärter und der Knappheit des Wohnungsvorrats und der Neubauten eine besondere Verschärfung erfahren haben. Den auf diesem Boden entsprungenen ökonomischen Problemen gilt das Hauptstück des ersten Teilbandes, die von Professor Pribram unternommene eindringliche systematische Untersuchung der Bedingungen der Wohnungserstellung und Wohnungsverteilung unter dem Gesichtspunkt der Kosten, der Mittel und Leistungsmöglichkeiten der privaten und öffentlichen Wohnungsproduzenten und der Wohnungskonsumenten, und zwar von der Warte des theoretischen Sozialökonomen aus, der die allgemeine Problematik der Zwangs- und der freien Wirtschaft im gegenwärtigen Wohnwesen an der Hand der praktischen Erscheinungen aufzuhellen sucht.

Der zweite Teilband ist den als besonders bedeutungsvoll und kritisch erkannten Spezialproblemen der gegenwärtigen Wohnungswirtschaft und Siedelpolitik gewidmet. Die Praxis und die Leistungsgrenzen der verschiedenen Träger und Organisationen des Realkreditwesens gegenüber der Wohnbaufinanzierung und der Altbesitzbeleihung stehen im Vordergrund. Aus persönlichen und auch technischen Gründen ist die Darstellung der Tätigkeit der privaten Hypothekenbanken von der Darstellung der öffentlich-rechtlichen Anstalten und der genossenschaft-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

lichen Einrichtungen zur Finanzierung des Wohnbaues getrennt worden. Die für die Mittelbeschaffung wie für die Benutzbarkeit der Wohnungsneubauten entscheidend wichtige Frage der Baukosten bei der privaten und öffentlichen Wohnungserstellung und der Rationalisierungserfordernisse und -ergebnisse wird danach behandelt, um die finanzliche Untersuchung von der bautechnischen Seite zu ergänzen. Die Fortschritte von einer isolierten behelfsmäßigen Gestaltung des städtischen Siedelwesens zu einer organischen Landesplanung für die gesunde Verteilung und Unterbringung des Arbeit und Wohnung suchenden Bevölkerungszuwachses beleuchtet die vierte Abhandlung des zweiten Bandes. Diesem Bande ist ferner die Untersuchung der „Lage des städtischen Hausbesitzes" zugeteilt worden, die inhaltlich besser in den ersten Bandteil gehört hätte, aber wegen ihrer nachträglichen Inangriffnahme und der erheblichen Materialsichtungsschwierigkeiten nicht mehr rechtzeitig für den ersten Bandteil hätte fertiggestellt werden können. Als selbständiger Anhang schließt sich an diese beiden, auf reichsdeutsche Verhältnisse abgestellten Bandteile eine Sammlung von Beiträgen über österreichische Wohnungsfragen, um deren Zustandekommen Herr Hofrat Dr. Bunzel, Wien, als verantwortlicher Herausgeber sich verdient gemacht hat.

Ich schließe das Vorwort mit einem besonderen Dank an die Mitarbeiter, die sich zum Teil unter besonders schwierigen Verhältnissen ihrer Aufgabe unterziehen mußten. Da es darauf ankam, besonders erfahrenen, mit Theorie und Praxis des Wohn- und Siedelwesens innig vertrauten Männern die Behandlung der Probleme zu übertragen, war die Gewinnung der durch ihre Berufstätigkeit meist schon übermäßig beanspruchten Mitarbeiter der allerwichtigste Teil des Herausgebergeschäfts. Bis zum Mai 1929 war es gelungen, sämtliche Mitarbeiter für den ersten Bandteil zu verpflichten[2]. Jedoch erkrankte der für die einleitende Entwicklungsübersicht gewonnene Verfasser, Prof. Dr. Gerhard Albrecht, Jena, der mich bei der schwierigen Auswahl der Mitarbeiter durch seine umfassende Personenkunde sehr wirksam unterstützt hat, im September 1929 leider so schwer, daß ich

[2] Mit Ausnahme der nachträglich eingeschalteten Sonderdarstellung der wohn- und mietrechtlichen Wandlungen, die der anerkannte Kommentator der neuen Mietegesetzgebung, Oberlandesgerichtsrat Dr. Hertel, Oppeln, trotz starker dienstlicher Inanspruchnahme in besonders schätzenswertem Entgegenkommen noch im Spätherbst 1929 übernahm.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nach längerem Zuwarten für die Ausführung seiner Aufgabe einen anderen Mitarbeiter suchen mußte, der nicht nur sachkundig, sondern auch opferwillig genug war, um die Abhandlung in kürzester Frist neben seiner laufenden Berufsarbeit zu verfassen. Daß Dr.-Ing. Kruschwitz, Direktor der Rheinischen Wohnungsfürsorgegesellschaft und Geschäftsführer des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen, schließlich in die Bresche gesprungen ist und, gestützt auf seine umfassende Fachkenntnis der Wohnungsfragen, in der kurzen Frist von kaum anderthalb Monaten die fehlende Abhandlung, die einen sehr umfänglichen Stoff in knappste Form zu zwängen hatte, für die Schriften des Vereins für Sozialpolitik geschaffen hat, muß hier mit herzlicher Anerkennung nachdrücklich hervorgehoben werden. Eine peinliche Enttäuschung dagegen bereitete dem Herausgeber der ursprüngliche Mitarbeiter für die statistische Behandlung des Wohnungsbedarfs und -angebots, der seine im Frühjahr 1929 übernommene Verpflichtung weder zum vertraglichen Termin noch zu einem späteren Termin erfüllte, auf sechs Briefe, darunter zwei eingeschriebene Mahnungen, nicht antwortete, aber dem ihn schließlich persönlich besuchenden Vertreter des Herausgebers so lange neue Liefertermine verhieß, bis der Vertrag endgültig aufgehoben wurde. Erst im November 1929 konnte ich Prof. Dr. Hellmuth Wolff, den Direktor des Statistischen Amts der Stadt Halle, für die Übernahme der also verwaisten statistischen Studie gewinnen. Ihm gebührt, ebenso wie vorher Dr.-Ing. Kruschwitz, für seine tatkräftige Bereitschaft, dem Verein für Sozialpolitik die fristgerechte Veröffentlichung des wohnwirtschaftlichen Schriftenbandes durch rasche Bearbeitung der dem Spezialisten für Wohnungsstatistik allerdings bereits vertrauten Materie zu ermöglichen, offizieller Dank.

Die im Sommer und Frühherbst 1929 abgeschlossenen Verlagsverträge mit den Mitarbeitern des zweiten Bandteils sind, besonders im Hinblick auf die Beschaffung des Materials, das möglichst lange Zeiträume seit der Markstabilisierung umfassen und also auch noch das Jahr 1929 vollständig einschließen soll, erst am 31. März 1930 zu erfüllen. Die Untersuchung der oben skizzierten Realkreditprobleme werden Geheimer Justizrat Dr. Steyrer und Archivdirektor Dr. Fritz Schulte, München, vom Standpunkte der Hypothekenbanken aus führen, wobei ihnen die neuen Erhebungen namentlich der Bayrischen Handelsbank zur Verfügung stehen. Die öffentlich-rechtliche und genossenschaftliche Seite des Realkreditproblems im Wohnungsbau

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

werden Dr. H. Meyer, der Erste Direktor der Preußischen Landespfandbriefanstalt, und Bürgermeister Schwan, Geschäftsführer des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, in Berlin gemeinsam bearbeiten. Die Fragen der Baukosten und der Rationalisierung des Bauwesens hat Regierungs- und Baurat Lübbert, Vorstandsmitglied der Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bauwesen, in Berlin übernommen. Die Systematik der Siedlungsplanung wird Universitätsprofessor Dr. Bechtel, Regierungsbaumeister a. D., in Breslau darstellen. Die Lage des städtischen Hausbesitzes hat in Dr. W. Hünecke, Berlin, einem jüngeren Spezialisten für Wohn- und Realkreditfragen, ihren Bearbeiter gefunden.

Da dieses Vorwort mit dem ersten Bandteil, vor Abschluß der Redaktionstätigkeit des Herausgebers, veröffentlicht wird, kann es nur mit dem Ausdruck der Hoffnung ausklingen, daß der zweite Bandteil leichter als der erste unter Dach und Fach kommen möge.

Hamburg, 31. Januar 1930.

Waldemar Zimmermann.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Deutsche Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik seit 1913.

Von

Dr.-Ing. Hans Kruschwitz, Düsseldorf,
Regierungsbaumeister, Direktor der Rheinischen Wohnungsfürsorge-Ges. m. b. H.
und des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen e. V.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Inhaltsverzeichnis.

Seite

I. Die Schwierigkeiten des Kleinwohnungswesens und ihre Bekämpfung vor dem Kriege 3

II. Die notwendigen Wandlungen der Wohnungspolitik unter dem Druck der Kriegsnöte 11

III. Die neue Ära öffentlicher Raumbewirtschaftung und Wohnbauförderung . . 21

IV. Schlußbetrachtung 47

Anhang: Quellenangabe 49

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

I. Die Schwierigkeiten des Kleinwohnungswesens und ihre Bekämpfung vor dem Kriege.

Auf keinem anderen Gebiete des Wirtschaftslebens haben die Kriegs- und die Nachkriegszeit so große Verwüstungen angerichtet wie auf dem Gebiete des Wohnungswesens. Es mag deshalb manchem zweifelhaft, ja ausgeschlossen erscheinen, daß sich für die zukünftige Regelung irgendwelche Erfahrungen und Erkenntnisse der Vorkriegszeit verwenden lassen. Und doch ist dem so. Deshalb seien die wichtigsten Erkenntnisse über die Mängel des Kleinwohnungswesens und die bereits vor dem Kriege zur Beseitigung dieser Mißstände getroffenen Maßnahmen in kurzen Umrissen dargestellt.

Während das private gewerbliche Bauunternehmertum den Bedarf an Mittel- und Großwohnungen zu allen Zeiten und in allen Orten befriedigte, deckte es den Bedarf an Kleinwohnungen insbesondere in den letzten Jahren vor dem Kriege im allgemeinen nur in unzulänglicher Weise. Die amtlichen statistischen Erhebungen ergaben, daß bereits vom Jahre 1908 ab in der Mehrzahl der untersuchten Großstädte die Leerwohnungsziffer für Kleinwohnungen weit unter dem für eine reibungslose Befriedigung der Nachfrage für notwendig angesehenen Satz von 3% lag und von Jahr zu Jahr in beängstigender Weise abnahm, so daß auch ohne Kriegsausbruch Notstand und schwere Krise zu befürchten war. Auch in den Mittel- und Kleinstädten sowie auf dem Lande kam es fast regelmäßig zu Wohnungsmangel und Mietsteigerungen, wenn durch stärkere Industrialisierung, Verlegung von Militär oder Behörden die Wohnungsnachfrage über das übliche Maß hinaus gesteigert wurde. Die Berichte der Wohnungsaufsichtsbeamten bewiesen, daß auf dem Lande und in den kleinen Orten außerdem erhebliche Wohnungsmißstände zu beklagen waren.

Die Ursachen für dieses Versagen des gewerblichen Unternehmertums lagen in der Natur der Sache. Die Herstellung von Klein- und Kleinstwohnungen war, ist und wird stets belastet sein mit nicht unerheblichen Risiken, unter denen der Bau von Mittel- und

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Großwohnungen nicht leidet. Nicht nur daß ihre Herstellungskosten verhältnismäßig teuer sind, unterliegen die Kleinwohnungen einem besonders starken Verschleiß infolge häufigen Wechsels der Wohnungsinhaber und unpfleglicher Benutzung, die Instandhaltungskosten sind deshalb höher als bei größeren Wohnungen, Mietverluste entstehen häufiger und in größerem Umfange, die Verwaltung ist kostspieliger und weit unbequemer. Das natürliche Gewinnstreben des privaten Unternehmers kann deshalb im Kleinwohnungsbau nur in Ausnahmefällen befriedigt werden. Auch die Finanzierung von Kleinwohnungen bereitete vor dem Kriege erheblich größere Schwierigkeiten als die anderer Wohnungsbauten, zumal die Schwierigkeiten nicht nur im Objekt selbst lagen, vielmehr verstärkt wurden durch das Vorherrschen des Klein- und Kleinstbaubetriebes mit vielfach wenig vertrauenswürdigen, häufig sogar fachfremden Betriebsinhabern. Im allgemeinen überließen die großen leistungsstarken Unternehmungen den Kleinwohnungsbau den leistungsschwachen. Auch die Hauseigentümer von Kleinwohnungen waren in der Hauptsache kapitalschwach. Dazu war der Kleinwohnungsbau in großem Umfang mit unproduktiven Kosten belastet, verursacht durch zu frühe spekulative Erschließung von Baugelände mit unwirtschaftlichen, hohe Kosten verursachenden und zinszehrenden Straßen (den engen, verkehrsüberlasteten Straßen der Innenbezirke standen überbreite, verkehrsschwache Straßen der Außenbezirke gegenüber), durch Baustellenzwischenhandel und ungesunde Finanzierungsmethoden.

Allerdings war das Zurückbleiben der Wohnungsherstellung hinter dem Bedarf mit bedingt durch die immer stärker werdende Landflucht und den industriellen Aufschwung in Zusammenhang mit häufig sprunghaftem Anwachsen des Zustromes der Bevölkerung in die Städte; dabei konnte der kommende Wohnungsbedarf um so weniger richtig im Voraus geschätzt werden, als die amtliche Beobachtung des Wohnungs- und Baumarktes noch außerordentlich lückenhaft war und die Wirtschaftskonjunktur statistisch nicht erfaßt wurde. Die Wohnungsbauwirtschaft litt des weiteren darunter, daß der Kapitalmarkt dem Wohnungsneubau in ausreichendem Umfang nur in Zeiten ungünstiger Wirtschaftskonjunktur verfügbar war, das Kapital sich dagegen in Zeiten starken Konjunkturaufstiegs in erster Linie Handel und Industrie wegen der größeren Gewinnaussichten zur Verfügung stellte, also gerade in Zeiten größten Wohnungsbedarfes dem Baumarkt fehlte

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

oder nur zu immer ungünstiger werdenden Bedingungen zu erlangen war.

Ständig steigende Mieten, die auf der einmal errungenen Höhe auch dann stehen blieben, wenn die allgemeine Wirtschaftslage ungünstiger wurde und auf anderen Gebieten Preisermäßigungen eintraten, lenkten in wachsendem Maße die Aufmerksamkeit auf die Frage „Einkommen und Miete". Die zahlreichen und eingehenden Untersuchungen dieser Verhältnisse konnten allerdings deshalb keine einwandfreien Ergebnisse erzielen, weil zwei Gesichtspunkte zu wenig beachtet wurden: nicht nur das Einkommen des juristischen Wohnungsinhabers, sondern aller den Haushalt und die Wohnung teilenden Familienmitglieder muß der Berechnung zugrunde gelegt werden, und die Einnahmen aus Untervermietung erniedrigen den Mietaufwand häufig ganz wesentlich. In der Nachkriegszeit ist die Zahl der mitverdienenden Familienmitglieder gegenüber der Vorkriegszeit erheblich gestiegen. In rund 15 Millionen Haushaltungen lebten nach der Berufszählung von 1925 etwa 36 Millionen Erwerbstätige, also in einer Haushaltung schon damals 2,4 Erwerbstätige. Das mangelnde Wohnungsangebot hat zur größeren Verbreitung der Untervermietung beigetragen, die häufigere Untervermietung wurde dadurch begünstigt, daß viele Altwohnungsmieter die für ihre Bedürfnisse zu große Wohnung infolge des Mangels an Kleinwohnungen nicht gegen kleinere tauschen konnten und in der Untervermietung der nichtbenötigten Räume eine willkommene, häufig notwendige Ermäßigung der Mietlasten fanden. Dabei handelt es sich selbstredend nicht nur um die Einnahmen aus Untervermietung an Familien, sondern auch an Einzelpersonen. Die Ausdehnung der wissenschaftlichen Untersuchungen über Einkommen und Miete nach diesen beiden Richtungen ist um so dringlicher und bedeutungsvoller, als die künftig notwendig werdende Erhöhung der Altmieten die Höhe der Löhne und Gehälter wesentlich beeinflussen muß und deshalb die genaue Kenntnis aller in Betracht kommenden Umstände Voraussetzung für die volkswirtschaftlich richtige Regelung sein wird.

Außer diesen wichtigsten Mängeln des Kleinwohnungswesens der Vorkriegszeit, der unzureichenden Bedarfsbefriedigung, den Schwierigkeiten der Finanzierung und der spekulativen Mietsteigerung, wurden noch andere Mißstände beklagt. In erster Linie war es die mit dem Anwachsen der Großstädte verbundene Verdrängung des Kleinhauses durch das große Miethaus, das in großem Umfang aus dem Inneren

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der Großstädte hinaus in deren jungfräuliche Außenbezirke und selbst in Mittelstädte übertragen wurde und zur Vernachlässigung des Bauens von Kleinhäusern und sogenannten Bürgerhäusern führte. Als Grund bezeichnete man fehlerhafte Bebauungspläne und Bauordnungen sowie die Vorliebe der Realkreditinstitute für das große Beleihungsobjekt in Großstädten und die Schwierigkeiten der Finanzierung des Kleinhauses auch in Mittelstädten und auf dem Lande. Aber auch die Art, wie diese mehrgeschossigen Miethäuser errichtet wurden, mußte zu Mißständen führen: viel zu tiefe Bebauung der Grundstücke mit Vorderhäusern, Seitenflügeln und Hinterhäusern bei zu geringen Freiflächen und trostlos engen Höfen, schlechte Wohnungsgrundrisse, bei denen meist nicht nur ausreichendes Nebengelaß und das Bad fehlte, bei denen sogar häufig mehrere Familien auf einen Abort angewiesen blieben. Vielfach verschärften Fehler in der Wohnungsbenutzung diese Mängel in der Beschaffenheit der Wohnungen. Als Hauptursache des letzteren Mißstandes wurde die starke Zuwanderung aus Gebieten mit niedrigerer Kulturstufe und billigeren Arbeitslöhnen bezeichnet.

Starke Aufklärungsarbeit der Wohnungsreformer, in erster Linie der Landes- und provinziellen Wohnungsvereine, hatte im Anfang des 20. Jahrhunderts die Erkenntnis von diesen Fehlern und Mißständen im Wohnungswesen der minderbemittelten Volksschichten weit verbreitet. Von den öffentlichen Gewalten zeigten sich das Reich und die Bundesstaaten allerdings an einer Beseitigung der Mißstände uninteressiert, nur die Gemeinden waren bis 1914 in von Jahr zu Jahr wachsendem Umfang praktisch bemüht, Hilfe zu leisten. Das Reich hat sich bis zu Beginn des Krieges darauf beschränkt, als Arbeitgeber für die Verbesserung der Wohnungen seiner Arbeiter und gering besoldeten Beamten in seinen Verwaltungen und Betrieben zu sorgen, und zwar indem es selbst Wohnungen ankaufte oder erbaute und aus seinem Wohnungsfürsorgefonds nachstellige Hypotheken zum Bau solcher Wohnungen gab. Auch das Reichsbürgschaftsgesetz vom 10. Juni 1914 ging über diesen Personenkreis nicht hinaus. Nach der früheren Reichsverfassung war die Regelung des Siedlungs- und Wohnungswesens völlig den Bundesstaaten überlassen, die zuständigen Organe des Reiches, insbesondere das Reichsamt des Inneren, widmeten der Wohnungsfrage freilich ihre Aufmerksamkeit. Trotz ständigen Drängens des Reichstages kam es aber bis zum Kriegsausbruch zu keinem positiven gesetzgeberischen Eingreifen des Reiches. Das einzige war die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Vorlegung des Entwurfes zu einem Reichserbbaugesetze und die Berufung des Grundkreditausschusses, der durch Vernehmung von Sachverständigen die wirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen des deutschen Realkreditsystems sowie des Schätzungs- und Beleihungswesens der zu Wohnzwecken verwendeten Grundstücke, besonders mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des Kleinwohnungsbaues, prüfen sollte. Die Beratungen sollten Unterlagen für die Abstellung der etwa festgestellten Mängel bieten und zwar für eine reichsgesetzliche Regelung, soweit die Zuständigkeit des Reiches in Frage kommen würde, während im übrigen den Bundesstaaten ein Eingreifen überlassen bleiben sollte.

In den Bundesstaaten waren vor dem Krieg nur bei den süddeutschen (Baden, Bayern, Hessen und Württemberg) Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege auf Grund von Landesgesetzen eingeführt worden. Die Ausübung der Wohnungsaufsicht war überall Sache der Gemeinden (Bayern, Baden), daneben für besondere Zwecke auch der Kreise (Hessen) oder der Gemeindeverbände (Württemberg). Im Interesse einer gleichmäßigen und einheitlichen Durchführung der Wohnungsaufsicht waren staatliche Organe (Landeswohnungsinspektoren) eingesetzt, die sowohl selbst eine allgemeine Aufsicht übten und bei Durchführung bestehender Gesetze und Verordnungen mitwirkten, wie auch die Verwaltungsbehörden in Staat und Gemeinden mit Anregung und Rat bei den verschiedenen Maßnahmen zur Verbesserung und Hebung des Wohnungswesens unterstützten. Charakteristisch für die gesetzliche Regelung der Wohnungsaufsicht in Süddeutschland war, daß die Wohnungsaufsicht ihrem rechtlichen Charakter nach Polizeifunktion war und als solche, um den Anordnungen auf Behebung vorgefundener Mißstände Nachdruck zu geben, auch mit größeren Strafbefugnissen ausgestattet war, daß sie aber dem Sinne nach durchaus als Zweig der öffentlichen Wohlfahrtspflege galt. In Preußen war ein staatlicher Wohnungsgesetzentwurf, durch den die Wohnungsaufsicht eingeführt werden sollte, zwar wiederholt vorgelegt, aber vor dem Kriege noch nicht angenommen worden. In Sachsen hatte das Allgemeine Baugesetz durch eine Kannvorschrift die Einführung der Wohnungsaufsicht vorgesehen, und später war durch ministerielle Verordnung die Wohnungsaufsicht obligatorisch für alle Gemeinden mit mehr als 20000 Einwohnern angeordnet worden.

Die Bundesstaaten beschränkten sich im übrigen wie das Reich darauf, als Arbeitgeber für die Verbesserung der Wohnungen ihrer Ar-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

beiter und Angestellten zu sorgen und durch baupolizeiliche Bestimmungen eine stärkere Berücksichtigung des Kleinhauses zu ermöglichen. In einzelnen Staaten, wie Hessen, Bayern und Sachsen, hatten staatliche Kreditinstitute die Gewährung von zweitstelligen Hypotheken übernommen. Soweit durch Bebauungsplan und Bauordnungen der Kampf gegen zu starke Bodenausnutzung und gegen die weitere Verbreitung des Großhauses geführt werden konnte, haben die nichtpreußischen deutschen Bundesstaaten vor dem Kriege durch Landesgesetzgebung und auf dem Verwaltungswege Abhilfe zu schaffen versucht, während Preußen durch Bezirksbauordnungen sich bemühte, dem Vordringen der dichten Bebauung namentlich auf das Land entgegenzuwirken und die Baukosten zu erniedrigen. Die hier vor dem Kriege erzielten Fortschritte sind allerdings nicht allzu groß gewesen. Die Klagen über zu hohe Geländeerschließungskosten und den Kleinhausbau nicht ausreichend fördernde Bauordnungsbestimmungen wollten nicht verstummen.

Viel stärker versuchten dagegen die Gemeindeverwaltungen Wohnungsnot und Wohnungsmißstände zu bekämpfen und zwar sowohl auf dem Wege öffentlich-rechtlicher Einwirkungen, wie vor allem durch wirtschaftliche Maßnahmen. Dabei hatten sie, da die städtischen Grund- und Hausbesitzer in den Stadtparlamenten auf Grund besonderer Vorrechte eine überragende Stellung besaßen, in den meisten Fällen schwer um jeden wohnungsreformerischen Fortschritt zu kämpfen. Sehr lehrreich sind die süddeutschen Erfahrungen, wonach erst mit der Durchführung der Wohnungsaufsicht dieser Kampf wesentlich erleichtert wurde, weil vor der durch sie nachgewiesenen, oft erschütternden Wahrheit auch die heftigsten Gegner schnell verstummten. Während, wie bereits betont, in den süddeutschen Staaten die Wohnungsaufsicht obligatorisch eingeführt war, hatten in Preußen zahlreiche Städte freiwillig gemeindliche Wohnungsämter mit der Durchführung einer planmäßigen Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege betraut. Vereinzelt finden sich auch öffentliche gemeindliche Wohnungsnachweise, welche neben der kostenlosen Nachweisung von Wohnungen namentlich für die minderbemittelten Volksklassen der dauernden Beobachtung des Wohnungsmarktes ihre Aufmerksamkeit widmeten.

Gemeindlicher Wohnungsbau sorgt vielfach für die wohnliche Unterbringung der städtischen Arbeiter, Angestellten und Beamten, dagegen dehnen die Gemeinden nur ganz ausnahmsweise ihre eigene Bautätig-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

keit über diesen Personenkreis hinaus aus. Sie sorgen dann nur für Obdachlose und die leistungsschwächste, sogenannte unternormale Bevölkerungsschicht, die wegen Armut oder Erwerbsunfähigkeit die üblichen Wohnungsmieten nicht aufzubringen vermag, sowie für kinderreiche Familien und vereinzelt auch für Ledige in Form von Ledigenheimen. Auffallend wenig Beachtung scheint dagegen einer den Kleinhausbau fördernden gemeindlichen Verkehrspolitik geschenkt worden zu sein. Von größerer Bedeutung ist die gemeindliche Bodenpolitik. Bodenvorratswirtschaft als Mittel zur Bekämpfung der Bodenspekulation und als wichtige Grundlage zur Besserung der Wohnungsverhältnisse wurde von zahlreichen Gemeinden getrieben. Bei der Verwertung des städtischen Bodens spielen Wiederkaufsrecht und Erbbaurecht eine große Rolle; letzteres wäre zweifellos noch viel häufiger angewendet worden, wenn dem nicht die mangelhafte Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuche entgegengestanden hätte. Da die Erfahrungen mit den in städtischem Besitz befindlichen Kleinwohnungen in der Hauptsache recht ungünstig waren (schlechter Mieteingang, Verwahrlosung der Wohnungen), erblickten die Gemeinden im allgemeinen in einer Förderung der Bauvereinigungen der verschiedenen Rechtsformen mehr Erfolg versprechende Möglichkeiten und leisteten ihnen mannigfache Unterstützungen in Form von Vergünstigungen bei Gebühren, Abgaben und Steuern, Übernahme von Anteilscheinen, von Bürgschaften u. dgl. m. Städtische Bürgschaftsfonds und eigene städtische Anstalten zur Gewährung zweiter Hypotheken waren diejenigen Maßnahmen, mit welchen unmittelbar vor dem Krieg zahlreiche Gemeinden der damals sich in der Finanzierung des Wohnungsbaues mehrenden Not beikommen wollten. Leider fehlen über einen längeren Zeitraum sich erstreckende Erfahrungen mit dieser Form der gemeindlichen Hilfe, da diese Maßnahmen erst kurz vor Kriegsausbruch getroffen waren.

Je mehr die Wohnungsmißstände erkannt worden waren, je mehr vor allem das Versagen der privaten gewerblichen Wohnungsbauunternehmungen offenbar wurde, desto stärker wurden die Bemühungen, durch die gemeinnützige Bautätigkeit die Lücken auszufüllen. Vor allem gewannen die Baugenossenschaften immer größere Bedeutung; ihre Stärke, ja Existenzmöglichkeit beruhte allerdings in der finanziellen Unterstützung durch die Träger der Sozialversicherung, die Landesversicherungsanstalten. Diese Feststellung schmälert nicht die Verdienste der Baugenossenschaften, sondern umreißt nur die Möglich-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

keit ihrer Wirksamkeit vor dem Kriege: auf der in finanzieller Beziehung beschränkten Selbsthilfe der wohnungsbedürftigen, minderbemittelten Bevölkerung aufgebaut, mußte der Umfang ihrer Bautätigkeit von dem Ausmaße an finanzieller Unterstützung abhängen, welche sie von dritter Seite erhielten. Sowenig umstritten die Erfolge baugenossenschaftlicher Tätigkeit zur Besserung der Wohnungsnot der Minderbemittelten waren, weil die Baugenossenschaften ihre Hauptaufgabe in der Fort- und Weiterbildung der Wohnungsgrundrisse wie der gesamten Wohnanlage sahen und zielbewußt verfolgten, so umstritten waren sie in mengenmäßiger Beziehung. Selbst die Führer der Baugenossenschaftsbewegung stellten sich auf den Standpunkt, daß es nicht die Aufgabe der gemeinnützigen baugenossenschaftlichen Betätigung sein könne, der Wohnungsnot mengenmäßig zu steuern, daß der Wohnungsmangel nach wie vor nur durch die private Bautätigkeit behoben werden könne. Sie wiesen stets darauf hin, daß sie dem Wohnungsideal zum Ziele verhelfen, daß sie Pioniere der Wohnungsreform sein wollten. Tatsächlich hat die gemeinnützige Bautätigkeit in den Vorkriegsjahren auch bestenfalls 3% der gesamten jährlichen Wohnungsneubautätigkeit in Deutschland erstellt. Es muß jedoch betont werden, daß ihr Einfluß in einzelnen Orten vor dem Kriege erheblich war, daß die Baugenossenschaften in manchen Großstädten 30—40%, in manchen Klein- und Mittelstädten sogar bis zu 70% der jährlichen Neubautätigkeit durchgeführt haben, daß mit anderen Worten die baugenossenschaftliche Bautätigkeit bereits vor dem Kriege an zahlreichen Orten auch mengenmäßig sehr beachtliche Leistungen aufzuweisen hat.

Gesetzliche Regelungen, die für Städtebau und Wohnungswesen von großer Bedeutung hätten werden können und vielleicht noch werden, bedürfen hier noch der Erwähnung: das sächsische Gemeindeverbandsgesetz vom 18. Juni 1910 und das allgemeine preußische Zweckverbandsgesetz vom 19. Juni 1911. Das letztere wurde sehr stark abgelehnt, vermutlich deshalb, weil nach ihm Gemeinden zwangsweise zusammengeschlossen werden können und den Gemeinden keine weitergehenden Rechte eingeräumt werden, als sie bereits auf Grund der bestehenden Gemeindeordnung besaßen. Dagegen fand das sächsische Gemeindeverbandgesetz auch bei den Vertretern der Gemeinden eifrige Befürworter, weil es durchaus gemeindefreiheitlich und gemeindefreundlich abgefaßt war. Bei der starken Abhängigkeit der Förderung des Kleinhausbaues und Wohnungswesens von einer vernünftigen Re-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gelung der Boden-, Finanzierungs-, Verkehrs-, Schulfragen usw. kann der nach dem sächsischen Gesetze mögliche Zusammenschluß von Gemeinden von großer Bedeutung sein, zumal nach diesem Gesetz solchen Verbänden auch private Unternehmungen sich anschließen können und die Verbände öffentlich-rechtlicher Natur sind. Vor dem Kriege hat das sächsische Gemeindeverbandsgesetz nur zu Elektrizitätsverbänden, Versicherungsverbänden und ähnlichem geführt, nach dem Kriege dagegen auch zu Wohnungsverbänden, die von wesentlicher Hilfe für die Behebung der Wohnungsnot geworden sind.

II. Die notwendigen Wandlungen der Wohnungspolitik unter dem Druck der Kriegsnöte.

Wie sich aus den vorstehenden Schilderungen ergibt, war das Problem der Wohnungsnot vor dem Kriege nach allen Seiten hin erforscht, vom Standpunkt des Städtebauers, der Bautechnik, der Gesundheitspflege, der Sozialpolitik, der Finanzierung, der Bodenpolitik und des Zusammenhangs mit der Lohnfrage. Man hatte erkannt, daß man die Befriedigung des Bedarfs an Kleinwohnungen nicht mehr allein dem Gewinnstreben des Privatkapitals und der privaten Betätigung überlassen könne und dürfe. Allgemein wurde deshalb gefordert, daß bei der überragenden Bedeutung des Wohnungswesens für Familie, Wirtschaft, Staat und Gesellschaft das Reich die Führung übernehmen und mindestens Richtlinien geben, der Staat die einschlägigen Gesetze und Durchführungsbestimmungen erlassen, die Gemeinden schließlich die tatsächliche Durchführung übernehmen sollten. Das Reich drängte immer stärker, und man erwog im Reichsamt des Inneren eine große Aktion des Reiches, die, entsprechend der Bedeutung des Gegenstandes, durch eine feierliche Botschaft des Kaisers eingeleitet werden sollte, wie ein Menschenalter vorher die Sozialversicherung durch kaiserliche Botschaft verkündet worden war. Da vernichtete der Ausbruch des Weltkrieges auch diese Pläne.

Wie der Krieg den normalen Ablauf aller wirtschaftlichen und rechtlichen Beziehungen zerstörte oder bedrohte, so mußten sehr schnell im Rahmen der wirtschaftlichen Kriegsgesetzgebung des Reiches auch Verordnungen erlassen werden, welche die für die Mieter und Vermieter, die Hypothekenschuldner und Hypothekengläubiger zu erwartenden Schwierigkeiten milderten. Zunächst schützte

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

das Reich die Kriegerfamilien. Mieter, die Kriegsteilnehmer waren, konnten während des Kriegszustandes nicht zur Mietezahlung oder Räumung der Wohnung verurteilt werden, ihre Familien konnten deshalb nicht exmittiert werden. Auch die nicht im Kriege befindlichen Mieter wurden durch die Verordnung über die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen und über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung gegen Unbilligkeiten geschützt. Diese Bestimmungen stellten in etwa auch einen Schutz der Hypothekenschuldner dar. Das Reich schuf allerdings nur diese Schutzbestimmungen, ohne gleichzeitig auf finanziellem Wege dafür zu sorgen, daß die Vermieter nicht durch die aus dieser Regelung sich zwangsläufig ergebenden Mietausfälle in Verzug bei der Zahlung der Hypothekenzinsen gerieten. Das Ausbleiben der Hypothekenzinsen wiederum hätte die Leistungsunfähigkeit der Hypothekengläubiger zur Folge gehabt. Wenn diese infolgedessen die Zinsen der Hypothekenpfandbriefe nicht hätten zahlen können, wären ihre Gläubiger, die Pfandbriefinhaber, aufs schwerste wirtschaftlich geschädigt worden. Den Hausbesitzern drohten aber nicht bloß aus der Unmöglichkeit, gegen die Kriegerfamilien und Zahlungsunfähigen eine Räumungsklage durchzusetzen, Verluste, sondern mit der längeren Dauer des Krieges insbesondere durch das Fälligwerden der Hypotheken weitere Belastungen und Schwierigkeiten. Deshalb wurden durch Verordnungen in den Jahren 1914 und 1915 die Zwangsstundung der Hypotheken auf sechs Monate sowie die Aussetzung des etwa eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens beliebig oft auf je sechs Monate vorgesehen. Diese Verordnungen wurden im Jahre 1916 ersetzt durch die Bekanntmachung über die Geltendmachung von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, wonach die Gerichte nach Anhörung von Hypothekeneinigungsämtern Zahlungsfristen wiederholt bewilligen und die Zwangsversteigerung wiederholt einstellen konnten. Die durch Bundesratsverordnung vom 15. Dezember 1914 vorgesehenen Einigungsämter, welche für Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern oder zwischen Hypothekenschuldnern und Hypothekengläubigern von den Gemeinden eingerichtet werden konnten, haben dem billigen Ausgleich der Interessen gut dienen können. Da der Durchführung von Zwangsversteigerungen während des Krieges nicht nur rechtliche, sondern auch wirtschaftliche Schwierigkeiten entgegenstanden, ist die Zwangsverwaltung durch Bundesratsverordnung in ihren schädlichen Auswir-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

kungen für den Hausbesitzer wesentlich gemildert, das Verfahren vereinfacht, verbilligt und wirtschaftlich vorteilhafter gestaltet worden. Die Verordnung verfügte deshalb, daß der Schuldner selbst unter gewissen Voraussetzungen zum Verwalter des Grundstückes bestellt werden konnte.

Aber die Verordnungen für den Mieterschutz genügten nicht, da sie die Mieter nicht gegen solche Mietsteigerungen und Kündigungen schützten, die im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften ohne Verstöße des Mieters gegen pünktliche Zahlungspflicht erfolgten. Der Mieter konnte zwar das Einigungsamt anrufen, aber dieses konnte nur auf einen Ausgleich der Parteien hinwirken; wollte der Vermieter nicht entgegenkommen, so mußte der Mieter nach der Kündigung ausziehen, und das erwies sich immer mehr als große Härte, je schwieriger die Beschaffung einer neuen Wohnung wurde. Daher erließ der Bundesrat die Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 26. Juli 1917, die den ersten reichsrechtlichen Schritt auf dem Wege des Mieterschutzes darstellt. Bald zeigte sich jedoch, daß die Befugnisse der Einigungsämter nicht ausreichten, sie halfen dem Mieter nur, wenn der Vermieter kündigte, versagten aber, wenn das Mietverhältnis ohne ausdrückliche Kündigung nach Ablauf der vereinbarten Frist sein Ende erreichte. Sie schützten zwar bei Verlängerung eines bestehenden Mietverhältnisses den Mieter gegen ungerechtfertigte Mietsteigerung, aber sie waren nicht anwendbar, wenn jemand neu in eine Wohnung zog. Dem trug die spätere Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 23. September 1918 Rechnung, die das freie Vertragsverhältnis zwischen Mietern und Vermietern aufhob und an Stelle der vereinbarten die amtlich festgelegte Miete setzte. Das Verfahren wurde gleichzeitig durch die Anordnung über das Verfahren vor den Einigungsämtern vom 23. September 1918 geregelt. Diese Verordnungen bildeten die Grundlage für die spätere Mieterschutzgesetzgebung.

Alle diese gesetzlichen Vorschriften hätten aber nicht sehr viel geholfen, wenn nicht schon bald nach Kriegsausbruch die Gemeinden (vermutlich in Anerkennung ihrer Unterbringungspflicht bei Obdachlosen) in weitem Umfang Hausbesitzern und Mietern durch Gewährung besonderer geldlicher Unterstützungen die Möglichkeit geschaffen hätten, im allgemeinen ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, und wenn nicht Hypothekenschuldner und Hypothekengläubiger im Wege der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Selbsthilfe die Überbrückung der Schwierigkeiten selbst in die Hand genommen hätten.

Die Städte gewährten in großem Ausmaß zunächst den Kriegerfamilien im Anschluß an die Reichsfamilienunterstützungen und die städtischen Zuschüsse auch Mietbeihilfen. Sehr bald wurde diese Maßnahme ausgedehnt auf Familien, die durch den Krieg in Not geraten waren, und auf Arbeitslose. In vielen Fällen sprangen außerdem private Organisationen finanziell helfend ein. Es gab alle erdenklichen Arten der Bemessung von Mietunterstützungen, die in der Regel eine obere Grenze hatten; häufig waren Mietnachlässe seitens der Hausbesitzer Voraussetzung für die Gewährung der Unterstützung. Die Regelung hatte stets nach den örtlichen Verhältnissen eigenen Charakter. Diese Beihilfen wirkten in ebenso starkem Maße zugunsten der Mieter wie der Vermieter, zumal sie zumeist unmittelbar an die Vermieter zur Auszahlung kamen und bei den geforderten Mietnachlässen auf deren wirtschaftliche Lage Rücksicht genommen wurde. Zumeist trafen deshalb Verluste aus dem Mietnachlaß die Vermieter von Wohnungen mit höheren Mieten. Eine Reihe von Städten gewährte auch unmittelbare Zuschüsse zur Hypothekenzinszahlung an bedürftige Hausbesitzer, auch finden sich städtische Hilfeleistungen für diese in der Form, daß die Städte ihnen für leerstehende Wohnungen Kriegerfamilien zuwiesen, für welche die Städte die volle Miete zahlten.

Daneben finden sich Einrichtungen zur Darlehnsgewährung zum Zwecke der Hypothekenzinszahlung oder Hypothekenzahlung, zur Deckung von Mietausfällen insbesondere für Geschäftslokale und Läden in Form von Kriegskreditbanken, Darlehns- und Vorschußkassen und ähnliches. Solche Kassen waren teils ausschließlich städtische Einrichtungen, teils Gründungen mehr privater gemeinnütziger Natur. Beweis dafür, daß eine wesentliche Gefährdung des Grund- und Hausbesitzes während des Krieges nicht eingetreten sein kann, ist die Tatsache, daß die Darlehnskassen in ihren Berichten zumeist nur eine sehr geringe Inanspruchnahme melden.

Der völlige Ausschluß der Kündigung des Hypothekenkapitals während des Krieges hätte ein Teilmoratorium dargestellt und wäre mit Rücksicht auf die Auswirkungen auf das allgemeine Wirtschaftsleben, insbesondere auf den Realkredit, nicht zu verantworten gewesen. Es waren zwar durch die wirtschaftliche Kriegsgesetzgebung die größten Schwierigkeiten beseitigt; neben der Gewährung der gemeindlichen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Mietbeihilfen mag es aber auch stimmungsmäßig bedeutungsvoll gewesen sein, daß durch Sonderabmachungen zwischen den Organisationen des Grund- und Hausbesitzes auf der einen, der Hypothekengläubiger auf der anderen Seite diese ihre Darlehnsforderungen nach Möglichkeit nicht kündigten. So wirkten die kriegswirtschaftliche Gesetzgebung des Reiches, gemeindliche finanzielle Hilfe und die Selbsthilfe der Beteiligten zusammen, um den Auswirkungen des Krieges auf dem Gebiete des Wohnungswesens und Realkredites die Härten zu nehmen.

Wohnungsmarkt und Neubautätigkeit wurden während des Krieges von Reichs wegen nicht laufend beobachtet. Dagegen gaben zahlreiche Städtestatistiken wertvolle Unterlagen. Allerdings blieben auch sie naturgemäß mit Rücksicht auf das fehlende Personal und die für andere Zwecke dringender benötigten Geldmittel weit hinter den früheren Erhebungen zurück und ließen vor allem in ihrer Auswertung und Veröffentlichung beinahe alles zu wünschen übrig.

Der Bestand an leerstehenden Wohnungen, insbesondere an Kleinwohnungen, war unmittelbar vor dem Kriege in der weitaus überwiegenden Mehrzahl der Gemeinden, besonders der großen Städte, gefahrdrohend niedrig, schwoll in den ersten beiden Kriegsjahren an und ging von da ab bis Ende 1918, hauptsächlich in Industriegemeinden, dauernd zurück. Nur ganz im Anfang wanderten diejenigen Mieter, deren Vermögens- und Einkommensverhältnisse durch den Krieg sich verschlechtert hatten, aus den Mittel- und Großwohnungen in kleinere Wohnungen ab. Die gemeindlichen Mietbeiträge sorgten jedoch dafür, daß das Bedürfnis zum Wohnungswechsel im allgemeinen gering war. Von 1916 ab machten sich verschiedene Einflüsse auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes geltend: in den beiden letzten Kriegsjahren sind häufig kleinere Wohnungen zu einer größeren vereinigt worden, weil einzelne Personen und Familien infolge erhöhten Einkommens mehr Wohnraum als früher in Anspruch nahmen. Die Befriedigung der Bedürfnisse nicht nur der Streitkräfte, sondern auch der Zivilbevölkerung ließ dauernd neue Industrien und Gewerbe entstehen, so daß nicht nur in den Groß- und Mittelstädten, sondern häufig genug auch in kleineren Orten, selbst auf dem Lande, Beschäftigungsmöglichkeiten bei guter Entlohnung sich boten, welche Binnenwanderungen von vorher nicht gekanntem Ausmaß zur Folge hatten. Amtliche statistische Beobachtungen dieser Vorgänge sind nur

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

in unzureichendem Umfange erfolgt. Vermutlich ist diese Binnenwanderung auf dem Wohnungsmarkt in verstärkter Nachfrage deshalb nicht zum Ausdruck gekommen, weil arbeitende Mütter in vielen Fällen Kinder zu erwerbsunfähigen Verwandten gaben, die Familienmitglieder sich voneinander trennten und an den Beschäftigungsorten als Schlafgänger oder Untermieter Unterschlupf fanden oder ohne Rücksicht auf große Entfernungen zwischen Wohn- und Arbeitsstätte die Beschwerlichkeiten weiten Anmarsches auf sich nahmen, um die Wohnung nicht aufzugeben. Man verzichtete wohl auf die Führung eines gemeinsamen Haushaltes, nicht aber auf die Wohnung.

Die Zahl der Eheschließungen sank von 8 v. T. im Durchschnitt der Jahre 1901—1910 auf 5 v. T. in den Kriegsjahren; dabei ist zu berücksichtigen, daß die Mehrzahl der Eheschließungen Kriegstrauungen waren, in welchem Falle die Frauen im allgemeinen bei ihren Angehörigen wohnen blieben, so daß die Wohnungsnachfrage durch die Eheschließungen nicht vermehrt wurde. Auch bei Eheschließungen, die keine eigentlichen Kriegstrauungen waren, bei denen aber der Mann mit der Einberufung zum Heeresdienst zu rechnen hatte, verzichteten häufig die Neuvermählten auf den Bezug einer selbständigen Wohnung. Infolgedessen ist die Beobachtung wohl richtig, daß während des Krieges trotz Rückganges der Neubautätigkeit Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage im allgemeinen in erträglichem Verhältnis zueinander standen.

Die Zahlen für den Reinzugang an Wohnungen fielen von 1914 ab jährlich in zunehmendem Maße. Während er in den Jahren 1912/13 durchschnittlich 200000 betrug, wird er vom Statistischen Reichsamt für 1914 auf 113600, für 1915 auf 52000, für 1916 auf 15200, für 1917 auf 5600 und für 1918 auf 2800 geschätzt. Es ist nur ein schwacher Trost, daß bei diesen wenigen Wohnungsneubauten, die in der Hauptsache für die Kriegsindustrie errichtet wurden, im allgemeinen die Grundsätze einer gesunden Wohnungsreform durchgeführt worden sind. Dagegen ist infolge der Kriegsverhältnisse vielfach eine Verschlechterung der Altwohnungen festzustellen. Die Instandsetzung der Häuser unterblieb und führte infolge Baufälligkeit zu Verlusten an Wohnungen. Einmal trug hierzu die einsetzende Verteuerung der Instandsetzungsarbeiten bei, mit der die Mietpreise nicht Schritt hielten, dann fehlte es vielfach an den nötigen Arbeitskräften und Baustoffen; auch durch die besonders in den Industrieorten häufig unge-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wöhnlich hohe Belegung der Wohnungen mit Schlafgängern und Untermietern hat der Zustand der Altwohnungen während des Krieges sich im allgemeinen verschlechtert.

Die Gründe für das Darniederliegen der Wohnungsneubautätigkeit während des Krieges sind mannigfach; neben dem Bauverbot der Heeresleitung, die sehr bald alle Menschenkräfte und Baustoffe für Heereszwecke oder zum Bau kriegswichtiger Anlagen benötigte (Zivildienstpflicht!), wirkte vor allem die Unsicherheit ausreichender Ertragsfähigkeit hemmend. Ferner haben die Entwicklung der Baustoffwirtschaft, die Lage des Arbeitsmarktes, die Entwicklung der Arbeitslöhne, die Steigerung der Baukosten und die Finanzierungsschwierigkeiten den Bau neuer Wohnungen nicht nur seitens der privaten Unternehmer, sondern auch der gemeinnützigen Bauunternehmungen außerordentlich erschwert. Von den wichtigsten Baustoffen ist es vor allem der Mauerziegel, dessen Herstellung im Kriege stark zurückging. Während vor Kriegsausbruch 18000 Ziegeleien in Betrieb waren, arbeiteten bei Kriegsschluß nur noch 700. Günstiger blieb die Lage, wirtschaftlich gesehen, für Zement, Kalk und Holz, weil sie für militärische Zwecke benötigt wurden. Öffentlich bewirtschaftet während des Krieges wurden einzelne Baustoffe, wie Ziegeleierzeugnisse, Zement und Kalk. Bei Zement und Kalk erfolgte die öffentliche Bewirtschaftung bereits von 1916 ab infolge des starken Bedarfes des Heeres und der zunehmenden Kohlenknappheit. Für Zement wurden Höchstpreise festgesetzt und durch den Zusammenschluß der bestehenden Verbände der Zementwerke eine Rationalisierung durchgeführt, welche eine Stillegung von etwa 20% der Zementwerke zur Folge hatte. Für Kalk wurden einheitliche Höchstpreise für das ganze Reich nicht festgesetzt, weil die Herstellungskosten in den verschiedenen Gegenden zu stark voneinander abwichen. Ob die im Kriege eingetretenen Preissteigerungen der Baustoffe echte Preissteigerungen waren oder sich in dieser Preisbewegung bereits die Währungsverschlechterung ausdrückte, läßt sich einwandfrei und allgemein schwer beurteilen. Tatsache ist, daß die Preissteigerung zu manchen Zeiten, häufig besonders örtlich, wesentlich über der allgemeinen Geldentwertung lag.

Die Zahl der Bauarbeiter ist im Kriege erheblich gesunken, etwa auf die Hälfte der Vorkriegszahl. Neben den Kriegsverlusten war vor allem die Abwanderung in andere Berufe der maßgebende Grund für diese Erscheinung; die Kriegswirtschaft bot lohnendere Verdienst-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

möglichkeit, stetige Arbeit und Befreiung vom Heeresdienst, aber auch der Nachwuchs blieb aus, weil die Aussichten im Bauberuf denkbar schlecht waren.

Auch von der Kapitalmarktseite her drohten dem künftigen Wohnungsneubau mit der Länge des Krieges wachsende Gefahren. Nicht nur daß im Laufe der Jahre immer mehr Hypotheken fällig und die Zinsen erhöht wurden, verzehrte auch der Krieg das Kapital und ließ aus den schon genannten Gründen den Unterschied zwischen den Vorkriegsherstellungskosten der Wohnungen gegenüber den zu erwartenden Baukosten immer mehr anwachsen. Die Spanne zwischen den Mieten der Altwohnungen und den für etwaige Neubauten erforderlichen Mieten wurde deshalb immer größer, so daß für einen ertragsfähigen Wohnungsneubau die Aussichten immer trüber wurden.

Es ist deshalb wohl eine zwangsläufige Entwicklung gewesen, daß in den letzten Kriegsjahren nicht nur die Boden- und Wohnungsreformbewegung bedeutend stärkere Geltung als vor dem Kriege gewannen, sondern daß auch in den meisten deutschen Bundesstaaten die zugunsten einer verstärkten Wohnungsfürsorge getroffenen Maßnahmen einen ansehnlichen Umfang erreichten.

In Preußen fanden noch vor Kriegsschluß mehrere bedeutsame Gesetzentwürfe in den gesetzgebenden Körperschaften Annahme, bedeutsam hauptsächlich deshalb, weil sie einen entscheidenden Wendepunkt in der staatlichen Wohnungspolitik darstellen: das Wohnungsgesetz vom 28. März 1918, das, abgesehen von Verbesserungen auf den Gebieten des Fluchtlinien- und Baurechtes, die Einführung von Wohnungsaufsicht und Wohnungsämtern brachte und einen Betrag von 20 Mill. M. bereitstellte, mit dem sich der preußische Staat an der Gründung gemeinnütziger Siedlungsgesellschaften und Baubereinigungen beteiligen sollte; das Bürgschaftssicherungsgesetz vom 10. April 1918, durch welches das Finanzministerium ermächtigt wurde, die staatliche Bürgschaft für zweitstellige Tilgungshypotheken bis zum Betrage von 150 Mill. M. unter bestimmten Voraussetzungen zu übernehmen, und zur Deckung der dem Staate aus den abzuschließenden Bürgschaftsverträgen erwachsenden Verpflichtungen ein Betrag von 10 Mill. M. zur Verfügung gestellt wurde; das Schätzungsamtsgesetz vom 8. Juni 1918, durch welches die Gemeinden zur Einrichtung von Schätzungsämtern angehalten und das Schätzungsverfahren wesentlich verbessert werden sollte; das Gesetz vom 8. Juni 1918 zur Förderung von Stadt-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

schaften, d. h. von Pfandbriefanstalten vereinigter Hausbesitzer auf Gegenseitigkeit unter Beteiligung öffentlicher Verbände, durch welches die Staatsregierung ermächtigt wurde, die Gründung solcher Anstalten mittels Darlehen in Höhe von 10 Mill. M. und Verleihung der öffentlich-rechtlichen Eigenschaft zu unterstützen. Zur Förderung der Wohnungsfürsorge der minderbemittelten Staatsbediensteten waren von Preußen auch während des Krieges beträchtliche Geldmittel bewilligt und weitere Summen in Aussicht genommen; schließlich war durch Erlaß allgemeiner baupolizeilicher Bestimmungen ein wesentlicher Fortschritt zur Verbilligung des Baues von Kleinwohnungen hauptsächlich im Flachbau erzielt worden.

In Bayern stellte die staatliche Landeskulturrentenanstalt den Gemeinden staatliche Mittel für Baukredit und namentlich für zweite Hypotheken zur Verfügung, der Staat stellte zur Beteiligung an gemeinnützigen Bauvereinigungen 2 Mill. M. bereit und beteiligte sich an der Bayerischen Landessiedlungsgesellschaft und der Bayerischen Bauvereinsbank. In ähnlicher Weise ging Sachsen vor und erließ außerdem als erster deutscher Bundesstaat bereits im Mai 1916, hauptsächlich auf Betreiben der dortigen Zentralstelle für Wohnungsfürsorge, ein Gesetz zur Ansiedlung von Kriegsteilnehmern. Selbst in den kleineren deutschen Bundesstaaten, wie Hessen, Mecklenburg, Sachsen-Koburg-Gotha, Anhalt, Reuß j. L. und Bremen, wurden staatlicherseits Mittel bereitgestellt und staatliche Bürgschaftsübernahme für zweite Hypotheken vorgesehen. Besonders charakteristisch dabei ist, daß diese finanziellen Maßnahmen der Länder nicht wie vor dem Kriege auf die Wohnungsfürsorge für ihre Arbeiter, Angestellte und Beamte beschränkt, sondern ihre Ausdehnung auf den Wohnungsbau für Minderbemittelte schlechthin, wenn auch im allgemeinen unter Beschränkung auf die gemeinnützige Bautätigkeit vorgesehen wurde.

Immer stärker drängte noch im Kriege die Entwicklung der Verhältnisse am Baumarkte (steigende Baukosten), am Wohnungsmarkte (knapp werdendes Wohnungsangebot in Verbindung mit Mietsteigerungen) und am Kapitalmarkt (gestiegene Zinssätze) Reich, Länder und Gemeinden dazu, ihren Standpunkt zu verlassen und sich nicht mehr nur als Arbeitgeber um die Wohnungsfürsorge ihrer Angestellten und Arbeiter zu kümmern, vielmehr sich ganz allgemein der Förderung des Wohnungswesens der Minderbemittelten zuzu-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wenden. Es mußte für sie von ausschlaggebender Bedeutung sein, zu verhindern, daß etwa die Steuerkraft und die Kaufkraft der Mieter durch ungeheure Mietsteigerungen völlig unterbunden wurde oder daß die einer ausreichenden Befriedigung des Wohnungsbedarfs der breiten Masse der Bevölkerung nach Aufhebung des Kriegszustandes drohenden Gefahren Wirklichkeit wurden. Deshalb wurden vom Reiche bereits während des Krieges, am 31. Oktober 1918, die ersten Bestimmungen über die Gewährung von Baukostenbeihilfen erlassen, die von dem Gesichtspunkt, daß es sich um die Beseitigung eines nur vorübergehenden Notstandes handeln würde, ausgingen und deshalb vorsahen, daß durch die Baukostenzuschüsse derjenige Teil der Baukosten bestritten werden sollte, der aus den Mieteinnahmen nicht angemessen verrentet werden könnte. Für diesen Zweck wurde die Bereitstellung von 500 Mill. M. seitens des Reiches vorgesehen, den gleichen Betrag sollten Länder und Gemeinden bewilligen. Die erforderlichen Kredite konnten allerdings nicht mehr vom ehemaligen Reichstage, sondern erst vom Rate der Volksbeauftragten bewilligt werden. Hand in Hand hiermit gingen organisatorische Maßnahmen: in Preußen wurden im Mai 1918, um ein schnelleres kraftvolles und erfolgreiches Vorgehen zu sichern, die vorher unter sechs verschiedene Ministerien verteilten Befugnisse auf dem Gebiete des Wohnungswesens dem Ministerpräsidenten übertragen und diesem zur Bearbeitung dieser Angelegenheiten als ständiger Vertreter ein Staatskommissar für Wohnungswesen beigegeben. Auch das Reich bestellte Ende August 1918 einen Reichskommissar für Wohnungswesen zunächst unter dem Reichswirtschaftsamt, von Oktober 1918 ab unter dem damals errichteten Reichsarbeitsamt. Einzelne Städte bereiteten schon von Mitte 1918 ab die Einrichtung von Notwohnungen und den Einbau von Wohnungen in Geschäftsräumen, Schulen usw. vor, trafen bodenpolitische Maßnahmen der verschiedensten Art und stellten Kredite zur Beschaffung von Baustoffen zur Verfügung. Mit Rücksicht auf die große Kohlenknappheit und die hohen Ziegelpreise wurden Ersatzbauten in Lehm ausgeprobt.

Zunächst, in erster Linie wohl unter dem Gesichtspunkt der Bekämpfung der Ernährungsnöte betrieben, gewinnt die Kleingartenbewegung von 1916 an immer mehr Anhänger und wird von den Landes- und provinziellen Wohnungsvereinen in der Erwägung stark gefördert, daß in ihr die Vorstufe zur angestrebten Auflockerung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der städtischen Bauweise liegt. In dem stark industrialisierten Sachsen gliedert sich die Zentralstelle für Wohnungsfürsorge eine Sonderabteilung für Kleingartenwesen an. Die von diesen Vereinen getragene Bewegung zur Förderung der Ansiedlung der Kriegsbeschädigten konnte ihren ersten Erfolg 1916 in der Erweiterung des Reichswohnungsfürsorgefonds für zweite Hypotheken auf diesen Personenkreis und im Kapitalabfindungsgesetz vom 3. Juli 1916 für Kriegsbeschädigte und Kriegerwitwen verzeichnen.

III. Die neue Ära öffentlicher Raumbewirtschaftung und Wohnbauförderung.

Der Schilderung der deutschen Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik seit Ende 1918 seien einige allgemeine Gesichtspunkte vorausgeschickt, welche in den Kritiken der Wohnungspolitik dieser Zeit seltsamerweise vielfach außer acht gelassen wurden. Deutschland hatte nicht nur den größten aller Kriege verloren, es mußte auch eine innerpolitische Umwälzung, eine Zerrüttung seiner Gesamtwirtschaft, seiner Währung über sich ergehen lassen in einem bis dahin zu keiner Zeit und bei keinem Volk erlebten Ausmaß; es wurde und wird noch von politischen Unruhen bedroht, die durch häufige schwere Wirtschaftskrisen begünstigt werden. Deutschland, das sich in den Jahrzehnten vor dem Kriege zu einem ausgesprochenen Industrieland entwickelt hatte, stand nach dem Verluste seiner Rohstoffgrundlagen und ausländischen Absatzmärkte zunächst vor der völligen Ungewißheit, ob es nicht wieder Agrarland werden mußte, ob es je wieder Geltung als Industrieland werde erlangen können, zumal es hierin weniger von seinem eigenen Willen als dem Willen seiner ehemaligen Feinde und der anderen Völker abhing. Wie jede innerpolitische Umwälzung so mußte auch diese nicht nur die politischen Leidenschaften aufs äußerste aufpeitschen, sondern, schon rein psychologisch betrachtet, die Auswirkung haben, daß selbst reine Wirtschaftsfragen von politischen Gesichtspunkten aus behandelt wurden, und daß diejenigen, die durch die Umwälzung zur Macht gelangt waren, diese Macht bei der Regelung aller auftauchenden Fragen ausnützten. Dies gilt auch für die Wohnungsfrage. So wenig diese eine politische Frage ist und sein durfte, ist sie doch in der Nachkriegszeit meist von politischen Gesichtspunkten aus und an den maßgebenden Stellen fast nur von Politikern behandelt worden; bei den

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

entscheidenden Entschlüssen der gesetzgebenden Faktoren haben zu wenig Männer der Praxis und der Technik mitgesprochen, auch in der Durchführung waren vielfach politische Gesichtspunkte ausschlaggebend, alles eine natürliche und zwangsläufige Folge der politischen Umwälzung. Daß bei den wechselnden politischen Mehrheiten die Wohnungspolitik nicht immer gradlinig und folgerichtig sein konnte, bedarf kaum eines Hinweises, zumal häufig genug auch in der Wohnungspolitik Kompromisse das Ergebnis der Verhandlungen der Parteien sein mußten. Zu kurze Zeit ist seit der Umwälzung verstrichen, als daß man logischerweise die Ausschaltung der Parteipolitik in der Wohnungspolitik erwarten könnte. In der Zeit unmittelbar nach Kriegsende mußten außerdem zahlreiche Maßnahmen in größter Eile und Überstürzung getroffen werden, während andere wieder, hauptsächlich in der Zeit des Währungsverfalles, zu spät kamen. Schließlich war während der abgelaufenen elf Jahre zu keinem Zeitpunkt die kommende wirtschaftliche Entwicklung klar und eindeutig vorauszusehen, geschweige daß sich auf Jahre hinaus hätten Maßnahmen treffen lassen. Diese eigentlich selbstverständlichen Dinge mußten gesagt werden, weil aus den bisherigen Kritiken der Nachkriegszeit nicht hervorgeht, daß man sie stets gebührend berücksichtigt hätte.

Das Zusammenfallen des Kriegsendes mit der staatspolitischen Umwälzung verschärfte die Wohnungsnöte ungemein, da die überstürzte Demobilmachung die Streitkräfte zu schnell und ungeregelt in die Heimat strömen ließ. Bei der ungewissen Zukunft der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten konnte eine rasche Ankurbelung der Wohnungsbautätigkeit, also eine Vermehrung des Wohnungsangebotes, nicht in Frage kommen, selbst nicht mit Hilfe der öffentlichen Baukostenzuschüsse. Bei dem völligen Darniederliegen der Wohnungsbauwirtschaft mußte der knappe Vorrat an leerstehenden Wohnungen schnell aufgebraucht sein. Trotzdem die Zahl der Eheschließungen während des Krieges über 1,5 Millionen betrug, hat die Zahl der Haushaltungen in dieser Zeit nach den Ermittlungen des statistischen Reichsamtes nur um 190000 zugenommen und lag damit etwa in der gleichen Höhe wie der Reinzugang an Wohnungen in diesen Jahren, ein Beweis, daß während des Krieges die Eheschließungen nur zum geringsten Teil zur eigenen Haushaltgründung führten. Nach Kriegsende gründeten aber die während des Krieges getrauten Paare, soweit es ihre wirtschaftlichen Verhältnisse zuließen, den eigenen Hausstand und vermehrten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dadurch die Wohnungsnachfrage ganz erheblich. Die Zahl der Eheschließungen wuchs in allen Nachkriegsjahren, besonders aber unmittelbar nach Kriegsschluß, erheblich an und überstieg bis zum Jahre 1923 die der letzten Friedensjahre um ein Erhebliches, seitdem bewegt sie sich etwa in Höhe der Zahl der Eheschließungen der Vorkriegszeit. Nach dem Kriegsende wurde die Wohnungsnachfrage weiterhin sehr gesteigert durch die Flüchtlingsfamilien und die Rückwanderer; für die besetzten Gebiete vermehrten die Anforderungen der Besatzungstruppen die Wohnungsnot.

Unter diesen Umständen konnten die im Kriege erlassenen Mieterschutzgesetze nicht mehr genügen; sie mußten wesentlich verstärkt und durch Maßnahmen zur Förderung der Neubautätigkeit ergänzt werden.

Die öffentliche Raumbewirtschaftung ist vom Reich in drei Gesetzeswerken geregelt: im Mieterschutzgesetz, im Reichsmietengesetz und im Reichswohnungsmangelgesetz[1]. Die bereits im Kriege begonnene Reichsmieterschutzgesetzgebung fand ihre Erweiterung in der Bekanntmachung des Bundesrates vom 22. Juni 1919 und ihre grundlegende Regelung im Reichsmieterschutzgesetz vom 1. Juni 1923, durch welches zwar grundsätzlich das Kündigungsrecht des Vermieters beseitigt, aber andererseits der Grundsatz des unbedingten Mieterschutzes verlassen wurde; denn es ermöglichte die Aufhebung eines Mietverhältnisses beim Vorliegen besonderer, im Gesetz festgelegter Gründe, auch gegen den Willen des Mieters auf dem Wege der Klage durch Gerichtsurteil. Das Reichsmieterschutzgesetz ist im Laufe der Jahre wiederholt abgeändert worden, vor allem durch das Gesetz vom 13. Februar 1928, welches das Kündigungsrecht des Vermieters grundsätzlich wiederherstellte. Eine Lockerung der Mieterschutzgesetzgebung wurde in einzelnen Ländern bereits 1924 für möblierte Räume, später für gewerbliche Räume und dann für Wohnungen mit besonders teurer Miete eingeführt.

Von ausschlaggebender Bedeutung wegen ihrer Rückwirkung auf die Wohnungsneubautätigkeit wurde die Regelung der Mietzinsbildung, die besonders bis zum Jahre 1927 eine weit über das erforderliche Maß hinausgehende künstliche Niedrighaltung der Wohnungsmieten darstellt und auch zur Zeit noch eine in ihrem Ausmaß kaum

[1] Die Einzelheiten des neuen Miet- und Wohnrechts in ihrer Bedeutung für Vermieter, Mieter und Untermieter behandelt der nachfolgende Beitrag des Oberlandesgerichtsrats Dr. Hertel. S. 51.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

abzuschätzende Lähmung auf die Neubautätigkeit ausübt, weil die Mieten in den Altwohnungen auch heute noch beträchtlich unter der Verteuerung der sonstigen Lebenshaltung liegen. Selbstredend mußte bei dem schreienden Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im öffentlichen Interesse eine Mietpreisregelung durch die öffentliche Hand vorgenommen werden. Der Fehler dieser Regelung liegt darin, daß sie die Wohnungsmietpreise viel zu niedrig festsetzte und stets den richtigen Zeitpunkt der Angleichung an die allgemeine Teuerung verpaßte. Die Angst, daß der Hausbesitzer vielleicht einmal etwas zu viel bekommen könnte, hat hier, besonders in den Zeiten des Währungsverfalles, aber auch noch in den späteren Jahren zu schweren Versäumnissen geführt. Die Folge hiervon war nicht nur, daß aus Mangel an Mitteln die Instandhaltung der Wohnungen und Häuser unterblieb, wodurch zahlreiche Häuser und Wohnungen baufällig wurden und ihre Nutzungsmöglichkeit einbüßten, sondern mehr noch, daß die Finanzierung der Neubautätigkeit erheblich erschwert wurde. Aber nicht die künstliche Niedrighaltung der Altwohnungsmieten, sondern vielmehr der Mangel an kleineren Wohnungen ist für den vielbeklagten Mißstand verantwortlich, daß die Mieter der Altwohnungen lieber zu oft hohen Preisen untervermieteten, als daß sie sich kleinsetzten.

Die Regelung der Mietpreisbildung wurde bereits im Kriege mit den erwähnten Bundesratsverordnungen vom Juni 1917 begonnen, fand ihren Höhepunkt in der preußischen Höchstmietenverordnung vom 9. Dezember 1919 und ihre reichsrechtliche Regelung im Reichsmietengesetz vom 24. März 1922, dessen Vorzüge in der einheitlichen Regelung für größere Bezirke und der Einführung von gleitenden Mieten lagen. Die wachsende Erkenntnis von der Bedeutung der Mietpreisregelung für die Förderung der Neubautätigkeit führte dazu, daß in der dritten Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 (geändert durch das Gesetz vom 27. Mai 1926) der Grundsatz festgelegt wurde, daß die Mieten allmählich, gemäß der Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Friedensmiete angenähert werden müßten. Zu diesem Zwecke wurden die Länder ermächtigt, die Mietzinsbildung abweichend von den Vorschriften des Reichsmietengesetzes zu regeln. Erst das Finanzausgleichsgesetz vom 10. August 1925 enthielt die Bestimmungen, daß die Reichsregierung mit Zustimmung des Reichsrates die Mindesthöhe der gesetzlichen Miete im Reiche einheitlich festzusetzen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

habe und daß die Mieten am 1. April 1926 die volle Vorkriegshöhe erreicht haben mußten. Später verordnete der Reichsarbeitsminister, daß die gesetzliche Miete vom 1. April 1927 an mindestens 110%, vom 1. Oktober 1927 an mindestens 120% der Friedensmiete zu betragen habe. Seitdem sind vom Reich weitere Mieterhöhungen nicht vorgenommen worden. Das Reich übernahm also die Führung der Mietpreisbildung erst vom Jahre 1925 an, während vorher die Gemeinden bzw. die Länder die Mieten regelten, so daß in der Miethöhe bis dahin in den einzelnen Ländern große Verschiedenheit herrschte. Seitdem unterscheiden sich die in den einzelnen Ländern festgelegten Mietsätze nur wenig voneinander. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollten bei dieser Mietpreisregelung den Vermietern ausreichende Zuschläge für die ordnungsmäßige Instandhaltung der Grundstücke zugebilligt werden. Der Währungsverfall verhinderte die Durchführung dieses Grundsatzes, während später, häufig noch in der Jetztzeit, Klagen laut werden, daß die Vermieter diese beabsichtigte Wirkung des Gesetzes verhindern, indem sie ihre Häuser und Wohnungen nur in unzureichendem Umfange instandhalten.

Daß die Mieterschutzgesetzgebung dem Hausbesitzerstand keine größeren Wunden geschlagen hat, findet darin seine Erklärung, daß die Gerichte während des Währungsverfalles die Aufwertung von Darlehnsschulden im Wege der Rechtsprechung für unmöglich angesehen haben und deshalb bis Ende 1923 der Satz „Mark gleich Mark" Geltung behielt; selbst das Fälligwerden von Hypotheken bereitete deshalb in dieser Zeit dem Hausbesitz kaum wirtschaftliche Schwierigkeiten. Erst durch das Reichsgerichtsurteil vom 28. November 1923 wurde die Reichsregierung zur gesetzlichen Regelung der Aufwertungsfrage gezwungen, die in ihrem weiteren Verlauf den Hausbesitz stark entschuldete und zur Regelung der Hauszinssteuerfrage führte.

Weder mit dem Reichsmietengesetz noch mit dem Mieterschutzgesetz ließen sich die aus der zunehmenden Wohnungsknappheit sich ergebenden Mißstände regeln. Dies geschah durch das sogenannte Reichswohnungsmangelgesetz; die Grundlage hierzu wurde in der Bekanntmachung vom 23. September 1918, geändert und ergänzt durch das Reichsgesetz vom 11. Mai 1920, geschaffen. Hierdurch wurde den obersten Landesbehörden die Befugnis gegeben, die Gemeindebehörden zu Anordnungen und Maßnahmen nicht nur zu ermächtigen, sondern zu verpflichten, durch welche sie alle zu Wohnungszwecken geeigneten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Räume erfassen und die Ausnutzung des vorhandenen Wohnraumes durchsetzen konnten. Von nahezu sämtlichen Ländern wurde von dieser Befugnis Gebrauch gemacht und Anordnungen zunächst nur für sogenannte Wohnungsnotstandsbezirke, später für das ganze Landesgebiet getroffen. Die Gemeinden betrauten mit dem Vollzug dieser Bestimmungen die gemeindlichen Wohnungsämter, welche zum Teil schon eingerichtet waren, zum Teil erst eingerichtet werden mußten. Im Laufe der weiteren Entwicklung, und zwar bedingt durch die Höhersetzung der Mieten, konnten zahlreiche Vorschriften durch die Verordnungen der Länder in der Hauptsache für Einzelräume, gewerbliche Räume und größere Wohnungen gemildert oder ganz aufgehoben werden. Über die praktischen Erfolge und den Kostenaufwand der Wohnungsämter fehlen zusammenfassende amtliche Veröffentlichungen. Die teilweise von privater Seite bekanntgegebenen Zahlen sind von amtlicher Seite stets bestritten worden.

Eine Sonderreglung erforderte die Unterbringung der Beamten; sie ging im wesentlichen dahin, daß die Wohnungen von versetzten Beamten in erster Linie ihren Dienstnachfolgern zugewiesen werden mußten. Die Bemühungen, die öffentliche Raumbewirtschaftung auch den besonderen Bedürfnissen des Kohlenbergbaues mit Rücksicht auf dessen Bedeutung für die allgemeine Volkswirtschaft anzupassen, haben nicht den gewünschten Erfolg gehabt. Daß eine starke Überfremdung der Werkwohnungen nicht zu vermeiden war, beweisen die jüngsten Zahlen aus dem Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk. Von den in diesem Gebiet Ende 1929 vorhandenen 190000 Werkwohnungen waren mehr als 23% von werkfremden Familien belegt.

Um die Erhaltung des vorhandenen Wohnraumes zu gewährleisten, waren der Abbruch oder die bauliche Veränderung von Wohngebäuden und Wohnungen nur mit gemeindlicher Zustimmung möglich. Räume, die bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der sich in den verschiedenen Ländern wiederholt geändert hat, zu Wohnzwecken gedient hatten, durften für andere Zwecke, insbesondere als Fabrik-, Lager-, Werkstätten-, Dienst- oder Geschäftsräume nicht verwendet werden. Zur Verhütung des Verfalls der Häuser und Wohnungen haben einige Länder und zahlreiche Gemeinden schon unmittelbar nach dem Kriege Darlehen, sogar zinslose, nicht rückzahlbare Beihilfen, für Instandsetzungsarbeiten gewährt, trotzdem sind während der Zeit des Währungsverfalles fast allgemein sowohl die laufenden wie die sogenannten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

großen Instandsetzungsarbeiten unterblieben. Nach der Währungsfestigung sind diese Maßnahmen zur Erhaltung des Wohnraumes durch ausreichende Instandhaltung planmäßig in die Richtlinien für die Vergebung von Hauszinssteuermitteln eingebaut worden, zum Teil wurden von den Ländern selbst und auch von den Gemeinden besondere Hilfsstöcke für diese Zwecke geschaffen, so daß seitdem die Instandhaltung mehr und mehr Fortschritte macht.

Die Hauptaufgabe der gemeindlichen Wohnungsämter bestand in der möglichst restlosen Erfassung aller leerstehenden und derjenigen Wohnungen, die zu anderen als Wohnzwecken, als Lagerräume usw. benutzt waren, sowie der sogenannten Doppelwohnungen. Als Mittel hierzu diente der gesetzliche Meldezwang. Die einschneidendste und häufig von den bedenklichsten Folgen begleitete Maßnahme war die sogenannte Zivil- oder Zwangseinquartierung. Man versuchte, die auf diesem Wege gewonnenen Teilwohnungen von der Hauptwohnung, wenn auch nur notdürftig, baulich abzutrennen. Häufig genug war dies nicht möglich, dann mußten mehrere Haushaltungen in einer Wohnung untergebracht werden. Die gemeinsame Benutzung der Küche, von Abort, Flur, Keller, Speicher usw. von Personen, welche den verschiedensten Bevölkerungsschichten angehörten, führte selbstredend häufig zu den unerquicklichsten Folgen. Von dieser Zwangseinquartierung konnte sich nur befreien, wer Ersatzraum stellte oder die zur Errichtung von Ersatzräumen notwendigen Geldbeträge zahlte. Die Schärfe, mit welcher die Zwangseinquartierung durchgeführt wurde, hing in den meisten Fällen von der parteipolitischen Zusammensetzung der Gemeindevertretung ab.

Wie diese Maßnahme den Umfang der Wohnungsnot in Deutschland grell beleuchtet, so wird die zeitweise praktisch unterbundene Freizügigkeit der Bevölkerung für die spätere Beurteilung der Wohnungsnot von Bedeutung sein. Die Freizügigkeit der Reichsangehörigen, die in Deutschland sowohl vor dem Kriege durch Gesetz vom 1. November 1867 wie auch nach der staatspolitischen Umwälzung in der neuen Reichsverfassung vom 11. August 1919 ausdrücklich gewährleistet ist, wurde sowohl amtlich durch Erlaß von Verordnungen seitens der Demobilmachungskommissare wie auch unter der Hand von den Gemeinden beschränkt, indem sie den Zugezogenen Lebensmittelkarten verweigerten oder durch öffentliche Bekanntmachungen vor dem Zuzug warnten. Für Ausländer und Staatenlose wurden Aufenthalts- und

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zuzugsbeschränkungen ganz allgemein eingeführt. Die die Freizügigkeit der Reichsangehörigen einschränkenden Bestimmungen der Gemeinden wurden bereits Mitte 1919 durch Anordnung der Reichsregierung wieder aufgehoben.

Die Nachfrage nach Wohnungen wurde des weiteren gedrosselt dadurch, daß Umzüge an die gemeindliche Genehmigung gebunden und junge Ehepaare ganz allgemein erst nach einer längeren Wartezeit oder nur bei einem gewissen Mindestalter der Ehegatten in die sogenannten Vormerkungslisten für Wohnungssuchende eingetragen wurden. Später wurde auch diese Maßnahme aufgehoben, dafür aber wurden verschiedene Dringlichkeitsgrade für die Vormerkung eingeführt. Auf diesen Vormerkungslisten beruhte das gemeindliche Vergebungsverfahren für freien und freiwerdenden Wohnraum, dabei wurden kinderreiche Familien, Kriegsbeschädigte, Lungenkranke usw. als vordringlich anerkannt, Verlobte, Jungverheiratete, Junggesellen usw., wenn nicht abgewiesen, dann nur als minderdringlich in den Listen geführt. In der Zeit höchster Wohnungsnot bezog sich das Recht der gemeindlichen Zuweisung nicht nur auf Wohnungen, sondern selbst auf einzelne, leere und möblierte Zimmer. Dabei konnten die Gemeinden Zwangsmietverträge abschließen, die im Beschwerdefalle der Nachprüfung durch die Einigungsämter unterlagen. Als durch steigende Mietpreise und die Neubautätigkeit die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sich etwas besserten, wurden diese Bestimmungen gelockert und zunächst versuchsweise für einzelne Gemeinden und große Wohnungen die Wohnungssuch- oder Mietberechtigungskarte eingeführt. Bei diesem System trat an die Stelle der zwangsweisen Zuweisung von Wohnungen die Ausgabe von Scheinen. Ihr Inhaber war berechtigt, eine freie Wohnung von bestimmter Größe anzumieten, sofern der Vermieter bereit war, mit ihm einen Mietvertrag abzuschließen, der zu seiner Gültigkeit aber der Genehmigung des Wohnungsamtes bedurfte. Die Erfahrungen mit dieser Wohnungssuchkarte waren sehr verschieden, sie begünstigten wucherische Schiebungen. Auch beim Wohnungstausch, der nur mit gemeindlicher Genehmigung vollzogen, von den Gemeinden aber sehr unterstützt wurde, wurde viel über Schiebungen geklagt.

So heftig umstritten die Auswirkungen dieser öffentlichen Wohnungsbewirtschaftung sind, so einig sind sich die Verfechter und Gegner der Zwangswirtschaft darüber, daß die Wohnungsnot erfolgreich nur durch Vermehrung des Wohnungsangebotes mittels möglichst umfang-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

reicher Neubautätigkeit bekämpft werden konnte. Die Erfassung aller zur Wohnungsbenutzung geeigneten Räume, der Doppelwohnungen und die Aufteilung von großen in kleine Wohnungen konnte nur für wenige Tausend neue Wohngelegenheiten schaffen. Um so verständlicher ist es, daß bei den erheblichen Schwierigkeiten, die sich in allen Nachkriegsjahren einer mengenmäßig ausreichenden Neubautätigkeit von Dauerwohnungen entgegenstellten, die Erstellung von Notwohnungen überall versucht und meist mit gutem Erfolge durchgeführt wurde. Auf diese Weise, namentlich durch Umbau von Schulen, Kasernen, Hotels, Läden, Werkstätten, Lager- und Speicherräumen gewonnene Wohngelegenheiten sind vielfach ausgesprochene Notwohnungen, d. h. solche, die zunächst nur für vorübergehende Zeit Wohnzwecken dienen sollten. Sie müssen aber meistens doch auf lange Jahre der Unterbringung von Menschen dienen. Häufig, vor allem dann, wenn durch Ausbau von Dachgeschossen Wohngelegenheiten geschaffen wurden, ist dieser Ausbau in so gediegener Weise erfolgt, daß diese Wohnungen nicht mehr zu den Notwohnungen gerechnet werden können. Neben den Notwohnungen wurden Behelfsbauten der verschiedensten Art, wie Baracken, Holz-, Wellblechhäuser u. dgl. m. in den ersten Kriegsjahren errichtet, als die Baustoffnot und übermäßige Baukostenverteuerung den Bau von Dauerwohnungen erschwerten. Jedoch auch später gewinnt der Bau von Behelfswohnungen wieder Bedeutung, seit mit dem fortschreitenden Abbau der Zwangswirtschaft die Gemeinden in mehr oder weniger großem Umfange genötigt sind, für die leistungsschwachen, sogenannten unwirtschaftlichen und die obdachlosen Mieter Unterkünfte zu beschaffen, da diese Mieter leichter als früher ihre Wohnungen verlieren können. Zwangseinweisungen in andere Wohnungen durch die Wohnungsämter müssen ausscheiden, weil der widerstrebende Hauseigentümer sich mit Erfolg gegen derartige Zuweisungen zur Wehr setzen kann und die Polizei auf Grund der Rechtsprechung nicht in der Lage ist, einem widerstrebenden Hauseigentümer auf die Dauer eine obdachlose Familie aufzuzwingen. In diesen Fällen müssen die Gemeinden, ihrer Obdachspflicht entsprechend, für die Unterbringung der unwirtschaftlichen Familien sorgen. Sie tun dies in weitem Umfang durch den Bau von besonderen Not- und Behelfswohnungen, die in ihrer ganzen Einrichtung und Ausstattung den Charakter einer Durchgangsunterkunft zu tragen pflegen, um bei den darin untergebrachten Familien den Wunsch nach einer Dauerwohnung wachzuhalten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

In den letzten Jahren versuchten zahlreiche Städte solche Familien in Dauerwohnungen, wenn auch kleinsten Umfanges, sog. Einfachstwohnungen, unterzubringen, und lassen solche Wohnungen häufig durch gemischtwirtschaftliche Baugesellschaften errichten und bewirtschaften. Die Städte gewährleisten in solchem Falle den vollen Mieteingang, weisen aber den Bauherren die unterzubringenden Familien zu. In zahlreichen Fällen haben die Gemeinden gute Altwohnungen dadurch frei gemacht, daß sie Wohnheime für alleinstehende und verheiratete ältere Leute wie für Ledige beiderlei Geschlechts selbst errichteten oder durch Stiftungen oder gemeinnützige Bauvereine unter gemeindlicher finanzieller Hilfe errichten ließen. Da in solche Heime in der Regel nur Personen aufgenommen wurden, die eine Familienwohnung frei machten, ist man auf diesem Wege billig in den Besitz zahlreicher Wohnungen gelangt.

Wenn auch durch die Errichtung von Not- und Behelfswohnungen der Wohnungsmarkt stark entlastet werden konnte, blieb doch von Anfang an die Errichtung von Dauerwohnungen das einzige wirklich brauchbare Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot. Die schwierigste hierbei zu lösende Frage war die Finanzierungsfrage. Die unter den Nachkriegsverhältnissen mit Rücksicht auf die Höhe der Baukosten einerseits, der Mieten andererseits völlig unzureichende wirtschaftliche Ertragsfähigkeit von Dauerwohnungen, die ungenügende und teuere Kapitalbeschaffungsmöglichkeit und die Unsicherheit der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse erforderten ein Eingreifen der öffentlichen Hand. Bei der Größe der hiermit zu bewältigenden Aufgabe und ihren mannigfaltigen Auswirkungen kann die heftige Kritik, die dieses Eingreifen hervorgerufen hat und noch dauernd hervorruft, nicht wundernehmen. Nur gemessen an dem Bedarf, an dem herrschenden Notstand, kann der Erfolg dieser Betätigung der öffentlichen Hand, nämlich ein Reinzugang von rund 2 Millionen Wohnungen in 11 Nachkriegsjahren kaum befriedigen; berücksichtigt man aber die einer mengenmäßig ausreichenden Bedarfsbefriedigung entgegenstehenden Hindernisse, wird man trotz aller in Einzelheiten berechtigten Kritik den großen Erfolg doch anerkennen müssen. Eine amtliche Zusammenstellung darüber, wie sich der Reinzugang an Wohnungen insgesamt und in den einzelnen Jahren auf die Länder verteilt, fehlt bisher noch.

Vor den Ausführungen über die finanzielle Förderung des Kleinwohnungsbaues im allgemeinen seien zwei Sondermaßnahmen kurz

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

behandelt, und zwar die finanzielle Förderung des Baues von Bergmannswohnungen und von Landarbeiterwohnungen (die Förderung der inneren Kolonisation muß bei dieser Betrachtung ausscheiden, weil sie nicht zur Frage der Wohnungspolitik im eigentlichen Sinne gehört). Beide wurden bzw. werden aus Sondermitteln finanziert.

Als das zur Erhaltung und Wiedererstarkung seiner Volkskraft für Deutschland wichtigste Mittel mußte nach Kriegsbeendigung die Steigerung seiner Urproduktion, von Bergbau und Landwirtschaft, angesehen werden. Insbesondere nötigten die in Auswirkung des Friedensvertrages übernommenen Lieferungsverpflichtungen an Kohle zu einer Vermehrung der Kohlenförderung und damit zu einer Erhöhung der Zahlen und Leistungen der Belegschaften der Bergwerke. Dies zwang zu einer außergewöhnlich starken Unterstützung des Wohnungsneubaues in den Revieren der Stein- und Braunkohle in Preußen, Sachsen und Bayern. Der Reichskohlenrat beschloß am 30. Dezember 1919, zur Aufbringung von Mitteln für den Bau von Bergmannswohnungen einen Zuschlag zu den Kohlenverkaufspreisen zu erheben. Die Kohlenwirtschaft brachte also die zur Beschaffung ihrer Wohnungen erforderlichen Mittel nicht auf dem sonst für die Privatwirtschaft üblichen Wege, durch Ausgabe von Aktien u. ä. auf, sondern zog die Allgemeinheit der Verbraucher zur Tragung der Kosten heran. Die Höhe des Zuschlages war anfänglich so berechnet, daß mit den Erträgnissen jährlich etwa 20000 Wohnungen gebaut werden konnten. Da der Kohlenpreisaufschlag mit der Steigerung der Baukosten nicht Schritt hielt, mußten schon von 1921 an besondere Beihilfen aus Reichshaushaltmitteln für diesen Sonderzweck bereitgestellt werden, die auch wieder wegen des Währungsverfalls unzureichend waren. Die Kohlenabgabe ist durch die Ruhrbesetzung Anfang 1923 praktisch und nach Abschluß der Micumverträge auch rechtlich Anfang 1924 aufgehoben worden. Die Fertigstellung der im Bau befindlichen Wohnungen wurde mit neuen Mitteln des Reiches aus Darlehen der wertschaffenden Erwerbslosenfürsorge ermöglicht. Zur Durchführung hatten die Reichsarbeitsgemeinschaft für den Bergbau und ihre Untergruppen in den einzelnen Syndikatsbezirken als eigentliche Träger des Verfahrens besondere Treuhandstellen, meist als Gesellschaften m. b. H., gegründet, in denen Arbeitnehmer- und Arbeitgebervertreter in gleicher Stärke mitwirkten. In allen Kohlenbezirken wurden bis 1926 etwa 34000 Bergmannswohnungen errichtet, davon allein beinahe 20000 Wohnungen im rhei-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nisch-westfälischen Kohlenbezirk, und zwar hauptsächlich als Einfamilienhäuser, ausnahmsweise als Zweifamilienhäuser und nur in wenigen Ausnahmefällen als Stockwerkshäuser. Die Größe der Einzelwohnung beträgt hauptsächlich 70 qm, bei 10% der Wohnungen 80 qm. Es sind vor allem Mietwohnungen, nur wenig Erwerbshäuser. Die Mieten werden in Anlehnung an die für Altwohnungen ortsüblichen Mietpreise festgesetzt und liegen, weil die Altwohnungen hauptsächlich Werkwohnungen sind, durchweg bedeutend niedriger als die Mieten sonstiger Neubauwohnungen. Trotzdem stellen die Häuser nach der Währungsfestigung für die Treuhandstellen so erhebliche Vermögenswerte dar, daß sie diesen Stellen schon seit drei Jahren die Fortsetzung ihrer Bautätigkeit in recht fühlbarem Umfange für ihre Bezirke ermöglichen. So sind im rheinisch-westfälischen Bezirke in den Jahren 1927—29 je 900 bis 1000 Wohnungen ausgeführt worden, die aber nunmehr eine wesentliche Verkleinerung der Wohnflächen auf durchschnittlich 50 bis 60 qm aufweisen, ein Beweis dafür, daß die frühere Wohnungsgröße als für die Mieterschaft untragbar und unzweckmäßig sich erwiesen hat. Die Grundstücke wurden von den Treuhandstellen stets käuflich erworben, vom Erbbaurecht wurde kein Gebrauch gemacht. Von besonderen Unterstützungen durch die Gemeinden ist nichts bekannt geworden, eher war an manchen Orten im Gegenteil festzustellen, daß die Gemeinden sich bemühten, möglichst hohe Ansiedlungs- und Anliegerleistungen von den Treuhandstellen zu bekommen. Die errichteten Siedlungen werden als mustergültig bezeichnet und haben in erheblichem Maße dazu beigetragen, Wohnungsnot und -elend unter den Bergarbeitern zu beheben. Der bei dieser Gelegenheit gemachte Versuch, den Industriearbeiterwohnungsbau in neuer juristischer und wirtschaftlicher Form durchzuführen, wird als geglückt angesehen. Die Bergmannssiedlungen stellen Wohnungen dar, die der beteiligten Industrie zur Unterbringung ihrer Arbeiter dienen. Sie haben aber nicht die oft beklagten Nachteile der Werkwohnungen, da ihre Bewohner als solche nicht an bestimmte Arbeitsverhältnisse bei einem und demselben Arbeitgeber gebunden sind. Vielmehr ist der Mietvertrag von dem Arbeitsvertrag völlig getrennt, so daß der Mieter bei Erlöschen des Arbeitsvertrages nicht zugleich den Anspruch auf Weiterbenutzung der Wohnung verliert. Die Siedlungen sind in der Regel so angelegt, daß ihre Bewohner mehrere Arbeitsstellen ohne wesentliche Verteuerung durch Verkehrsmittel erreichen können. Bei Wechsel der Arbeits-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

telle ist es Sache der Verwaltung der Siedlung, im Benehmen mit den beteiligten Arbeitgebern nötigenfalls zur Wahrung der Betriebsinteressen Austausche vorzunehmen oder die Unterbringung von Ersatzarbeitskräften auf anderem Wege zu ermöglichen. Schwierigkeiten sollen bisher nicht entstanden sein.

Der Bau von Landarbeiterwohnungen wird gleichfalls aus Sondermitteln der öffentlichen Hand unterstützt, und zwar aus verschiedenen Gründen: zur Bekämpfung der Landflucht, zur Entlastung des städtischen Wohnungs- und Arbeitsmarktes, der Umsiedlung städtischer Arbeitskräfte auf das Land, der Ablösung der zahlreich in der Landwirtschaft beschäftigten ausländischen durch inländische Arbeitskräfte und schließlich zur Steigerung der landwirtschaftlichen Erzeugung. Nach den Bestimmungen für die Gewährung von Baukostenzuschüssen konnten Werkwohnungen aus diesen Mitteln keine Unterstützung erhalten, die Gutsbesitzer aber konnten oder wollten die Verpflichtung, den Mietvertrag in keine rechtliche Abhängigkeit vom Arbeitsvertrag zu bringen, nicht übernehmen. Andererseits war nach den Bestimmungen über die Förderung des Wohnungsbaues mit Mitteln der wertschaffenden Erwerbslosenfürsorge unerläßliche Voraussetzung, daß bei der Errichtung solcher Bauten ausschließlich oder doch vorwiegend Erwerbslose beschäftigt wurden, eine Voraussetzung, die bei dem Bau von Landarbeiterwohnungen nicht erfüllt werden konnte. Deshalb hat der Reichsarbeitsminister mit Erlaß vom 12. Mai 1921 den Bau von Landarbeiterwohnungen unter Förderung aus der wertschaffenden Erwerbslosenfürsorge besonders geregelt und hierbei die genannten Beschränkungen fallen gelassen. Der Erlaß verzichtete auf eine zentrale Regelung des Verfahrens bis ins einzelne, sah vielmehr eine weitgehende Anpassung an die Bedürfnisse des Landarbeiterwohnungsbaues in den einzelnen Ländern vor. Träger der Maßnahme wurden in jährlich zunehmendem Umfang die Wohnungsfürsorgegesellschaften (s. unten); die Mitwirkung der Landesarbeitsämter ist überall zur Prüfung der Förderungswürdigkeit der Anträge erforderlich. Unterstützt wurde der Bau von Werkwohnungen und von Landarbeitereigenheimen. An der Aufbringung der Mittel beteiligen sich Reich, Länder und Gemeinden nur dann, wenn bei der Maßnahme Erwerbslose beschäftigt werden. Bis Oktober 1929 sind mit diesen Mitteln über 55000 Landarbeiterwohnungen entstanden, davon noch nicht 25000 als Werkwohnungen und über 30000 als Eigenheime. Die Mittel der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wertschaffenden Erwerbslosenfürsorge sind zur Umsiedlung von Industriearbeitern in den letzten Jahren nur in verhältnismäßig beschränktem Umfang verwendet worden, trotzdem der Mangel an Kleinwohnungen vielfach für den Arbeitsmarkt schwerwiegende Folgen hatte. Häufig können brachliegende Arbeitskräfte nicht den vorhandenen Beschäftigungsmöglichkeiten entsprechend vermittelt werden, weil die zur Unterbringung der umzusiedelnden Arbeiterfamilien notwendigen Wohnungen fehlen.

Die finanzielle Mitwirkung der öffentlichen Hand bei der Förderung des Wohnungsneubaues seit Kriegsschluß hat sowohl in dem System der Aufbringung und der Vergebung der Mittel wie in der Trägerschaft gewechselt. Während in den ersten beiden Jahren 1919 und 1920 das Reich die unbedingte Führung in der Hand hat, zieht es sich von 1921 ab in der Finanzierung zurück und greift nur noch 1926 vorübergehend mit der mißglückten Absicht, die privaten Hypothekenbanken an der Beleihung von Kleinwohnungsbauten stärker zu interessieren, ein. Im Jahre 1919 übernimmt das Reich von den Baukostenzuschüssen die Hälfte, Länder und Gemeinden die andere Hälfte; im Jahre 1920 scheiden die Länder aus, Reich und Gemeinden bleiben allein Träger der öffentlichen Wohnungsbaufinanzierung, 1921 überläßt das Reich die Finanzierung den Ländern und Gemeinden, nachdem es ihnen in der Wohnungsbauabgabe durch das Wohnungsnotgesetz vom 12. Februar 1921 dafür eine eigene Zwecksteuer geschaffen hat. Durch die dritte Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924, welche die Wohnungsbauabgabe außer Kraft setzt, werden die Länder und nach näherer Bestimmung des Landesrechtes die Gemeinden verpflichtet, aus den Aufkommen der ihnen zustehenden Steuer zum Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken (Hauszinssteuer, Mietsteuer oder wie sie sonst genannt wird) die Finanzierung des Wohnungsneubaues zu betreiben.

Während das Reich in der Mietpreispolitik in den ersten Nachkriegsjahren zunächst den Ländern die Führung überlassen hat und sie erst vom Jahre 1925 an übernimmt, verzichtet es in der Finanzierung auf die sogenannte aktive Wohnungspolitik vom Jahre 1921 ab und überläßt sie den Ländern. Das bedeutet die Aufgabe einer für das Reichsgebiet einheitlichen Wohnungspolitik mit der Folge, daß die Länder im Rahmen von Reichsrichtlinien ganz verschiedenartige Regelungen treffen, zum Teil selbst die Zügel in die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Hand nehmen wie Bayern, zum Teil mindestens sie zunächst den Gemeinden überlassen wie Sachsen und Baden. Hessen und Württemberg nehmen die Verwaltung der öffentlichen Wohnungsbaumittel aus dem viel kritisierten bürokratischen Betrieb der Ministerien und Gemeindeverwaltungen heraus und stellen sie durch Übertragung an eigens für diesen Zweck gegründete Kreditinstitute auf rein kaufmännische Grundlage. Nur in dem Fehlen einer einheitlichen Reichspolitik liegt es begründet, daß z. B. Sachsen die Hergabe der niedrig verzinslichen öffentlichen Baudarlehen bewußt auf das Ziel einstellt, die Mieten der Neubauwohnungen möglichst niedrig zu halten und deshalb nicht viel über die in den Altwohnungen steigen zu lassen. (Demgemäß gibt Sachsen unter den Ländern die höchsten Mietzinssteuerhypotheken). Preußen dagegen verfolgt die Politik, die Hauszinssteuerhypothek für die einzelne Wohnung möglichst niedrig zu halten, in möglichst großem Umfange Gelder vom freien Kapitalmarkt heranzuziehen, um auf diese Weise jedes Jahr eine möglichst große Zahl von Neuwohnungen errichten lassen zu können. Dies geschieht ohne Rücksicht darauf, daß durch eine solche Politik die Spanne zwischen den Mieten der Neubau- und der Altwohnungen erschreckend groß werden muß. Die Mieten in den Neubauwohnungen erreichen eine solche Höhe, daß die unter der Wohnungsnot am stärksten leidenden Minderbemittelten diese Neubauten nicht mieten können oder, wenn sie es tun, dann in erheblichem Umfange Untermieter aufnehmen müssen.

Auch wer kein Freund einer starken Zentralisation ist, wird das Zurücktreten des Reiches und teilweise sogar der Länder in der Führung der Wohnungspolitik bedauern müssen. Es mußte darunter die strenge Durchführung staatspolitischer Grundsätze leiden, nach welchen bei dem verschiedenen Umfang der Wohnungsnot in den einzelnen Landesteilen und Gemeinden große Aufgaben der Bevölkerungs- und der Wirtschaftspolitik zu lösen waren. Insbesondere mußten die Umsiedlung großer Teile der arbeitenden Bevölkerung infolge von Wandlungen im Aufbau der Wirtschaft und die Festhaltung der halbländlichen und ländlichen Bevölkerung im Kampfe gegen die Landflucht im Auge behalten werden. Allen voran hat die preußische Regierung den Versuch gemacht, durch Bildung eines staatlichen Ausgleichsfonds aus den Hauszinssteuermitteln die Möglichkeit zur Durchführung einer solchen Politik zu erhalten. Aber die praktische Durchführung mußte darunter leiden, daß die Mittel im Verhältnis zur Größe der zu be-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wältigenden Aufgaben viel zu gering, teils jedoch auch die widerstrebenden Kräfte zu mächtig waren.

Die finanzielle Unterstützung des Wohnungsbaues durch die öffentliche Hand, deren Prinzipien in der Abhandlung von Professor Pribram gewürdigt sind und deren Praxis im einzelnen im 2. Teil dieser „Beiträge" eingehend erörtert wird, hat auf einem Gebiete allerdings zu wesentlichen Erfolgen geführt: zu einer starken Förderung von Flachbauten und zu Verbesserungen in städtebaulicher, grundrißlicher und ästhetischer Hinsicht. Allerdings überschritt man anfangs in der Größenbemessung der Wohnungen die naturgegebenen Grenzen. Es lag im Zuge der Zeit, daß die als Höchstgrenze in den Richtlinien für die Baukostenzuschüsse angegebene Wohnfläche von 70 qm schnell die unterste Grenze wurde, obwohl in den Vorkriegsjahren der Hauptteil der Kleinwohnungen keine größere Wohnfläche als 50—60 qm aufwies. Gerade in der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses sind die Grenzen naturgemäß nur durch die Lasten gesteckt, welche den Mietern oder Eigentümern für ihre Wohnung erwachsen. Infolge des Währungsverfalles fehlte dieser Maßstab, weil es damals Zeiten gab, in denen mit einem Tageslohn die Jahresmiete bezahlt werden konnte. Erst nach der Währungsfestigung lernte man wieder wirtschaftlich denken und rechnen und suchte nach den sparsamsten, wirtschaftlichsten Wohnformen. Der nach der Währungsfestigung sich von Jahr zu Jahr stärker geltendmachende Zwang, gewisse Mindestraumforderungen für Mindestmietsätze bei gegenüber der Vorkriegszeit gestiegenen gesundheitlichen Anforderungen zu erfüllen, bringt auch für die Wohnungen im Mehrfamilienhaus gegenüber der Vorkriegszeit bessere Lösungen, läßt aber naturgemäß den Bau von Einfamilienhäusern zahlenmäßig gegenüber den ersten Nachkriegsjahren zurücktreten. Anzuerkennen ist das Bestreben, trotz aller wirtschaftlichen Nöte den Flachbau, d. h. die 2—2½-geschossige Bauweise beizubehalten; sie überwiegt auch heute noch. Der Bau von Einfamilienhäusern wird nach wie vor deshalb in besonderem Maße unterstützt, weil sich zeigt, daß bei ihm sowohl das Eigenkapital des Bauherrn in größerem Ausmaße herbeizuschaffen, aber auch sonst die Finanzierung leichter ist als bei größeren Wertobjekten.

Wohl der wesentlichste Grund für die wohnungsreformerischen Fortschritte in der Nachkriegszeit ist das Zusammenarbeiten der öffentlichen Körperschaften mit der gemeinnützigen Bautätig-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

keit. In den Jahren bis 1923 tritt die Wohnungserstellung durch das private Unternehmertum hinter der der öffentlichen Hand und der Baubereinigungen der verschiedenen Rechtsformen gänzlich zurück; seit dieser Zeit aber gewinnt die private Wohnungserstellung von Jahr zu Jahr an Bedeutung. Dabei ist scharf zu unterscheiden zwischen den Bauherren, die für den eigenen Bedarf, und denen, die für den Bedarf Dritter auf Spekulation bauen, d. h. die aus dem Verkauf oder der Vermietung der Wohnungen einen Erwerb oder Gewinn ziehen wollen und hierbei nicht auf Bestellung, sondern auf Vorrat bauen, in der bei der herrschenden Wohnungsnot sicheren Gewißheit, für diese Wohnungen Abnehmer zu finden, falls nicht die Mieten oder sonstigen Bedingungen die Leistungsfähigkeit der Abnehmer weit übersteigen. Daß solche Überforderungen tatsächlich vorgekommen sind, beweist der Umstand, daß in einzelnen Großstädten Neubauwohnungen lange Zeit unvermietet geblieben sind. Wenn in den letzten beiden Jahren der Anteil der privaten Bauherren am Wohnungsbau gegen 60% betrug, so beweisen die Erhebungen in den einzelnen Ländern, daß der für den eigenen Bedarf bauende Bauherr hieran den überwiegenden Anteil hat und der rein gewerbliche Bauunternehmer eine nur verhältnismäßig geringe Rolle spielt. Der gemeindeeigene Wohnungsbau tritt nur in den ersten Nachkriegsjahren besonders hervor, nimmt dann aber von Jahr zu Jahr ab und betrug in den letzten beiden Jahren nur etwa 10% der Wohnungsbauten.

Unter den gemeinnützigen Gesellschaften überwiegen zahlenmäßig die Vereinigungen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftung. Während im Jahre 1914 ihre Zahl 1342 betrug, wurden Ende 1928 beinahe 4400 gezählt. Die Hauptursachen für das starke Anschwellen dieser Zahl liegen in der Wohnungsnot und der Gewährung öffentlicher Mittel zum Wohnungsbau. Es wird nicht nur eine teilweise örtlich ganz phantastische Zersplitterung der Kräfte bedauert, sondern mehr noch darauf hingewiesen, daß sich vor allem unter den neugegründeten Genossenschaften viele finden, die mit „Gemeinnützigkeit" nichts zu tun haben. Die Revisionsverbände der Baugenossenschaften nehmen deshalb bei der Aufnahme von Mitgliedern eine scharfe Auswahl vor und umschließen zur Zeit neben Baubereinen anderer Rechtsform nur etwas mehr als 2600 Genossenschaften, die jetzt mehr als 400000 Wohnungen gegenüber einer Vorkriegszahl von etwa 30000 im Besitz haben. Während in den Groß- und Mittelstädten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

über die Hälfte aller Wohnungen der Nachkriegszeit von den gemeinnützigen Organisationen erstellt worden sind, herrscht auf dem Lande die Bautätigkeit des für den eigenen Bedarf bauenden Bauherrn vor. Das Städtebild hat in sehr vielen Groß- und Mittelstädten durch die geschlossenen, mehrere Hunderte, selbst Tausende von Wohnungen umfassenden Siedelungen dieser gemeinnützigen Bauträger eine ganz neue Gestalt gewonnen. Auch in Mittel- und Kleinstädten übt die vorbildliche Betätigung der Genossenschaften maßgebenden Einfluß auf die gesamte Bautätigkeit aus und hilft somit wesentlich an der Verbesserung des Wohnungswesens. An ihren Großbaustellen können die neuzeitlichen Fortschritte wirtschaftlicher Bauweise und Wohnformen ausgeprobt werden. Auch bei der Unterbringung der Beamten, der Kinderreichen, der Kriegsbeschädigten usw. helfen die gemeinnützigen Bauvereine in vorbildlicher Weise, dabei gliedern sie ihren Siedlungen häufig wichtige Wohnungsergänzungen in Gestalt von Kindergärten, Volksheimen, Haushaltungsschulen, Büchereien usw. an und verschaffen somit sozialen Rücksichten weitgehende Beachtung. Darin liegt eine wichtige Rechtfertigung dafür, daß die öffentliche Hand bei der Vergebung von Baudarlehn sie vorzugsweise berücksichtigt oder ab und zu ihnen auch höhere Darlehen als dem gewerblichen Unternehmertum gewährt.

Die Gründung besonderer gemeinnütziger Organisationen, der sogenannten Wohnungsfürsorgegesellschaften, deren Tätigkeit über den Aufgabenkreis der örtlichen Bauvereine weit hinausgehen sollte, wurde in vorbildlicher Weise vom preußischen Staat vom Jahre 1918 an unterstützt, nachdem schon im Jahre vorher in Sachsen auf Anregung und unter Mitwirkung des Verfassers die Landessiedlungsgesellschaft „Sächsisches Heim" als erste deutsche Wohnungsfürsorge-Gesellschaft gegründet worden war. Diese Organisationen, die auch in den süddeutschen Ländern eine große Rolle spielen, sollen als Organe der staatlichen Wohnungspolitik in engster Fühlung mit den kommunalen und sozialen Selbstverwaltungskörpern ihres Bezirkes der Förderung des Kleinwohnungswesens dienen; deshalb hat in allen Ländern der Staat jeweils mindestens die Hälfte ihres Stammkapitals in Händen und weitgehenden Einfluß auf Geschäftsführung und Aufsichtsrat. Während ihre Hauptbetätigung in der Übergangszeit in der Bewirtschaftung des staatlichen Bauholzes und in der zweckmäßigsten Anpassung an die jeweilig drängendsten, häufig schnell wechselnden Tages-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

aufgaben lag, schält sich seit den letzten Jahren langsam und in mühsamer Arbeit die große Linie ihrer wichtigsten Aufgabe, die planmäßige Wohnungsbaupolitik, heraus. Herrscht im allgemeinen Klarheit über ihre Zielsetzung, so hat man bisher doch sich gescheut, die Wege einzuschlagen, auf denen allein man zur Durchführung dieses Zieles gelangen kann. So Großes sie bisher vor allem in finanzieller und technischer Betreuung des Kleinwohnungsbaues geleistet haben, konnten sie deshalb zu wirklichen Instrumenten großzügiger staatlicher Wohnungspolitik bis jetzt noch nicht werden.

Ähnlich steht es mit der Deutschen Bau- und Bodenbank (Berlin), vormals Deutschen Wohnstättenbank, die, 1923 gegründet von den Wohnungsfürsorgegesellschaften und der Preußischen Landespfandbriefanstalt, sehr bald in ausschlaggebender Weise die finanzielle Hilfe des Reiches fand. Das Reich übernahm nicht nur den Hauptteil des Stammkapitals, sondern übertrug ihr schon in den ersten Jahren ihres Bestehens die Weiterleitung erheblicher Reichsmittel für die Ansiedlung abgebauter Beamter und für die Beschaffung von Wohnungen im besetzten Gebiet für ausgewiesen gewesene Reichsbeamte und stärkte ihren Kredit, indem es die Bürgschaft für Zwischenkredite in Höhe von 250 Millionen Mark übernahm. Die Deutsche Bau- und Bodenbank hat die Aufgabe, Zwischenkreditmittel während der Bauzeit, sogenanntes Baugeld, bis zur Fertigstellung der Bauten und damit der Auszahlung der Hypotheken bereitzustellen. Die Bank hat im Jahre 1929 einen Umsatz von mehr als fünf Milliarden Mark gehabt. Bei dem überwiegenden Einfluß des Reiches besteht hier also die allerbeste Möglichkeit, aktiv fördernd im Sinne einer Verbesserung des Wohnungswesens zu wirken und durch Versagen von Krediten die Durchführung ungeeignet erscheinender Bauvorhaben zu verhindern.

Ein öffentlich-rechtliches Realkreditinstitut von besonderer Bedeutung hat sich der preußische Staat in der Preußischen Landespfandbriefanstalt Berlin im Jahre 1923 geschaffen. Sie hat seine Interessen vor allem nach der Richtung zu verfolgen, daß sie für solche Landesteile sorgt, die sich aus eigener Kraft nicht helfen können, und daß sie eine im Realkreditversorgungssystem der Vorkriegszeit besonders fühlbare Lücke schließt, indem sie insbesondere auch Kleinobjekte außerhalb der Großstädte beleihen soll.

Um ausgesprochene Übergangsmaßnahmen handelte es sich bei den gesetzlichen und behördlichen Eingriffen in die Regelung der Baustoff-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

beschaffung, die nach Besserung der Wirtschaftsverhältnisse wieder verschwinden konnten. Die während des Krieges für die Bewirtschaftung von Ziegeleierzeugnissen, Kunststeinen, Kalk und Zement eingeführten, bereits geschilderten Zwangsbewirtschaftungsvorschriften wurden ergänzt durch die Bestimmungen der Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 15. Januar/19. Dezember 1919. Diese Vorschriften sowie die behördliche Zuteilung der Kohle an die Baustoffindustrie gaben den Behörden einen weitgehenden Einfluß auf die Erzeugung, Verwendung und Preisregelung dieser Baustoffe. Daß hierdurch die Baustoffbeschaffung wesentlich erleichtert und vor allem verbilligt worden wäre, wird von vielen bestritten. Die Klagen über Baustoffwucher wollten in all diesen Jahren nicht verstummen und hatten zweifellos vielfach ihre Berechtigung. Alle übrigen Baustoffe waren von einer amtlichen Bewirtschaftung frei; nur zur Sicherung des Bedarfs an Bauholz für den mit öffentlichen Mitteln unterstützten Wohnungsbau wurden noch besondere Maßnahmen getroffen. Fast sämtliche Länder haben aus ihren Forsten Holz zur Verfügung gestellt und hierbei vor allem in den Preisen wie der Bezahlungsart Vergünstigungen gewährt. Fast durchweg wurde dieses verbilligte Staatsholz von den gemeinnützigen Siedelungs- und Wohnungsfürsorgegesellschaften bewirtschaftet; den Bauherren wurden auf diese Weise recht große Bauverbilligungen ermöglicht, insbesondere deshalb, weil den genannten Gesellschaften zugemutet wurde, noch in einer Zeit, in der Handel und Gewerbe mit Rücksicht auf die zunehmende Geldentwertung längst zu gleitenden Preisen übergegangen waren, Bauholz und Schnittwaren aus diesem Staatsholz zu Festpreisen abzugeben. Der Druck der Baustoffnot veranlaßte einzelne Länder und Stadtverwaltungen, selbst oder auf dem Wege über gemischtwirtschaftliche Unternehmungen planmäßige Vorratswirtschaft zu treiben oder durch Eigenbetrieb von Ziegeleien, Zement-, Kalk-, Dachziegelfabriken und ähnlichen die Preisgestaltung der Baustoffe zu beeinflussen. Die Kohlennot und die Schwierigkeiten bei Beschaffung von Mauerziegeln führten in zahlreichen Gegenden zu Versuchen mit Lehmbau- und Bauweisen mit kohlesparenden Baustoffen. Damals entstand in Dresden der Ausschuß für Lehm- und Ersatzbauweisen, der nach Überwindung dieser besonderen Nöte sich zum Deutschen Ausschuß für wirtschaftliches Bauen erweiterte, dessen Aufgabe die Untersuchung und Verwertung der auf diesen Gebieten gesammelten Erfahrungen ist.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die weitgehende Unterstützung der Wohnungsbautätigkeit mit öffentlichen Mitteln zwang naturgemäß, auf möglichste Verbilligung der Baukosten hinzuwirken. Außer der Anpassung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Aufschließung des Baugeländes und die Ausführung der Bauten gehören hierher die Bestrebungen auf Normung und Rationalisierung[2]. Auf dem Teilgebiete der Baunormung, welche die Massenherstellung der wichtigsten Bauteile in gleichen Abmessungen und Formen erstrebt, und der Typisierung, welche die Normallösung für die gleiche immer wiederkehrende Bauaufgabe im Auge hat, sind bedeutsame Ergebnisse erzielt. Ebenso bedeutungsvoll ist die Frage der Rationalisierung des Wohnungsbaues, d. h. seiner Durchdringung mit wirtschaftlichen Gedanken jeder Art zur Ausschaltung aller unrentierlichen Kosten. In Erkenntnis der Bedeutung dieser Bestrebungen hat der Reichstag 1927 besondere Mittel für ihre Durchführung bereitgestellt; auf Grund dessen wurde die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen in Berlin gegründet.

Erwähnenswert sind noch die mit der Verbilligung des Bauens durch Selbsthilfe gesammelten Erfahrungen. Die Selbsthilfe findet sich in zweierlei Form, einmal der des einzelnen Wohnungsbewerbers und seiner Angehörigen am eigenen Bau und dann der Vereinigung mehrerer Personen zu gegenseitiger Hilfe in Arbeitsgemeinschaften. Während die Hoffnungen auf große Ersparnisse durch die erste Form sich nur selten erfüllt haben, führte letztere Form zu günstigen Ergebnissen, wenn in den Arbeitsgemeinschaften auch Handwerker vertreten waren. In diesem Falle konnten häufig die Unternehmergewinne ganz ausgeschaltet werden.

Die Entwicklung der Baukosten weist in der Zeit des Währungsverfalles örtlich und zeitlich große Unterschiede auf. Der erstmaligen Regelung des Baukostenzuschußverfahrens, welche die Beihilfen in Form von verlorenen, nicht rückzahlbaren Zuschüssen gab, machte man den Vorwurf, daß sie stark preissteigernd gewirkt habe, und die gleichen schädlichen Folgen sollen die späteren gleitenden Beihilfedarlehen gehabt haben. Es wird sich kaum jemals einwandfrei feststellen lassen, wie weit diese Behauptungen zutreffen, wie weit überhaupt in der Zeit des Währungsverfalles eine echte Preissteigerung, nicht nur das

[2] Vgl. den Beitrag von Baurat Lübbert, Baukosten und Rationalisierung, in Bd. 177. II. Teil.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

äußere Zeichen der Geldentwertung eingetreten ist. Seit der Währungsfestigung ist die Preisbewegung der Baukosten ebenfalls nicht einheitlich gewesen. Unmittelbar nach der Währungsfestigung im Jahre 1924 lagen die Herstellungskosten einer Wohnung etwa 40% höher als die der Vorkriegszeit und sind bis Ende 1929 auf mehr als 80% Verteuerung gestiegen, dabei zeigt die Baukostenmeßzahlkurve in diesen sechs Jahren ein starkes Auf und Ab. Auffallend aber und in ihren Ursachen bisher noch nicht einwandfrei untersucht ist die Tatsache, daß die Baukostenverteuerung in diesen Jahren stets wesentlich über der sonstigen Verteuerung lag und auch heute noch liegt.

Ein wesentlicher Teil der Gesamtgestehungskosten einer Wohnung fällt auf die Straßenanliegerbeiträge. Gewiß haben die Gemeinden in der Nachkriegszeit weit häufiger und in größerem Umfange als vor dem Kriege durch Stundung zu günstigem Zinsfuß, teilweisen oder völligen Erlaß dieser Kosten den Wohnungsneubau gefördert. Immerhin wollen jedoch die Klagen über zu hohe Straßenanliegerkosten nicht verstummen, und auch heute noch wird vor allem Geländeaufschließung nach neuzeitlichen Gesichtspunkten und eine Änderung des Kostenumlegungsverfahrens wie der Erhebung verlangt. Hingegen sind die baupolizeilichen Anforderungen vor allem an Flachbauten im Sinne der in der Vorkriegszeit erhobenen Wünsche der Wohnungsreformer fast allgemein geändert worden. Trotz des starken Einflusses, den der Städtebau auf das Wohnungswesen ausübt, sind auf diesem Gebiete in der Nachkriegszeit gesetzliche Neuregelungen nicht erfolgt. Dennoch muß durchaus anerkannt werden, daß die städtebauliche Wissenschaft und Praxis an den Schäden der Vergangenheit gelernt hat. Die preußische Staatsregierung arbeitete bereits 1923 Grundzüge für ein Gesetz zur Aufstellung und Durchführung von Siedlungs- und Bebauungsplänen aus; der Entwurf eines preußischen Städtebaugesetzes liegt dem Landtag schon seit längerer Zeit vor, ist aber noch nicht verabschiedet, so daß bei der Ungewißheit, in welcher Gestalt er Gesetz wird, ein Eingehen auf seinen Inhalt sich erübrigt.

Das Bedürfnis, die städtebauliche Entwicklung in Gegenden, die bereits stark besiedelt sind oder eine starke Besiedlung erwarten lassen, in geordnete Bahnen zu lenken, hat in Sachsen wie in verschiedenen preußischen Provinzen in den letzten Jahren zur Bildung von Landesplanungsverbänden geführt. Mitglieder dieser Verbände sind fast in allen Fällen Stadt- und Landkreise, Industrie- und Handels-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

kammern, Landwirtschaftskammern, Vertretungen von Unternehmerverbänden und interessierter Verwaltungen, vor allem der Provinzial-, der Eisenbahn- und Postverwaltungen, der Bergbehörden usw. Der Gebietsumfang dieser Verbände ist sehr verschieden und umfaßt in der Regel zusammenhängende Wirtschaftsgebiete ohne Rücksicht auf Regierungs-, Provinz- oder Landesgrenzen. Schon in der kurzen Zeit ihrer Wirksamkeit haben sie sich zur Überwindung zahlreicher Schwierigkeiten als geeignet erwiesen. Eine Landesplanung, die aus den Erfahrungen der Vergangenheit auf dem Gebiete städtebaulicher Entwicklung die richtigen Lehren zieht, kann in der Zukunft für die Beschaffung preiswerten Bau- und Siedlungslandes von ausschlaggebender Bedeutung werden.

Während in der Vorkriegszeit die Kosten des Grundstückes auf die Höhe der Gesamtherstellungskosten einer Wohnung zumal im Bereiche der stetig wachsenden Großstädte meist von erheblichem Einfluß und eine der Hauptursachen der vielbeklagten übermäßigen Grundstücksausnutzung waren, sind sie in den ersten Nachkriegsjahren von geringerer Bedeutung gewesen, spielen aber seit etwa zwei Jahren schon wieder eine größere Rolle. Dabei scheinen die Baulandpreise ihre frühere Abhängigkeit vom dauernden Ertragswert der Baulichkeiten gänzlich verloren zu haben und bestenfalls nur noch mit den Gesamtgestehungskosten und der Geldentwertung in Zusammenhang zu stehen. In zahlreichen Fällen übersteigen sie deshalb ihren früher üblichen Anteil am Dauerertragswert. Eingehende Untersuchungen hierüber fehlen allerdings noch. Die in der Nachkriegszeit vom Reich und den Ländern getroffenen Maßnahmen zur Verbilligung des Bodens und zur Verhütung der Bodenspekulation haben mehr grundsätzliche Bedeutung für die Zukunft. Den in einigen Ländern erlassenen Bodensperrgesetzen kommt nur vorübergehende Bedeutung zu, da sie insbesondere in den ersten Nachkriegsjahren eine Überfremdung des ländlichen wie des städtischen Grundbesitzes verhindern sollten. Die neuere Gesetzgebung, ausgehend von den Artikeln 153 und 155 der Weimarer Verfassung vom 11. August 1919, hat eine Reihe von Maßnahmen gebracht, welche an Stelle des unbeschränkten römischrechtlichen Privateigentums eine soziale Gestaltung des Eigentumsbegriffes mit sich bringt. Hierzu gehören neben dem Erbbaurecht in der Fassung der Reichsverordnung vom 15. Januar 1919 das Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920 und das Reichssiedelungs-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gesetz vom 11. August 1919. Dieses stellt für die ländliche Siedelung ein Bodenbeschaffungsgesetz dar. Das Erbbaurecht und das Heimstättengesetz geben im wesentlichen neue Formen der Bodenvergebung, durch welche seine spekulative Verwertung verhindert, der Boden vielmehr im allgemeinen Interesse Bindungen unterworfen wird. Nach § 28 des Reichsheimstättengesetzes können zur Begründung und Vergrößerung von Heimstätten geeignete Grundstücke unter den Voraussetzungen und in dem Verfahren enteignet werden, die für die Enteignung von Siedlungsland und von Bauland für Wohnungen gelten. Wenigstens insoweit wird die Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 15. Januar/9. Dezember 1919 auch über die Gegenwart hinaus richtungweisend wirken können. Durch diese Verordnung erhielten die Bezirkswohnungskommissare die Befugnis, wenn für Klein- und Mittelwohnungen Bau- und Gartenland in passender Lage zu angemessenen Preisen nicht zur Verfügung steht, geeignete Grundstücke gegen angemessene Entschädigung zu enteignen. Es bleibt zu hoffen, daß die mit diesen Bestimmungen und mit der seit 1924 stärker betriebenen gemeindlichen Bodenpolitik gesammelten Erfahrungen ihren Niederschlag in einem besonderen Reichsgesetz finden und Auswüchse der Bodenspekulation verhindert werden. Das sogenannte Festungsenteignungsgesetz vom 27. April 1920 gibt den Festungsgemeinden und unter bestimmten Voraussetzungen auch den anstoßenden Gemeinden, bei Aufhebung oder Ermäßigung der den Grundstücken in den Außenbezirken auferlegten Rayonbeschränkungen ein weitgehendes Enteignungsrecht für Zwecke des gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungswesens sowie zur Schaffung von Grünanlagen und Kleingärten. Dabei ist die Entschädigung nach dem Werte zu bemessen, den das Grundstück am 1. August 1914 unter Berücksichtigung des dauernden Bestehens der Rayonbeschränkung hatte. Für die Anlegung und dauernde Erhaltung von Kleingärten ist die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 von besonderer Bedeutung. Durch sie wird dem Inhaber des Kleingartens der sichere Besitz seiner Parzelle gewährleistet und er vor willkürlicher Preisbemessung und Kündigung seitens des Grundbesitzers geschützt. Sie gibt auch die gesetzliche Handhabung für die Beschaffung des notwendigen Landes für Kleingartenzwecke.

Gegenüber seiner früheren Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch erhielt das Erbbaurecht durch die Reichserbbauverordnung eine

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

klarere Festlegung, die vor allem seine Beleihbarkeit wesentlich erleichtert. Demzufolge hat es auch in allen Ländern weit größere Anwendung als früher gefunden. Allerdings wirkten seiner stärkeren Verbreitung die wirtschaftliche Ungewißheit und die während des Währungsverfalles gesammelten Erfahrungen entgegen. Das Reichsheimstättenrecht hat sich in den Ländern in verschiedenem Umfange eingeführt. Während Sachsen seine Ausführungsbestimmungen bereits ein Jahr nach Erlaß des Gesetzes veröffentlichte, kamen die preußischen Bestimmungen erst vier Jahre später heraus. Deshalb konnten in Sachsen bis 1929 mehr als 4500 Reichsheimstätten ausgegeben werden, auch wurde hier von der Möglichkeit, Reichsgartenheimstätten zu gründen, dank der besonderen staatlichen Förderung, weitgehend Gebrauch gemacht. Hingegen macht in Preußen die Vergebung von Reichsheimstätten nur langsam, wenn auch von Jahr zu Jahr mehr Fortschritte.

Zahlreich und mannigfaltig sind die Maßnahmen von Reich, Ländern und Gemeinden bei Steuervergünstigungen für den Wohnungsbau, um diesen anzuregen und zu verbilligen. Nur die wichtigsten können hier Erwähnung finden. Nach § 59 des Einkommensteuergesetzes vom 24. März 1921/20. März 1923 waren Aufwendungen für die Neubeschaffung von Kleinwohnungen sowie Zuwendungen an gemeinnützige Vereinigungen, Stiftungen, Länder und Gemeinden zum Zwecke der Förderung des Kleinwohnungsbaues vom steuerbaren Einkommen abzugsfähig. Bedauerlicherweise sind diese Vergünstigungen durch das Einkommensteuergesetz vom 10. August 1925 beseitigt worden. Über die Auswirkungen dieser Steuerbefreiung liegen Veröffentlichungen nicht vor. In Sachsen sind durch das Gesetz vom 27. Mai 1926 grundsätzlich alle Geschäfte, die dem Kleinwohnungsbau dienen, von Steuern und Gebühren des Landes und der Gemeinden befreit. Befreiung von staatlichen Grund- und Gebäudesteuern auf eine größere Reihe von Jahren nach Errichtung der Neubauten haben fast sämtliche Länder, in vorbildlicher Weise vor allem Bayern, eingeführt. Schließlich ist noch der Stempel- und Steuervergünstigungen der gemeinnützigen Bauunternehmungen zu gedenken, die vom Reich und einzelnen Ländern diesen gewährt werden, bei denen aber Einheitlichkeit stark zu vermissen ist, so daß neuerlich diese Frage reichsgesetzlich geregelt werden soll.

Von viel zu wenig beachteter Rückwirkung auf das Wohnungswesen ist die Erzbergersche Steuerreform. Während in der Vorkriegszeit

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die Gemeinden in der Regelung der Einkommenbesteuerung das wichtigste Mittel zur Anlockung kräftiger Steuerzahler hatten und dieses Mittel bis zum gegenseitigen schärfsten Wettbewerb ausnutzten, andererseits diejenigen Volkskreise, die wenig Einnahmen, dafür aber große Lasten brachten, mit Erfolg von sich fernzuhalten versuchten, haben die Gemeinden heute in der Hauptsache nur noch hinsichtlich der Gewerbesteuern und Grundsteuern Bewegungsfreiheit und sind in der Einkommensteuer Kostgänger des Reiches. Das Grundproblem der Reichsverfassung ist die Aufgaben- und Einnahmenverteilung zwischen Reich und Ländern und damit der viel kritisierte Finanzausgleich. Der Aufgabenverteilung soll der Finanzausgleich entsprechen, d. h. Steuerquellen und Steuererträgnisse sollen zwischen den Aufgabenträgern, entsprechend der Art und dem Umfang ihrer Lasten, verteilt werden. Was für das Verhältnis von Reich und Ländern gilt, gilt ebenso für das Verhältnis von Ländern und Gemeinden. Die Steuern sollen unter Wahrung der allgemeinen staatspolitischen Belange entsprechend den tatsächlichen berechtigten öffentlichen Bedürfnissen der Gemeinden verteilt werden. Hierbei bereiten naturgemäß die stark wechselnden wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse in den Gemeinden und vor allem das Auftauchen immer neuer Aufgaben die größten Schwierigkeiten. Auf diese Weise ist aber wenigstens der große Ausgleich innerhalb des gesamten Staatsgebietes zwischen Stadt und Land, zwischen leistungsschwachen und leistungsstarken Bezirken möglich. Insbesondere kann auf diese Weise das Wohnungs- und Siedlungswesen nach besseren, d. h. größeren Gesichtspunkten als unter den Vorkriegssteuerverhältnissen geregelt werden. Daß nähere Untersuchungen über die Auswirkungen des Finanzausgleiches nach dieser Richtung noch nicht vorliegen, ist bedauerlich. Denn die demnächst erforderliche Reichsfinanzreform kann sehr leicht, besonders in der Hauszinssteuerfrage, eine Regelung bringen, durch welche die Vorteile des Finanzausgleiches verlorengehen und jede staatliche Wohnungspolitik unmöglich gemacht wird.

Daß die durch die staatspolitische Umwälzung in den ersten Nachkriegsjahren hervorgerufene Bewegung zur Sozialisierung des Wohnungswesens, d. h. zur Vergesellschaftung der Herstellung und Verwaltung der Wohnungen, auf ein undurchführbares Ziel hinsteuerte, wurde sehr bald erkannt. Große Erfolge sind dagegen auf dem Gebiete einer Teilsozialisierung des Baugewerbes durch die sogenannten „so-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zialen Baubetriebe" erzielt worden. Gegründet im Jahre 1919 als Bauproduktivgenossenschaften und später von baugewerblichen Gewerkschaften geleitet, wollten sie zunächst die anfängliche Unlust der Bauarbeiter beheben und weiterhin durch rationelle Betriebsführung die Bauleistungen erhöhen, indem man zugleich die Bauarbeiter zu interessierten Mitarbeitern am Unternehmen machte. In zahlreichen Bauhütten hat dann der Gedanke der gemeinwirtschaftlichen Arbeit in breiterer, selbständiger Unternehmungsform auf den Kleinwohnungsbau einen bestimmenden Einfluß gewonnen und seit fünf Jahren in der Dewog, der Deutschen Wohnungsfürsorge A.-G. für Beamte, Angestellte und Arbeiter, unter lebhaftester Unterstützung seitens der freien Gewerkschaften seinen stärksten Vertreter gefunden. Die wirtschaftliche Bedeutung der Dewog liegt insbesondere darin, daß über sie Kapitalquellen (die Volksfürsorge-Hamburg und die Arbeiterbank-Berlin) erschlossen werden, die sonst dem Wohnungsbau nicht zufließen würden.

Die Wohnungsaufsicht in baulicher und die Wohnungspflege in sozialer und gesundheitlicher Hinsicht mußten in den Nachkriegsjahren notgedrungen stark vernachlässigt werden. Bei der im allgemeinen finanziell ungünstigen Lage der Vermieter und der Mieter, bei der herrschenden Wohnungsnot und Kapitalarmut war die Möglichkeit zur Behebung der Mißstände nur gering; man mußte sich in den Ländern und Gemeinden damit abfinden, daß nur in einzelnen Fällen und nur mit geringen Mitteln geholfen, sonst nur Belehrungen und Aufklärungen über sachgemäße Benutzung und pflegliche Behandlung der Wohnungen gegeben werden konnten. Hier wird erst nach Besserung der Verhältnisse am Wohnungsmarkt Durchgreifendes geschehen können, allerdings bei den vielfach festgestellten Mißständen auch geschehen müssen.

IV. Schlußbetrachtung.

Die Erfahrungen und Erkenntnisse der letzten zwanzig Jahre müssen wegweisend sein für die zukünftige Regelung des Wohnungswesens. Deutschland wird sich auch in seiner Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik darauf einstellen müssen, daß es noch viele Jahrzehnte an den Kriegsfolgen zu tragen haben wird. Aus der Vorkriegszeit ergeben sich als sicher wiederkehrende Tatsachen, daß das private gewerbliche Bauunternehmertum weder mengen- noch gütemäßig im

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Kleinwohnungsbau den im Interesse der Allgemeinheit zu stellenden Anforderungen genügen kann, und daß die Not an zweitstelligen Hypotheken das schwerste Hindernis zu einer befriedigenden Regelung des Wohnungsmarktes bilden wird. Die Erfahrungen der Nachkriegszeit lehren, daß die Wohnungszwangswirtschaft in der Mietenregelung und der Raumbewirtschaftung erst dann beseitigt werden kann, wenn Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt sich ausgeglichen haben und keine Gefahr mehr besteht, daß die Mieten über ihre Anpassung an die allgemeine Teuerung hinaus gesteigert werden. Nach der Beseitigung der Wohnungsnot entsteht die Notwendigkeit der *Wiedereinführung von Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege und der* finanziellen Förderung des Baues derjenigen Wohnungen, welche die zu beanstandenden Wohnungen ersetzen müssen. Hierfür und für die Deckung des laufenden Wohnungsbedarfes wird die Weitererhebung und Weiterverwendung der Hauszinssteuer erforderlich sein. Solange die Kriegsfolgen der Allgemeinheit des deutschen Volkes noch außergewöhnliche Lasten aufbürden, ist es nicht zu verantworten, einem einzelnen, nur 2% der Bevölkerung umfassenden Teil auf Kosten von 98% der Bevölkerung Sondergewinne zuzuführen. Die Bestimmungen *über die Verwendung dieser Mittel sind so beweglich zu gestalten*, daß sie sich allen denkbaren Möglichkeiten der wirtschaftlichen Entwicklung reibungslos anpassen können. Bei dem gegenwärtigen Altersaufbau der Bevölkerung ist in absehbarer Zeit eine starke Zunahme derjenigen Familien zu erwarten, die zwar leistungswillig, aber zu leistungsschwach sind, um selber für gesundheitlich einwandfreie Unterkunft zu sorgen; auch hierzu müssen, aber können auch die Mittel auf dem bezeichneten Wege gewonnen werden. Die Befriedigung des Wohnungsbedarfes der Minderbemittelten darf auch in Zukunft nicht dem privaten Gewinnstreben des gewerblichen Unternehmertums allein überantwortet werden, eine leistungsfähige gemeinnützige Bautätigkeit bleibt als wichtige Ergänzung nicht zu entbehren. Reich und Länder dürfen das ihnen von der Not in die Hand gedrückte Steuer nicht wieder aus der Hand geben. Sie müssen zum Nutzen des gesamten Volkes noch auf Jahrzehnte hinaus die Führung in der Hand behalten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Anhang: Quellenangabe.

Eberstadt, Unser Wohnungswesen und die Notwendigkeit der Schaffung eines preußischen Wohnungsgesetzes. Jena 1910. — Feig und Mewes, Unsere Wohnungsproduktion und ihre Regelung. Göttingen 1911. — Altenrath und Vormbrock, Praktische Wohnungsfürsorge. Münster 1914. — Die Wohnungsfrage in Deutschland. Vorträge, gehalten auf der Internationalen Baufachausstellung in Leipzig 1913. Dresden. — Koch, Städtische Ansiedlungs- und Bebauungsfragen. Berlin-Friedenau 1916. — Fuchs, Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege. Leipzig 1917. — Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. Stuttgart 1918. — Wagner, Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege. Stuttgart 1917. — Landmann, Hahn und Gretschel, Kommunale Wohnungs- und Siedlungsämter. Stuttgart 1919. — Ellinger, Sozialisierung des Bau- und Wohnungswesens. Hamburg 1920. — Fischer, Die Sozialisierung des Wohnwesens und der Baustoffproduktion. Dresden 1921. — Hermann, Die Wohnungsfrage und die Bedeutung der sozialen Baubetriebe. Berlin 1927. — Gut, Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Weltkriege. München 1928. — Schulte, Jahrbuch für Bodenkredit. Berlin 1928. — Internationales Arbeitsamt, Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Kriege. Studien und Berichte. Reihe G. Genf 1924. — Lehmann, Die Geldbeschaffung für den Wohnungsbau. Berlin 1928. — Nadel, Die deutsche Wohnungspolitik der letzten Jahre und die Bekämpfung des Wohnungsmangels. Berlin 1927. — Gärtner, Die Finanzierung des Wohnungsbaues in Baden. Schriftenreihe des Badischen Landeswohnungsfürsorgevereins. 1928. — Doenecke, Der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk. Essen 1926. — Dreißig Jahre Wohnungsreform 1898—1928. Denkschrift aus Anlaß des 30jährigen Bestehens. Herausgegeben vom Deutschen Verein für Wohnungsreform. Berlin 1928. — Baujahrbuch, Jahrbuch für Wohnungs-, Siedlungs- und Bauwesen. Band I—III. Jahrgänge 1918—1922, 1924—1925, 1926—1927. Berlin. — Denkschrift des Reichsarbeitsministers über die Wohnungsnot und ihre Bekämpfung. Reichstagsdrucksachen Nr. 3777 vom 14. Dezember 1927. — Der Stand des Wohnungswesens in Preußen in den Jahren 1921—1928. Berichte in dem Amtsblatt des preußischen Ministeriums für Volkswohlfahrt. Berlin. — 10 Jahre Arbeits- und Wohlfahrtsministerium im Freistaat Sachsen 1919—1929. Dresden 1929. — Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1918—1929. München, Bayerischer Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens. — Württembergisches Jahrbuch für Statistik und Landeskunde. Jahrgang 1927. Stuttgart. — Württembergische Wohnungskreditanstalt. Stuttgart. Geschäftsberichte 1927—1928. — Schriften der Vereinigung deutscher Wohnungsämter. Heft 1—11. Berlin. — Zeitschrift für Wohnungswesen. Jahrgänge 1913—1929. Berlin. — 5 Jahre Dewog-Arbeit. Wohnungswirtschaft. Mitteilungen der Dewog und der Dewog-Revisionsvereinigung. Berlin. Jahrgang VI. Heft 6/7 vom 20. März 1929. — Reichsgesetzblatt von 1914—1929.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wandlungen des Miet- und Wohnrechts in Deutschland.

Von

Dr. Franz Hertel,
Oberlandesgerichtsrat in Oppeln.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Mietrecht der Vorkriegszeit und Kriegsmaßnahmen	53
Die Vorläufer der Mieterschutzgesetzgebung von 1918 bis 1922	54
Das Reichsmietengesetz	58
Das Mieterschutzgesetz	67
Das Wohnungsmangelgesetz	73
Neubauten und Genossenschaftsbauten	78
Änderung der drei Reichsgesetze, fortschreitende Lockerung der Zwangswirtschaft	79
Bekämpfung des Mietwuchers	81
Der Abbau der Zwangswirtschaft in Preußen	83
Übergangsvorschriften für zwangswirtschaftsfreie Räume	84

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Vor dem Kriege bestand nach deutschem Recht für die Regelung der Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter von Wohnungen und anderen Räumen eine fast unbeschränkte Vertragsfreiheit. Das BGB. enthielt zwar in 46 Paragraphen eine eingehende Regelung des Mietrechts, allein seine Vorschriften waren fast durchweg nur dispositiver Natur, galten also nur, falls die Parteien nichts Abweichendes vereinbart hatten. Derartige von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarungen wurden, begünstigt durch die Benutzung von Mietvertragsformularen, in der Praxis zur Regel. Da der Zusammenschluß der Hausbesitzer erheblich weiter fortgeschritten war als der der Mieter, so vermochten sich überwiegend die von den Hausbesitzerorganisationen aufgestellten Vertragsformulare durchzusetzen, so daß in weitem Umfange die Rechte, welche den Mietern nach der Regelung des BGB. zustehen sollten, ausgeschlossen oder beschränkt, die Rechte der Vermieter dagegen erheblich erweitert wurden. So war in den Formularen ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung häufig schon bei geringfügigen Verstößen gegen die umfangreiche Hausordnung oder bei einmaligem geringfügigen Mietzinsrückstand vorgesehen, während der Mieter auf Ansprüche wegen Mängel der Mietsache für die ganze Mietzeit verzichten mußte und sein Recht auf Minderung, Aufrechnung oder Zurückbehaltung gegenüber dem Mietzins weitgehend eingeschränkt wurde. Nur wenige Bestimmungen des Gesetzes waren zwingender Natur, so daß sie durch Vertrag nicht beseitigt werden konnten. So konnte nach § 276 BGB. die Haftung des Vermieters für Vorsatz nicht ausgeschlossen oder beschränkt werden, und nach § 540 war eine Vereinbarung nichtig, durch welche die Verpflichtung des Vermieters zur Vertretung von Mängeln der vermieteten Sache erlassen oder beschränkt wurde, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hatte. Nach § 544 konnte schließlich das Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung einer Wohnung oder eines anderen zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes nicht für den Fall ausgeschlossen werden, daß die Benutzung des Raumes infolge seiner Beschaffenheit mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist, und ein vorheriger Verzicht des Mieters auf dieses Kündigungsrecht blieb wirkungslos.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die wirtschaftlichen Umwälzungen, welche der Ausbruch des Krieges mit sich brachte, führten bald zu staatlichen Eingriffen in das Miet- und Wohnungsrecht. Während fast die gesamte männliche Bevölkerung im Felde stand, mußte die Heimat vor wirtschaftlichen Erschütterungen geschützt werden, und so wurde der Bundesrat bereits am 4. August 1914 ermächtigt, während des Krieges diejenigen gesetzlichen Maßnahmen anzuordnen, welche sich zur Abhilfe wirtschaftlicher Schädigungen als notwendig erwiesen (RGBl. S. 327). Damit war dem Bundesrat eine fast unumschränkte Gesetzgebungs- und Verordnungsgewalt übertragen worden. Auf Grund dieser Ermächtigung schützte er einmal ganz allgemein die Eigentümer von Grundstücken gegen die Folgen einer Kündigung von Hypotheken und Grundschulden durch Gewährung von Stundung (gesetzliches Moratorium) (Bekanntm. v. 22. Dezember 1914 — RGBl. S. 543) und insbesondere die Kriegsteilnehmer durch die Bestimmung, daß alle Rechtsstreitigkeiten, bei denen eine Partei zu den Kriegsteilnehmern gehörte, unterbrochen wurden oder auszusetzen waren (V. v. 4. August 1914 — RGBl. S. 328). Dadurch wurden insbesondere Exmissionen von Kriegsteilnehmern aus ihren Mieträumen verhindert. Die Verordnung vom 7. Oktober 1915 (RGBl. S. 642) gewährte den Hinterbliebenen von Kriegsteilnehmern ein unabdingbares Recht auf Kündigung des Mietverhältnisses in Gemäßheit des § 569 BGB.

Da über ganz Deutschland der verschärfte Belagerungszustand verhängt worden war, wurden auch von den Militärbefehlshabern auf Grund von § 9 b des Gesetzes vom 4. Juni 1851 „im Interesse der öffentlichen Sicherheit" zahlreiche örtliche Verordnungen erlassen, welche in das Miet- und Wohnwesen eingriffen, insbesondere die Freizügigkeit und die Zuzugsberechtigung beschränkten, sowie Exmissionen und Mietsteigerungen entgegentraten.

Die eigentliche Mieterschutzgesetzgebung setzte erst mit der Bekanntmachung vom 26. Juli 1917 (RGBl. S. 659) ein, welche gleichfalls auf Grund des Ermächtigungsgesetzes erging. Inzwischen hatte nämlich der nach Ausbruch des Krieges zunächst durch Auflösung zahlreicher Haushalte eingetretene vermehrte Überfluß an Wohnungen infolge Aufhörens jeglicher Bautätigkeit an vielen Orten bereits einem Mangel an Wohnräumen Platz gemacht. Die Verordnung vom 26. Juli 1917 beschränkte sich im wesentlichen darauf, den Mietern das Recht zu geben, die Entscheidung des Einigungsamtes über die Wirk-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

samkeit einer nach dem 1. Juni 1917 erfolgten **Kündigung** anzurufen, und ermächtigte das Einigungsamt, über die Dauer der Fortsetzung des Mietverhältnisses und die Erhöhung des Mietzinses zu entscheiden. Gleichzeitig erging eine Verordnung über das Verfahren vor den Einigungsämtern. Beide Bekanntmachungen erfuhren durch die Verordnung vom 23. September 1918 (RGBl. S. 1135ff.) eine erhebliche Ausgestaltung; insbesondere wurden die Landeszentralbehörden ermächtigt, anzuordnen:

a) daß ein Mietverhältnis über **Wohnräume** rechtswirksam nur mit vorheriger Zustimmung des Einigungsamtes gekündigt werden könne;

b) daß ein ohne Kündigung ablaufendes Mietverhältnis dieser Art sich auf unbestimmte Zeit verlängere, wenn der Vermieter nicht vorher die Zustimmung des Einigungsamtes zu dem Ablauf erwirkt hat;

c) daß der Vermieter von jeder Erhöhung des Mietzinses der Gemeindebehörde Anzeige zu erstatten habe.

Ferner wurde dem Einigungsamt die Befugnis erteilt, die nach § 549 BGB. erforderliche Genehmigung des Vermieters zur Weitervermietung bei Mietverhältnissen jeder Art auf Antrag des Mieters zu ersetzen. Durch die auf Grund des Gesetzes über die vereinfachte Form der Gesetzgebung für die Zwecke der Übergangswirtschaft erlassene Verordnung vom 22. Juni 1919 (RGBl. S. 591) wurde die Mitwirkung des Einigungsamtes bei der Kündigung auf Läden und Werkstätten ausgedehnt.

Den Vermietern konnte nunmehr die Verpflichtung auferlegt werden, der Gemeindebehörde von jedem Abschluß eines Mietverhältnisses über Wohnungen, Läden und Werkstätten Anzeige zu erstatten, und sowohl die Gemeindebehörde wie der Mieter konnte eine **Herabsetzung des Mietzinses** beim Einigungsamt beantragen. Die Unterlassung der Anzeige hatte eine durch Fristablauf heilbare Unwirksamkeit des Vertrages zur Folge. Ferner wurde der Kautschukparagraph 5a eingefügt, wonach die Landeszentralbehörde beim Auftreten außergewöhnlicher Mißstände infolge besonders starken Mangels an Mieträumen auch zum Erlasse anderer Anordnungen ermächtigt wurde. Auf Grund dieser Bestimmung sind dann vielfach örtliche Anordnungen ergangen, nach welchen sowohl zur Erhebung von Räumungsklagen wie zur Vornahme von Zwangsvollstreckungen aus Räumungsurteilen oder -vergleichen die Zustimmung des Mieteinigungsamtes (MEA.) für erforderlich er-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

klärt wurde und die Kündigung bei Räumen aller Art von der Genehmigung des MEA. abhängig gemacht wurde. Das MEA. mußte also in der Regel dreimal angerufen werden, ehe ein Mieter exmittiert werden konnte, nämlich wegen der Genehmigung zur Kündigung, dann zur Räumungsklage und schließlich zur Vollstreckung. Die Genehmigung zur letzteren wurde meist erst erteilt, wenn die anderweitige Unterbringung des Mieters gesichert war. Die Mieterschutzverordnung wurde dann abgelöst durch das Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. Juni 1923 (RGBl. I, S. 353), das am 1. Oktober 1923 in Kraft getreten ist.

Hand in Hand mit dem Schutze des Mieters gegenüber unbegründeten Kündigungen ging die Sorge für die Erfassung und gerechte Verteilung des vorhandenen Wohnraumes. Die gesetzliche Grundlage hierfür bildete die gleichfalls auf Grund des Ermächtigungsgesetzes ergangene Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 23. September 1918 (RGBl. S. 1143), welche durch die Verordnung vom 22. Juni 1919 (RGBl. S. 591) und das Gesetz vom 11. Mai 1920 (RGBl. S. 949) weiter ausgebaut wurde und schließlich unter der Bezeichnung „Wohnungsmangelgesetz" unter dem 26. Juli 1923 (RGBl. I, S. 754) die jetzt gültige Fassung erhielt.

Inzwischen hatte die Gesetzgebung auch in die Freiheit der Mietzinsvereinbarung eingegriffen, weil der namentlich mit Beendigung des Krieges einsetzende starke Bedarf an Wohnungen, der mit dem vorhandenen Wohnraum nicht befriedigt werden konnte, sowie das Sinken der Währung zu einer Steigerung der Mieten geführt hatte. Die Initiative hatten hier die Länder ergriffen. So hatte Preußen unter dem 9. Dezember 1919 (GS. S. 187) eine Höchstmietenanordnung erlassen, durch welche den Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern, in welchen sich außergewöhnliche Mißstände infolge besonders starken Mangels an Wohnungen herausgestellt hatten, die Pflicht auferlegt wurde, Höchstgrenzen für Mietzinssteigerungen festzusetzen und Mietzinsvereinbarungen bei Untervermietungen auch in Ansehung der Nebenleistungen der Genehmigung des Gemeindevorstandes bedurften. Die Kommunen hatten aber bei Festsetzung der Höchstgrenze keine freie Hand, da der Aufsichtsbehörde ein Einspruchsrecht zustand und diese von vornherein angewiesen worden war, Einspruch zu erheben, sofern der festgesetzte Höchstsatz über den vom Ministerium aufgestellten Richtsatz hinausging. Obwohl bei Erlaß der Verordnung die Mark bereits

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

auf etwa den zehnten Teil ihres Friedenswertes gesunken war, war vom Minister nur eine Steigerung um 20% der Friedensmiete zugelassen worden, ein Satz, der auch in der Folgezeit trotz der immer rascher fortschreitenden Geldentwertung nicht erhöht wurde. Diese Verordnung kam fast ausschließlich den Mietern zugute, denn nur soweit der vereinbarte oder früher von einem MEA. festgesetzte Mietzins die Höchstgrenze überstieg, trat nach § 6 eine Herabsetzung auf diese Höchstgrenze ein, nicht aber auch umgekehrt eine Heraufsetzung eines in einem langfristigen Mietvertrage unter dieser Höchstgrenze früher vereinbarten Mietzinses. Nur zur Vermeidung unverschuldeter Zubußen, welche durch notwendige bauliche Instandsetzungsarbeiten oder durch Erhöhung der vom Grundstück zu entrichtenden Abgaben hervorgerufen wurden, konnte nach § 10 dem Vermieter vom MEA. auch bei bestehenden Verträgen ein besonderer Zuschlag gewährt werden. Ferner sollte die Vergütung für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, für welche bereits die Verordnung vom 22. Juni 1919 die Möglichkeit einer Erhöhung auch bei laufenden Verträgen geschaffen hatte, aus dem vereinbarten Mietzins ausgesondert werden und konnten die für diesen Betrieb entstehenden Kosten in ihrer tatsächlichen Höhe auf die Mieter umgelegt werden.

Wie stark die Verordnung von sozialen Tendenzen beherrscht wurde und Wohlfahrtspflege zugunsten der weniger bemittelten Mieter auf Kosten ihrer besser gestellten Mitmieter und des Vermieters trieb, geht aus folgenden Bestimmungen hervor:

Nach § 9 konnte das MEA. die Miete selbst unter den für angemessen erachteten Betrag herabsetzen, wenn die Abwägung der besonderen persönlichen Verhältnisse der Parteien dies rechtfertigte. Ferner hatte der Vermieter nach § 11 keinen unbedingten Rechtsanspruch auf die Erstattung von Zubußen für Instandsetzungsarbeiten und öffentliche Abgaben, sondern das MEA. hatte trotz Vorliegens der Voraussetzungen für die Zubilligung des Zuschlags unter Abwägung der Vermögens- und Einkommensverhältnisse des Vermieters und Mieters die Entscheidung nach billigem Ermessen zu treffen. Das MEA. konnte aber auch unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der einzelnen Mieter die Zuschläge für diese verschieden hoch festsetzen. Schließlich konnte nach § 7 Abs. 9 bei ungewöhnlicher Höhe der Heizungskosten auch der Vermieter zur Tragung derselben mit herangezogen werden. Nach langwierigen parlamentarischen Kämpfen kam dann das

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 (RGBl. S. 273) zustande, welches am 1. Juli 1922 in Kraft getreten ist.

Die drei Reichsgesetze: das Reichsmietengesetz, das Mieterschutzgesetz und das Wohnungsmangelgesetz bilden die Grundlage des derzeitigen Rechtszustandes. Während die beiden ersten die privatrechtlichen Verhältnisse zwischen Vermieter und Mieter regeln, behandelt das Wohnungsmangelgesetz die öffentlich-rechtlichen Beziehungen zwischen denjenigen, welchen ein Verfügungsrecht über ein Gebäude oder einen Gebäudeteil, das heißt einen Raum zusteht, und den Gemeindebehörden, welchen die Aufgaben auf dem Gebiete der Raumzwangswirtschaft übertragen worden sind. Jedes dieser drei Gesetze bedarf einer gesonderten Betrachtung.

Das Reichsmietengesetz (RMG.) wollte einmal den Mieter gegen Ausbeutung und Bewucherung schützen, andererseits aber dem Vermieter einen Ausgleich für die fortschreitende Geldentwertung gewähren und demgemäß ihm einen jeweils den Zeit- und Wirtschaftsverhältnissen wenigstens bis zu einem gewissen Grade entsprechenden Gegenwert für seine Leistungen sichern, und ihn so in den Stand setzen, der ihm obliegenden öffentlich-rechtlichen Pflicht nachzukommen, die Gebäude zu erhalten und die auf dieselben entfallenden Abgaben zu entrichten (vgl. die Begründung zum RMG., Drucksachen des Reichstags I. 1920/21 Nr. 2052). Zu diesem Zwecke führte es den Begriff der gesetzlichen Miete ein und gewährte in § 1 sowohl dem Vermieter wie dem Mieter das nach § 19 unverzichtbare und durch keinerlei Vereinbarungen irgendwie einschränkbare Recht, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragsteil die Geltung der gesetzlichen Miete an Stelle der vereinbarten herbeizuführen. Hier wurden also zum ersten Male wieder beide Vertragsparteien gleichgestellt, und die Festsetzung der gesetzlichen Miete hatte nach festen gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen, so daß hierbei das billige Ermessen und damit die Berücksichtigung der Vermögens- und Einkommensverhältnisse der sich einander gegenüberstehenden Vertragsparteien ausgeschaltet wurde. Tatsächlich diente sogar das Gesetz nach den zur Zeit seines Erlasses bestehenden Verhältnissen vorwiegend den Interessen der Vermieter; denn die Mieter genossen, wie oben dargelegt, bereits vorher weitgehenden Schutz gegen Kündigung und Mietzinssteigerung. Dagegen war der Vermieter, da man damals das Wesen der Geldentwertung noch nicht er-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

kannt hatte und in der Rechtsprechung der Satz: Mark = Mark galt, bisher nicht in der Lage, bei laufenden Mietverträgen eine der fortschreitenden Geldentwertung entsprechende Änderung des Mietzinses herbeizuführen. Von der Befugnis, die gesetzliche Miete anstatt der Vertragsmiete in das Mietverhältnis einzuführen, wurde daher bei Erlaß des Gesetzes zunächst fast ausschließlich von den Vermietern Gebrauch gemacht.

Die gesetzliche Miete kann sogar bei Räumen, die dem RMG. unterliegen, auf Verlangen der Gemeindebehörde unabhängig von dem Willen der Parteien in ein Mietverhältnis eingeführt werden, wenn der vereinbarte Mietzins im Vergleich zu der gesetzlichen Miete für einen Vertragsteil eine schwere Unbilligkeit darstellt. Auch kann, wenn die Mieten eines Hauses in einem offenbaren Mißverhältnis zueinander stehen, auf Antrag einer Partei das MEA. einen Mietausgleich vornehmen, wobei aber die Summe der Mieten unverändert bleibt (§ 2 Abs. 5).

Die Grundlage der gesetzlichen Miete bildet die Friedensmiete (= FrM.), das ist der Mietzins, welcher für die betreffenden Räume für den mit dem 1. Juli 1914 beginnenden Zeitraum tatsächlich vereinbart war (§ 2 Abs. 1). Nur wo eine Friedensmiete für die betreffenden Räume nicht bestand, zum Beispiel weil die Räume am 1. Juli 1914 nicht oder nicht in demselben räumlichen Umfang wie zur Zeit vermietet waren (vgl. Hertel, Sammlung der Rechtsentscheide, 30, 48, 52ff.), oder wenn die Friedensmiete nicht zu ermitteln ist oder aus besonderen Gründen, zum Beispiel wegen der persönlichen Beziehungen der Vertragsparteien zueinander von der ortsüblichen Friedensmiete in außerordentlichem Umfange abwich, oder wenn der Mietwert der Räume seitdem, zum Beispiel durch bauliche Veränderungen, durch Änderung des Verwendungszwecks, durch Änderung der Gegend eine Änderung erfahren hatte, sollte an Stelle der tatsächlichen Friedensmiete die am 1. Juli 1914 ortsübliche Friedensmiete treten. Der ortsübliche Mietzins sollte durch Vergleich mit dem 1914 für andere Räume von gleicher Art und Lage vereinbarten Mietzins ermittelt werden (§ 2 Abs. 4). Dabei hat das MEA., welchem sowohl die Feststellung der tatsächlichen wie die Festsetzung der ortsüblichen Friedensmiete unter Ausschluß des Rechtsweges obliegt, Art, Lage, Beschaffenheit und Verwendungszweck des Raumes, so wie er sich heute darstellt, zum Ausgangspunkt zu nehmen und dann zu ermitteln, welches der ortsübliche Mietzins

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

am 1. Juli 1914 gewesen wäre, wenn die jetzigen Verhältnisse schon damals bestanden hätten, mit anderen Worten: es ist nicht die Vergangenheit noch als heute fortbestehend anzunehmen, sondern die Gegenwart ist in die Vergangenheit zurückzuverlegen: sogenannte „berichtigte Friedensmiete" (Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 20. Februar 1925 17 Y 1/25 — Hertel, Mieterschutz Nr. 120 — Bd. III, 5).

Die Berechnung der gesetzlichen Miete knüpft nach dem RMG. nicht unmittelbar an die FrM., sondern an die Grundmiete an. Die FrM. wurde nämlich zerlegt in die Grundmiete und in die Beträge, welche in der FrM. zur Abgeltung der Betriebskosten, der laufenden und großen Instandsetzungsarbeiten, sowie für etwaige Nebenleistungen des Vermieters, zum Beispiel Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Glasversicherung usw. enthalten waren, und zwar betrug der für Betriebskosten und sämtliche Instandsetzungsarbeiten von der Friedensmiete hierfür zu machende Abzug nach den in Preußen aufgestellten Richtlinien 20%. Demgemäß sollten zu der unveränderlichen Grundmiete, welche gewissermaßen das Entgelt für die bloße Raumüberlassung darstellte, veränderliche Zuschläge für Betriebskosten, für laufende und große Instandsetzungsarbeiten, für Steigerung der Hypothekenzinsen treten, während die Aufwendungen für Nebenleistungen in ihrer jeweiligen Höhe auf die Mieter umgelegt werden durften. Der einheitliche Mietzins wurde damit in seine einzelnen, verschiedenen wirtschaftlichen Funktionen dienenden Bestandteile zerlegt und diese Bestandteile bis zu einem gewissen Grade verselbständigt, und die daran anknüpfende Lehre von der Zweckgebundenheit der Bestandteile verleitete sogar zahlreiche Gerichte vorübergehend dazu, eine Pfändung der gesetzlichen Miete für andere Zwecke nur in ganz geringem Umfange zuzulassen (vgl. Hertel, Gesetzliche Miete und Hauszinssteuer, S. 341 ff.).

Die Festsetzung der Höhe dieser Zuschläge wurde in Preußen zunächst den Gemeindebehörden überlassen, welche vor der Festsetzung die Vermieter- und Mieterorganisationen anhören sollten.

Nach § 10 konnte bei Räumen, die zu gewerblichen oder ähnlichen Zwecken vermietet waren, vom MEA. ein besonderer Zuschlag bewilligt werden, wenn infolge der Eigenart des Betriebes besonders hohe Betriebs- und Instandsetzungskosten entstanden, welche über den in der gesetzlichen Miete für Betriebs- und Instandsetzungskosten ent-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

haltenen Betrag hinausgingen. Da die gesetzliche Miete darauf zugeschnitten war, daß die Rechte und Pflichten beider Vertragsteile in der im BGB. vorgesehenen Weise geregelt waren, hatte die Wahl der gesetzlichen Miete nach § 20 zur Folge, daß die Verpflichtung des Vermieters zur Tragung der Betriebskosten und zur Instandhaltung des Mietraumes sich fortan nach den Vorschriften des BGB. richtete, und daß alle vom Vermieter oder Mieter übernommenen, ihnen nach dem BGB. nicht obliegenden Verpflichtungen, zum Beispiel die Hausbesorgung, erloschen, sofern sie auf die Festsetzung der Höhe des Mietzinses offenbar von Einfluß waren. Dem gesetzlichen Mietzins als dem normalen Mietzins muß eben auch ein Mietvertrag mit dem normalen Inhalt des BGB. entsprechen.

Durch § 20 sollen aber nur solche Nebenleistungen erfaßt werden, die, mögen sie nun im Mietvertrage in besonderen Vereinbarungen begründet sein, sich aus dem Verhältnis der Parteien als Vermieter und Mieter ergeben, die aber zur Raumüberlassung und Raumnutzung in unmittelbarer Beziehung stehen und in ihnen ihre Grundlage haben (RG. 2. November 1926 — bei Hertel, Mieterschutz C Nr. 37 — IV, 11). Den Parteien bleibt es aber in solchen Fällen unbenommen, die durch die Wahl der gesetzlichen Miete erloschenen Nebenleistungen wie Hausbesorgung, Lieferung von Licht und Kraft, durch neue, die Miethöhe nicht beeinflussende Abreden erneut zu begründen. Andere vertragliche Beziehungen, die selbständig außerhalb des Mietvertrages entstanden sind, zum Beispiel durch Hingabe eines Darlehns, werden durch die Wahl der gesetzlichen Miete überhaupt nicht berührt.

Den Mietern wird in § 6 in gewissem Umfange ein Kontrollrecht über die ordnungsmäßige Verwendung der in der gesetzlichen Miete für die Ausführung der laufenden Instandsetzungsarbeiten enthaltenen Beträge gewährt. Da aber auch die Öffentlichkeit wegen der Erhaltung des vorhandenen Mietraumes an der Ausführung der notwendigen Instandsetzungen ein Interesse hat, wurde bestimmt, daß eine besondere Schiedsstelle die sachgemäße Ausführung von Instandsetzungsarbeiten anordnen und überwachen kann, wenn der Vermieter sie unterläßt, und daß in diesem Falle der Instandsetzungskostenzuschlag nicht an den Vermieter, sondern an die Stelle oder eine von dieser bestimmte Person zu zahlen ist.

§ 17 sah die Bildung einer Mietervertretung vor, welche das Einvernehmen zwischen Vermieter und Mieter fördern, Streitigkeiten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zwischen den Vertragsstellen nach Möglichkeit zu schlichten suchen und darauf hinwirken sollte, daß die Vertragsteile Forderungen und Maßnahmen unterlassen, welche die gemeinsamen Interessen der Vertragsteile oder das Gemeininteresse schädigen. Es wurde der Mietervertretung auch ein Antragsrecht und bei Häusern mit Sammelheizung und Warmwasserversorgung ein Mitwirkungs- und Aufsichtsrecht bei Beschaffung, Lagerung und Verwendung der Heizstoffe eingeräumt. Tatsächlich ist die Wahl von Mietervertretungen nur verhältnismäßig selten erfolgt und hat dann weit häufiger zum Unfrieden geführt als der Herstellung des Hausfriedens gedient.

Da der Betrieb der Sammelheizung und Warmwasserversorgung in der damaligen Zeit wegen der Höhe der hieraus entstehenden Kosten vielfach auf Schwierigkeiten stieß, insbesondere die erforderlichen Beiträge für die Mieter häufig unerschwinglich waren, gab § 13 dem MEA. die Befugnis, auf Antrag eines Mieters oder des Vermieters die völlige oder teilweise Einstellung dieser Einrichtung anzuordnen, und zwar auch dann, wenn nicht die gesetzliche Miete zwischen den Parteien galt.

Die gesetzliche Regelung erstreckt sich auch auf die *Untermiete*, und § 14 bestimmt, daß der vom Untermieter für die bloße Raumüberlassung zu zahlende Betrag in einem angemessenen Verhältnis zu der Hauptmiete stehen müsse, und daß daneben nur eine Entschädigung für Überlassung von Einrichtungsgegenständen und Leistung von Diensten zu gewähren sei.

Obwohl in § 3 bestimmt war, daß die *Zuschläge für Betriebskosten und Instandsetzungsarbeiten* der jeweiligen Höhe dieser Aufwendungen Rechnung tragen sollten, blieben sie doch von Anfang an hinter dem hierfür erforderlichen Satze erheblich zurück. So begrenzte der Minister für Volkswohlfahrt in einem Erlasse vom 16. Juni 1922 den zulässigen Zuschlag für laufende Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Schönheitsreparaturen auf 60% bei Wohnungen und bei gewerblichen Räumen auf 70% der Grundmiete, das sind etwa 48 bzw. 56% der Friedensmiete, obwohl am 1. Juli 1922 die Mark fast auf den hundertsten Teil ihres Friedenswertes gesunken war und die Richtzahl für Lebenshaltungskosten sich auf 41,47 belief. Das Mißverhältnis zwischen den Zuschlägen und der tatsächlichen Steigerung der Betriebs- und Instandsetzungskosten wurde immer größer, da das Inkrafttreten des RMG. mit dem Beginn der verstärkten Inflation zusammenfiel, die Tätigkeit der die Zuschläge festsetzenden Stelle mit

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der immer rascher fortschreitenden Entwertung nicht gleichen Schritt zu halten vermochte, und zudem nach § 11 jede Änderung der Zuschläge erst von dem auf ihre Bekanntmachung folgenden nächsten Monat an galt[1]. Die Behörden versuchten in verschiedener Weise diesem Mißstande zu begegnen, indem die Schönheitsreparaturen aus dem Zuschlage herausgenommen und vom Mieter selbst auszuführen waren, während die Betriebskosten und die Kosten für große Instandsetzungsarbeiten in ihrer tatsächlichen Höhe umgelegt werden durften. In einem Erlaß vom 9. Juli 1923 wurde schließlich bestimmt, daß die zu dieser Zeit geltenden Zuschläge entsprechend der jeweiligen Steigerung der Maurerlöhne weiter erhöht werden durften, und in späteren Erlassen wurde sogar gestattet, daß die zum Ausgangspunkt für weitere Steigerungen gemachten Julizuschläge verdoppelt und sogar verdreifacht wurden. Trotzdem stellte sich 1922/23 die gesetzliche Miete mit allen Umlagen in Goldmark umgerechnet nur auf etwa 6—7% der Friedensmiete (vgl. DWohnA. 29, S. 492).

Eine entscheidende Wendung in der Mietzinsbildung trat mit der Stabilisierung und der Aufwertungsgesetzgebung ein. Die weitgehende Entschuldung, welche der Grundbesitz dadurch erfuhr, daß nach der Dritten Steuernotverordnung vom 13. Februar 1924 die Aufwertung der Hypotheken auf 25% beschränkt wurde, sollte der Allgemeinheit dadurch nutzbar gemacht werden, daß durch § 26 die Erhebung einer Steuer vom bebauten Grundbesitz, sei es in Form einer Aufwertungssteuer, sei es einer Steuer vom Grundvermögen angeordnet wurde, deren Ertrag teils zur Deckung des Finanzbedarfs der Länder und Gemeinden, teils aber zur Förderung der Neubautätigkeit Verwendung finden sollte. Nur ohne Beihilfen aus öffentlichen Mitteln errichtete Neubauten, die nach dem 1. Juli 1918 fertiggestellt worden waren, sollten von der Steuer freibleiben, und Grundstücke, die am 1. Juli 1914 unbelastet oder nur gering belastet waren, wurden ebenso wie Einfamilienhäuser bis zu 90 Quadratmeter Wohnfläche zugunsten des Eigentümers steuerlich begünstigt.

Durch § 27 wurden die Länder ermächtigt, bei der Regelung der Mietzinsbildung von den Vorschriften des RMG. und mit Zustimmung der Reichsregierung auch von den Vorschriften des BGB. abzuweichen,

[1] Über die Einzelheiten hierüber vgl. Hertel: „Gesetzliche Miete und Hauszinssteuer". S. 41ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und bestimmt, daß die Mieten entsprechend der Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage allmählich unter Berücksichtigung der als Mieter in Betracht kommenden Bevölkerungskreise den Friedensmieten angenähert werden sollten. Dabei wurde erneut in § 28 darauf hingewiesen, daß die Mieten so zu bemessen seien, daß durch sie außer der Steuer die Betriebs- und Instandsetzungskosten gedeckt wurden, die nach den bestehenden Verhältnissen zur Erhaltung des Gebäudes erforderlich sind, und daß dem Hausbesitzer für diese Zwecke spätestens am 1. April 1924 30% der Friedensmiete verblieben. Diese Vorschriften der Dritten Steuernotverordnung sind dann mit den inzwischen erfolgten Abänderungen in das Gesetz über den Geldentwertungsausgleich in der vom 1. Juli 1926 an geltenden Fassung (RGBl. I, S. 251) übergegangen.

Auf Grund dieser Ermächtigungen wurde in allen Ländern der Begriff der Grundmiete fallengelassen und die gesetzliche Miete in Hundertteilen der als Goldmark gedachten Friedensmiete ausgedrückt. Auch nahmen nunmehr die Länder die *Festsetzung der gesetzlichen Miete* selbst in die Hand, so daß die Höhe der gesetzlichen Miete für das ganze Land *einheitlich* geregelt wurde. In Preußen wurde durch Verordnung vom 17. April 1924 über die Mietzinsbildung vom 1. Mai 1924 an die gesetzliche Miete auf 35% festgesetzt, wovon 15% zur Deckung der Betriebskosten und 15% für laufende Instandsetzungsarbeiten bestimmt waren, während die Kosten für große Instandsetzungsarbeiten im einzelnen Falle umgelegt werden konnten, ebenso die seit dem 1. April 1924 eingeführte zunächst 400% der staatlichen Grundvermögensteuer (etwa 16% der Friedensmiete) betragende Hauszinssteuer. Vom 1. Juli 1924 ab wurden die Kosten für große Instandsetzungsarbeiten und die Hauszinssteuer in Preußen in die gesetzliche Miete einbezogen und diese zunächst auf 62% der Friedensmiete festgesetzt[2].

Durch die Gesetze vom 19. März und 31. März 1926 (RGBl. I, S. 175 bzw. 185) wurde bestimmt, daß die gesetzliche Miete spätestens am 1. Juli 1926 100% der Friedensmiete erreicht haben müsse, diesen Satz aber bis zum 31. März 1927 nicht überschreiten dürfe.

---

[2] Über die weitere Entwicklung der gesetzlichen Miete, welche im wesentlichen nur der fortlaufenden Erhöhung der Hauszinssteuer Rechnung trug, vgl. *Hertel* a. a. O. S. 41ff., 109, 119, 191.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Auch das Aufwertungsgesetz vom 16. Juli 1925 (RGBl. I, S. 117) wirkte sich auf die Höhe der gesetzlichen Miete aus; denn der Aufwertungsbetrag der Hypotheken wurde darin auf 25% erhöht, und der Aufwertungszinssatz, der für 1926 und 1927 nur 3% betragen hatte, stieg vom 1. Januar 1928 auf 5%. Ferner bestimmte § 2 Abs. 2 des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich, daß in die gesetzliche Miete zur Verzinsung aufgewerteter Hypotheken und des Eigenkapitals ein Betrag einzusetzen ist, der zur Verzinsung einer vor dem Kriege auf dem Grundstück in Höhe seines vollen Friedenswertes eingetragenen, nach Maßgabe des Aufwertungsgesetzes aufzuwertenden und zu verzinsenden Hypothek ausreichte; mit anderen Worten: der Eigentümer sollte mit seinem im Frieden auf dem Grundstück investierten eigenen Kapital so behandelt werden wie die Hypothekengläubiger. Seit dem 1. Oktober 1927 beträgt in Preußen die gesetzliche Miete 120%, und zwar entfallen hiervon 18% auf die Betriebskosten, 17% auf laufende und 6% auf große Instandsetzungsarbeiten, 48% auf Hauszinssteuer, die im Regelfalle 1200% der vorläufigen Steuer vom Grundvermögen beträgt, 21% für Verzinsung der Aufwertungshypotheken und des eigenen Kapitals und 10% für Verwaltungskosten und Unternehmergewinn. Die Zuschläge für Betriebs- und Instandsetzungskosten betragen demnach zusammen 41%, also mehr als das Doppelte von dem Betrage, der in Friedenszeit in der Miete durchschnittlich für diese Posten enthalten war, und der daher bei Berechnung der früheren Grundmiete von der Friedensmiete in Abzug gebracht worden war. Von der 1200% betragenden Hauszinssteuer sind 600% = 24% der Friedensmiete zur Förderung der Neubautätigkeit zu verwenden, während 200% den Gemeinden und 400% den Ländern zur Deckung ihres Finanzbedarfs zufallen (vgl. Hertel, S. 370).

Die gesetzliche Miete vermindert sich um 4%, wenn der Mieter auf Grund ausdrücklicher oder stillschweigender Vereinbarung oder nach Ortsgebrauch die sogenannten Schönheitsreparaturen in seinen Mieträumen (das Tapezieren und Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Fenster und das Streichen der Türen) übernommen hat (§ 7 der Verordnung vom 17. April 1924). Ferner ist der Vermieter nach den Verordnungen vom 25. Juni 1924 (GS. S. 570) und vom 14. April 1928 (GS. S. 100) berechtigt, an Stelle des für Wassergeld in der gesetzlichen Miete enthaltenen Betrages von 3% das Wassergeld in der tatsächlich entstan-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

denen Höhe auf die Mieter umzulegen. Über die Ausübung dieses Wahlrechts muß er sich aber jeweils vor Fälligkeit des Mietzinses entscheiden, und hat er einmal die Mieten unverkürzt angenommen, dann kann er nicht nachträglich das Wassergeld umlegen, wenn sich herausstellt, daß der Betrag höher als 3% der Friedensmiete ist.

Die Gemeinden können eine Erhöhung der gesetzlichen Miete beschließen, wenn die Kosten für Entwässerung (Kanalisation), Fäkalienabfuhr, Straßenreinigung, Müll- und Schlackenabfuhr am 1. Juli 1914 von der Gemeinde getragen und deshalb in der Friedensmiete nicht berücksichtigt worden sind, später aber seitens der Gemeinde hierfür vom Vermieter Gebühren erhoben wurden (V. vom 14. April 1928), oder wenn diese Abgaben nach dem 1. Oktober 1927 erhöht worden sind (V. vom 3. Juli 1929 — GS. S. 83). Der Stichtag vom 1. Oktober 1927 ist gewählt worden, weil die durchschnittliche Höhe der an diesem Tage bestehenden Gebühren bereits bei der Festsetzung der Miete auf 120% berücksichtigt worden ist. Die gesetzliche Miete darf aber von der Gemeinde nur um den Betrag erhöht werden, der zur Deckung der Gebühren bzw. ihrer Steigerung erforderlich ist. Ferner kann, wie bereits oben erwähnt, gemäß § 10 RMG. bei Räumen, die für einen gewerblichen oder ähnlichen Betrieb vermietet sind, also auch zum Beispiel als Diensträume für Behörden, wegen der infolge der Art des Betriebes erhöhten Betriebs- und Instandsetzungskosten, und nach § 13a, der durch die Novelle vom 10. Juli 1926 (RGBl. I, S. 403) eingefügt wurde, für bauliche Veränderungen, die nach dem 1. Juli 1926 mit Zustimmung der Mehrheit der Mieter oder auf Grund behördlicher Anordnung im öffentlichen Interesse vorgenommen werden und den Gebrauchswert erhöhen, vom MEA. bzw. der obersten Landesbehörde ein besonderer Zuschlag festgesetzt werden.

Die gesetzliche Miete umfaßt aber nicht bloß die festen prozentualen Zuschläge, sondern auch die Umlagebeträge, welche, außer beim Wassergeld, noch in folgenden Fällen zulässig sind:

a) bei Mieträumen mit Sammelheizung oder Warmwasserversorgung für die Kosten der Heizstoffe und ihrer Anfuhr;

b) bei Häusern mit Fahrstuhl für Mieter, die an den Fahrstuhl angeschlossen sind, die Kosten des Fahrstuhlbetriebes einschließlich der Aufwendungen, welche erforderlich sind, um den Betrieb des Fahrstuhls ordnungs- und vorschriftsmäßig aufrechtzuerhalten (§ 9 der V. vom 17. April 1924);

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

c) der Gemeindezuschlag zur vorläufigen Steuer vom Grundvermögen, sofern derselbe 100% der staatlichen Steuer übersteigt.

Die gesetzliche Miete ist daher in den einzelnen Gemeinden nicht gleich hoch; jedoch betragen die Unterschiede nur wenige Prozente.

Das Mieterschutzgesetz (= MSchG.) gilt an sich in seiner ursprünglichen Fassung ebenso wie das RMG. für Wohnräume wie für Geschäftsräume für Mietverhältnisse, die auf bestimmte Dauer oder auf unbestimmte Zeit eingegangen sind, und ohne Rücksicht darauf, ob Vermieter oder Mieter In- oder Ausländer sind. Es gewährte den Mietern einerseits Schutz gegen eine einseitige Auflösung des Mietverhältnisses seitens des Vermieters sowie nach Beendigung des Mietverhältnisses gegen Exmission vor Beschaffung eines Ersatzraumes.

Das MSchG. hat das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis einseitig durch Kündigung zu lösen oder die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer abzulehnen, für alle dem Gesetz unterstehenden Mietverhältnisse aufgehoben und es nur nach § 26 im Falle des Konkurses sowie in beschränktem Umfange beim Tode des Mieters (§ 569 BGB.) bestehen lassen. Im allgemeinen kann das Mietverhältnis gegen den Willen des Mieters nur aus den in den § 2—4 aufgeführten Gründen und nur im Wege der Aufhebungsklage gelöst werden. Die Novelle vom 17. Februar 1928 (RGBl. I, S. 25) hat zwar ein Kündigungsverfahren wieder eingeführt; allein dieses Verfahren hat mit der im BGB. vorgesehenen Kündigung nichts als den Namen gemein und soll nur in den Fällen, in welchen der Mieter gegen die Räumungspflicht nichts einwenden kann oder will, in welchen sonst also Anerkenntnis- oder Versäumnisurteil ergehen würde, dem Vermieter auf billige und schnellere Weise zu einem Räumungstitel verhelfen. Denn abgesehen davon, daß die Kündigung des Vermieters von dem Urkundsbeamten, durch dessen Vermittlung das Kündigungsschreiben zuzustellen ist, ohne weiteres zurückgewiesen werden muß, falls in derselben keine die Aufhebung des Mietverhältnisses rechtfertigende Tatsachen angegeben sind, kann der Mieter durch die bloße Erhebung des Widerspruchs gegen die Kündigung den Vermieter zwingen, das Verfahren in den gewöhnlichen Aufhebungsprozeß überzuleiten.

§ 2 behandelt die Aufhebung wegen schuldhaften Verhaltens des Mieters oder von Personen, welche zum Hausstand oder Ge-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

schäftsbetriebe des Mieters gehören, oder welchen er den Gebrauch des Mietraums überlassen hat, und umfaßt folgende Tatbestände:

a) erhebliche Belästigung des Vermieters, seines Vertreters oder eines Hausbewohners, es sei denn, daß ein konkurrierendes Verschulden auf seiten des Belästigten vorliegt;

b) erhebliche Gefährdung des Gebäudes oder des Mietraumes durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt;

c) unbefugte Gebrauchsüberlassung.

In der Regel wird dabei Abmahnung seitens des Vermieters und Fortsetzung des Verhaltens trotz dieser Abmahnung oder Unterlassung möglicher Abhilfe erfordert, sofern nicht das Verhalten ein derartiges ist, daß dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten ist.

§ 3 gewährt die Aufhebung bei Mietrückständen. Die Rückstände müssen bei Zahlung in monatlichen oder kürzeren Zeitabschnitten den Betrag einer Monatsmiete übersteigen, bei vierteljährlicher Zahlung den Betrag einer Vierteljahresmiete erreichen. Bei Wohnungen ist seit der Novelle vom 29. Juni 1926 (RGBl. I, S. 317) von dem Eingang einer auf § 3 gestützten Mietaufhebungsklage der Fürsorgebehörde Mitteilung zu machen, um diese instand zu setzen, den Mieter durch Tilgung des Mietrückstandes vor der Exmission zu schützen; denn der Mieter kann den Aufhebungsanspruch dadurch hinfällig machen, daß er innerhalb 14 Tagen nach Klagezustellung den Mietrückstand tilgt, und diese Frist verlängert sich um weitere 2 Wochen, wenn die Fürsorgebehörde ihre Bereitwilligkeit zur Tilgung der Mietrückstände dem Gericht angezeigt hat.

Nach § 4 kann auch der Eigenbedarf des Vermieters oder seiner nahen Angehörigen die Aufhebung des Mietverhältnisses rechtfertigen, wenn er aus besonderen Gründen ein so dringendes Interesse an der Erlangung des Mietraumes hat, daß auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung eine schwere Unbilligkeit für den Vermieter darstellen würde. Es muß hier also eine Abwägung zwischen den Belangen des Vermieters und denen des Mieters stattfinden, wobei das Gesetz auf einzelne besonders berücksichtigenswerte Umstände, wie Aufwendungen des Mieters für die Mieträume, Zahl und Alter der zum Hausstand des Vermieters gehörigen Abkömmlinge

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ausdrücklich hinweist. Während die Aufhebung des Mietverhältnisses bei Eigenbedarf des Vermieters nur für den Zeitpunkt gefordert werden kann, zu welchem die Vertragsdauer an sich abläuft oder das Mietverhältnis nach Vertrag oder Gesetz an sich hätte gekündigt werden können, kann es in den Fällen der §§ 2 und 3, welche im wesentlichen den Tatbeständen des fristlosen Kündigungsrechts nach §§ 553, 554 BGB. entsprechen, die Aufhebung des Mietverhältnisses mit sofortiger Wirkung verlangen.

Nach § 6 war ursprünglich, wenn die Aufhebung des ganzen Mietverhältnisses lediglich wegen Eigenbedarfs des Vermieters erfolgte, die Zwangsvollstreckung in der Urteilsformel davon abhängig zu machen, daß für den Mieter ein unter Berücksichtigung seiner Wohn- oder Geschäftsbedürfnisse angemessener Ersatzraum gesichert ist. Auch konnte in diesem Falle dem Vermieter die Erstattung der dem Mieter durch den Umzug innerhalb derselben Gemeinde entstehenden Umzugskosten (§ 4 Abs. 3) und trotz seines Obsiegens die Tragung der Kosten des Rechtsstreits ganz oder teilweise aufgegeben werden (§ 13). In allen anderen Fällen, also bei Aufhebung des Mietverhältnisses nur in Ansehung eines Teiles der Räume sowie wegen vollständiger Aufhebung des Mietverhältnisses wegen schuldhaften Verhaltens des Mieters oder Mietrückstandes war die Zubilligung eines Ersatzraumes fakultativ. Sie sollte nur ausnahmsweise erfolgen, wenn sie zur Vermeidung unbilliger Härten für den Mieter erforderlich erschien. Auch hatte der Mieter in diesem Falle nicht Anspruch auf angemessenen, sondern nur auf ausreichenden Ersatzraum. Der Ersatzraum wurde nicht bloß für Wohn-, sondern auch für Geschäftsräume gewährt. Ein Ersatzraum konnte dem Mieter auch im Falle eines Räumungsvergleichs zugebilligt werden (§ 27). Das Wohnungsamt war nach § 36 verpflichtet, bei Räumungsurteilen mit Ersatzraumvorbehalt dem Mieter beschleunigt einen Ersatzraum zuzuweisen. Das gleiche galt bei Räumungsvergleichen, falls das Gericht durch Beschluß die beschleunigte Zuweisung angeordnet hatte. Gegen den zugewiesenen Ersatzraum konnte der Mieter binnen einer Woche Einwendungen wegen der Eignung des Raumes erheben, über welche nach § 16 das MEA. durch unanfechtbaren Beschluß entschied. Erst wenn der Mieter die Frist zur Erhebung von Einwendungen fruchtlos hatte verstreichen lassen oder seine Einwendungen zurückgewiesen worden waren, und wenn weiter die Sicherung des Ersatzraumes durch öffentliche Urkunden nachge-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wiesen worden war, durfte auf Anordnung des Vorsitzenden des Mietschöffengerichts eine vollstreckbare Ausfertigung des Räumungsurteils oder Vergleichs erteilt werden. Zwischen der Zustellung dieser Ausfertigung und dem Beginn der Exmission mußten drei Tage, und seit der Novelle vom 29. Juni 1926 (RGBl. I, S. 317) sogar sieben Tage liegen. Die Ersatzraumklausel konnte aber zum Wegfall gebracht werden, wenn der Mieter sich nach Erlaß des Urteils erneut Verfehlungen hatte zuschulden kommen lassen, die eine Aufhebung des Mietverhältnisses gerechtfertigt haben würden, oder wenn er erneut mit der Miete in Rückstand geriet. Für die Anfechtung des Urteils wegen Zubilligung des Ersatzraumes, von Umzugskosten oder der Auferlegung der Kosten an den obsiegenden Vermieter wurde an Stelle der Berufung das einfachere Rechtsmittel der Beschwerde gegeben.

Der Mieterschutz wird auch erstreckt auf Werkwohnungen, das heißt solche Räume, die einem Arbeitnehmer mit Rücksicht auf ein zwischen den Parteien bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis überlassen worden sind, und zwar ganz gleich, ob hierfür ein besonderes Entgelt gewährt wird (§ 20) oder die Überlassung einen Teil der für die Leistung der Dienste zu gewährenden Vergütung darstellt (§ 21). Der Arbeitnehmer behält Mieterschutz auch über die Dauer des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses hinaus, es sei denn, daß er dem Arbeitgeber durch schuldhaftes Verhalten einen Grund zur fristlosen Kündigung gegeben hat oder seinerseits das Arbeitsverhältnis gekündigt hat, ohne daß ihm vom Vermieter ein Anlaß hierzu gegeben war, jedoch wird, selbst wenn der Arbeitnehmer weiter Mieterschutz genießt, die Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters erleichtert. Hier genügt es zur Aufhebung schon, daß der Arbeitnehmer den Raum für den Nachfolger des Arbeitnehmers oder im Betriebsinteresse für einen anderen Angestellten des Betriebes benötigt. Auch kann hier an Stelle der Zubilligung von Ersatzraum sowohl auf Antrag des Arbeitnehmers wie des Arbeitgebers die Zahlung eines angemessenen Geldbetrages für den Umzug und für die anderweitige Unterkunftsbeschaffung treten.

Ähnliche Erleichterungen gelten, wenn ein Raum, der von dem Betriebsinhaber zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet oder vor dem 1. Juli 1918 zu Eigentum erworben oder gemietet worden ist, einem Betriebsfremden überlassen worden ist. Daß trotzdem die Räumung von Werkwohnungen, die abgekehrte Mieter über die Auf-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

lösung des Arbeitsverhältnisses hinaus innehaben, in der Praxis auf Schwierigkeiten stößt, darf nicht verschwiegen werden. Auch sind die dem Arbeitgeber auferlegten Entschädigungen zumeist sehr hoch; z. B. billigt das Amtsgericht Berlin-Mitte für Zweizimmerwohnungen einschließlich Umzugskosten bei wirtschaftlich günstiger Lage des Vermieters 2000 Mark als angemessen zu (Dtsch. Mietrecht 29. S. 874).

Nach § 24 wurde Untermietern im Verhältnis zum Untervermieter Mieterschutz in gleichem Umfange gewährt wie dem Mieter im Verhältnis zum Hauptvermieter. Nur wurde hier die Aufhebungsklage wegen Eigenbedarfs erleichtert und stets nur ausreichender Ersatzraum zugebilligt. Dagegen genießt der Untermieter im Verhältnis zum Hauptvermieter keinerlei Mieterschutz und kann bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses ohne Stellung von Ersatzraum zur Räumung gezwungen werden (RG. 27. Januar 1925 — Hertel, Mieterschutz, Bd. III, S. 512).

Ein beschränkter Raumschutz wird nach § 32 auch den Inhabern von Räumen in öffentlichen Gebäuden zuteil, welche öffentlichen Zwecken oder zur Unterbringung von Angehörigen der Verwaltung der betreffenden Korporation zu dienen bestimmt sind. Hier finden zwar die allgemeinen Bestimmungen des MSchG. keine Anwendung, so daß es zur Lösung des Vertragsverhältnisses keiner Mietaufhebungsklage bedarf, sondern die gewöhnliche Kündigung Platz greift; allein die Zwangsvollstreckung eines Räumungsurteils in Ansehung solcher Räume ist von der Sicherung eines ausreichenden Ersatzraumes abhängig zu machen, und der Inhaber hatte auch Anspruch auf Ersatz der Umzugskosten, wenn er dem Vermieter keinen Aufhebungsgrund gegeben hat. Diese Bestimmung fand auch auf Beamte Anwendung, welchen eine Wohnung in einem solchen Gebäude nicht auf Grund eines privatrechtlichen Mietverhältnisses, sondern auf Grund des öffentlich-rechtlichen Beamtenverhältnisses als Dienstwohnung überlassen worden war.

Die §§ 28—30 enthielten Änderungen des materiellen Mietrechts des BGB. Durch § 28 wurden vertragliche Vereinbarungen, durch welche das Recht des Mieters, gegenüber dem Mietzins mit Ersatzforderungen für vom Vermieter unterlassene Instandsetzungsarbeiten nach § 538 Abs. 2 BGB. aufzurechnen, ihrer Wirksamkeit entkleidet, bei Geltung der gesetzlichen Miete jedoch nur, falls vorher durch eine Schiedsstelle die Notwendigkeit der Reparatur festgestellt worden war.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

§ 29 ermächtigt das MEA., die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung von Wohnräumen zu ersetzen, wenn der Vermieter die Erlaubnis ohne wichtigen Grund verweigert. Dagegen stand eine solche Befugnis dem MEA. in Ansehung von Geschäftsräumen nicht mehr zu. § 30 gab die Möglichkeit, an Stelle der im Vertrage festgesetzten längeren Zahlungsabschnitte eine vierteljährliche, monatliche oder gar wöchentliche Zahlungsweise einzuführen.

Eine besonders eingehende Regelung haben die Rechtsverhältnisse beim Tode des Mieters in § 19 erfahren. Hier wird das in § 569 BGB. sowohl dem Vermieter wie dem Erben des Mieters nur dispositiv eingeräumte Kündigungsrecht an sich für unabdingbar erklärt. Allein in Wahrheit steht dieses Kündigungsrecht unbeschränkt nur dem Erben des Mieters zu, während das Kündigungsrecht des Vermieters weitgehend, und zwar unabdingbar eingeschränkt wird. Der Vermieter darf nämlich bei Wohnungen nicht kündigen, wenn der Ehegatte des Mieters oder ein volljähriger Verwandter desselben bis zum zweiten Grade, der beim Tode des Mieters zu dessen Hausstand gehört hat, Erbe geworden ist. Gehören diese Personen nicht zu den Erben, dann sollen sie, falls der Vermieter oder der Erbe kündigt, in die Rechte und Pflichten des Mieters eintreten, so daß sich das Mietverhältnis mit ihnen fortsetzt, sofern sie nicht den Eintritt ablehnen. Diese Personen genießen auch gegenüber den Erben Mieterschutz, so daß der Erbe von ihnen die Herausgabe des Mietraumes nur nach den für die Aufhebung eines Mietverhältnisses geltenden Vorschriften verlangen kann. Es besteht hier also der eigenartige Rechtszustand, daß der Erbe Mieter der Räume bleibt, die Räume aber dem Mieter belassen muß. Bei Mietverhältnissen, die sich ausschließlich auf Geschäftsräume erstrecken, entfällt das Kündigungsrecht des Vermieters, wenn der Erbe das Geschäft fortführt.

Zur Erledigung der unter das MSchG. fallenden Prozesse hat dasselbe auch eine neue Behörde geschaffen, das Mietschöffengericht. Im Mietaufhebungsprozeß hat nämlich der Amtsrichter als Beisitzer einen Mieter und einen Vermieter aus dem Kreise der Hausbesitzer zuzuziehen, welche auf Grund der von den örtlichen Mieter- und Vermieterorganisationen einzureichenden Vorschlagslisten von einem Ausschuß für die Dauer eines Geschäftsjahres gewählt werden. Die Zuständigkeit des Mietschöffengerichts ist eine ausschließliche. Das Verfahren enthält einige Erleichterungen gegenüber der ZPO. und ist da-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

durch verbilligt, daß der Streitwert höchstens auf den Betrag einer Vierteljahresmiete festzusetzen ist.

Das Wohnungsmangelgesetz (= WMG.) stellt sich nicht wie das MSchG. und das RMG. als eine völlige Neuordnung der Materie, sondern nur als eine Neufassung der alten WMV. unter Berücksichtigung der inzwischen ergangenen Abänderungen dar. Es enthält auch in seinen §§ 2—6 nicht unmittelbar geltendes Recht, sondern gewissermaßen nur ein Musterstatut, welches zu seiner Geltung erst der Einführung durch Ortsgesetz bedarf. Es wendet sich an denjenigen, welchem nach geltendem Recht die Verfügung über den Raum zusteht, also nicht bloß an den Eigentümer, sondern auch an den Mieter, Pächter, Nießbraucher und dergleichen (RE. vom 30. Juni 1924 — 17 Y 22/24 — Hertel, Nr. 28 — III). Denn § 1 bestimmt nur, daß die oberste Landesbehörde die Gemeindebehörden zu den nach diesem Gesetz zulässigen Anordnungen und Maßnahmen ermächtigen oder verpflichten kann. Diese Maßnahmen gelten der Erhaltung, Erfassung und gerechten Verteilung des vorhandenen Raumes. Daher dürfen nach § 2 Gebäude oder Gebäudeteile ohne Genehmigung der Gemeinde nicht abgebrochen, mehrere selbständige Wohnungen nicht zu einer vereinigt, und Räume, die bis zum 1. Oktober 1918 zu Wohnzwecken dienten, nicht zu anderen Zwecken, insbesondere als Fabrik-, Lager-, Werkstätten-, Dienst- oder Geschäftsräume verwendet werden; die Genehmigung zur Verwendung von Wohnräumen zu anderen Zwecken darf nur ausnahmsweise erteilt werden, wenn für den beanspruchten Raum neuer Wohnraum erstellt wird oder nach der preußischen Verordnung vom 24. Mai 1925 (GS. S. 60) ein entsprechender Geldbetrag gezahlt wird.

Um das Wohnungsamt instand zu setzen, unbenutzte Räume zu erfassen, wird in § 3 dem Verfügungsberechtigten eine Anzeigepflicht in Ansehung unbenutzter Räume sowie eine Pflicht zur Duldung der Besichtigung solcher Räume auferlegt. Gleichzeitig wird der Begriff des unbenutzten Raumes dahin definiert, daß Räume als unbenutzt gelten, wenn sie völlig leerstehen oder nur zur Aufbewahrung von Sachen dienen, sofern dem Verfügungsberechtigten eine andere Aufbewahrung ohne Härte zugemutet werden kann, oder wenn der Verfügungsberechtigte seinen Wohnsitz dauernd oder zeitweilig in das Ausland verlegt hat. Es steht aber nicht schon die tatsächliche Be-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nutzung durch irgend jemanden der Annahme der Unbenutztheit entgegen; die Schutzwürdigkeit der Benutzung kann vielmehr, soll der Zweck des Gesetzes nicht vereitelt werden, nur für diejenigen anerkannt werden, welche diese Benutzung entweder schon vor Beginn der Wohnungsbewirtschaftung ausgeübt oder später im Einklang mit den wohnungsrechtlichen Vorschriften begonnen haben (RE. vom 4. Juli 1924 — 17 Y 62/24 — Hertel, Nr. 38 — III).

Die Beschlagnahme (Inanspruchnahme) wird in den § 4 und 5 geregelt. § 4 bezieht sich auf unbenutzte Wohnungen oder andere zu Wohnzwecken geeignete unbenutzte Räume, § 5 auf unbenutzte Räume, die erst zu Wohnzwecken hergerichtet werden müssen. § 4 spricht nur von dem Verlangen des Wohnungsamtes an den Verfügungsberechtigten, daß dieser innerhalb einer angemessenen Frist mit einem der ihm bezeichnenden Wohnungsuchenden einen Mietvertrag abschließt. Es bedarf also keiner vorherigen Beschlagnahme, vielmehr hat die Bezeichnung von Wohnungsuchenden — die „Zuweisung" — die Wirkung einer Beschlagnahme (spezielle Beschlagnahme). Die Praxis hat aber eine Teilung des Verfahrens in der Weise für zulässig erachtet, daß zunächst nur eine Beschlagnahme ohne Zuweisung ausgesprochen wird (abstrakte Beschlagnahme), die Zuweisung eines Wohnungsuchenden aber erst später erfolgt (RE. vom 8. Mai 1924 — 17 Y 24/24 — Hertel Nr. 17 — III). Diese Teilung hat den Vorteil, daß zunächst über die Zulässigkeit der Beschlagnahme an sich, das heißt die Unbenutztheit der Räume, ihre Altbaueigenschaft usw. entschieden werden kann und erst nach Rechtskraft dieser Beschlagnahme zur Vergebung der Wohnung geschritten wird. Die Beschlagnahme ist ein Hoheitsakt, durch den dem Inhaber der unbenutzten Wohnung die bürgerlich-rechtliche Verfügung über die Wohnung für Zwecke der Allgemeinheit entzogen wird, also eine Verfügungsbeschränkung, die gegen jedermann wirkt (vgl. RE. Nr. 17), und hat somit den Charakter einer Enteignung. Während bei der abstrakten Beschlagnahme dem Verfügungsberechtigten zunächst die Verfügungsbefugnis schlechthin entzogen wird, wird bei der speziellen Beschlagnahme die Verfügungsbefugnis nur insoweit eingeschränkt, daß der Verfügungsberechtigte nur zugunsten eines der Zugewiesenen über die Räume verfügen darf (RE. vom 31. Januar 1924 — 17 Y 1/24 — Hertel Nr. 2 — III). Der mit der abstrakten Beschlagnahme verbundene Ausschluß der Verfügungsbefugnis wird also durch die nachträgliche Zuweisung eines Wohnungsuchenden eingeschränkt. Durch die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zuweisung erhält sowohl der Wohnungsuchende wie der Verfügungsberechtigte die öffentlich-rechtliche Befugnis zum Abschluß eines Mietvertrages, und das WA. kann daher eine einmal erfolgte Zuweisung nach der Ansicht des Kammergerichts, abgesehen vom Falle der Erschleichung, nicht mehr zurücknehmen (RE. vom 17. November 1924 — 17 Y 95/24 — und vom 8. Dezember 1924 — 12 Y 87/24 — Hertel Nr. 67 und 78 — III). An sich sollen dem Verfügungsberechtigten mehrere Wohnungsuchende zur Auswahl zugewiesen werden, jedoch sind hiervon Ausnahmen teils wegen der besonderen Lage des Falles, teils auf Grund von Anordnungen aus § 6 zulässig (vgl. Hertel, Sammlung, 473ff.). Kommt der Verfügungsberechtigte innerhalb der gesetzten Frist dem Verlangen des Wohnungsamtes zum Abschluß eines Mietvertrages mit einem der Zugewiesenen nicht nach, so hat das MEA. auf Antrag des Wohnungsamtes einen Zwangsmietvertrag festzusetzen, falls für den Verfügungsberechtigten kein unverhältnismäßiger Nachteil aus der Vermietung an sich oder aus der Art des Mieters zu besorgen ist. Gegen den Willen des Wohnungsuchenden kann ein Zwangsmietvertrag nicht festgesetzt werden, und er kann den Zwangsmietvertrag dadurch zu Fall bringen, daß er innerhalb der vom MEA. bei der Festsetzung des Vertrages bestimmten Frist Widerspruch erhebt. Um die Unterbringung von Wohnungsuchenden auch in dem Falle zu ermöglichen, in welchem mit Rücksicht auf die Person desselben, insbesondere seine geringe Zahlungsfähigkeit dem Vermieter der Abschluß eines Mietvertrages mit dem Wohnungsuchenden nicht zugemutet werden kann, bestimmt Absatz 2, daß an Stelle des Wohnungsuchenden die Gemeinde als Mieter mit der Befugnis eingesetzt werden kann, die Räume dem Betreffenden zu überlassen. Der Vermieter erhält damit einen Vertragsgegner, der ihm Gewähr für die Erfüllung der dem Mieter obliegenden Leistungen bietet. Der Verfügungsberechtigte braucht die Räume aber nur in dem Zustande zu überlassen, in welchem sie sich bei Abschluß des Zwangsmietvertrages befinden, und weder der Mieter noch das Wohnungsamt kann von ihm die Beseitigung von Mängeln verlangen, mit denen die Wohnung zu dieser Zeit behaftet ist.

Will die Gemeinde zu Wohnzwecken nicht geeignete Räume zu Wohnzwecken in Anspruch nehmen, so muß sie dieselben gemäß § 5 beschlagnahmen und ihrerseits auf eigene Kosten hierzu herrichten (Entsch. des OVG. vom 15. März 1923 — Hertel, Mieterschutz Bd. III S. 203).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bei der Inanspruchnahme gemäß § 5 kommt ein Mietvertrag weder zwischen dem Verfügungsberechtigten und der Gemeinde, noch zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Dritten zustande, dem das Wohnungsamt die hergerichteten Räume überläßt. Die Vergütung, welche die Gemeinde an den Verfügungsberechtigten zu zahlen hat, ist vom MEA. nach billigem Ermessen festzusetzen (RE. vom 19. Januar 1929 — 17 Y 102/28 — Hertel Nr. 489 — VI, 18).

Die wichtigste Bestimmung enthält § 6. Danach kann die oberste Landesbehörde, wenn sich in einer Gemeinde infolge besonders starken Mangels an Wohnungen *außergewöhnliche Mißstände* geltend machen, mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers auch weitere Anordnungen und Maßnahmen jedweder Art, welche auf die Abstellung der Wohnungsnot abzielen, erlassen. Von dieser Bestimmung ist in weitgehendem Maße sowohl von den Gemeinden durch Erlaß örtlicher, als auch von der obersten Landesbehörde durch Erlaß für das ganze Land geltender Anordnungen Gebrauch gemacht worden. Auf Grund derselben wurde insbesondere die Beschlagnahmebefugnis auf benutzte Räume jeder Art, insbesondere auf Teile von Wohnungen ausgedehnt, welche sich im Verhältnis zur Zahl ihrer Bewohner als *übergroß* darstellten, eine Genehmigung aller Mietverträge durch das Wohnungsamt vorgeschrieben und dem Verfügungsberechtigten verboten, über freiwerdende Räume ohne Zustimmung des Wohnungsamtes zu verfügen, insbesondere sie selbst in Gebrauch zu nehmen (*generelle Beschlagnahme*). Zuwiderhandlungen gegen derartige Anordnungen sind nicht nur nach § 17 strafbar, sondern es können auch nach § 31 MSchG. aus einem nicht genehmigten Vertrage (*Schwarzmiete*) Rechte weder dem anderen Vertragsteil, noch einer Behörde gegenüber geltend gemacht werden. Die Verträge sind vielmehr schlechthin nichtig. Auf § 6 beruht auch die Verordnung über die Bewirtschaftung des Beamtenwohnraums vom 29. Mai 1925 (GS. S. 65), nach welcher beim Freiwerden einer Beamtenwohnung, falls der Beamte diese nicht zu Tauschzwecken benötigt, der Behörde an Stelle des Wohnungsamtes das Verfügungsrecht zugunsten eines ihrer Beamten oder Angestellten zusteht.

Die Beschlagnahme von Räumen in *öffentlichen Gebäuden* ist nach § 7 nur mit Zustimmung der zuständigen Reichs- oder Landesbehörde zulässig. Eine Begünstigung genießen auch *Werkwohnungen*. Der Unternehmer kann über solche Wohnungen sowohl zugunsten eines

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Arbeitnehmers als auch zur zeitweisen Unterbringung anderer Personen frei verfügen. Die Beschlagnahme ist erst zulässig, wenn die Räume länger als vier Wochen unbenutzt sind und keine sichere Aussicht auf die Benutzung innerhalb der nächsten vier Wochen besteht. Als Werkwohnungen können auch Hausmeisterwohnungen in Betracht kommen (RE. vom 3. Oktober 1927 — 17 Y 69/27 — Hertel Nr. 368 — V, 13). Auch gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften können zugunsten von Personen, die seit mindestens einem Jahre Mitglied der Genossenschaft sind, über freiwerdende Wohnungen verfügen.

Die Verfügungen, welche das Wohnungsamt auf Grund des WMG. erläßt, können im Wege unmittelbaren polizeilichen Zwanges durchgeführt werden.

Dem von einer Verfügung unmittelbar Betroffenen steht nach § 16 die Beschwerde zu, deren nähere Regelung der obersten Landesbehörde überlassen ist. In Preußen entscheidet über die Beschwerde nach den Verordnungen vom 3. Juli 1920 und vom 11. September 1923 (GS. 1920 S. 361 bzw. 1923 S. 432) das MEA., gegen dessen Beschluß die Rechtsbeschwerde an die Beschwerdestelle gegeben ist. Ferner steht dem Betroffenen, da die Maßnahmen des Wohnungsamtes den Charakter einer Enteignung haben, gemäß Art. 153 der Reichsverfassung ein Anspruch auf Entschädigung gegen die Gemeinde zu, von deren Beamten die ihn beschwerende Verfügung erlassen worden ist. Der Geschädigte kann aber nicht vollen Schadensersatz wie bei unerlaubten Handlungen verlangen, sondern nur in dem Umfange, wie ihn das preußische Enteignungsgesetz gewährt (RG. 8. Dezember 1925 — Hertel, Bd. IV, 7 C Nr. 7). Bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung ist zu beachten, daß der Vermieter ganz allgemein durch das RMG. in der Mietforderung beschränkt ist (RG. 22. Dezember 1925 — Hertel Bd. IV, 10 C Nr. 23).

Eine materiell wichtige Bestimmung enthält § 8. Dieser gibt allen Personen, welche eine selbständige Wohnung im Deutschen Reich besitzen, die öffentlich-rechtliche Befugnis, mit Zustimmung der Vermieter ihre Wohnungen miteinander zu tauschen. Das Wohnungsamt ist verpflichtet, einen solchen Tausch zu genehmigen, falls nicht besondere Gründe eine Ablehnung der Genehmigung rechtfertigen. Verweigert das Wohnungsamt die Genehmigung, so kann auf die Beschwerde des Mieters die Genehmigung vom MEA. ersetzt werden (RE. vom 23. Juli 1924 — 17 Y 74/24 — Hertel Nr. 49 — III).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Ebenso kann die Zustimmung der Vermieter vom MEA. ersetzt werden, wenn sie ohne triftigen Grund verweigert wird. Der Tausch nach § 8 hat zur Folge, daß der anziehende Mieter an Stelle des abziehenden Mieters mit schuldbefreiender Wirkung in die Rechte und Pflichten dessen Vermieter gegenüber eintritt (RE. vom 5. Januar 1925 — 17 Y 98/24 — Hertel Nr. 87 — III, 5).

Von der Geltung aller drei Gesetze sind Neubauten sowie durch Um- oder Einbauten neu geschaffene Räume, die nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind, befreit, von der Geltung des RMG. und des MSchG. ferner die Wohnungen in den Häusern gemeinnütziger Wohnungsbaugenossenschaften, weil hier nach Ansicht des Gesetzgebers die genossenschaftlichen Rechte dem Wohnungsinhaber ein genügendes Kontroll- und Aufsichtsrecht gewähren. Das Neubauprivileg bleibt aber den Neubauten versagt, die mit Zuschüssen aus den für die Wiederherstellung der während des Krieges zerstörten Gebäude bereitgestellten Mitteln errichtet worden sind, weil hier die Überteuerungskosten durch die Wiederherstellungszuschüsse voll gedeckt wurden und den Behörden auch keine Mitwirkung bei der Mietfestsetzung eingeräumt worden war (RE. v. 31. Januar 1924 — 17 Y 1/24 — Hertel Nr. 2 — III), und aus gleichen Erwägungen nach der Novelle vom 24. Dezember 1923 (RGBl. I S. 1247) den mit Zuschüssen aus dem Hilfswerk Oppau errichteten Gebäuden. Durch den durch die Novelle vom gleichen Datum eingefügten Abs. 3 in § 33 MSchG. wurden die Länder ferner ermächtigt, Neubauten, welche mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln errichtet waren, den Vorschriften des MSchG. wieder zu unterstellen. In Preußen ist dies durch Verordnung vom 7. April 1924 (GS. S. 220) geschehen. Was unter Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln zu verstehen ist, ist in dem Erlaß des Ministers für Volkswohlfahrt vom 2. August 1924 und der Verordnung vom 16. März 1928 (Hertel, Mieterschutz, Bd. I S. 417 bzw. 486) angegeben. Es fallen darunter auch Hauszinssteuerhypotheken. Solche Neubauten unterstehen also dem MSchG., dagegen nicht dem RMG. und dem WMG.

Mit dem Erlaß der drei Gesetze war die Rechtsentwicklung nur vorübergehend abgeschlossen. Da das RMG. und das MSchG., anders als das WMG., von vornherein nur kurz befristet, nämlich mit Geltung bis zum 1. Juli 1926 erlassen worden waren und auch die Verlängerungen dieser Gesetze immer nur auf kurze Zeit erfolgten, bil-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

deten sie fast andauernd den Gegenstand parlamentarischer Kämpfe, und fast bei jeder Verlängerung wurden Änderungen vorgenommen, die sich fast durchweg als Lockerung der Zwangswirtschaft darstellten. Die durch diese Reichsgesetze geschaffene Rechtseinheit ging auch bald wieder verloren durch die von den einzelnen Ländern erlassenen Verordnungen. Auf dem Gebiete des Wohnungsmangelrechts war es von vornherein den Ländern überlassen worden, inwieweit sie die im WMG. vorgesehenen Maßnahmen in ihrem Lande einführen wollten, und die Übertragung der Verordnungsbefugnis der obersten Landesbehörde auf die einzelnen Gemeinden führte zu einer Buntscheckigkeit des Rechtszustandes, wie sie auf einem so wichtigen Gebiete kaum jemals früher bestanden hat. Fast jede Gemeinde hat ihr eigenes Wohnungsnotrecht, und selbst die von der obersten Landesbehörde für das ganze Land erlassenen Anordnungen können durch örtliche Anordnung mit Ermächtigung der Landesbehörde, und zwar auch stillschweigend durch abweichende Regelung außer Kraft gesetzt werden (RE. vom 16. Februar 1929 — 17 Y 8/29 — Hertel Nr. 498 — VI, 18). Die oberste Landesbehörde kann auch nach Anhörung bzw. mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers anordnen, daß bestimmte Gemeinden oder Gemeindeteile oder bestimmte Arten von Mieträumen sowohl von den Vorschriften des RMG. (§ 22) als auch von dem ersten Abschnitt des MSchG. (§ 52) befreit werden. So kam es, daß die Länder mit der Lockerung des Mieterschutzes vorangingen; aber auch das Reich hat bei der Verlängerung der Geltungsdauer dieser Gesetze den Mieterschutz in verschiedenen Punkten gemildert, so daß sich auch auf dem Gebiete des MSchG. und des RMG. ein äußerst buntes Bild ergibt. Es soll im folgenden nur die weitere Entwicklung des Rechtszustandes in Preußen geschildert werden.

Die Lockerung der Zwangswirtschaft setzte in Preußen mit der Verordnung vom 12. Dezember 1924 (GS. S. 760) ein. Durch diese wurden möblierte Zimmer, welche keine selbständige Wohnung darstellen, von der Geltung aller drei Gesetze ausgenommen. Möblierte Zimmer konnten also fortan nicht mehr beschlagnahmt werden, die Mieter derselben genossen weder Mieterschutz, noch stand ihnen die Berufung auf gesetzliche Miete zu. Ferner wurde die Beschlagnahme von Teilen einer Wohnung mit der Begründung, daß die Wohnung im Verhältnis zur Zahl der Bewohner übergroß sei, für unzulässig erklärt und damit die von den Betroffenen gerade am unangenehmsten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

empfundenen Eingriffe in die Unverletzlichkeit der Wohnung für die Zukunft beseitigt.

Durch die Verordnung vom 24. Mai 1925 (GS. S. 60) wurde dem Verfügungsberechtigten gestattet, einzelne Räume seiner Wohnung auch zu anderen Zwecken, zum Beispiel als Büro oder Werkstatt zu verwenden, sofern sie von den übrigen Räumen nicht abgetrennt werden und diese ihrer ursprünglichen Bestimmung als Wohnräume erhalten bleiben, so daß der Gesamtcharakter der Wohnung als solcher gewahrt bleibt.

Die Novellen zum RMG. und MSchG. vom 29. Juni 1926 (RGBl. I S. 317) bzw. 10. Juli 1926 (RGBl. I S. 403) brachten von Reichs wegen nicht unerhebliche Erleichterungen für den Vermieter. Es konnte fortan nur noch ausreichender Ersatzraum zugebilligt werden, und zwar in der Regel auch nur für Wohnungen, für Geschäftsräume dagegen nur, wenn der Mieter nachweist, daß durch die Versagung des Ersatzraumes dringende öffentliche Interessen gefährdet wurden, also insbesondere, wenn es sich um Räume handelt, die an Behörden als Diensträume vermietet worden waren oder in denen lebenswichtige Betriebe untergebracht sind. Die Zubilligung von Ersatzraum war auch nur noch zulässig bei Aufhebung des ganzen Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs, wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung oder wegen Mietrückstandes, dagegen nicht mehr bei erheblicher Belästigung oder bei Gefährdung der Mietsache. Selbst bei Aufhebung wegen Eigenbedarfs konnte von der Zubilligung von Ersatzraum Abstand genommen werden, wenn die Versagung keine unbillige Härte für den Mieter darstellte. Im Hinblick auf den Wegfall des Ersatzraumes für Nichtwohnräume wurde aber bestimmt, daß eine Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO. auch bei Nichtwohnräumen gewährt werden könne. Die Zubilligung von Ersatzraum kam auch in den Fällen in Wegfall, in denen unmittelbar auf Räumung statt auf Aufhebung geklagt werden konnte, zum Beispiel weil der Mieter selbst das Mietverhältnis gekündigt und damit zur Auflösung gebracht hatte. Ferner konnte bei öffentlichen Gebäuden an die Stelle der Zubilligung eines Ersatzraumes eine Geldentschädigung treten, um so die Freimachung von solchen Wohnungen zu erleichtern. Über den Ersatzraum wurde in § 16 die Bestimmung eingefügt, daß an Stelle der Zuweisung des Ersatzraumes durch das Wohnungsamt auch das Angebot eines Ersatzraumes durch den Vermieter selbst genügt, wenn er nach wohnungs-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

rechtlichen Vorschriften über den Ersatzraum verfügungsberechtigt ist oder der verfügungsberechtigte Dritte dem Angebot zustimmt. Dadurch wurde die Verwendung von zwangswirtschaftsfreien Räumen als Ersatzräume erleichtert. Untermieter sollten nur noch dann Mieterschutz genießen, wenn das Untermietverhältnis sich ausschließlich auf Wohnräume bezieht, in welchen der Untermieter eigene Wirtschaft oder Haushaltung führt. Dementsprechend wurde auch die Zulässigkeit der Ersetzung der Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung auf den Fall eingeschränkt, daß der Untermieter in den Räumen eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung zu führen beabsichtigte. Soweit die Untermiete einzelne möblierte Zimmer betrifft, besteht, wie oben erwähnt, in Preußen Mieterschutz auch dann nicht, wenn der Mieter eigene Wirtschaft führt (RG. 11. Mai 1928 — Hertel V, 16 C Nr. 148).

Durch die neu eingefügten §§ 33 a und b wurde den bei Teilung einer Wohnung von fünf oder mehr Zimmern neu gewonnenen Wohnungen oder aus gewerblichen Räumen durch Ausbau neu gewonnenen selbständigen Wohnungen Befreiung sowohl vom MSchG. wie vom RMG. zuteil. Als neu gewonnen galten die Wohnungen, in welchen vor der Teilung keine Küche vorhanden war. Die neu gewonnenen Wohnungen wurden auch der Beschlagnahme entzogen, und der Verfügungsberechtigte einer Fünfzimmerwohnung konnte eine Beschlagnahme schon dadurch abwenden, daß er sich bereiterklärte, eine Teilung der Wohnung vorzunehmen. Die Vermietung solcher Wohnungen bedurfte allerdings auch weiterhin der Genehmigung der Gemeindebehörde, deren Versagung aber nur zulässig war, wenn der Mieter nicht in der Liste der dringlich Wohnungsuchenden eingetragen war.

Nach der zweiten preußischen Lockerungsverordnung vom 4. Oktober 1927 (GS. S. 192) wurden die gleichen Begünstigungen allen nach dem 12. Oktober 1927 aus der Teilung einer Fünfzimmerwohnung hervorgehenden selbständigen Wohnungen zugebilligt, also auch denjenigen Teilen der Wohnung, in welchen sich schon bisher eine Küche befand.

Da die Preistreibereiverordnung, welche auf den Wucher bei Miet- und Pachtverträgen angewendet wurde, durch das Gesetz vom 19. Juli 1926 (RGBl. I S. 413) außer Kraft gesetzt wurde, es aber andererseits erforderlich erschien, den Wucher bei Überlassung von Räumen weiter unter Strafandrohung zu verbieten, wurden die § 49a und b durch die Novelle vom 29. Juni 1926 in das MSchG. eingefügt. Danach macht sich strafbar, wer für die mietweise oder auf Grund eines

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sonstigen Rechtsverhältnisses erfolgende Überlassung von Räumen, zum Beispiel eines Pachtvertrages, oder im Zusammenhange damit für sich oder einen anderen einen Mietzins oder eine sonstige Vergütung (zum Beispiel ein Abstandsgeld) fordert, annimmt oder sich versprechen läßt, die unter Berücksichtigung der gesamten Verhältnisse als unangemessen anzusehen sind. Die Überschreitung der angemessenen Vergütung hat ferner zur Folge, daß die Leistungspflicht nur in der angemessenen Höhe rechtswirksam zur Entstehung gelangt, der Vertragsgegner also die Mehrzahlung ablehnen und darüber hinaus bewirkte Leistungen zurückfordern kann. Ein Mietzins, der die gesetzliche Miete um nicht mehr als 20% übersteigt, wird in der Regel nicht als wucherisch anzusehen sein.

§ 49a gilt auch für Räume, welche nicht unter Zwangswirtschaft stehen, also insbesondere auch für Neubauten. Bei Wohnungen, welche an sich dem WMG. unterliegen, bei denen aber die Gemeindebehörde dem Verfügungsberechtigten allgemein oder in besonderen Fällen ein Verfügungsrecht eingeräumt hatte, zum Beispiel durch die Freigabe der Vermietung von Wohnungen mit bestimmter Zimmerzahl an Inhaber von Mietberechtigungsscheinen, zog die Forderung eines Abstandsgeldes neben der gesetzlichen Miete bereits nach der Verordnung vom 30. Juni 1925 (GS. S. 87) die Beschlagnahme der Wohnung nach sich.

§ 1 RMG. wurde durch die Novelle vom 10. Juli 1926 (RGBl. I S. 403) durch den Zusatz geändert, daß, wenn der Mieter nach dem 15. Juli 1926 die Geltung der gesetzlichen Miete verlangt, das Mietverhältnis nur noch als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und damit die bei langfristigen Mietverträgen bestehende Bindung fortfällt. Diese Bestimmung, welche im Interesse der Vermieter gegeben worden war, wirkte sich aber in der Praxis vielfach zum Nachteil der Vermieter aus, indem Mieter von Geschäftsräumen, welchen infolge des damals einsetzenden Konjunkturrückganges der Abschluß eines langfristigen Mietvertrages leid geworden war, diese Vorschrift benutzten, um durch Verlangen der gesetzlichen Miete diese Bindung in Fortfall zu bringen und dann ihrerseits zu kündigen. Durch die Novelle vom 14. Februar 1928 (RGBl. I S. 21) wurde daher bestimmt, daß die Umwandlung des Vertrages in einen solchen von unbestimmter Dauer nur auf Verlangen des Vermieters eintritt. Nach dem RG. handelt es sich hierbei gewissermaßen um eine authentische Interpretation der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

früheren Bestimmung, so daß der Novelle rückwirkende Kraft zukommt. Durch die gleiche Novelle wurde das Recht des Mieters, die Geltung der gesetzlichen Miete herbeizuführen, für Mietverträge beseitigt, die nach dem 31. März 1928 neu auf die Dauer von mindestens zwei Jahren abgeschlossen wurden und sich entweder ausschließlich auf Geschäftsräume oder auf solche Wohnungen beziehen, die, abgesehen von Küche, Nebengelaß und Mädchenkammer mindestens sechs Wohnräume mit mindestens 100 qm Wohnfläche haben.

Inzwischen hatte der Abbau der Zwangswirtschaft in Preußen weitere erhebliche Fortschritte gemacht. Die Verordnung vom 11. November 1926, die am 1. Dezember 1926 in Kraft trat, nahm Geschäftsräume von den Vorschriften aller drei Zwangsgesetze aus, wobei als Geschäftsraum galt, was am 1. Dezember 1926 nicht Wohnraum war. Eine Kündigung oder Mietzinssteigerung konnte jedoch frühestens für den 1. April 1927 ausgesprochen werden. Auch muß Räumungsklagen bei Geschäftsräumen auf Grund des durch die Novelle vom 17. März 1927 (RGBl. I S. 71) eingefügten § 52a MSchG. in Verbindung mit der Verordnung vom 28. März 1927 (GS. S. 36) ein Schiedsverfahren vor dem MEA. vorangehen, welches aber nur rein formale Bedeutung hat und eine tatsächliche Erschwerung der Kündigung nicht darstellt, sondern nur die Erhebung der Räumungsklage um einige Wochen verzögert. Mit der Beseitigung des RMG. trat für diese Räume wieder die alte Vertragsmiete in Kraft, welche, sofern sie auf Papiermark lautete, angemessen aufzuwerten war. Um jedoch die kleinen Gewerbetreibenden, deren Existenz durch Aufgabe der Zwangswirtschaft für ihre Mieträume bedroht erschien, zu schützen, sollte sowohl das MSchG. wie das RMG. auch weiterhin in Kraft bleiben für Geschäftsräume, welche den Teil einer Wohnung bildeten, oder welche wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet worden waren. Es handelte sich dabei vor allem um Läden mit anstoßender Wohnung, sowie um die Mieträume kleiner Gewerbetreibender und Handwerker, welche allein oder zusammen mit Angehörigen im Geschäft mit tätig sind, und bei denen die räumliche Nähe zwischen Wohnung und Geschäft von besonderer wirtschaftlicher Bedeutung ist, weil sie ihnen eine stete Aufsicht über das Geschäft ermöglicht. Lockerungsverordnungen mit ähnlichem Inhalt sind auch in anderen Ländern ergangen.

Die Verordnung vom 11. November 1926 befreite auch die so-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

genannten teuren Wohnungen von den Vorschriften des WMG., mit Ausnahme der Vorschriften des der Erhaltung des Wohnraumes dienenden § 2 und des die Tauschbefugnis aussprechenden § 8. Der Begriff der teuren Wohnung richtete sich nach der Friedensmiete und war entsprechend der Ortsklasseneinteilung abgestuft. Die Grenze lag für Berlin bei 3000 Mark und bei der niedrigsten Ortsklasse D bei 500 Mark. Diese Grenzen wurden durch die vierte Lockerungsverordnung vom 29. Mai 1929 (GS. S. 68) herabgesetzt, so daß sie nunmehr für Berlin 2400 Mark und für die Ortsklasse D 400 Mark betragen.

Die Vergebung der großen Wohnungen war schon vorher in örtlichen Anordnungen vielfach durch Einführung der sogenannten Mietberechtigungsscheine erleichtert worden. So bestimmt das Berliner Wohnungsnotrecht vom 21. Mai 1927, daß Wohnungen von fünf Zimmern und mehr innerhalb eines Monats nach der Freimeldung an Personen frei vermietet werden dürfen, welche sich im Besitz einer von einem Berliner Wohnungsamt ausgestellten auf eine entsprechende Zimmerzahl lautenden Ausweiskarte befinden.

Nach der dritten Lockerungsverordnung vom 13. Oktober 1927 (GS. S. 195) wurden Gemeinden mit weniger als 4000 Einwohnern zu Gemeinden ohne Wohnungsmangel erklärt und von der Geltung des WMG. mit Ausnahme der § 2 und 8 und der Verordnung über die Bewirtschaftung des Beamtenwohnraums vom 29. Mai 1925 ausgenommen. Die vierte Lockerungsverordnung vom 29. Mai 1929 (GS. S. 68) erstreckte dann die Befreiung auf alle Gemeinden bis zu 8000 Einwohnern. Es konnten jedoch auf Antrag Gemeinden der vorbezeichneten Art wieder dem WMG. unterstellt und andererseits auch Gemeinden mit einer größeren Einwohnerzahl zu Gemeinden ohne Wohnungsmangel erklärt werden.

Für Mietverhältnisse, welche durch Anordnung der obersten Landesbehörde von den Vorschriften des MSchG. oder des RMG. ausgenommen werden, sind in § 52 e MSchG. und § 22 a RMG. Übergangsvorschriften gegeben, welche den Mietern solcher Räume noch einen gewissen Kündigungsschutz gewähren. Insbesondere wird dadurch das Recht zur fristlosen Kündigung unabdingbar auf die Tatbestände der §§ 553, 554 BGB. und des § 2 MSchG. beschränkt und dem Mieter das Recht, sich durch Aufrechnung von der Mietzinsforderung zu befreien und ein Zurückbehaltungs- oder Minderungsrecht geltend zu

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

machen, sogar in weiterem Umfange gewährleistet, als dies bei Mietern der Fall ist, welche vollen Mieterschutz genießen.

Die Übergangsvorschriften des RMG. gelten nur für Räume, die erst nach dem 16. Februar 1928 von der Anwendung desselben ausgenommen worden sind. Hatte bis dahin gesetzliche Miete gegolten, so ist diese zunächst in der jeweilig für zwangsbewirtschaftete Räume geltenden Höhe weiterzuzahlen, jedoch kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung das Inkrafttreten der vereinbarten Miete verlangen. Besteht die zur Zeit des Vertragsabschlusses geltende Währung nicht mehr, so ist die angemessene Miete zu zahlen, jedoch sind bei ihrer Bemessung die Verhältnisse zur Zeit des Vertragsschlusses, insbesondere die damalige Beschaffenheit der Mieträume und die damaligen Verhältnisse der Vertragsteile zu berücksichtigen.

Die Geltungsdauer des RMG. und des MSchG. läuft zwar mit dem 31. März 1930 ab; es ist aber nicht daran zu zweifeln, daß dieselbe ohne wesentliche Veränderung der Gesetze verlängert werden wird, da die Zeit für eine Aufhebung der Zwangswirtschaft noch nicht gekommen ist. Noch immer herrscht ein großer Mangel an kleinen und mittleren Wohnungen, und bei den zur Zeit äußerst gedrückten wirtschaftlichen Verhältnissen würde auch eine Freigabe der Mietbildung und die damit zusammenhängende Mietzinserhöhung zu den schwersten wirtschaftlichen Erschütterungen führen. Es wäre freilich äußerst wünschenswert, wenn die Verschiedenartigkeit des Rechtszustandes in den einzelnen Ländern und Gemeinden wieder einer größeren Einheitlichkeit Platz machen würde, da das Nebeneinanderbestehen von Reichs-, Landes- und Ortsrecht zu einer kaum noch zu überbietenden Unübersichtlichkeit der Rechtslage geführt hat.

Zusammenfassend läßt sich der heutige Rechtszustand dahin wiedergeben, daß die Zwangswirtschaft für reine Geschäftsräume völlig aufgehoben ist und daß die teuren Wohnungen, die sich ja in der Regel zugleich als große Wohnungen darstellen, im wesentlichen von den Vorschriften des WMG. befreit sind und bei ihnen auch bei Abschluß neuer Mietverträge eine Berufung auf gesetzliche Miete nicht mehr zulässig ist. Auch besteht eine Wohnungszwangswirtschaft nur noch in Gemeinden mit mindestens 8000 Einwohnern; jedoch ist hier die Verordnung über Beamtenwohnraum in Kraft geblieben, soweit es sich nicht um teure Wohnungen handelt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot.

Von

Dr. rer. pol. Hellmuth Wolff,
Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Halle a. d. S.,
a. o. Professor an der Universität Halle.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Inhaltsverzeichnis.

Seite

I. Einleitung 89

II. Der Wohnungsbedarf 92

A. Aus der Bevölkerungsbewegung 92

1. Die Eheschließungen und Ehelösungen 92
2. Die Eheliche Fruchtbarkeit 96
3. Die Geburten und kinderreiche Familien 101
4. Die Sterbefälle 105
5. Der Geburtenüberschuß 107
6. Zuzug und Fortzug 109
7. Die Umzüge 114

B. Aus dem Bevölkerungsstande 118

1. Die Familiengröße und die Haushaltung 118
2. Der Altersaufbau 122
3. Die Bevölkerung in Stadt und Land 126
4 Die Wohndichte 129
5. Die Untermieter-Haushaltungen 133

C. Aus dem Arbeitsmarkte 135

III. Das Wohnungsangebot 138

1. Der Wohnungsvorrat 138
2. Die Neuwohnungen 139
3. Die Bautätigkeit 142
4. Die Bauherren 150

IV. Schluß 155

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

I. Einleitung.

Die Wohnung ist ein Kulturgut. Der Wohnungsbedarf ist also ein Kulturbedarf, und wie alle ihm zugrunde liegenden Kulturbedürfnisse über erhebliche Schwankungen von innen her erhaben. Aber der Weltkrieg hat unserem gegenwärtigen Kulturleben manchen harten Schlag von außen her versetzt. Auch der Wohnungsbedarf ist ins Schwanken geraten. Die eigene Wohnung ist längst nicht mehr die selbstverständliche Voraussetzung für die eigene Familie; denn es fehlt ein ausreichendes Wohnungsangebot, es fehlt auch vielleicht am Willen zur eigenen Wohnung. Wie sich Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot im Vergleich zur Vorkriegszeit heute zusammensetzen und abzugleichen versuchen, soll im folgenden dargestellt werden.

Der Wohnungsbedarf hat teilweise die Tendenz der Vermehrung, teilweise die der Verminderung. Die Vermehrung des Wohnungsbedarfs ist in der Hauptsache bestimmt durch:

1. die Eheschließungen, wenn auch nicht sämtlich,
2. die Zuzüge von Haushaltungen, zumindest soweit sie die Fortzüge von solchen übersteigen,
3. die stärkere Besetzung der heiratsfähigen Altersklassen,
4. die Zunahme der erwerbstätigen Personen in der Gesamtbevölkerung.

Bestimmend für die Verminderung des Wohnungsbedarfs sind

1. die Ehescheidungen, wenn auch vermutlich nur beschränkt,
2. die Fortzüge von Haushaltungen nach auswärts,
3. die Sterbefälle, die eine Ehelösung bewirken,
4. die Sterbefälle von Einzelhaushaltsführern.

Einige Bedeutung für den Wohnungsbedarf haben außerdem die Wohnungsumwandlungen in Gewerberäume und die Abbrüche von Wohnungen.

Neben diesen die Menge der Wohnungen rein quantitativ beeinflussenden Erscheinungen stehen zahlreiche den Wohnungsbedarf, wenn man so sagen darf, qualitativ berührende Vorgänge, womit die Ein-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

flüsse der Größe, Lage, Mietpreishöhe usw. der Wohnung auf die Wohnungsnachfrage gemeint sind.

Entscheidenden Einfluß auf den Willen zur Vergrößerung der Wohnung hat hauptsächlich die eheliche Fruchtbarkeit, soweit sie die Kopfzahl der Familie über den bestehenden Fassungsraum der Wohnung vermehrt. Und für den Wohnungswechsel zur Verbesserung der Wohnlage ist häufig der Wechsel der Arbeitsstätte bestimmend, oder die Erlangung einer gesünderen Wohnung usw.

Die breiteste Grundlage für den Wohnungsbedarf bildet die Gesamtbevölkerung. Der jährliche Zuwachs des deutschen Volkes hat von 1871 bis 1910 im alten Reichsgebiet in den vier Jahrzehnten betragen 1871—1880: 409800 Köpfe, 1881—1890: 414600, 1891—1900: 680500 und 1901—1910: 852200 Köpfe. Außerdem hat das Deutsche Reich in eben dieser Zeit fast 2,5 Millionen Menschen durch Auswanderung abgegeben, die dem jährlichen Zuwachs eigentlich zugerechnet werden müßten, für unsere Wohnungswirtschaft aber eine Entlastung bedeuten und darum hier außer Ansatz bleiben können.

Für diese Zuwachsmenge und die mit ihr gegangene wirtschaftliche Hebung der Gesamtbevölkerung, die hier nicht unter Beweis gestellt zu werden braucht, sind in den letzten Jahren vor dem Weltkriege jährlich annähernd 200000 Wohnungen neu gebaut worden, wahrscheinlich sogar ein wenig mehr, nämlich etwa 225000. Es ist also für jeweils knapp vier Köpfe Zuwachs eine Wohnung neu in Deutschland geschaffen worden. Da die Wohnung 1910 durchschnittlich 4,3 Köpfe hatte, so hat die Bautätigkeit also früher etwas mehr geleistet; denn gemäß dieser Belegung wären jährlich nur 198000 Wohnungen nötig gewesen. Doch muß man sich darüber klar sein, daß die zuwachsende Bevölkerung verhältnismäßig viele Wohnungen für Neuehen benötigte, also eine weit unter dem Gesamtdurchschnitt liegende Haushaltungsgröße aufwies.

Das heutige Reichsgebiet hat von 1910 bis 1925 nur um 4,5 Millionen Köpfe zugenommen, während das nur etwa 10% größere Deutschland noch kurz vorher alle 5 Jahre um 4,1—4,3 Millionen Köpfe sich vermehrt hatte[1]. Die durchschnittliche jährliche Zuwachsquote ist also, wenn wir die älteren Ergebnisse jeweils um 10% kürzen, um sie mit dem Zuwachs nach 1910 vergleichbar zu machen, von rund

[1] Von 1895—1900 um 4,1 Mill., von 1900—1905 um 4,3 Mill., von 1905 bis 1910 um 4,3 Mill. Köpfe, zusammen 12,7 Millionen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

762000 Köpfen in den 15 Jahren vor 1910 auf rund 300000 Köpfe in den 15 Jahren seit 1910 gesunken, also um 462000 Köpfe jährlich zurückgegangen. Diese Zuwachsquote darf aber nicht mit der der Vorkriegsjahre ohne weiteres verglichen werden, da die Kriegsjahre das Bild entstellen. Wir tun richtiger, denselben Zuwachs, der für 1910 bis 1925 gilt, auf die Jahre 1918 bis 1925 allein zu beziehen, weil notorisch die Einwohnerzahl des Jahres 1910 mit der von Ende 1918 fast gleich ist. Dann wären jährlich (4,5 Millionen durch 7 =) 0,643 Millionen Köpfe zugewachsen oder nur rund 15% weniger als jährlich vor dem Weltkriege.

Angenommen, daß für diesen Zuwachs, wie vor dem Weltkriege, für je 4 Köpfe eine Wohnung neu erforderlich gewesen wäre, so hätten also jährlich mindestens (643500:4 =) 161000 Wohnungen oder in den 7 Jahren 1127000 Wohnungen entstehen müssen. Aber auch diese Ziffer ist noch zu niedrig, weil die Durchschnittswohnungsbelegung heute nur 3,8 Köpfe beträgt; sie müßte vielmehr mindestens 169000 × 7 = 1183000 Neuwohnungen betragen haben. Nun stecken aber in dem Zuwachs zahlreiche Rückwandererfamilien, die den Wohnungsbedarf zweifellos stark steigerten. Wir veranschlagen ihn für die 7 Jahre mit einem Zuschlag von 80000 Wohnungen (rund 1 Million Rückwanderer in etwa 330000 Familien, statt in 250000 Familien). Im ganzen wären also in den 7 Jahren bis 1925 1263000 Wohnungen Zugang für diese Bevölkerungsvorgänge nötig gewesen, so daß der Jahresbedarf auf 180000 Wohnungen ansteigt. Zu diesem Zuwachs treten nun aber noch die veränderten Wohnbedürfnisse der bereits Wohnenden; und zwar hauptsächlich Wohnungsbeibehaltung in vielen Fällen, die früher eine Wohnungsauflösung zur Folge hatten, wie bei Tod eines Ehegatten, bei Ehescheidung, bei Fortzug usw.

Diese Vorgänge machten früher große Wohnungsmengen, hauptsächlich für die Umzüge, frei, wie unten näher ausgeführt wird; während sie heute zu verstärkter Neubautätigkeit zwingen.

Ich schätze den hieraus fließenden Mehrbedarf auf 80—85000 Wohnungen jährlich ein[2], so daß im ganzen 265000 neue Wohnungen jährlich nötig sind, zusammen also bis 1925 rund 1855000 Wohnungen.

[2] Das ist etwa ein Fünftel der männlichen Gestorbenen, die verheiratet, verwitwet oder geschieden gelebt haben, vermehrt um die Zahl aller weiblichen Gestorbenen, die verwitwet und geschieden waren.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

In Wirklichkeit sind für diese 7 Jahre, auf Grund der Reichswohnungszählung von 1927 für 7 Jahre berechnet[3], etwa 875000 Wohnungen neu entstanden, so daß ein (rechnerisches) Minus von 980000 Wohnungen am Ende dieser sieben Jahre (1925) bestand.

Die Bevölkerung wird nun voraussichtlich spätestens von 1934 an, infolge der durch den Weltkrieg ausgefallenen heiratsfähigen Massen, jährlich nur noch um 300000 Köpfe, 4—5 Jahre lang, zunehmen, so daß dann der Wohnungsbedarf — immer angenommen, daß auf 4 Köpfe eine neue Wohnung nötig sei — auf 75000 + 40000[4], zusammen 115000 Wohnungen jährlich sinken wird. Wahrscheinlich wird bei solchem rückläufigen Wohnungsbedarf die Aufhebung der Wohnungszwangwirtschaft gefordert werden. Doch wir wollen keine Wohnungspolitik betreiben, sondern nur vorbereiten helfen.

II. Der Wohnungsbedarf.

A. Aus der Bevölkerungsbewegung.

1. Die Eheschließungen und Ehelösungen.

Für das Bedürfnis nach einer eigenen Wohnung sind zunächst die Eheschließungen maßgebend.

Das eheliche Leben ist bei uns meist noch mit dem Willen zu selbständiger Haushaltsführung verbunden. Der selbständige Haushalt macht eine eigene Wohnung erforderlich. Die Eheschließungen bestimmen darum in hohem Maße den Bedarf an Wohnungen.

Die absolute Zahl der Eheschließungen im Deutschen Reich hat im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrhunderts im Jahre 1907 mit 503964 ihren höchsten Stand erreicht. Auf 1000 Einwohner waren das 8,1 Eheschließungen, ein Satz, der — aber bei kleinerer Einwohnerzahl — in früheren Jahren nur ganz selten um ein bis zwei Zehntel überschritten worden war. Mit der zunehmenden Bevölkerung stieg die absolute Zahl der Eheschließungen schließlich auf 523491 im Jahre 1912 (das sind nur 7,9 auf 1000 Einwohner). Einen größeren Unterschied

[3] Für das fehlende Drittel des Deutschen Reichs geschätzt, da die Zählung nur zwei Drittel der Wohnungen im Deutschen Reich erfaßte.

[4] Nicht frei werdende Wohnungen in Höhe der Hälfte der oben genannten 80000 früher jährlich frei gewordenen Wohnungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

in diesen Sätzen wiesen bis dahin nur die Nachkriegsjahre nach 1870/71 auf, die eine Eheschließungsziffer von 10,3 im Jahre 1872 und 10,0 im Jahre 1873 erbracht hatten.

Was nach einem siegreichen Kriege als selbstverständlich erwartet worden war, ist nach dem verlorenen Kriege nun ebenso eingetreten, ja — wohl infolge des langen Krieges — noch stärker zum Ausdruck gelangt. Denn in den Jahren 1919 bis 1922 hat die Heiratsziffer die bemerkenswerte Höhe von 13,4‰ (1919), 14,5‰ (1920), 11,8‰ (1921) und 11,1‰ (1922) gehabt.

Da der Ausfall der Kriegsjahre an Eheschließungen, wenn man die verhältnismäßig niedrige Zahl für 1913 mit rund 513000 zugrunde legt, im Jahre 1914 zirka 53000, 1915 235000, 1916 234000, 1917 205000 und 1918 161000 betragen hat, so waren im ganzen mindestens 888000 Ehen nicht geschlossen worden. Von diesen sind eingeholt worden, wenn wir jetzt die 1913er Zahl (verkleinert auf das heutige Reichsgebiet[5]) zugrunde legen, im Jahre 1919 383000 Ehen, 1920 433000, 1921 270000, 1922 220000, zusammen 1306000 Ehen, so daß schon 3 Jahre nach Kriegsende ein voller Ausgleich, ja ein Überschuß an Ehen eingetreten war.

Seither ist nun allerdings die Zahl der Eheschließungen etwas kleiner, aber von einem, wie sonst gern behauptet wird, aus der Not der Zeit geborenen Nachlassen der Zahl derselben kann keine Rede sein, denn es wurden, immer noch gemessen an 1913 (mit 461000), mehr Ehen als in 1913 geschlossen: im Jahre 1923 + 120000, 1924 — 21000, 1925 + 21000, 1926 + 22000, 1927 + 77000, 1928 + 125000. Mit Ausnahme von 1924, wo die Überwindung der Inflation der Mark offenbar manche „Besinnung" auslöste und die Eheschließungsziffer auf 7,1 auf 1000 Einwohner zurückging, ist die gute Mittelhöhe von 7,7 niemals unterschritten, vielmehr seit 1927 wieder stark überschritten worden, da dieses Jahr eine allgemeine Heiratsziffer von 8,5, das folgende Jahr sogar von 9,2 brachte.

Wenn wir früher im Deutschen Reich auf 100 Ehen (da hierin auch Eheschließungen von Witwern usw. stecken, verringert sich der wohnungsuchende Teil vorweg auf etwa 90 hiervon) 45 neue Wohnungen brauchten[6] — das sind absolut die an anderer Stelle geschätzten fast

[5] Das heißt 461 000 Ehen.

[6] 510 000 Ehen minus 10 % = rund 460 000 Ehen von Ledigen, die zu 45% vom Total in Altwohnungen einzogen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

225000 Neuwohnungen je Jahr —, so erklärt sich dieses Verhältnis aus der ausreichenden Zahl von Altwohnungen.

Der Ausfall an Neuwohnungen in den Kriegs- und Nachkriegsjahren hat aber keine ausreichende Zahl von schon vorhandenen Wohnungen entstehen lassen. Die Nachkriegsehen drängen deshalb in viel stärkerem Maße in Neuwohnungen des Eheschließungsjahres, als das jemals früher der Fall war. Heute reichen deshalb nicht mehr 45% der Eheziffer als Grundlage für den Wohnungsneubau aus, sondern es ist ein sehr viel höherer Satz erforderlich. Unsere oben gemachte Einschränkung — wenn die Wohnbedarfsverhältnisse sonst gleich geblieben seien — führt hier also zu der Behauptung, daß sie, gemessen an der Zahl der Neuehen, sich ansehnlich verschärft haben. Das liegt erstens an den viel geringeren Wohnungsauflösungen durch Tod als früher[7], und zweitens an den ebenfalls viel geringeren Wohnungsauflösungen infolge Ehescheidung[8].

Vor dem Weltkriege sind nach örtlichen Untersuchungen, die ich selbst für Halle angestellt habe, jährlich etwa 40 Wohnungen durch Tod und Ehescheidung auf jeweils 100 Ehen frei geworden, heute höchstens etwa 25—30.

Die Ehelösung durch den Tod eines Ehegatten war früher der natürlichste Anlaß zur Aufgabe der Wohnung und Einzug bei einem verheirateten Kinde; heute behält der überlebende Ehegatte die Wohnung gern bei, um sie als Einnahmequelle durch Untervermietung auszunutzen oder einem heiratenden Kinde zu bewahren oder doch wenigstens bei Gelegenheit einen hohen „Abstand" zu erzielen.

Die Ehescheidung, einst der Anlaß, alle Erinnerung an die Ehe auszulöschen, führt heute viel seltener zur Auflösung des Haushaltes; oft genug kommt es vor, daß die geschiedenen Ehegatten in der gleichen Wohnung weiter zusammen wohnen müssen, weil die Scheidung wirtschaftlich nicht zu ertragen ist oder der ausscheiden wollende Teil nicht einmal ein „Zimmer" in einer anderen Wohnung findet.

Verallgemeinern wir also, daß die Ehelösungen und die Ehescheidungen heute zusammen höchstens ein Viertel der Wohnungen für

[7] Die Wohnungsauflösung durch Tod wird außerdem gegenwärtig verlangsamt durch die Zunahme der hochaltrigen Personen. Vgl. unten die „Altersgliederung".

[8] Die Ehescheidungen sind zwar von 24 auf 100000 Einwohner in den letzten Vorkriegsjahren auf 58—59 in der Nachkriegszeit gestiegen, aber seit 1926 im Abnehmen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Neuehen freiwerden lassen (gegenüber zwei Vierteln früher), so würden die Eheschließungen im Deutschen Reich nötig gemacht haben im Jahre

1924	330000	Neuwohnungen	bei	444000	Eheschließungen
1925	360000	„	„	483000	„
1926	360000	„	„	483000	„
1927	399000	„	„	538000	„
1928	440000	„	„	587000	„

Das heißt, daß der Wohnungsneubau eben dieser Jahre längst nicht den laufenden Bedarf gedeckt hat, da er (vgl. S. 144) um 224000 Wohnungen im Jahre 1924, um 181000 (1925), um 161000 (1926), um 116000 (1927) und um 136000 Wohnungen im Jahre 1928 zurückgeblieben ist.

Nun muß allerdings beachtet werden, daß dieser Fehlbedarf davon ausgeht, daß der Wohnwille der Neuehen gleichstark wie früher geblieben sei. Das ist aber nicht der Fall. Zu der Angebotsminderung tritt eine Nachfrageminderung aus den Neuehen, die wir jährlich auf etwa den fünfzehnten Teil der in Untermiete wohnenden Familien schätzen, das sind rund 90000 Wohnungen (bei 1,3 Millionen geschätzten Untermieterfamilien im ganzen Reich).

Das vorstehend genannte Minderangebot an Wohnungen wäre entsprechend jährlich um diese 90000 Wohnungen zu kürzen, so daß ein fühlbarer Fehlbedarf von „nur" 134000 Wohnungen im Jahre 1924, 91000 (1925), 71000 (1926), 26000 (1927), und von 46000 Wohnungen im Jahre 1928 übriggeblieben sein dürfte.

Das Statistische Reichsamt schätzt den laufenden Jahresbedarf an Wohnungen je für 1927 und 1928 im ganzen auf 225000 Stück ein[9].

Diese Menge ist also selbst nach unserem Abstrich noch zu niedrig. Statt der 225000 Neuwohnungen sind heute infolge der ungleichen Minderung von Wohnungsangebot und -nachfrage im ganzen mindestens 265000 jährlich neu nötig, solange jährlich über 550000 Ehen geschlossen werden.

Die Jahre 1927 und 1928 zeigen bemerkenswerterweise eine Zunahme der Eheschließungen, die im großen und ganzen in erster Linie auf die Verbesserung der Wohnungsversorgung zurückzuführen sein dürfte, nicht aber auf eine Verbesserung der Erwerbsverhältnisse. Die bessere Wohnungsversorgung der Neuzeit fließt jedoch ebenfalls nicht aus der Verbesserung der allgemeinen Wirtschaftslage, sondern aus den

[9] Wirtschaft und Statistik, zuletzt 1929, S. 363.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

steigenden Erträgen einer — neuen — Steuer, der Hauszinssteuer, deren Eingänge nun im vierten Jahr bis zu 40% für den Wohnungsneubau zu niedrigen Zinssätzen ausgegeben werden. Weiter erklärt sich die Steigerung der Eheschließungen zweifellos teilweise mit der Praxis der Wohnungsämter, Ehepaaren bei der Wohnungsbeschaffung stärker behilflich zu sein als anders aufgebauten Haushaltungen, und drittens gilt die Eheschließung ohne eignen Hausstand heute als keine Minderung des sozialen Ansehens mehr, was früher regelmäßig eintrat, sondern eben und eher als ein Mittel, die Anwartschaft auf eine eigne Wohnung zu steigern.

2. Die eheliche Fruchtbarkeit.

Außer dem absoluten Bedarf an Neuwohnungen bzw. an einem ausreichenden Reinzugang an Wohnungen tritt der Wohnungsbedarf als Bedürfnis nach größerer Wohnung auf, ein Bedürfnis, das gewöhnlich durch Umzug befriedigt wird.

Für diesen Wunsch nach einer größeren Wohnung ist die eheliche Fruchtbarkeit vermutlich von großer Wichtigkeit, während die unehelichen Geburten für den Wohnungsbedarf nur in den seltensten Fällen Bedeutung haben. Die eheliche Fruchtbarkeit, das ist die auf 1000 Ehefrauen (bis 45 Jahre alt) im Laufe je eines Jahres lebendgeborene Kinderzahl, betrug im jetzigen Reichsgebiet in den letzten Jahren vor dem Weltkriege 279,7 und ist auf 142,4 gesunken[10]. Vor dem Weltkriege haben also etwa 27—28 von je 100 Ehefrauen jährlich ein Kind lebendgeboren, nachher nur noch 14—15 Frauen, das heißt fast nur etwa die Hälfte gegenüber der Vorkriegszeit.

In den letzten Jahren (1927—1929) hat dieser Rückgang noch weiter zugenommen; von 100 Ehefrauen sind nur noch 12 Kinder jährlich lebendgeboren worden.

Wenn wir, wie auch von anderer Stelle betont wird, höchstens jedes zweite Kind als Anlaß zu einer Wohnungsveränderung annehmen, so waren also vor dem Weltkriege jeweils auf 1000 Ehen (bis zum 45. Jahr der Frau) jährlich 130—140 größere Wohnungen nötig, heute höchstens 60, und wenn man die gesunkene Einkommenshöhe der breiten Schichten unseres Volkes in Betracht zieht, vielleicht nur 40. Der Umzugsbedarf ist also sehr beträchtlich gesunken[11].

[10] Sonderheft 5 zu „W. u. Stat.". Berlin 1929. S. 15.

[11] Vgl. auch unten die „Umzüge".

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Aber vielleicht entsteht auch ein neuer Wohnungsbedarf aus der ehelichen Fruchtbarkeit. Die eheliche Fruchtbarkeit ist sehr verschieden groß in den einzelnen Teilen des Deutschen Reichs; sie ist auch jetzt längst nicht allgemein nivelliert. Der aus der ehelichen Gebürtigkeit etwa entstehende Wohnungsbedarf ist demgemäß in den einzelnen Landesteilen auch heute noch verschieden groß. Wir müßten wohl die eheliche Fruchtbarkeit überhaupt mit dem gebietsweisen Wohnungszugang vergleichen, um aus den hierbei vielleicht sichtbar werdenden Unterschieden der Deckung des Wohnungsbedarfs auf die in der nächsten Zukunft erforderlichen neuen Wohnungsmengen schließen zu können. Es wäre dementsprechend erwünscht, folgende tabellarische Anlage ausfüllen zu können.

Gebiet (Land)	Eheliche Fruchtbarkeit [12]	Wohnungszugang	Eheliche Fruchtbarkeit [13]	Wohnungszugang
	vor 1913		nach 1919	
	in absoluten Ziffern, jährlich			

Leider besteht hierfür keine Möglichkeit. Wohl würde es gelingen, die eheliche Fruchtbarkeit nach Verwaltungsgebieten aufzuzeigen. Aber da der Wohnungszugang für die ganzen Verwaltungsbezirke vor 1913 nicht bekannt ist, muß sich die Darstellung auf die Städte in diesen Verwaltungsbezirken beschränken. Wir wählen für diesen Zweck die Städte über 200000 Einwohner und beschränken die Darstellung zeitlich auf einige Nachkriegsjahre.

(Siehe Tabelle S. 98.)

Die vorstehenden Zahlen lassen keine klaren Beziehungen zueinander erkennen. Wir sehen nur eins deutlich, und das ist die Tatsache, daß die westdeutschen Industriestädte (Essen, Dortmund, Gelsenkirchen, Duisburg, Bochum) einen besonders ungünstigen Abstand der ehelichen Fruchtbarkeit zum Wohnungszugang aufweisen. Wir kommen zu dem Ergebnis, daß die eheliche Fruchtbarkeit offenbar in keinem bestimmten Verhältnis zum Wohnungszugang und zum Wohnungsbedarf steht.

[12] 1909—1911, Sonderheft Nr. 5, S. 14/15.

[13] 1924—1926, wie vorher.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Stadt	Eheliche Fruchtbarkeit [14] auf 1000 Frauen unter 45 Jahren	Reinzugang an Wohnungen [15] jährlich auf 1000 Köpfe der Bevölkerung	
	1924—1926	1927	1928
Berlin	62,4	4,9	4,6
Hamburg	81,5	6,7	7,5
Köln	111,9	5,1	6,9
München	72,8	4,5	6,5
Leipzig	76,2	4,4	4,1
Dresden	74,0	6,1	7,9
Breslau	100,9	4,4	6,3
Frankfurt	78,1	5,8	6,4
Essen	126,4	3,3	5,0
Dortmund	120,4	3,6	4,3
Düsseldorf	94,4	4,2	9,8
Hannover	82,4	8,1	9,1
Nürnberg	84,6	5,5	5,8
Stuttgart	83,1	7,5	5,6
Chemnitz	91,9	4,8	3,6
Gelsenkirchen	153,4	3,2 [16]	4,3 [16]
Bremen	97,8	7,6	5,8
Magdeburg	81,8	4,1	5,5
Königsberg	118,9	3,8	9,0
Duisburg	134,1	7,9	5,7
Stettin	100,0	5,9	5,5
Mannheim	99,6	9,8	7,3
Altona	89,2	5,7	6,4
Bochum	140,9	4,8	4,4
Kiel	88,1	3,5	3,3
Halle	99,8	5,1	7,3

Andererseits wird aber der Wohnungszugang vielfach zu einem Teil vom Wanderungsgewinn der Städte beansprucht. Es ist zu vermuten, daß auch dieser verschieden groß ist; und es wird sich zeigen [17], daß er in den westdeutschen Industriestädten neuerdings besonders klein, in den mitteldeutschen Städten aber besonders groß ist, so daß die Wohnungsungunst für die natürliche Bevölkerungsvermehrung im Westen durch die wirtschaftliche Wanderbewegung teilweise aufgehoben wird.

Wie erklären sich die großen Unterschiede der ehelichen Fruchtbarkeit in den Großstädten?

Vielleicht ist die geringere Wohndichte ein stärkerer Antrieb zur natürlichen Bevölkerungszunahme; denn es ist bemerkenswert, daß

[14] Sonderheft 5, S. 25. [15] W. u. St. 1929, S. 199. [16] einschl. Buer.
[17] Vgl. unten S. 112.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wenn wir als die die Wohnweise am stärksten kennzeichnende Wohndichte die Bewohnerzahl je Hektar bebauten Stadtgebietes annehmen, dann auf je Hektar bebauten Stadtgebiets wohnten (im Jahre 1925): in den „fruchtbaren" Städten Mülheim a. d. R. 97,25 Personen, M.-Gladbach 125,33, Oberhausen 130,17, Hamborn 150,74, Bochum 158,24, Krefeld 170,26, Essen 172,63, Duisburg 174,87 Personen, während die als weitbebaute Städte bekannten Städte wie Lübeck 145,52 Personen je Hektar, Kiel 178,23, Karlsruhe 196,88, Düsseldorf 199,37, Erfurt 215,20, Wiesbaden 238,92 Personen hatten und viel kinderärmer sind als die vorher genannten Städte.

Das in den rheinischen Industriestädten weitverbreitete Einfamilien-Arbeiterhaus ist danach vielleicht eine starke Stütze der verhältnismäßig hohen ehelichen Fruchtbarkeit.

Wieweit diese weiträumige Bauweise mit der Bodenpolitik der Gemeinden zusammenhängt, wieweit mit der geschichtlichen Wohnweise und wieweit mit der Wohnungspraxis der Industrie oder anderen Umständen, ist hier nicht zu untersuchen.

Dagegen müssen wir noch folgendes feststellen: Ein triftiger Grund für die hohe eheliche Fruchtbarkeit im rheinisch-westfälischen Industriegebiet ist zweifellos die überhohe Besetzung der Klasse der jüngeren Ehefrauen[19]; ein anderer wohl auch die konfessionelle Strenge der katholischen Kirche[20], vielleicht in Verbindung mit der Fremdrassigkeit der Zuwanderer in den reinen Bergbaustädten[21]. Die hohe Besetzung der jüngeren Ehefrauengruppen hängt mit der beruflichen Arbeit der erwerbstätigen Männer im Bergbau und in der Schwerindustrie natürlich aufs engste zusammen.

Im ganzen sehen wir aber überall den Willen zur Geburtenbeschränkung. Örtliche Untersuchungen zeigen, daß die eheliche Fruchtbarkeit bei den unter 25 Jahren in die Ehe getretenen Frauen um rund ein Drittel, bei den mit 25—30 Jahren verheirateten um ziemlich genau 50%, bei den mit über 35 Jahren verheirateten Frauen sogar um rund zwei Drittel zurückgegangen ist[22].

Einen brauchbaren Ausdruck der gegenwärtigen Geburtenbeschrän-

[19] Vgl. Sonderheft 5, a. a. O. S. 26.
[20] Wofür Münster i. W. und München-Gladbach deutlich sprechen.
[21] Hamborn, Oberhausen, Gelsenkirchen, Bochum.
[22] Z. B. Bremen, 100 Jahre Geburtenstatistik, von W. Böhmert, 1926.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

kung zeigen außerdem, wenn auch ohne längeren geschichtlichen Vergleich, die Fehlgeburten. Ich habe sie für 1919—1923 für Halle untersucht, und dabei hat sich ergeben, daß die Menge der erfaßten Fehlgeburten vom ersten Jahr bis zum Jahr 1922 von 21,5% aller Geburten auf 23,2% aller Geburten gestiegen ist[23].

Aber noch besser wird den Fragen des Wohnungsbedarfs aus der speziellen Geburtenstatistik heraus gedient, wenn man die Geburtenfolge der Geborenen betrachtet.

Eine eingehende Untersuchung für Bremen zeigt uns, daß die Erstgeburten in den Jahren 1901—1925 um ein Viertel, die zweiten Geburten um zwei Fünftel, die dritten um drei Fünftel, die vierten um drei Viertel gesunken sind[24]. Während hierbei der Geburtenanfall in den wohlhabenden Schichten mit 13—14‰ der Bevölkerung sich etwa gleichgeblieben ist, also auf seinem schon sehr niedrigen Niveau beharrte, haben die Mittelstandsschichten[25] eine Abnahme von 29 auf 14‰ aufzuweisen, und die Arbeiterbezirke sind von 45 auf 19‰ hinuntergegangen.

Während aber die oberen Schichten nur einen geringen Bruchteil der Gesamtbevölkerung ausmachen, oft auch schon gut genug wohnen, um Kinderzuwachs ohne Wohnungswechsel bequem unterzubringen, stellen die anderen Schichten die breite Masse dar, beeinflussen also die Wohnungsnachfrage entscheidend bei Kinderzuwachs. Dieser aber ist im Durchschnitt von 4—5 Kindern je Ehe auf 2—2,5 gesunken.

Da der Kinderzuwachs geringer ist als früher, so ist selbstverständlich die Nachfrage nach größeren Wohnungen entsprechend geringer[26].

Dagegen ist festzustellen: Während die vor dem 1. Juli 1918 erstellten Altwohnungen sich nach der Größe verteilen auf

Wohnungen mit 1 Raum	3,2%
„ „ 2 Räumen	16,8%
„ „ 3 „	30,0%
„ „ 4—6 „	42,3%
„ „ 7 und mehr Räumen	7,6%,

[23] Allgemeines Statistisches Archiv, 14. Bd., 1923/24. Heft 4.

[24] Bremen, 100 Jahre Geburtenstatistik, a. a. O. S. 6.

[25] Die Untersuchung gliedert sich nach Wohnbezirken der wohlhabenden Bevölkerung, des Mittelstandes und der Arbeiterschaft in Bremen.

[26] Vgl. die „kinderreichen Familien" im nächsten Abschnitt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zeigen die bewohnten Neuwohnungen (nach dem 1. Juli 1918 errichtet):

1,4 %	Wohnungen	mit	1 Raum
9,6 %	„	„	2 Räumen
25,2 %	„	„	3 „
57,3 %	„	„	4—6 „
6,8 %	„	„	7 und mehr Räumen.

Die Bautätigkeit ist also offensichtlich nicht dem qualitativ verkleinerten Bedarf, der sich aus der gesunkenen Kinderzahl der Familien ergibt, gefolgt, sondern hat bisher — ganz im Gegenteil — die Kleinwohnungen vernachlässigt.

3. Die Geburten.

Wir haben die Betrachtung der ehelichen Fruchtbarkeit der Untersuchung der Geburten im ganzen vorangestellt, weil zu vermuten war, daß die in den Ehen geborenen Kinder den Wohnungsbedarf sozusagen unmittelbar und praktisch beeinflussen. Die Untersuchung hat gezeigt, daß breite Massenbeziehungen der Kinderzahl in der Ehe zum Wohnbedarf nicht festzustellen, ja nicht einmal für den Wohnungswechsel (durch Umzug) klar nachweisbar sind.

Andererseits bilden die Geburten die natürliche Quelle der Volksvermehrung. Wenn sie auch die bestehenden Familien nicht sofort in neue Wohnwünsche empfindlicher Art stürzen, so müssen sie doch spätestens als einstige neue Heiratsmenge den Wohnungsbedarf fortlaufend beeinflussen. Betrachten wir deshalb die Geburten im ganzen:

Auf 1000 Einwohner hatte das Deutsche Reich im Jahre 1900: 35,6 Lebendgeborene, 1905: 33,0, 1910: 29,8, 1913: 27,5, 1914: 26,8 Lebendgeborene.

Es war also ein ganz deutlicher Rückgang eingetreten, dem wir damals mit allen möglichen nationalwirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegentraten, soweit nicht die Freude an der „Rationalisierung des Geschlechtslebens“ andere Motive herausstellte. Da aber mit dem Sinken der Geburtenziffer gleichzeitig ein fast gleichstarkes Sinken der Sterbeziffer eintrat, so blieb uns ein verhältnismäßig hoher Geburtenüberschuß, der im Jahre 1900 13,6 betrug und bis 1913 nur auf 12,4 gesunken war.

Die Kriegsjahre verminderten dann einmal die Geburten und erhöhten zweitens die Zahl der Gestorbenen, so daß schon das Jahr 1914 nur 7,8 Geburtenüberschuß erbrachte und die folgenden Kriegs-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

jahre jeweils ein Minus von 1,0 im Jahre 1915, 4,0 im Jahre 1916, 6,0 im Jahre 1917 und 10,5 im Jahre 1918.

Der kurz nach dem Weltkriege einsetzende natürliche Bevölkerungszuwachs stieg zwar auf 10,8 Geburtenüberschuß im Jahre 1920 und 11,2 im Jahre 1921, hat also manche Lücke gefüllt, aber mit 1922 beginnt bereits der unaufhaltsame Abstieg des Geburtenüberschusses bis hinunter zu 7,0 im Jahre 1928[27]. Doch bleiben wir zuerst bei den Lebendgeborenen.

Ihre Zahl betrug im Jahre 1913 (jetziges Reichsgebiet) 1 605 954 Köpfe, sank dann im Weltkriege, wie an anderer Stelle gezeigt ist[28], und erreichte im Jahre 1920 mit 1 545 890 Köpfen die höchste Ziffer, um von da ab — trotz Zunahme der Gesamtbevölkerung — fast gleichmäßig herunterzugehen, und zwar auf 1 523 539 Lebendgeborene im Jahre 1921, 1 404 215 (1922), 1 297 449 (1923), 1 270 620 (1924), 1 292 499 (1925), 1 227 900 (1926), 1 161 719 (1927) und auf 1 182 000 Lebendgeborene im Jahre 1928.

Nun dürfen alle diese Geburten nicht für Wohnungswechselwünsche in Anspruch genommen werden, wie schon gesagt wurde. Ja, wir wollen auch die zweiten Kinder hier ganz ausschalten; wohl aber müssen die sogenannten kinderreichen Familien gerechnet werden.

Leider ist die Familiengebürtigkeit ein sehr mangelhaft bearbeitetes Gebiet bei uns. Jedoch wissen wir aus einigen örtlichen Sondererhebungen, wieviele Familien kinderreich sind, das heißt mehr als drei lebendgeborene Kinder haben. Aus den hier vorliegenden Untersuchungen, die besonders aus Anlaß des Hervortretens des Reichsbundes der Kinderreichen unternommen worden sind, ergibt sich, daß etwa 5—8% der Familien „kinderreich" sind, das heißt mehr als drei lebende Kinder haben.

Wenn auch eine Abnahme des Kinderreichtums im ganzen feststeht (vgl. auch oben S. 96ff.), so dürften doch etwa 6% aller Familien heute in der Gruppe der Kinderreichen sein; das wären bei 14,2 Millionen Familien etwa 850000 Familien in ganz Deutschland, die, auf 15 Jahre Aufwuchs verteilt, jährlich über 50000 Wohnungsvergrößerungswünsche auslösen sollten. So hat uns die allgemeine Betrachtung der

---

[27] Das Jahr 1927 mit 6,4‰ erscheint uns als vorübergehende Ausnahme.

[28] Vgl. die „Einleitung" und oben S. 105ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Geburten doch noch einen dringenden Wohnungsbedarfsfall deutlich gemacht, eben den der kinderreichen Familien.

Die Reichswohnungszählung hat in den Großstädten und einigen Dutzend anderer Gemeinden die kinderreichen Familien ebenfalls beobachtet; und zwar wurden als kinderreich betrachtet Familien mit mindestens vier lebenden und in der Familie wohnenden Kindern, wenn mindestens eins derselben unter 18 Jahre alt war[29].

So ergibt sich denn, daß die kinderreiche Familie mit durchschnittlich 4,8 Kindern eine fast siebenköpfige Wohnfamilie bildet, während die Durchschnittsfamilie im ganzen nur 3,8 Köpfe zählt.

Es ist beachtenswert, daß von den kinderreichen Familien ein viel kleinerer Bruchteil in Untermiete wohnt als von den Familien überhaupt. Auch steht fest, daß während der Anteil der kinderreichen Familien in den 45 gleichmäßig beobachteten deutschen Großstädten 6,5% aller Familien mit zwei oder mehr Personen ausmacht, nur 0,96% aller kinderreichen Familien in Untermiete[30] leben. Andrerseits aber haben 37,2% der kinderreichen Familien, die in eigner Wohnung leben, Untermieter, während in der Gesamtheit aller Hauptmieterfamilien nur 17,5% mit Untermietern belegt sind. Überhaupt leben sehr viele kinderreiche Familien in überfüllten Wohnungen. Denn von den rund 59000 kinderreichen Familien, die in 1—4räumigen Wohnungen hausen[31], sind mehr als ein Drittel (19700) auf eine Zusammendrängung angewiesen, die mehr als 2 Personen je Wohnraum übersteigt[32]. Diese Familien beanspruchen vor allen Dingen schon heute eine größere Wohnung, ohne sie zu haben.

Wir betrachten noch einmal die Gesamtheit aller Geburten.

Von nur vorübergehender Bedeutung für den Wohnungsbedarf ist der Geburtenausfall der Kriegsjahre. In den Jahren 1914 bis 1919 sind lebend geboren worden, im Vergleich zu 1913, im ganzen Deutschen Reich (ohne Elsaß-Lothringen) im Jahre 1913: 1793000 Per-

[29] Nicht erfaßt wurden also die Familien mit 3 oder weniger lebenden Kindern, auch nicht, wenn etwa mehrere Kinder auswärts wohnten, die bereits verstorben waren, und auch nicht diejenigen Familien, in denen zwar 4 oder mehr Kinder wohnten, aber keins unter 18 Jahren alt war.

[30] W. u. Stat. 1929, S. 434.

[31] Die größeren Wohnungen sind nicht bearbeitet. Vgl. W. u. Stat. 1929, Seite 434.

[32] W. u. Stat. 1929, ebenda.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sonen, 1914: 1773000, 1915: 1340000, 1916: 1002000, 1917: 912000, 1918: 926000, 1919: 1230000, 1920[33]: 1546000, 1928[34]: 1182000 Personen. Der Ausfall beträgt also etwa für das Jahr 1914 nur 20000 Lebendgeborene[35], für 1915 353000, für 1916 791000, für 1917 881000, für 1918 867000, für 1919 noch 563000 Lebendgeborene. Im Jahre 1920 ist kein aus dem Kriege resultierendes Minus mehr festzustellen. Im Gegenteil; die Geborenenmenge dieses und der nächsten 2 Jahre lag — hauptsächlich als Kriegsfolge — relativ weit über der Norm, so daß denn auch schon seit 1922 die Lebendgeburten zurückgehen und im Jahre 1928 nur 1182000 betragen haben[36]. Im ganzen sind danach etwa 3475000 Lebendgeburten durch den Weltkrieg ausgefallen, von denen etwa die Hälfte Knaben gewesen und von denen etwa 60% in das heiratsfähige Alter eingetreten wären, das in den Jahren 1934 bis 1939[37] liegen konnte. Das heißt es sind rund 1 Million Ehen weniger in diesen 5 Jahren auf Grund der Geburtenausfälle im Weltkriege zu erwarten oder jährlich etwa 200000 weniger.

Statt 550000—600000 Eheschließungen je Jahr würden wir also[38] in den nächsten 9—10 Jahren von 1934 ab jährlich nur etwa 450000 bis 500000 zu erwarten haben, vorausgesetzt, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse nicht einen anders gerichteten Einfluß geltend machen; vorausgesetzt auch, daß die starken Geburtsjahrgänge der Jahre 1905 bis 1910, die in dem Zeitraum bis 1934 die meisten Heiratslustigen stellen sollten, nicht bereits eine steigende Abneigung gegen die Ehe bekunden werden.

Die Großstädte weisen einen noch stärkeren Rückgang der Geburtenziffern auf als das Reich im ganzen. Während der Reichsdurchschnitt in den letzten Jahren (1926—1928) bei 18,5‰ liegt, haben die größeren

---

[33] Heutiger Gebietsumfang.

[34] Ohne Elsaß-Lothringen, Memelgebiet, Danzig und die durch Abstimmung an Polen, Tschechoslowakei, Dänemark und Belgien abgetretenen Gebiete.

[35] Ende 1914 waren ungewöhnlich viel Fehlgeburten festzustellen, die aber nicht „gezählt" wurden.

[36] Im Jahre 1927 sogar nur 1 162 000. Stat. Jbch. f. d. D. R. 1929, S. 30.

[37] Wenn man annimmt daß die Masse der heiratenden Männer zwischen 25 und 30 Jahren alt ist.

[38] Wenn wir den Heiratszeitraum der 1914—1918 Geborenen auf 10 Jahre ausdehnen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Großstädte[39] nur noch 11—13‰ als Geburtenziffer aufzuweisen (gegen 18—25‰ in 1905—1910)[40].

Es darf bei dieser Gelegenheit doch festgestellt werden, daß die Geburten- und die Sterbeziffern in England und Frankreich noch erheblich ungünstiger abschließen als im Deutschen Reich; denn in England (und Wales) steht die Geburtenziffer (ohne Totgeborene) bei etwa 17,4, die Sterbeziffer bei 12,4; in Frankreich bei 18,2 bzw. 16,6‰, so daß der Geburtenüberschuß Englands etwa 5‰ beträgt, und in Frankreich die natürliche Bevölkerungsvermehrung nur 1,6 beträgt[41].

Zum Vergleich stellen wir die Bevölkerungsbewegung der Jahre 1927 und 1928 für 6 Länder zu derjenigen Deutschlands.

Land[42]	Eheschließungen	Lebendgeborene	Gestorbene	Geburtenüberschuß
	auf 1000 Einwohner			
Großbritannien[43]	7,7	17,0	12,5	4,5
	7,6	17,1	11,8	5,3
Frankreich	8,3	18,2	16,6	1,6
	8,3	18,2	16,5	1,7
Norwegen	5,8	18,8	11,2	7,6
	6,0	18,0	10,6	7,4
Spanien	7,2	28,6	16,9	9,7
	7,6	29,9	18,6	11,3
Tschechoslowakei	9,0	23,3	16,0	7,3
	9,3	23,2	16,1	8,1
Schweiz	7,2	17,4	12,3	5,1
	7,5	13,3	12,0	5,3
Deutschland	8,5	18,4	12,0	6,4
	9,2	18,6	11,6	7,0

4. Die Sterbefälle.

Eine Minderung der Sterbefälle ist gleichbedeutend mit einer stärkeren Lebenserhaltung. Während der natürliche Bevölkerungsnachwuchs für die Wohnungsnachfrage ständig an Bedeutung verloren

[39] Von einigen Industriestädten abgesehen.

[40] Stat. Jbch. d. Städte, XVII. bis XX. Jahrg. Breslau 1908—1914.

[41] Vor dem Weltkriege hatte Frankreich eher einen noch geringeren natürlichen Zuwachs; seine Steigerung verdankt es dem Elsaß.

[42] W. u. Stat. 1929, S. 393 u. S. 557.

[43] 1. Zeile für 1927, 2. Zeile für 1928.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

hat, erleben jetzt verhältnismäßig mehr Menschen als früher das heiratsfähige Alter und beharren länger darin.

In den Jahren, die zwischen 1900 und 1913 liegen, sind von 100000 Lebendgeborenen etwa 75200 in das 20. Lebensjahr gelangt; nach dem Weltkriege, wenn wir die Jahre 1926—1928 betrachten, aber über 84200[44]. Ist also der Wohnungsvergrößerungsbedarf auf Grund der natürlichen Bevölkerungszunahme gesunken, so ist der absolute Wohnungsbedarf für 100000 Lebendgeborene jährlich um etwa 9000 : 2 = 4500 Wohnungen gestiegen, und wenn wir 25% als Nichtheiratende absetzen, immer noch um etwa 3350 Wohnungen. Wenn wir auf dieser Grundlage uns eine in den Geburten und Sterbefällen sich gleichmäßig weiterbewegende Bevölkerung denken, das heißt eine stationäre Bevölkerung, so würde diese in den Jahrgängen: 25—45 Jahr, also den heiratsfähigsten Jahrgängen, jährlich ziemlich genau 100000 männliche Personen, und wenn wir auch nur drei Viertel davon als heiratend annehmen, also rund 75000 Wohnungen mehr gebrauchen, als es bisher der Fall war. Die ohne eigene Wohnung bleiben wollenden Familien werden diesen Bedarf allerdings wohl regelmäßig um 20000 bis 30000 Wohnungen kürzen, so daß der Mehrbedarf jährlich gegenwärtig tatsächlich etwa 45000—55000 Wohnungen beträgt[45].

Die Sterbefälle als Ganzes treten in bezug auf den Wohnungsbedarf überhaupt nicht in Erscheinung, wohl aber für das Wohnungsangebot; doch ist der Betrag dieses Angebots sehr klein. Einmal steht ein sehr großer Bruchteil der Verstorbenen in zartem Kindesalter, kommt also für eine Änderung im Wohnbedürfnis praktisch nur äußerst selten in Betracht; vielleicht nur, wenn psychologische Gründe einen Wohnungswechsel erwünscht machen. Zweitens steht ein sehr großer Bruchteil Verstorbener noch im Kindesalter bis etwa 8 Jahren. Ein kleiner Teil fällt dann regelmäßig auf junge Frauen, die an Geburtsleiden eingehen und deren Tod eine veränderte Wohnung sehr selten wünschen läßt. Viertens sterben viele unverheiratete Personen, das heißt für uns im allgemeinen Personen ohne eigene Wohnung.

Diese vier Gruppen nehmen mit den übrigen wohnungslos Verstorbenen von der Gesamtmasse der Sterbefälle fast die Hälfte fort, so daß vermutlich nur etwa 50—60% der Verstorbenen übrigbleiben, bei denen überhaupt eine Prüfung der Wohnweise lohnt.

[44] Sonderheft Nr. 5 zu „W. u. Stat.", 1929, S. 9.

[45] Vgl. auch S. 95 im Abschnitt „Eheschließungen".

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Aber auch hiervon fallen mehr als die Hälfte noch dadurch aus, daß es sich um den Tod von Personen handelt, die zwar verheiratet sind, deren Tod aber die Familie und ihren Haushalt nicht auflöst, sei es nun, daß ein Witwer mit Kindern oder eine Witwe mit Kindern oder ein Elternteil mit Dienstboten oder (anderen) Angehörigen übrigbleibt.

Wenn zum Beispiel in Halle (Saale) jährlich etwa 1800 einheimische Sterbefälle zu verzeichnen sind, so entfallen auf Ehelösungen durch den Tod eines der Ehegatten etwa 800 Fälle; aber von diesen sind nur etwa 300 solche, die eine alsbaldige Wohnungsauflösung im Gefolge haben oder besser hatten.

In neuerer Zeit wird die Wohnung nämlich noch seltener aufgegeben, weil durch die Wohnungszwangswirtschaft so verstärkte Interessen für das Beibehalten der Wohnung sprechen, daß wohl fast die Hälfte dieser letzteren Menge sie heute nicht verlassen wird, um nicht in Mietpreiskonflikte zu geraten. Es bleiben also vielleicht nur 150 Fälle von Wohnveränderung bzw. Wohnungsaufgabe bei 1800 Sterbefällen übrig, das sind keine 10% aller Sterbefälle in einer mittleren Großstadt.

Noch weniger Wohnungen werden vermutlich auf dem Lande durch Tod frei, da hier die räumliche Verbindung mit der Scholle die Restfamilie beruflich festhält.

5. Der Geburtenüberschuß.

Der Geburtenüberschuß, als Überschuß der Geburten über die Sterbefälle eines Jahres, ist in seiner Bedeutung für den Wohnungsbedarf nur beschränkt brauchbar. Erstens enthält er ja nur den jüngsten Nachwuchs des Volkes, die Säuglinge, für die unter normalen Bedingungen nur selten neuer Wohnraum erforderlich ist; zweitens aber ist der Geburtenüberschuß der Kriegsjahre dadurch fast unbrauchbar für jede wohnungspolitische Berechnung, daß die Sterbefälle die Kriegsgefallenen einschließen, also Personenmassen, die in normalen Zeiten nicht in Frage kommen, deren Ausscheiden kaum einen Einfluß auf das Freiwerden von Wohnungen hat, so daß der absolute Geburtenüberschuß der Kriegsjahre eigentlich um die Kriegsgefallenen vermehrt werden müßte, um wohnungspolitisch mit den Geburtenüberschüssen anderer Jahre verglichen werden zu können.

Der Geburtenüberschuß im ganzen Deutschen Reich betrug im Jahre 1913 (damaligen Umfanges) 833800 Köpfe oder 12,4‰. Er ist gesunken auf 442889 Köpfe im Jahre 1928 (heutiger Reichsumfang) oder auf 7,0‰. Im Vergleich hierzu weisen die Großstädte eine noch viel

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

stärkere Abwärtsbewegung auf, so daß gern gefolgert wird, daß sie wohnungswirtschaftlich heute weniger Beachtung verdienen als früher.

Die deutschen Großstädte haben aber im ganzen noch immer einen „Geburtenüberschuß". In den letzten Jahren standen sich in den Großstädten gegenüber

	Lebendgeborene[46]	Gestorbene[47]
1928	245 496	190 443
1927	258 702	204 953[48]
1926	261 274	189 515[48]
1925	269 677	191 952[48]
gegen 1913	325 044	185 865[48]

Es ergibt sich also ein Geburtenüberschuß (als Differenz der auf 1000 Einwohner reduzierten Lebendgeborenen und Gestorbenen) von nur 3,1‰ im Jahre 1928, 2,8‰ (1927), 3,8‰ (1926) und 4,2‰ (1925); während vor dem Weltkriege die deutschen Großstädte einen Geburtenüberschuß von im Durchschnitt 12,0‰ hatten, und in den westdeutschen Industriestädten er bis 24‰ und höher ging, und selbst noch in Berlin 6—7‰ betrug.

Heute weisen die größeren Großstädte keinen nennenswerten Geburtenüberschuß mehr auf, sondern schließen vereinzelt ihre „natürliche Bevölkerungsbewegung" mit einem Minusposten ab. So hat Berlin im Jahre 1927 48742 Sterbefälle (ohne Totgeborene) und nur 42696 Lebendgeburten gehabt. Der Geburtenüberschuß in München erreichte im Jahre 1927 nur noch 0,50‰, in Dresden 0,52‰. Die westdeutschen Kohlenindustriestädte sind auf einen Geburtenüberschuß von 8—14‰ gesunken. Im ganzen sind die Großstädte von 12,0‰ Geburtenüberschuß im Jahre 1913 auf 3,1‰ im Jahre 1928 zurückgegangen, während der der Gesamtbevölkerung nur von 12,4‰ auf 7,0‰ gesunken ist. 1929 ging er weiter zurück.

Diese Zahlen bedeuten für den Wohnungsbedarf, daß er in Stadt und Land, aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung gesehen, ungleich sein muß. Die Städte brauchen für diesen einen Posten vielleicht nur halb soviel neuen Wohnraum wie das übrige Reich, wenn der Geburtenüberschuß überhaupt wohnungswirtschaftlich ausgewertet wird. Ganz anders steht es dagegen mit den Auswirkungen der wirtschaftlichen Bevölkerungsbewegung, den Zuzügen und Fortzügen, auf den Wohnungsmarkt.

[46] Ohne Ortsfremde. [47] Stat. Jbch. d. Städte, 24. Bd., S. 5.
[48] Einschl. Ortsfremde.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

6. Zuzug und Fortzug.

Wenn die Eheschließungen als ein sozialwirtschaftliches Element für den Wohnungsbedarf zu gelten haben, die Geburten und der Geburtenüberschuß als ein natürliches Element, so können die Wanderungen als ein im engeren Sinne wirtschaftliches Element für den Wohnungsmarkt angesehen werden.

Die Wanderungen setzen sich aus Zuzug und Fortzug zusammen, ihre Differenz ist bei uns gewöhnlich ein örtlicher Wanderungsgewinn. In diesem ist für das ganze Reich der Überschuß der Einwanderung über die Auswanderung enthalten, da ja diese Vorgänge räumlich an irgendeinem Orte enden. Mit dem Abgleich der Ein- und Auswanderung brauchen wir uns also nicht auseinanderzusetzen. Uns hat hier hauptsächlich die familienweise Wanderung für die Städte zu beschäftigen.

Über den Zuzug und Fortzug ganzer Haushaltungen, oder doch wenigstens von Haushaltungsvorständen oder Parteien mit zwei oder mehr Personen, berichten bislang nur wenige Städte. Die folgende Zusammenstellung zeigt die Notierungen über die zu- und fortziehenden Haushaltungen aus 7 Großstädten für die letzten Jahre.

(Siehe Tabelle S. 110.)

Die Zahlen lassen erkennen, daß ein merklicher Überschuß an zuziehenden Haushaltungen sich nur in Köln, Düsseldorf, Stettin und Halle zeigt, während die anderen Großstädte einen fast vollständigen Ausgleich im Zu- und Fortzug von Haushaltungeen aufweisen, oder wie Königsberg einen Verlust an Haushaltungen durch die Wanderungsbewegung zu verzeichnen haben.

Nun besteht allerdings die Vermutung, daß bei starkem Wohnungsangebot der Zuzug zunimmt, zumindest aus kleineren Nachbarorten oder aus nahen Industrieorten in stark bauende Großstädte, weil die Großstadt ganz andere Ablenkungsmöglichkeiten und Wohlfahrtsvergünstigungen, aber auch schöngeistige Unterhaltung, billige und gute Konzerte usw. bietet.

Der örtliche Wohnungsbedarf allein ist in der Tat nicht bestimmend für den Wohnungsbedarf der Großstadt; man muß den Wohnungsbedarf der Umgebung ebenfalls in Rechnung stellen, zumindest soweit er die von auswärts stammende, dort arbeitende und wohnende Bevölkerung betrifft, das ist üblicherweise die Mehrzahl der Familien in den neuen Industrievororten der Großstädte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zu- und Fortzüge von Haushaltungen bzw. Parteien (zwei und mehr Personen)[49].

Stadt	1925		1926		1927		1928	
	Zuzug	Fortzug	Zuzug	Fortzug	Zuzug	Fortzug	Zuzug	Fortzug
Berlin	—	—	—	—	—	—	—	—
Hamburg	—	—	—	—	—	—	—	—
Köln	3391	2630	3786	2928	3579	2864	—	—
München	—	—	—	—	—	—	—	—
Leipzig	—	—	—	—	—	—	—	—
Dresden	—	—	—	—	—	—	—	—
Breslau	—	—	—	—	—	—	—	—
Essen	—	—	—	—	—	—	—	—
Frankfurt	2978	2921	—	—	3031	3088	3041	3362
Düsseldorf	—	—	2342	1924	2671	2193	—	—
Nürnberg	—	—	—	—	1372	1206	1403	1208
Bremen	—	—	—	—	—	—	—	—
Magdeburg	2136	2239	2098	2286	2363	2450	—	—
Königsberg	2558	2392	2192	2381	2357	2595	—	—
Duisburg	—	—	—	—	—	—	—	—
Stettin	2060	1596	1951	1722	2282	1861	—	—
Halle	1323	1177	1378	1219	1545	1223	1571	1262

Die Wohnungspolitik kann hier aber den entgegengesetzten Weg gehen wollen; es kann gelegentlich als erwünscht erscheinen, andere Orte als etwa die nächste Großstadt zuzugsfähig für die umwohnende Arbeiterbevölkerung zu machen.

[49] Berlin berichtet nicht über wandernde Haushaltungen. Hamburg macht die Haushaltungen nicht kenntlich. Köln, Stat. Jbch., 17. Jahrg., S. 32. München veröffentlicht keine Zahlen über Zuzug und Fortzug. Leipzig veröffentlicht keine Zahlen über Zuzug und Fortzug von Haushaltungen. Dresden notiert die Selbständigen und ihre Angehörigen. Breslau notiert Haushaltungsvorstände und Einzelpersonen, soweit selbständig gewandert, zusammen. Essen berichtet nicht über Zu- und Fortzug von Haushaltungen. Frankfurt, Stat. Jahresübersicht für 1927/28, S. 28. Düsseldorf Jahresber. des Stat. Amts für 1927, S. 49. Nürnberg, Stat. Jahrb. für 1927, S. 85, 1928, S. 52. Bremen hat die Wanderungsbewegung der zu- und fortziehenden Haushaltungen nicht veröffentlicht. Magdeburg, Stat. Jbch. d. St. Magdeburg, 1927, S. 12. Königsberg, Stat. Jbch. 1924—25, S. 16, 1926—27, S. 19. Stettin, Stat. Jbch. 1927, S. 28. Halle, Stat. Jbch. 1913—1928, S. 73. Altona notiert zwar die Familienzugehörigkeit, aber weder den Familienstand noch die Parteien mit 2 und mehr Personen getrennt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Aber auch dann muß ein genaues Bild vom Wohnungsbedarf der kleineren und im besonderen der neueren Industrievororte und Industrieorte überhaupt gewonnen werden, wenn nicht als letztes Ergebnis ganze Reihen leerstehender Wohnungen in einzelnen Orten übrigbleiben sollen. Eine gewisse Unterlage hierfür können die Pendelwanderungen bieten, die nur rein örtlich untersuchungswürdig sind.

Einen weit geringeren Einblick in den Wohnungsbedarf aus der Wanderungsbewegung würde die Darstellung der Zuzüge und Fortzüge nach Personen gewähren. Während jede fortziehende Haushaltung eine Wohnung aufgibt oder doch eine Unterwohnung freimacht, jede zuziehende Haushaltung eine eigene oder doch eine Untermieterwohnung beansprucht, ist beim Gesamtzuzug und Gesamtfortzug der Einfluß auf den Wohnungsmarkt nicht sicher zu erkennen.

Da aber die Gesamtwanderung die Tendenz der Zunahme bzw. der Abnahme der Einwohnerzahl der einzelnen Gemeinden deutlich macht und diese Tendenz wohnungswirtschaftliche Bedeutung beansprucht, so schildern wir abschließend den Wanderungsgewinn, und zwar um so lieber, als er für fast alle Großstädte darzustellen ist.

(Siehe Tabelle S. 112.)

Nach dem Weltkriege sehen wir einen im allgemeinen sehr viel geringeren Wanderungsgewinn der Städte, wie es die Zahlen für 1927 im Vergleich zu 1912 auf der folgenden Tabelle zeigen. Während vor dem Weltkriege 8 von den hier betrachteten 23 Großstädten mehr als 20 Köpfe Wanderungsgewinn jährlich auf 1000 Einwohner hatten, ist es jetzt nur noch eine einzige Großstadt, Stuttgart. Dann folgt, allerdings in keinem zu weiten Abstande, Berlin, das jetzt als eine einheitliche Reichshauptstadtgemeinde sich ausdehnt, während vor dem Weltkriege die alte City Berlin zugunsten der zahlreichen Vororte und Nachbarstädte fast stillstand. Von den übrigen Städten treten nur noch Hamburg, Chemnitz und Halle im Wanderungsgewinn stärker hervor. Bemerkenswert ist der Rückgang des Wanderungsgewinnes besonders für Dortmund, Düsseldorf, Gelsenkirchen, Essen, also im westdeutschen Industriezentrum. Den immer noch hohen Geburtsüberschüssen der Industriestädte im Westen steht also ein starker Rückgang der wirtschaftlichen Bevölkerungsbewegung gegenüber, der wohnwirtschaftlich eine Beschränkung der Wohnbautätigkeit auslösen sollte. Trotzdem ist die Bautätigkeit hier gerade in den letzten Jahren stark gefördert

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Wanderungsdifferenz auf 1000 der Bevölkerung im Jahre 1912 und 1927[50].

Stadt	1912[51]	1927[52]
Berlin	— 0,8	+ 19,51
Hamburg	+ 26,5	+ 11,77
Köln	+ 11,4	+ 8,73
Dresden	— 1,6	+ 2,71
Leipzig	+ 9,3	+ 3,94
Breslau	+ 11,1	— 2,27
Frankfurt a. M.	— 49,0	+ 2,92
Essen	+ 2,4	— 0,18
Dortmund	+ 40,1	+ 1,77
Düsseldorf	+ 45,4	+ 4,12
Hannover	+ 26,2	+ 8,92
Nürnberg	— 14,7	+ 9,57
Stuttgart	+ 46,2	+ 23,39
Chemnitz	+ 22,5	+ 16,44
Bremen	+ 14,7	+ 4,23
Magdeburg	+ 5,6	+ 0,99
Königsberg	+ 17,6	— 2,96
Duisburg	— 14,2	+ 2,20
Stettin	+ 13,4	+ 10,99
Mannheim	+ 6,1	+ 2,95
Kiel	— 9,1	— 3,02
Gelsenkirchen	+ 4,8	— 4,42
Halle	+ 21,9	+ 12,28

worden. Eine fortlaufende Beobachtung der Wanderungsergebnisse hätte voraussichtlich die regierungsseitige starke Unterstützung des Wohnungsbaues im Westen etwas anders geleitet.

Ähnliches, wenn auch nicht in diesem starken Ausmaß, sehen wir im Osten, wo Königsberg und Breslau, beide mit negativem Wanderungsergebnis, eine sehr starke Unterstützung im Wohnungsbau erfahren haben müssen, während zum Beispiel Stettin und Halle zwar eine ansehnliche, aber längst keine gleichwertige staatliche Hilfe erhalten haben dürften, wenn wir aus der Wohnbautätigkeit (s. S. 142) solchen Schluß ziehen sollen.

---

[50] Die Städte, die Ende 1927 200 000 und mehr Einwohner hatten — aber ohne München, weil hier für 1912 keine Zahlen vorliegen.

[51] Stat. Jbch. d. Städte, XXI, S. 76.

[52] Stat. Jbch. d. Städte, XXIV, S. 28.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die private Bautätigkeit hat sich in vielen Städten notorisch nach der Wanderungsdifferenz eingerichtet; ein starker Zuzug allein hat aber auch vielfach den Wohnungsbau angeregt.

Wenn man den Wanderungsgewinn des Jahres 1912 mit dem Reinzugang an Wohnungen im Jahre darauf jeweils auf 1000 der Bevölkerung in den Großstädten vergleicht, so zeigen sich in der Tat auch im Ergebnis manche Beziehungen der beiden Zahlen.

Wenn man auf etwa 4 Köpfe des Wanderungsgewinnes je eine neue Wohnung annimmt, so kommen einige Städte diesem Satz sehr nahe, zum Beispiel Hamburg. Andere haben auf 5—7 Köpfe Wanderungsgewinn je eine neue Wohnung bekommen, zum Beispiel Dortmund, Düsseldorf, Halle, Hannover; andere haben schon auf etwa je 2—3 Köpfe eine neue Wohnung bekommen wie Köln, Leipzig, Chemnitz, Bremen, Magdeburg.

Der Reinzugang an Wohnungen auf 1000 der Bevölkerung[53].

Stadt	1913	1927	1928
Berlin	—	4,9	4,6
Hamburg	7,3	6,7	7,5
Köln	4,5	6,1	6,9
München	5,4	4,5	6,5
Leipzig	4,5	4,4	4,1
Dresden	4,2	6,1	7,9
Breslau	—	4,4	6,3
Essen	3,3	3,3	5,0
Frankfurt a. M.	5,8	5,8	6,4
Düsseldorf	8,9	4,3	9,8
Hannover	4,2	5,1	9,1
Nürnberg	3,6	5,5	5,8
Stuttgart	6,9	7,5	5,6
Chemnitz	11,9	4,8	3,6
Dortmund	5,7	3,6	4,3
Bremen	4,0	7,6	5,8
Magdeburg	3,8	4,1	5,5
Königsberg	6,6	3,8	9,0
Duisburg	4,0	7,9	6,7
Stettin	1,4	5,9	5,5
Mannheim	7,2	9,8	7,3
Kiel	1,1	3 5	3,3
Gelsenkirchen-Buer	5,3	3,3	4,3
Halle	2,7	5,1	7,3

[53] Stat. Jbch. f. d. D. R., 1929, S. 133.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Diese immerhin starken Abweichungen hängen teilweise mit den Eingemeindungen zusammen. Jede Eingemeindung der Neuzeit will nicht bloß Menschen eingemeinden, sondern stärker Land und Häuser; und im großen und ganzen gelingt dies auch. Es ist klar, daß, als eine Folge hiervon, der Wohnungsbau zeitweise schwächer wird, und daß nur ganz ausnahmsweise eine Verstärkung des Wohnungsbaues die unmittelbare Folge der Eingemeindungen der letzten Jahre vor dem Weltkriege war. Der vor dem Weltkriege oft beklagte bauliche Stillstand in Wohnbauten war vielfach in dieser an sich gesunden Eingemeindungspolitik der Städte begründet.

Vergleichen wir schließlich das Verhältnis des allgemeinen Wanderungsgewinnes der einzelnen Städte im Jahre 1927 mit dem Ergebnis der Wohnbautätigkeit im Jahre 1928 (vgl. die beiden vorangehenden Tabellen), so sieht man auch jetzt wieder sehr verschiedene Abstände.

Einzelne Städte haben den Wanderungsgewinn mit Wohnungen gerade ausreichend „bedient", wenn man wieder 4 Köpfe für eine neue Wohnung zugrunde legt, so zum Beispiel Berlin, Stuttgart, Chemnitz; andere haben ihn sehr reich beliefert, wie Köln, Leipzig, Hannover, Stettin und andere; einige endlich haben überreichlich viel Wohnungen im Verhältnis zum Wanderungsgewinn erstellt, wie Dresden, Breslau, Königsberg, Düsseldorf und andere, wo überall der Wanderungsgewinn auf 1000 Einwohner absolut unter dem Wohnungszugang für die gleiche Einwohnerzahl bleibt.

7. Die Umzüge.

Nicht zu übersehen ist endlich der wieder ansteigende Wohnungsbedarf für die Umzüge innerhalb der einzelnen Gemeinde. Er wird offensichtlich bislang von den für die Wohnungswirtschaft maßgeblichen Stellen noch nicht wieder richtig eingeschätzt.

Die Gewinnung und Darstellung der Umzüge ist eine kommunalstatistische Angelegenheit engster Art. Obgleich bei den Umzügen, wie mir scheint, die Zahl der umgezogenen Familien die Hauptsache sein sollte, werden meistens nicht diese, sondern die umgezogenen Personen bearbeitet und dargestellt, so daß leider ein für die Wohnungswirtschaft unmittelbar benützbares allgemeines Ergebnis der Umzugsstatistik — von der unten folgenden Einschränkung abgesehen — nicht vorhanden ist, auch vor dem Weltkriege im großen und ganzen nicht vorhanden war.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Der Umzugswille fließt üblicherweise aus dem Wunsch, die Wohnung einem veränderten Wohnbedürfnis anzupassen; er kann auf Vergrößerung, aber auch auf Verkleinerung, oder auch bloß auf den Wechsel zwecks Anpassung an eine neue Arbeitsstelle usw. zielen.

Es ist klar, daß der bloße, heute weit verbreitete Wohnungstausch beteiligter Parteien hierfür nur ein dürftiger Ersatz ist; denn daß sich zwei oder mehr geeignete Tauschpartner zusammenfinden, ist ein Spiel des Zufalls, das auch durch einen gewerbsmäßigen Wohnungstausch nicht von der Tücke des Zufalls frei wird.

Für den Umzug hat die Vorkriegszeit in normalen Wirtschaftsverhältnissen bis etwa 1½% der vorhandenen Wohnungen als leerstehend benötigt[54]. Damals war in diesem Umzugsbedarf der Posten der Untermieterhaushalte außerordentlich klein; er betrug nur etwa 1% aller Haushalte[55]. Heute ist dieser Posten auf 8—10% aller Haushaltungen gestiegen[56], und er ist damit vielleicht der bedeutendste Umzugsgrund geworden.

Wir müßten also entsprechende Wohnungsmengen auf dem Wohnungsmarkt (Leerwohnungen oder gekündigte Wohnungen und Neubauwohnungen) zur Verfügung halten.

Wie groß dieser Bedarf ist, läßt sich leider nicht genau mitteilen, da, wie schon erwähnt, die Umzüge der Haushaltungen, und speziell die aus einer Vollwohnung in eine neuere Vollwohnung, sowie die aus einem Untermieterverhältnis in eine eigne (Voll-) Wohnung ziehenden, nur vereinzelt bekannt sind.

Einblick in den Wohnungsbedarf dieser Art könnte wohl die bei den städtischen Wohnungsämtern jeweils angemeldete Zahl von Wohnungsuchenden gewähren, besonders wenn die Zahlen, wie es zum Beispiel München macht, die Wohnungsuchenden zerlegen[57] in 1. Obdachlose, 2. Familien in Untermiete, 3. Wohnungswechselwünsche, 4. standesamtlich Aufgebotene, 5. sonstige.

Die Münchener Statistik gibt auch noch eine weitere Zerlegung der „vorgemerkten Haushaltungen" nach der Art der Entstehung des Wohnungsbedürfnisses: ob 1. zugezogen, 2. dienstlich versetzt, 3. überbelegte Wohnung, 4. gesundheitlich unhaltbare Wohnung, 5. Wohnungs-

[54] Vgl. über die Leerwohnungen unten S. 138f.
[55] Vgl. unten S. 134.
[56] Vgl. unten S. 133.
[57] Stat. Handbuch der Stadt München, 1928, S. 63.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

suche infolge Hausverkaufs, 6. Ehescheidung, 7. Todesfall, 8. sonstige Ursachen[58].

Die sonst über die Umzüge veröffentlichten Zahlen bieten dagegen fast ausschließlich entweder die Gesamtzahl der Umzugsfälle (umgezogene Haushaltungen, Untermieter, Schlafburschen, die als Partei gezählt werden) oder die Masse der überhaupt umgezogenen Personen.

Die Zahl der umgezogenen Personen ist außerordentlich groß. Das erklärt sich aber in der Hauptsache daraus, daß unter ihnen viele Personen (hauptsächlich Einzel-Untermieter) mehrfach im Laufe des Jahres umziehen. Der einzelne Untermieter ist eben sehr beweglich.

Der Umzug innerhalb der Stadt.

Stadt	Umgezogene Personen	
	1912[59]	1927[60]
Berlin	—	404 037[61]
Hamburg	305 245	180 950[62]
Köln	200 154	110 567
München	—	—
Leipzig	225 830	142 201
Dresden	94 968	90 855
Breslau	213 732	92 463
Frankfurt	95 058	81 401
Essen	115 329	55 897
Dortmund	86 266	42 165
Düsseldorf	138 458	60 813
Hannover	58 505	59 747
Nürnberg	73 247	56 192
Stuttgart	—	68 396
Chemnitz	—	—
Gelsenkirchen	63 976	24 446
Bremen	—	—
Magdeburg	62 468	44 531
Königsberg	92 293	52 410
Duisburg	86 496	39 025
Stettin	90 211	25 748
Mannheim[62]	—	29 904
Altona	54 404	30 637
Bochum	31 150	22 640
Kiel	82 803	31 375
Halle	58 706	22 268

[58] Ähnlich teilt auch Köln die Wohnungsgesuche auf. Stat. Jbch., 17. Jahrg., S. 52.

[59] Stat. Jbch. d. Städte, XXI, S. 74. — [60] Ebenda, XXIV, S. 28.

[61] Berlin ermittelt nur die Umzüge von Bezirk zu Bezirk.

[62] Zahl der Umzüge (Umzugsfälle).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Aus der Gegenüberstellung der in den Jahren 1912 und 1927 umgezogenen Personen läßt sich ohne weiteres erkennen, daß die Umzüge bereits wieder eine ansehnliche Höhe erreicht haben, das heißt daß sie für den Wohnungsbedarf offenbar eine Rolle spielen, die wieder beachtet werden muß. Denn vielfach beträgt die Zahl der umgezogenen Personen heute bereits 50 und mehr Prozent der Vorkriegszeit, in Frankfurt a. M. über 80%, in Dresden über 90%, in Hannover über 100%, allerdings jeweils unter Einschluß der inzwischen erfolgten Eingemeindungen.

Für einige Städte ist es erfreulicherweise möglich, die Umzüge der Haushaltungen getrennt zu erfassen. Breslau weist dabei nicht nur die Familienumzüge, sondern auch die hierbei umgezogenen Personen selbständig aus. Frankfurt a. M., Nürnberg und Halle machen so getrennte Angaben, daß die Haushaltungsumzüge feststellbar sind.

Danach sind umgezogen in Breslau im Jahre 1926 10 689 Familien mit 31 688 Köpfen, im Jahre 1927 12 207 Familien mit 36 319 Köpfen[63]. Die umgezogenen Familien umfaßten danach etwas über ein Drittel aller in Breslau umgezogene Personen, nämlich im Jahre 1926 37,0%, im Jahre 1927 39,3%.

In Frankfurt a. M. sind im Jahre 1927 14 030 Familien innerhalb der Stadt umgezogen und 42 946 Einzelpersonen; und da die Gesamtzahl der umgezogenen Personen 81 401 betrug, so sind also 38 455 Personen mit diesen 14 030 Familien umgezogen, oder 47,2%. Für 1928 sind 17 303 Familien[64] als umgezogen gemeldet worden, die 47 135 Köpfe umfaßten und 49,7% aller umgezogenen Personen darstellen.

Nürnberg nennt für 1927 9785 Umzüge von Haushaltungen, für 1928 11 206; und da die Umzugsfälle in eben diesen Jahren 56 592 bzw. 59 220 betrugen[65], so sind also 17,4% bzw. 18,9% aller Umzugsfälle solche von Haushaltungen gewesen.

Für die Stadt Halle endlich ergeben sich bei 4124 Familienumzügen im Jahre 1927 und 4503 Familienumzügen im Jahre 1928 auf 27 268 bzw. 29 198 umgezogenen Personen[66] überhaupt für 1927 45,5% Personen, die durch Familienumzug die Wohnung wechselten, für 1928[67] 46,7%.

Die Nürnberger Umzugsziffern der Haushaltungen kommen sachlich dem Wohnungsbedarfsproblem am nächsten; formen wir die Breslauer,

[63] Stat. Jbch. der Stadt Breslau, 1928, S. 29.

[64] Stat. Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a. M., 1929, S. 28.

[65] Stat. Jbch. der Stadt Nürnberg, XIX, S. 51.

[66] Stat. Jbch. der Stadt Halle für 1913—1928. Halle 1929, S. 80.

[67] Nur für Halle ist aus der Vorkriegszeit feststellbar, daß 61,5% der im Jahre 1913 umgezogenen Personen zu Familienhaushaltungen gehört haben.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die Frankfurter und die Hallischen Ergebnisse entsprechend um, so sind von jeweils 100 Umzugsfällen in Breslau 16,5% bzw. 17,8% Familienumzüge, in Frankfurt a. M. 24,6% bzw. 26,6% Familienumzüge, in Halle[68] 22,7% bzw. 22,5% Familienumzüge gewesen.

Vier ganz verschiedene Großstädte zeigen uns also als Anteil der umziehenden Familien an den Umzugsfällen in den Jahren 1926 bis 1928 16,5% bis 26,6%. An den hierbei umgezogenen Personen gemessen zeigen Breslau, Halle und Frankfurt a. M. 37,0% bis 49,7%, die durch die Familienumzüge die Wohnung gewechselt haben.

So wertvoll letztere Feststellung ist, so haben wir sie doch hier nicht weiter zu verfolgen, sondern nur die erstere Feststellung über die Umzugsfälle der Familien. Wir schließen aus diesen Zahlen, daß wir heute nicht wie vor dem Weltkriege 1½% Leerwohnungen nötig haben, sondern höchstens etwa die Hälfte davon, also ¾% aller Wohnungen. Inwieweit dies etwa schon örtlich erfüllt wird, konnte aus den hier vorhandenen Unterlagen nicht ermittelt werden[69].

B. Der Wohnungsbedarf aus dem Bevölkerungsstande.

1. Die Familiengröße.

Alle Fragen der Siedlung und Wohnung zielen letzten Endes auf die kulturelle Erhaltung des eignen Volkes. Eine Wohnung, die durch ihre Kleinheit oder andere Eigenschaften verhindert, daß die Durchschnittsfamilie die für die Volkserhaltung notwendige Kinderzahl bekommt, sollte eigentlich nicht Gegenstand der öffentlichen Fürsorge sein. Burgdörfer hat aus dem Ausgleich der Geburten und Sterbefälle im heutigen Deutschland berechnet, daß gegenwärtig 3,4 Kinder je fruchtbare Ehe[70] erforderlich sind, um den Bevölkerungsstand zu er-

[68] Für Halle ist außerdem bekannt, daß im Jahre 1913 30,7% aller Umzugsfälle Familienumzüge betraf.

[69] Jedoch würde die Zahl der bewohnbaren Leerwohnungen eine nicht ungeeignete Unterlage für solche Feststellung abgeben. Vgl. S. 138 den Abschnitt „Der Wohnungsvorrat".

[70] Burgdörfer hat diese Ziffer errechnet, indem er davon ausgeht, daß etwa 60 000 eheliche Mütter Ersatz schaffen müssen für die Anfangsgeneration von 100 000 Mädchen und 106 000 Knaben, zusammen 206 000 Kinder auf 60 000 eheliche Mütter, oder 3,4 Kinder je Ehe.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

halten[71]. Wer eine ganz bescheidene Zunahme der Bevölkerung will, muß etwa 3,6—3,8 Kinder je fruchtbarer Ehe erwarten.

Die als Bestandsaufnahmen veranstalteten Wohnungszählungen weisen in bezug auf die Erfassung der Familiengröße den großen Mangel auf, daß nur die in der Wohnung am Zähltag wohnenden Personen erfaßt werden, während die von der Familie ernährten oder sonstwie versorgten Kinder, die gerade auswärts wohnen, nicht gezählt werden. Die Wohnungszählungen ergeben also nur Mindestzahlen über die Familiengröße; vor allen Dingen werden die noch in der Berufsausbildung stehenden Kinder, die für den Zweck der Ausbildung auswärts leben müssen, also die älteren Kinder (einmal soweit sie auswärtige Schulen besuchen, dann aber hauptsächlich soweit sie in einer Fachausbildung auf Fach- oder Hochschulen stehen) nicht erfaßt. Dafür erscheinen sie als Untermieter am Ausbildungsort. Da aber solche Berufsausbildung überwiegend von Familien gepflegt wird, die ein höheres Bildungsniveau haben oder erhalten wollen, so erscheinen auf Grund der Wohnungszählungen gerade die Familien mit höherer Bildung oder doch mit höherem Bildungsstreben leicht als die kinderärmsten. Da die höhere Bildung im allgemeinen mit einem höheren Wohnbedürfnis (Arbeitszimmer, Bücherzimmer, Musikzimmer, Spielzimmer für die kleineren Kinder u. ä.) parallel geht, so wird also die wohnwirtschaftliche Befriedigung solcher Familien auf Grund des — sonst an sich zuverlässigen — statistischen Erhebungsmaterials bei den Bestandsaufnahmen auf einen zu schmalen Weg geschoben.

Aber von noch größerer Bedeutung für die Wohnwirtschaft ist die oft zu enge Erfassung der Familiengröße in bezug auf das Alter der zu erfassenden Kinder. Mehrere sehr verdienstliche statistische Auszählungen beschränken die Altersgrenze auf 16 Jahre oder 18 Jahre, während die Heiratsuntergrenze im Durchschnitt für die Männer dicht vor dem 30. Lebensjahre, für die Frauen beim 25. Lebensjahre liegt. Die Begründung, daß die sich selbständig versorgenden Kinder schon mit 16 Jahren oder mit 18 Jahren sehr zahlreich sind, hebt aber den Familiencharakter der Wohnung längst nicht auf.

Dadurch, daß die Münchener Auszählung der kinderreichen Familien auf Grund der Reichswohnungszählung von 1927 die Kinder nicht nur

---

[71] Fritz Burgdörfer, „Volk, Familie und Statistik", im Allgem. Stat. Archiv. 17. Band. Jena 1927. Heft 3, S. 360.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bis zur Großjährigkeit, also bis zum vollendeten 21. Jahre, einbezog, sondern auch die älteren, und Altersklassen bildete, erfahren wir, daß von den damals erfaßten 45 882 Kindern (in 9713 „kinderreichen" Familien) 21% großjährig waren, 14% 18—21 Jahre alt, 11% 16 bis 18 Jahre alt[72], daß also die Ausscheidung dieser Altersklassen einen ganz entstellenden Einfluß auf die Darstellung der Familiengröße ausüben muß.

Eine erschöpfende Erfassung der wirklichen Familiengröße bzw. Kinderzahl läßt sich deshalb eigentlich nur durch Sondererhebungen erreichen, wie ich sie zum Beispiel in Halle im Jahre 1924/25 mit dem Reichsbund der Kinderreichen durchgeführt habe, und wie sie im Anschluß daran in Breslau, Kiel, München usw. stattgefunden haben.

Aber noch schwerer wiegt für die Wohnwirtschaft die Tatsache, daß die kinderreichen Familien viel mehr zusammengedrängt wohnen als die anderen. In München lebten durchschnittlich je Wohnraum (einschließlich Küche als Wohnraum) in der gesamten Bevölkerung 1,03 Personen, bei den kinderreichen Familien dagegen 1,9.

Die Kleinwohnungen mit kinderreichen Familien sind fast sämtlich „überfüllt", wenn man eine Belegung mit mehr als zwei Köpfen je Raum (Wohn- usw. Räume einschließlich Küche) als Überfüllung ansieht[73].

Der Wohnungsbedarf der Familien umfaßte in Deutschland früher 95—97% aller Wohnungen. Die übrigen Wohnungen waren von Einzelpersonen bewohnt. Die neuere Zeit hat diese Einzelpersonen als Wohnungsnutzer stark anschwellen lassen, ein Hauptgrund dafür, daß wir Kleinstwohnungen heute immer noch in größerer Zahl gebrauchen können, sogar in größerer Zahl als vor dem Weltkriege, wenn wir nicht auf Ledigenheime u. ä. zielen wollen.

Denn bei der Reichswohnungszählung 1927 sind 878 000 oder 10,1% aller Wohnungen als im Besitz von Einzelpersonen befindlich ermittelt worden; und 67,4% dieser im Besitze von Einzelpersonen befindlichen Wohnungen sind Kleinwohnungen, 29,5% Mittelwohnungen und nur 3,1% Großwohnungen. 562000 dieser Einzelpersonen oder 64,0% lebt ganz allein in der eignen Wohnung; die übrigen haben Untermieter.

Das Bedürfnis nach Kleinwohnungen für Einzelpersonen dürfte sich in den nächsten Jahrzehnten wenig verringern, weil noch viele Fa-

[72] Morgenroth, S. 9.

[73] Vgl. auch unten die „Wohndichte".

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

milien durch den Weltkrieg aufgelöst sind und die Ehescheidungen nicht allzu sehr abnehmen werden.

Die Wohnungszählungen erfassen die Familie nun üblicherweise als solche nicht, einmal aus den schon genannten Erhebungsmängeln heraus nicht, zweitens aber deswegen nicht, weil bis zum Weltkriege der Unterschied der Wohnhaushaltung von der Familie nicht sehr groß war.

Aber auch die Reichswohnungszählung 1927 läßt die Familie, und zwar gerade die Hauptmieterfamilie, nicht einwandfrei erkennen, weil der Fragebogen nach den zur Haupthaushaltung gehörenden Personen fragt, also außer den anwesenden Familienmitgliedern Dienstboten, Untermieter, Gewerbegehilfen usw. bei der (ersten) Haupthaushaltung[74] in Erscheinung treten läßt.

Wir müssen deshalb auch über die „Haushaltung" hier einige statistische Feststellungen machen. Die Größe der „Haushaltung", das ist die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen, hat sich ganz gewaltig verändert; sie ist von durchschnittlich 4,3 Köpfen in der Vorkriegszeit auf 3,8 Köpfe oder um 11,6 % in den Jahren 1925 bis 1927 gesunken.

Wenn man hieraus eine praktische Folgerung ziehen will, so müßte es wohl die sein, den Wohnungsneubau auf entsprechend verkleinerte Wohnungsgrößen abzustellen, ganz abgesehen davon, daß die allgemeine Verarmung der Bevölkerung durch die Kriegs- und Nachkriegszeit noch eine weitere Verkleinerung der Wohnung zwecks Erreichung entsprechend niedriger Mieten zur Folge haben müßte.

Wenn die Durchschnittsfamilie von 4,3 Köpfen der Vorkriegszeit in einer Großstadt je eine 4,4räumige Wohnung durchschnittlich innehatte, so würde sich also die Durchschnittsgröße der Wohnung auf Grund der um fast 12 % gesunkenen Kopfzahl um diesen Prozentsatz verkleinern und infolge der allgemeinen Verarmung vielleicht um das Doppelte gesenkt werden müssen. Die Durchschnittshaushaltung dürfte danach heute nur eine 3,3räumige Wohnung beanspruchen, und die Wohnbaubeihilfen sollten auf dieser Grundlage gegeben werden, ohne die geburtenhemmenden Kleinstwohnungen zu stark zu fördern.

Tatsächlich ist die Durchschnittswohnung 3,87 Räume groß und beherbergt 3,81 Köpfe. Die Durchschnittswohnung müßte also um 0,57

[74] Auch bei den zweiten und weiteren Haushaltungen (den „Untermieter-Familien"); aber hier bedeutet dieser Einschlag numerisch außerordentlich wenig.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Räume verkleinert werden, wenn sie dem Sinken der Kopfzahl und dem als gleichgroß angenommenen Sinken der Mietkraft angepaßt werden sollte.

2. Der Altersaufbau.

Der Altersaufbau der Bevölkerung läßt nicht nur erkennen, welche Altersklassen die stärkste Besetzung haben, sondern auch vermuten, welche Bedeutung die einzelnen Altersklassen für die Erwerbstätigkeit des ganzen Volkes und für die Eheschließungen und letzten Endes die Wohnungsnachfrage haben können.

Der Altersaufbau der Gegenwart läßt sich mit zwei früheren Vorkriegs-Erhebungen vergleichen: 1. mit den Ergebnissen der Volkszählung von 1910, und 2. mit den entsprechenden Ergebnissen der Berufszählung von 1907. Für die Betrachtung der Heiratsfähigkeit wollen wir die beiden Volkszählungen von 1910 und 1925 als Unterlage benutzen, für die der Erwerbsfähigkeit die beiden Berufszählungen von 1907 und 1925.

Die amtlichen Zusammenzüge gestatten folgende gekürzte Altersgliederung zu geben[75]:

Es standen im Alter		männlich	weiblich
unter 15 Jahren	1910	9 830 032	9 753 697
	1925	8 142 204	7 929 899
von 15—65 Jahren . . .	1910	17 408 070	17 944 861
	1925	20 466 030	22 278 279
von 65 Jahren und darüber	1910	1 251 744	1 610 023
	1925	1 588 589	2 005 618
im ganzen	1910	28 489 846	29 308 581
	1925	30 196 823	32 213 796

Für die Betrachtung der heiratsfähigen Bevölkerung beschränken wir uns auf die männliche Bevölkerung von 20—65 Jahren. Diese betrug am 1. Dezember 1910 14 618 786 Köpfe gegenüber 17 179 988 am 16. Juni 1925.

Die heiratsfähige männliche Bevölkerung hat danach um 2,56 Millionen Köpfe in der Zeit von 1910 bis 1925 zugenommen oder um 17,5%.

[75] W. u. Stat. 1928, S. 118. — Auch für 1910 heutiges Reichsgebiet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Heiratsfähigkeit und damit der Wohnwille wird unterstützt durch die Berufsmöglichkeiten.

Für die berufliche Gestaltung des deutschen Wirtschaftslebens sehen wir eine weit stärkere Besetzung aller berufsfähigen Altersklassen, dagegen eine große Abnahme der noch nicht im berufsfähigen Alter stehenden Personen von 0—14 Jahren, wie die folgende Tabelle zeigt.

Die Altersgliederung der Bevölkerung des Deutschen Reichs (nach dem Gebietsstand von 1925 und den Berufszählungen von 1907 und von 1925) zeigt, getrennt für die männliche und die weibliche Bevölkerung[76], Personen:

In der Altersklasse	1907		1925	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich
unter 14 Jahren	8 902 214	8 868 625	7 497 010	7 301 761
von 14—16 Jahren . . .	1 063 689	1 106 718	1 306 662	1 280 318
„ 16—18 „ . . .	1 074 176	1 070 701	1 338 090	1 320 985
„ 18—20 „ . . .	1 059 483	1 054 758	1 285 401	1 284 734
„ 20—25 „ . . .	2 328 761	2 374 818	3 064 728	3 085 807
„ 25—30 „ . . .	2 239 774	2 205 492	2 467 938	2 839 342
„ 30—40 „ . . .	3 789 996	3 797 842	3 991 665	4 871 426
„ 40—50 „ . . .	2 638 371	2 927 490	3 713 490	4 040 531
„ 50—60 „ . . .	1 942 062	2 182 463	2 914 955	3 046 159
„ 60—65 „ . . .	1 232 641	1 469 181	1 028 991	1 136 965
„ 65—70 „ . . .			739 611	876 435
„ 70 Jahren und mehr	635 634	806 221	848 284	1 129 283
zusammen	27 106 774	27 884 309	30 196 823	32 213 796

Hieraus ergibt sich die notwendige Folgerung, daß wir entsprechend mehr heiratsfähige Personen im deutschen Volke haben als früher. Großenteils dürften die zugewachsenen 4,4 Millionen männlichen Erwerbstätigen eine neue Heiratstruppe sein. Sie stellen eine Vermehrung der männlichen Erwerbstätigen um 25% (gegen 1907) dar und verstärken die heiratsfähige Männerschaft in einem vermutlich ähnlichen Ausmaße.

Allerdings erfolgt der Eintritt in das Berufsleben heute etwas später als früher; aber diese Erscheinung zeigt sich nur bei den Jugendlichen, besonders bei den 14—16jährigen männlichen Personen; sie be-

[76] W. u. Stat. 1929, S. 121. — Die in „W. u. Stat." 1928, S. 118ff. gegebenen Zahlen weichen nur unerheblich von den vorstehenden ab.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

deuten für die Heiratshäufigkeit nichts, schwächen also den heiratsfähigen Zugang, den wir eben ermittelten, nicht ab.

Die Heiratsfähigen nehmen auch zu, wenn die „Angehörigen ohne Hauptberuf" abnehmen.

Die Verschiebung des Anteils der „Angehörigen ohne Hauptberuf" in der Menge der Berufszugehörigen von 1907 auf 1925 ist groß. In der männlichen Bevölkerung des Deutschen Reichs ist der Anteil dieser Angehörigen gesunken von 33,2% auf 26,4% und in der weiblichen Bevölkerung von 63,7% auf 57,7%[77].

Dementsprechend ist der Anteil der Erwerbstätigen — ein kleiner Rest bleibt für die berufslosen Selbständigen übrig — gestiegen bei den Männern von 61,4% aller Berufszugehörigen auf 68,0%, bei den Frauen von 30,5% auf 35,6% und verstärkt entsprechend die Heiratsfähigen und den Wohnungsbedarf.

Weiter hat sich aber auch die Alterszusammensetzung der Arbeiterschaft im besonderen verschoben.

Die Umschichtung der erwerbstätigen Bevölkerung nach dem Alter, die seit 1907 eingetreten ist, zeigt eine starke Vermehrung des Anteils der jüngeren (bis 25 Jahre alten) männlichen Arbeiterschaft in der Industrie und im Handel und Verkehr, also in den städtischen Berufszweigen. Dagegen hat die männliche Arbeiterschaft in der Altersklasse 25—50 Jahre überall erheblich abgenommen; hier stecken immer noch die Kriegsverluste darin. Da die männliche Arbeiterschaft wieder — wie auch sonst nach großen Staatsveränderungen — sehr jung heiratet, so bedeutet die Zunahme der unter 25 Jahre alten Arbeiterschaft eine entsprechende Zunahme der Kleinwohnungsreflektanten und besonders in den Städten.

Die bis 25 Jahre alte männliche Industriearbeiterschaft hat von 1907 bis 1925 um 903000 Köpfe zugenommen[78], die männliche Arbeiterschaft dieses Alters im Handel und Verkehr um etwa 92000 Köpfe. Gegenüber 1914 kann man die Zunahme auf 550000 + 55000 schätzen.

Fast die Hälfte hiervon ist über 21 Jahre alt; und wenn wir hiervon die Hälfte als heiratsfähig und die Hälfte dieser als tatsächlich heiratend annehmen, so ist der Kleinwohnungsbedarf um diese Anzahl,

[77] W. u. Stat. 1929, S. 121. S. auch Teil III des Bandes 402 der Stat. des D. R. Berlin 1929.

[78] Berechnet nach „W. u. Stat." 1929, S. 175.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

also um 550000 + 55000 durch 2×2×2, zusammen etwa 76000 auf 4 Jahre (22. bis 25. Lebensjahr) verteilt, das heißt um etwa 19000 Kleinwohnungen für die junge Arbeiterschaft jährlich gesteigert.

Außerordentlich wichtig für den Wohnungsbedarf ist weiter die Feststellung, daß die 30—40jährigen männlichen Arbeiter, also die Altersklasse, die im Weltkriege (vor 10—15 Jahren) am stärksten vertreten war, in der Landwirtschaft mit einem Minus von 72464 Köpfen gegenüber 1907 auftritt, während die viel stärkere Industriearbeiterschaft nur 25110 Köpfe weniger zählt und die Arbeiterschaft in Handel und Verkehr sogar 42279 Köpfe mehr als 1907 aufweist. Da in diesem Alter fast 100% der Arbeiter verheiratet sind, so bedeutet der Rückgang der landwirtschaftlichen Arbeiterzahlen in diesen Jahrgängen hier offenbar eine Entlastung des Wohnungsmarktes.

Das flache Land hat relativ entschieden weniger neue Ehen nach dem Weltkriege bekommen als die Städte, und im besonderen als die Industrieorte, in denen ja auch Handel und Verkehr blühen.

Die besonders großen Verluste der ländlichen Bevölkerung in der Kriegs- und Nachkriegszeit, die in den eben mitgeteilten Zahlen zu einem Gegenwartsausdruck kommen, bedeuten heute praktisch eine merkliche Abnahme der Wohnungsnachfrage aus diesen Klassen, soweit sie nicht als Zuwanderung in den Städten wiedererscheinen.

Die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Alter und Familienstand belastet heute die Wohnungen stärker als früher. Die jugendliche Bevölkerung beträgt heute nur 25,7% gegenüber 32,9% vor dem Weltkriege, wie oben S. 122f. schon erkennbar wurde. Dieses Verhältnis versteift sich aber noch weiter, da der natürliche Zuwachs an Geburten (wie oben gezeigt wurde) sehr stark gesunken ist[79] und keine Wahrscheinlichkeit für seine Steigerung besteht, und da der andere ausgleichende Posten, die Einwanderung infolge der Rückwanderung, heute allgemein sehr viel mehr ältere, das heißt verheiratete Leute bringt als früher.

So kommt es denn, daß die Zahl der Verheirateten (im jetzigen Reichsgebiet) von 1910 bis 1925 von 20,85 Millionen auf 25,44 Millionen oder um 4,59 Millionen, das heißt 22%, gestiegen ist. So kommt es weiter, daß im Deutschen Reich statt 10,42 Millionen verheirateter Männer 12,73 Millionen sind, das heißt, daß gegenüber 1910 (bis

[79] W. u. Stat. 1929, S. 248.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1925) ein Wohnungsmehr von 2,31 Millionen Wohnungen[80] hätte geschaffen werden müssen, wenn jede seit 1910 entstandene Ehe eine eigene Wohnung hätte bekommen sollen und gleichzeitig der Vorrat an Leerwohnungen ein sinnvolles Maß behalten hätte.

Obgleich der Weltkrieg uns etwa 2 Millionen Männer gekostet hat, ist also nicht, wie vielfach vermutet wurde, der Anteil der Verheirateten zurückgegangen, sondern von 36,1% auf 40,8% der Gesamtbevölkerung gestiegen.

Teilweise hängt das mit dem Einrücken der stark besetzten Geburtsjahrgänge (bis 1904) in das heiratsfähige Alter zusammen, aber nicht unerheblich ist auch die Heiratslust der höheren Altersklassen gestiegen, bei denen der Wunsch nach einer eigenen Wohnung vermutlich besonders stark ist, und ganz abgesehen davon, daß die Ehelösungen durch Tod ganz merklich sich hinausschieben.

3. Die Bevölkerung in Stadt und Land.

Weiter muß eine bemerkenswerte Erscheinung festgehalten werden, die für die Wohnungswirtschaft große Beachtung beansprucht, nämlich die scheinbare Tatsache, daß die Bevölkerung der ländlichen Gemeinden (bzw. der Orte mit unter 2000 Einwohnern) von 1910 bis heute (richtiger bis 1925) in ihrer Kopfzahl stagniert, nämlich 22,2 Millionen Köpfe sowohl bei der Volkszählung 1910 (heutiges Reichsgebiet) als bei der im Jahre 1925 betragen hat, während die Stadtbevölkerung (in den Orten mit 2000 und mehr Einwohnern) in demselben Zeitraum von 35,6 Millionen auf 40,1 gestiegen ist[81], das heißt, daß die „Städte" den ganzen Bevölkerungszuwachs in Deutschland ganz allein aufgenommen haben.

Daß diese Entwicklung nicht überall zutrifft, hat allerdings schon die Betrachtung des mitteldeutschen Industriebezirks gezeigt, die ich vor kurzem an Hand der Ergebnisse der Reichswohnungszählung von 1927 veröffentlicht habe[82]. Stadt und Land sind eben keine durch die Ortsgröße von 2000 Köpfen abgrenzbare wirtschaftliche Erscheinung. Um so eher ist zu vermuten, daß das „flache Land" nicht nur nicht stagniert, sondern in seiner Kopfzahl zurückgeht, und zwar auf Kosten

[80] Wir rechnen die durchschnittliche Ehedauer mit 15 Jahren.

[81] Sonderheft zu „W. u. Stat." 1926, Nr. 3, S. 8.

[82] Die Wohnweise in Halle und Umgebung. Beiträge zur Stat. der Stadt Halle. Heft Nr. 37. Halle 1929.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der Industrie-, Handels- und Vergnügungsorte, vielleicht auch der Beamtenstädte.

Diese Vermutung wieder könnte abgeschwächt werden durch die Tatsache, daß die durch den Weltkrieg erforderlich gewesenen Gebietsabtretungen die ländliche Bevölkerung stärker trafen als die städtische, da die Abtretungen 55,3% ländliche und 44,7% städtische Bevölkerung erfaßten.

Jedoch zeigt die Volkszählung von 1919 sowie die von 1925 genau die gleiche Menge ländlicher Bevölkerung; in den 6 Jahren, die zwischen den beiden Volkszählungen liegen, ist der durch die Abtretungen eingetretene Verlust von 3,5 Millionen ländlicher Bevölkerung in keiner Weise verkleinert worden, obgleich viele kleine Industrieorte (unter 2000 Einwohnern) starke Zunahme aufweisen. Aber die Erklärung hierfür ist die, daß einige hundert Orte durch Überschreitung der 2000-Kopfgrenze aus den „ländlichen" Gemeinden ausgeschieden und den „städtischen" Gemeinden zugeschlagen worden sind, sei es als Glied in der nächsthöheren Ortsgrößenklasse, sei es — bei Eingemeindung — als Bestandteil der großen Städte.

Die Zahl der im Jahre 1910 (für das heutige Reichsgebiet) vorhanden gewesenen ländlichen Gemeinden ist leider nirgends bekanntgegeben worden. Doch gestatten die an anderer Stelle veröffentlichten Materialien über die abgetretenen Gebiete nicht bloß die Feststellung, daß die Zahl eben dieser Gemeinden sich durch die Abtretungen von 72 199 auf 60 132 vermindert hat, sondern die für unseren Zweck wichtigere Feststellung, daß die Zahl eben dieser Gemeinden sich zwischen 1900 und 1910 von 73 599 auf 72 199 verkleinert hat, also damals in 10 Jahren um 1400 Gemeinden abgenommen hat. Es liegt aber trotzdem kein rückwärtiger Entwicklungsprozeß der ländlichen Gemeinden vor. Durch das Zählverfahren wird vielmehr nur eine Verschiebung der kleineren Gemeinden ausgelöst. Außerdem ist, wie schon bemerkt, eine merklich große Zahl dieser Gemeinden durch Eingemeindung von größeren Städten aufgesogen worden. Die ungewöhnlich starke Bevölkerungszunahme der nächsten Größenklasse der Gemeinden mit 2—10000 Einwohnern um 10,09% von 1910 bis 1925[83] dürfte tatsächlich in der Hauptsache durch den rein rechnerischen Übergang zahlreicher Gemeinden aus der Gruppe unter 2000 in die nächsthöhere Gruppe sich

[83] Sonderheft zu „W. u. Stat." 1925, Nr. 3, S. 12.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

erklären, ebenso wie die ungewöhnlich geringe Zunahme der Bevölkerung in den Orten unter 2000 Einwohnern (mit 4,49% von 1910 bis 1925) den entsprechenden Grund haben wird, wenn nicht etwa für das Jahr 1910 die Einwohnerzahlen derselben Orte zugrunde gelegt sein sollten, die im Jahre 1925 zu den Gemeinden mit unter 2000 Einwohnern gehörten[84].

Die Verschiebung der Bevölkerung zwischen Stadt und Land ist darum vermutlich in Wirklichkeit nicht so stark, wie es die statistischen Daten aufzeigen.

Tatsächlich hat die Zahl der in der Landwirtschaft ernährten Personen im heutigen Reichsgebiet von 1907 bis 1925 von 12,89 Millionen beschäftigten Personen auf 14,34 Millionen zugenommen[85].

Im besonderen ist hierin die Zahl der Betriebsleiter von 2,48 Millionen auf 3,58 Millionen Personen gestiegen, so daß also gerade die Zahl der Betriebe eine wesentliche Zunahme erfahren konnte und tatsächlich von 4,64 Millionen auf 5,10 Millionen Betriebe gestiegen ist.

Trotzdem bleibt als Endergebnis die nun aber wohl anders zu wertende Erscheinung, die wir zu Beginn dieses Abschnittes zahlenmäßig aufzeigten, daß bei einer Abschnürung der Bevölkerung zwischen Stadt und Land auf der Einwohnergrenze von 2000 Köpfen das „Land" in seiner Einwohnerzahl stehengeblieben ist.

Unsere Ausführungen tragen hoffentlich dazu bei, diesen aus dem statistischen Rechenverfahren geborenen Irrtum endgültig zu beseitigen. Sein Bestehen ist teilweise schuld daran, daß die öffentliche Bauhilfe dem „platten Lande" nicht gleichmäßig zuteil wurde.

Einigen Einfluß auf die teilweise unzureichende Bauhilfe für ländliche Wohnbezirke übte auch die Feststellung aus, daß die männliche Arbeiterschaft in der Land- und Forstwirtschaft von 1,664 Millionen Köpfen im Jahre 1907 auf 1,553 Millionen im Jahre 1925 gesunken ist[86]. Die Nachfrage nach Wohnungen für Landarbeiter wird aber hierdurch kaum beeinflußt sein, da sie auf Grund der Tatsache, daß nur zwei Drittel verheiratet sind, überhaupt nicht groß ist. Andererseits hat die männliche Arbeiterschaft in der Industrie von 6,000 Millionen

---

[84] Doch gibt die maßgebliche Veröffentlichung im Sonderheft Nr. 3 zu „W. u. Stat." keinen Anhalt hierfür.

[85] Band 410 der Stat. d. D. R. — Vgl. auch Stat. Jbch. f. d. D. R., 1929, Seite 62.

[86] Zusammengestellt nach „W. u. Stat." 1929, S. 175.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

auf 7,821 Millionen zugenommen, also um 1,821 Millionen Köpfe. Es ist also anzunehmen, daß diese Zunahme dem Wohnungsmarkte der Industrieorte besondere Aufgaben gestellt hat und weiter stellen wird.

Ebenso wie die Zunahme der männlichen Arbeiterschaft in Handel und Verkehr um 306000 Köpfe den Wohnungsbedarf regional, ja vielleicht oft nur örtlich stark gesteigert hat.

4. Die Wohndichte.

Die Wohndichte, das ist die Zahl der Bewohner je Wohnraum, betrug im Durchschnitt aller Gemeinden im Deutschen Reich mit 5000 und mehr Einwohnern am 16. Mai 1927 0,99 Personen. Als Wohnraum sind dabei gerechnet worden außer den heizbaren Zimmern die Küchen, dann die nichtheizbaren Zimmer und die als „bewohnbar" bezeichneten oder doch mit Menschen belegten Kammern. Diese weite Ausdehnung des Begriffs „Wohnraum" ist früher nur vereinzelt angewendet worden, so daß nur wenige und nur örtliche Vergleichsmöglichkeiten bestehen.

So lebten durchschnittlich in einem Wohnraum:

	1927	1910
in Hamburg	0,86 Personen	0,90 Personen
„ Magdeburg	0,89 „	0,97 „
„ Stettin.	1,02 „	1,11 „
„ Halle.	0,92 „	0,96 „
„ Aachen	1,00 „	1,16 „

Diese Zahlen zeigen eine Abnahme, also eine Verbesserung der Wohndichte. Sie erklären sich daraus, daß die Zahl der Wohnräume in den meisten Städten, im Vergleich der Wohnungszählungen von 1910 und 1927, etwas stärker gestiegen ist als die Einwohnerzahl.

So hat zugenommen die Zahl der

	Wohnräume	Bewohner
in Hamburg um	23,7 %	18,3 %
„ Magdeburg „	20,8 %	10,0 %
„ Stettin „	25,1 %	14,2 %
„ Halle „	18,4 %	13,2 %

Nur wenige Städte weisen eine umgekehrte Bewegung auf, zum Beispiel Breslau, wo die Wohnraumzahl um 9,8% gestiegen ist, die Bewohnerzahl aber um 12,1%; oder Hannover mit 14,4% bzw. 14,8%.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Dieser geschichtliche Vergleich birgt aber verschiedene Mängel. Der wichtigste ist der, daß die personale Zusammensetzung der Bewohner sich verschoben hat. Die Zahl der erwachsenen Personen hat zugenommen, die Zahl der Kinder abgenommen. Man rechnet deshalb gern auf Vollpersonen um; aber auch dann ergibt sich noch nicht überall eine Bestätigung der offensichtlichen Verschlechterung der tatsächlichen heutigen Wohnweise.

Entscheidend für die zukünftige Wohnungswirtschaft ist denn auch kaum ein Vergleich mit der Vergangenheit, sondern mehr eine Zerlegung der gegenwärtigen Wohndichte. Es zeigt sich nämlich, daß zwar für die einzelnen Ortsgrößen im ganzen keine nennenswerten Unterschiede in der Wohndichte vorhanden sind (sie beträgt bei den Kleinstädten 0,99 Personen je Wohnraum, bei den Mittelstädten ebensoviel und bei den Großstädten 0,98), wohl aber, daß nach der Wohnungsgröße sehr große Unterschiede bestehen. Die Kleinstwohnungen (mit 1 Raum) sind überall besonders stark besetzt, am stärksten in den Kleinstädten, mit 2,55 Personen, schwächer in den Mittelstädten, mit 2,38, und einigermaßen erträglich in den Großstädten, mit 1,95 Personen.

Die zweiräumigen Wohnungen sind noch mit 1,56, 1,58 und 1,50 Personen je Wohnraum belegt. Die dreiräumigen Wohnungen haben 1,18, 1,20 und 1,17 Bewohner je Wohnraum. Die vierräumigen Wohnungen haben 1,01, 1,02 und 0,98 Bewohner je Wohnraum, und die größeren Wohnungen sinken bis auf 0,68 Bewohner in den Kleinstädten, 0,66 in den Mittelstädten und 0,63 in den Großstädten.

Zweifellos reizen diese Zahlen zu der Forderung, die Kleinstwohnungen überhaupt nicht mehr zuzulassen. Aber dieser Forderung stehen schwere wirtschaftliche Bedenken gegenüber, die nicht verkannt werden sollen. Weder das Baugeld noch die Miete für nur größere Wohnungen, als es die 1- und 2räumigen sind, steht heute beliebig zur Verfügung. Außerdem ist der Bedarf an Kleinwohnungen für Einzelpersonen gewaltig gestiegen, wie oben gezeigt wurde.

Darum sollte sich die Wohnwirtschaft überhaupt weniger von der durchschnittlichen Belegung als vielmehr von der faktischen Belegung der Wohnungen leiten lassen. *Nicht schematische Hilfe, sondern individuelle Hilfe muß das Entscheidende sein.*

Zu diesem Zwecke betrachten wir folgende weitere Fragen der Wohndichte, nämlich 1. die Bewohnerzahl je Wohnung und 2. die Bewohnung der überfüllten Wohnungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Bewohnerzahl je Wohnung (die in den einräumigen Wohnungen mit der Bewohnerzahl je Wohnraum identisch ist) zeigt eine ständige Zunahme mit dem Kleinerwerden der Ortsgröße. Denn es hatte die Wohnung durchschnittlich

in den Großstädten[87]	3,70	Bewohner,
„ „ Mittelstädten	3,91	„
„ „ Kleinstädten	3,94	„
„ Orten mit 2000—5000 Einwohnern[88]	4,04	„
„ „ „ 1000—2000 Einwohnern .	4,07	„
„ „ unter 1000 Einwohnern . . .	4,66	„

Worauf diese zunehmende Wohndichte zurückzuführen ist, läßt sich statistisch leider nicht ausreichend verfolgen. Es könnte die Steigerung sich erklären aus größerer Wohnung oder größerer Familie oder aus höherem Anteil familienfremder Personen im Haushalt der kleinen Ortschaften oder aus besonders zahlreichen ganzen Untermieterfamilien. Daß letztere Belastung nicht besteht, zeigen die bisher veröffentlichten Ergebnisse der Reichswohnungszählung aber deutlich; denn es gab auf 100 Wohnungen in den

Orten unter 1000 Einwohnern[89]	5,3	Untermieterfamilien,
„ von 1000—2000 Einwohnern . . .	5,4	„
„ „ 2000—5000 „ . . .	4,7	„
„ „ 5000—20000 „ . . .	6,3	„
„ „ 20000—100000 „ . . .	8,5	„
„ „ 100000 und mehr „ . . .	10,6	„

Aber auch die anderen Möglichkeiten der Erklärung der größeren durchschnittlichen Besetzung der Wohnung mit sinkender Ortsgröße treffen nicht zu. Weder ist die Wohnung in den kleineren Orten durchschnittlich größer als in den größeren Städten (vgl. S. 148), noch ist die Familie durchschnittlich dort größer als hier.

Viel tiefer in den individuellen Wohnungsbedarf führt aber die Betrachtung der „überfüllten" Wohnungen, das heißt derjenigen, in denen je Wohnraum (die Küche und die bewohnten Kammern als Wohnraum mitgerechnet) über 2 Personen sich befinden. Es waren im Reichsdurchschnitt der Gemeinden[90] mit 5000 und mehr Einwohnern

[87] Stat. Jbch. f. d. D. R. 1929, S. 143.

[88] Für die drei Ortsgruppen unter 5000 Einwohner, berechnet nach „W. u. Stat." 1928, S. 866.

[89] Für die Orte unter 5000 Einwohner nach „W. u. Stat." 1928, S. 866.

[90] W. u. Stat. 1929, S. 247.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

überfüllt 5,6 % aller Wohnungen. Weit über diesen Satz hinaus gehen Oberschlesien mit 28,0 %, Grenzmark Posen-Westpreußen mit 14,9 %, Ostpreußen mit 14,3 %, Niederschlesien mit 14,1 % und Westfalen mit 8,8 %. Erheblich unter dem Reichsdurchschnitt bleiben andererseits einmal die Stadtstaaten Hamburg, Lübeck und Bremen, weiter die nord- und mitteldeutschen Kleinstaaten, jene mit 1,2—1,5 %, diese mit 1,6 bis 3,1 %.

Der akute Wohnungsmangel ist danach, wenn wir ihn nach der Überfüllung der Wohnungen bemessen, faktisch sehr verschieden, und in den an sich zum Teil dünnbevölkerten Provinzen Preußens am stärksten, in den an sich dichter bevölkerten norddeutschen Ländern am schwächsten. Die Wohnungsfürsorge müßte nach diesem Ergebnis in ziemlich klar begrenzte Gebiete — hauptsächlich des Ostens — gehen.

Zerlegt man die Wohndichte nach unteren Verwaltungsbezirken und Städten, so treten einzelne Bezirke und Gemeinden noch deutlicher als überfüllt hervor. Es würde danach (und erst recht örtlich) keine Schwierigkeiten machen, die überfüllten Wohngebiete in erster Linie zu „sanieren".

Als Beispiel sei darauf hingewiesen, daß von den Großstädten die meisten überfüllten Wohnungen haben

Hindenburg (O.-S.)	mit	29,3 %	aller Wohnungen,
Gelsenkirchen	„	15,4 %	„ „
Hamborn	„	14,1 %	„ „
Bochum	„	13,5 %	„ „
Breslau	„	12,7 %	„ „
Dortmund	„	12,4 %	„ „
Königsberg i. Pr.	„	10,6 %	„ „

während umgekehrt dastehen:

Hamburg	mit	1,4 %	„ „
Bremen	„	1,4 %	„ „
Leipzig	„	1,2 %	„ „
Hannover	„	1,1 %	„ „
Braunschweig	„	1,0 %	„ „
Stuttgart	„	0,8 %	„ „

Die Wohndichte wird aber nicht allein durch die sogenannte Überfüllung aufgezeigt, da vielfach das Zusammenleben von mehr als 2 Personen (Eltern mit einem oder zwei kleinen Kindern) noch durchaus kulturgemäß sein kann.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Einen ganz anderen Maßstab für die Wohnungsnot gewährt die soziale Zusammensetzung der in einer Wohnung lebenden Personen, vor allem der Anteil und die Art der Untermieter, da diese fast zur Hälfte als familienfremd anzusehen sind.

5. Die Untermieter-Haushaltungen.

Die Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927 hat sich als Hauptziel gesetzt, die Haushaltungen ohne eigene Wohnung zu ermitteln, um danach die Neubautätigkeit entsprechend zu beeinflussen. Die Erhebung hat leider nicht alle Gemeinden im Deutschen Reich erfaßt, sondern nur die Gemeinden bis hinunter zu 5000 Einwohnern ganz, die kleineren Gemeinden aber nur beschränkt, und zwar nach keinem klaren Auswahlprinzip, sondern nach dem zufälligen Entschluß der zuständigen Landesverwaltung. Da aber durch die Reichswohnungszählung im ganzen mehr als zwei Drittel der Reichsbevölkerung (68,7 %) erfaßt worden sind, so darf das folgende Zahlenbild doch Anspruch auf höchste repräsentative Bedeutung erheben.

Die 8052 befragten Gemeinden haben bei im ganzen 10836420 erfaßten bewohnten Wohnungen 872536 Haushaltungen ermittelt, die keine eigene Wohnung haben. Es sind also 8,7% aller erfragten Haushaltungen ohne eigene Wohnung gewesen.

Die Gemeinden haben nun aber mit zunehmender Größe einen zunehmenden Anteil solcher in Untermiete wohnenden Haushaltungen aufzuweisen. Denn es gab auf 100 bewohnte Wohnungen in den Orten[91]

unter 5000 Einwohnern	4,9 %	Haushaltungen ohne eigene Wohnung
mit 5 000—20 000 Einwohnern . .	6,3 %	„ „ „ „
„ 20 000—50 000 „ . .	8,1 %	„ „ „ „
„ 50 000—100 000 „ . .	9,1 %	„ „ „ „
„ 100 000 und mehr „ . .	10,5 %	„ „ „ „

Der dringende Wohnungsbedarf ist also in den einzelnen Ortsgrößenklassen sehr verschieden; und er ist erst recht von Ort zu Ort, auch noch innerhalb der einzelnen Ortsgrößenklassen, verschieden.

So besteht zum Beispiel zwischen den beiden Nachbarstädten Halle und Magdeburg der Unterschied, daß Halle — obgleich es fast genau 100000 Einwohner weniger hat, also nach der eben aufgestellten Regel eine geringere Besetzung mit Untermieterfamilien haben müßte —

[91] W. u. Stat. 1928, S. 866.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

10,9%, Magdeburg nur 9,5% Untermieterfamilien hat[92]. Eine schematische Befriedigung des Wohnungsbedarfs führt also gelegentlich zu großen „Ungerechtigkeiten" gegenüber einzelnen Gemeinden.

In den Gemeinden mit 5000 und mehr Einwohnern sind im ganzen 791094 Haushaltungen in Untermiete ermittelt worden. Von diesen wohnten bei Verwandten 455437 Familien, das sind 57,6% aller Untermieterfamilien; und zwar wohnten in den Großstädten 52,7% bei Verwandten, in den Mittelstädten 62,4% und in den Kleinstädten 68,9%[93].

Die Belastung mit familienfremden Untermietern ist also in den Großstädten am stärksten und sinkt nach den Kleinstädten zu erheblich. Hier bilden die verwandten Untermieterfamilien etwa zwei Drittel aller Untermieterfamilien, in den Großstädten dagegen nur etwas über die Hälfte.

Da die familienfremden Untermieterfamilien zweifellos den empfindlichsten Fremdkörper in den Haushaltungen bilden, so erheben die Großstädte mit Recht den Anspruch, durch öffentliche Wohnbaubeihilfen stärker entlastet zu werden als die Kleinstädte. Allerdings wird die Rückkehr zu dem bescheidenen Satz der Vorkriegszeit von etwa 1% Untermieterfamilien wohl niemals gelingen, da nochmals betont werden darf, daß recht viele Ehen heute ohne den Willen zum eigenen Heim geschlossen werden. Aber ein Herabmindern von dem heutigen hohen Satz der Großstädte von 8,7% hinunter auf 2 oder 3% sollte möglich sein. Dann würden in den 48 Großstädten von den im Mai 1927 ermittelten 481000 Untermieterfamilien alle mit dem Wohnungsinhaber nicht verwandten Untermieterfamilien, nämlich 47,3% der Gesamtzahl, ohne weiteres, und dazu noch etwa die Hälfte der verwandten Untermieterfamilien aus ihrer Unselbständigkeit herauskommen. Wie weit die vermietenden Haushaltungsvorstände mit dem Fortzug solcher Untermieterfamilien, die ihnen die Mietskosten der oft zu großen Wohnung zur Hauptsache tragen helfen, einverstanden wären, ist allerdings eine andere Frage.

Für die 49 Mittelstädte handelt es sich im ganzen nur um 80000 Untermieterfamilien, davon 31000 familienfremde. Der Bedarf ist hier

---

[92] Die Wohnweise in Halle und Umgebung. Heft 37 der Beiträge zur Stat. der Stadt Halle, 1929, S. 72.

[93] Stat. Jbch. f. d. D. R. 1929, S. 141.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

also sehr viel geringer; er beträgt, soweit es um die familienfremden Untermieterfamilien geht, absolut nur knapp ein Siebentel der Zahl der Großstädte.

C. Der Wohnungsbedarf aus dem Arbeitsmarkt.

Auch der Arbeitsmarkt weist Verschiebungen auf, die für die Wohnwirtschaft Bedeutung haben. Zuerst ist es die viel größere Arbeitslosigkeit, die auf dem ganzen deutschen Volke lastet und den Wohnungsbedarf der arbeitenden Bevölkerung einschränkt. Vielleicht liegt in der unsicheren Beschäftigung der Hauptgrund für viele Jungehen, sich mit einer (unselbständigen) Untermieterwohnung zu begnügen. Zweitens bedeutet die an anderer Stelle schon ausgewiesene Lücke der sonst guten Heiratsalter der Männer, hauptsächlich zwischen 35 und 45 Jahren, in der Erwerbstätigenmasse einen entsprechenden Ausfall gerade wirklich selbständiger Wohnungssucher.

Zu 1: Im ganzen kamen in den letzten Jahren vor dem Weltkriege auf 100 offene Stellen für Männer 179 Arbeitsgesuche und für Frauen 95 (Durchschnitt der Jahre 1907—1913[94]), dagegen

im Jahre[95]	1925	300	männliche	Arbeitsgesuche	und	167	weibliche
„ „	1926	719	„	„	„	417	„
„ „	1927	408	„	„	„	243	„
„ „	1928	406	„	„	„	244	„

Der „Andrang" auf dem Arbeitsmarkt — und zwar handelt es sich in der Hauptsache um den städtischen Arbeitsmarkt — hat also ein ganz außerordentlich großes Ausmaß angenommen. Die Aussicht auf Beschäftigung ist für die männliche Bevölkerung auf unter die Hälfte, zeitweise auf unter ein Viertel der Vorkriegsaussichten zurückgegangen. Nur einige wenige Monate im Jahre zeigen bessere Beschäftigungsmöglichkeiten. Während vor dem Weltkriege der Andrang vom März an regelmäßig stark sank und erst im November durch das Aufhören der beiden größten Saisongewerbe, der Landwirtschaft und des Baugewerbes, wieder hohe Andrangsziffern festzustellen waren, ist der monatliche Andrang in den letzten Jahren zwar auch durch diese beiden großen Arbeitsgebiete noch merklich beeinflußt, aber die Andrangsziffern lauten[96] jetzt für Männer und Frauen zusammen:

---

[94] Stat. Jbch. f. d. D. R. 1929, S. 273.
[95] Ebenda. [96] Ebenda.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zeitraum	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
für 1926 . .	797	780	680	628	649	655	578	557	493	487	568	707
„ 1927 . .	648	584	422	394	328	295	253	237	223	236	333	486
„ 1928 . .	443	425	344	316	291	289	270	276	276	307	470	676
„ 1907/1913	171	162	135	131	139	138	140	138	130	147	180	188

Ganz besonders belastet erscheinen hierbei die Städte, hauptsächlich die Großstädte.

Wenn man die Zahl der Hauptunterstützungsempfänger in der Arbeitslosenversicherung nach Monaten betrachtet und mit der Einwohnerzahl vergleicht, zeigt sich nämlich, daß auf 1000 Einwohner vorhanden waren:

Hauptunterstützungsempfänger

Gebiet	in den Monaten[97]						
	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.
in den Großstädten	16,8	16,1	16,5	15,0	14,8	14,5	16,0
im ganzen Reich	11,7	10,1	9,8	9,0	9,2	9,2	10,8

Die Großstädte haben also — ganz im Gegensatz zu früher — eine viel größere Dauernot der Arbeitslosigkeit als das übrige Reich; das aber bedeutet auch eine fortgesetzt geringere Lust zum selbständigen Wohnen. Die hohen Ziffern der Untermieter in den Großstädten hängen offensichtlich mit der stärker beharrenden Arbeitslosigkeit daselbst zusammen. Während früher die Städte als die unerschöpflichen Quellen für alle Arten von Arbeitsgelegenheiten galten und es auch waren, sind sie heute — und zwar am meisten die großen Agglomerationen — Arbeitslosenzentren geworden. Dadurch wird die Zahlungsfähigkeit für Wohnräume herabgedrückt. Andererseits bedeutet die Bindung an eine ständige Wohnung eine Verengung des Spielraumes für die Suche nach neuen Arbeitsgelegenheiten, so daß auch aus diesem Grunde die bewegliche Untermiete bevorzugt wird. Vor allem aber sind in diesem Zusammenhange auch die Zuzugsziffern der Städte zu würdigen.

[97] Zu Monatsende. Stat. Jbch. f. d. D. R. 1929, S. 281.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zu 2: Der Ausfall der Männer im Alter von 30—45 Jahren bei den Erwerbstätigen, den der Weltkrieg verursacht hat, stellt sich zahlenmäßig folgendermaßen dar: Es standen nach der Berufszählung von 1925[98] und für 1907 (heutiges Reichsgebiet) im Alter von

	1925 männliche Erwerbstätige	1907 männliche Erwerbstätige
20—25 Jahren	2 910 983	2 224 362
25—30 „	2 399 809	2 186 991
30—40 „	3 893 052	3 704 157
40—50 „	3 596 704	2 730 852
50—60 „	2 695 018	1 757 622

Es gehörten also in eben diese Altersklassen der männlichen Erwerbstätigen

	1925	1907[99]
von 20—25 Jahren	14,2%	24,4%
„ 25—30 „	11,7%	
„ 30—40 „	19,0%	22,8%
„ 40—50 „	17,5%	17,0%
„ 50—60 „	13,1%	10,9%

Unter 20 Jahre alt waren im Jahre 1925 16,9% der männlichen Erwerbstätigen, im Jahre 1907 17,6%. Leider konnte ich für 1907 keine ganz befriedigende Materialgliederung für Altersjahrfünfte bekommen. Aber für das Jahrfünft der 25—30 Jahre alten männlichen Erwerbstätigen gestattet die in der „Statistik des Deutschen Reichs", Band 402, III, S. 424, gegebene Altersgliederung der Erwerbstätigen für 1907 die Feststellung, daß ihr Anteil damals 13,1% betragen hat.

Wir sehen also folgendes: Der Anteil der 25—30jährigen männlichen Erwerbstätigen in der Gesamtzahl der männlichen Erwerbstätigen ist von 13,1 auf 11,7% gesunken, und der Anteil der 30—40jährigen von 22,8 auf 19,0%. Dafür sind die höheren Altersklassen stärker im Erwerbsleben beteiligt, und außerdem sind die weiblichen Erwerbstätigen, wie bekannt, in großen Scharen in das Erwerbsleben eingerückt, so daß sie, die im Jahre 1907 33,6% aller Erwerbstätigen ausmachten, im Jahre 1925 auf 35,9% angestiegen sind. Dieser Anstieg des Frauenanteils in der Erwerbsarbeit verringert naturgemäß den Arbeitsbereich der Männer und damit auch den Wohnwillen der

[98] Statistik des Deutschen Reichs. Band 402, III, S. 425.

[99] Berechnet nach den hier vorhandenen Unterlagen der Berufszählung von 1907.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

letzteren, während auf der anderen Seite zahlreiche Frauen und Mädchen, die im Gegensatz zur Vorkriegszeit heute als erwerbstätige Eigenverdiener auftreten, jetzt höhere Wohnansprüche geltend machen können als in der Zeit, wo sie von ihren Familien unterhalten werden mußten.

III. Das Wohnungsangebot.

1. Der Wohnungsvorrat.

Die Leerwohnungen bilden den üblichen Wohnungsvorrat, und zwar sowohl für die Unterbringung der einheimisch zuwachsenden wie für die zuziehenden Haushaltungen. Vor dem Weltkriege hat es zeitweise sehr großen Leerwohnungsvorrat gegeben. Die Jahre 1897/98, dann die Jahre 1905—1907 und schließlich 1912/13 zeigten in vielen Orten einen geradezu ungeheuer großen Leerwohnungsbestand, bis hinauf zu 7 und 8% der überhaupt vorhandenen Wohnungen. Aus diesen Krisenzeiten des Wohnbau- und des Vermietergewerbes stammen manche niedrigen Mieten der Vorkriegszeit. Zur Überwindung dieser Krisen wurde die Wohnbautätigkeit eingeschränkt, aber sehr ungleichmäßig, so daß wir nach der zweiten Wohnbaukrise 1906/07 doch noch Leerwohnungsmassen von 2—5% in den einzelnen Städten besaßen. Der starke Zuzug der folgenden Jahre hat dann an vielen Orten den Leerwohnungsanteil auf ½—1% herabgedrückt. Als Ergebnis kurz vor dem Weltkriege fanden sich vielfach nur 0,1—0,3% Leerwohnungen.

Mit diesem geringen Vorrat gingen wir in den Weltkrieg. Der Krieg ließ anfangs viele Wohnungen aufgeben, bis der Wert der Behaltung der Wohnung erkannt wurde. Von diesem Gesinnungswechsel der Wohnbevölkerung ist bei Kriegsende die Masse der Gemeinden stark überrascht worden. Erst im Sommer 1918, wenige Monate vor Kriegsende, ist er in breiteren Kreisen gesehen worden. So hatten wir zu Kriegsende überhaupt keine Leerwohnungen. Der wegen der Kriegstoten erwartete Vorrat an Leerwohnungen war für die zurückkehrenden Heeresangehörigen sozusagen gesperrt.

Seither ist die Leerwohnung eine bloße Rechengröße mit negativem Vorzeichen geblieben. Die Bautätigkeit, die wir im folgenden Abschnitt behandeln, wird das deutlich machen. Nur die Wohnungskündigung, die bei den Wohnungsämtern anzubringen ist, läßt bessere Ergebnisse auftauchen. Aber eine gekündigte Wohnung ist noch keine leere.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Der bei den Wohnungsämtern gemeldete Bestand an Leerwohnungen und an gekündigten Wohnungen ist seit der Einrichtung der Mietschöffengerichte bei den Amtsgerichten, d. h. seit 1924, noch stärker aber in der heute geltenden Form derselben nur von untergeordneter Bedeutung. Es ist tatsächlich unmöglich, für die jüngste Gegenwart zusammenfassende Ziffern auch nur über die vorhandenen Leerwohnungen zu geben. Wohl aber gibt die Reichswohnungszählung von 1927 die Zahl der damals festgestellten Leerwohnungen (für zwei Drittel des Deutschen Reichs) mit 47819 Leerwohnungen an. Weiter ergibt die Reichswohnungszählung von 1927, daß in den Großstädten nur 0,3% aller Wohnungen als „leerstehend" gemeldet waren[99a], in den Mittelstädten 0,4%, in den Kleinstädten 0,5% und in den kleineren Gemeinden 0,6% bis 0,7%[99b]. Wenn wir diese Mengen entsprechend der irreführenden Zusammenfassung „leerstehend" noch um die bereits vermieteten und die baupolizeilich gesperrten verkleinern, bleiben vielfach nur 0,05—0,5% Leerwohnungen und noch weniger übrig. Von einem verfügbaren „Vorrat" an Leerwohnungen kann also nicht gesprochen werden.

2. Die Neuwohnungen seit 1918.

Für die Betrachtung des Wohnungszuganges nach dem Weltkriege haben wir zwei Möglichkeiten: einmal ist durch die Aussonderung der nach dem 1. Juli 1918 errichteten Wohnungen bei der Reichswohnungszählung 1927 ein sehr zuverlässiges Beobachtungsmaterial vorhanden; und das andere Mal bietet die Statistik der jährlichen Bautätigkeit die ausreichenden Unterlagen. Wir betrachten zuerst die Ergebnisse der Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927.

Daß die Reichswohnungszählung von 1927 die nach dem 1. Juli 1918 errichteten Wohnbauten und ihre Wohnungen als Neuwohnungen den älteren Wohnungen (Altwohnungen) gegenüberstellt, gestattet nicht bloß die Betrachtung der Neuwohnungsherstellung in dem zeitlich abgegrenzten Zeitraum vom 1. Juli 1918 bis zum Erhebungstage, dem 16. Mai 1927, sondern auch die Darstellung der Belegung dieser Wohnungen, die wir im vorhergehenden aber bereits ge-

[99a] „Leerstehend" waren die am Erhebungstage nicht besetzten Wohnungen, also auch die schon vermieteten, aber nicht bezogenen Wohnungen sowie die baupolizeilich gesperrten Wohnungen.

[99b] W. u. Stat. 1927, S. 688.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zeigt haben. Hier bleibt also die Betrachtung der Ergebnisse der Bautätigkeit in dem langen Zeitraum von fast genau 9 Jahren übrig.

Mit Rücksicht auf die ungleichmäßige Beobachtung der Gemeinden mit weniger als 5000 Einwohnern sehen wir von der Darstellung dieser ab. Wir können dann vergleichen: 1. Die Menge der Neuwohnungen (1918—27), 2. die Größe der Neuwohnungen, alles im Vergleich zu den Altwohnungen, und nach Ortsgrößenklassen.

Die Altwohnungen sind, wie vorweg betont werden muß, nicht die schlechteren Wohnungen, sondern nur eine Zusammenfassung gegenüber den seit dem 1. Juli 1918 neuerrichteten Wohnungen.

Zu 1: Im ganzen sind auf Grund der Reichswohnungszählung 1927 seit dem 1. Juli 1918 bis zum Erhebungstage im Mai 1927 neu entstanden in den Gemeinden (heutiges Reichsgebiet)

mit 5 000—20 000	Einwohnern	222 667	Neuwohnungen
„ 20 000—50 000	„	124 169	„
„ 50 000—100 000	„	83 119	„
„ 100 000 und mehr	„	321 888	„
	zusammen	751 843	Neuwohnungen

einschließlich etwa 6,5% Notwohnungen

Diese sind zu 7 957 608 Altwohnungen hinzugetreten. Die Zahl der Wohnungen hat sich also um 9,4% vermehrt.

Im Vergleich hierzu hat sich die Bevölkerung des Reichs (heutigen Umfangs) von Mitte 1918 bis Mai 1927 um rund 6,2 Millionen Köpfe[100] oder 10,8% (von 57,8 Millionen auf 64,0) vermehrt.

Die Wohnungszunahme hat also im ganzen seit 1918 nicht mit der Bevölkerungszunahme gleichen Schritt gehalten. Wir stellen ein Zurückbleiben der Wohnungszunahme um 1,4 Punkte = 13,0% fest; und wenn wir die 751 843 Neuwohnungen als für viermal soviel Köpfe ausreichend ansehen, so würden, da die Reichswohnungszählung zwei Drittel des deutschen Volkes erfaßte, von den 4,1 Millionen Menschen Zuwachs in diesen zwei Dritteln des Reiches nur 751 843 × 4 = rund 3 Millionen ordnungsgemäß untergebracht sein.

Doch wollen wir dieser auf den Wohnungsbedarf führenden Frage hier nicht folgen, sondern feststellen, daß die vier oben betrachteten

[100] Berechnet nach den Unterlagen der deutschen Reichsstatistik, hauptsächlich Stat. Jbch. f. d. D. R. 1929, S. 6 u. 7.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Ortsgrößenklassen folgenden Zuwachs an Wohnungen für 1918—1927 hatten. Die Gemeinden mit

5 000—20 000	Einwohnern haben	10,9 %	Neuwohnungen
20 000—50 000	„ „	9,9 %	„
50 000—100 000	„ „	9,4 %	„
100 000 und mehr	„ „	7,1 %	„

Je größer die Stadt, um so geringer war also der Neuwohnungszuwachs. Örtliche Abweichungen von dieser Regel sind offenbar nur durch besonders stark abweichende Entwicklung der Einwohnerzahl zu erklären, so wenn Magdeburg nur 5,64% Wohnungszuwachs hat, Halle aber 7,52%[101]. Magdeburgs Einwohnerzahl hat nämlich seit Kriegsausbruch nur um 1,31 % zugenommen, Halles dagegen um 3,14%. Für die kleineren Gemeinden (unter 5000 Einwohnern) trifft die gleiche Feststellung zu. Nur die ganz kleinen Orte (unter 1000 Einwohnern) machen vielfach eine Ausnahme.

Hier sprechen offenbar einzelne Vorgänge persönlicher Art entscheidend mit, so daß sie sich nicht ohne weiteres in den Rahmen einer sozialen Wohnungsbetrachtung einfügen.

Zu 2: Die durchschnittliche Größe der Neuwohnungen ist in allen deutschen Gemeinden mit 5000 und mehr Einwohnern beträchtlich, um 0,30 Wohnräume größer als die der Altwohnungen. Jene sind 4,14 Wohnräume groß, die Altwohnungen nur 3,84. Auch wenn die Wohnfläche der Neuwohnung nicht vergrößert sein dürfte[102], wird doch die Benutzbarkeit der Wohnung durch die größere Raumzahl gesteigert. Tatsächlich sind die Neuwohnungen durchschnittlich mit 4,11 Personen belegt, die Wohnungen im ganzen aber nur mit 3,81 Personen[103].

Trotzdem ist die Unterbringung von Untermietern in den räumereicheren Neuwohnungen seltener, denn hier waren im Durchschnitt 86,7 % ohne Untermieter, in allen Wohnungen aber nur 82,5 %[104].

Nach Größenklassen betrachtet, zeigt sich folgendes: Während die Altwohnungen sich aus 50,1% Kleinwohnungen mit 1—3 Räumen zu-

[101] Die Wohnweise in Halle und Umgebung. Heft 37 der Beiträge zer Stat. der Stadt Halle. 1929, S. 71.

[102] Leider fehlt jede statistische Ermittlung der Wohnfläche.

[103] Die Zusammensetzung der Haushaltungen nach der Größe der Wohnungen, getrennt nach dem Baujahr 1918, zeigt weiter bemerkenswerte Unterschiede, denen wir hier aber nicht nachzugehen haben.

[104] Stat. Jbch. f. d. D. R. 1929, S. 141.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sammensetzen, und 42,3% Mittelwohnungen mit 4—6 Räumen, sowie 7,6% Großwohnungen (mit 7 und mehr Räumen), zeigen die Neuwohnungen nur 35,9% Kleinwohnungen, 57,3% Mittelwohnungen und 6,8% Großwohnungen. Die Kleinwohnungen sind also neuerdings stark in ihrem Anteil an allen Wohnungen zurückgetreten, obgleich die öffentliche Wohnbautätigkeit und die öffentlichen Wohnbeihilfen den Bau der kleinen und kleinsten Wohnungen erheblich unterstützen.

Dabei zeigt sich weiter das eigenartige Bild, daß die Kleinwohnungen vor 1918 mit der Größe der Stadt ihren Anteil steigerten (von 46,3% auf 52,6%), während es seit 1918 umgekehrt ist, indem der Anteil der Kleinwohnungen mit der Stadtgröße (von 36,3% auf 35,1%) gesunken ist.

3. Die Bautätigkeit.

Die Bautätigkeit der Nachkriegsjahre kann auf Grund der fortlaufenden statistischen Beobachtung durch die Reichsstatistik für das ganze Reich und durch die Städtestatistik für die Gemeinden mit 50000 und mehr Einwohnern außerdem auch für die Vorkriegszeit dargestellt werden. Die Baustatistik ist so angelegt, daß sie erstens die jeweils errichteten Gebäude, getrennt nach Wohngebäuden und anderen Neubauten mit Wohnungen, zeigt, zweitens die Menge der in diesen beiden Neubaugruppen entstandenen Wohnungen, drittens die Größe dieser Wohnungen (nach der Räumezahl). Weiter wird gleichzeitig die Menge der Abbrüche und der Neubauten von bisher anders verwendeten Räumen zu Wohnungen gegeben, so daß ein Vergleich des Wohnungszuganges und des Wohnungsabganges möglich ist, der, einschließlich der ebenfalls erhobenen Wohnungszerlegungen[105], die Feststellung des Reinzuganges an Wohnungen gestattet.

Der Wohnungszuwachs ist einmal absolut zu betrachten; dann wird ein Vergleich mit dem jeweiligen Wohnungsbestande zu Beginn des Zuwachszeitraumes einigen Einblick in seine Bedeutung gewähren. Aber wichtiger als die Betrachtung des absoluten Wohnungszuwachses dürfte die Betrachtung nach dem jeweiligen Bevölkerungsstande und die nach dem gleichzeitigen Bevölkerungszuwachs sein.

Wir zeigen zuerst einige wenige Städte mit ihrem Wohnungszuwachs,

[105] Den Wohnungszerlegungen wollen wir nicht getrennt nachgehen, da sie in den letzten Jahren infolge „Lockerung" der Zwangswirtschaft fast ganz — und örtlich ungleichmäßig — aufgehört haben.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gemessen an der Zahl der vorhanden gewesenen Wohnungen, und nur zu dem Zweck, um die große örtliche Verschiedenheit der — sozusagen nur absolut gesehenen — Bautätigkeit erkennbar zu machen.

Die in den Jahren 1926 und 1927 neuerstellten Wohnungen[106].

Stadt	Absolut		Auf 1000 am 16. Mai 1927 vorhanden gewesene Wohnungen	
	1926	1927	1926[107]	1927
Berlin	15 945	18 660	13,1	15,4
Köln	3 275	4 559	17,9	25,2
München	1 878	3 658	10,5	20,6
Leipzig	2 209	3 079	12,3	17,2
Dresden	2 948	4 117	16,7	23,5
Breslau	2 037	2 594	13,5	17,2
Frankfurt a. M.	2 433	2 436	20,4	20,6
Düsseldorf	1 706	3 992	15,4	36,1
Nürnberg	1 198	2 346	12,3	24,1
Bremen	2 039	2 125	25,7	27,2
Königsberg	1 187	2 216	17,0	32,0
Mannheim	2 185	2 124	35,8	34,9

Es zeigt sich, daß der absolute Wohnungszugang im Wege der Bautätigkeit sich nach allgemeinen Gesichtspunkten nicht erfolgreich betrachten läßt. Der absolute Wohnungszugang ist offenbar eine so ausgesprochen örtliche Angelegenheit, daß er ohne Ortskenntnis kein verwertbares Bild zeichnen läßt. Wir wollen deshalb im folgenden den absoluten Wohnungszugang nur in der Gesamtheit für das Reich und dann den örtlichen Zuwachs in bezug auf die Einwohnerzahl wiedergeben. Jedoch dürfte es nützlich sein, nicht nur den Zuwachs nach dem Weltkriege zu betrachten, sondern auch den Vorkriegszuwachs und den Wohnungszugang in den Kriegsjahren, weil der Vergleich mit diesen Ergebnissen für die Bewertung der Nachkriegsbautätigkeit uns als wichtig erscheint.

Fassen wir also zuerst die Wohnbautätigkeit im ganzen Reich zusammen, so betrug der Reinzugang an Wohnungen[108]:

---

[106] Stat. Jbch. d. Städte, 23. und 24. Band, S. 60 bzw. 45.

[107] Der Promillesatz für 1926 erscheint hier als etwas zu klein, da die neuerstandenen Wohnungen des Wohnungsjahres hier auf den Endbestand 1926/27 bezogen sind, während sie für 1927 auf denselben Stand als Anfangsbestand ausgedrückt sind.

[108] Stat. Jbch. f. d. D. R. 1924/25, S. 101—102.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Jahr	Zahl der neuen Wohnungen durch		Abgang[110]	Reinzugang
	Neubau	Umbau		
1919	35 596	25 263	4 147	56 714
1920	75 928	32 379	5 215	103 092
1921	108 596	32 902	7 275	134 223
1932	124 273	30 697	8 355	146 615
1923	100 401	25 539	7 607[111]	118 333
1924[109]	94 807	20 569	8 874	106 502
1925	164 437	27 375	12 882	178 930
1926	199 084	21 445	14 736	205 793
1927	264 444	22 390	17 899	288 635
1928	306 825	23 617	20 680	309 762

Wenn der Vorkriegsjahresertrag von mindestens rund 210 000 Wohnungen hiermit verglichen wird, so sieht man, daß bis 1926 die Bautätigkeit hinter dem laufenden Bedarf zurückblieb, ganz abgesehen davon, daß in den Kriegsjahren fast nichts gebaut worden war, und in den beiden ersten Nachkriegsjahren die große Zunahme der Eheschließungen erhöhten Bedarf gebracht hatte. Denn der Wohnungsbau war in den Kriegsjahren in den denkbar engsten Grenzen geblieben. Es ist bekannt, daß zum Beispiel in ganz Berlin im Jahre 1917 nur 15 Wohnungen (und zwar in einem einzigen Hause) neugebaut worden sind.

Die Wohnbautätigkeit der Kriegsjahre ist statistisch nur für einzelne Orte feststellbar; der Ausfall an Wohnungen während der Kriegsjahre ist deshalb auch nur vereinzelt genau zu erfassen. Als Beispiel geben wir folgende Übersicht der absoluten Zahl der neuerbauten Wohnungen in sechs Großstädten.

Die Neuwohnungen[112].

Stadt	1912	1915	1916	1917	1918
Berlin	7 508	733	203	15	5
Königsberg	1 952	472	182	88	58
Hamburg	17 649	1552	463	74	55
Gelsenkirchen	488	216	14	1	—
Frankfurt a. M.	2 390	578	24	125	—
Leipzig	4 043	1275	244	76	69

[109] Für 1924—1928: Stat. Jbch. f. d. D. R., 46.—50. Jahrgang.

[110] Abgang durch Umbau, Abbruch, Brände usw. Siehe auch S. 150.

[111] Für 1923 wie folgt berechnet: 1955 Umbauten im Reich, dazu 204 Umbauten in Baden, und 5448 Umbauten durch Abbruch usw., zusammen 7607 Wohnungen Abgang.

[112] Nach den Stat. Jbch. der einzelnen Städte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Der fortgesetzte Abzug kriegsfähiger Männer hatte den fehlenden Wohnungsbau auch gar nicht schwer vermissen lassen, wenngleich damals schon vereinzelt Stimmen laut wurden, die für einen starken Wohnungsmangel bei einem raschen Kriegsende fürchteten.

Daß auch in kleineren Städten die Wohnbautätigkeit im Weltkriege zur Bedeutungslosigkeit herabsank, sei an dem Beispiel der aufstrebenden Stadt Frankfurt (Oder) gezeigt, die im Jahre 1912 einen Reinzugang von 221 Wohnungen hatte, in den Kriegsjahren aber nur 79 in 1914, 26 in 1915, 11 in 1916, 27 in 1917, 1 in 1918 und 25 in 1919 Zuwachs bekommen hat.

Alle diese Zahlen sind so klein, daß sie nicht verdienen, in eine ziffernmäßige Beziehung zur Gesamtbevölkerung gebracht zu werden.

Werfen wir auch noch einen kurzen Blick auf den Vorkriegswohnungsbau. Für die Zeit kurz nach 1900 wählen wir 2 Jahre aus, die eine ausgesprochene Normalität der Wirtschaft und der Bautätigkeit aufwiesen, 1904 und 1905. In diesen Jahren sind große Mengen neue Wohnungen entstanden[113], und zwar auf 1000 Einwohner in Hamburg 11,8 bzw. 13,4, Köln 10,9 (10,7), München 2,7 (2,8), Leipzig 9,5 (6,7), Dresden 7,7 (5,4), Breslau 10,7 (10,5), Frankfurt a. M. 10,9 (10,0), Düsseldorf 11,3 (11,8), Essen 5,2 (5,4), Bremen 7,3 (10,4).

Merkliche Abweichungen von diesem immerhin bewegten Bild zeigen nur einzelne Vororte von Berlin (Schöneberg, Charlottenburg) und Städte, denen damals besondere staatliche Fürsorge zuteil wurde, wie Posen, Kiel und Kassel. Im Durchschnitt sind auf 1000 Einwohner damals 7—8 Wohnungen jährlich zugewachsen, eine Menge, die genau der Zahl der Eheschließungen für dieselbe Einwohnermenge entsprach. Die folgenden Jahre brachten demgegenüber nicht bloß einige Unruhe, sondern einen Rückgang der Wohnbautätigkeit.

Der Reinzugang an Wohnungen, das heißt der Zugang nach Abzug der „Abgänge" durch Abbruch, Veränderungsbau usw., erreichte in der Vorkriegszeit, um noch zwei andere Jahre zu nennen:

Auf 1000 Einwohner	1909	1910
in den Großstädten[114] .	4,61 Wohnungen	6,61 Wohnungen
in den Mittelstädten . .	4,30 „	4,02 „

[113] Stat. Jbch. d. Städte, XV, S. 63.

[114] Stat. Jbch. d. Städte, XVIII, S. 76, für 17 Groß- u. 21 Mittelstädte, und XIX, S. 83, für 22 Groß- u. 22 Mittelstädte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Diesem hohen, wenn auch unregelmäßigen Zuwachs ist erst die neueste Zeit wieder nahe gekommen. Denn es hatten die deutschen Großstädte einen Wohnungszugang von 3,8‰ im Jahre 1926, von 5,2 (1927) und 5,9 (1928)[115] auf 1000 Bewohner.

Die deutschen Mittelstädte wiesen auf 1000 Einwohner mit 3,7 Wohnungen im Jahre 1926, 5,7 (1927) und 5,4 (1928) einen durchaus ähnlichen Wohnungszugang auf. Demgegenüber betrug die Bevölkerungszunahme (nach Elfert[116]) in den Großstädten für 1926 0,87%, 1927 1,56% und 1928[117] 3,10%, in den Mittelstädten für 1926 3,32%, 1927 2,15% und 1928[117] 0,78%.

Danach hat der Wohnungszugang der letzten Jahre den Bevölkerungszugang beträchtlich überschritten; es ist also vermutlich eine Entlastung der Wohnungsnachfrage eingetreten. Wir sagen: vermutlich, weil es natürlich nicht so sehr auf den bloßen Mengenvergleich, sondern sehr viel mehr auf die Zusammensetzung der zugewachsenen Bevölkerung ankommt, außerdem aber auf die Art der Füllung der Lücken der Vorjahre, wenn man den Wohnungsbedarf erkennen will.

Dabei muß gleichzeitig festgestellt werden, daß die Zuwachsbevölkerung nur einem Bruchteil des Wohnungsbedarfs entsprechen kann, daß vielmehr innerhalb der bereits vorhandenen Bevölkerung Wohnungsbedarfsverschiebungen eintreten, die häufig viel mächtiger auf die Wohnungsnachfrage sich auswirken als der — bescheidene — jährliche Bevölkerungszuwachs der heutigen Stadtgemeinden.

Immerhin, wir stellen gern fest, daß die Bautätigkeit der letzten Jahre tüchtig vorangeschritten ist. Aber wenn wir etwa die Eheschließungsziffer, die früher meist regelmäßig durch die Neuwohnungen erreicht wurde, als Maßstab für die sonstige Bautätigkeit benutzen, so zeigt sich doch noch ein recht erheblicher Abstand, der etwa 2,5 Fehlwohnungen jährlich bei 7,7 Eheschließungen und 5,2 Wohnungsreinzugang auf 1000 Einwohner beträgt.

Ein kleiner Teil hiervon scheint durch Umwandlung (Zerlegung) größerer Wohnungen, die offenbar öfters ohne baupolizeiliche Genehmigung möglich war, gewonnen worden zu sein. Denn die Reichs-

---

[115] W. u. Stat. 1928 und 1929, S. 152 bzw. S. 199.

[116] Stat. Jbch. d. Städte 1927 und 1928, S. 350 bzw. S. 1.

[117] Berechnet nach dem Stat. Vierteljahrsber. d. d. Städtetags, Heft 1, 1929, S. 22; jeweils unter Ausschaltung der 1928 in Gelsenkirchen eingemeindeten Stadt Buer.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wohnungszählung hat etwas mehr Neuwohnungen ergeben als die Fortschreibung der Bautätigkeit.

Ein Vergleich der bei der Reichswohnungszählung von 1927 festgestellten Neuwohnungen mit unseren Bautätigkeitsergebnissen der Jahre 1919 bis 1927 zeigt nämlich, wenn wir die Zeiträume 1. Juli 1918 bis 16. Mai 1927 und 1. Januar 1919 bis 31. Dezember 1927 (als etwa gleichlang) betrachten, daß in den Baujahren 1919/27 rund 1338000 Wohnungen als Reinzugang erfaßt sind, während die Reichswohnungszählung eigentlich etwas mehr, nämlich 1436000 hätte erwarten lassen[118].

Aber die Bautätigkeit weist — natürlich — örtlich sehr große Verschiedenheiten auf, und zwar auch im Verhältnis zur Wohnbevölkerung.

Die folgende Zusammenstellung läßt denn auch deutlich erkennen, daß die Fragen der Wohnbauförderung nicht eine schematische Behandlung vertragen; denn es wurden erstellt (im Reinzugang) in[119]:

der Stadt	1913	1927	1928
	auf 1000 Einwohner		
Aachen	1,9	3,8	3,8
Barmen	3,7	4,0	5,1
Bremen	4,9	7,6	5,8
Chemnitz	11,9	4,8	3,6
Dresden	4,2	6,1	7,9
Düsseldorf	8,9	4,3	9,8
Essen	3,3	3,3	5,0
Halle	2,7	5,1	7,3
Hamburg	7,3	6,7	7,5
Königsberg	6,6	6,1	6,9
Leipzig	4,5	4 4	4,1
Magdeburg	3,8	4,1	5,3
München	5,4	4·5	6,5
Nürnberg	3,6	5,5	5,8
Stuttgart	6,9	7,5	5,6

Sicher hängt diese große örtliche Verschiedenheit der Bautätigkeit in erster Linie mit den örtlich verschiedenen Bedürfnissen zusammen; aber man erhält bei näherer Betrachtung der Gründe für die ver-

[118] Angenommen, daß die Zuwachsquote der Gemeinden mit 5000 und mehr Einwohnern auch für das ganze Reich gilt, so wären hier bis zur Reichswohnungszählung — da diese dort 33,19 Millionen Bewohner erfaßt hat und das Reich gleichzeitig etwa 63,2 Millionen Einwohner hatte — $751843 \times 1{,}91 = 1436000$ Wohnungen neu entstanden.

[119] Stat. Jbch. f. d. D. R. 1929, S .133.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

schiedene Stärke der Bautätigkeit doch auch den Eindruck, daß die persönliche Initiative und die Rücksicht auf die Gemeindefinanzen heute vielfach entscheidend für den Umfang wie erst recht für die Art der Bautätigkeit ist. Wir wollen deshalb die Bautätigkeit auch noch nach den Bauherrnarten gesondert betrachten[120]. Vorher ist aber noch die Größe der neuen Wohnungen darzustellen, und zwar für sich allein sowie im Vergleich zu den Altwohnungen. Wichtig für die Qualität des Wohnungsangebots ist die Größe der neuerstellten Wohnungen.

Jahr[121]	Es entfielen in	von je 100 Wohnungen auf solche mit			
		1—3	4	5	6 und mehr
		Wohnräumen[122]			
1926	45 Großstädten	27,4	41,2	18,5	12,9
	48 Mittelstädten	37,9	33,9	15,5	12,7
1927	45 Großstädten	31,8	43,3	15,3	9,6
	48 Mittelstädten	40,9	33,7	15,6	9,8
1928	45 Großstädten	33,4	41,7	14,9	10,0
	48 Mittelstädten	42,7	33,3	14,1	9,9

Die Größe der in den Vorkriegsjahren errichteten Wohnungen weicht von dieser Zusammensetzung erheblich ab, denn es wurden errichtet (auf je 100 Wohnungen):

Jahr[123]	in	solche mit			
		1—3	4	5	6 und mehr
		Räumen			
1909	8 Großstädten	34,9	30,7	16,8	17,6
	5 Mittelstädten	47,0	26,0	16,9	10,1
1910	8 Großstädten	38,9	31,7	15,9	13,5
	5 Mittelstädten	49,0	31,0	12,8	7,2

Überall ist der Bau von Kleinwohnungen vor dem Weltkriege stärker gepflegt worden als nachher. Das kam auch bei kommunalen Bestandsaufnahmen der Wohnungen gelegentlich der Volkszählung 1910 klar zum Ausdruck.

[120] Vgl. den nächsten Abschnitt.

[121] W. u. Stat. 1928, S. 153, und 1929, S. 198.

[122] Einschl. Küche und gegebenenfalls Kammern.

[123] Berechnet nach dem Stat. Jbch. d. Städte, 18. u. 19. Jahrg., S. 78 bzw. S. 83, für 13 voll vergleichbare Städte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Es hatten von je 100 Wohnungen i. J. 1910	1—3	4	5	6 und mehr
	Räume			
in 16 Großstädten[124] . .	57,8	19,0	10,2	13,0
in 4 Mittelstädten . . .	43,4	24,2	13,3	19,1

Da im großen und ganzen von allen diesen Wohnungen vor dem Weltkriege nur 1—1½% (bis höchstens 4%) leerstanden (s. S. 138), so entsprach ihre Zusammensetzung offenbar dem damaligen Wohnungsbedarf. Bemerkenswert ist nur, daß die neuere Bautätigkeit in den mittleren Städten sich stärker an den bisherigen Wohnbedarf angepaßt hat als in den Großstädten.

Hier aber ist die neueste Bautätigkeit der bisherigen (alten) Wohnungsnachfrage nicht gefolgt, sondern ist in bezug auf die Kleinwohnungen weit hinter dem alten Satz zurückgeblieben. Doch ist in den letzten Jahren bereits eine Besserung zu bemerken. Die Wohnungsgröße im Reinzugang an Wohnungen betrug nämlich bei den Großstädten durchschnittlich im Jahre[125] 1925: 4,5 Wohnräume, 1926: 4,2, 1927: 4,0 und 1928: 4,0 Wohnräume.

Auch bei den Mittelstädten ist die durchschnittliche Wohngröße zurückgegangen, denn sie betrug im Jahre 1925: 4,2 Wohnräume, 1926: 4,1, 1927: 3,9 und 1928: 3,9 Wohnräume.

Dieses Kleinerwerden der Wohnung erklärt sich aus einem ständigen Ansteigen des Anteils der Kleinwohnungen. Sie steigerten ihren Anteil in den Großstädten auf 22,6% im Jahre 1925, 27,1% (1926), 31,8% (1927) und 33,4% (1928), entsprechend in den Mittelstädten auf 36,0%, 37,9%, 40,9% und 42,7%.

Neben der Neubautätigkeit beansprucht die Umbautätigkeit Aufmerksamkeit. Sie übt auf das Wohnungsangebot einen durchaus merklichen Einfluß aus. Die Umbautätigkeit im Deutschen Reich hat in den letzten Jahren neu geschaffen 1924[126]: 20569 Wohnungen, 1925: 27375, 1926: 21445, 1927: 22390 und 1928: 23617 Wohnungen.

---

[124] Die absoluten Zahlen lauteten für die 16 Großstädte 928055, 304959, 163896, 208803, zus. 1603753, und für die 4 Mittelstädte 40666, 22678, 12483, 17918, zus. 93745.

[125] W. u. Stat. 1927, S. 229, 1928, S. 153, 1929, S. 364.

[126] „W. u. Stat." 1927, S. 660, und 1929, S. 364.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Das sind Mengen, die in der Gesamtheit der Bautätigkeit bis über 10% des ganzen Wohnungszuganges darstellen. Immerhin geht dieser Anteil seit 1926 zurück, offenbar weil dem Umbau enge Grenzen der Betätigung gezogen sind und die Neubautätigkeit seither ansteigt.

Dem Umbau fallen aber auch Wohnungen zum Opfer. Der Abgang an Wohnungen durch Umbau betrug für das Reich[127] 1756 (1924), 3044 (1925), 2445 (1926), 2839 (1927) und 3272 (1928).

Sehr viel größer ist der Abgang durch Abbrüche, der leider mit dem Abgang durch Brände und andere Ereignisse zusammengezählt veröffentlicht wird. Die so gezählten Abgänge[128] ergaben im ganzen Reich für das Jahr 1924: 7118 Wohnungen, 1925: 9828, 1926: 12291, 1927: 15360 und 1928: 17408 Wohnungen.

Prozentual nehmen die Abgänge jährlich also doch recht ansehnliche Mengen von Wohnungen weg, bis zu 6—8% des Zuganges. Wieweit durch sie Notwohnungen verschwinden und Neuwohnungen oder aber neue Geschäftsbauten erstellt oder Straßendurchbrüche geschaffen werden, läßt sich nicht erkennen.

4. Die Bauherren.

Die Betrachtung der Bauherren der Wohnungsneubauten erstreckt sich, da die übrige Wohnbautätigkeit[129], wie an anderer Stelle gezeigt ist, im großen und ganzen nur etwa 8—10% der gesamten Wohnbautätigkeit (in den letzten Jahren) ausmacht, auf einen so großen Bruchteil derselben, daß wir den Zahlen ohne Einschränkung folgen dürfen.

Die Bauherren werden statistisch zusammengefaßt in 1. öffentlich-rechtliche Körperschaften, 2. gemeinnützige private Bauherren und 3. rein private Bauherren.

Die Wohnbautätigkeit ist in hohem Maße eine Angelegenheit der öffentlichen Körperschaften geworden, seitdem die Inflation die Baulust des Privatunternehmertums stark beschnitten hat. Trotzdem tritt die Bautätigkeit der öffentlichen Körperschaften anteilig nicht stark in die Erscheinung, hauptsächlich weil sie die Baugenossenschaften und, wie es scheint, auch die ganz privaten Bauherren erheblich unterstützen.

So kommt es, daß zum Beispiel in den Jahren 1927 und 1928 im

---

[127] W. u. Stat. 1927, S. 660, u. Stat. Jbch. f. d. D. R. 1929, S 137.
[128] Nach denselben Quellen wie oben.
[129] Durch Umbau usw.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnungszugang nur vorhanden waren für 1927[130] 33 269 Wohnungen von öffentlichen Körperschaften oder 11,7%, für 1928 31 538 Wohnungen oder 10,3% aller Neuwohnungen.

Aber auch die gemeinnützige private Bautätigkeit ist nicht überragend groß; denn sie schuf (durch die Baugenossenschaften und die gemeinnützigen Baugesellschaften) im Jahre 1927 78426 Neuwohnungen, das heißt 27,6% aller Neuwohnungen, und im Jahre 1928 90889 oder 29,6%. Mit diesen Ziffern überragt zwar die gemeinnützige Bautätigkeit die der Vorkriegszeit gewaltig, aber der große Rest mit 169395 bzw. 180900 Neuwohnungen, das heißt 59,4% bzw. 61,1% ist durch die private Bautätigkeit geschaffen worden.

Von diesem Durchschnitt weichen bemerkenswerterweise die Großstädte (und etwas weniger die Mittelstädte) dadurch sehr ab, daß hier die gemeinnützige private Bautätigkeit bis zu 48% aller Neuwohnungen errichtet, während umgekehrt in den kleinen Gemeinden bis zu 85% der Neuwohnungen durch die private Bautätigkeit entstanden sind.

Es wäre weiter wichtig festzustellen, welche Wohnungsgrößen und welche Wohnungsmieten die einzelnen Bauherrengruppen bevorzugen. Die bisherige Beobachtung durch die Reichsstatistik gestattet leider nicht, diese für die örtliche Deckung des Wohnungsbedarfs wichtigsten Fragen allgemein zu beantworten[131]. Wohl aber lassen einzelne örtliche Ermittlungen solche Feststellung — wenigstens für die Wohnungsgröße — zu. So stellt das Statistische Jahrbuch der Stadt Nürnberg (XIX S. 13/14) die überhaupt jährlich und die durch gemeinnützige Bautätigkeit allein entstandenen Wohnungen der Größe nach gegenüber.

Es wurden errichtet	Wohnungen mit					
	1	2	3	4	5	6 und mehr
	Wohnräumen[132]					
durch die gemeinnützige Bautätigkeit .	1	76	897	665	106	110
„ „ gesamte „ (1927)	1	78	945	802	176	192
durch die gemeinnützige Bautätigkeit . .	—	75	1054	602	119	75
„ „ gesamte „ (1928)	1	88	1104	779	218	232

[130] Früher nicht berichtet. Stat. Jbch. f. d. D. R. 1929, S. 136.

[131] Dagegen wird von Januar 1930 an der Bautätigkeits-Erhebungsbogen der Reichsstatistik auf Veranlassung des Reichsarbeitsministeriums dahin erweitert, daß die Wohnungen nach Größe und Bauherren darstellbar werden.

[132] Einschließlich Küche.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Danach waren von den Kleinwohnungen über 90% solche, die von einem „gemeinnützigen" Bauherrn errichtet waren; von den mittleren Wohnungen nur etwa zwei Drittel, von den großen Wohnungen nur etwa ein Drittel.

Noch stärker differenziert München die Neubauwohnungen der Bauherren nach der Größe, indem es die Wohnungen nicht nur nach Wohnräumen, sondern auch nach der Zahl der heizbaren Zimmer aufzeigt. Auch hier zeigt die gemeinnützige Bautätigkeit ein starkes Hervortreten der Kleinwohnungen.

Eine andere Einteilung der Bauherren ist die von mir erstmalig angewendete in solche, die „Bestellbauten" errichten lassen, und in solche, die „Verkaufsbauten" in Auftrag geben.

Die Bautätigkeit geht an die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen entweder auf Grund von Bestellung von Wohngebäuden, wobei drei Hauptarten solcher zu unterscheiden sind: 1. der Bau von sogenannten Einfamilienhäusern, 2. der Bau von Wohnhäusern, in denen der Bauherr mit seiner Familie eine der Wohnungen einnehmen will, die übrigen aber vermietet, und 3. der Bau von reinen Miethäusern, die das Vermieten von Wohnungen als ein besonderes Gewerbe zeigt. Oder aber die Bautätigkeit erstellt spekulativ Wohnbauten, um diese als Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser oder als Mietkasernen möglichst rasch zu verkaufen, um zu neuer Bautätigkeit in der Lage zu sein. Ich habe die beiden Haupttypen dieser Wohnbauten schon in meinen Zürcher Untersuchungen (1906—1908[133]) als Verkaufsbauten und als Bestellbauten gegenübergestellt und dabei grundlegende Unterschiede in der Bauweise (bzw. Größe der Grundstücke und Wohnungen usw.) aufgedeckt, und ganz ähnliche Unterschiede bald darauf auch für die Stadt Halle (Saale) zeigen können[134]. Die Ergebnisse waren geradezu verblüffend. Es zeigte sich, daß der Bestellbau, das heißt der Wohnbau von irgendeinem selbst drin wohnen wollenden Bauherrn, sehr viel überlegter, zweckmäßiger, gesünder und dazu noch vorteilhafter für etwaige Mieter errichtet und eingerichtet war als die Spekulationsbauten, die als Hauptkennzeichen die Errichtung reiner Mietobjekte hatten[135].

---

[133] Vgl. Zürcher Statistik 1908.

[134] Beiträge zur Stat. der Stadt Halle, Heft 26, 1912.

[135] Siehe auch in „Conrads Jahrbüchern", 1913, meinen Aufsatz „Bestellbauten und Verkaufsbauten" (Miszellen).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bis auf die Häufigkeit und die Dauer des Leerstehens erstreckten sich diese Unterschiede der beiden Gruppen. Denn die Wohnungen in den Verkaufsbauten stehen (oder standen doch vor dem Weltkriege) regelmäßig länger leer als die in den Bestellbauten.

Interessant wäre es schließlich, die Ergebnisse der Bautätigkeit nach Bauherrengruppen zu geben. Die Bautätigkeit bleibt in ihren Ergebnissen weit hinter dem Bauwillen zurück, der in den erteilten Bauerlaubnissen seinen besten Niederschlag findet. Leider ist eine exakte Gegenüberstellung der Bauerlaubnisse und der ausgeführten Wohnungen weder nach den Bauherren noch nach der Gesamtheit möglich; jedoch betont die Reichsstatistik in „Wirtschaft und Statistik" seit Jahren regelmäßig, daß der Abstand zwischen Bauerlaubnissen und Bauergebnissen groß ist, das heißt, daß längst nicht alle geplanten und zum Bau genehmigten Wohnungen errichtet werden.

Für die Pflege der neuzeitlichen Wohnbautätigkeit ist das Vorhandensein eines ausreichenden öffentlichen (städtischen) Grundbesitzes eine der notwendigsten Voraussetzungen. Eine Stadt ohne eigenen Grund und Boden, der für Siedlungszwecke geeignet ist und hergegeben wird, ist im Kampf um den Wohnungsbau nur auf die Geldbeihilfen angewiesen, die sie aus Reichs- und Landeszuweisungen oder auch aus Leihgeld gewähren kann.

Die deutsche Städtestatistik hat das Verdienst, den Siedlungsboden der Gemeinden zu beobachten[136]. Die hierbei ermittelten Daten sind bisher aber noch unvollständig und außerordentlich verschieden voneinander. Eine systematische Auswertung ist deshalb noch nicht möglich. Jedoch lohnt es sich bereits, einzelne hervorstechende Neubaumengen auf Grund des vorhandenen Siedlungsbodens zu betrachten[137]. Frankfurt a. M. weist danach einen Siedlungsboden von 17094 a innerhalb des Weichbildes der Stadt auf und schuf jeweils etwa 20 neue Wohnungen auf 1000 alte; Düsseldorf dagegen weist nur 8390 a auf und schuf — scheinbar entsprechend — im Jahre 1926 nur 15 neue Wohnungen auf 1000 alte, im Jahre darauf aber 36. Irgendeine kommunal-

[136] Erstmalig im Stat. Jbch. d. Städte, 23. Band. Leipzig 1928, S. 78, bearbeitet von Prof. von Auer, Breslau.

[137] Es wäre sehr erwünscht, wenn die für 1926 erstmalig gestellte Frage nach dem im Eigentum der Städte befindlichen Siedlungsland baldigst wiederholt würde, hauptsächlich um die Lücken der ersten Erhebung zu füllen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

politische Tendenz ist also nicht zu erkennen. Tatsächlich hängt heute die Wohnbautätigkeit erst wenig vom Umfang des Siedlungsbodens ab. Die Wohnungsstatistik ist aber offenbar durchaus anderer Ansicht. Denn nur so läßt es sich erklären, daß der Bebauungsweise bei der neueren Bautätigkeitsbeobachtung ein ungewöhnlich großer Platz eingeräumt ist. Wir erfahren, ob die Neubauten in Reihenhäusern stehen, ob sie mehr oder weniger als 10 Wohnungen jeder enthalten, ob sie Flach-, Mittel- oder Hochbauten sind, aber wir erfahren nicht, wieviel und wie große Wohnungen in diesen Gebäudeformen entstanden sind.

So unentbehrlich für eine neuzeitliche Siedlungstätigkeit die Gebäudeformbeobachtung ist, so darf sie nicht die viel wichtigeren Fragen der Wohnungsbeobachtung auch nur um eine mindern. Fragt man nun, wovon die Wohnbautätigkeit wirklich abhängt, dann bleibt neben der parteipolitischen Einstellung der städtischen Körperschaften im Grunde nur die Qualität der Persönlichkeit übrig, die — oft zufällig — den Wohnungsbau in der Stadt zu verwalten hat. Wenn diese Persönlichkeit versteht, die eigene Verwaltung für den kommunalen Wohnungsbau zu erwärmen, oder — vielleicht noch besser — es versteht, Baugenossenschaften in ausreichender Anzahl und Ausdehnung anzuregen, wenn sie es weiter versteht, aus den Hauszinssteuererträgen entsprechende Anteile für ihre Gemeinde zu sichern, niedrig verzinsliche Hypotheken anderer Art zu beschaffen, den städtischen Siedlungsboden ohne erhebliche Lasten für die neuen Siedlungen zu erschließen und abzugeben und schließlich eine Mietverbilligungspolitik ohne Ansehen der Person betreibt, dann hat der neuzeitlich-gemeinnützige Wohnungsbau Erfolg.

Neben der starken Neubautätigkeit der Gemeinde tritt seit einigen Jahren deutlich ihr Bestreben hervor, die Mietpreise in den Neubauwohnungen so niedrig zu gestalten, daß diese Wohnungen auch Mieter finden. Der eine Weg besteht in der Forderung an die Bauherren (Baugenossenschaften usw.), die irgendeine öffentliche Hilfe beanspruchen, sich möglichst niedrig verzinsliche Hypotheken zu beschaffen — ein Weg, der tatsächlich gangbar ist —, der andere in Zuschüssen an die Mieten der Mieter. Zweifellos ist dieser zweite Weg „unproduktiv"; es ist deshalb zu begrüßen, daß die Gemeinden selbst den Bau der Kleinstwohnungen pflegen. Doch sollte vermieden werden, die Ausmaße dieser Kleinstwohnungen unter eine bestimmte Wohnfläche zu drücken, nur um der Miete willen. Denn die Kleinstwohnungen mit weniger als 38 qm

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnfläche — es sind vielfach solche mit 32—33 qm gebaut worden — werden die ersten sein, die bei der heutigen Neubautätigkeit leerstehen werden, also die Gemeindefinanzen dann dauernd belasten müssen.

Es sind nicht zuletzt solche Belastungsfragen der öffentlichen Finanzen, die dazu führen, die geldlichen Leistungen der einzelnen Bauherrengruppen im Wohnungsbau zu betrachten.

Die Aufbringung der Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues ist hier aber nicht zu untersuchen, da sie in die Fragen der reinen Wohnungspolitik führt.

Das Aufkommen an Hauszinssteuer aus der Gebäudeentschuldungsabgabe, die Leistungen der Städte und der Kommunalverbände zur Förderung des Wohnungsbaues vertragen andererseits durchaus eine statistische Darstellung[138]. Doch überschritte ihre Behandlung den Rahmen der eigentlichen Fragen des Wohnungsbedarfs und -angebots.

IV. Schluß.

Die Wohnungsnot ist durchaus nicht nur auf das Deutschland der Nachkriegszeit beschränkt. Wir sehen in allen Ländern gerade diese besondere Not weit verbreitet. Die Lücken der Bautätigkeit im Weltkriege sind nirgends bisher richtig eingeholt, wenigstens nicht in den europäischen Ländern. Das Wohnungselend in Paris, in Moskau usw. ist erschütternd; hier fehlt es nicht nur an Wohnraum, sondern oft auch am Willen zum guten Wohnen. Demgegenüber ist das deutsche Volk durch den fehlenden Wohnraum eher aufgerüttelt und wehrt sich gegen seine Wohnungsnot, so daß die Besserung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland wenn auch langsam, so doch sicher vorankommt.

Die Wohnung bildet in unserem Klima einen so notwendigen Bestandteil unserer kulturellen Existenz, daß es begreiflich ist, wenn die Wohnungsfürsorge — wie die meisten anerkannten und gepflegten Kulturgüter — als Länderfürsorge betrieben wird. Aber durch die länderweise Pflege der öffentlichen Wohnungsfürsorge können Unterschiede in derselben entstehen, die vom Standpunkte des Volkswohles aus nicht zu rechtfertigen sind. Erfreulicherweise ist das Ergebnis der Wohnbautätigkeit der einzelnen Länder nicht allzu verschieden, was folgende Zahlen zeigen. Es wurden geschaffen im Jahre 1928:

---

[138] Vgl. von Auer, Die Förderung des Wohnungsbaus. Stat. Jbch. d. Städte. XXIV, S. 30ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

in Preußen . . .	190 645	Wohnungen	auf	38,8	Millionen	Einwohner	oder	4,91 ‰
„ Bayern . . .	31 878	„	„	7,38	„	„	„	4,94 „
„ Sachsen . . .	24 007	„	„	4,99	„	„	„	4,81 „
„ Württemberg .	12 470	„	„	2,58	„	„	„	4,83 „
„ Baden	12 830	„	„	2,32	„	„	„	5,44 „
„ Thüringen . .	7 249	„	„	1,61	„	„	„	4,50 „
„ Hessen . . .	7 825	„	„	1,35	„	„	„	5,65 „
„ Oldenburg . .	2 268	„	„	0,55	„	„	„	5,03 „
„ Hamburg . .	9 327	„	„	1,15	„	„	„	8,11 „

Wenn man dem guten Gedanken von Wilhelm Winkler folgt[139], daß der für die Bevölkerungslehre notwendige Begriff des Lebensspielraumes sich etwa mit dem des Volkseinkommens deckt, so taucht der alte Satz von Flesch vor uns auf, der die Wohnfrage als Lohnfrage ansah und praktisch anfaßte.

Es ist erfreulich, daß wir feststellen konnten, daß gerade diesem Gedanken die staatliche wie die gemeindliche Wohnungswirtschaft immer stärker nachlebt. In der Tat gibt es neben der systematischen Pflege des Wohnungsangebots keinen sichereren Weg als den der entsprechenden Mietpreispolitik, um aus dem Wohnungselend der Gegenwart herauszukommen.

Wir haben als Endergebnis festzustellen, daß der Wohnungsbedarf in den hier untersuchten Jahren im Vergleich zur Vorkriegszeit eine deutliche Zunahme aufweist. Statt 210000—225000 Neuwohnungen früher jährlich, waren in den letzten Jahren durchschnittlich etwa 265000 Neuwohnungen nötig gewesen; aber nur 190000 sind hiervon jeweils jährlich gebaut worden. Im einzelnen ergibt sich:

Die Altersgliederung der Bevölkerung hat sich zugunsten der heiratsfähigen Altersklassen verschoben. Die heiratsfähige männliche Bevölkerung (im Alter von 20—65 Jahren) hat sich (gegen 1910) um 17,5 % vermehrt. Die erwerbstätige männliche Bevölkerung hat sich (gegen 1907) um 25 % vermehrt. Die jugendliche Bevölkerung ist entsprechend von 32,9 % auf 25,7 % gesunken. So ist es verständlich, daß die Zahl der Verheirateten (im jetzigen Reichsgebiet) von 1910 bis 1925 von 20,85 Millionen auf 25,44 oder um 4,59 Millionen (22 %) Männer und Frauen gestiegen ist; und daß statt 10,42 Millionen verheirateter Männer 12,73 Millionen vorhanden sind.

Als besondere Belastung der heutigen Wohnungen ist die große Zunahme der in Untermiete wohnenden Familien anzusehen, deren An-

[139] Tagung des Vereins für Sozialpolitik, Wien 1926.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

teil von knapp 1 % vor dem Weltkriege auf 8,7 % aller Haushaltungen gestiegen ist. Die Belastung mit solchen Untermieterfamilien ist in den einzelnen Ortsgrößenklassen allerdings sehr verschieden. Mit zunehmender Gemeindegröße steigt der Anteil der Untermieterhaushaltungen, und zwar von 4,9 % in den Orten unter 5000 Einwohnern hinauf bis zu 10,5 % in den Großstädten. Im besonderen steigt der Anteil der familienfremden Untermieter in den großen Städten stark an; hier wohnten 47,3 % der Untermieterfamilien nicht bei Verwandten, in den Mittelstädten nur 37,6 % und in den Kleinstädten sogar nur 31,1 %.

Gegenüber dieser Not tritt die starke Belegung der Kleinwohnungen, die früher die Hauptfrage der Wohnungsstatistik bildete, als Notstand relativ zurück. Die Darstellung der Belegung der Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen hat gezeigt, daß die kleinsten Wohnungen durchschnittlich die stärkste Belegung aufweisen. Es wohnten durchschnittlich in den 1—3räumigen Wohnungen 3,3 Personen, in den 4—6räumigen Wohnungen nur 4,1 Personen, und in den größeren Wohnungen sogar nur 5,3 Personen. Überfüllt sind im besonderen die Kleinstwohnungen, die je Wohnraum bis 2,55 Personen aufweisen. Die meisten überfüllten Wohnungen (das heißt mehr als 2,0 Personen je Wohnraum) haben die Städte mit Schwerindustrie.

Es sind also drei große Bedarfsfragen, die heute die dringendsten sind: 1. die große Zahl der Untermieterfamilien, 2. die Kleinwohnungen, 3. die überfüllten Wohnungen.

Das Wohnungsangebot kann diesen Bedürfnissen am ehesten in bezug auf die Nachfrage nach Kleinwohnungen entsprechen. Die Durchschnittswohnung war vor dem Kriege 4,4 Räume groß, heute hat sie nur 3,87 Räume. Dieser Rückgang der Wohnungsgröße entspricht ziemlich genau dem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltungsgröße, die von 4,3 Köpfen auf 3,81 gesunken ist. Aber wenn man die Verarmung der Wirtschaft in gleicher Höhe zu dem Haushaltsgrößenrückgang von rund 12 % hinzurechnet, dürfte die Durchschnittswohnung heute nur 3,3 Räume groß sein. Tatsächlich haben die Neuwohnungen sich in ihrer Größe nicht dem Wohnungsbedarf richtig angepaßt. Anstatt daß der Bau von Kleinwohnungen sich anteilig, entsprechend dem Grade der Nachfrage, vermehrte, ist er im Vergleich zur Vorkriegszeit zurückgegangen. Während die Altwohnungen 50,1 % Kleinwohnungen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

haben, finden sich bei den Neuwohnungen (seit 1. Juli 1918 errichtet) nur 35,9% Kleinwohnungen.

Die Bautätigkeit ist im besonderen auch der abnehmenden Kinderzahl der Familien in der Wohnungsgröße noch nicht gefolgt.

Die überfüllten Wohnungen können nur durch eine individuelle Wohnungsversorgung freigemacht werden; die durch Untermieterfamilien belasteten Wohnungen stehen dem Neuwohnungsangebot dagegen unmittelbarer gegenüber. Gerade aus dieser Erwägung heraus ist die Schaffung von billigen Neuwohnungen das sicherste Mittel, die Belegung der Wohnungen mit familienfremden Haushalten ohne sonstige öffentliche Hilfe zu vermindern. Bemerkenswerterweise haben die großen Städte die stärkste Belastung mit Untermieterfamilien. Vielleicht kommt das daher, daß die Großstädte nur 7,1% Wohnungszugang von 1918 bis 1927 hatten, während die Kleinstädte bis 10,9% Neuwohnungen bekommen haben.

Vielleicht würde der Vorkriegsschlüssel für die Bautätigkeit, die Eheschließungsziffer, auch gegenwärtig wieder den Neubauumfang am sichersten leiten. Der oben (S. 146) festgestellte Fehlbedarf von 2,5 Wohnungen jährlich auf 1000 Einwohner bei 7,7 Eheschließungen sollte eine brauchbare Unterlage bieten. Doch müßte für die Unterbringung des Wanderungsüberschusses an Haushaltungen ein örtlich verschiedener Zuschlag (s. oben S. 109f.) gemacht werden.

Die Untersuchung läßt erkennen, daß die Fragen des Wohnungsbedarfs wie die des Wohnungsangebots nicht bloß von Ort zu Ort verschieden sind, sondern daß gewisse gruppenweise Zusammenhänge vorliegen. Die eine Gruppierung bietet die Größe der Gemeinden, die andere die Größe der Wohnungen, die dritte die Belegung der Wohnungen. Zahlreiche Bevölkerungsvorgänge und wirtschaftliche Einflüsse, nicht zuletzt des Arbeitsmarktes, dringen in diese Gruppenerscheinungen ein. Daß sie statistisch zu erfassen sind, hat die vorstehende Untersuchung gezeigt; wie sie zu verwerten sind, ist eine andere Aufgabe.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die volkswirtschaftlichen Probleme der deutschen Wohnungswirtschaft.

Von

Professor Dr. **Karl Pribram**, Frankfurt a. M.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Einleitung 159

A. Die volkswirtschaftlichen Wirkungen des Mieterschutzes und der Mietzinsbeschränkungen 163

B. Das System der freien Wohnungswirtschaft 178

a) Die Bildung der städtischen Grundrente 178

b) Die Finanzierung der Wohnungsproduktion 178

C. Das System der Wohnungszwangswirtschaft 207

a) Die gemeinwirtschaftliche Organisation der Wohnungswirtschaft 207

b) Die deutsche Wohnungspolitik seit Beendigung des Krieges 219

c) Die Wirkungen der Zwangswirtschaft auf die städtische Grundrente . . 235

D. Die künftige Wohnungspolitik 242

a) Allgemeine Erwägungen 242

b) Richtlinien für eine künftige Wohnungspolitik 255

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Einleitung.

Es ist im Grunde erstaunlich, wie rasch nach Beendigung des Krieges trotz aller in weiten Kreisen der Bevölkerung herrschenden antikapitalistischen Tendenzen die Maßnahmen der Zwangswirtschaft wieder beseitigt wurden, wie rasch sich die ungehemmte Rückkehr zu den dem kapitalistischen Wirtschaftssystem eigenen Methoden der privatwirtschaftlichen Gütererzeugung und Bedarfsdeckung vollzog. Von dieser allgemeingültigen Erscheinung bildet die Wohnungswirtschaft vielleicht die wichtigste Ausnahme — eine Ausnahme, der eine internationale Bedeutung zukommt. In den meisten der am Kriege unmittelbar beteiligten Länder Europas ist in irgendeiner Form auf dem Gebiete des Wohnungswesens ein System der Zwangswirtschaft maßgebend geblieben; in den meisten Ländern ist auch die grundsätzliche Frage noch nicht entschieden, ob und inwieweit es sich empfiehlt, für die Bildung der Mietzinse und die Wohnungsproduktion das Prinzip des von staatlichen Zwangsmaßnahmen unbeeinflußten freien Güterverkehrs wieder in Geltung zu setzen; ob nicht gerade hier im Interesse einer ausreichenden und zweckmäßigen Bedarfsdeckung dieses Prinzip entsprechend zu modifizieren wäre.

Die Forderung, daß die Sorge für die Deckung des Wohnbedarfs nicht, wie ehedem, in der Hauptsache der von privatwirtschaftlichen Interessen geleiteten Unternehmertätigkeit überlassen bleibe, wird nicht nur von den Gegnern der kapitalistischen Wirtschaftsordnung vertreten, die jeden Eingriff in diese Wirtschaftsordnung als einen Sieg des gemeinwirtschaftlichen Gedankens willkommen heißen; auch in den Reihen jener, die dieser Wirtschaftsordnung unbedingt die Überlegenheit gegenüber allen Systemen der Zwangswirtschaft zuerkennen, bestehen, im Hinblick auf die in der Vorkriegszeit gesammelten Erfahrungen, ernstliche Zweifel, ob die privatwirtschaftliche Wohnungsproduktion dauernd die erforderlichen Bürgschaften für eine den Bedürfnissen der breiten Volksschichten entsprechende Deckung des Wohnungsbedarfs gewähre, und ob nicht gerade die eigenartige, durch den Krieg und seine Nachwirkungen geschaffene Lage des Wohnungsmarktes

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die Voraussetzungen für eine nachhaltige Umgestaltung der Mietzinsbildung und der Wohnungsproduktion biete.

Diese eigenartige Lage des Wohnungsmarktes ist zunächst eine Folge jener zum Schutze der Mieter eingeführten staatlichen Zwangsmaßnahmen (Mietzinsbeschränkungen und Kündigungsverbote), die als unvermeidliche Gegenmittel gegen die unaufhaltsam sich vollziehende Senkung der Kaufkraft des Geldes erachtet wurden; durch diese Maßnahmen wurde auf dem Gebiete des Wohnungsmarktes die im Systeme der Privatwirtschaft sonst geltende Verknüpfung der Preise der Güter mit ihren Produktionskosten gelöst und auf diese Weise die automatisch sich vollziehende Anpassung der Produktion an die kaufkräftige Nachfrage aufgehoben. Der Eingriff in die freie Preisbildung wurde — in Deutschland wie in den meisten anderen am Kriege beteiligten Staaten Europas — auch nach Beendigung des Krieges beibehalten, während sich auf allen übrigen Gebieten der Güterproduktion die freie Preisbildung wieder durchsetzte. Waren daher für die Wohnungsproduktion die Aussichten auf die Erzielung einer privatwirtschaftlichen Rentabilität so gut wie abgeschnitten, so mußte angesichts des immer dringender werdenden Bedarfes insbesondere an Kleinwohnungen ein Ersatz für die mangelnde privatwirtschaftliche Bautätigkeit gefunden werden. Eine theoretische Untersuchung der Wohnungsfrage wird daher zunächst die Folgen der Maßnahmen des Mieterschutzes für die Verteilung der vorhandenen Wohnungen festzustellen haben. Da die Mietzinse bei freier Wohnungswirtschaft einen ansehnlichen Teil des Einkommens der breiten Massen der Bevölkerung in Anspruch nehmen, erhebt sich ferner die Frage nach den Wirkungen der gesetzlichen Regelung des Mietzinses auf die Verteilung des Volkseinkommens; ist die Höhe der Mietzinse bestimmend für den Ertrag der städtischen Grundstücke und damit für deren Bewertung, so bedeutet jene Regelung auch einen Eingriff in die Vermögensbildung. In weiterer Folge wird auch die Gestaltung des Kapitalmarktes von diesem Eingriff berührt, insoweit die Produktion von Wohnungen auf privatwirtschaftlicher Grundlage unterbleibt und neben den auf dem Kapitalmarkte verfügbaren Mitteln andere Quellen zur Deckung der Kosten der Wohnungsproduktion herangezogen werden müssen. Alle diese Folgeerscheinungen sind nun im Hinblick auf die Frage zu untersuchen, ob und inwieweit die zur Regelung des Wohnungsmarktes und zur Befriedigung des Wohnungsbedarfes getroffenen Maßnahmen geeignet

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sind, jene Aufgaben zu erfüllen, die im Systeme der freien Wirtschaft mit ungehinderter Bildung der Mietzinse und privatwirtschaftlicher Gestaltung der Wohnungsproduktion den auf dem Wohnungsmarkte wirkenden Kräften überlassen werden; es ist endlich die schwierige und vielumstrittene Frage zu erörtern, wie die künftige Wohnungspolitik — eben mit Rücksicht auf die durch die Zwangswirtschaft geschaffene Lage des Wohnungsmarktes und der Wohnungsproduktion — am zweckmäßigsten zu gestalten wäre.

Aus diesen Betrachtungen ergibt sich die Gliederung der vorliegenden Abhandlung: Sie beginnt mit einer Untersuchung der allgemeinen Wirkungen, welche die Mietzinsbeschränkungen auf die Gestaltung des Wohnungsmarktes, der Wohnungsproduktion, auf die Verteilung von Volkseinkommen und Volksvermögen geübt haben. Um die theoretischen Voraussetzungen für eine Beurteilung der nach dem Kriege zur Förderung der Wohnungsproduktion ergriffenen Maßnahmen zu gewinnen, war es zweckmäßig, in den folgenden Abschnitten die Bildung der städtischen Grundrente und die Wohnungsproduktion als Objekt der Unternehmertätigkeit in der freien, von dem Streben nach Erzielung privatwirtschaftlicher Rentabilität beherrschten Wohnungswirtschaft darzustellen. Der Erörterung der Wohnungsproduktion und ihrer Finanzierung in der Nachkriegszeit, also im Systeme der Wohnungszwangswirtschaft, ist der nächste Abschnitt gewidmet. Der letzte unternimmt den Versuch, aus der bisherigen Entwicklung der Wohnungspolitik die Folgerungen für ihre künftige Durchführung zu ziehen und einige Richtlinien zur Orientierung über ihre möglichst zweckmäßige Gestaltung anzugeben.

A. Die volkswirtschaftlichen Wirkungen des Mieterschutzes und der Mietzinsbeschränkungen.

1. Wenn Maßnahmen des Mieterschutzes und der Mietzinsbeschränkungen während des Krieges fast in allen am Kriege beteiligten Staaten und überdies in einigen neutralen Ländern erlassen wurden[1], der gleiche wirtschaftspolitische Gedanke daher, wenngleich in seiner

[1] Vgl. die Übersicht über die Mieterschutzgesetzgebung der wichtigsten europäischen Länder und ihren Einfluß auf die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse in der vom Internationalen Arbeitsamt veröffentlichten Studie: Die Wohnungsprobleme Europas. Genf 1924. Diese Studie wurde unter der Leitung des Verfassers der vorliegenden Abhandlung vorbereitet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Anwendung mannigfaltig gestaltet, bei Freund und Feind die Gesetzgebung nachhaltig beeinflußte, dann ist wohl die Vermutung berechtigt, daß allenthalben ein gleichartiger Zwang äußerer Umstände die Veranlassung für jene Maßnahmen gewesen ist. Diese Erkenntnis enthebt uns der Aufgabe, die Frage nach der wirtschaftlichen Rechtfertigung dieser Maßnahmen zu prüfen. Es ist indes kaum überflüssig, festzustellen, daß diese Wohnungspolitik wohl nirgends in voller Einsicht in ihre wirtschaftlichen Konsequenzen eingeleitet wurde. Maßgebend war wohl allenthalben die Auffassung, die uns auch auf anderen Gebieten der Wirtschaftspolitik (z. B. in der Lohnpolitik) begegnet, daß die Steigerung der Preise, die sich unaufhaltsam vollzog, in der durch die Kriegführung bewirkten zunehmenden Knappheit an Gütern begründet sei, also den Charakter einer lediglich vorübergehenden Erscheinung habe. Der Mieterschutz und die Mietzinsbeschränkungen wurden daher als vorübergehende Maßnahmen aufgefaßt, deren Zweck dahin ging, den im Dienste des Vaterlandes verwendeten Soldaten und ihren Angehörigen die Wohnung, das Heim zu sichern, sie gegen eine Aufkündigung der Wohnung durch den Hauseigentümer sicherzustellen. Hatte ferner die Erfahrung gelehrt, daß eine allgemeine Steigerung der Mietzinse die Tendenz hat, sich zu behaupten, auch dann, wenn nachher ein allgemeiner Rückgang der Preise erfolgt, so gedachte man eben durch die Statuierung der Mietzinsbeschränkungen eine Anpassung der Mietzinse an die als vorübergehend erachtete allgemeine Steigerung der Preise auf dem Gütermarkte zu verhindern, und dadurch allen jenen Folgen auszuweichen, die sich für die Gestaltung der Löhne und in weiterer Folge der Warenpreise aus einer allgemeinen Erhöhung der Mietzinse ergeben mußten[2].

2. Theoretisch läßt sich das Verbot einer Erhöhung der Mietzinse dahin charakterisieren, daß, insoweit die Zahlung des Entgelts für die Benutzung einer Wohnung (oder eines Geschäftslokals) in Betracht kam, der Geldeinheit durch gesetzliche Verfügung jene Kaufkraft beigelegt wurde, die sie vor Beginn des Krieges, also vor dem Eintritt ihrer fortschreitenden Entwertung, gehabt hatte, mit anderen Worten, das Prinzip, das allgemein für die Regelung aller auf Geldeinheiten lautenden Zahlungsverpflichtungen maßgebend war (Mark = Mark),

[2] Vgl. auch S. 11ff. der eben zitierten, vom Internat. Arbeitsamt veröffentlichten Schrift, deren Einleitung in ihren theoretischen Teilen von dem Verfasser herrührt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wurde auch auf die Gestaltung des Preises für die dauernde Nutzung eines wirtschaftlichen Gutes, der Wohnung, angewendet. Wenn dieser Eingriff in die freie Bildung der Preise — der übrigens auch auf anderen Gebieten des Wirtschaftslebens versucht wurde — gerade auf dem Gebiete des Wohnungsmarktes den erwünschten Erfolg hatte, so erklärt sich dies daraus, daß die Wohnungen als Bestandteile der Häuser, die sie bergen, Gegenstände eines lange währenden Verbrauches sind, daß also die Reproduktion der Wohnungen — im Unterschiede zu den Gütern, die einem raschen Konsum unterliegen —, solange keine starke Nachfrage nach neuen Wohnungen sich geltend macht, aufgeschoben werden kann. Da während des Krieges ein Bedarf an neuen Wohnungen nur ausnahmsweise und in vergleichsweise geringem Umfange auftrat, kam der Einfluß, den bei fortgesetzter Bautätigkeit die Reproduktionskosten der Wohnungen auf die Gestaltung der Mietzinse üben, überhaupt nicht zur Wirksamkeit. Infolge der Zwangsbewirtschaftung zahlreicher Baumaterialien und infolge des Mangels an Arbeitskräften war die Bautätigkeit überhaupt ins Stocken geraten; die Frage, welche Höhe die Mietzinse in den Neubauten angesichts der allgemeinen Steigerung der Baukosten hätten erreichen müssen, um dem investierten Kapital die erforderliche Rentabilität zu sichern, spielte daher überhaupt keine Rolle. Tatsächlich wurde auch allenthalben von der Gesetzgebung die Bestimmung der Mietzinse in den Neubauten der freien Vereinbarung der Parteien überlassen, da jede Beschränkung dieser Freiheit die Errichtung von Neubauten ganz unmöglich gemacht hätte; aber praktisch war die Zahl der Neubauten ganz bedeutungslos. So bildeten denn im Systeme einer Volkswirtschaft, in der sich, ungeachtet aller Preistaxen und Wuchergesetze, eine der Vermehrung der Geldzeichen entsprechende Steigerung aller übrigen Güterpreise unaufhaltsam vollzog, die Mietzinse einen starren Block; auf diesem Gebiete verlor die Kaufkraft des Geldes mehr und mehr den Zusammenhang mit der Kaufkraft, den die gleichen Geldeinheiten auf den übrigen Güter- und Warenmärkten besaßen — eine Erscheinung, die, wie erwähnt, ihr grundsätzliches Vorbild findet in der Regelung aller auf Geldeinheiten lautenden Forderungen und Zahlungsverpflichtungen. Wie sich denn alle Folgewirkungen der Inflation aus dem Umstande ergeben, daß die gleiche Geldeinheit auf den verschiedenen Märkten eine verschiedene Kaufkraft erhält.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

3. Für den Wohnungsmarkt mußten die Konsequenzen dieses außergewöhnlichen Zustandes mit aller Schärfe in Erscheinung treten, als nach Beendigung des Krieges die neugegründeten Haushaltungen in großer Zahl ihren Anspruch auf die Befriedigung ihres Bedarfs an Wohnungen anmeldeten und überdies jene Wohnungen ersetzt werden sollten, die infolge ihrer langen Bestanddauer derart abgenützt waren, daß ihre Verwendung schon aus Gründen der Volkshygiene Bedenken erregen mußte.

Nun führte die steigende Wohnungsnot in zahlreichen Fällen dahin, daß mehrere Haushaltungen sich in eine gemeinsame Wohnung teilen mußten[3]. Dieser Mangel an Wohnungseinheiten ist noch weit bedenklicher als der Mangel an Wohnraum; denn die Wohndichte, das heißt die Anzahl der Personen, die auf einen Wohnraum entfällt, zeigt — infolge der Verringerung der Kinderzahl und der Änderungen im Altersaufbau der Bevölkerung — eine Tendenz zur Abnahme[4]. Begünstigt wurde die Verringerung der Wohndichte wohl auch durch den Umstand, daß infolge der Mietzinsbeschränkungen dem Mietzinse im Ausgabenbudget der Haushaltungen eine um so geringere Bedeutung zukam, je rascher die Preise der übrigen Bedarfsgegenstände stiegen. Der enge Zusammenhang, der sich im Systeme der freien Wohnungswirtschaft automatisch zwischen Mietaufwand und Einkommen herstellt, war daher aufgehoben, und so entfiel für die Mieter jeder Anlaß, ihre Wohnung an ihren Wohnungsbedarf anzupassen.

Es soll nun keineswegs verkannt werden, daß in jenen Zeiten der unaufhaltsam fortschreitenden Geldentwertung und des parallel damit sinkenden Realeinkommens jener Kreise der Bevölkerung, die auf wenig veränderliche Bezüge angewiesen waren, die zunehmende Be-

[3] Nach der Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927 waren in den Gemeinden mit 5000 und mehr Einwohnern von je 100 Wohnungen rund 9 mit mehr als einer Haushaltung bzw. Familie besetzt.

[4] Immerhin ist die Zahl der Wohnungen, in denen mehr als zwei Personen auf einen Wohnraum entfallen, noch erschreckend hoch. Von den durch die Reichswohnungszählung erfaßten Wohnungen gehören 5,6 % in diese Kategorie; in diesen Wohnungen leben 3,2 Mill. Menschen = 9,6 % aller von der Wohnungsstatistik erfaßten, d. h. nahezu jeder zehnte Städter wohnt in einer „überfüllten" Wohnung (Wirtschaft u. Statistik 1929, Nr. 6, S. 242). Die Wohndichte ist übrigens regional sehr verschieden; sie ist am stärksten in den östlichen Gebieten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

deutungslosigkeit des Mietzinses für das Ausgabenbudget vielfach die Rettung vor dem sonst wohl unvermeidlichen wirtschaftlichen Untergange bedeutete. Aber für die Volkswirtschaft hatte dieses System eine „Versteinerung" der Wohnungsverhältnisse zur Folge. Wer eine Wohnung innehatte, behielt sie bei, die Freizügigkeit wurde behindert, eine der Nachfrage entsprechende Gestaltung des Arbeitsmarktes ganz außerordentlich erschwert, trotz der mannigfachen Maßnahmen, die getroffen wurden, um den vorhandenen Wohnraum nach Möglichkeit auszunutzen. Der Wohnungsmarkt hatte die Fähigkeit zur automatischen Anpassung an den Bedarf vollständig verloren.

4. Es bedarf nur einiger kurzer Erwägungen, um klarzustellen, warum unter diesen Umständen eine Deckung des Bedarfs an neuen Wohnungen im Wege der privatwirtschaftlichen Produktion nicht stattfinden konnte. Die Preise der Baumaterialien waren der allgemeinen Bewegung der Preise gefolgt, hatten vielfach sogar eine schärfere Steigerung erfahren als die Preise der übrigen Güter[5]. Ebenso übte die durch die Knappheit des Kapitals bewirkte Erhöhung des Kapitalzinses einen maßgebenden Einfluß auf die Verteuerung der Baukosten. Sollte das demgemäß in den Neubauten investierte Kapital seine privatwirtschaftliche Rentabilität finden, so mußte ein Mietzins gefordert werden, dessen Höhe der in den Baukosten reflektierten Geldentwertung und der Verteuerung des langfristigen Kredits in vollem Maße Rechnung trug. Die Vorschriften über den Mieterschutz und über die Bildung der Mietzinse in den vorhandenen Wohnungen hatten aber die unbeabsichtigte Wirkung, daß der Anteil des Mietaufwandes an den Ausgaben, der in der Zeit vor dem Kriege etwa 16—18% betragen hatte, in dem Maße sank, als die Inflation fortschritt[6]. Bei der Einkommensbildung, ins-

[5] Während der letzten Periode der Inflationszeit hätte die sprunghafte Steigerung der Preise der Baumaterialien wohl auch bei Freiheit der Mietzinsbildung die privatwirtschaftliche Bautätigkeit kaum gestattet, zumal auch jene Spartätigkeit, die in normalen Zeiten das zur Investition im Wohnungsbau erforderliche Kapital bereitstellt, damals völlig unterbleiben mußte. Zudem passen sich die Mietzinse, wie noch bei der Darstellung der Wohnungswirtschaft der Vorkriegszeit zu zeigen ist, Änderungen in der Kaufkraft des Geldes, die sich auf anderen Gütermärkten vollzieht, nur sehr langsam an; die Wohnungsproduktion wäre daher in der Inflationszeit mit einem unverhältnismäßig großen Risiko verbunden gewesen.

[6] Ende 1923 machte der Mietaufwand weit weniger als 1% des Einkommens aus. Nach dem Dollarkurse gerechnet zahlte der Arbeiter, der eine Friedensmiete von 26 Goldmark geleistet hatte, für seine Wohnung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

besondere bei der Gestaltung der Arbeitslöhne, wurde dieser Aufwand daher nur mit seinem geringen Bruchteile in Rechnung gestellt. Wäre der Bedarf an neuen Wohnungen, verglichen mit dem vorhandenen Bestande, ein sehr großer gewesen, so hätte sich der Einfluß der Reproduktionskosten der Wohnungen auf die Bildung aller Mietzinse, ungeachtet der gesetzlichen Vorschriften, durchsetzen müssen; die Mietzinse wären durchgehend auf jenes Maß gestiegen, das erforderlich gewesen wäre, um die auf die Erstellung von neuen Wohnungen aufzuwendenden Kosten zu verzinsen und zu amortisieren. Denn für die Bildung der Mietzinse gilt bei freier, durch keinen gesetzlichen Zwang geregelter Organisation des Marktes dasselbe Gesetz der Preisbildung wie für alle anderen beliebig vermehrbaren Güter: es besteht die Tendenz, daß sich der Preis für Güter ungefähr der gleichen Beschaffenheit auf die durch die Reproduktionskosten der Güter bestimmte Höhe einstellt. Für die Wohnungen, die Güter langwährender Nutzung sind, gilt dieses Prinzip mit der Modifikation, daß die Gestehungskosten auf alle Jahre der Bestanddauer des Hauses verteilt werden.

Der Wohnungsmarkt ist nun bei freier Wirtschaft derart geschichtet, daß unter Berücksichtigung der Zahlungskraft der Mieter und des durch sie bestimmten Wohnungsbedarfs jeweils ziemlich scharf voneinander abgegrenzte Kategorien von Wohnungen errichtet werden, derart, daß in jeder Einkommensstufe eine ungefähr gleich hohe Quote des Einkommens für den Mietzins aufgewendet wird. Änderungen in der Höhe des Mietzinses sind daher von entscheidender Bedeutung für die Bildung und Verwendung der Einzeleinkommen.

Durch die gesetzliche Vorschrift, daß für die Zahlung der Mietzinse die Geldzeichen jene Zahlungskraft beibehielten, die sie vor dem Kriege besessen hatten, war nun der Einfluß jeder Produktionskostenrechnung auf die Bestimmung der Mietzinse in den aus der Vorkriegszeit stammenden Wohnungen völlig ausgeschaltet worden. Andererseits waren, soweit die Mietzinse eine Rolle bei der Einkommensbildung spielten, gerade diese Wohnungen von entscheidender Bedeutung. Denn angesichts der langen Bestanddauer der Häuser ist die Quote des jährlichen Zuwachses an neuen Wohnungen vergleichsweise außerordentlich gering. Infolgedessen bestimmten die Mietzinse der Altwohnungen, weil sie für

---

nur mehr 0,23 Goldmark (vgl. Nadel: „Die deutsche Wohnungspolitik". Berlin 1927. S. 25).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die weitaus überwiegende Masse der Bevölkerung galten, den Anteil des Mietaufwandes am Einkommen.

So betrug nach der deutschen Zählung vom 16. Mai 1927 die Gesamtzahl der Wohnungen rund 15¾ Millionen[7]; der für das Reich erforderliche jährliche Zuwachs an Wohnungen wird auf etwa 200000 bis 225000 geschätzt, macht also ungefähr 1½ % des Wohnungsbestandes aus. Nach Beendigung des Krieges war allerdings infolge der jahrelangen Stockung der Bautätigkeit der Bedarf an neuen Wohnungen weit größer, als der normalen Zuwachsrate eines Jahres entsprach. Selbst nach der keineswegs zu vernachlässigenden, aber doch unzulänglichen Bautätigkeit, die zwischen 1919 und 1925 stattfand[8], wurde für Mitte 1925 auf Grund eines Vergleiches der Zahl der vorhandenen Haushaltungen mit der Zahl der verfügbaren Wohnungen der Bedarf an neuen Wohnungen auf mindestens 600000 und höchstens 1 Million geschätzt[9], das heißt auf 4 bis 7 % des vorhandenen Bestandes. Diese Schätzung geht indes in ihrem Höchstsatze von der bevölkerungspolitisch gewiß berechtigten Forderung aus, daß jede Haushaltung einen Anspruch auf eine eigene Wohnung habe. Tatsächlich gestattet aber bei unzureichender Bautätigkeit der vorhandene Bestand an Wohnungen eine gewisse „Streckung", das heißt eine dichtere Besetzung durch Aufnahme mehrerer Familien in eine Wohnung.

Unter diesen Umständen war die Zahl der Familien, deren Wohnungsbedürfnis völlig ungedeckt war, im Vergleich zur Gesamtzahl der Haushaltungen, die sich im Besitze von Wohnungen befanden, derart gering, daß die Bildung des Einkommens ganz allgemein, soweit der Mietaufwand in Frage kam, durch die Mietzinse der vorhandenen Wohnungen bestimmt wurde. Die Haushaltungen, die über keine eigene Wohnung verfügten, konnten bei der Bestimmung ihres Einkommens (Arbeitslohns, Gehalts und dergleichen) den hohen Mietaufwand nicht

---

[7] Von der Zählung vollkommen erfaßt wurden 1175 Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern. Ihr Bestand an Wohnungen belief sich auf 8,7 Millionen. Die Zahl der Wohnungen in den kleineren Gemeinden ist vielleicht auf 7 Millionen zu schätzen. Die Zählung ermittelte für 30% der Wohnbevölkerung der kleineren Gemeinden 2,12 Millionen Wohnungen.

[8] Von 1919 bis Mitte 1925 betrug der Zuwachs 750000 Wohnungen.

[9] Vgl. die Denkschrift des Reichsarbeitsministeriums über die Wohnungsnot. 1927, S. 7 u. 51. über neuere Schätzungen des Fehlbedarfs an Wohnungen s. unten S. 255, Anm. 127.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zur Geltung bringen, der für Neubauwohnungen gefordert werden mußte, um ihnen die Rentabilität zu sichern, und so mußte der Neubau von Wohnungen als Gegenstand privatwirtschaftlicher Unternehmertätigkeit auch nach Beendigung des Krieges so gut wie gänzlich unterbleiben — es sei denn, daß in irgendeiner Form aus öffentlichen Mitteln ein Zuschuß zu den Kosten der Wohnungsproduktion gewährt wurde, derart, daß nur der Rest des Bauaufwandes durch den Mietzins zu decken war.

5. Durch die „Versteinerung" der Wohnungsverhältnisse, die Lähmung der privatwirtschaftlichen Bautätigkeit und die daraus resultierende Wohnungsnot ist die allgemeine Situation des Wohnungsmarktes der Nachkriegszeit in den meisten Ländern Europas gekennzeichnet. Aus dieser Lage ergeben sich mancherlei in ihrem vollen Umfange nicht immer klar erfaßte Folgewirkungen. Von dem Volkseinkommen war in der Zeit der freien Mietzinsbildung ein ansehnlicher Bruchteil auf die Erhaltung der Häuser, auf die Verzinsung und Amortisierung des in den Wohnungen investierten Kapitals aufgewendet worden. Da dieses Kapital zum allergrößten Teile im Wege langfristiger Kredite aufgebracht worden war, wurde auf diese Weise auch in der Hauptsache der Fond für die Reproduktion der bestehenden, der Abnützung unterliegenden Häuser nach Maßgabe dieser Abnützung wieder angesammelt. Man kann den erwähnten Bruchteil des Volkseinkommens mit ungefähr 15% veranschlagen; denn so groß war, nach den Ergebnissen der Haushaltungsrechnungen, etwa der Anteil des Mietaufwandes an den Gesamtausgaben des Arbeiterhaushalts gewesen, und aus den arbeitenden Klassen setzt sich ja die große Masse der zur Miete wohnenden städtischen Bevölkerung zusammen.

Bedeutete nun das Verbot der Angleichung der Mietzinse an die sinkende Kaufkraft des Geldes, das nach Beendigung des Krieges aufrechterhalten wurde, daß, in dieser Kaufkraft ausgedrückt, ein weit geringerer Teil des Volkseinkommens als 15% alljährlich als Mietzins gezahlt wurde[10], so läßt sich dieser Vorgang als ein von der Gesetzgebung errungener Verzicht auf die privatwirtschaftliche Verzinsung und Amortisierung des in den Häusern investierten Kapitals auffassen. Soweit der Mietzins, gemessen an seiner Kaufkraft auf dem allge-

[10] In der Inflationszeit sank dieser Teil des Volkseinkommens bis auf etwa 0,3 %.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

meinen Gütermarkte, nicht mehr zur Verzinsung dieses Kapitals ausreichte, verloren diejenigen, die es beigestellt hatten, an Einkommen; soweit auch die Amortisation des Kapitals in Frage gestellt wurde, verloren sie auch an Kapitalvermögen. Dieser Verlust an Einkommen und Kapital traf sowohl die Hauseigentümer wie die Darlehnsgeber, die — regelmäßig in Form von langfristigen Hypotheken — die Mittel zur Erstellung der Häuser dargeliehen hatten, und so verteilte er sich in unübersehbaren Verzweigungen und Überwälzungsformen auf den Hausbesitz, auf Hypothekargläubiger, Inhaber von Guthaben bei Sparkassen und anderen Instituten des Hypothekarkredits. Die Einbuße, die das Leihkapital erlitt, war indes nicht eine unmittelbare Folge der zum Schutze der Mieter erlassenen Vorschriften, sondern eine Folge des Gesetzesbefehls, der die „Valorisierung" der Darlehen verbot, das heißt für die auf Geldeinheiten lautenden Zahlungsverpflichtungen eine Anpassung des Wertes der Geldeinheiten an die auf dem Gütermarkte sich vollziehenden Änderungen ihrer Kaufkraft untersagte. Dagegen hatte die Gesetzgebung über den Mieterschutz die Wirkung, daß die Mietverträge in langfristige, auf unbestimmte Zeit abgeschlossene, seitens des Hauseigentümers unkündbare Vereinbarungen verwandelt wurden. Gleichzeitig wurden die Hauseigentümer auch an der „Valorisierung" der Mietzinse verhindert. Sie verloren dadurch mit der fortschreitenden Geldentwertung die Verzinsung und Amortisation des Teiles des Bauaufwandes, den sie aus eigenen Mitteln investiert hatten, und natürlich auch die Chance, an der fortschreitenden Herabsetzung ihrer eigenen aus den Hypothekardarlehen resultierenden Zahlungsverpflichtungen zu profitieren. Der Unterschied in der Behandlung des städtischen Hausbesitzes und des landwirtschaftlichen Grundbesitzes springt in die Augen. Auch die dem landwirtschaftlichen Grundbesitz gewährten langfristigen Hypothekardarlehen büßten mit der sinkenden Kaufkraft der Geldeinheiten ihren wirtschaftlichen Wert mehr und mehr ein. Da indes die Landwirtschaft Güter erzeugt, die Gegenstände kurzfristigen Verbrauches sind, bei denen jeder Versuch einer Preisregelung sich alsbald als illusorisch erweist, war sie in der Lage, den Ertrag der Grundstücke den Änderungen der Kaufkraft des Geldes auf dem Gütermarkte anzupassen; ihr kam daher die Entwertung der Hypotheken zunächst im vollen Maße zugute.

6. Jene Differenz zwischen der Quote des Volkseinkommens, die bei freier Bildung des Mietzinses als Mietaufwand hätte gezahlt wer-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

den müssen, und dem weit geringeren Bruchteile des Volkseinkommens, der als Entgelt für die Nutzung der Wohnungen von den Mietern tatsächlich gezahlt wurde, ist indes, wie schon erwähnt, keineswegs dahin aufzufassen, daß das Einkommen der Mieter eine dieser Differenz voll entsprechende Steigerung erfahren hätte. Denn bei der Regelung der Löhne und Gehälter, auf der die Bildung des Einkommens der breiten Schichten der Bevölkerung beruht, wurde, wie erwähnt, der Mietaufwand nur in jener Höhe in Anschlag gebracht, die der allgemeinen Kaufkraft dieses Mietaufwandes auf dem Detailmarkte der Güter dringenden Bedarfs entsprach. Eben um jene Differenz konnten daher die Löhne und Gehälter niedriger gehalten werden, als es bei freier Mietzinsbildung möglich gewesen wäre[11]. Aus diesem Grunde war ja auch, sobald einmal die Vorschriften über den Mieterschutz einen maßgebenden Einfluß auf die Gestaltung zahlloser Einzeleinkommen erlangt hatten, eine rücksichtslose Anpassung der Mietzinse an die auf dem Gütermarkte geltende Kaufkraft des Geldes nicht mehr möglich; denn sie hätte für fast alle Lohn- und Gehaltsempfänger eine schier unerträgliche Last bedeutet, den Verzicht auf die Deckung anderer dringender Lebensbedürfnisse, und daher die Volkswirtschaft der Gefahr bedenklicher Lohnkämpfe und neuerlicher Preisrevolutionen ausgesetzt.

Wurde nun bei Bestimmung aller Löhne und Gehälter nicht der wirtschaftlich gerechtfertigte, sondern bloß der gesetzlich zulässige Mietzins in Anschlag gebracht, so ergab sich eine entsprechende Verminderung

[11] Einen entschiedenen, wenn auch während des Verlaufs der Zwangswirtschaft wechselnden Vorteil für die Gestaltung ihres Einkommens zogen aus den Mietzinsbeschränkungen vor allem jene Kreise der Bevölkerung, denen ihre Wohnungsverhältnisse die Aufnahme von Untermietern gestatteten. Denn angesichts des Wohnungsmangels war die Nachfrage nach Wohnraum, in welcher juristischen Form immer er zur Verfügung gestellt wurde, außerordentlich groß, und die Preise der in Untermiete abgegebenen Räume erreichten mitunter jene Höhe, die der freien Mietzinsbildung entsprach, da alle Versuche, auch die Untermiete in die gesetzliche Regelung der Wohnungswirtschaft einzubeziehen, sich als undurchführbar erwiesen. Diese oft sehr ertragreiche Ausnützung der Wohnungen durch die jeweiligen Mieter gehört zu den seltsamsten Folgeerscheinungen der Zwangswirtschaft. Sie findet ihr nicht minder seltsames Gegenstück in dem außerordentlichen Gewinne, den der Mieter dadurch erzielen konnte, daß er seine Wohnung gegen Zahlung eines entsprechenden Abstandgeldes (Ablöse) einem Wohnungsbewerber überließ. Auch dieses System ließ sich durch keinerlei gesetzliche Maßnahmen wirksam bekämpfen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der Produktionskosten in allen Industriezweigen, die in einer entsprechenden Senkung des allgemeinen Preisniveaus zum Ausdruck kam. Theoretisch betrachtet bedeutet dies, daß der Aufwand für die Deckung des Wohnbedarfs als Element der Produktionskosten aller Güter nur in dem Maße angerechnet wurde, als es der von der Gesetzgebung gestatteten Mietzinsleistung entsprach. Während bei freier Mietzinsbildung auf dem Umwege über die Arbeitslöhne und Güterpreise jeweils jener Teil des investierten Bauaufwandes verzinst und amortisiert wird, der im Verlaufe der Mietzinsperiode durch Abnutzung des Gebäudes aufgezehrt wird, unterblieb dieser Tilgungsprozeß insoweit, als er im Mietzinse keine Deckung fand. So wurde das in den Häusern investierte Kapital langsam aufgebraucht, ohne daß für seine Erneuerung gesorgt wurde; es blieb der Zukunft überlassen, die Mittel zum Ersatze der Wohnungen nach Beendigung ihrer Bestanddauer zu finden, und den steigenden Bedarf an neuen Wohnungen zu decken, für deren Errichtung der privatwirtschaftliche Kapitalmarkt zunächst keine Kapitalien zur Verfügung stellen konnte, da die Mietzinse, die sich angesichts der allgemeinen Gestaltung der Einkommen erzielen ließen, nicht im entferntesten ausgereicht hätten, um das in den Neubauten investierte Kapital zu verzinsen und zu amortisieren.

7. Insoweit daher, infolge der Vorschriften über den Mieterschutz bei Bemessung der Arbeitslöhne nicht der wirtschaftlich gerechtfertigte, sondern bloß der gesetzlich zulässige Mietzins in Anschlag gebracht wurde, ergab sich eine Erniedrigung der Preise all der Produkte, die den Arbeitslohn als Kostenelement enthielten, und zwar in dem Maße, als der Arbeitslohn eine Rolle in ihrem Produktions- und Umsatzprozesse spielte. Ähnliches mochte auch von den Mietzinsen der Geschäftsräume gelten, insofern sich die gesetzliche Regelung auch auf diese erstreckte.

Allein der verbilligende Einfluß des Mieterschutzes auf die Preise läßt sich keineswegs ohne alle Einschränkung behaupten. Vor allem konnte unter Umständen die außerordentliche Herabsetzung der für Geschäftsräume gezahlten Mietzinse den Inhabern dieser Mietobjekte einen besonderen Schutz gegen die Konkurrenz neuer, rationeller eingerichteter Betriebe gewähren, daher die Bezahlung der Mehrkosten veralteter Betriebs- und Produktionsmethoden ermöglichen[12]. Eine

[12] Vgl. Hayek, Das Mieterschutzproblem. Wien 1929. S. 24ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ähnliche Hemmung des auf Verbilligung der Produktion und daher auf eine Senkung der Preise abzielenden Rationalisierungsprozesses der Volkswirtschaft wurde zweifellos auch dadurch herbeigeführt, daß die Versteinerung der Wohnungsverhältnisse infolge des Mieterschutzes die Freizügigkeit der Arbeiter und daher die wirtschaftlich zweckmäßige Verwertung der Arbeitskräfte in hohem Maße erschwerte; auch die durch den Mieterschutz bewirkte Senkung der Arbeitslöhne mochte es für den Unternehmer häufig vorteilhaft erscheinen lassen, auf eine Verbesserung der Produktionsmethoden zu verzichten.

Soweit indes der Mieterschutz eine Erniedrigung der Preise jener Güter zur Folge hatte, deren Produktionskosten durch den Arbeitslohn der städtischen Bevölkerung in maßgebender Weise bestimmt werden, kam diese Preissenkung allen Angehörigen der Volkswirtschaft zugute, die Güter dieser Art verbrauchten. Unter den Produzenten profitierten von dieser Regelung in erster Linie die Erzeuger solcher Waren, nach denen die Nachfrage sich abgeschwächt hätte oder gar unterblieben wäre, wenn die Steigerung der Mietzinse eine Einschränkung des Konsums zugunsten der Kapitalbildung veranlaßt hätte. Auf eine einfache Formel gebracht: statt Ziegeln, Mörtel und Kalk, Dachschiefer und Dachsparren, Fensterglas und Chamotteplatten herzustellen, in weiterer Folge auch Gegenstände der Wohnungseinrichtung, Küchenmöbel und Wirtschaftsgeräte, erzeugte und verbrauchte die Volkswirtschaft ein entsprechend größeres Quantum an Gütern, die dem raschen Konsum unterliegen; es ist gar nicht unwahrscheinlich, daß diese durch die Mietzinsregelung bewirkte — von deren Urhebern allerdings keineswegs beabsichtigte — Verschiebung des Konsums in jenen schweren Zeiten des Übergangs von der Kriegs- zur Friedenswirtschaft, alles in allem genommen, die Lage der breiten Schichten der Bevölkerung wesentlich erleichtert hat. Denn nach den Jahren des Hungers und der Unterernährung konnte sich der Konsum in entsprechend höherem Maße auch den Lebensmitteln zuwenden — die Preise der letzteren, soweit sie ihre Bestimmung durch die Gestehungskosten erfuhren, wurden durch die Gestaltung der Mietzinse allerdings nur insofern berührt, als die Landwirtschaft unter ihren Produktionsmitteln auch gewerbliche und industrielle Erzeugnisse verwendet. Bei der Bestimmung der landwirtschaftlichen Arbeitslöhne aber kam die Wirkung einer gesetzlichen Beschränkung der Mietzinse wohl kaum ernstlich in Betracht. Es ist natürlich auch nicht ausgeschlossen, daß infolge der durch die Mietzinsregelung ermöglichten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gesteigerten Nachfrage nach landwirtschaftlichen Produkten die letzteren eine Preissteigerung erzielten, die einen Teil der am Mietzinse gemachten Ersparnisse der Landwirtschaft zugute kommen ließ. Die Wirkungen der Mietzinsregelung auf die Verteilung des Volkseinkommens, die sich auf dem Umwege über die Produktionskosten und die Güterpreise ergaben, waren aben außerordentlich mannigfaltig, und mochten wohl auch, je nach der allgemeinen Gestaltung der Wirtschaftslage, in den verschiedenen Perioden der Inflation gewechselt haben.

Dagegen kann es kaum einem Zweifel unterliegen, daß die Exportindustrie dadurch begünstigt wurde, daß die Mietzinsregelung ihr eine Verbilligung der Produktionskosten und damit eine Erniedrigung der Preise ermöglichte. Auf dem Weltmarkte geriet sie allerdings vielfach in Konkurrenz mit ausländischen Unternehmungen, deren Produktion durch ähnliche Maßnahmen der Mieterschutzpolitik — wenn auch nicht in dem gleichen Grade — erleichtert worden war. Soweit nun auf dem Weltmarkte die Konkurrenz derart gestaltet war, daß die Preise der Produkte bis hart an die Gestehungskosten der unter den günstigsten Bedingungen arbeitenden Erzeuger herabgedrückt wurden, genossen die Käufer der exportierten Waren den vollen Vorteil, der sich für die Preisbildung aus der durch den Mieterschutz bewirkten Lohnsenkung ergab. Diese Lohnsenkung wirkte daher wie eine Ausfuhrprämie. Man hat diesen Vorgang als „uneigentliches" Dumping bezeichnet; als uneigentlich insofern, als nicht etwa, wie beim echten Dumping, die im Inlande geforderten Preise höher sind als die für den Auslandsmarkt festgesetzten. Es werden vielmehr im Inlande wie im Auslande die gleichen Preise begehrt, es werden darin aber die wirtschaftlich gerechtfertigten Produktionskosten nicht in vollem Ausmaße in Anschlag gebracht: in unserem Falle bleibt ein Teil des wirtschaftlich gerechtfertigten Mietaufwandes als Kostenelement bei der Preisgestaltung unberücksichtigt.

Offensichtlich handelt es sich hier um eine besondere Erscheinungsform des sogenannten Valuta-Dumping. Dieses beruht auf der Tatsache, daß die Kaufkraft des inländischen Geldes auf dem Inlandsmarkte eine höhere ist als auf dem Auslandsmarkte, daß also der ausländische Käufer mit seiner Währung die Waren des Inflationslandes billiger zu kaufen vermag, als es der Fall wäre, wenn das Austauschverhältnis der beiden Währungen der Kaufkraft der inflationierten Währung auf dem Inlandsmarkte entsprechen würde. Nun besteht die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Mietzinsbeschränkung, wie oben dargestellt wurde, gerade darin, daß der Geldeinheit vom Gesetze bei der Zahlung des Mietzinses eine höhere Kaufkraft zugemessen wird, als ihrer Kaufkraft auf dem Gütermarkte entspricht. In dem Maße als die Regelung der Mietzinse einen Einfluß auf die Bestimmung der Arbeitslöhne und damit auch auf die Gestaltung der Produktionskosten ausübt, genießt der Käufer der exportierten Waren einen Vorteil: er zahlt in dem Preise der Waren den Mietaufwand — das heißt einen wirtschaftlich gerechtfertigten Teil der Produktionskosten — in einer Geldeinheit, die er auf dem internationalen Geldmarkte zu einem weit niedrigeren Preise gekauft hat, als der Kaufkraft dieser Geldeinheit kraft gesetzlicher Anordnung auf dem Wohnungsmarkte entspricht.

8. Die wiederholt erwähnte Hemmung der privatwirtschaftlichen Bautätigkeit, die sich als Folge der Mietzinsbeschränkung ergab, hatte dann einschneidende Wirkungen auch auf den Prozeß der Kapitalbildung und auf die Verteilung des Kapitals im Ablaufe der Güterproduktion. Bei einer Gestaltung des Mietzinses, die eine volle Rentabilität des in den Häusern investierten Kapitals verbürgt, wird alljährlich im Wege der privatwirtschaftlichen Bautätigkeit der Bedarf an Neubauten gedeckt, das heißt es werden so viele Häuser und Wohnungen errichtet, als erforderlich sind, um die zum Abbruche reifen zu ersetzen und für die zuwachsenden Haushaltungen Unterkunft zu schaffen. Die zur Bauführung erforderlichen Mittel werden von dem freien Kapitalmarkte zur Verfügung gestellt und bestehen zum Teil aus den zur Erneuerung des verbrauchten Kapitals vorgenommenen Rücklagen, zum Teil aus erspartem Volkseinkommen. Bei freier Mietzinsbildung wird jener Teil des Mietzinses, der auf die Amortisation des investierten Kapitals entfällt, von den Eigentümern der Häuser regelmäßig nicht verbraucht, sondern als ein zur Erneuerung des Hauses bestimmter Fond aufgesammelt; durch die hypothekarische Belehnung der Häuser wird dieser Reproduktionsprozeß in den Bestimmungen über die Darlehenstilgung häufig geradezu erzwungen. Unter diesen Umständen bedeutete eine gesetzliche Regelung der Mietzinse, die eine Vornahme dieser Rücklagen unmöglich machte, eine Hemmung des Prozesses der Kapitalbildung, dessen Aussichten in den Zeiten fortschreitender Geldentwertung allerdings zweifelhaft gewesen wären. Nach erfolgter Stabilisierung hätte anderseits die Freiheit der Mietzinsbildung den Hausbesitzern den Anspruch auf Verzinsung und Tilgung auch jenes Teils des in die Häuser

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

investierten Kapitals in die Hände gespielt, den sie nicht aus eigenen Mitteln aufgebracht hatten, sondern dem Leihkapital verdankten. Unter diesen Umständen hätte zweifellos die Frage nach der „Aufwertung" der Hypotheken eine erhöhte Bedeutung erlangt[13]. Soweit aber die Mietzinsbeschränkungen in Kraft blieben, konnte auch jener Prozeß der Kapitalbildung nicht stattfinden; auf seine Kosten fand, wie oben erwähnt wurde, eine Steigerung des Konsums statt.

War daher der Wohnungsbau gänzlich unrentabel geworden, so suchte das Privatkapital keine Anlage in diesem Erzeugungszweige; es wurde vielmehr der — in seinem Ausmaße sehr beträchtliche — Teil des Kapitalfonds der Volkswirtschaft, der sonst in Neubauten investiert worden wäre, anderweitig verfügbar. Dies mochte in der Zeit der argen Kapitalverknappung, die sich nach Beendigung des Krieges auf allen Gebieten beängstigend fühlbar machte, insofern wiederum günstige Wirkungen gehabt haben, als der schwierige Prozeß einer Anpassung der Volkswirtschaft an die neuen Verhältnisse dadurch erleichtert wurde, daß zur Belebung der industriellen Produktion auch dieser Teil des Kapitalfonds verwendet werden konnte. Unterblieb die Wohnungsproduktion aber über diese erste Übergangsperiode hinaus, so mochte sich unter Umständen für jene anderen Erzeugungszweige, die auf Kosten der Bautätigkeit mit Kapital versorgt wurden, eine Art Kapitalinflation ergeben; sie konnten ihre Investitionen über das Maß hinaus ausdehnen, das dem nachhaltigen Bedarf der Volkswirtschaft an den von ihnen erzeugten Gütern entsprach. Inwieweit die Stockung der Bautätigkeit die Vornahme derartiger Überinvestitionen gefördert hat, inwieweit diese Fehlleitung des Kapitalstroms auch dadurch begünstigt wurde, daß gerade in den arbeitsintensiven Industriezweigen der Arbeitslohn infolge der außerordentlichen Senkung des Mietaufwandes sehr verbilligt wurde, ließe sich natürlich kaum feststellen. Mögen auch für eine Übergangsperiode gewisse Ausnahmezustände in der Verwendung des Kapitals günstige Wirkungen haben, so ist doch auf die Dauer eine dem Bedarf der Volkswirtschaft entsprechende Verteilung des Kapitals zur Herstellung des Gleichgewichts des Güterkreislaufs erforderlich.

Denn Stockung der Bautätigkeit bedeutet nicht nur, unter dem Gesichtspunkte des Verbrauchers betrachtet, Mangel an Wohnungen, son-

[13] Vgl. unten S. 237.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dern auch, als Produktionsproblem aufgefaßt, Beschäftigungslosigkeit des Baugewerbes und aller Erzeugungszweige, die Baumaterialien herstellen und deren Anlagen infolgedessen ungenutzt bleiben. Daraus ergeben sich dann auch Verschiebungen in der Verwendung der arbeitenden Hände mit all den Folgewirkungen, die sie auf den Arbeitsmarkt ausüben, Verschiebungen in der Unternehmertätigkeit, die wiederum zu einer Übersättigung anderer Industriezweige führen können.

Die privatwirtschaftliche Bautätigkeit spielte endlich eine sehr wichtige Rolle in dem durch den Wechsel der Konjunkturen bedingten Verlauf des Wirtschaftslebens. Wurden doch in Deutschland im Wohnungsbau vor dem Kriege jährlich 1¼ bis 1½ Milliarden Mark investiert. War nun die Bautätigkeit durch Inflation und Mietzinsbeschränkung lahmgelegt, so verlor sie auch jede Bedeutung für den Verlauf des Produktionsprozesses.

Eine Einsicht in die mit diesen Erscheinungen verknüpften Probleme läßt sich indes erst gewinnen, wenn zuvor der Zusammenhang dargestellt ist, der zwischen der Bildung der Mietzinse, der Gestaltung der städtischen Grundrente und der Finanzierung der privatwirtschaftlichen Bautätigkeit besteht, mit anderen Worten wenn wir Klarheit gewonnen haben über die in der freien Wohnungswirtschaft für die Wohnungsproduktion und die Verwertung der Wohnungen bestimmenden Momente. Diese Darstellung bietet zugleich die unentbehrliche Grundlage für eine Beurteilung jener Maßnahmen, die im Systeme der Zwangswirtschaft getroffen wurden, um die Wohnungsproduktion ungeachtet der bestehenden Mietzinsbeschränkungen bei mangelnder privatwirtschaftlicher Rentabilität der Bautätigkeit zu ermöglichen.

Wir beginnen unsere Erörterung des Systems der freien Wohnungswirtschaft mit einer Untersuchung der Erscheinungen, die in diesem Systeme zur Entstehung der städtischen Grundrente, als eines entscheidenden Kostenelementes der Wohnungsproduktion, geführt haben.

B. Das System der freien Wohnungswirtschaft.

a) Die Bildung der städtischen Grundrente.

1. Wollen wir einen Einblick in die mit der Mietzinsbildung aufs engste verknüpfte Gestaltung der Grundstückspreise im Systeme der freien Wohnungswirtschaft gewinnen, so empfiehlt es sich, zum Ausgangspunkte der Betrachtung die Errichtung von Wohngebäuden an

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der Stadtgrenze zu wählen, das heißt in einem Gebiete, wo ausreichend Grund und Boden zur Verbauung vorhanden ist. Für den Preis, den der Käufer für das bisher landwirtschaftlich genützte Grundstück bieten kann, ist der künftige Mietertrag des Gebäudes maßgebend, das früher oder später auf dem Grundstücke errichtet wird, denn nur von dem Ertrage seiner beabsichtigten Verwendung kann dieses Grundstück seinen Wert und damit seinen Preis empfangen. Der Gesamtaufwand, den der Bauunternehmer machen muß, um diesen Ertrag dauernd zu erzielen, setzt sich aus drei verschiedenen Komponenten zusammen: aus dem Grundstückpreise, den eigentlichen Baukosten und aus sonstigen Aufwendungen, die bei der Durchführung des Bauprojekts zu tragen sind (Beiträge zu den Straßenkosten, zum Bau der Kanalisierung, Vermögensübertragungssteuern, Kosten des kurzfristigen Baukredits u. dgl.). In dieser Rechnung wird der Mindestpreis des Grundstücks durch die kapitalisierte landwirtschaftliche Grundrente bestimmt, das heißt durch jenen Preis, den das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück bei dieser Art der Verwendung erzielt hat[14]; regelmäßig muß freilich ein etwas höherer Preis geboten werden, sonst besteht für den Verkäufer, den Landwirt, kein Anreiz, den Grund und Boden herzugeben. Der Mindestpreis wird sich also auf etwas höher als $\frac{100\,r}{p}$ stellen, wenn r die landwirtschaftliche Grundrente bedeutet und p den landesüblichen Kapitalzinsfuß, der bei der Kapitalisierung laufender Erträgnisse angewendet wird. Gelingt es dem Bauunternehmer, den Boden zu diesem Preise zu kaufen, dann muß der durch die Mietzinse zu erzielende Gebäudeertrag neben der Verzinsung und Amortisierung des im Gebäude investierten Kapitals, neben den laufenden, mit der Erhaltung und Verwaltung des Gebäudes verbundenen Kosten auch die Grundrente in der erwähnten Höhe decken, um dem Mietobjekte eine dauernde wirtschaftliche Rentabilität zu sichern.

Das zu schaffende Ertragsobjekt, das Wohngebäude, ist das Ergebnis einer Produktion, deren Durchführung die Verwendung zahlreicher

[14] Mit Recht hat Wieser, der sich um die Theorie der städtischen Grundrente große Verdienste erworben hat, darauf hingewiesen, daß die landwirtschaftliche Rente ein Kostenelement für die städtischen Mieten bildet, — „einer der seltenen Fälle, wo Grundstücke ihren spezifischen Charakter verlieren und als Kostenmittel gelten" (v. Wieser: „Theorie der gesellsch. Wirtschaft" im Grundriß der Sozialökonomik I, S. 363).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wirtschaftlicher Güter erheischt. Unter ihnen behauptet durch seine relative Seltenheit der Grund und Boden eine bevorzugte Stellung; die anderen Kostengüter sind sämtlich ersetzbar; sie werden daher nach ihrem „Substitutionswerte" geschätzt und in die privatwirtschaftliche Kostenrechnung eingestellt, das heißt nach dem Preise, den sie in jener Verwendung erzielen würden, in der sie sonst den geringstmöglichen Nutzen bringen würden, und der sie durch die tatsächlich vollzogene Verwendung entfremdet werden. Dem Grund und Boden, der für Verbauungszwecke im städtischen Siedlungsgebiete nicht in unbegrenzter Menge zur Verfügung steht, der also als Kostenbestandteil nicht ohne weiteres ersetzbar ist, wird dann nach den Grundsätzen der wirtschaftlichen Zurechnung der volle Mehrertrag zugeschrieben, der sich erzielen läßt, wenn die steigende Nachfrage nach den Ergebnissen der Produktion, nach Wohnungen und Geschäftslokalen eine Erhöhung des Erträgnisses über das Maß gestattet, das durch die wirtschaftlich aufgewendeten Kosten bedingt ist; wenn also die für die Nutzung der Gebäude gezahlten Preise, die Mietzinse, ihre Bestimmung nicht mehr ausschließlich durch die aufgewendeten Kosten erhalten, sondern die gesteigerte Nachfrage der Wohnungsanwärter die Mietzinse in die Höhe treibt. Ebenso wird bei sinkendem Ertrage „der Ausfall wieder ausschließlich als ein Mindererträgnis des Grundstücks aufgefaßt"[15].

Solange daher der Mietertrag des Gebäudes nicht **mehr** ergibt, als zur Deckung der wirtschaftlich aufgewendeten Kosten erforderlich ist, bleibt auch der dem Grund und Boden zugerechnete Teil des Ertrags unverändert, — im Sinne unserer Annahme entspricht er der um einiges erhöhten landwirtschaftlichen Grundrente. Eine weitere Steigerung dieser Grundrente wird erst dann eintreten, wenn infolge dringender Nachfrage nach Wohnungen oder Geschäftsräumen die Mietzinse, insbesondere in stark begehrter, bevorzugter Lage über jenes wirtschaftlich notwendige Maß hinaus erhöht werden können, was bei rasch anwachsenden Städten regelmäßig der Fall ist; die Lage der Grundstücke in der Nähe von Verkehrszentren, in besonders beliebten Wohngegenden u. dgl. spielt dabei eine maßgebende Rolle. Dann wird auch der Bauunternehmer, der bei der Planung des Gebäudes mit einem jenen

[15] Böhm-Bawerk: „Positive Theorie des Kapitals". Innsbruck 1902. S. 186: „Von den in jedem Augenblick ersetzlichen Kostengütern ist eben in der Tat nur der fixe Substitutionsnutzen, von den nicht ersetzlichen der ganze Rest des gemeinsam zu erzielenden Nutzbetrages abhängig."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Mindestsatz übersteigenden Mietertrage rechnen kann, für das Grundstück einen Preis bieten können, der eine höhere als die landwirtschaftliche Grundrente in Anschlag bringt. Er wird eben durch die Marktlage, durch die relative Seltenheit der für den Neubau von Wohnungen verfügbaren Grundstücke gezwungen, einen Teil des Gewinnes, den er aus der Erzielung des gesteigerten Mietertrags erlangen könnte, in Form der kapitalisierten Grundrente dauernd dem Grundstückeigentümer zu überlassen.

Diese Steigerung des Mietertrags setzt sich aus den Erhöhungen aller Mietzinse zusammen, die für die Wohnungen und Geschäftslokale des Hauses gezahlt werden; sie wird daher um so größer sein, je größer bei sonst gleichen Verhältnissen die Zahl der auf die Einheit des Bodens entfallenden Räume ist. Daher die Bedeutung einer gesteigerten Intensität der Bebauung für die Bildung der Grundrente: der Intensität sowohl in horizontaler Richtung (möglichst weitgehende Ausnützung der Grundfläche) als insbesondere in vertikaler (Aufsetzung mehrerer Stockwerke, wobei überdies der auf jedes Stockwerk entfallende Anteil an den gemeinsamen Kosten der Fundierung und der Bedachung des Hauses sich in gewissen Grenzen herabmindert.

Steigende Intensität der Bebauung übt daher neben der Gunst der Lage einen Einfluß auf die Erhöhung der Grundstückspreise aus. Eine entsprechende Interpretation unserer Formel zeigt überdies, daß auch der landesübliche Zinsfuß von Bedeutung für die Gestaltung der Grundstückspreise ist; die letzteren sinken bei steigendem Zinsfuße und gleichbleibender Rente, sie steigen bei sinkendem Zinsfuße unter sonst gleichen Verhältnissen.

Ist einmal ein Preis für ein Grundstück vom Bauunternehmer bewilligt worden, dessen Berechnung — mit Rücksicht auf die zu erwartenden Mieterträge — eine weit höhere als die landwirtschaftliche Grundrente in Anschlag gebracht hat, dann geht dieser Preis als Kostenelement in die gesamte Aufwandrechnung ein und übt einen entsprechenden Einfluß auf die zur Erzielung der privatwirtschaftlichen Rentabilität erforderliche Mindesthöhe der Mietzinse. Insofern besteht, solange der Grundstücksmarkt, der Wohnungsmarkt und die Bildung der Mietzinse keiner Beschränkung unterworfen sind, für die Grundstückspreise die Tendenz, im Vereine mit den Baukosten dauernd die Untergrenze der Mietzinse festzulegen, und in diesem eingeschränkten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Sinne ist die so vielfach vertretene Ansicht zutreffend, daß die Grundstückspreise einen Einfluß auf die Bildung der Mietzinse ausüben.

2. Dies ist in großen Zügen der Prozeß, der sich bei der Gestaltung der städtischen Grundrente und der Grundstückspreise abspielt, wenn wir von der Voraussetzung ausgehen, daß die Gestehungskosten der Neubauten keinen weitgehenden Schwankungen unterworfen sind, und daß auch die Bautätigkeit, der Nachfrage nach Mietobjekten entsprechend, einen ziemlich regelmäßigen Verlauf nimmt. Die „Rente der Lage" — die ihren Ursprung in der gesteigerten Nachfrage nach Wohnungen und Geschäftsräumen in bevorzugten Stadtgegenden findet — und die „Intensitätsrente" — die aus der Art der Verbauung resultiert — sind zwei für die Bildung der Preise städtischer Grundstücke sehr wichtige Komponenten, die von der nationalökonomischen Theorie eingehend behandelt wurden. Die Einsicht in diese Erscheinungen gestattet zweifellos, einen guten Teil des Prozesses zu erklären, der sich auf dem Grundstücksmarkte abspielte.

Aber doch nur einen Teil. Denn es bleibt immer noch die Frage offen, warum die Preise der städtischen Grundstücke, gleichviel um welche Stadtgegend oder Verbauungsart es sich handeln mochte, regelmäßig in einem unaufhaltsamen Ansteigen begriffen waren, derart, daß vor dem Kriege der Bauunternehmer, der die Errichtung eines normalen Miethauses plante, meist mit einem Bodenpreise zu rechnen hatte, der auch in den nicht besonders bevorzugten Lagen etwa ein Drittel des gesamten Bauaufwandes in Anspruch nahm.

Eine Erklärung dieser auffallenden Erscheinung scheint sich dann zu bieten, wenn wir die ganz eigenartige Stellung berücksichtigen, welche die Bautätigkeit im Verlaufe der wirtschaftlichen Konjunktur einnahm, wenn wir also die theoretische Betrachtung dahin ergänzen, daß wir die Eingliederung der Wohnungswirtschaft in den dynamischen Prozeß des Wirtschaftslebens ins Auge fassen. Die Ergebnisse der neueren Konjunkturerforschung haben uns mancherlei wichtige Aufschlüsse über diesen Prozeß und über seinen Einfluß auf die Gestaltung der Bautätigkeit geliefert[16].

Zunächst übte in den Zeiten der guten Konjunktur die Industriestadt eine verstärkte Anziehungskraft auf auswärtige Arbeitskräfte aus; in den Zeiten der Hochkonjunktur mit ihrem kaum je voll gesättigten

[16] Vgl. unten S. 250.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bedarfe an Arbeitskräften erreichte diese Anziehungskraft immer wieder einen Höhepunkt. In ihrem Ausmaße weit geringer war die Abstoßung der überschüssigen Arbeitskräfte in den Perioden der Krise und der nachfolgenden Depression. So wuchs die städtische Bevölkerung und mit ihr die Nachfrage nach Wohnungen jeweils sprunghaft und mit unvorhergesehener Schnelligkeit[17]. Angesichts des besonderen Charakters der Wohnung als eines Gutes langwährender Nutzung war es ganz unmöglich, daß die Wohnungsproduktion, auch bei bestmöglicher Organisation, die Nachfrage stets hätte ausreichend versorgen können, die mit der — relativ gesteigerten — Vermehrung der Haushaltungen in der Hochkonjunktur rasch anwuchs, um nachher wieder abzuflauen.

Dazu kam die entscheidende, für die Wohnungswirtschaft der Vorkriegszeit so charakteristische Tatsache, daß die Wohnungsproduktion der gesteigerten Nachfrage nach Wohnungen keineswegs schrittweise folgte, sondern sich gerade dann verlangsamte, wenn die Nachfrage rasch anwuchs — vorübergehend kam der Wohnungsbau gerade in den Zeiten des schärfsten Mißverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage fast gänzlich zum Stillstand[18]. Diese eigenartige Erscheinung, die in der Konjunkturstatistik darin zum Ausdruck gelangte, daß die Zahl der Neubauten in der Periode der günstigen Konjunktur *sank*, während die Produktion auf allen anderen Gebieten eine lebhafte Ausweitung erfuhr, erklärt sich aus dem Verhalten der Mietzinse, das, eben infolge des Einflusses, den es auf die Entwicklung der Bautätigkeit übte, die Bildung der Grundstückspreise nachhaltig beeinflußte.

Im Gegensatz zu den Preisen anderer Güter, die auf Änderungen ihrer Reproduktionskosten sehr rasch reagieren, sind die Mietzinse als Preise für die Nutzung von Gütern langwährenden Verbrauchs relativ schwer beweglich. Ihre Anpassung an allgemeine Änderungen des Geldwertes erfolgt vergleichsweise spät; sie haben anderseits aber auch die Tendenz, von einer Höhe, die sie einmal erreicht haben, nicht mehr herabzusinken. Wenn nun die günstige Konjunktur einsetzte, wenn die Bautätigkeit für industrielle Zwecke den Baumarkt sehr stark in Anspruch nahm und die Baukosten anstiegen, wenn gleichzeitig infolge der Expansion der Produktion der Kapitalzins stieg und die für den Wohnungsbau erforderlichen Kredite verteuerte, dann geriet die Wohn-

[17] Vgl. Pohle: „Die Wohnungsfrage". Slg. Göschen I. 2. Aufl. 1920. S. 110ff.

[18] Vgl. Pohle ebenda S. 115.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bautätigkeit ins Stocken, sobald sich die Spanne zusehends vergrößerte, die sich zwischen den vorläufig noch stationären Mietzinsen der alten Wohnungen und jenen Mietzinsen ergab, die für die Neubauwohnungen mit Rücksicht auf ihre erhöhten Gestehungskosten gefordert werden mußten. Denn der Wohnungsmarkt bildet bei freier Wohnungswirtschaft für jede Kategorie von Wohnungen und Geschäftslokalen eine Einheit und widerstrebt daher der Bildung sehr weit auseinandergehender Preise für Mietobjekte ungefähr der gleichen Beschaffenheit und Lage.

Hatten daher die Gestehungskosten der Neubauten ein solches Niveau erreicht, daß die ihnen entsprechenden, eine wirtschaftliche Rentabilität sichernden Mietzinse von den eine Wohnung suchenden Parteien als untragbar abgelehnt wurden, dann mußte eben, ungeachtet des bestehenden Wohnungsmangels die Bautätigkeit zum Stillstand kommen.

Gerade dieser Wohnungsmangel aber ermöglichte den Eigentümern der bestehenden Wohnhäuser in dem Maße, als die gute Konjunktur fortschritt, eine Steigerung der Mietzinse — theoretisch bis auf das Maß der Mietzinse jener Neubauten, die zu den höchsten, wirtschaftlich noch zulässigen Gestehungskosten errichtet worden waren, und so wurden allmählich *alle* Mietzinse auf jene Höhe getrieben, welche die Mietzinse der Neubauten erreicht hatten[19]. Und das Erträgnis der Neubauten wurde auf diese Weise bestimmend auch für den Ertrag der früher zu geringeren Kosten erstellten Gebäude[20].

Verlangsamt wurde dieser Prozeß der Mietzinssteigerung dadurch, daß der Bedarf an neuen Wohnungen im Verhältnis zu dem vorhande-

[19] Diese Obergrenze wurde wohl nur in Ausnahmefällen erreicht; das Ausmaß der Mietzinssteigerung war mitunter von Haus zu Haus sehr verschieden. Vgl. unten S. 269.

[20] Eine statistische Untersuchung der Mietzinsverhältnisse in 99 hauszinssteuerpflichtigen Ortschaften des alten Österreich, die der Verfasser vor dem Kriege vornahm, gelangte zu dem Ergebnisse, daß weder das Wachstum der Einwohnerzahl noch die — infolge des Zuschlagssystems sehr verschiedene — Höhe der Hauszinssteuer mit der relativen Höhe der Mietzinse in einem ersichtlichen Zusammenhang stand; daß es vielmehr die Baukosten waren, die einen bestimmenden Einfluß auf die Höhe der Mietzinse ausübten. Denn dieses Moment allein konnte eine zureichende Erklärung für die Erscheinung liefern, daß die Orte bestimmter, geographisch und wirtschaftlich eine Einheit bildender Gebiete analoge Mietzinse zeigten. (Vgl. Pribram: „Wohngröße und Mietzinshöhe in den hauszinssteuerpflichtigen Orten Österreichs". Statist. Monatsschrift, 17. Jahrg. Brünn 1912. S. 31.)

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nen Bestande an Wohnungen regelmäßig vergleichsweise gering war[21], und daß sich dieser Bedarf durch eine dichtere Besetzung der Wohnungen — die traurige Folgewirkung jedes Wohnungsmangels — auch noch herabdrücken ließ. Anderseits erleichterte in den Zeiten steigenden Wohnungsmangels die — aus mannigfachen Gründen so beklagenswerte — Aufnahme von Untermietern und Bettgehern den Arbeiterfamilien die Tragung eines erhöhten Mietaufwandes. Entscheidend aber war der Umstand, daß sich in der Periode des wirtschaftlichen Aufschwungs die Löhne der Arbeiterschaft wie die Einzeleinkommen überhaupt den geänderten Preisverhältnissen anpaßten. Vielfach dürften die Hausbesitzer das Maß der zulässigen Mietzinssteigerung in dem Maße der Lohnerhöhung gefunden haben, die im Verlaufe der günstigen Konjunktur stattfand. So war die allmählich um sich greifende Steigerung der Mietzinse zeitlich das letzte Glied in der Reihe der Preisverschiebungen, die sich in der Periode des Aufschwungs vollzogen. Denn sie war nicht unmittelbar durch eine Steigerung der Gestehungskosten der vorhandenen Wohnungen erzwungen, sondern die Folge einer Änderung ihrer Reproduktionskosten und konnte sich daher erst langsam auf dem Umwege über den fortschreitenden Wohnungsmangel durchsetzen.

Dieser Prozeß einer Angleichung der Mietzinse der bestehenden Häuser an die durch die erhöhten Gestehungskosten der Neubauten wirtschaftlich gerechtfertigten Mietzinse übte aber zunächst noch keinen Einfluß auf die Bildung der städtischen Grundrente und der Bodenpreise aus. Denn die Erhöhung des Gebäudeertrags, die daraus resultierte, war ja mittelbar durch die gesteigerten Gestehungskosten der beliebig ersetzbaren Elemente der Wohnungsproduktion hervorgerufen; bei wirtschaftlich richtiger Ertragsrechnung mußte der Hausbesitzer zu dem Ergebnisse gelangen, daß er im Falle eines Abbruchs des Wohnhauses dieses ja auch nur zu den erhöhten Gestehungskosten wieder herstellen könnte.

Bestimmend für die Gestaltung der Wohnungswirtschaft und für die Bildung der städtischen Grundrente war erst der Umstand, daß die Mietzinse, wenn die Hochkonjunktur abbrach und die Depressionsperiode einsetzte, den Preisrückgang, der sich auf den übrigen Gütermärkten vollzog, nicht mitmachten, sondern sich — von einzelnen Aus-

[21] Vgl. oben S. 169.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nahmefällen abgesehen — auf ihrer Höhe behaupteten, auch dann, wenn im Verlaufe der Depressionsperiode die Bautätigkeit wieder einsetzte, sobald die Senkung der Baukosten und die Verbilligung des Kredits den Neubauten die erforderliche Rentabilität sicherte, und sich um so intensiver gestaltete, je mehr mit dem Fortschreiten der Depression die Gestehungskosten der Neubauten sanken. Ein entschiedener, von den Mietern ausgehender Druck hätte dann sehr wohl eine Senkung der Mietzinse herbeiführen können. Daß es an diesem Drucke fehlte, hatte mannigfache Ursachen, psychologischer wie wirtschaftlicher Natur. Eine große Rolle mochte in manchen Schichten der Bevölkerung die Scheu vor einem Wohnungswechsel und den damit verbundenen Kosten spielen, doch war anderseits in vielen Schichten der Arbeiterschaft ein Umzug kaum eine große Lebensfrage. Entscheidender noch war wohl der Umstand, daß sich gerade in der Depressionsperiode das Realeinkommen der breiten Massen der arbeitenden Bevölkerung — soweit sie nicht von der Arbeitslosigkeit betroffen war — langsam hob, da die Arbeitslöhne keineswegs in dem Maße herabgedrückt werden konnten, als dem Sinken der Warenpreise entsprochen hätte. Die Arbeiterschaft war daher auch in der Depressionszeit in der Lage, aus ihrem Einkommen die in der Zeit der Hochkonjunktur gesteigerten Mietzinse zu bezahlen; in noch höherm Grade gilt dies von den Mietern, deren Einkommen auf feststehenden Bezügen beruhte; die Unternehmer der verschiedensten Kategorien endlich, deren Realeinkommen in der Depressionszeit zurückging, konnten äußerstenfalls ihren Mietaufwand durch Wahl einer bescheideneren Wohnung einschränken; sie steigerten dadurch die Nachfrage nach Mittel- und Kleinwohnungen, so daß ein Überschuß an Wohnungen sich höchstens für die obersten Wohnungskategorien ergab, denen angesichts ihrer relativ sehr geringen Zahl volkswirtschaftlich keine nennenswerte Bedeutung zukam.

Durch diese — ganz unbeabsichtigte und ungewollte — Entwicklung der Mietzinse im Systeme der freien Wirtschaft wurde während der Depressionsperiode der Prozeß der Kapitalbildung ganz außerordentlich gefördert. Er kam in der Hauptsache einer Steigerung der städtischen Grundrente zugute. Wenn in der Zeit der Hochkonjunktur die Mietzinse der alten Häuser hinaufgesetzt wurden, dann stieg selbstverständlich auch der Wert der Gebäude um ihr kapitalisiertes Mehrerträgnis. Allein dieser Differenzialgewinn war zunächst nur ein scheinbarer, denn jenes Mehrerträgnis war mittelbar dadurch bewirkt, daß

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die Baukosten (Kosten der Baumaterialien und Arbeitslöhne) eine Erhöhung erfahren hatten, ebenso wie die Preise aller übrigen Güter. Jene Wertsteigerung bedeutete daher nur eine meist unvollkommene Angleichung des Gebäudewertes an die gesteigerten Reproduktionskosten des Gebäudes oder — was für die überwiegende Mehrzahl der Fälle auf dasselbe hinauslief — an die gesunkene Kaufkraft des Geldes; sie ließ somit die Grundrente und daher auch den Bodenpreis unberührt. Der Bauunternehmer durfte, da ja das Mehr an Mietzins, das er im künftigen Neubau fordern mußte, gerade hinreichte, um die Steigerung der Baukosten zu decken, für den Boden, den er bebaute, keinen höheren Preis zahlen als jenen, der für die Ertragsrechnung der bestehenden Häuser — mit denen er auf dem Wohnungsmarkte in Konkurrenz trat — maßgebend geworden war.

Die Steigerung der Grundrente setzte vielmehr erst ein, wenn mit dem Eintritte der Depressionsperiode die Preise aller Güter und mit ihnen auch die Gestehungskosten der Wohngebäude sanken, während die Mietzinse sich auf der einmal erreichten Höhe behaupteten, wie sie durch die erhöhten Gestehungskosten der guten Konjunktur gerechtfertigt war. Nun vollzog sich eine reelle Steigerung des Gebäudeertrags, deren Ergebnis dem Grund und Boden, als dem nicht beliebig vermehrbaren Produktionselemente zugerechnet wurde. Auch der künftige Ertrag der zu errichtenden Neubauten konnte mit Rücksicht auf die in der Hochkonjunktur erreichte Mietzinshöhe bestimmt werden. Bei sinkenden Baukosten und verbilligtem Hypothekarkredit war es daher möglich, zum mindesten einen Teil des Mehrertrags beim Ankaufe der unverbauten Grundstücke dem Verkäufer kapitalisiert im Grundstückpreise zu überlassen. Die im Wechsel von Hochkonjunktur und Depression erzielte Steigerung des Gebäudeertrags wurde derart dauernd in den Preisen der Grundstücke festgelegt und bildete neben den eigentlichen Baukosten ein wichtiges Element bei der Bestimmung der gesamten Gestehungskosten der Neubauten.

3. Schematisch dargestellt, zeigt der Prozeß, der zwangsläufig zur Bildung der absoluten Grundrente führt, folgenden Verlauf: Lassen wir den Konjunkturzyklus in dem Augenblicke beginnen, da nach Beendigung der Depressionsperiode die Gestehungskosten der Neubauten eine steigende Tendenz annehmen, dann tritt die Grundrente, je nach der Lage der Grundstücke und der Intensität ihrer Bebauung verschieden bemessen, in einer bestimmten Höhe bei Festsetzung des Ge-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

samtaufwandes der Neubauten in die Ertragsrechnung ein. Mit der Besserung der wirtschaftlichen Konjunktur steigt dieser Aufwand infolge Erhöhung der Baukosten und Verteuerung der Kredite; diese Steigerung erzwingt für die Neubauten gesteigerte Mietzinse — bis die Bautätigkeit abbricht, da die Mietzinse, die sich mit Rücksicht auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter erzielen lassen, die anhaltend steigenden Gestehungskosten nicht mehr decken. Nun erzwingt der Wohnungsmangel, der sich in der Hochkonjunktur ergibt, unterstützt durch die steigenden Erhaltungskosten der aus der Vergangenheit stammenden Wohnungen, für diese eine Angleichung der Mietzinse an das Niveau, das sie in jenen Neubauten erreicht hatten, die trotz ihrer erhöhten Gestehungskosten noch eine Rentabilität des investierten Kapitals gewähren. Da dieser Prozeß der Angleichung lediglich eine Anpassung des Mietertrags der alten Häuser an ihre erhöhten Reproduktionskosten bedeutet, bleibt die Grundrente davon unberührt.

Sobald aber mit dem Eintritt der Krise in der folgenden Depressionsperiode die Gestehungskosten der Neubauten sinken, beginnt der Prozeß der Grundrentenbildung, da die Mietzinse infolge ihrer Beharrungstendenz eine rückläufige Anpassung nur in Ausnahmefällen vornehmen. Bei den bebauten Grundstücken ist dieser Prozeß unsichtbar, bei den unbebauten tritt er im Grundstückspreise in Erscheinung. Denn bei der Errichtung von Neubauten kann, obwohl deren Gestehungskosten nun geringer sind als in der Zeit der günstigen Konjunktur, doch mit dem Mietertrage gerechnet werden, der erforderlich war, um jenen höheren Gestehungskosten die Rentabilität zu sichern. Der Verkäufer des unbebauten Grundstücks ist daher in der Lage, jenen Teil des in sicherer Aussicht stehenden Ertrags, der dieser Differenz der Gestehungskosten entspricht, im Grundstückspreise für sich in Anspruch zu nehmen und ihn hier dauernd festzulegen; dieser Preis geht dann als Kostenelement in die Ertragsrechnung der Neubauten ein, die somit gewissermaßen allgemein auf einem höheren Niveau einsetzt als die Ertragsrechnung der vorhergehenden Konjunkturperiode. Und nun beginnt nach Ablauf der Depressionsperiode derselbe Prozeß von neuem.

Von jeder Steigerung der Mietzinse, die während der günstigen wirtschaftlichen Konjunktur erzielt wurde, tropft sozusagen ein Teil auf die Grundrente herab, wird in den Preisen der Grundstücke festgehalten und läßt die erneute Steigerung der Mietzinse im nächsten Konjunkturzyklus auf einem erhöhten Niveau beginnen. Im Systeme einer Woh-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nungswirtschaft, die auf der privatwirtschaftlichen Rentabilität der Wohnungsproduktion beruht, ließe sich daher die unaufhaltsame Steigerung der Grundrente nur dann vermeiden, wenn die Mieter in der Lage wären, durch Schaffung von starken Interessenverbänden in der Depressionszeit bei steigendem Angebot an Wohnungen und sinkenden Gestehungskosten der letzteren einen Druck auf die Mietzinse auszuüben und derart zu verhindern, daß der durch die nunmehrigen Gestehungskosten nicht gerechtfertigte Mehrertrag der Neubauten wie der Altwohnungen sich in Grundrente verwandle. Die Bildung derartiger Mieterkoalitionen, die übrigens kaum irgendwo mit Erfolg stattfand, sooft sie auch versucht wurde, scheitert in der freien Wohnungswirtschaft vor allem daran, daß in der Zeit der Hochkonjunktur bei zunehmendem Wohnungsmangel der Wettbewerb um den vorhandenen Wohnraum zu Interessengegensätzen innerhalb der Mieterschaft führen muß, die den Bestand der Koalition in Frage stellen.

Für die Bildung der städtischen Grundrente sind daher zwei mehr oder weniger unabhängig voneinander verlaufende Erscheinungsreihen maßgebend. Die eine ist überwiegend statischer Natur: aus der vermehrten Nachfrage nach Wohnungen und Geschäftsräumen in besonders bevorzugter Lage, aus der gesteigerten Intensität der Verbauung ergibt sich für die begünstigten Grundstücke ein Mehrertrag, eine Differentialrente[22]. Außerdem aber führt die Dynamik des Wirtschaftslebens zur Entstehung einer absoluten Grundrente, der Überschuß des Ertrags über die Kosten — die entscheidende Ursache jeder Rentenbildung — resultiert hier aus der Tendenz der Mietzinse, sich den erhöhten Gestehungskosten der Gebäude anzupassen und auf der einmal erreichten Höhe auch bei sinkenden Gestehungskosten zu beharren.

Ganz verfehlt ist daher das sooft wiederholte Schlagwort, daß die Steigerung der Mietzinse eine unmittelbare Folge der Erhöhung der Grundrente und der Grundstückspreise sei. Soweit es sich um die Bil-

[22] Nur für diese Form gilt der Unterschied, den v. Wieser („Grundriß der Sozialökonomik" I, Tübingen 1914, S. 362) zwischen der städtischen und der landwirtschaftlichen Grundrente feststellt: „Bei der landwirtschaftlichen Grundrente sind die Preise der Produkte gegeben, während die Kosten für die verschiedenen Bodenklassen verschieden sind; bei der Stadtrente dagegen sind die Preise verschieden, die man für die Miete bewilligt, während die Kosten für die Bauausführung überall gleich gegeben sind ... Die begünstigten Lagen sind nicht dadurch ausgezeichnet, daß sie Baukosten sparen."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dung der absoluten Grundrente handelt, ist auch nicht einmal der umgekehrte Satz richtig, daß die Erhöhung der Grundrente eine unmittelbare Folge der Steigerung der Mietzinse sei. Die absolute Grundrente ergibt sich vielmehr daraus, daß die gesteigerten Gestehungskosten der Neubauten auf dem Umwege über den Wohnungsmangel eine allgemeine Erhöhung der Mietzinse bewirken, und daß die Beharrungstendenz der Mietzinse auch bei sinkenden Gestehungskosten eine Senkung des Mietertrags verhindert und zur Entstehung eines durch diese Gestehungskosten nicht gerechtfertigten Mehrertrags Anlaß gibt, der sich in dem Grundstückspreise niederschlägt. Unmittelbare Ursache der Grundrentenbildung ist also hier die Senkung der Baukosten, die nicht von einer entsprechenden Senkung der Mietzinse begleitet ist.

4. Gerade diese dynamisch bedingte Grundrentenbildung wurde für die Entwicklung des Grundstücksverkehrs von großer Bedeutung. Vor allem in den Großstädten erheischte der oft sehr rasch ansteigende Bedarf an neuen Wohnungen ausgedehnte Flächen von Bauland. Hier schoben sich zwischen den Eigentümer des noch landwirtschaftlich genutzten Bodens und den eigentlichen Bauunternehmer vielfach „Terrainspekulanten" ein, die Grund und Boden in großem Umfange aufkauften, um seine „Baureife", das heißt seine Angliederung an die städtischen Verkehrswege, an das Kanalisierungs- und Beleuchtungsnetz abzuwarten und ihn erst dann, in Baublöcken oder Bauparzellen aufgeteilt, an den Bauunternehmer weiterzuveräußern. Dabei ließ sich unter Umständen in der Gestalt eines entsprechend gesteigerten Grundstückspreises ein ansehnlicher Teil der absoluten Grundrente realisieren. Die Aussichten auf einen vorteilhaften Verkauf der Grundstücke waren daher in den Zeiten der Hochkonjunktur bei stabiler absoluter Grundrente am geringsten; sie wuchsen, je intensiver die Bautätigkeit im Verlaufe der Depressionsperiode wurde, je mehr sich, im Vergleiche mit den Verhältnissen der Hochkonjunktur, die Gestehungskosten der Neubauten verringerten.

Es erhöhten sich freilich die Kosten, die der Terrainspekulant auf die Erwerbung des Grundstücks aufgewendet hatte, um die Zinsen des verauslagten Kapitals in dem Maße, als sich die Veräußerung des Grundstücks hinausschob. Die kapitalkräftige, von Großbanken gestützte Terraingesellschaft war daher den kapitalschwachen Grundstückshändlern weit überlegen, die insbesondere dann, wenn die Periode ungünstiger

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Kreditverhältnisse sich sehr in die Länge zog, unter Umständen gezwungen waren, ihren Besitz an Grundstücken auch ohne Gewinn, vielleicht sogar mit Verlust zu verkaufen. In dem also verringerten Grundstückspreise konnte dann der Bauunternehmer eine Kompensation für die erhöhten Baukosten finden, und so konnte dann die Bautätigkeit, die andernfalls keine Aussicht auf Rentabilität bot, noch fortgesetzt werden.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Terraingesellschaften bestand somit vor allem darin, daß sie in der Regel den Boden schneller der Bebauung zuführten, als wenn er in den Händen der „Urbesitzer" verblieben wäre[23], und alle jene Aufwendungen leisteten, die erforderlich waren, um das Gelände der Baureife zuzuführen. Bei ausreichender Kapitalkraft konnten sie freilich in der Bestimmung der Grundstückspreise dem von dem steigenden Bauaufwande ausgehenden Drucke Widerstand leisten, so daß die Bautätigkeit infolgedessen in den Zeiten günstiger Konjunktur früher abbrach, als dies sonst der Fall gewesen wäre, und in der Zeit der Depression bei sinkenden Baukosten später einsetzte. Soweit dieses Verhalten das Angebot an Wohnungen schmälerte und eine Steigerung der Mietzinse erleichterte, mochte es wohl einen nachteiligen Einfluß auf die Wohnungswirtschaft üben. Im übrigen aber war — abgesehen von den vergleichsweise seltenen Fällen einer monopolistischen Beherrschung des Grundstücksmarktes durch eine Terraingesellschaft — auch die Grundstückspekulation nicht in der Lage, die Grundstückspreise über jenes Maß hinauszutreiben, das sich im Ablaufe der Konjunkturperiode aus dem Anwachsen der absoluten Grundrente ergab; sie nahm freilich diese Grundrente vorweg für sich im Grundstückspreise in Anspruch und legte sie in diesem, als einem wesentlichen Kostenelemente der Wohnungsproduktion, dauernd fest.

Von der öffentlichen Meinung wurde die Wertsteigerung, welche die städtischen Grundstücke durch die anhaltende Erhöhung der Grundrente erfuhren, als „unverdienter Wertzuwachs" empfunden, dessen Ergebnis nicht Privatpersonen, sondern der Allgemeinheit zugute kommen sollte. Gedachte man im Wege der Besteuerung die Bildung der Grundrente überhaupt zu hemmen, so verfehlte diese Finanzpolitik freilich vielfach ihren Zweck, es sei denn, daß sie eine beschleunigte Veräußerung der baureifen Grundstücke erzwang.

---

[23] Vgl. Pohle a. a. O. Bd. II, S. 19ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Dagegen war die Bodenpolitik mancher Gemeinden, die umfangreiches Baugelände erwarben und vielfach dauernd festhielten, selbstverständlich ein vortreffliches Mittel, die Aneignung der Grundrente durch Privatpersonen zu verhindern. Der Einfluß, den diese Bodenpolitik auf die Bildung der Mietzinse übte, war freilich von Fall zu Fall sehr verschieden; er hing vor allem davon ab, wie groß, im Verhältnis zum Bedarfe, der Besitz der Gemeinde an Bauland war, und wie sie diesen verwertete[24]. Insoweit die Gemeinde, die sich im Besitze von Bauland befand, dieses auf eigene Rechnung bebaute oder es an gemeinnützige Bauvereinigungen unter der Bedingung abgab, daß keine Steigerung der Mietzinse stattfinden dürfe, konnte ein Druck auf die Mietzinse ausgeübt werden. Insbesondere dann, wenn diese gemeinnützige Bautätigkeit, die in den verbilligten Bodenpreisen einen Ausgleich für die gesteigerten Gestehungskosten fand, auch in der Periode der günstigen Konjunktur fortgesetzt wurde[25], konnte diese Politik, die der allgemeinen Steigerung der Mietzinse entgegenwirkte, den Erfolg erzielen, daß auch in der folgenden Depressionsperiode, wenn die privatwirtschaftliche Bautätigkeit wieder aufgenommen wurde, die absolute Grundrente sich in bescheideneren Grenzen hielt, als dies sonst der Fall gewesen wäre. Dagegen blieb die Abgabe billigen städtischen Baulandes an Bauunternehmer ohne Bindung der Mietzinse auf die Dauer wohl gänzlich ohne Einfluß auf die Gestaltung der Grundstückspreise. Der Verzicht auf die Realisierung der Grundrente, den die Gemeinde in diesem Falle übte, sicherte dem Bauunternehmer lediglich den vollen Vorteil zu, der sich bei steigenden Mietzinsen für ihn daraus ergab, daß die Gestehungskosten der von ihm errichteten Wohnungen durch die Verringerung des Bodenpreises erniedrigt worden waren.

b) Die Finanzierung der Wohnungsproduktion im System der freien Wohnungswirtschaft.

1. Wie schon oben dargestellt wurde, war die Wohnungsproduktion im Systeme der freien Wirtschaft mit dem Ablaufe der zyklischen Bewegung des Wirtschaftslebens aufs innigste verknüpft. Da die Mietzinse einer raschen Anpassung an steigende Gestehungskosten der Wohn-

[24] Soweit die Bodenpolitik mancher Gemeinden rein erwerbswirtschaftliche Ziele verfolgte, kann sie in diesem Zusammenhang außer Betracht bleiben. Vgl. dazu Pohle: a. a. O. Bd. I. S. 65ff.

[25] Vgl. unten S. 250.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bauten widerstrebten, mußte gerade in der Periode der günstigen Konjunktur die Wohnungsproduktion früher oder später eingestellt werden; denn sie stand bei der Beschaffung ihrer Produktionsmittel und Kapitalien in Konkurrenz vor allem mit der Bautätigkeit für industrielle Zwecke, und diese Bautätigkeit empfing das Maß ihrer Rentabilität von den auf Änderungen der Gestehungskosten sehr leicht reagierenden Preisen der gewerblichen Erzeugnisse. Der Rhythmus der Wohnungsproduktion wurde eben durch starre Preise bestimmt, der Rhythmus der industriellen Bautätigkeit durch bewegliche[26].

Dem eigenartigen Charakter der Wohnungsproduktion entsprach das System ihrer Finanzierung; es bedeutete, trotz aller Mängel, die ihm anhaften mochten, eine in seiner Art ganz außerordentlich zweckmäßige Lösung der schwierigen Aufgabe, die gewaltigen, für den Wohnungsbau erforderlichen Kapitalien in periodischer Wiederkehr aufzubringen und sie langfristig in der Form festzulegen, daß eine Tilgung des Bauaufwandes nur in kleinen, alljährlich aus dem Ertrage des Mietobjektes abgezweigten Beträge stattfand und nach Bedarf auch auf unbestimmte Zeit verschoben werden konnte. Das System fand seine breite Grundlage in den Instituten des Hypothekarkredits (Pfandbriefanstalten, Sparkassen und Versicherungsanstalten), die aus zahllosen Quellen erspartes Volkseinkommen sammelten und es in Kapitalform dem Wohnungsbau zur Verfügung stellten, während jene, die vor allem zur Aufbringung dieses Kapitals beigesteuert hatten, die Besitzer der Pfandbriefe und die Inhaber der Spareinlagen, ihrerseits keineswegs gezwungen waren, ihre Ersparnisse in dieser Form dauernd festzulegen, da sie die erworbenen Pfandbriefe jederzeit wieder veräußern, ihre Spareinlagen jederzeit zurückziehen konnten[27]. Eine mehr oder minder

[26] Sehr lehrreich ist das von Wagemann in dem Aufsatze „Die gegenwärtige Wirtschaftslage im Lichte der Konjunkturforschung" (Deutsche Siedlungsprobleme, Berlin 1929, S. 273) veröffentlichte Schaubild, das auf den Untersuchungen des Instituts für Konjunkturforschung beruht. Es zeigt, wie in der Periode 1898—1913 für 32 Städte die Bewegung des Wohnungsbaues in ihrer Zu- und Abnahme zeitlich entgegengesetzt der Entwicklung der gewerblichen Bautätigkeit verlief.

[27] Der Umfang der langfristigen Realkredite wurde für die Vorkriegszeit auf 59—67 Milliarden Mark geschätzt; von den mündelsicheren Darlehen stammten etwa 18,4 Milliarden aus den Bodenkreditinstituten, 13 Milliarden aus den Beständen der Sparkassen, etwa 8,3 Milliarden von den Versicherungsträgern. Der Rest, die Nachhypotheken im Betrage von 19

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

weitgehende Bindung des von ihnen im Wohnungsbau investierten Kapitals nahmen bloß die Gläubiger der Nachhypotheken und die Hausbesitzer auf sich; sie waren auch die Träger des mit der Verwertung des Mietobjektes verknüpften Risikos und damit die Träger der Tendenzen, die im Sinne einer Steigerung der Mietzinse wirksam waren.

Dieses System der Finanzierung war auch für den geschilderten zyklischen Ablauf der Wohnungsproduktion nicht ohne Bedeutung. Gerade in der Depressionsperiode, wenn die Investition von Kapital in anderen Produktionszweigen keine Aussicht auf eine entsprechende Rentabilität bot, bevorzugte das langsam sich ansammelnde Sparkapital den Ankauf der festverzinslichen Pfandbriefe vor den in ihren Erträgnissen zweifelhaften Dividendenpapieren und stellte daher, da der Kurs der Pfandbriefe infolgedessen stieg, dem Wohnungsbau die zur langfristigen Investition erforderlichen Mittel zu verhältnismäßig günstigen Bedingungen zur Verfügung[28]. Auch die kurzfristigen Baukredite, die vom Bauunternehmer aufgenommen wurden, um die zur Bauführung erforderlichen Mittel bis zur endgültigen Finanzierung des Gebäudes zu erlangen, waren in dieser Periode zu entsprechenden Bedingungen leicht zu haben, da es an anderweitiger Gelegenheit zur vorübergehenden gut verzinslichen Kapitalanlage mangelte. Dagegen wirkte dieses System in den Zeiten der günstigen Konjunktur hemmend auf die Wohnungsproduktion; denn nun verteuerte die steigende Nachfrage nach

---

bis 27 Milliarden, waren von privater Seite geliehen. (Vgl. Harding: „Die Lage des deutschen Realkredits" usw. in Deutsche Siedlungsprobleme. Berlin 1929. S. 157.)

[28] Je höher der Kurs war, zu dem der Darlehenswerber die Pfandbriefe, in denen er das Darlehen ausbezahlt erhielt, börsenmäßig absetzen konnte, um so günstiger stellte sich für ihn der Zinsfuß der Hypothekendarlehen. Die Komplikationen, welche das System der Darlehensgewährung dadurch erfuhr, daß den Hypothekenbanken besondere Provisionen zu zahlen waren, die, in ihrer Höhe wechselnd, einem Ausgleiche des bedungenen Kapitalzinses dienten, änderten an den Wirkungen des Systems nichts Wesentliches. Entscheidend ist, daß die Wohnungsproduktion, die, im Gegensatz zu der Erzeugung von Gütern schnellen Konsums, mit langandauernden, gleichbleibenden Erträgnissen rechnen konnte, der Emission fest verzinslicher Effekten — im Gegensatz zu Dividendenpapieren mit schwankenden Erträgnissen — die erforderlichen wirtschaftlichen Grundlagen bot.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Kapital die Baukredite, und der Absatz der Pfandbriefe litt unter der Konkurrenz der Dividendenpapiere[29].

2. Der eigenartigen Natur der Wohnungsproduktion und ihrer Finanzierung entsprachen auch die im Wohnungsbau hervortretenden Unternehmungsformen. Jene Tendenzen zur Konzentration der Betriebe in horizontaler und vertikaler Richtung, die wir in anderen Produktionszweigen beobachten, fehlen hier fast gänzlich; eine Kombination aller oder wenigstens der wichtigsten an der Bauführung beteiligten Betriebe in großen, kapitalkräftigen Unternehmungen fand, auch in den Großstädten, nur in seltenen Ausnahmefällen statt, obwohl hier während einer Bauperiode Tausende von Mietobjekten mit gleicher Zweckbestimmung errichtet wurden. Diese Erscheinung erklärt sich vielleicht daraus, daß die meisten Wohngebäude in der Gestaltung von Grundriß und Bauausführung einen individuellen Charakter hatten und daher nicht zum Gegenstande einer Massenproduktion werden konnten.

Der Bauunternehmer, der sich mit der Erstellung von Wohngebäuden zur Weiterveräußerung befaßte, beschränkte sich daher regelmäßig auf die Ausführung einer relativ geringen Anzahl von Bauvorhaben; neben ihm waren, mit streng getrennten Funktionen, an der Bauführung andere Unternehmer beteiligt, vielfach kleinere, selbständige Baugewerbetreibende, Baumeister und Bauhandwerker. Da die weitgespannte Kreditorganisation auch kapitalschwachen Elementen die Teilnahme am Wohnungsbau ermöglichte, wurde die Verteilung des ihr eigentümlichen Risikos zu einem für die Organisation dieser Produktion sehr wichtigen Probleme. Diese Verteilung ist dadurch charakterisiert, daß jeweils die wirtschaftlich stärksten, an der Beistellung von Kapital und Produktionsmitteln beteiligten Wirtschaftsobjekte in der Lage waren, dieses Risiko auf die kapitalschwächeren Partner zu überwälzen; die Einsicht in diese Vorgänge liefert auch den Schlüssel zum

[29] Vgl. die instruktive geographische Darstellung der Beziehungen zwischen den Ziffern für den Zuwachs an Wohngebäuden in deutschen Städten und den Indexziffern der reagiblen Warenpreise für die Jahre 1895—1913 in den Vierteljahrsheften für Konjunkturforschung Heft 2, S. 39. In dieser Darstellung wurde die Kurve, welche die Gestaltung der Ergebnisse der Bauführung wiedergibt, um ein Jahr vordatiert, um das für die Bautätigkeit entscheidende Bild der Gestaltung der Bauvorhaben zu gewinnen. Über diese Zusammenhänge vgl. auch Spiethoff: Art. „Krisen" im H.W.B. der St.W. Bd. VI, S. 12ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Verständnisse der vielbeklagten, auf dem Baumarkte der Vorkriegszeit herrschenden Übelstände, deren Beseitigung die Gesetzgebung wiederholt, wenn auch ohne sonderlichen Erfolg, versuchte[30].

Das Risiko begann, wie schon bei der Darstellung der Entstehung der städtischen Grundrente angedeutet wurde, beim Terrainspekulanten, der die noch landwirtschaftlich genutzten, für eine Verbauung noch nicht reifen Grundstücke in Erwartung ihrer Preissteigerung erwarb und seine Aussichten auf Erzielung des erhofften Gewinnes in dem Maße gefährdet sah, als die Zeitspanne zwischen dem Ankaufe und der Veräußerung der Grundstücke sich verlängerte, das in den Boden gesteckte Kapital sich also automatisch durch Zuschreibung der Zinsen und Zinseszinsen erhöhte. Diese Situation wurde insbesondere in den Zeiten der Verknappung des allgemeinen Kapitalmarktes kritisch, wenn der Kapitalzins stieg, während gerade in diesen Perioden infolge der allgemein gesteigerten wirtschaftlichen Tätigkeit die Kosten der Baumaterialien und wohl auch die Arbeitslöhne in die Höhe gingen und im Verein mit der Verteuerung des für die Wohnungsproduktion erforderlichen Kredits die Bauführung erschwerten. Von dem Terrainspekulanten ging daher, vor allem in diesen für den Wohnungsbau weniger günstigen Perioden, eine starke Anregung zur Errichtung von Neubauten aus; denn erst die Bebauung des Grundes gestattete die Realisierung der städtischen Grundrente durch Eskomptierung des zu erwartenden Mietertrags. Der Terrainspekulant war daher nicht selten geneigt, dem Bauunternehmer die Bauparzellen zu günstigen Bedingungen, vielfach gegen Stundung des Kaufpreises, zu überlassen, welch letzterer auf der Realität sichergestellt wurde, für seine Verzinsung und Tilgung aus den Erträgnissen des Mietobjekts mithin einen rechtlich

[30] Die mit der großstädtischen Wohnungsproduktion verknüpften Erscheinungen wurden vielfach, unter den verschiedensten Gesichtspunkten und mit wechselnder Problemstellung, vor allem in Einzeluntersuchungen behandelt. Sie wurden auch in den „Verhandlungen der Sozialisierungskommission zur Neuregelung des Wohnungswesens" (1921) eingehend erörtert. Unter den Schriften der jüngsten Zeit verdient die übersichtliche Darstellung dieser Vorgänge bei Hunck: „Freie Wirtschaft und Zwangswirtschaft im Wohnungswesen", Rostock 1929, S. 29ff., Erwähnung. Hier wird versucht, die Ausbildung der für die großstädtische Wohnungsproduktion typischen Unternehmungs- und Finanzierungsformen aus der dem kapitalistischen Wirtschaftssystem innewohnenden Dynamik zu erklären. Diese Darstellung hat mir bei Bearbeitung des vorliegenden Kapitels gute Dienste geleistet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

geschützten Anspruch erlangte. Der Grundstückspreis, der auf diesem Wege festgesetzt wurde, ging als Kostenelement in die vom Bauunternehmer vorgenommene Berechnung des gesamten Bauaufwandes ein; war er, mit Rücksicht auf die dauernde Ertragsfähigkeit des Gebäudes, in seiner Höhe nicht gerechtfertigt, so hatten die wirtschaftlichen Nachmänner des Terrainspekulanten den Verlust zu tragen, wofern sich dieser nicht genötigt sah, anderen, wirtschaftlich stärkeren Gläubigern des Bauunternehmers für deren Forderungen den Vorrang vor der seinigen einzuräumen; bei einer etwaigen Zwangsversteigerung des Gebäudes mochte er dann selbst einen Verlust erleiden[31].

Das Streben, den parzellierten Grund und Boden zu einem verhältnismäßig hohen Verkaufspreise abzusetzen, ließ sich um so leichter verwirklichen, je eher sich ein Bauunternehmer bereit fand, seinerseits das mit der Bauführung verknüpfte Risiko zu übernehmen, und in dieser Lage befanden sich vor allem solche Unternehmer, die nur ein geringes eigenes Kapital aufs Spiel setzten und denen die fortschreitende Organisation des Kredits die Durchführung des Bauvorhabens zum allergrößten Teile mit erborgtem Gelde ermöglichte; fremde Mittel wurden ihnen zunächst für die Dauer der Bauführung meist von Privatpersonen als kurzfristiger Baukredit zur Verfügung gestellt[32]; auch die Baustofflieferanten und Bauhandwerker beteiligten sich häufig an der Finanzierung des Bauvorhabens durch Stundung der ihnen zustehenden Forderungen. Vielfach übernahmen die von den Interessen ihres Gewerbetriebs geleiteten Baugewerbetreibenden selbst die Rolle des Bauunternehmers; daneben entwickelte sich, besonders in den Großstädten, als eigene Unternehmerkategorie der „reine" Bauunternehmer, der sich lediglich mit der Organisation der Produktion und der Beschaffung der hierzu erforderlichen Geldmittel befaßte und in seiner Tätigkeit von allen an der Wohnungsproduktion interessierten Elementen, den Terrainspekulanten, den Bauhandwerkern, den Lieferanten der Baumaterialien, unterstützt wurde. Je weniger er über eigenes Kapital verfügte, um so eher konnte er, insbesondere in

[31] Die mannigfachen, insbesondere von Terraingesellschaften und ihren Teilhabern geübten sonstigen Methoden, ihr wirtschaftliches Risiko zu vermindern, sind für die vorliegende Darstellung kaum von Bedeutung.

[32] Dieser Baukredit wurde meist mit zwei Dritteln des nach dem Bauvorhaben geschätzten Gebäudewertes bemessen, mit dem Fortschreiten des Baues in Raten ausbezahlt und auf dem Objekte sichergestellt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zeiten der Kreditverteuerung oder steigender Baukostenpreise, oder endlich, wenn die Veräußerung des fertiggestellten Neubaues auf Schwierigkeiten stieß, mit der Erfüllung der übernommenen Zahlungsverpflichtungen ins Gedränge geraten. Die an der Durchführung des Baues beteiligten Gewerbetreibenden sahen sich daher vielfach veranlaßt, in ihre Kostenrechnungen eine Risikoprämie zum Ausgleiche der ihnen drohenden Zahlungsausfälle einzustellen, während der Bauunternehmer an der Bauausführung vielfach, auch auf Kosten der Solidität, Ersparnisse zu erzielen bestrebt war. Dieses System der gegenseitigen Über- und Rückwälzung des wirtschaftlichen Risikos, das seine Ergänzung in der Gewährung von Vermittlerprovisionen und Risikoprämien bei Erlangung des Baukredits fand, verteuerte begreiflicherweise die Bauführung, da es die Anrechnung von mancherlei unwirtschaftlichen Kostenelementen veranlaßte[33].

Andererseits entsprach dieses System so sehr den Interessen der in der Wohnungsproduktion führenden Kreise, daß die Versuche der Gesetzgebung, insbesondere die Bauhandwerker vor einer Gefährdung ihrer Forderungen zu schützen, ziemlich ergebnislos blieben[34].

3. War dann das Gebäude fertiggestellt, so wurden die zunächst kurzfristig bis zur Baubollendung gewährten Kredite in langfristige Hypothekardarlehen umgewandelt, die mit ihrer Verzinsung und Tilgung auf die nunmehr dauernd zu erwartenden Mieterträgnisse des Gebäudes rechnen konnten. Es ist begreiflich, daß nunmehr der Bauunternehmer das größte Interesse daran hatte, ein möglichst hohes Hypothekardarlehen zu erhalten, da er das Objekt um so leichter veräußern konnte, je geringer der Kaufschillingsrest war, den der Erwerber aus eigenen Mitteln aufzubringen hatte. Den Bauunternehmer schreckte auch keineswegs der Gedanke, das Gebäude dauernd mit einer durch den Mietertrag nicht gerechtfertigten Zahlungsverpflichtung zu be-

[33] Von Albrecht-Dernburg („Geld für Kleinwohnungen", Berlin 1915, S. 82ff.) wurde die aus diesem Systeme resultierende Verteuerung des „Großberliner Massenmiethauses" auf ein Viertel bis ein Drittel seiner wirtschaftlich gerechtfertigten Gestehungskosten geschätzt.

[34] Dies gilt u. a. von den Vorschriften des Gesetzes vom 1. Juni 1909: Den Bauforderungen sollte eine bevorzugte Sicherheit gewährleistet werden, sei es, daß eine Summe in der Höhe eines Drittels der Baukosten hinterlegt oder daß eine Hypothek in der Höhe von drei Vierteln des geschätzten Baustellenwertes zu ihren Gunsten eingetragen wurde.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

lasten; im Gegenteil, eine höhere Belastung konnte unter Umständen die Voraussetzung für die Erzielung eines höheren Kaufpreises bieten[35].

Die Belehnung sollte ihr Maß grundsätzlich von dem künftigen Ertrage des Objekts erhalten, doch war dieser nicht immer mit Sicherheit zu bestimmen. Daneben war wohl auch der künftige „Verkehrswert" der Realität zu berücksichtigen, da die Hypothek im Falle einer Gefährdung ihrer Verzinsung und Tilgung ihre Deckung in dem Erlös aus der Versteigerung des Objekts finden mußte. Angesichts der Tendenzen, die im Sinne einer möglichst hohen Bewertung der Grundstücke wirkten, bildete die „Taxation" zum Zwecke der Belehnung ein anderes dunkles Kapitel der Wohnungswirtschaft der Vorkriegszeit.

Die Schätzung eines Grundstücks zu Belehnungszwecken ist im Grunde von vornherein mit dem Widerspruche behaftet, daß sie auf die Bestimmung des vollen Ertragswertes des Objekts abzielt, während dieser gerade dann kaum zu realisieren ist, wenn das Objekt zwangsweise veräußert wird, weil sein Besitzer die übernommenen Verbindlichkeiten nicht erfüllen kann. Je größer die Differenz zwischen dem für die Belehnung maßgebenden Schätzungswerte und dem Veräußerungspreis ist, um so größer der Verlust, der den Hypothekargläubigern droht. Ein anderer, der Schätzung inhärenter Widerspruch besteht darin, daß auf die Bestimmung des Gebäudewertes der Kapitalisierungsfaktor einen maßgebenden Einfluß übt, der bei Erhöhung des marktgängigen Kapitalzinsfußes sinkt, was automatisch, auch bei gleichbleibenden Erträgnissen, eine Verminderung des Ertragswertes zur Folge hat. Gelangt in dem Kapitalzinsfuß der Preis für die Überlassung eines auf Geldeinheiten lautenden Kapitals zum Ausdruck, so wird dieser Preis in hohem Grade durch Änderungen in der Kaufkraft des Geldes bestimmt; dagegen ist die Bildung der Mietzinse dadurch charakterisiert, daß sie auf derartige Änderungen weit langsamer

[35] Insofern ist die von Eberstadt („Handbuch des Wohnungswesens", Berlin 1909, S. 113ff.) verfochtene Behauptung richtig, daß die Höhe der Verschuldung mietzinssteigernd wirkte. Sie bestimmte für die Rentabilitätsrechnung einen Mindestertrag des Gebäudes, dessen Verwendung dauernd festgelegt war und der, im Verein mit den laufenden Kosten der Erhaltung und Verwaltung des Gebäudes, von den Mietern unter allen Umständen geleistet werden mußte. Je höher die Belehnung, um so geringer war der elastische Teil des Ertrags — jener Anteil, der auf den Hausbesitzer entfiel und daher in Perioden vorübergehender allgemeiner Preissteigerung eine Verminderung gestattet hätte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

reagiert, der Mietertrag des Objekts, in Geldeinheiten ausgedrückt, auch bei Änderungen der Kaufkraft des Geldes auf den übrigen Märkten zunächst konstant bleibt.

So spielten denn bei der Schätzung des Gebäudewertes für Belehnungszwecke neben den in die Vergangenheit weisenden Gestehungskosten der „gemeine Wert" oder Verkehrswert und der Ertragswert eine wechselnde Rolle; die beiden letzteren beruhten auf einer Beurteilung der künftigen Lage des Realitäten- bzw. Wohnungsmarktes; der subjektiven Auffassung dieser künftigen Situation seitens der mit der Vornahme der Schätzung betrauten Personen war daher ein weiter Spielraum gegeben. Eine praktische Konsequenz der mangelnden Sicherheit der für die Bewertung maßgebenden Elemente war die Scheidung der Belehnung des Objekts in die „mündelsichere" erste Hypothek, die nach aller Erfahrung in einem etwaigen Versteigerungserlös unter allen Umständen ihre Deckung finden würde, und in die Nachhypotheken, deren Bedingungen eine entsprechende Risikoprämie als Kompensation für die geminderte Sicherheit enthielten.

Die Frage einer zweckmäßigen Regelung des Schätzungswesens bildete in der Vorkriegszeit den Gegenstand immer erneuter eingehender Erörterungen und Vorschläge. Einen Schutz gegen die Gefahr, daß bei Bemessung der ersten Hypothek ein ungerechtfertigt hoher Schätzungswert angenommen wurde, sollten jene Vorschriften bieten, welche die Vornahme der Schätzung besonderen behördlichen Organen vorbehielten.

Auch die wachsenden Schwierigkeiten, denen die Beschaffung der Nachhypotheken begegnete, hatten ihren Grund zum guten Teil darin, daß bei der Gewährung der ersten Hypothek, insbesondere in Zeiten der Geldflüssigkeit, die Beleihungsfähigkeit der Mietobjekte von den Kreditinstituten zu hoch angesetzt wurde. Die „mündelsichere" Belehnung überstieg nicht selten 70% des Verkehrswertes des Grundstücks. Für den Geldgeber der Nachhypothek, der annehmen durfte, daß sich diese Belehnung im Rahmen der für die mündelsichere Hypothek gesetzlich vorgesehenen Grenze von 60% halte, ergab sich daher die Gefahr, daß seine Forderung bis hart an den vollen Verkehrswert des Objekts heranreichte, der natürlich im Falle einer Versteigerung nicht zu erzielen war. Wollte der Gläubiger der Nachhypothek in diesem Falle keinen empfindlichen Verlust erleiden, so mußte er das Objekt selbst erstehen. Dieses gesteigerte, mit der Gewährung von Nach-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

hypotheken verbundene Risiko kam nicht nur in den Bedingungen zum Ausdruck, unter denen sie gegeben wurden[36], sondern auch darin, daß sie vergleichsweise kurzfristig waren, so daß der Eigentümer des Hauses nach Ablauf weniger Jahre wieder vor der Frage stand, zu welchen Bedingungen er, wenn überhaupt, eine Erneuerung der Belehnung erhalten würde. Auch diese Kreditnot trug dazu bei, den Anreiz zu Mietzinssteigerungen zu verstärken, insbesondere in der Zeit der Hochkonjunktur, wenn sich Mangel an Kapital fühlbar machte[37].

4. Je besser es nun den kapitalkräftigen Teilnehmern an dem Prozesse der Wohnungsproduktion, insbesondere den Terrainspekulanten, unter Umständen auch den Lieferanten der Baumaterialien gelungen war, die kommenden Mieterträgnisse, vielleicht sogar deren künftige Steigerungen in den Preisen der von ihnen in die Produktion eingebrachten Güter zu eskomptieren, je höher die unwirtschaftlichen Mehrkosten waren, die vor allem aus der Risikoüberwälzung oder aus der Wahl eines für die Produktion ungünstigen Zeitpunktes resultierten, um so höher war auch das Kapital, das zur definitiven Investitition nach Beendigung des Baues zum allergrößten Teile in Form von Hypothekardarlehen aufgebracht werden mußte, um so höher war der Kaufpreis, den der Bauunternehmer, der das Objekt ja zum Zwecke der Veräußerung erstellt hatte, von jenem fordern mußte, der es zum

---

[36] Der Zinsfuß der Nachhypotheken betrug regelmäßig 5%. Es fanden indes unter verschiedenen Titeln Abzüge vom Darlehenskapital statt, die oft 10—15% des letzteren erreichten.

[37] Bei den Vorschlägen, die auf eine Behebung dieser Kreditnot abzielten, handelte es sich vor allem um einen Schutz der Nachhypotheken im Wege der Hypothekenversicherung. Als eine besondere Form der Verbürgung kam auch die sogenannte Ausbietungsgarantie in Betracht, eine Konstruktion der Haftung in der Form, daß im Falle einer Zwangsversteigerung der belehnten Liegenschaft das Institut, das die Garantie übernommen hatte, verpflichtet war, einen Kaufpreis zu bieten, der zum mindesten die garantierte Hypothek deckte.

Die mehrfach unternommenen Versuche, die Beschaffung der Nachhypotheken im Wege einer genossenschaftlichen Organisation des Realkredits durchzuführen, hatten nur einen geringen Erfolg. Vgl. Bitter in „Deutsche Siedlungsprobleme". Berlin 1929. S. 144.

Zur Erstattung von Vorschlägen über die Reform des Hypothekarkredits hatte die Reichsregierung eine Immobiliar-Kredit-Kommission bestellt, die auf Grund einer Entschließung des Reichstags vom 27. Juni 1913 einberufen worden war.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zwecke der ertragbringenden Verwertung durch Vermietung der Wohnungen und Geschäftslokale erwarb. Diese Erwerbung wurde allerdings dadurch erleichtert, daß der allergrößte Teil der Gestehungskosten durch die hypothekarische Belehnung schon aufgebracht war, so daß der Hauseigentümer in den Besitz des Hauses gegen Zahlung eines geringen Kaufschillingrestes gelangen konnte, der die Differenz zwischen dem Gesamtaufwande und der Gesamtbelehnung deckte. Von dem Ertrage des Mietobjekts stand dem Hauseigentümer dauernd nur jener Teil zur freien Verfügung, der sich nach Erfüllung aller laufenden, auf dem Hause lastenden Zahlungsverpflichtungen und nach Bestreitung der Erhaltungskosten ergab. In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle, insbesondere bei den Massenmiethäusern mit Kleinwohnungen, hatte daher der Hausbesitzer wirtschaftlich die Funktion eines Organs, das im Dienste der Hypothekargläubiger für die ertragbringende Verwertung und für die Erhaltung des Mietobjekts sorgte und an dessen Erträgnissen beteiligt war. Sein Interesse an der Besorgung dieser Funktion bestand in einer möglichst hohen Verzinsung jenes vergleichsweise geringen Kapitals, das er selbst in Form des erwähnten Kaufschillingsrestes zur Finanzierung beigesteuert hatte. In dieser Verzinsung lag auch das Entgelt für die mit der Verwaltung des Hauses verknüpfte Betätigung[38]. Ein etwaiger Sondergewinn konnte sich für ihn aus der Erzielung von Mehrerträgnissen des Objekts bei unveränderter Höhe seiner aus den Hypothekardarlehen resultierenden Zahlungsverpflichtungen ergeben. So war der Ertrag des Objektes, der der Verzinsung und fortlaufenden Tilgung des investierten Kapitals zu dienen hatte[39], durch rechtlich streng geschützte Verpflichtungen auf

[38] In den Verhandlungen der Sozialisierungskommission über das Wohnungswesen (S. 123/9) bezifferten die Fachleute das Reineinkommen, das aus der Verwertung des Wohngebäudes für den Hausbesitzer resultierte, mit einer 8—10%igen Verzinsung des Kapitals, das er selbst im Hause angelegt hatte. Denn neben der normalen 5%igen Verzinsung des Eigenkapitals stellte der Hausbesitzer in seiner Ertragsrechnung noch 1% des ganzen Kaufpreises als „Überschuß" in Rechnung, als Entgelt für seine Verwaltungstätigkeit.

[39] Die Amortisationshypothek, die den Schuldner verpflichtet, alljährlich einen bestimmten Teil der Schuld abzutragen, wurde allerdings, namentlich in Norddeutschland, in steigendem Maße durch das Zinsdarlehen verdrängt, das kündbar war, keine Tilgung vorsah, und nur für eine verhältnismäßig kurze Zeit gewährt wurde. (Vgl. die Verhandl. der Sozialisierungskom-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

alle an der endgültigen Finanzierung beteiligten Partner aufgeteilt, deren wirtschaftliches Risiko nach der juristischen Form ihrer auf das Objekt gerichteten Ansprüche abgestuft war. Hatte der Hauseigentümer mit seiner Kapitalbeteiligung das größte Risiko zu tragen, so hatte er auch die Chance, von einer etwaigen Steigerung der Erträgnisse zu profitieren, an der die Forderungen der übrigen Partner des Finanzierungsprozesses keinen unmittelbaren Anteil hatten.

Diese Chance resultierte aus der im Systeme der Wohnungswirtschaft der Vorkriegszeit wirkenden Dynamik[40] als Ergebnis des Wechselspiels von vier verschiedenen Märkten; auf jedem dieser Märkte verliefen die Änderungen in der Kaufkraft des Geldes zeitlich und auch in ihrem Ausmaße jeweils anders als auf den übrigen. Für die Gestaltung der Preise auf dem Markte der zur Wohnungsproduktion erforderlichen Güter (Baumaterialien, Arbeitsleistungen u. dgl.) war die allgemeine, durch starke Schwankungen charakterisierte Bewegung der Güterpreise maßgebend, die dem allgemeinen Verlaufe der wirtschaftlichen Konjunktur folgte. Etwas anders war das Verhalten des Kapitalmarkts, der auf Änderungen in der Kaufkraft des Geldes, die sich auf dem Gütermarkte vollzogen hatten, meist weit langsamer und nachhaltiger reagierte. Der allgemeine Zinsfuß stieg regelmäßig erst gegen das Ende der wirtschaftlichen Konjunktur, nachdem die Güterpreise längst eine scharfe, nach aufwärts gerichtete Bewegung eingeschlagen hatten. Anderseits blieb der Kapitalzinsfuß auch in der Periode der Krise und der nachfolgenden Depression noch lange Zeit verhältnismäßig hoch, nachdem die Güterpreise längst gesunken waren. Von diesen beiden Elementen aber, den Kosten der Bauführung und dem Kapitalzinsfuße, wurden die Gestehungskosten der Neubauten und damit die Rentabilität der letzteren bestimmt. Von hier nahmen — auf dem Umwege über den Verlauf der Bautätigkeit und die Gestaltung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte — jene Tendenzen ihren Ausgang, die in der Richtung einer allgemeinen Steigerung der Mietzinse wirksam waren.

Sanken dagegen die Baukosten und fiel der Kapitalzinsfuß, so übte

---

mission. S. 136ff.). Der Grund dieser Erscheinung ist darin zu suchen, daß der Hausbesitzer, der stets an eine vorteilhafte Veräußerung des Mietobjekts dachte, gar kein Interesse daran hatte, die hypothekarische Belastung zu vermindern, da dies die Veräußerung erschwerte.

[40] Vgl. oben S. 183.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die daraus resultierende Verringerung der Gestehungskosten der Neubauten regelmäßig nicht den entsprechenden Einfluß auf die Bildung der Mietzinse. Denn auf dem allgemeinen Wohnungsmarkte vollzog sich die Anpassung der Mietzinse an die Änderungen in der Kaufkraft des Geldes regelmäßig nur in einer Richtung. Die Anpassung erfolgte sprunghaft dann, wenn die Kaufkraft des Geldes auf dem allgemeinen Gütermarkte in der Periode der Hochkonjunktur gesunken war. Dagegen vermochte sich die Steigerung der Kaufkraft des Geldes, die in der Depressionsperiode stattfand, auf dem Wohnungsmarkte nur in Ausnahmsfällen durchzusetzen.

Diese Tendenzen erhielten durch den Realitätenmarkt, dessen integrierenden Teil der Bodenmarkt bildete, eine starke Unterstützung. Bei der Berechnung des für den Verkaufspreis des Objektes maßgebenden Ertragswerts wurde vielfach die zu erwartende Steigerung der Mietzinse eskomptiert, also mit einer geringeren Kaufkraft des Geldes auf dem Wohnungsmarkte gerechnet, als sie in den geltenden Mietzinsen verwirklicht war.

Soweit daher der Hausbesitzer eine Steigerung des Ertrags seines Mietobjekts anstrebte, wurde er durch die Erhöhung der Gestehungskosten der Neubauten begünstigt, die vom allgemeinen Gütermarkte wie vom Kapitalmarkte her wirksam wurde. Die Steigerung der Mietzinse, die er durchsetzte, bedeutete zunächst nur eine Anpassung der letzteren an die geänderte allgemeine Kaufkraft des Geldes; sie wurde zu einer reellen Ertragssteigerung, wenn jene Kaufkraft sich wieder hob, während der Grundstücksmarkt in den gesteigerten Grundstückspreisen den Mehrertrag dauernd festhielt und um diesen Mehrertrag die Gestehungskosten der künftigen Wohnungsproduktion dauernd erhöhte.

In dem ungestörten Bezuge dieser auf der Differenz wechselnder Gestehungskosten beruhenden Rente wurde der Hausbesitzer allerdings unter Umständen durch den Gläubiger der Nachhypothek bedroht, dem es, insbesondere in den Zeiten der Kapitalverknappung, nicht selten gelingen mochte, einen entsprechenden Anteil des Mehrertrags durch Gestaltung seiner Darlehensbedingungen für sich in Anpruch zu nehmen.

Hatte der Gebäudewert als Grundlage der hypothekarischen Belehnung sein Maß einmal von den gesteigerten Mieterträgnissen empfangen, dann war eine Erneuerung der aufkündbaren Hypothekardarlehen in ihrem bisherigen Umfange in Frage gestellt, wenn die Miet-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zinse sanken. Der Hausbesitzer setzte daher alles daran, ein Hinabgleiten der Mietzinse zu verhindern, zog es unter Umständen vor, einzelne Wohnungen leerstehen zu lassen, statt sie zu einem verringerten Mietzinse abzugeben, und entschloß sich zu Zinsnachlässen eigentlich nur dann, wenn die Zeit für den Abbruch des Gebäudes herankam.

Das Mißverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot, das sich auf dem Wohnungsmarkte infolge des intermittierenden Charakters der Bautätigkeit vor allem in den Zeiten der Hochkonjunktur regelmäßig ergab, gewährte dem Hausbesitzer der Vorkriegszeit eine außerordentlich überlegene Stellung vor allem gegenüber dem Mieter der Kleinwohnung, eine Stellung, die noch durch das damals geltende Mietrecht sehr gestärkt wurde. Dagegen hat es auf dem Wohnungsmarkte niemals eine monopolartige Beherrschung des Angebots durch kapitalkräftige Gesellschaften gegeben; der Hausbesitzer kleinbürgerlicher Herkunft, der mit seinen Ersparnissen ein Miethaus oder einige wenige Häuser erworben hatte, blieb in den deutschen Städten eine typische Erscheinung[41].

5. Unter den Nachteilen dieses Systems der Wohnungswirtschaft, das die städtische Bevölkerung in öden Massenmiethäusern zusammendrängte, litt vor allem die arbeitende Bevölkerung der Großstädte. War das mit der Verwertung der Kleinwohnungen verbundene Risiko regelmäßig größer als jenes, das sich bei der Vermietung großer Wohnungen ergab, so war die Steigerung der Mietzinse dort durch den häufigen Wechsel der Mietparteien erleichtert; zudem machte sich in den Zeiten der Hochkonjunktur gerade der Mangel an Kleinwohnungen am stärksten fühlbar. Je kleiner die Wohnung war, um so größer war der auf den Quadratmeter nutzbarer Fläche entfallende Teil des Mietzinses[42]; je kleiner das Einkommen, um so größer war der Anteil, der

[41] Vgl. die Verhandlungen der Sozialisierungskommission, S. 114.

[42] Die Kleinwohnungen erforderten einen höheren Aufwand an Verwaltungskosten als die größeren Wohnungen (vgl. die Verh. der Sozialisierungskomm., S. 166 und 176). Dazu kamen höhere Kosten der Instandhaltung, z. T. eine Folge des häufigen Wechsels der Parteien, endlich Mietausfälle. Alle diese Momente steigerten die mit dem Besitze des Kleinwohnungshauses verbunden laufenden Auslagen. Auch das System des Städtebaus (Aufteilung der Baublöcke, Straßenbaukosten, Vorschriften der Bau- und Feuerpolizei) wirkten steigernd auf die Gestehungskosten der Kleinwohnungen. (Vgl. Bechtel, „Qualitative und quantitative Wohnungspolitik" in den Jahrb. f. Nat. u. Stat., Bd. 121, 1923, S. 325.)

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

davon auf den Mietaufwand entfiel; daher die weite Verbreitung des unseligen Systems, durch Aufnahme von Schlafgängern und Bettgehern in die Familienwohnung einen Zuschuß zur Bestreitung des Mietaufwands zu gewinnen. Im Bilde der modernen Großstadt waren die Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen eine der traurigsten Erscheinungen.

Für die Errichtung von Kleinhäusern, insbesondere von Einfamilienhäusern fehlte es in diesem Systeme — wenigstens auf dem europäischen Kontinente — gänzlich an den kreditwirtschaftlichen Voraussetzungen; der Bau solcher Häuser wurde in größerem Umfange nur dort unternommen, wo Körperschaften gemeinnützigen Charakters, insbesondere Genossenschaften oder Gemeinden, die Organisierung und Förderung dieser Art von Wohnungsproduktion übernahmen. Sie spielte indes keineswegs eine maßgebende Rolle. Das gleiche gilt im Grunde von dieser Art von Bautätigkeit überhaupt, auch soweit sie die Erstellung von Mehrfamilienhäusern unternahm. So ansehnlich auch die Leistungen der gemeinnützigen, nicht auf Erzielung eines Erwerbs oder Gewinns gerichteten Bautätigkeit gewesen sind, und so erfolgreich sie auch in der Richtung einer Verbesserung der Qualität der Wohnungen gewirkt hat, quantitativ kamen ihre Ergebnisse neben jenen der privatwirtschaftlichen Bautätigkeit kaum in Betracht[43], und sie vermochte auch keinen Einfluß auf die Gestaltung der Mietzinse auszuüben.

Von entscheidender Bedeutung für die Wohnungsproduktion wurden die gemeinnützigen Bauvereinigungen erst nach dem Kriege, als die Privatwirtschaft sich auf diesem Gebiete nicht mehr mit Aussicht auf Rentabilität betätigen konnte. Es bleibt das große Verdienst der Träger jener genossenschaftlichen Bewegung, daß sie die Organisationsformen geschaffen haben, die eine geeignete Grundlage für die Gestaltung des Wohnungsbaues im Systeme der Zwangswirtschaft boten.

[43] Die Gesamtzahl der in der Zeit vor dem Kriege von den Baugenossenschaften Deutschlands überhaupt errichteten Häuser belief sich auf rund 21 000; die Gestehungskosten dieser Häuser wurden mit etwa ½ Milliarde Mark beziffert, während im deutschen Wohnungsbau alljährlich etwa 1½ Milliarden Mark investiert wurden. Vgl. Schaaf, „Die gemeinnützigen Bauvereinigungen in Deutschland". Diss. 1926. S. 7.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

C. Das System der Wohnungszwangswirtschaft.

a) Die gemeinwirtschaftliche Organisation der Wohnungswirtschaft.

1. Die Darstellung der Wohnungsproduktion und ihrer Finanzierung im Systeme der freien Wirtschaft macht es wohl vollends verständlich, warum die privatwirtschaftliche Bautätigkeit dauernd gelähmt war, sobald die Bildung der Mietzinse in den bestehenden Wohnungen weitgehenden Beschränkungen unterworfen wurde, mit der Wirkung, daß sich zwischen dem für die Neubauwohnungen wirtschaftlich gerechtfertigten Mietaufwande und der gesetzlichen Miete eine weite Spanne ergab. Auch wenn wir gänzlich von den Zeiten der schlimmsten Inflation und ihren für das ganze Wirtschaftsleben verheerenden Folgen absehen — es bedeutete die Bindung der Mietzinse an eine durch das Gesetz vorgeschriebene Höhe, daß jene relative Stabilität der Mietzinse, die schon in der freien Wohnungswirtschaft in der Periode der Hochkonjunktur die Bautätigkeit zum Stillstand gebracht hatte, nun in außerordentlich verschärfter Form in einen Dauerzustand verwandelt worden war. Denn der zur Belebung der privatwirtschaftlichen Bautätigkeit unentbehrliche Zusammenhang zwischen dem Mietertrage auch der bestehenden Wohngebäude und ihren Reproduktionskosten war durch die gesetzliche Regelung völlig aufgehoben worden.

Aus dieser Lage war ein Ausweg um so schwerer zu finden, als sich die Einkommensverhältnisse der breiten Schichten der Bevölkerung an die gesetzlichen Mieten angepaßt hatten, eine sprunghafte Steigerung dieser Mietzinse auf die durch die Rentabilität der Neubauten erforderliche Höhe daher jedenfalls eine förmliche Revolution aller Einkommensverhältnisse, aller Produktionskosten und Preise zur Folge gehabt hätte. Dazu kam, daß die Steigerung der Mietzinse, die sich bei Freiheit des Wohnungsmarktes ergeben hätte, wohl weit über jenes Maß hinausgegangen wäre, das der Anpassung der Mietzinse an die Kaufkraft des Geldes auf den übrigen Gütermärkten entsprach. Denn eine besonders scharfe Hausse der Preise für Baumaterialien war unausbleiblich, wenn die Wohnungsproduktion mit ihrem vollen Bedarfe an den Baumarkt plötzlich herantrat; vielfach herrschte auch Mangel an Bauarbeitern, und es war daher zu erwarten, daß die Löhne der letzteren über das sonst geltende Lohnniveau hinaussteigen würden, sobald sich die Bautätigkeit wieder belebte. Endlich mußte die Nach-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

frage nach dem für die Errichtung von Neubauten erforderlichen Kapital den ohnehin herrschenden Kapitalmangel noch verschärfen und zu einer außerordentlichen Verteuerung des Hypothekarkredits führen, dem bei der Berechnung der Rentabilität der Häuser die Rolle eines sehr wichtigen Kostenelements zukommt.

Wäre es unter diesen Umständen, selbst wenn man die „Valorisierung" der Mietzinse sehr rasch hätte durchführen können, überhaupt ratsam gewesen, alle geltenden Mietzinsbeschränkungen sogleich restlos aufzuheben und zu gestatten, daß die Mietzinse auch in den schon bestehenden Häusern auf ein Niveau getrieben würden, das lediglich durch den vielleicht ganz ungewöhnlich hohen Bauaufwand einer nicht lange währenden Übergangszeit gerechtfertigt war? Denn man durfte erwarten, daß im Zusammenhange mit einem früher oder später sich vollziehenden allgemeinen Rückgange der Preise und vielleicht auch mit der fortschreitenden Rationalisierung der Bauindustrie in absehbarer Zeit eine entsprechende Senkung der Baukosten eintreten, daß mit der zunehmenden Spartätigkeit auch die Lage des Kapitalmarktes sich günstiger gestalten würde. Es schien daher auch aus diesem Grunde bedenklich, die Freiheit der Mietzinsbildung zuzulassen, angesichts der schon erwähnten alten Erfahrung, daß sich ein Mietzinsniveau, das einmal erreicht ist, kaum wieder herabdrücken läßt. Denn die Bewertung der Häuser und Grundstücke nimmt alsbald die aus dem Mietzinse sich etwa ergebende Rente als Grundlage; der auf diese Weise ermittelte und bestimmte Wert wird maßgebend für jede weitere Ertragsrechnung[44].

Endlich sträubte sich begreiflicherweise die öffentliche Meinung dagegen, den Hauseigentümern, die infolge der Mieterschutzgesetzgebung das aus dem Hause fließende Einkommen verloren hatten — ein Schicksal, das sie mit allen jenen teilten, die im Bezuge einer Geldrente standen —, dieses Einkommen samt dem ihm entsprechenden Kapitale in erhöhtem Ausmaße auf Kosten der übrigen Bevölkerung wieder zu sichern; und dieses Argument wog um so schwerer, als die Häuser vielfach ihre Besitzer gewechselt hatten und die nunmehrigen Eigentümer — zum Teile waren es sogar Ausländer — in den Zeiten der Geldentwertung vielfach zu einem sehr geringen Kaufpreise in den Besitz der Objekte gelangt waren.

---

[44] Vgl. auch oben S. 182.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

2. Die Gegner des kapitalistischen Wirtschaftssystems hielten unter diesen Umständen den Zeitpunkt für eine radikale Änderung der Wohnungswirtschaft für gekommen[45]. Sie forderten im wesentlichen, daß man auf die Wohnungsproduktion durch die private Bautätigkeit gänzlich verzichte und die Erstellung neuer Wohnungen mit Hilfe der öffentlichen Mittel durch die Organe der öffentlichen Verwaltung — unter Umständen im Vereine mit den Organisationen der gemeinnützigen Bautätigkeit — durchführe[46]. In diesem Falle konnte man dauernd davon Abstand nehmen, die Mietzinse in den Neubauten derart zu gestalten, daß die Rentabilität der letzteren gesichert wäre. Man konnte diese Mietzinse vielmehr auf dem vergleichsweise niedrigen Niveau halten, an das sich die Einkommensbildung und Einkommensverwendung der breiten Schichten der Bevölkerung ohne sonderliche Erhöhung der Löhne und Gehälter anpassen ließ. Die Verzinsung und Amortisierung des in den bestehenden Wohnungen investierten Kapitals konnte dann gänzlich und dauernd wegfallen; soweit der Mietzins die zur Erhaltung und Verwaltung dieser Häuser erforderlichen Aufwendungen überstieg, konnte er die Mittel bieten, neue Wohnungen herzustellen. Das für den Bau der letzteren erforderliche Kapital ließ sich auf diese Weise gewinnen, ohne daß man mit einem Anspruche auf Verzinsung und Tilgung zu rechnen hatte. Es ließ sich auch eine Staffelung der Mietzinse unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mieter und des Wohnungsbedarfs vornehmen. Auch für die Verwaltung der sozialisierten Wohnungen kamen verschiedene Möglichkeiten in Betracht.

Eine Wohnungspolitik dieser Art, die dahin abzielt, die privatwirtschaftliche Wohnungsproduktion — und wohl auch das Privateigentum an Wohnhäusern — völlig zu beseitigen und durch die Wohnbautätigkeit aus öffentlichen Mitteln zu ersetzen, wurde — wenn wir von der russischen Sowjetrepublik absehen — nur in Österreich unter dem Drucke der sozialdemokratischen Partei mit aller Konsequenz verfolgt. Da dies bisher der einzige Versuch gewesen ist, im Rahmen der kapitalistischen Wirtschaft ein System gemeinwirtschaftlicher Wohnungsproduktion

[45] Vgl. vor allem die Verhandlungen der Sozialisierungskommission über die Neuregelung des Wohnungswesens. Berlin 1921.

[46] Es fehlte selbstverständlich nicht an mannigfachen Vorschlägen. Vgl. den Art. des Verf. über Sozialisierungsbestrebungen im Wohnungswesen im Handwörterbuch des Wohnungswesens. Jena 1930.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

durchzuführen, ist es für die Beurteilung der in Deutschland beobachteten Wohnungspolitik sehr lehrreich, dieses System in seiner am meisten charakteristischen Erscheinungsform, der vielumstrittenen Wohnungsbaupolitik der Gemeinde Wien, einer kurzen theoretischen Erörterung zu unterziehen[47].

3. Die Grundgedanken der von der Wiener Gemeindeverwaltung beobachteten Wohnungspolitik[48] lassen sich etwa folgendermaßen charakterisieren:

Infolge der zum Schutze der Mieter erlassenen gesetzlichen Vorschriften waren in Österreich während der Inflationszeit die Mietzinse, gemessen an der Kaufkraft des Geldes auf dem Gütermarkte, auf geringfügige Beträge herabgesunken. Die Regelung, die nach der Festigung der Währung vorgenommen wurde (Mietengesetz vom 7. Dezember 1922), ist von der Vorstellung beherrscht, daß das Kapital, das in der Vorkriegszeit im Wohnungsbau investiert wurde, durch die Geldentwertung für immer getilgt sei; daß der Hauseigentümer — ebenso wie der Hypothekargläubiger — im Grunde jeden Anspruch auf Beteiligung an dem Mietertrage des Hauses verloren habe. Der Anteil des Hausbesitzers am Mietertrage, die sogenannte „Grundmiete", wurde daher — bei einer Entwertung der Papierkrone auf etwa $^1/_{14400}$ des Wertes der Goldkrone — auf die Hälfte des in Papierkronen ausgedrückten Friedensmietzinses festgesetzt, also auf einen so lächerlich geringfügigen Betrag[49], daß die Aufnahme dieses Postens in die Berechnung der „gesetzlichen Miete" lediglich eine grundsätzliche Bedeutung hatte.

---

[47] Eine eingehende Darstellung dieser Politik ist an dieser Stelle um so weniger beabsichtigt, als dieser Gegenstand in den Vereinsschriften abgesondert behandelt werden soll. Es ist fast überflüssig zu betonen, daß das Urteil über die unter allen Umständen rühmenswerte Bautätigkeit der Gemeinde Wien durch eine theoretische Erörterung des zur Finanzierung dieser Wohnungsproduktion gewählten Systems nicht berührt wird.

[48] Durch die kürzlich erfolgte Novellierung der österreichischen „Mietengesetzgebung" wurde an dieser Politik nichts Wesentliches geändert.

[49] Der gesamte Anteil der Wiener Hausbesitzerschaft an dem Ertrage der Wohnhäuser wird auf etwa 11 000 Mark geschätzt. Vgl. Vas, „Die Wiener Wohnungszwangswirtschaft von 1917—1927". Jena 1928. S. 12. Diese Schrift, bisher die einzige umfassende Darstellung der wirtschaftlichen Wirkungen der von der Gemeinde Wien geübten Wohnungspolitik, unterzieht diese Politik einer scharfen, gelegentlich wohl zu weit gehenden Kritik.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Es wurde mithin für zulässig erachtet, den eigentlichen Mietaufwand auf jenen Betrag zu beschränken, der erforderlich schien, um die mit dem laufenden Betriebe, mit der Erhaltung und Verwaltung der Häuser verbundenen Kosten zu decken; falls der Bauzustand des Hauses Aufwendungen erheischte, die aus den Instandhaltungskosten nicht bestritten werden konnten, sind sie auf die Mieter umzulegen. Die besondere Belastung, welche die Mieter an diesem Titel zu tragen haben, richtet sich daher nach der Reparaturbedürftigkeit des Hauses, in dem sie gerade wohnen[50]; sie ist um so ungleichmäßiger, als die gesetzlich bemessenen normalen Instandhaltungskosten viel zu niedrig angesetzt waren: auf das 150fache des Friedenszinses, das heißt bei Berücksichtigung der Geldentwertung, auf nicht viel mehr als 1% der Vorkriegsmiete, während man vor dem Kriege diesen Posten mit mindestens 8—10% des Mietzinses veranschlagt hatte[51].

Durch die kürzlich (unter dem 14. Juni 1929) nach langen innerpolitischen Kämpfen vom österreichischen Parlamente beschlossene Novellierung des Mietengesetzes wurde dieser Fehler dahin berichtigt, daß fortan der „Hauptmietzins" für „jede Krone des Jahresmietzinses für 1914" zunächst 20 g bei Kleinwohnungen betragen kann, und 23 g bei Wohnungen, deren Jahresmietzins für 1914 mehr als 1000 Kronen betrug[52]. Der laufende, vom Mieter als Beitrag zur Erhaltung des Hauses zu leistende Aufwand wurde daher nunmehr mit etwa ein Siebentel (= 14%) der valorisierten Vorkriegsmiete bemessen. An dem Grundsatze, daß dem Hausbesitzer ebensowenig wie

[50] Über die Folgen dieses Systems der „Reparatur-Umlagen" für die Erhaltung des Bauzustandes der Häuser und für die Freizügigkeit der Mieter vgl. Bas a. a. O. S. 24ff.

[51] Die Bemessung der pauschalierten Instandhaltungskosten mit einem derart niedrigen Prozentsatze war natürlich dem Streben entsprungen, den laufenden Mietzins im Interesse der Arbeiterschaft möglichst niedrig zu halten. Da indes die Erhaltung der Arbeiterwohnungen weit mehr Kosten verursacht als jene der Wohnhäuser bemittelter Klassen, so hatten infolge der höheren Reparaturumlagen die Arbeiterfamilien oft einen relativ höheren Mietzins zu zahlen als die wohlhabenden Schichten. Vgl. Bas a. a. O. S. 27.

[52] Diese Sätze gelten vom 1. August 1929 bis 1. August 1930; für die Folge sind Steigerungen auf 24 und 27 g bzw. auf 37 und 30 g vorgesehen. Entsprechende Sätze gelten auch für die Geschäftsräume, die grundsätzlich den gleichen Beschränkungen unterliegen wie die Wohnungen. Der für die übrigen größeren Städte festgesetzte Hauptmietzins ist höher als der für Wien geltende; am höchsten ist er in den kleineren Gemeinden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dem ehemaligen Hypothekargläubiger ein Anteil an dem Mietertrage des Hauses gebühre, wurde aber auch durch diese Reform des Mietengesetzes nichts geändert[53].

Ist diese Regelung maßgebend für die Gestaltung der Einkommensverhältnisse der Bevölkerung geworden, so ist es selbstverständlich unmöglich, Wohnhäuser mit der Aussicht auf die Erzielung privatwirtschaftlicher Rentabilität zu errichten, obwohl die Vereinbarung der Mietzinse in Neubauten keiner gesetzlichen Beschränkung unterliegt.

Die Aufgabe, den erforderlichen Bedarf an neuen Wohnungen zu decken, wurde vielmehr grundsätzlich und ausschließlich von der Gemeindeverwaltung übernommen; die Mittel zur Bestreitung dieses Aufwandes werden aus den Steuereingängen aufgebracht, zunächst aus der „Wohnbausteuer", einer Abgabe, die als eine reine Aufwandsteuer konstruiert ist[54]. Sie ist nach der Höhe des Friedensmietzinses stark progressiv abgestuft[55] und belastet die kleinen Wohnungen, in denen die breiten Massen der Bevölkerung wohnen, ebenso wie die kleinen Geschäftslokale nur in einem geringen Maße. „Der die schwächeren Bevölkerungsschichten schonende Charakter dieser Steuer ist daraus klar ersichtlich, daß 80% der der Steuer unterliegenden Wohnungen und Geschäftsräume zusammen nur 23,5% des Gesamtertrags erbringen, während 400 große Wohnungen und 2887 Geschäftslokale, deren Mietzins im Jahre 1914 10 000 Kronen überstieg, zusammen 41,6% des Ertrags der Wohnbausteuer abwerfen, obwohl es sich nur um 0,5% aller Wiener Wohnungen und Geschäfte handelt."[56]

---

[53] „Keinesfalls kann davon gesprochen werden, daß das neue Gesetz die Wiederherstellung der Hausherrenrente oder eine wesentliche Erleichterung der Kündigungsbestimmungen mit sich bringen werde." (V. Kautsky in „Arbeit und Wirtschaft". VII. Jahrg., Heft 13, Sp. 520.)

[54] Im Finanzausgleiche hatte der Bund den Ländern die Realsteuern überlassen; es konnte daher die Gemeinde Wien, die durch die Bundesverfassung als „Land" konstituiert wurde, die Besteuerung des Mietzinses durch die Wohnbausteuer (Anfang 1923) für sich in Anspruch nehmen.

[55] Für Kleinwohnungen (mit einer Friedensmiete bis zu 1200 K) sind 2,08 bis 2,31% der valorisierten Vorkriegsmiete zu zahlen; für Mittelwohnungen (1201—3000 K): 2,64 bis 3,32%; für große Wohnungen 4,17 bis 37,18%.

[56] Vortrag des Stadtbaudirektors Dr. Musil über das Wohnungswesen Österreichs in den Schriften der kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen, Heft 10. München 1929. S. 65. Zur Kritik dieser Aufwandsteuer vgl. Was a. a. O. S. 71.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Eben infolge der weitgehenden Schonung der breiten Mieterschichten reicht indes der Ertrag dieser Steuer (jährlich etwa 34 Mill. Schilling) bei weitem nicht hin, den aus der Wohnungsproduktion der Gemeinde resultierenden Aufwand zu decken. Die Hälfte bis zwei Drittel dieses Aufwandes müssen vielmehr aus anderweitigen Steuereingängen der Gemeinde bestritten werden.

Dieses System der Finanzierung des Wohnungsbaues beruht mithin auf dem Grundgedanken, die Investitionen, die zur Deckung des Bedarfs an neuen Wohnungen erforderlich sind, definitiv im Wege der Besteuerung aus dem Einkommen der städtischen Bevölkerung zu bestreiten; seit Einführung der Wohnbausteuer hat die Gemeindeverwaltung es grundsätzlich abgelehnt, den allgemeinen Kapitalmarkt im Anleihewege zur Finanzierung ihrer Wohnbautätigkeit heranzuziehen, wohl deshalb, weil in diesem Falle früher oder später mit unabweislicher Dringlichkeit die Forderung auftauchen würde, in den Mietzinsen der Neubauten eine Deckung für den Zinsen- und Amortisationsdienst ihres Bauaufwandes zu suchen.

Eine derartige von privatwirtschaftlichen Erwägungen bestimmte Auffassung der Wohnungsproduktion und ihrer Finanzierung steht indes im Widerspruche zu den die Wohnungspolitik der Gemeindeverwaltung beherrschenden Grundsätzen. Das Interesse der Verbraucher, der Mieter, soll hier allein maßgebend sein. Die Gemeinde verzichtet daher prinzipiell darauf, für die von ihr errichteten Wohnungen eine Rentabilitätsrechnung aufzustellen: der Mietzins, der für diese Wohnungen zu zahlen ist, wird, ohne Rücksicht auf deren Gestehungskosten, schlechthin den Einkommensverhältnissen der Mieter angepaßt, das heißt dem gesetzlichen, um die Wohnbausteuer erhöhten Mietzinse angeglichen, der für die alten, als abgeschrieben geltenden Wohnungen in Kraft steht. Für die alten wie für die neuen Wohnungen ist daher jeder Zusammenhang zwischen den Gestehungskosten und den Mietzinsen aufgehoben; die letzteren haben lediglich die mit der Erhaltung und Verwaltung der Häuser verbundenen Auslagen und die Betriebskosten zu

---

Neben der nur für Wien geltenden Wohnbausteuer wurde durch das schon oben erwähnte Gesetz vom 14. Juni 1929 eine zunächst auf 3 Jahre befristete „Zinsgroschensteuer" als Bundesabgabe zur Förderung der Wohnbautätigkeit durch den Bund eingeführt; sie belastet alle Wohnungen und Geschäftsräume in Österreich mit einer Steuer in der Höhe von je 1 Groschen für die Krone des Friedensmietzinses.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

decken und enthalten überdies eine Aufwandsteuer, deren Erträgnis einen Bruchteil der Gestehungskosten der Neubauten deckt, ohne daß irgendein zwingender Zusammenhang zwischen diesem Erträgnisse und dem Bauprogramme der Gemeinde bestünde.

Haben daher die Mietzinse — der Wohnungen wie der Geschäftsräume — gänzlich und auf die Dauer den Charakter von Erträgnissen verloren, so ist bei den städtischen Gebäuden jedweder Kategorie die Bildung eines Grundstückswerts nach wirtschaftlichen Grundsätzen unmöglich geworden, da dieser Wert auf der Kapitalisierung laufender Erträgnisse beruht[57]. Es ist begreiflich, daß diese Sachlage außerordentlich günstige Voraussetzungen für den Erwerb von bebauten Grundstücken durch die Gemeinde[58] sowie für ihre großzügige Bodenpolitik[59] geschaffen hat.

4. Die für eine Sozialisierung der Wohnungswirtschaft maßgebenden Gedanken sind daher in diesem Systeme der Wohnungspolitik ganz klar verwirklicht. Der Mietaufwand der städtischen Bevölkerung bestimmt sich nach der Leistungsfähigkeit ihres Einkommens; nur zögernd und in sehr bescheidenem Maße wurde durch die Novellierung des Mietengesetzes eine Anpassung der Einkommen an einen gesteigerten Mietaufwand angebahnt.

Könnte die Gemeinde durch ihre Wohnungsproduktion den Bedarf an neuen Wohnungen fortlaufend ausreichend befriedigen[60], so hätte die Bevölkerung im Wege der Besteuerung alljährlich den gleichen Betrag aufzubringen, der bei freier Wohnungswirtschaft aus den ersparten frei verfügbaren Einkommensüberschüssen zur Errichtung von Neubauten vom Kapitalmarkte mit dem Anspruche auf Verzinsung und

---

[57] Über die „merkwürdigen" Momente, die bei dem Verkaufe von Häusern einen Einfluß auf die Bestimmung des Kaufpreises üben, vgl. Vas a. a. O. S. 19.

[58] Das Streben der Gemeinde, städtische Mietobjekte in ihren Besitz zu bringen, wird auch durch die seltsam konstruierte kommunale Wertzuwachssteuer begünstigt. Vgl. Vas a. a. O. S. 19.

[59] In der Nachkriegszeit hat die Gemeinde ihren Besitz an Grundstücken von 1670 ha auf rund 7340 ha vergrößert, d. h. auf etwa ein Viertel des gesamten Gemeindegebiets ausgedehnt. (Musil a. a. O. S. 57.)

[60] Bei einer Gesamtzahl von rund 550 000 Wohnungen des Wiener Gemeindegebietes betrug die Zahl der von der Gemeinde errichteten Wohnungen im Durchschnitt der Jahre 1924—28 etwa 6000, also etwas mehr als 1 % des Wohnungsbestandes.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tilgung beizustellen wäre, um den gleichen Erfolg zu erreichen. Dieser Anspruch des Kapitalmarktes und sein Einfluß auf die Bildung der Mietzinse ist ausgeschaltet; das für den Wohnungsbau erforderliche Kapital wird durch die Besteuerung im Zwangswege aufgebracht und ist im Augenblicke seiner Investierung schon abgeschrieben.

Der einleuchtende Vorteil, den dieses System den breiten Schichten der Mieter bringt, besteht zunächst darin, daß die aus der Vergangenheit stammenden Wohnungen als ein Geschenk der Inflationszeit aufgefaßt werden, dessen dauernde Nutzung keinen Ersatz des seinerzeit investierten Bauaufwandes erheischt; denn Hausbesitzer und Hypothekargläubiger sind durch die Geldentwertung und die Mietzinsbeschränkung ohne Anspruch auf Entgelt enteignet worden. Aber auch der für den Neubau von Wohnungen erforderliche Aufwand wird von der Gemeinde definitiv bestritten und verlangt vom Mieter keinerlei Ersatz. Nur nach Maßgabe seiner steuerlichen Leistungsfähigkeit trägt der Mieter, wie jeder andere Steuerpflichtige, zur Deckung dieses Aufwandes bei. Der Mietzins ist daher völlig unabhängig von der Höhe der Baukosten und ihren Änderungen und von der Lage des Kapitalmarktes; er ist aber auch dauernd unabhängig von Änderungen in dem Ausmaße der Wohnungsproduktion und in der Gestaltung des Wohnungsmarktes; denn er wird, ohne Rücksicht auf diese Momente, für die alten Wohnungen durch gesetzliche Vorschrift, für die Neubauwohnungen durch behördliche Entschließung festgesetzt. Es ist offensichtlich, daß dieses System eine die breiten Schichten der Mieter begünstigende Verteilung des Volkseinkommens zur Folge hat, da es den Einfluß privatwirtschaftlicher Interessen auf die Gestaltung der Mietzinse dauernd ausschließt und die Bildung einer Grundrente ganz unmöglich macht.

Gerade aus der bedingungslosen Aufhebung des Zusammenhangs zwischen dem Mietaufwand und den Gestehungskosten der Wohnungen entspringen andererseits die bedenklichen Nachteile dieses Systems der Wohnungswirtschaft. Denn es beseitigt grundsätzlich die Anpassung des Mietaufwandes an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der breiten Schichten der Mieterschaft, jene Anpassung, die sich automatisch ergibt, wenn die für die Neubauten aufgestellte Kosten- und Ertragsrechnung einen Einfluß auf die Bildung der Mietzinse übt. Je geringer die Quote ist, die von dem Einkommen der Haushaltung als Mietaufwand gefordert wird, um so größer ist die Gefahr einer unwirtschaftlichen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Verwendung des vorhandenen Wohnraums, eine Erscheinung, die für jedes System der Mietzinsbeschränkung charakteristisch ist. Noch bedenklicher ist die eine unwirtschaftliche Verwendung der Mietobjekte begünstigende Wirkung des Systems bei den Geschäftsräumen: die Ersparnis, die sich für den Mieter aus der Differenz zwischen dem wirtschaftlich gerechtfertigten und dem von ihm tatsächlich gezahlten Mietzinse ergibt, ermöglicht vielfach die Bestreitung von Mehrkosten veralteter Produktions-, Arbeits- und Betriebsmethoden, und dies wirkt hemmend auf die Rationalisierung des Wirtschaftslebens[61].

Verleitet somit dieses System zur Unwirtschaftlichkeit im Verbrauche, so nicht minder zur Unwirtschaftlichkeit in der Produktion. Da sich die Kosten der Wohnungsproduktion nicht an ihrem Ertrage messen lassen, so fehlt es an jedem wirtschaftlich definierten Anhaltspunkte für die Bestimmung der Kosten, die auf eine Wohnung aufgewendet werden dürfen; eine Beurteilung der Ergebnisse der Bautätigkeit ist eigentlich nur mehr unter technischen, nicht unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten möglich. Ja, das ganze System könnte überhaupt nicht funktionieren, wenn es nicht als Vorbild jene Berechnungsschlüssel verwenden würde, die von der privatwirtschaftlichen Ertragsrechnung für die Bestimmung der Baukosten aufgestellt wurden. Denn wie will man beurteilen, ob die Baukosten, die auf die Erstellung einer Wohnung aufgewendet werden, wirtschaftlich gerechtfertigt sind?

Das für eine Bauperiode für die Errichtung von Neubauten zur Verfügung stehende Kapital wird durch die für diesen Zweck vorgesehenen Erträgnisse der Besteuerung bestimmt; es mangelt daher diesem Systeme, das mit der Durchführung eines für mehrere Jahre im voraus festgesetzten Bauprogramms rechnet, an der erforderlichen Elastizität in der Anpassung an einen gesteigerten Bedarf; ganz ebenso, wie von der Bedarfsseite her eine Anpassung an den Wohnungsmarkt mangelt, da die Nachfrage nach Wohnungen ganz außerordentlich gesteigert wird, wenn der Mietaufwand keine ernstliche Belastung des Einkommens bedeutet. Dauernde, fast unbehebbare Knappheit an Wohnungen, höchst ungleichmäßige Verteilung des vorhandenen Wohnraums auf die Mietparteien ohne Rücksicht auf ihren Bedarf und ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Versteinerung der Wohnungsverhält-

---

[61] Vgl. Hayek, „Das Mieterschutzproblem". Wien 1929. S. 24.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nisse mit allen ihren bedenklichen Folgen[62] sind daher die kaum vermeidlichen Begleiterscheinungen dieses Systems.

Die theoretischen Einwendungen, die gegen die Wohnungspolitik der Wiener Gemeindeverwaltung erhoben werden können, richten sich selbstverständlich nicht gegen den Entschluß dieser Körperschaft, die ganze Wohnungsproduktion an sich zu ziehen; auch nicht gegen die — in allen Inflationsländern unvermeidliche — Anpassung der Mietzinse an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter. Wohl aber gegen das Ausmaß dieser Anpassung und gegen die — fast möchte man sagen — naive Vorstellung, man könne, ohne daß bedenkliche Rückwirkungen für das ganze Wirtschaftsleben daraus resultieren, auf die Dauer und grundsätzlich bei der Wohnungsproduktion auf jede Ertragsrechnung verzichten und das Ausmaß dieser Produktion schlechthin davon abhängig machen, wie weit die Mittel reichen, die sich für diesen Zweck im Wege der Besteuerung gewinnen lassen. Denn der Wohnungsbau ist ein Produktionszweig, der ausschließlich der wirtschaftlichen Sphäre zugehört, und die für die Erzeugung und Verteilung der wirtschaftlichen Güter maßgebenden Gesetze können auch bei seiner Finanzierung nicht ungestraft vernachlässigt werden.

5. Ein logisch geschlossenes System kollektiver Bedarfsdeckung, das gleichwohl dem Prinzipe der Rentabilität der Produktion Rechnung tragen würde, ließe sich in der Form denken, daß die für sämtliche Mietobjekte eines Verwaltungsgebiets gezahlten Mietzinse als eine gemeinsame Masse zur Bestreitung der mit der Deckung des gesamten Wohnungsbedarfs verknüpften Kosten behandelt würden. Der Mietzins der einzelnen Wohnung hätte dann nicht die individuellen Gestehungskosten der Wohnung zu decken, sondern nur jenen Teil des Gesamtaufwandes aller Wohnungen, der den mit der Errichtung der Wohnung im Durchschnitt verbundenen Kosten entspricht. Dabei könnte eine Begünstigung der minderbemittelten Mieterschichten dadurch erreicht wer-

[62] Vgl. die eingehende Darstellung dieser Folgen bei Bas a. a. O. S. 42ff., 53ff. Bas hat u. a. den Versuch gemacht (a. a. O. S. 33ff.), die Belastung der Wiener Bevölkerung durch den Mehraufwand an Verkehrskosten zu schätzen, der daraus resultiert, daß die Wohnungszwangswirtschaft die Wahl einer in der Nähe der Arbeitsstätte gelegenen Wohnung verhindert. Das Ergebnis dieser Schätzung (rund 63 Mill. Schilling jährlich) ist unwahrscheinlich hoch. Ähnliche Zustände lassen sich überall feststellen, wo die Bautätigkeit dem Wohnbedarfe nicht nachkommt, und dies wäre in Wien wohl auch bei Annahme irgendeines anderen Systems der Wohnungspolitik der Fall gewesen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

den, daß von den Inhabern der größeren Wohnungen mit Rücksicht auf ihre stärkere Leistungsfähigkeit verhältnismäßig höhere Mietzinse gefordert werden, als dem zur Herstellung ihrer Wohnungen erforderlichen Kostenaufwande entsprechen würde. In diesem Falle würde der Grundsatz der Rentabilität zwar nicht auf die einzelne Wohnung Anwendung finden, wohl aber auf den Gesamtbestand an Wohnungen: in der Form, daß der gesamte Mietaufwand der zur Deckung der Gesamtgestehungskosten erforderlich wäre, auf sämtliche Mieter verteilt würde.

Für die Durchführung eines derartigen Systems wurden durch die Geldentwertung und die Mietzinsbeschränkungen, die eine Abschreibung des seinerzeit im Wohnungsbau investierten Kapitals gestatteten, tatsächlich außerordentlich günstige Voraussetzungen geschaffen. Denn nun können bei der durchschnittlichen Berechnung des auf eine Wohnung entfallenden Aufwandes die Gestehungskosten der Altwohnungen, die als getilgt angenommen werden, geradezu mit Null eingesetzt werden. Aber als ein auf die Dauer gedachtes System, dessen Absichten dahin gehen würden, die Mieter der größeren Wohnungen mit einem Teile des Mietaufwandes zu belasten, der bei freier Wohnungswirtschaft und individueller Rentabilitätsrechnung von den Mietern der Kleinwohnungen zu tragen ist, würde diese kollektive Kosten- und Ertragsrechnung kaum den Vorteil bieten, den die Anhänger der Sozialisierungsideen sich davon versprechen[63]. Denn an der Gesamtzahl der

[63] Die Vorzüge eines derartigen Systems betont neuerdings J. Hunck in seiner oben zitierten Schrift S. 141 ff. Er beschränkt sich freilich auf grundsätzliche Erörterungen und beruft sich zur Unterstützung seiner nicht völlig überzeugenden theoretischen Argumente auf das von der Wiener Wohnungszwangswirtschaft gegebene Beispiel. Seine Auffassung der von der Gemeinde Wien befolgten Wohnungspolitik ist freilich nicht frei von bedenklichen Irrtümern. Es ist vor allem unrichtig, wenn er meint (S. 146), es sei der Gemeinde möglich, „die Mieten so niedrig zu halten, daß ein durchschnittlicher Zuschlag von 6 % zu den Kosten der alten Wohnungen bei gegebenen Produktionsmitteln genüge, um den Häuserfonds zu erhalten und den Wohnungsvorrat gemäß der steigenden Haushaltungszahl zu erweitern." Da die Gemeinde die Kosten der Neubauten zum größten Teile nicht aus den Erträgnissen jenes Zuschlags (der „Wohnbausteuer"), sondern aus ihren allgemeinen Einkünften deckt, so handelt es sich um ein System der Zuschußwirtschaft, dem jede auf Rentabilitätserwägungen beruhende Verknüpfung zwischen dem gesamten Mietaufwande der Bevölkerung und den zur Deckung ihres Wohnungsbedarfs erforderlichen gesamten Kosten fehlt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnungen haben regelmäßig die größeren Wohnungen — deren Mieter verhältnismäßig stärker belastet werden könnten, als den Gestehungskosten ihrer Wohnungen entspricht — nur einen geringen Anteil[64]. Immer besteht daher in einem solchen Falle, da die öffentlichrechtliche Körperschaft mit der vollen Verantwortlichkeit für die Deckung des Wohnungsbedarfs belastet ist, die Gefahr einer zusätzlichen Bestreitung der für den Wohnungsbau erforderlichen Mittel aus anderweitigen Einkünften der Körperschaft; immer besteht die Gefahr der Unwirtschaftlichkeit bei der Bestimmung der Gestehungskosten und der Unwirtschaftlichkeit im Verbrauch.

Aus Erwägungen wirtschaftlicher Zweckmäßigkeit läßt sich daher ein derartiges System gemeinwirtschaftlicher Bedarfsdeckung kaum rechtfertigen. Jener gemeinwirtschaftliche Gedanke aber, den Mietaufwand der ganzen Bevölkerung als eine gemeinsame Masse aufzufassen, aus der die je nach ihrer Entstehungszeit verschieden bemessenen Gestehungskosten aller Wohnungen zu decken sind, läßt sich, wie sich aus der Gestaltung der Wohnungswirtschaft in Deutschland ergibt, sehr wohl verwirklichen, ohne daß ein System rein gemeinwirtschaftlicher Bedarfsdeckung zur Anwendung gelangt[65].

b) Die deutsche Wohnungspolitik seit Beendigung des Krieges.

1. Für Deutschland kam, als die Wellen der Sozialisierungsbestrebungen verebbt waren, der Gedanke, die Produktion und die Nutzung der Wohnungen nach streng gemeinwirtschaftlichen Grundsätzen zu regeln, nicht mehr ernstlich in Frage. Aber ebensowenig konnte man damit rechnen, daß die privatwirtschaftliche Bautätigkeit, wenn man die Wohnungsproduktion ihrem Schicksal überließ, die schwierige doppelte Aufgabe erfüllen würde, die ihrer harrte: nicht nur den Bedarf an neuen Wohnungen zu decken, der sich alljährlich aus dem natürlichen Zuwachs an Haushaltungen und aus dem Abbruch an unbenutzbar gewordenen Wohnungen ergibt, sondern auch den gewaltigen Fehlbedarf an Wohnungen aufzufüllen, der dadurch entstanden war, daß

[64] Nach der Reichswohnungszählung von 1927 entfallen im Reichsdurchschnitt (in den Gemeinden mit 5000 und mehr Einwohnern) von je 100 bewohnten Wohnungen auf die Kleinwohnungen 48,8, auf die Mittelwohnungen 43,6, auf die großen Wohnungen nur 7,6. Diese Verhältnisse sind übrigens in den einzelnen Verwaltungsgebieten sehr verschieden.

[65] Vgl. unten S. 248.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die Bautätigkeit während des Krieges nahezu gänzlich gefeiert hatte[66]. Denn der Wohnungsbau bot infolge des Mieterschutzes, der eine Steigerung der Mietzinse und indirekt eine Angleichung der Einkommensverhältnisse an einen erhöhten Mietaufwand hintanhielt, keine Aussicht auf Erzielung einer wirtschaftlichen Rentabilität. Da niemand wußte, wie sich die Mietzinse in der Zukunft gestalten würden, war der Neubau von Wohnungen mit einem unerträglichen Risiko belastet, zumal mit der fortschreitenden Inflation die Gestehungskosten der Neubauten unaufhaltsam stiegen, und jede sichere Kalkulation eines Bauvorhabens daher unmöglich war. „Man glaubte übrigens bis tief in das Jahr 1922 hinein, daß die Preise wieder heruntergehen würden", und erwartete daher auch eine rückläufige Bewegung der Baukosten[67].

Es waren endlich, zum Teile infolge der Inflation, die ersten Jahre nach Beendigung des Krieges eine Periode außerordentlich günstiger wirtschaftlicher Konjunktur; alle verfügbaren Kapitalien strömten daher der industriellen Verwertung zu, eine Erscheinung, die, wie schon oben dargestellt wurde, in allen Aufschwungszeiten regelmäßig zu beobachten ist. Dagegen mußte die Quelle, aus der das Kapital für die Finanzierung des Wohnungsbaus in der Vorkriegszeit in erster Linie floß, die Spartätigkeit der breiten Schichten der Bevölkerung, mit der fortschreitenden Inflation immer mehr versiegen[68].

---

[66] Für die letzten Jahre vor dem Kriege wurde der Reinzuwachs an Wohnungen in Deutschland auf jährlich 200 000 geschätzt. Setzt man diese Größe gleich 100, so betrug nach den Ermittlungen des statistischen Reichsamts die entsprechende Größe für 1914: 56,8, für 1915: 26,0, für 1916: 7,6, für 1917: 2,8, für 1918: 1,4. Von 1914 bis 1918 wuchsen daher dem Wohnungsbestande des Deutschen Reichs insgesamt rund 190 000 Wohnungen zu. Aber auch während der Inflationszeit (1918/19 bis 1923) wurde der Bestand an Wohnungen nur um rund 560 000 vermehrt, d. h. nicht einmal um den dreifachen Jahresbedarf. (Vgl. die Denkschr. des Reichsarbeitsministeriums, Seite 5.)

Über die Schätzung des Fehlbedarfs an Wohnungen s. unten S. 256, Anmerkung 128.

[67] Vgl. Nadel: „Die deutsche Wohnungspolitik usw.", S. 28ff.

[68] Ende 1923 betrug der gesamte Betrag an Einlagen bei den Sparkassen Preußens rund 19 Mill. Goldmark; Ende 1924 war er wieder auf fast 400 Mill. gestiegen, Mitte 1926 auf rund 1700 Mill. (Vgl. Nadel a. a. O. S. 30 und 66.) Für August 1929 wird der Einlagestand mit 5300 Mill. *RM* angegeben; für ganz Deutschland mit 9800 Mill. (Wirtschaft und Statistik. 1929. S. 804.)

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Hatte vor dem Kriege die öffentliche Verwaltung den Wohnungsbau — ebenso wie die Versorgung der Bevölkerung mit anderen Gütern materiellen Bedarfs — grundsätzlich als eine von der privatwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit zu lösende Aufgabe aufgefaßt, so konnte sie sich jetzt, auch nach Ablehnung aller Sozialisierungsversuche, der Verantwortlichkeit für die Gestaltung der Wohnungsproduktion nicht entziehen; dies um so weniger, als die staatliche Gesetzgebung durch die Maßnahmen der Mietzinsbeschränkung die Wohnungsnot zum Teil mitverschuldet hatte. Neben dem Reiche kamen als verantwortliche Faktoren die Länder und vor allem die Gemeinden in Betracht. Schon vor dem Kriege hatten manche Gemeinden die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit als ihre Aufgabe betrachtet; das Reich und die Länder hatten dagegen ihre Wohnungsfürsorge auf die Gewährung von niedrig verzinslichen Darlehen an die Baubereinigungen ihrer Beamten und Angestellten beschränkt[69]. Nun verlangten vor allem die Gemeindeverwaltungen, denen das Wohnungselend in ihrem täglichen Amtsbetriebe in seinen erschütternden Erscheinungen fühlbar wurde, daß das Reich die erforderlichen Mittel zur Behebung der Wohnungsnot zur Verfügung stelle[70]. Tatsächlich gewährte das Reich während der Inflationszeit bei verschiedenen Anlässen insgesamt ungefähr 380 Millionen Goldmark zur Förderung der Neubautätigkeit[71]. Was sonst für diesen Zweck von der öffentlichen Hand geleistet wurde, war in der Hauptsache ein Werk der Gemeindeverwaltungen, die sich die erforderlichen Mittel zum großen Teile im Anleihewege beschafften; die Belastung, die sie auf sich nahmen, wurde ihnen freilich in der Folge wieder abgenommen, als mit dem Währungsverfall diese Schuldverpflichtungen von selbst erloschen[72].

---

[69] Vor dem Kriege spielten die Ausgaben für das Wohnungswesen im öffentlichen Haushalt eine ganz untergeordnete Rolle. Im Jahre 1913 betrug dieser Posten im gesamten Ausgabenbudget der öffentlich-rechtlichen Körperschaften (Reich, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände) rund 34 Mill. Mark, wovon etwa 30 Mill. durch Anleihen gedeckt wurden. Dies bei einem Gesamtetat von rund 5½ Milliarden Mark. (Wirtschaft und Statistik. 1928. S. 342.

[70] Vgl. Greven: „Die Finanzierung des Wohnungsneubaus" in dem Sammelwerke „Der Wohnungsbau in Deutschland". München 1928. S. 100.

[71] Vgl. die Denkschrift des Reichsarbeitsministeriums. S. 22.

[72] Vgl. Greven a. a. O. S. 102.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

2. Die Frage, in welcher Form die für den Wohnungsbau aufgewendeten öffentlichen Mittel am zweckmäßigsten verwendet werden könnten, trat zunächst zurück hinter der weit dringenderen Frage nach einer dauernden ausreichenden Quelle, aus der diese Mittel angesichts der trostlosen allgemeinen Finanzlage geschöpft werden könnten; denn man hatte erkannt, daß es sich hier um einen regelmäßig wiederkehrenden Budgetposten handle, dessen steigender Bedarf auf die Dauer nicht durch Anleihen zu decken war. So wurde zunächst im Jahre 1920 eine entsprechende Beteiligung von Reich, Ländern und Gemeinden an der Beistellung der für den Wohnungsbau erforderlichen Kredite in Aussicht genommen. Zugleich gewann der schon während des Krieges von Stadtbaurat Wagner angeregte Gedanke[73] an Gestalt, den erhöhten Ertrag bebauter Grundstücke, der sich aus einer Steigerung der entwerteten Mietzinse ergeben könnte, nicht den Hauseigentümern (oder Hypothekargläubigern) zu überlassen, sondern im Wege der Besteuerung zur Förderung des Wohnbaues zu verwenden. Nachdem vorübergehend durch das Wohnungsnotgesetz vom 12. Februar 1921 die Länder verpflichtet worden waren, in den Rechnungsjahren 1921 und 1922 auf den Kopf der Bevölkerung mindestens 30 Mark zur Unterstützung der Neubautätigkeit zu verwenden, fand jener Gedanke der Besteuerung des Mietertrags seine Verwirklichung in dem Gesetze über die „Erhebung einer Abgabe zur Förderung des Wohnungsbaues". Die Abgabe war als Landessteuer entweder in Form einer Besteuerung des aufgewerteten Mietertrags oder einer Steuer vom Grundvermögen oder eines Zuschlags zu einer bestehenden Steuer vom Grundbesitz zu erheben mit einem Zuschlage in gleicher Höhe zugunsten der Gemeinden bzw. Gemeindeverbände. 10% des Rohertrags der Steuer waren an einen Ausgleichsfond des Reichs abzuführen. Der Erfolg dieser Besteuerung scheiterte freilich an der unaufhaltsam und sprunghaft sich vollziehenden Entwertung der Währung: mit dieser Entwertung vermochte die wiederholt vorgenommene Steigerung der Steuersätze nicht im entferntesten gleichen Schritt zu halten, und schließlich waren die Erhebungskosten der Steuer höher als ihr Ertrag. Nur der Energie mancher Gemeindeverwaltungen war es zu danken, wenn die Bautätigkeit während jener traurigen Jahre nicht völlig ins Stocken geriet.

[73] Vgl. M. Wagner: „Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten nach dem Kriege". Stuttgart 1926.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Nach Stabilisierung der Währung erschien der Gedanke einer Besteuerung des Mietertrags in neuer Gestalt als „Geldentwertungsausgleichsteuer vom bebauten Grundbesitz" (Hauszinssteuer). Ihr liegt die Erwägung zugrunde, daß der Hausbesitz in Friedenszeiten 60 bis 65% des Mietertrags für den Zinsen- und Tilgungsdienst der auf dem Hause lastenden Hypothekardarlehen aufgewendet hatte, und daß diese Belastung bis auf die verhältnismäßig geringen, aus der Aufwertung der Hypotheken[74] resultierenden Zahlungsverpflichtungen in Wegfall gekommen war. Insoweit ein Reinertrag des Mietobjekts bei einer Steigerung der Mietzinse eben daraus resultierte, daß die hypothekarische Belastung zum guten Teile infolge der Geldentwertung abgeschrieben war, konnte er als Steuerquelle herangezogen werden. Aus dieser Konstruktion der Steuer, deren Rechtfertigung ganz unabhängig davon war, für welche Zwecke der Ertrag der Besteuerung verwendet wurde, ergaben sich zwei schwierige politische Streitfragen: Die eine ging dahin, wem der Ertrag dieser Steuer zufließen solle, dem Reiche oder den Ländern und den Gemeinden. Die zweite drohte verhängnisvoll für die Förderung der Bautätigkeit zu werden; denn angesichts der verzweifelten Finanzlage hatte der Reichsfinanzminister die Forderung erhoben, daß der Ertrag der Steuer zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs verwendet werde.

Indem schließlich das Reich mit der Dritten Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 den Ländern und Gemeinden diese Steuerquelle überließ, verzichtete es für die Zukunft auf eine weitgehende aktive Teilnahme an der Förderung der Bautätigkeit[75]. Die zweite Streitfrage wurde zugunsten einer Beteiligung des allgemeinen Finanzbedarfs der Länder und Gemeinden an den Ergebnissen der Hauszinssteuer entschieden. Bestimmend für diese Entscheidung war vor allem der Umstand, daß sich angesichts des Tiefstandes der Mietzinse nach Stabilisierung der Währung auch bei entsprechender Berücksichtigung der Ansprüche der Hausbesitzer und der Hypothekargläubiger[76] von

[74] Vgl. unten S. 237.

[75] Das Reich beschränkte diese Teilnahme — von einigen Notstandsmaßnahmen abgesehen — auf die Unterstützung des Baues von Wohnungen für Beamte und Angestellte der Reichshoheitsverwaltungen und für Kriegsbeschädigte; ferner auf die Einräumung von Interimskrediten an die Länder zum Zwecke der Gewährung von Zwischenkrediten an den Kleinwohnungsbau. Vgl. die Denkschr. des Reichsarbeitsm. S. 23.) S. auch unten S. 258.

[76] Vgl. oben S. 237, Anm. 102.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

einer fortschreitenden Steigerung der Mietzinse verhältnismäßig hohe Steuereingänge erwarten ließen[77].

Im übrigen blieb es den Ländern überlassen, nicht nur den Ausbau der Steuer im einzelnen zu regeln, sondern auch zu bestimmen, welche Quote des Erträgnisses der Förderung der Bautätigkeit vorbehalten werden solle. Die reichsrechtlichen Vorschriften beschränkten sich auf allgemeine Anweisungen über die fortschreitende Steigerung der Mietzinse[78] und über die Verwendung einer Mindestquote des Ertrags für die Zwecke des Wohnungsbaus. Diese Mindestquote betrug ursprünglich 10%; sie wurde im Finanzausgleich des Jahres 1925 (Gesetz vom 10. August 1925) im allgemeinen auf 15—20% der Friedensmiete bestimmt[79]; andererseits wurde auch dem allgemeinen Finanzbedarf ein Anteil zuerkannt (nicht weniger als 20% und nicht mehr als 30% der Friedensmiete). Die Regelung ist im einzelnen von Land zu Land verschieden[80].

3. Soweit im Sinne dieses Systems ein Teil des Ertrags der Hauszinssteuer zur Förderung der Neubautätigkeit verwendet wird, handelt

[77] Im Rechnungsjahre 1925/26 entfielen auf die Hauszinssteuer von dem gesamten Steueraufkommen der Länder 27,3%, von dem gesamten Steueraufkommen der Gemeinden 17,2%. Unter den steuerlichen Einnahmequellen der Länder und Gemeinden steht diese Steuer an zweiter Stelle.

[78] Vgl. unten S. 237.

[79] Die Reichsregierung wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Reichsrats diesen Mindestsatz zu ermäßigen.

[80] In Preußen wurde die Hauszinssteuer durch die Steuernotverordnung vom 1. April 1924 auf der Grundvermögensteuer aufgebaut. Sie betrug zunächst 400% der Grundvermögensteuer = 16% der Friedensmiete; die Hälfte wurde dem Wohnungsbau zugeführt. Der Ertrag der Steuer stieg mit der fortschreitenden Steigerung der Mietzinse. Bei der am 23. Juni 1926 vorgenommenen Neuregelung wurde die Hauszinssteuer mit 40% der Friedensmiete bemessen; ihr Erlös ist zur Hälfte für den allgemeinen Finanzbedarf, zur Hälfte für den Wohnungsbau zu verwenden. Die Konstruktion der Steuer als einer „Gebäudeentschuldungssteuer" brachte es mit sich, daß die volle Steuer nur solche Grundstücke trifft, die (in Goldmarkrechnung) am Stichtage (31. Dez. 1918) mit dinglichen privatrechtlichen Forderungen in der Höhe von mindestens 40% des Friedensgrundstückswerts belastet waren. Bei geringerer Belastung ist eine entsprechende Ermäßigung des Steuerfußes vorgesehen. Die Erhöhung der gesetzlichen Miete auf 120% ihres Friedenssatzes brachte dann eine Steigerung der Hauszinssteuer auf etwa 48% der Friedensmiete; 26,7% der Friedensmiete werden für den Wohnungsbau verwendet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

es sich um die Sicherung eines zwangsmäßig vorgenommenen Prozesses der Kapitalbildung von sehr beträchtlichem Ausmaße, um eine unentbehrliche Ergänzung der unzulänglichen Kapitalbildung, die sich im Wege der freiwilligen Spartätigkeit der Bevölkerung vollzieht. In seiner Durchführung leidet dieses System freilich daran, das es sich, weder in zeitlicher Hinsicht, noch weniger aber in räumlicher, den Bedürfnissen des Wirtschaftslebens anschließt. Nicht in zeitlicher Hinsicht, da die Erträgnisse der Steuer stoßweise einströmen und in ihrer Höhe unabhängig davon sind, ob die allgemeine Konjunktur den Wohnungsbau begünstigt oder erschwert. Aber auch die *räumliche Verteilung des* durch die Besteuerung gewonnenen Investitionskapitals entspricht keineswegs den von Gebiet zu Gebiet verschieden gestalteten Bedürfnissen. Denn die Landesgesetzgebung entscheidet — im Rahmen der allgemeinen reichsrechtlichen Regelung — darüber, welchen Anteil am Ertrage der Steuer sie der Förderung der Bautätigkeit zu widmen gedenkt. Ein über die Landesgrenzen hinausgreifender Ausgleich ist nicht vorgesehen. Es ist aber auch in vielen Ländern die Verwendung der Hauszinssteuer für Wohnungszwecke streng an den Ort ihres Aufkommens gebunden; die Verteilung der aus dieser Quelle fließenden Mittel entspricht daher keineswegs dem Bedarfe an Investitionskapital, da die Wohnungsnot der Städte und Gemeinden je nach ihrer wirtschaftlichen Entwicklung sehr verschieden gestaltet ist. Insbesondere die großen Industriegemeinden, in denen eine sehr starke Nachfrage nach Kleinwohnungen besteht, sind im Nachteile gegenüber anderen, weit langsamer wachsenden Gemeinden mit relativ wohlhabender Bevölkerung und hohen Friedensmieten. In einzelnen Ländern, so in Preußen und Sachsen, wird daher ein bestimmter Prozentsatz der Hauszinssteuer nicht nach dem örtlichen Aufkommen verteilt, sondern einem Landesausgleichsfond zugeführt, um eine zusätzliche Beteiligung der Gebiete mit besonders dringender Wohnungsnot zu ermöglichen. In Preußen beträgt diese Quote drei Zehntel der für den Wohnungsbau verfügbaren Hauszinssteuermittel[81]. In den meisten Ländern werden die

[81] Wie wenig die Verteilung nach dem örtlichen Aufkommen der Dringlichkeit des Bedarfs entspricht, zeigt folgende, vom preußischen Wohlfahrtsministerium zusammengestellte Tabelle (zit. nach Schwarz, Verteilung der Hauszinssteuer usw. in der Ztschr. f. Selbstverwaltung, 1929, Nr. 8). Sie bringt für 1927 in der ersten Spalte die „Wohnungsnotziffer" mehrerer Städte, d. h. die Zahl, die angibt, wie viele Haushaltungen ohne selbständige

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

verfügbaren Mittel freilich schlechthin nach Maßgabe ihres örtlichen Aufkommens verwendet; nur ausnahmsweise fließen sie (z. B. in Baden) der Staatskasse zu und werden von hier aus verteilt.

Die Gemeinden haben daher vielfach mit den aus der Hauszinssteuer dem Wohnungsbau zufließenden Krediten nicht das Auslangen gefunden, und für diesen Zweck daher vielfach anderweitige Einnahmequellen, auch Anleihen, herangezogen[82].

Der Versuch, die Hauszinssteuer als „Gebäudeentschuldungssteuer" im Sinne einer Vereinheitlichung der Besteuerung zu regeln, ist bisher erfolglos geblieben. Mit Recht betont die Denkschrift des Reichsarbeitsministers über die Wohnungsnot (S. 17), daß es sich bei diesen Fragen um wichtige Probleme der Bevölkerungs- und Siedlungspolitik handelt. Denn „die Umschichtung der Volkswirtschaft, die Steigerung der Erzeugung wird durch mangelnde Wohnungen aufs schärfste beeinträchtigt,

---

Wohnung auf je 100 vorhandene Wohnungen entfallen. Mit dieser Zahl werden zunächst die „örtlichen Wohnungsbaumittel" verglichen, d. h. der Betrag, der aus dem örtlichen, für den Wohnungsbau verfügbaren Aufkommen der Hauszinssteuer auf jeden Einwohner entfällt; die dritte Spalte bringt, ebenfalls auf den Einwohner gerechnet, den aus dem Ausgleichsfond der Gemeinde gewährten Zuschuß:

Stadt	Wohnungsnotziffer	Örtliche Wohnungsbaumittel	Zuschuß aus dem Ausgleichsfond	Wohnungsbaumittel zusammen
		je Einwohner in Mark		
Berlin	9,3	30,93	—	30,93
Frankfurt a. M.	13,1	31,95	0,09	32,04
Krefeld	3,0	13,48	1,52	15,00
Wiesbaden	8,7	24,32	2,57	26,89
Essen	10,7	11,81	2,19	14,00
Bochum	10,6	10,65	2,09	12,74
Oberhausen	11,9	12,00	3,43	15,43
Dortmund	12,1	13,36	1,68	15,04
Gelsenkirchen	13,3	8,36	2,06	10,42
Hamborn	18,2	8,22	2,78	11,00
Hindenburg	11,0	5,64	10,89	16,53

Für andere Länder ergeben sich zum Teil noch schärfere Unterschiede in der Verteilung der Hauszinssteuermittel. (Vgl. für Sachsen G. Elsner im „Volksstaat", 1927, S. 275 ff.; ferner für Thüringen die Denkschrift: Staatl. Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot, 1926 u. a. m.)

[82] Über das Verhältnis der aus den verschiedenen Quellen geschöpften Beträge s. unten S. 257.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

da Arbeitskräfte entweder überhaupt nicht zu erhalten sind oder nach kurzer Zeit unter dem Drucke ungenügender Wohnungsverhältnisse wieder abkehren". Bisher haben indes diese Fragen nur ausnahmsweise die ihnen gebührende Berücksichtigung erfahren.

4. Sobald es gelang, öffentliche Mittel in entsprechendem Ausmaße zur Förderung der Neubautätigkeit bereitzustellen, mußte auch die Frage an Bedeutung gewinnen, in welcher Form sich diese Mittel am zweckmäßigsten verwenden lassen. Es dürfte vielleicht angebracht sein, zunächst eine allgemeine Übersicht über die verschiedenen Methoden zu geben, die — in Deutschland wie anderwärts — bei der Finanzierung der Bautätigkeit durch die öffentliche Hand nach dem Kriege zur Anwendung gelangten[83]. Allen diesen Methoden ist ein Zweck gemeinsam: aus öffentlichen Mitteln das mit der Erstellung von Neubauten verknüpfte Risiko zu decken, durch einen in irgendeiner Form — sei es zur Bestreitung des Gesamtaufwandes, sei es zu dessen Verzinsung und Tilgung — gewährten Zuschuß die Erzielung einer nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen sonst unerreichbaren Rentabilität zu ermöglichen. Die einzelnen in der Durchführung dieser Absicht oft recht weit voneinander unterschiedenen Methoden lassen sich etwa folgendermaßen gliedern:

a) Das einfachste System besteht darin, daß die öffentlich-rechtliche Körperschaft (meist eine Gemeinde) den Neubau von Wohnungen auf eigene Rechnung durchführt, und, gleichviel aus welchen Einnahmequellen sie sich die hierfür erforderlichen Mittel beschafft haben mag, jenen Teil des Bauaufwandes abschreibt, das heißt aus anderweitigen Einnahmen endgültig, ohne Anspruch auf Verzinsung und Tilgung bestreitet, der seine Deckung nicht in dem Mietertrage des Objektes finden kann. Diese Methode fand, zur Bekämpfung der schlimmsten Wohnungsnot, insbesondere in der Inflationszeit vielfach Anwendung. Ihr fehlt sehr häufig jede strenge Rentabilitätsrechnung.

b) Grundsätzlich mit ihr verwandt ist das System der Gewährung von Zuschüssen zum Bauaufwande der von anderen Bauherren (Gemeinnützigen Organisationen oder Privatpersonen) erstellten Wohn-

[83] Vgl. zum Folgenden den Aufsatz des Verfassers: Die Finanzierung des Wohnungsbaus in den Ländern mit Mietzinsbeschränkung. Int. Rundschau der Arbeit. 1928. Heft 11 und 12. Ferner Kaethe Liepmann, Der gemeinnützige Wohnungsbau. Int. Rundschau der Arbeit. 1929. Heft 8 und 9.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

häuser. Derartige Zuschüsse sind bestimmt, die Differenz zu decken, die sich zwischen diesem Aufwande und dem Ertragswerte der Gebäude ergibt, wie er sich mit Rücksicht auf die zu erwartenden Mietzinse bestimmen läßt. Diese Finanzierungsmethode beruht schlechthin auf dem Gedanken, daß die privatwirtschaftliche Rentabilität der Neubauten an einer vorübergehenden Steigerung ihrer Gestehungskosten scheitere, daß daher der auf die Dauer erträgnislos bleibende Teil der Kosten, der „verlorene" Bauaufwand, dem Bauherrn ersetzt werden müsse. Auch dieses System wurde in den ersten Jahren nach Beendigung des Krieges vielfach angewendet: in Deutschland, dann vor allem in England, aber allenthalben aufgegeben, da es leicht zu einer Vergeudung der öffentlichen Mittel führte. Eine Abart ist das belgische System der Gewährung von Prämien als Zuschuß zum Bau von Eigenhäusern.

c) Da die Rentabilität eines Mietobjekts auf dessen Ertrag beruht, so ist es, wenn dieser den Kostenaufwand nicht deckt, weit zweckmäßiger, die Rentabilität durch Zuschüsse zum Ertrage zu gewährleisten. Das System, diese Zuschüsse mit festen, für eine lange Zeit zugesicherten Beträge zu bemessen, hat, ebenfalls vor allem in England, Anwendung gefunden. Sein Erfolg ist davon abhängig, daß die Zuschüsse richtig bemessen sind, um die Wirkungen überhöhter Gestehungskosten knapp auszugleichen, und daß die Finanzierung der Bautätigkeit aus den Mitteln des allgemeinen Kapitalmarktes keine sonderlichen Schwierigkeiten bereitet.

d) Sind dagegen die Bedingungen, unter denen der allgemeine Kapitalmarkt die Mittel zur dauernden Anlage im Wohnungsbau zur Verfügung stellen kann, derart ungünstig, daß sie die Rentabilität der Neubauten ausschließen, dann muß ein Unterstützungssystem gewählt werden, das diese ungünstigen Bedingungen ausgleicht: es werden aus öffentlichen Mitteln Zuschüsse zur Verzinsung der auf dem Kapitalmarkte für den Wohnungsbau aufgenommenen Anleihen geleistet. Diese Methode ist neuerdings vor allem in der Wohnungspolitik Frankreichs und Belgiens verwertet worden.

e) In seiner Anwendung auf das einzelne Bauvorhaben führt der gleiche Gedanke dahin, daß aus öffentlichen Mitteln Zuschüsse zum Zinsendienste der auf den Mietobjekten lastenden Darlehen gewährt werden. Eine besondere Gestalt hat dieses System durch Verknüpfung mit dem schon in der Vorkriegszeit im alten Österreich verwerteten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Prinzipe der Verbürgung der Nachhypotheken[84] erhalten. Es hat vor allem in der Tschechoslowakei[85] und neuerdings auch in der Republik Österreich (außerhalb Wiens) eine entscheidende Bedeutung für die Finanzierung der Bautätigkeit erlangt: Der Staat verpflichtet sich, das verbürgte Hypothekardarlehen, das auf dem allgemeinen Kapitalmarkte aufgenommen wird, dem Schuldscheine gemäß zu verzinsen und zu tilgen; er hat andererseits das Recht, aus den Erträgnissen des Mietobjekts einen angemessenen, wenn auch geringen Ersatz für die von ihm aus dem Titel der Bürgschaft geleisteten Zahlungen zu verlangen. Die staatliche Haftung eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit einer Belehnung der Gebäude durch die Kreditinstitute ohne Rücksicht auf die sonst gesetzlich vorgesehene Grenze der Mündelsicherheit[86].

f) Ist endlich der allgemeine Kapitalmarkt nicht leistungsfähig genug, um die zur Ausführung eines umfassenden Bauprogramms erforderlichen Kapitalien beizustellen, dann bleibt nichts übrig als die Gewährung von Baudarlehen unmittelbar aus öffentlichen Krediten, die im Wege der Besteuerung, also durch Ausübung eines Sparzwangs aufgebracht werden. Soweit die Bedingungen dieser Darlehensgewährung außergewöhnlich günstig sind, ist darin ein Zuschuß zum Miet-

---

[84] Vgl. das Referat des Verf. über die „Organisation des Kredits für die gemeinnützige Bautätigkeit". Bericht über den IX. internationalen Wohnungskongreß. Wien 1910. T. I.

[85] Vgl. auch die knappe, aber sehr lehrreiche Darstellung bei Kubista, Die staatliche Bauförderung in der Tschechoslowakischen Republik, in der Zeitschrift Wohnen und Bauen. 1. Jahrg. Heft 1. Leipzig 1929. S. 22 ff.

[86] Nur der Vollständigkeit halber sei daran erinnert, daß bei entsprechender Gestaltung des Kapitalmarkts auch die einfache Verbürgung der Nachhypotheken durch eine öffentlich-rechtliche Körperschaft oder einen von ihr geschaffenen Garantiefond ein sehr zweckmäßiges Mittel ist, die Sicherheit dieser Hypotheken von dem Verkehrswerte der belehnten Objekte unabhängig zu machen; die Bedingungen, unter denen diese Darlehen gewährt werden, müssen dann keine besondere Risikoprämie enthalten und können jenen der mündelsicheren Hypotheken angeglichen werden. In diesem Falle handelt es sich indes nicht um die Gewährung von Zuschüssen als Ersatz für den verlorenen Bauaufwand oder als Ausgleich für einen dauernd gesteigerten Zinsendienst, sondern um eine Maßnahme, die allgemein auf eine Erleichterung und Verbilligung des Hypothekarkredits abzielt und auch im Systeme der freien Wohnungswirtschaft der Vorkriegszeit vielfach erörtert wurde. (Vgl. oben S. 201, Anm. 37.)

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ertrage behufs Ermöglichung der Rentabilität des Mietobjekts gelegen[87].

5. Bei der Förderung der Bautätigkeit in Deutschland wurden mehrere der erwähnten Methoden in mannigfacher Kombination verwendet. In der ersten Zeit nach Beendigung des Kriegs war neben dem Bau von Wohnungen auf eigene Rechnung der Gemeinden vor allem das System der Gewährung von Bauzuschüssen üblich; es wurde aber schon seit 1920 zugunsten der Gewährung von Baudarlehen aufgegeben, als man die Erhöhung der Gestehungskosten der Neubauten nicht mehr als eine lediglich vorübergehende Erscheinung auffaßte und mit einer fortschreitenden Anpassung der Einkommensverhältnisse an einen gesteigerten Mietaufwand rechnete[88]. Die Baudarlehen wurden regelmäßig unverzinslich gewährt; soweit sie aus Reichsmitteln stammten, wurde auch von den Gemeinden eine Beteiligung verlangt. Während der Inflationszeit konnte es übrigens zur Ausbildung eines gesunden Systems der Baufinanzierung überhaupt nicht kommen, denn jeder Versuch einer Rentabilitätsrechnung ging im Strudel der Geldentwertung unter, und jede auf dauernde Anlage berechnete Kapitalbildung hatte fast vollständig aufgehört.

Nach der Stabilisierung der Währung war es ganz offensichtlich, daß man, wie schon erwähnt, mit einer anhaltenden Schwäche des allgemeinen Kapitalmarkts zu rechnen habe, daß es also unvermeidlich sei, die Bautätigkeit zum guten Teile aus öffentlichen Mitteln zu finanzieren.

Grundsätzlich geht das Streben der öffentlichen Verwaltung dahin, die Finanzierung der Wohnungsproduktion gleichwohl nach Möglichkeit in Anlehnung an das vor dem Kriege übliche System durchzuführen und die öffentlichen Mittel nur insoweit einzusetzen, als der Erfolg der Bautätigkeit von dieser Hilfe abhängig ist[89]. Die Rolle, die heute dieser

---

[87] Wird das Erfordernis der Zuschußkredite nicht durch die Besteuerung gedeckt, sondern durch Begebung öffentlicher Anleihen aufgebracht, so handelt es sich um eine modifizierte Anwendung des oben unter lit. d) erwähnten Systems.

[88] Vgl. Greven in dem Sammelbande: „Der Wohnungsbau in Deutschland". S. 101.

[89] Der Bau von Wohnungen durch die Gemeinden auf eigene Rechnung, der noch in den ersten Jahren nach der Stabilisierung eine sehr große Rolle spielte, tritt vergleichsweise mehr und mehr in den Hintergrund. Im Ver-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Hilfe zukommt, ergibt sich daher am besten aus einer Betrachtung des vor dem Kriege maßgebenden Finanzierungssystems.

In der Vorkriegszeit wurden regelmäßig 60—65% des Gesamtaufwandes — unter besonderen Umständen auch ein höherer Prozentsatz — in Form einer erststelligen, zu 4—4½% verzinslichen Hypothek bei einem Institute des Realkredits aufgenommen. 15—20% brachte der Bauherr aus eigenen Mitteln auf[90]; die Differenz, etwa 15—25%, mußte als zweitstellige Hypothek in der Regel von privater Seite beschafft werden; sie war, entsprechend dem höheren Risiko, auch höher zu verzinsen als das mündelsichere Darlehen. Dagegen reicht heute die erste Hypothek, mit der bei der Belehnung von Neubauten gerechnet werden kann, höchstens bis zu 40% des Gesamtaufwandes, denn es entbehrt ja, angesichts des ungewissen künftigen Mietertrags der Objekte, die Schätzung ihres Wertes noch immer jeder sicheren Grundlage, und die Gestehungskosten haben eigentlich jede maßgebende Bedeutung für die Bewertung vollständig verloren. Konnte sich aus dem gleichen Grunde ein fester Verkehrswert für Miethäuser nicht bilden, so zögert auch das Privatkapital, selbst mit Aussicht auf Unterstützung aus öffentlichen Mitteln, sich mit einem größeren Einsatz an der Finanzierung des Wohnungsbaues zu beteiligen[91]. Neben der privaten Bau-

---

gleiche zu den Leistungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen gewinnt auch die private Bautätigkeit wieder eine steigende Bedeutung. Dies lehrt ein Blick auf die Daten der letzten Jahre. Es wurden erbaut

	Wohngebäude		Wohnungen	
	1927	1928	1927	1928
von öffentlichen Körperschaften . .	10292	10390	33269	31538
von gemeinnützigen Bauvereinen .	24632	28043	78426	90889
von sonstigen (privaten) Bauherren	95444	98873	169395	180900
Insgesamt	131368	137306	281090	303327

(Die Zahlen nach Wirtschaft und Statistik 1928, S. 273, und 1929, S. 364.) Etwa 60% aller Wohnungen wurden in diesen beiden Jahren von privaten Bauherren errichtet. Der Anteil der Gemeinden ist von etwa 11,5 auf 10% gesunken.

[90] Über den durchschnittlichen Anteil des Eigenkapitals an der Finanzierung der Wohnungswirtschaft vor dem Kriege gehen die Schätzungen sehr auseinander. Eberstadt (Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes, Jena 1916) bezifferte ihn mit nur 5%.

[91] Vgl. die Denkschrift des Reichsarbeitsministeriums, S. 25. Daß der Bauherr den Neubau in der Hauptsache aus eigenen Mitteln bestreitet und

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

unternehmung, die vor dem Kriege die Wohnungsproduktion fast ausschließlich bestritt, haben daher gemeinnützige Bauvereinigungen in einen ziemlich weiten Umfange die Rolle des Bauherrn übernommen.

Auch die Beschaffung des Eigenkapitals ist daher in einem weit höheren Maße, als dies vor dem Kriege der Fall war, von der Spartätigkeit der breiten Schichten der Bevölkerung abhängig geworden. In den Bausparkassen sind ganz neue Institute des Realkredits entstanden. Die Bauvereinigungen sind indes trotz dieser Spartätigkeit regelmäßig kaum in der Lage, 10% des Gesamtaufwandes der geplanten Neubauten aus eigenen Mitteln aufzubringen, die sie sich vielfach in der Weise beschaffen, daß sie von den künftigen Mietern der Neubauwohnungen Baukostenzuschüsse verlangen. Aber auch das Eigenkapital des privaten Bauherrn übersteigt in der Regel diese 10% nicht.

Der weder durch die erste Hypothek noch durch das Eigenkapital gedeckte Teil des Gesamtaufwandes beträgt daher heute an 50%. Eine zweitstellige Hypothek ist aber angesichts der Unsicherheit des Gebäudewertes und der Kapitalknappheit nur zu sehr ungünstigen Bedingungen und bis zur Höhe von etwa 15% des Gesamtaufwandes zu erlangen. Die Funktion der öffentlichen Mittel besteht also zunächst darin, im Wege der Belehnung jenen Teil der Gestehungskosten des Objekts zu decken, den das Privatkapital wegen der Unsicherheit in der Rentabilität des Bauvorhabens nicht zu investieren wagt oder nicht aufzubringen vermag; in engem Zusammenhange damit steht die zweite Funktion der öffentlichen Hilfe: die außerordentlich hohen Kosten des privatwirtschaftlich bestrittenen Teils der Finanzierung durch Gewährung außerordentlich günstiger Darlehensbedingungen so weit zu reduzieren, daß der Mietertrag, der mit Rücksicht auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter erwartet werden darf, hinreicht, um jenen privatwirtschaftlichen Investitionen eine der Marktlage entsprechende Rentabilität zu sichern[92].

Der Erfüllung dieser Aufgabe dient die Hypothek, die von Ländern und Gemeinden regelmäßig aus den Mitteln der Hauszinssteuer ge-

---

die öffentliche Hilfe nicht in Anspruch nimmt, ist vergleichsweise selten. Die Zahl der auf diese Weise erstellten Wohnhäuser wird auf höchstens 15 bis 20% der Neubauten geschätzt. Vgl. Wölz: Die künftige Finanzierung des Wohnungsbaus in „Deutsche Siedlungsprobleme". S. 126.

[92] Vgl. das Rechnungsbeispiel unten S. 259.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

währt wird; der Zinsfuß dieser Darlehen ist regelmäßig sehr niedrig (1%); die Tilgung wird vielfach aufgeschoben[93]. Um die Beleihungsgrenze der erststelligen Hypothek hinaufzusetzen und auf diese Weise die unmittelbare Gewährung von Darlehen aus öffentlichen Mitteln einzuschränken, wird gelegentlich eine zusätzliche Sicherheit für die auf dem Kapitalmarkte aufgenommenen Hypothekardarlehen gewährt, regelmäßig in der Form, daß eine öffentliche Körperschaft die Bürgschaft oder die „Ausbietungsgarantie“[94] für die aus diesen Darlehen sich ergebenden Zahlungsverpflichtungen übernimmt. „Bei der starken Anspannung des Kredits der Gemeinden ist es zweckmäßig, ihnen die Übernahme dieser Bürgschaft dadurch zu ermöglichen, daß ihnen die Bildung eines Bürgschaftssicherungsstocks aus Hauszinssteuermitteln gestattet wird.“[95]

Dank dieser zusätzlichen Garantie läßt sich die von einem Kreditinstitute gegebene erste Hypothek bis auf etwa 70% des Gesamtaufwandes erhöhen, so daß, bei einem Eigenkapital des Bauherrn in der Höhe von 10% dieses Aufwandes, nur 20% durch die Hauszinssteuerhypothek zu decken sind. Die Zweckmäßigkeit dieses kombinierten Systems ist freilich von den Bedingungen abhängig, unter denen die Beleihung durch den privatwirtschaftlichen Geldgeber erfolgt. Unter Umständen mag die Erleichterung des Zinsendienstes, die sich aus der Einräumung einer Hauszinssteuerhypothek in der Höhe von nur 20% des Gesamtaufwandes ergibt, nicht ausreichen, um die Lasten der privatwirtschaftlichen Finanzierung auszugleichen[96].

---

[93] Im einzelnen sind die Bedingungen, unter denen die „Hauszinssteuerhypotheken“ gegeben werden, von Land zu Land sehr verschieden. Vgl. die Zusammenstellung in Anlage 26 zur Denkschrift des Reichsarbeitsministeriums.

[94] Vgl. oben S. 201, Anm. 37.

[95] Vgl. die zit. Denkschr., S. 24.

[96] Die wechselnde Anwendung verschiedener Systeme der Finanzierung läßt sich am besten an einem Beispiel darstellen, das wir einem kürzlich von der Stadt Berlin erstatteten Berichte entnehmen (Verwaltungsbericht der Stadt Berlin 1924—27. Heft 6. Berlin 1929. S. 101 ff.): Der von der Stadtverwaltung im Jahre 1924 als Hauszinssteuerhypothek bewilligte Beleihungssatz (5000 bis 7000 Mark je Wohnung) hatte nicht hingereicht, um einen entsprechenden Teil der Baukosten zu decken; dieser Satz wurde daher für die Jahre 1925 und 1926 auf 6000 bis 8000 Mark erhöht; da eine Belebung des Hypothekenmarktes eintrat, war es nunmehr möglich, die er-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Ein Sonderproblem der Finanzierung ist endlich die Erlangung der Zwischenkredite zur Durchführung der Bauvorhaben bis zur endgültigen Belehnung nach Fertigstellung des Baus. Auch hierbei kommt eine Kredithilfe aus öffentlichen Mitteln in Frage, sei es in der Form, daß kurzfristige Darlehen unmittelbar von der öffentlichen Hand gewährt werden, sei es, daß sie die Bürgschaft für die auf dem allgemeinen Kapitalmarkt aufgenommenen Darlehen übernimmt. In diesem Sinne hat das Reich den Ländern wiederholt Zwischenkredite zur Verfügung gestellt[97]; es wurden gelegentlich auch besondere Kreditinstitute (vor allem die Deutsche Bau- und Bodenbank) mit der Vermittlung dieser Zwischenkredite betraut.

Es ist selbstverständlich, daß die öffentlich-rechtlichen Körperschaften in dem Maße, als ihre Kredithilfe eine unentbehrliche Voraussetzung für die Finanzierung der Bautätigkeit wurde, einen entscheidenden

---

forderlichen ersten Hypotheken zu beschaffen, die im Vereine mit der Hauszinssteuerhypothek und der von der Stadt unter Umständen gewährten Zusatzhypothek 90 % der Baukosten deckten. Dieses System wurde im Jahre 1927 zugunsten eines Bürgschaftssystems aufgegeben. Durch eine Verordnung des preuß. Ministers für Volkswohlfahrt (vom 5. März 1927) wurden die Gemeinden ermächtigt, „neben den Zinsen und Rückflüssen aus den bereits verausgabten Hauszinssteuerhypotheken auch einen Teil der im Jahre 1927 aus der Hauszinssteuer aufkommenden gemeindlichen Wohnungsbaumittel zur Sicherung von Bürgschaften und zur Gewährung von Zinszuschüssen zu verwenden". Im Sinne dieser Verordnung beschloß die Stadtverwaltung die Bildung eines Fonds in der Höhe von 3 Mill. *RM* zur Übernahme einer Bürgschaft bis zum Betrage von 60 Mill. *RM* für zweitstellige Hypotheken, welche die Beleihungsgrenze zwischen 40 und 70 % der Baukosten ausfüllen sollten; sie erlangte auch von den Kreditinstituten ein ausreichendes Angebot von Hypothekardarlehen, die für ein Bauprogramm von 27 000 Wohnungen 70 % der Baukosten deckten. Bei der Finanzierung dieses Plans durch Pfandbriefhypotheken ergaben sich indes Mietzinse, die für die breite Masse der Mieter nicht tragbar waren; es mußten daher den Bauherren, zunächst für die Dauer eines Jahres, Zuschüsse zu den Mietzinsen gewährt werden. So wurde denn beschlossen, dieses System wieder aufzugeben, für das Jahr 1928 die verkürzten Sätze der Hauszinssteuerhypotheken wieder hinaufzusetzen und zur Ergänzung der Finanzierung des Kleinwohnungsbaues unter Umständen auch wieder Zusatzhypotheken zu gewähren.

[97] Gesetz vom 26. März 1926 über die Bereitstellung des Kredits zur Förderung des Kleinwohnungsbaues, das in der Folge mehrfach abgeändert wurde.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Einfluß nicht nur auf die Entwicklung des Wohnungsbaus gewonnen haben, sondern auch auf die Einzelheiten der Bauausführung, auf die Wahl der Wohnungstypen, auf die Beschaffung von Bauland und Baustoffen, und nicht zuletzt auf die Regelung der Bedingungen, unter denen die mit ihrer Unterstützung errichteten Wohnungen an die Mieter vergeben werden. Vor dem Kriege nahm nur die gemeinnützige Bautätigkeit bei dem Neubau von Wohnungen und bei deren Vergebung unmittelbar Rücksicht auf die Interessen der Mieterschaft. Für die privatwirtschaftliche Bautätigkeit und den privaten Hausbesitz dagegen, die ja den Wohnungsmarkt fast ausschließlich beherrschten, traten die Interessen der Benützer der Wohnungen weit in den Hintergrund gegenüber erwerbswirtschaftlichen Erwägungen.

Heute dagegen vermag die öffentliche Verwaltung, indem sie einen entscheidenden, aktiven Anteil an der Gestaltung der Wohnungswirtschaft nimmt, die gerechten Ansprüche der Mieter auf Berücksichtigung ihrer Interessen zu wahren; die Anpassung der Wohnungsproduktion an diese Interessen ist zu einem unverlierbaren Bestandteile der Wohnungspolitik geworden. Im Rahmen einer theoretischen Problemen gewidmeten Untersuchung mag es genügen, mit Nachdruck auf die Bedeutung dieses wichtigen Wandels der für die Wohnungswirtschaft maßgebenden Gesichtspunkte hinzuweisen.

c) Die Wirkungen der Zwangswirtschaft auf die städtische Grundrente.

1. War die städtische Grundrente das Ergebnis von Ertragsüberschüssen, die dem Boden zugerechnet wurden, so mußte sie in der Inflationszeit mit der fortschreitenden Entwertung der Mietzinse alsbald verschwinden, sobald der Mietertrag nicht mehr zur Deckung der laufenden Betriebskosten und zur Verzinsung und Tilgung der Baukosten hinreichte. Diese ursprünglich keineswegs beabsichtigte Wirkung der Mietzinsbeschränkungen gedachte man zunächst festzuhalten, als man im Jahre 1922 die Gestaltung der Mietzinse durch ein Reichsgesetz einheitlich zu regeln versuchte. „Man glaubte immer noch, daß man es mit einer vorübergehenden Teuerung zu tun habe", und befürchtete, daß eine Steigerung der Mietzinse, wie sie durch die Entscheidungen der Mieteinigungsämter an einzelnen Orten schon eingetreten war, neuerlich zur Bildung einer Grundrente führen würde, die alsbald im Wege einer hypothekarischen Belastung der Häuser kapitalisiert und

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

somit wieder dauernd festgelegt werden könnte[98]. Preissteigerungen, die man für vorübergehend hielt, hätten dann dauernd die Untergrenze der Mietzinse bestimmt, und überdies den Plan des Reichs und der Länder vereitelt, „den Mehrwert, der bei ungeregelter Mietpreisbildung entstehen würde, der Allgemeinheit dienstbar zu machen, und aus ihm die Mittel für die Wohnungsbautätigkeit zu gewinnen". Die reichsrechtliche Regelung war daher von der Absicht beherrscht, Mietpreissteigerungen nur insoweit zuzulassen, „als sie durch die Steigerung der für das Haus aufzuwendenden Ausgaben erforderlich waren".

Im Sinne dieser Regelung sollte der Mietzins aus zwei Teilen bestehen: aus der „Grundmiete", das heißt der in Papiermark ausgedrückten Friedensmiete, vermindert um den darin enthaltenen Anteil der Betriebs- und Erhaltungskosten, und aus gewissen, jeweils in Hundertsätzen der Grundmiete zu bemessenden Zuschlägen für Betriebskosten, laufende Instandsetzungsarbeiten und für eine aus der hypothekarischen Verschuldung etwa resultierende erhöhte Belastung. Nur die Zuschläge zur Deckung der laufenden Betriebs- und Erhaltungskosten, nicht auch die Grundmiete, sollten einer etwaigen Geldentwertung angepaßt werden — eine Bestimmung, die sich nur daraus erklären läßt, daß man den von der staatlichen Finanzpolitik mit Zähigkeit verteidigten Grundsatz Mark = Mark auch bei der Regelung der Mietzinse nur insoweit aufzugeben gedachte, als dies unvermeidlich war, wenn man einen völligen Verfall der Wohnhäuser verhindern wollte. Der gleichen Erwägung entsprang eine Bestimmung, die eine — laufende oder vorübergehende — Erhöhung der Mietzinse zur Deckung der Kosten der sogenannten „großen Instandsetzungsarbeiten" vorsah.

Als das Reichsmietengesetz in Kraft trat (Juli 1922), betrug im Durchschnitt von 357 durch das preußische Statistische Landesamt erfaßten Gemeinden der Mietzins das 2,7fache der Friedensmiete, während die für das Reich berechnete Indexziffer der Lebenskosten das 54fache ihres Vorkriegsstandes ergab[99]. In der Folge sank dann, da die Regelung der Zuschläge mit der unaufhaltsam fortschreitenden Ent-

[98] Vgl. Nadel: „Die deutsche Wohnungspolitik der letzten Jahre". Schriften des Deutschen Vereins f. Wohnungsreform. Heft 2. Berlin 1927. S. 12.

[99] Vgl. Nadel a. a. O. S. 24.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wertung des Geldes nicht im entferntesten Schritt halten konnte, der Mietzins bis auf einen geringfügigen Bruchteil des Friedenswertes (auf etwa $^1/_{100}$).

Als nach Stabilisierung der Währung die Mietzinse wieder in Goldmark festgesetzt wurden, war die „Grundmiete", die ja dem Betrage der Friedensmiete in Einheiten der Papiermark entsprach, völlig verschwunden; es waren bloß die Zuschläge, die anpassungsfähigen Elemente der reichsgesetzlichen Regelung übriggeblieben. Die gesetzliche Miete lag zwischen 25 und 40% der Friedensmiete[100]. Nun wurden die Mietzinse schrittweise hinaufgesetzt, in den einzelnen Ländern in verschiedenem Ausmaße[101], da die Dritte Steuernotverordnung (vom 14. Februar 1924) den obersten Landesbehörden die Ermächtigung erteilt hatte, die Gestaltung der Mietzinse abweichend von den Vorschriften des Reichsmietengesetzes zu regeln. Die gleiche Verordnung bestimmte, daß die Mieten allmählich entsprechend der allgemeinen Wirtschaftslage den Friedensmieten angenähert werden sollten. Soweit sich bei dieser Steigerung ein Überschuß über jenen Prozentsatz der Friedensmiete ergab, der erforderlich war, um die als gerechtfertigt erkannten Ansprüche des investierten Kapitals und die Erhaltungskosten zu decken, sollte er, wie schon oben dargestellt wurde, als besondere Steuer (Hauszinssteuer) den Ländern und Gemeinden zufließen; 10%, später mindestens 15—20% der Friedensmieten sollten der Förderung der Bautätigkeit dienen.

Den Ansprüchen des investierten Kapitals auf Beteiligung an dem Mietertrage wurde in der Form Rechnung getragen, daß die seinerzeit auf dem Hause einverleibten Hypothekardarlehen — und parallel damit auch das vom Hausbesitzer eingebrachte eigene Kapital[102] — auf 25% ihres Friedenswertes aufgewertet wurden. Da man den Friedenswert des bebauten Grundstücks mit dem 14fachen der Friedensmiete

---

[100] Vgl. die Denkschrift des Reichsarbeitsmin. über die Wohnungsnot. Seite 12.

[101] In Preußen begann im Februar 1924 die Steigerung mit 30% der Friedensmiete, erreichte bis Ende des Jahres 66%, im Verlaufe des Jahres 1925 84% und im April 1927 110%; dieses Niveau wurde gleichzeitig in allen Ländern erreicht und seit Okt. 1927 auf 120% erhöht, seit August 1929 auf 123½%.

[102] Gemäß Art. II des Gesetzes über Änderungen des Finanzausgleichs vom 10. August 1925.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bezifferte, so wurden die Ansprüche des investierten Kapitals mit $^{14}/_{4}$ der Friedensmiete abgefunden.

Bei der Bestimmung der gesetzlichen Miete wurde für den also bewerteten Anteil des Kapitals eine periodenweise steigende Verzinsung in Anschlag gebracht[103]. Auf dieser Grundlage wurden dann die verschiedenen Zuschläge für Verwaltung, Betriebskosten, Instandsetzungskosten aufgebaut; es wurde endlich, ebenfalls in einem Prozentsatze der Friedensmiete, eine entsprechende Beteiligung der Hauszinssteuer an dem Mietzinse vorgesehen. Aus der Summierung aller dieser Posten ergibt sich, in einem Prozentsatze der Friedensmiete ausgedrückt, die „gesetzliche Miete"[104].

2. Unter diesen Umständen bestimmt sich der Wert eines bebauten Grundstücks im Falle seiner Veräußerung oder Belehnung nach seinem Reinertrage, das heißt nach jenem Teil des Mietertrags, der nach Abzug der zur Verwaltung und Erhaltung des Gebäudes erforderlichen Aufwendungen verbleibt. Die Reproduktionskosten haben daher jede Bedeutung für die Bewertung der von der gesetzlichen Regelung erfaßten Wohngebäude eingebüßt, da deren Mietertrag unmittelbar an den vor dem Kriege erzielten anknüpft. Andererseits üben — soweit nicht die Möglichkeit einer künftigen Ertragssteigerung bei Bewertung

---

[103] Sie wurde für die Zeit vom 1. Jan. bis 30. Juni 1925 mit 1,2 %, vom 1. Juli bis 31. Dez. 1925 mit 2,5 %, vom 1. Jan. 1926 bis 31. Dez. 1927 mit 3 %, vom 1. Jan. 1928 bis 31. Dez. 1931 mit 5 % bemessen. Bis zum 1. Jan. 1932 ist die Rückzahlung der aufgewerteten Hypotheken aufgehoben.

Die Beschaffung langfristiger Darlehen für den Hausbesitz als Ersatz der aufgewerteten Hypotheken und zur Befriedigung seines sonstigen Kreditbedarfs stellt mancherlei schwierige Aufgaben. Ihre Erörterung ist einem besonderen Beitrag zu dieser Schriftenreihe vorbehalten.

[104] Für Preußen zeigt diese Regelung vom Oktober 1927 an folgendes Bild:

Verwaltung	7
Betriebskosten	18
Laufende Instandsetzungskosten	17
Große Instandsetzungskosten	7,5
Ohne Zweckbestimmung	2
Betriebskosten zusammen	51,5
Verzinsung des Kapitals	20,5
Hauszinssteuer	48
	120 % der Friedensmiete.

Von diesen Posten sind die für laufende Instandhaltung angesetzten 17 % zweckgebunden; der Vermieter hat über ihre Verwendung Rechnung zu legen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dieser Wohngebäude eskomptiert wird — die seinerzeit investierten Gestehungskosten bzw. die vor dem Kriege maßgebenden Reproduktionskosten einen nachhaltigen Einfluß auf diese Bewertung aus, da sie für die gesetzliche Miete bestimmend sind. Die Bewertung steht also unter der Einwirkung von Kostenelementen, die angesichts der tiefgehenden Umwälzung aller Preisverhältnisse den Sinn verloren haben, den sie einst besaßen.

Wir dürfen nun wohl annehmen, daß die Betriebs-, Verwaltungs- und Erhaltungskosten, die bei der Bemessung der gesetzlichen Miete in Anschlag gebracht wurden, ungefähr, ihrer Zweckbestimmung entsprechend, zutreffend angesetzt wurden, daß sich daher Ersparnisse an diesen Posten nur bei Häusern erzielen lassen, die sich in einem ungewöhnlich guten Bauzustande befinden. Dann ergibt sich als Reinertrag des Objekts, der für dessen Ertragswert bestimmend ist, die auf die Verzinsung des investierten Kapitals entfallende Quote des Mietzinses, also etwa 20% der Friedensmiete. Wollte man bei der Ermittlung des Realitätenwertes, entsprechend den heute geltenden Zinsfußverhältnissen, etwa mit einer 8%igen Verzinsung rechnen, so würde sich der Ertragswert auf das 12fache eines Fünftels der Friedensmiete stellen, also etwa auf das 2½fache der letzteren. Bei den wirklich getätigten Realitätenverkäufen ist der Verkaufspreis freilich meist weit höher, und zwar nicht nur dann, wenn das Objekt Geschäftsräume enthält, die von der gesetzlichen Regelung der Mietzinse ausgenommen sind[105]. Es wird eben bei Bemessung des Kaufpreises die Aussicht auf eine künftige Steigerung des Ertrags eskomptiert, vor allem die Hoffnung auf eine Ermäßigung der Gebäudeentschuldungssteuer; es wird wohl auch, mit Rücksicht auf die lange Bestanddauer der Gebäude, nicht mit dem heute maßgebenden Kapitalzinsfuß gerechnet, sondern es wird ein höherer Kapitalisierungsfaktor in Anschlag gebracht.

Fehlte es in der Inflationszeit an jedem festen Anhaltspunkte zur Bestimmung des Realitätenwertes, so sind auch heute noch die für seine Bemessung maßgebenden Elemente sehr unsicher, und daraus erklären

---

[105] In der Frankfurter Zeitung vom 20. Oktober 1929 (erstes Morgenblatt) wird aus Berlin berichtet, daß guterhaltene Häuser in den Hauptverkehrsstraßen kaum für das 7- bis 8fache der Friedensmiete zu haben sind, daß aber der Fall, daß ein derartiges Haus für die 5½fache Friedensmiete den Besitzer wechselte, nicht vereinzelt dasteht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sich die großen Differenzen, die bei der Bestimmung der Verkaufspreise für bebaute Grundstücke noch immer beobachtet werden.

Bei der erwähnten Berechnung des Ertragswerts geht die Grundrente selbstverständlich leer aus; denn eine solche ergibt sich nur dann, wenn der Reinertrag des Hauses, über die Verzinsung und Tilgung seiner Reproduktionskosten hinaus, noch einen Überschuß abwirft. Und davon kann, solange das Grundstück bebaut ist und eine gesetzliche Beschränkung der Mietzinse besteht, keine Rede sein. Der Bodenwert ist daher hier „negativ“[106]. Dagegen würde im Falle einer Erneuerung des Gebäudes freilich auch die Mietzinsbeschränkung wegfallen, und dann würde die Frage nach der Höhe der für den Preis des Bodens maßgebenden Grundrente in veränderter Form auftauchen.

3. Bei den unverbauten Grundstücken ist denn auch wieder deutlich die Tendenz zur erneuten Ausbildung einer Grundrente zu beobachten, da hier die Bestimmung des künftigen Mietertrags der Gebäude, die auf diesen Grundstücken errichtet werden sollen, keiner gesetzlichen Beschränkung unterliegt. Hemmend wirkt hier freilich der Umstand, daß — einerseits infolge der außerordentlichen Erhöhung der Gestehungskosten der Wohnräume und anderseits infolge der mangelnden Anpassung der Einkommensverhältnisse an einen diesen Gestehungskosten entsprechenden Mietaufwand — die Errichtung von Wohnhäusern regelmäßig nur dann möglich ist, wenn aus öffentlichen Mitteln eine weitgehende Unterstützung gewährt wird. Die öffentliche Verwaltung ist daher in der Lage, nicht nur durch ihre Bodenpolitik einen Einfluß auf die Gestaltung der Grundrente und der Bodenpreise zu üben, sondern auch durch die Bestimmung der Bedingungen, unter denen sie ihre Unterstützung gewährt. Sie kann vor allem in irgendeiner Form den Grundstückspreis begrenzen, den sie als Kostenelement bei der Bemessung der Gesamtgestehungskosten des Neubaus berücksichtigt, wenn die Unterstützung ihr Maß von der Höhe dieser Gestehungskosten empfängt[107]. Sie kann ferner künftigen Steigerungen der Grundrente dadurch vorbeugen, daß sie eine etwaige Erhöhung der Mietzinse über

[106] Auch in den Zeiten der Freiheit der Mietzinsbildung und der rein privatwirtschaftlichen Wohnungsproduktion kam es gelegentlich vor, daß sich in Kriegszeiten bei bebauten Grundstücken ein negativer Bodenwert ergab. Vgl. dazu Mildschuh, Mietzins und Bodenwerte in Prag 1896—1902, Wiener Staatsw. Studien 1909, S. 79 und 115.

[107] Mannigfache Beispiele finden sich in den zahlreichen Vorschriften, die von Ländern und Gemeinden über die Vergebung der Hauszinssteuer-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

das bei der Gewährung der Unterstützung festgesetzte Maß nur unter bestimmten Voraussetzungen gestattet[108], sich ein Ankaufsrecht vorbehält und bei Bemessung des Ankaufspreises die seit Errichtung des Gebäudes eingetretene Steigerung des Grundstückswerts nur in einem beschränkten Maße in Anrechnung bringt[109] und dergleichen mehr.

Unter diesen Umständen ist auch die Entwicklung der Preise, die für unbebaute städtische Grundstücke gezahlt werden, sehr wenig einheitlich; subjektive Auffassungen von der künftigen Wohnungspolitik, von der möglichen Steigerung der Rentabilität der Gebäude spielen hier eine große Rolle. Im allgemeinen ist wohl eine Tendenz zur Steigerung der Grundstückspreise zu beobachten; die letzteren liegen indes zumeist nominell noch 30—40% unter dem Niveau der Vorkriegszeit[110], haben

---

mittel zur Förderung der Bautätigkeit erlassen wurden. Vgl. die wiederholt zit. Denkschr. des Reichsarbeitsministeriums, Anlage 21. So heißt es in den von Preußen (1926) erlassenen „Richtlinien", daß die Hauszinssteuerhypothek in keinem Falle 66⅔% des Bauwerts des Hauses (mit Ausschluß von Grund und Boden) oder 60% des Bau- und Bodenwerts übersteigen darf. Für die Zwecke der Belehnung wird daher das Verhältnis des zulässigen Grundwerts zu den Baukosten mit 1:10 angenommen. Würde diese Relation streng beobachtet, so würde sich als Bodenwert ungefähr die Hälfte (52%) des Grundstückpreises der Vorkriegszeit ergeben, wenn wir mit einem Baukostenindex von 175 rechnen und annehmen, daß vor dem Kriege der Preis der unbebauten Grundstücke etwa ⅓ der Baukosten betrug.

[108] Vgl. z. B. Art. 6 der für Bayern im Jahre 1927 erlassenen Bekanntmachung über die Gewährung staatlicher Baudarlehen.

[109] In der eben zit. bayrischen Bekanntmachung ist dem Staate ein Ankaufsrecht an den mit seiner Unterstützung bebauten Grundstücken vorbehalten; bei der Bestimmung des Ankaufspreises ist von dem Verkaufswerte des Baugrundstücks nur jener Teil in Anschlag zu bringen, der von den gesamten Herstellungskosten auf die Aufwendungen der Bauherren und seiner Rechtsnachfolger entfällt. Der Eigentümer des Grundstücks partizipiert an dessen Wertsteigerung, die ja dem Boden zugerechnet wird, nur in dem Maße, als er eigenes Kapital investiert hat.

[110] Vgl. die Übersicht über die Gestaltung der Grundstückspreise in dem Artikel von P. Fuchs, Die Beschaffung von Baugelände. Der Wohnungsbau in Deutschland. München 1928. S. 56. In der Mehrzahl der Gemeinden, für die Angaben vorliegen, hatten im Jahre 1926/27 die Preise 60% der Vorkriegshöhe noch nicht erreicht; in zahlreichen anderen war dies allerdings der Fall.

Für Wien vermochte dagegen die Wohnungspolitik der Gemeinde den Grundstückspreis bis auf 10% des Vorkriegswertes herabzudrücken. (Vgl. B. Kautsky in den Schr. des Ver. f. Sozialpolitik. Bd. 174. T. IV. S. 242.)

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

daher, wenn man die durchschnittliche Entwertung des Geldes berücksichtigt, noch nicht einmal die Hälfte ihrer Vorkriegshöhe erreicht. Da man das Verhältnis des Bodenwerts zu den Baukosten vor dem Kriege für die Massenmiethäuser der Großstädte auf ungefähr 1:3 bezifferte[111], so würde sich heute, bei einer Indexziffer des Bodenwerts von 60 und der Baukosten von 175 eine Relation des ersteren zu den letzteren wie 1:8,7 ergeben; für jene Fälle, in denen der Bodenwert die Hälfte der Baukosten betrug, eine Relation von 1:6. Bei Beurteilung dieser Sachlage ist freilich zu berücksichtigen, daß angesichts der Steigerung des üblichen Kapitalzinsfußes einem gegebenen Grundstückspreise eine höhere Grundrente entspricht als vor dem Kriege.

Die Frage, welchen Einfluß die künftige Wohnungspolitik auf die Bildung der städtischen Grundrente zu üben vermag, soll in einem anderen Zusammenhange behandelt werden.

D. Die künftige Wohnungspolitik.

a) Allgemeine Erwägungen.

1. In allen Erklärungen der Regierungen und der parlamentarischen Körperschaften kommt eindeutig zum Ausdruck, daß als Ziel der Wohnungspolitik die Anpassung der Wohnungswirtschaft an den Bedarf der Bevölkerung zu gelten habe: Menge und Beschaffenheit der Wohnungen sind mit Rücksicht auf diesen Bedarf zu gestalten, die Mietzinse müssen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bevölkerung entsprechen.

Dagegen wird in weiten Kreisen — insbesondere in jenen, die dem Hausbesitze und der Finanz nahestehen — die Auffassung vertreten, daß die völlig freie Wohnungswirtschaft, trotz aller ihr anhaftenden Mängel, das beste System der Deckung des Wohnungsbedarfs sei; daß die Rückkehr zu diesem Systeme daher das Ziel der Wohnungspolitik bilden müsse: „Die Hauszinssteuer, die sich überhaupt einer sehr geringen Beliebtheit erfreut, wird in weiten Kreisen, und zwar nicht nur von den Hausbesitzern, sondern auch sonst, und insbesondere im Ausland, als eine Art Enteignung angesehen ... Die Bedenken, die aus Kreisen der Wirtschaft gegen den immer größeren Anteil der öffent-

[111] Bei Gebäuden in bevorzugter Lage stellte sich dieses Verhältnis allerdings vielfach auf 1:2, d. h. der Grundstückpreis betrug die Hälfte der Baukosten. Von entscheidender Bedeutung war selbstverständlich auch die Art der Bebauung.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

lichen Mittel bei der Finanzierung des Wohnungsbaus erhoben werden, sind doch sehr beachtlich. Je stärker die öffentlichen Mittel für die Finanzierung herangezogen werden, dagegen das Privatkapital zurückbleibt, um so weniger besteht die Hoffnung, daß die Wohnungswirtschaft wieder einmal der Privatwirtschaft wird überlassen werden können."[112]

Es scheint indes angesichts der Entwicklung, welche die Gestaltung der Wohnungswirtschaft in Deutschland genommen hat, gar nicht erforderlich zu sein, die Frage eingehend zu erörtern, ob eine Rückkehr zu dem auf der vollen privatwirtschaftlichen Rentabilität des Wohnungsbaus beruhenden Systeme der Vorkriegszeit unmittelbar wünschenswert und zweckmäßig ist. Denn es ergibt sich schon aus einer ganz oberflächlichen Beurteilung der Sachlage die kaum abweisbare Schlußfolgerung, daß diese Rückkehr für absehbare Zeit so gut wie ausgeschlossen ist. Für absehbare Zeit kann eine Anpassung der Einkommensverhältnisse der breiten Schichten der Bevölkerung an jene Mietzinse, die in den Neubauten zur Erzielung einer vollen privatwirtschaftlichen Rentabilität gefordert werden müssen, ernstlich gar nicht in Frage kommen, für absehbare Zeit läßt sich daher eine Rentabilität der Neubauten nur dann erzielen, wenn ausreichende Zuschüsse zu ihrem Mietertrage gewährt werden, und diese Zuschüsse lassen sich nur aus öffentlichen Mitteln bestreiten[113].

Es haben zunächst die Baukosten eine stärkere Steigerung erfahren, als dem durchschnittlichen Preisniveau entspricht. Nach dem in der Denkschrift des Reichsarbeitsministeriums (S. 13) angeführten Zahlenbeispiel, dessen typischer Charakter durch zahlreiche anderweitige Berechnungen bestätigt wird, betrugen in der Vorkriegszeit die Baukosten

---

[112] Greven in „Der Wohnungsbau in Deutschland". S. 111.

[113] Ähnlich ist die Lage auch in den meisten übrigen Ländern Europas, deren Wirtschaftsleben mehr oder weniger unter dem Einflusse der Inflation gelitten hat. Auch in diesen Ländern, in denen dies während der Kriegszeit eingeführte System der Mietzinsbeschränkungen nachher beibehalten wurde, stehen die für die Altwohnungen geltenden Mietzinse regelmäßig noch weit unter dem für die Neubauten wirtschaftlich gerechtfertigten Mietaufwande. In den meisten Ländern des europäischen Kontinents haben sich daher die Einkommensverhältnisse diesem Mietaufwande nicht angepaßt; die Bautätigkeit ist daher in weitgehendem Maße von der Unterstützung aus öffentlichen Mitteln abhängig. Vgl. den zit. Artikel des Verf. in der Intern. Rundschau der Arbeit, 1928, und Genco, La proprietà edilizia. Verona (1929) insb. S. 95 ff. und 223 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der normalen Kleinwohnung etwa 6000 Mark, während sich die entsprechenden Baukosten heute auf 10500 Mark belaufen — bei einer Inderziffer der Baukosten von 175.

Der Einfluß, den die Erhöhung der Baukosten auf die Rentabilitätsrechnung übt, tritt jedoch vergleichsweise in den Hintergrund gegenüber der gesteigerten Belastung der Neubauten durch den Zinsendienst, der für das zu investierende Kapital zu bestreiten ist. Konnte man in der Vorkriegszeit im Durchschnitt mit einer 5%igen Verzinsung des gesamten Bauaufwandes rechnen (die in dem Zahlenbeispiel 300 Mark ergibt) und daher bei der typischen Arbeiterwohnung mit einem Mietzinse von etwa 400 Mark das Auslangen finden, so erfordert heute, da die Verzinsung des investierten Kapitals — ohne Tilgung — bei normaler Lage des Kapitalmarktes mit wenigstens 10% zu veranschlagen ist, der Zinsendienst allein für die gleiche Wohnung einen Ertrag von etwa 1050 Reichsmark; im Mietzinse sind auch weit höhere Aufwendungen als in der Vorkriegszeit für die Erhaltung und Verwaltung des Gebäudes und dergleichen zu bestreiten. Das Ministerium gelangt daher zu dem Ergebnisse, es müsse „damit gerechnet werden, daß beim Bauen ohne jede öffentliche Hilfe die wirtschaftlich notwendigen Mieten mindestens das Dreifache der Friedensmiete betragen würden". Ein derartiger Mietaufwand würde etwa ein Drittel bis die Hälfte des Durchschnittseinkommens des Arbeiterhaushalts in Anspruch nehmen[114] und eine geradezu unerträgliche Belastung bedeuten, die durch Einschränkungen in der Deckung des sonstigen Güterbedarfs nicht ausgeglichen werden könnte; und tiefgehende Lohnbewegungen mit allen ihren bedenklichen Begleiterscheinungen wären die unvermeidliche Folge einer solchen Belastung.

Das entscheidende Problem der Wohnungswirtschaft der Gegenwart ist daher deren Finanzierung: wäre der allgemeine Kapitalmarkt in der Lage, das Kapital, das zur dauernden Anlage im Wohnungsbau erforderlich ist, zu den in der Vorkriegszeit üblichen Bedingungen zur Verfügung zu stellen, so würde sich der Mietzins in den Neubauten, ohne jede Unterstützung aus öffentlichen Mitteln, auf die der Meßziffer der Baukosten entsprechende Höhe stellen, das heißt auf etwa 170% der Friedensmiete[115]. Eine allgemeine fortschreitende An-

[114] Vgl. unten S. 261.

[115] Für unser Zahlenbeispiel würde sich bei einer 5%igen Verzinsung und Tilgung des investierten Kapitals ein Zinsendienst von etwa 500 Mark er-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

passung der Einkommensverhältnisse und insbesondere der Arbeitslöhne an dieses Niveau, das die geltende gesetzliche Miete um etwa mehr als ein Drittel übersteigt, wäre gewiß nicht leicht durchzuführen, ist aber immerhin im Bereiche des Möglichen gelegen.

Infolge der Verteuerung des Anlagekapitals wäre indes eine Steigerung des Mietaufwandes auf das Dreifache der Friedensmiete erforderlich, ehe von einer Rückkehr zur freien Wohnungswirtschaft die Rede sein könnte. Für unsere theoretischen Erwägungen können daher alle Bestrebungen, die auf eine möglichst weitgehende Verringerung der Baukosten durch Maßnahmen technischer Natur abzielen (Rationalisierung der Bauführung, Verbilligung der Baumaterialien u. dgl. m.) — so wichtig diese Bestrebungen auch sein mögen —, außer Betracht bleiben.

2. Die Anhänger der Wohnungsreform waren vor dem Kriege hinsichtlich ihrer theoretischen Einstellung zu den entscheidenden Fragen der Wohnungswirtschaft in drei Lager gespalten: die durch ihre Verbreitung und lebhafte Propaganda bedeutsame Partei der Bodenreformer suchte die Wurzeln des Wohnungsmangels in der Grundrente, deren Beseitigung sie anstrebte; eine zweite Gruppe, die sich vor allem aus den Kreisen der Architekten und Bautechniker zusammensetzte, machte die steigenden Baukosten dafür verantwortlich, daß das Angebot an Kleinwohnungen vielfach hinter der Nachfrage zurückblieb; der dritten Gruppe, die in der Hauptsache aus Vertretern der Wirtschaftswissenschaft bestand, galt die mangelhafte Organisation der Finanzierung als das Kernproblem der Wohnungswirtschaft. Nachdem heute die Grundrente ihre Bedeutung als Element der Gestehungskosten der Wohnungsproduktion nahezu vollkommen verloren hat, und auch die Höhe der Baukosten die Erzielung der privatwirtschaftlichen Rentabilität des Wohnungsbaus nicht dauernd in Frage stellen würde, kann kaum ein Zweifel darüber bestehen, daß die Deckung des Wohnungsbedarfs in erster Linie von seiner Finanzierung abhängt. Gleichzeitig hat die zunehmende Einsicht in den durch die Schwankungen der Konjunktur bedingten Verlauf der Bautätigkeit darüber belehrt, welche

---

geben; dazu käme noch an Aufwendungen für die Erhaltung und Verwaltung der Wohnung ein Betrag in der Höhe von etwa 40 % der Friedensmiete = 160 Mark. Der Mietzins müßte also etwa 660 *RM* betragen, gegenüber 400 Mark Friedensmiete.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Rolle auch der wechselnden Höhe der Baukosten für die Gestaltung der Bautätigkeit zukommt.

Ist es heute der allgemeine Kapitalzinsfuß, der einen entscheidenden Einfluß auf die Höhe des bei völlig freier Wohnungswirtschaft notwendigen Mietaufwandes ausübt, so ist der Prozeß der fortschreitenden Kapitalbildung — unter Umständen auch die Ergänzung der Kapitalkraft der eigenen Volkswirtschaft durch Auslandsanleihen[116] — von entscheidender Bedeutung für die Wohnungsproduktion und die Wohnungswirtschaft überhaupt. Ihr Schicksal wird letzten Endes immer von der Lage des Kapitalmarktes abhängen, und seine Schwankungen im Verlaufe der wirtschaftlichen Konjunktur werden jeweils von maßgebender Bedeutung für die Entwicklung der Bautätigkeit sein.

Ein hoher Zinsfuß auf dem Kapitalmarkte bedeutet nun, daß die Kaufkraft des Geldes auf diesem Markte verhältnismäßig gering ist. In schroffem Gegensatze dazu steht heute die Kaufkraft der Geldeinheit auf dem Wohnungsmarkt, soweit es sich um die von der Mietzinsbeschränkung erfaßten Wohnungen handelt[117]. Durch die schrittweise vollzogenen Mietzinserhöhungen wurden diese Unterschiede in der Kaufkraft allmählich vermindert; gleichzeitig wurde ein Prozeß er-

---

[116] Das Problem der Auslandsanleihen und ihrer volkswirtschaftlichen Wirkungen gehört in das Gebiet der allgemeinen Wirtschaftstheorie. Obwohl es gelegentlich gerade im Zusammenhange mit der Beschaffung von Mitteln für den Wohnungsbau erörtert wurde, bietet es in dieser Fassung keine Besonderheiten, die seine Behandlung an dieser Stelle rechtfertigen oder erfordern würden. Insbesondere dürfte es müßig sein, sich mit der vielfach umstrittenen Frage zu beschäftigen, ob der Wohnungsbau zu den „produktiven" Anlagen gehört. Soweit die Verwendung von Kapital in Betracht kommt, hat wohl als „produktiv" jede Anlage zu gelten, deren Zweck die Erzielung privatwirtschaftlicher Rentabilität ist. Soweit dies der Fall ist, ist auch der Wohnungsbau „produktiv". Vgl. zu dieser Frage auch Sulzbach: Produktive Auslandsanleihen in Der Deutsche Volkswirt. I. Jahrg. (1927), Nr. 45.

[117] In der Vorkriegszeit war in den Zeiten der Depression die entgegengesetzte Erscheinung zu beobachten. Hatten sich die Mietpreise in der Periode der Hochkonjunktur der Geldentwertung angepaßt, so gingen sie infolge ihrer Beharrungstendenz von der einmal erreichten Höhe auch dann nicht herab, wenn die Kaufkraft des Geldes auf dem für die Wohnungsproduktion maßgebenden Güter- und Kapitalmarkte in der folgenden Depressionsperiode wieder stieg. Daraus ergab sich dann der Anreiz zur Belebung der Bautätigkeit. über die Wechselwirkung der Märkte vgl. oben S. 203.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zwungener Kapitalbildung dadurch eingeleitet, daß ein Teil der Mietzinserhöhungen im Wege der Besteuerung zur Deckung des durch den Neubau von Wohnungen erforderten Kapitalbedarfs herangezogen wurde; auf diese Weise wurde eine willkommene Ergänzung der Kapitalbildung geschaffen, die auf der freiwilligen Konsumbeschränkung und Spartätigkeit der Bevölkerung beruht, aber vorläufig noch unzureichend ist. Jener zwangsweise gebildete Kapitalstrom wird in bestimmte Kanäle der Volkswirtschaft geleitet, indem er gegen geringes Entgelt dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird — unter Umständen wird sogar auf jede Verzinsung verzichtet und die Tilgung hinausgeschoben. Diese Verzichtleistungen lassen sich damit begründen, daß das Kapital, das hier zwangsmäßig gebildet wird, privatwirtschaftlich durch die Entwertung der Hypothekardarlehen seinerzeit verlorengegangen ist, die Gesamtheit daher an Stelle der anonymen Gläubiger Anspruch auf diese Forderungen erheben kann — die Frage einer privatwirtschaftlich, rentablen Anlage dieses Kapitals ist dabei gar nicht aufzuwerfen[118].

3. Der Grundgedanke der seit der Stabilisierung verfügten Regelung der Mietzinse beruht zunächst auf ähnlichen Erwägungen wie die seinerzeit verfügten Mietzinsbeschränkungen. Man betrachtete, als man sich zu dieser Maßnahme entschloß — ohne übrigens all ihre Folgewirkungen vorauszusehen —, die allgemeine Preissteigerung als eine vorübergehende Erscheinung, deren Einfluß auf die Bildung der Mietzinse ausgeschaltet werden müsse, da die letzteren die Tendenz haben, das einmal erreichte Niveau dauernd zu behaupten; denn im Falle einer nachträglichen Senkung der Baukosten wird die Mietzinssteigerung alsbald in Form der Grundrente in den Bodenpreisen festgelegt. In einem ähnlichen Sinne handelt es sich heute darum, die Mietzinse ganz allgemein vor einer Erhöhung auf ein übermäßiges, aus der Verteuerung des Kapitals resultierendes Niveau zu bewahren, all die Rückwirkungen zu vermeiden, die sich aus dieser Gestaltung der Miet-

[118] Ein ähnlicher Prozeß der zwangsmäßigen Kapitalbildung findet auch dann statt, wenn zur Förderung der Bautätigkeit anderweitige Einkünfte der öffentlich-rechtlichen Körperschaften herangezogen werden; nur ist der wirtschaftliche Prozeß, der sich in diesem Falle abspielt, regelmäßig weniger zweckmäßig, weil hier zur Kapitalbildung Einkommensteile verwendet werden, die in ihrer Kaufkraft an das allgemeine Preisniveau schon angeglichen sind.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zinse für die Bildung und Verwendung der Einkommen und für die Bildung der Grundstückspreise ergeben würden. Denn auch diese Verteuerung des Kapitals wird als eine vorübergehende, wenn auch für eine unbestimmte Zeit wirksame Erscheinung aufgefaßt. Der Einfluß, den sie auf die Bestimmung der Mietzinse übt, soll, soweit als möglich, mit Hilfe des im Wege der Besteuerung zwangsweise gebildeten Kapitals gemildert werden.

Es ist nicht zu verkennen, daß in jedem System, das einen Teil des Ertrags der Altwohnungen zur Bestreitung des in den Neubauwohnungen erforderlichen Mietaufwands heranzieht, ein wichtiger gemeinwirtschaftlicher Gedanke steckt. Denken wir uns dieses System ganz konsequent durchgeführt, derart, daß im Falle einer Steigerung der Mietzinse der Altwohnungen die Quote, die der Erhöhung des privatwirtschaftlichen Ertrags des Gebäudes entzogen wird, zur Gänze der Herabsetzung der Mietzinse der Neubauten dient[119], dann findet logisch folgende Operation statt:

Während bei einer wirtschaftlich richtigen Ertragsrechnung der Mietertrag einer jeden Wohnung hinreichen müßte, um sie zu erhalten und ihren Reproduktionskosten entsprechend zu verzinsen und zu amortisieren, werden die Gestehungskosten der alten Wohnungen nur mit jenem Betrage in Rechnung gestellt, dem im Wege der „Aufwertung" des seinerzeit investierten Kapitals ein Anteil am Mietertrage zugestanden wurde. Der Rest der Gestehungskosten wird als getilgt angesehen, eine Berücksichtigung der Reproduktionskosten kommt hier überhaupt nicht in Frage.

Diese Rechnung ist daher völlig an der Preisbildung einer weit zurückliegenden Vergangenheit orientiert — privatwirtschaftlich betrachtet, ein ganz unrationaler Vorgang, da er den Änderungen in den Gestehungskosten jeden Einfluß auf die Bestimmung der Mietpreise, des Ertrags und des Wertes der Altwohnungen nimmt. Auch nach Bestreitung der Erhaltungskosten und des durch die Aufwertung den Hausbesitzern und Hypothekargläubigern zuerkannten Anteiles am Mietertrage bleibt nach dieser Rechnung von dem Mietertrage der Altwohnungen noch ein Teil übrig, der auf dem Wege über die Besteuerung

[119] In Deutschland kommt dieses System insofern nicht konsequent zur Anwendung, als ein beträchtlicher Teil der Ergebnisse der Hauszinssteuer nicht der Förderung des Wohnungsbaues, sondern den Zwecken der allgemeinen Finanzverwaltung gewidmet wird.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zur Finanzierung der Neubauten verwendet wird, um den Mietaufwand, den sie mit Rücksicht auf ihre Gestehungskosten erheischen würden, den Einkommensverhältnissen der Bevölkerung entsprechend herabzusetzen. Der gemeinwirtschaftliche Grundgedanke dieser Operation besteht also darin, daß der durch die Aufwertung als (privatwirtschaftlich) ertragsberechtigt anerkannte Teil der Gestehungskosten der Altwohnungen mit den vollen Gestehungskosten der Neubauten zu einem gemeinsamen Kostenaufwande zusammengerechnet wird, dessen Deckung aus sämtlichen Mietzinsen zu bestreiten ist — im Wege eines komplizierten Systems, das dem an der Finanzierung beteiligten Kapitale grundsätzlich die volle privatwirtschaftliche Rentabilität nur insoweit zumißt, als dieses Kapital zur Bestreitung des Bauaufwandes der Neubauten dem allgemeinen Kapitalmarkte entnommen wird.

Der Verzicht auf den Zusammenhang zwischen dem Mietertrage der Wohnungen und ihren vollen Reproduktionskosten hat zur Folge, daß die Einheit des Wohnungsmarkts für Wohnungen gleicher Kategorie und für Mieter ungefähr der gleichen Zahlungskraft aufgehoben werden kann, die bei freier Wohnungswirtschaft eine unentbehrliche Voraussetzung der Wohnungsproduktion ist. Der Wohnungsmarkt kann nun in zwei, nach der Höhe der Mietzinse grundsätzlich geschiedene Gruppen — den Markt der Altwohnungen und den Markt der Neubauwohnungen — zerfallen, ja es ist auch möglich, daß sich weitere Differenzierungen der Mietzinse auch für den Markt der Neubauwohnungen ergeben — ein Zustand, der nicht nur die eine Mietergruppe auf Kosten der anderen ohne Grund begünstigt, sondern auch eine im Sinne des ganzen Systems rationelle Gestaltung der Wohnungsproduktion in Frage stellt.

4. Man muß sich nämlich auch darüber im klaren sein, daß durch dieses System gleichzeitig jene Tendenzen zum guten Teile aufgehoben werden, die in der freien Wohnungswirtschaft im Sinne einer möglichst wirtschaftlichen Bemessung der Gestehungskosten und im Sinne einer möglichst wirtschaftlichen Verwendung der erzeugten Güter wirksam sind. Denn im allgemeinen ist die zweckmäßigste Deckung des Güterbedarfs dann gewährleistet, wenn die durch die Güterproduktion verursachten Kosten in den Preisen der Güter ihren Ersatz finden. Jeder aus öffentlichen Mitteln zu den Güterpreisen gewährte Zuschuß stört die Wirksamkeit des auf dem freien Gütermarkte im Wege der Preisgestaltung automatisch sich durchsetzenden Prinzips der Wirtschaftlich-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

keit. Werden — sei es durch die Gewährung verbilligter Kredite, sei es in anderer Form — Zuschüsse zu den Mietzinsen geleistet, so besteht immer die Gefahr, daß bei der Bewilligung der Baukosten viel weitergehende Zugeständnisse gemacht werden, als sie im Sinne einer von den Grundsätzen streng privatwirtschaftlicher Rentabilität beherrschten Kostenrechnung zulässig wären[120]. Anderseits ist es selbstverständlich, daß in Durchführung eines von einer Behörde beschlossenen Bauprogramms die Unterstützung der Bautätigkeit auch dann fortgesetzt wird, wenn in den Zeiten der Hochkonjunktur die außergewöhnlich starke Nachfrage nach Baumaterialien und Arbeitskräften, verbunden mit scharf gespannten Ansprüchen an den Kapitalmarkt, die Gestehungskosten der Neubauten über ihr sonst geltendes Maß hinaustreibt.

In einer sehr interessanten Abhandlung hat kürzlich der Präsident des Statistischen Reichsamts, Wagemann, gestützt auf die Untersuchungen des Instituts für Konjunkturforschung, dargelegt, „daß der Wohnungsbau der Vorkriegszeit sich fast genau entgegengesetzt der industriellen Gesamtkonjunktur entwickelt hat[121], die öffentliche Bautätigkeit dagegen fast vollständig parallel der Gesamtkonjunktur". Die öffentliche Bautätigkeit hat daher — vielleicht gerade deshalb, weil sie „planmäßig" verfährt — die Konjunkturbewegung der Gesamtwirtschaft verstärkt, die freie Bautätigkeit hat sie abgeschwächt, in ausgleichendem Sinne gewirkt[122]. Diese Erscheinung, „daß die ungeregelte freie Wirtschaft hier rationeller arbeitet als die öffentliche Hand", wird durch die Wohnbaustatistik der Nachkriegszeit bestätigt, denn nun hat die öffentliche Hand einen maßgebenden Einfluß auf die Gestaltung der genannten Bautätigkeit gewonnen. Auch in der Periode steigenden Kapitalzinses, die 1927 einsetzte, hat „der Wohnungsbau keinen Rückschlag erfahren, wie er bei freier Wirtschaft zu erwarten gewesen wäre. Es hat sich im Gegenteil eher noch etwas ausgedehnt"[123]. Der Wohnungsbau hat eben „zum großen Teile den Charakter des öffentlichen Bauwesens gewonnen, welches nach unseren Vorkriegserfahrungen der

---

[120] Aus allen Ländern lassen sich aus der Geschichte der Förderung der Bautätigkeit Beispiele für eine unwirtschaftliche Verwendung der öffentlichen Mittel anführen.

[121] Wagemann: „Die gegenwärtige Wirtschaftslage im Lichte der Konjunkturforschung". Deutsche Siedlungsprobleme. Berlin 1929. S. 273.

[122] Vgl. auch oben Kap. B. a).

[123] Wagemann a. a. O. S. 276.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Konjunkturbewegung parallel läuft..." Die Bautätigkeit wird fortgesetzt, „selbst in Zeiten der Hochspannung, wenn das Kapital knapp ist", und dies bedeutet natürlich eine Verteuerung des Wohnungsbaus. „Die besonderen Verhältnisse", so schließt Wagemann, „bedingen es also, daß wir gezwungen sind, eine im konjunkturpolitischen Sinne unrationelle Baupolitik zu treiben". Die Volkswirtschaft bringt im Interesse der Deckung eines dringenden Bedarfs finanzielle Opfer, welche die freie, von dem Prinzipe der privatwirtschaftlichen Rentabilität geleitete Wirtschaft nicht auf sich nehmen würde. Die Frage, bis zu welchem Grade derartige Opfer als notwendig erkannt werden, läßt sich nur aus den für die Wohnungspolitik maßgebenden Erwägungen entscheiden.

Wird nun die Bautätigkeit mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln auch während der Periode gesteigerter Preise der Baumaterialien, erhöhter Arbeitslöhne und erschwerter Kreditbedingungen fortgesetzt, so müssen die Differenzen in den Gestehungskosten von Wohnungen gleicher Kategorie ein noch weit höheres Maß erreichen, als dies in der Zeit der rein privatwirtschaftlichen Bautätigkeit der Fall war, da diese regelmäßig zum Stillstande gelangte, wenn die erzielbaren, also von den Mietern tragbaren Mietzinse angesichts der steigenden Gestehungskosten der Wohnungen die Rentabilität der Wohnungsproduktion in Frage stellten.

Wird daher der eigenartige Verlauf, der bei freier Wohnungswirtschaft der Bautätigkeit durch die Wellenbewegung des Wirtschaftslebens aufgezwungen ist, durch die Gewährung von Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln überwunden, so ergibt sich folgendes Dilemma: es müssen entweder, um die Einheit der Preisbildung auf dem Wohnungsmarkte herzustellen, auch die Mietzinse der Wohnungen, die in der Periode der verbilligten Bautätigkeit errichtet wurden, den Mietzinsen der zu ungünstigen Bedingungen erstellten angeglichen werden, oder es wird der Markt auch der Neubauwohnungen gleicher Kategorie in mehrere Teile mit Mietzinsen verschiedener, nach der Entstehungszeit abgestufter Höhe zerfallen. Im ersteren Falle würde an der in der freien Wohnungswirtschaft sich auswirkenden, viel beklagten tendenziellen Steigerung der Mietzinse nichts geändert, gleichviel, wem der Mehrertrag zufließt, der sich dabei für die zu geringeren Gestehungskosten errichteten Wohnungen ergibt. Im zweiten Falle aber wäre die Fortführung der Bautätigkeit auch bei steigenden Baukosten und ver-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

teuertem Kredit dadurch bedroht, daß sich für die Wohnungen mit hohen Gestehungskosten und entsprechend höheren Mieten alsbald keine Mieter finden würden — und dies hätte die nicht minder bedenkliche Folge, daß, wie in der Vorkriegszeit in den Perioden günstiger Konjunktur ein fühlbarer Mangel an Kleinwohnungen eintreten würde, der sich erst im Verlaufe der Depressionsperiode wieder beheben ließe[124].

5. Aus diesen allgemeinen Erwägungen scheint sich die vorläufige Folgerung zu ergeben, daß die künftige Wohnungspolitik, wenn wir von der Gestaltung der Mietzinse ausgehen, vor der Aufgabe steht, einen doppelten Ausgleich vorzunehmen: zunächst einen Ausgleich zwischen den Mietzinsen der Altwohnungen und jenen der Neubauwohnungen, damit sich eine allgemeine Anpassung der Einkommensverhältnisse und des Einkommensverbrauchs an den für die Neubauwohnungen erforderlichen Mietaufwand vollziehe. Nicht minder aber ist ein Ausgleich der in ihrer Höhe wechselnden Mietzinse der Neubauwohnungen erforderlich, wenn die letzteren im Verlaufe der Konjunkturperiode zu verschiedenen Gestehungskosten errichtet werden.

Die entscheidende Frage geht dahin, auf welchem Niveau dieser doppelte Ausgleich zu vollziehen wäre. Hält man an dem Gedanken fest, daß die gegenwärtige Lage des Kapitalmarkts als eine außergewöhnliche zu betrachten ist, und daß eine günstigere Gestaltung des Kapitalmarkts die Möglichkeit bietet, die Bedingungen, zu denen das Kapital im Wohnungsbau investiert wurde, nachträglich zu ändern, so wäre das allgemeine Niveau des Mietaufwandes theoretisch derart zu bestimmen, als ob der Mietertrag die Gestehungskosten der Neubauten zu den in der Vorkriegszeit üblichen Kreditbedingungen zu decken hätte.

Auf dieses Niveau wären schrittweise die Mietzinse der Altwohnungen zu heben, dieses Niveau hätte auch den Maßstab für die Bestimmung der Mietzinse der Neubauten zu bieten, gleichviel, in welcher Periode des Konjunkturverlaufs sie errichtet wurden.

---

[124] „Die Fälle, in denen Neuwohnungen trotz Fortbestehens des Wohnungsbedürfnisses wieder aufgegeben werden, weil sie finanziell für den Wohnungsinhaber zu teuer sind, häufen sich. Noch stärker wächst die Zahl der Fälle, in denen die Überteuerung durch Doppelbelegung der neuen Wohnungen mit Schlafgängern oder gar zweiten Familien ausgeglichen wird." (Wölz in „Deutsche Siedlungsprobleme". Berlin 1929. S. 127.)

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Soweit die Gestehungskosten der Neubauten einen höheren Mietaufwand erheischen, wäre dieser durch entsprechende Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln auf das erwähnte Niveau herabzudrücken. Diese Mittel sowie überhaupt die Mittel zu einer beschleunigten Behebung der Wohnungsnot wären eben aus der fortgesetzten Steigerung der Mietzinse der Altwohnungen durch Wegsteuerung des Mehrertrags zu gewinnen.

Es soll freilich nicht verkannt werden, daß eine dauernde Beschlagnahme der künftigen Mietzinssteigerungen durch die Hauszinssteuer mancherlei Einwendungen begegnen dürfte. Denn um die Verteilung des Ertrages der Mietzinserhöhungen, die bisher vorgenommen wurden, stritten sehr verschiedene Ansprüche: es forderten vor allem die Hausbesitzer und die Hypothekargläubiger, die durch Geldentwertung und Mietzinsbeschränkung ihr seinerzeit im Wohnungsbau investiertes Kapital verloren hatten, einen entsprechenden Anteil an dem erhöhten Gebäudeertrage; aber auch von dem der öffentlichen Verwaltung im Wege der Hauszinssteuer zugewiesenen Anteile wurde eine ansehnliche Quote nicht den Zwecken des Wohnungsbaus, sondern der Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs zugewendet.

Man darf indes wohl annehmen, daß Hausbesitzer und Hypothekargläubiger durch die Zugeständnisse, die ihnen anläßlich der bisher durchgeführten Mietzinserhöhungen gemacht wurden, eine ausreichende Befriedigung ihrer gerechtfertigten Ansprüche erhalten haben, und daß daher kein Anlaß besteht, ihnen auf Kosten der übrigen Bevölkerung neuerliche Anteile an etwaigen Steigerungen des Gebäudeertrags zukommen zu lassen. Dabei ist insbesondere der Umstand zu berücksichtigen, daß nicht wenige Häuser und Darlehenstitel im Laufe der Inflationszeit ihre Besitzer gewechselt haben und von ihren neuen Erwerbern zu verhältnismäßig geringen Preisen erstanden wurden. Die für die Bewertung der Gebäude maßgebende Ertragsrechnung hat durch die jahrelange Geltung der Mietzinsbeschränkungen ihre Bestimmung erhalten, und dieser Ertragsrechnung haben sich die Verhältnisse des Hausbesitzes vollständig angepaßt. In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle würden die aus der Mietzinssteigerung sich ergebenden Mehrerträge für den Hausbesitz einen Konjunkturgewinn bedeuten, dessen Wegsteuerung volkswirtschaftlich unbedenklich ist. Denn der Hausbesitz hat infolge der Umwälzung, die sich auf dem Gebiete der Wohnungsproduktion und der Verwertung der Häuser vollzogen hat, in zunehmendem Maße auch die Bedeutung verloren, die er ehe-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dem für die Volkswirtschaft besaß. Es ist daher auch der Anlaß entfallen, den Erwerb der alten Wohnhäuser durch Privatpersonen dadurch verlockend zu gestalten, daß die Aussicht auf eine Erhöhung des Gebäudeertrags und damit auch des Grundstückswertes winkt.

Auch die Hypothekargläubiger haben keinen besseren Anspruch auf die Aufwertung ihrer durch die Inflation verlorenen Kapitalien als irgendwelche andere von dem gleichen Verluste betroffene Inhaber sonstiger auf Geld lautender Forderungen. Die privatwirtschaftliche Kapitalbildung aber, die sich davon erwarten ließe, daß Hausbesitzern und Hypothekargläubigern neuerdings ein Anteil an den gesteigerten Mieterträgnissen zugestanden würde, dürfte volkswirtschaftlich ein weit weniger günstiges Ergebnis haben als die Kapitalbildung, die zwangsmäßig stattfindet, wenn die weggesteuerten Steigerungsbeträge zur Finanzierung des Wohnungsbaus verwendet werden.

Dagegen bleibt es eine offene, in diesem Zusammenhange nicht zu erörternde Frage, inwieweit von den Erträgnissen neuerlicher Mietzinserhöhungen ein Teil zur Bestreitung des allgemeinen Finanzbedarfs von Ländern und Gemeinden zu verwenden wäre. Sollte sich eine derartige Verwendung aus politischen oder finanzwirtschaftlichen Gründen als unvermeidlich erweisen, dann wäre vorweg zu bestimmen, welches Ausmaß die Mietzinserhöhung erhalten müßte, um die zur Finanzierung der Bautätigkeit erforderlichen Mittel in ausreichendem Maße zu gewinnen; dieser Prozentsatz wäre dann durch einen entsprechenden Zuschlag zu erhöhen, dessen Erträgnis der Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs zu dienen hätte. Nach diesem Systeme würden daher Ausmaß und Zeitfolge der Mietzinserhöhungen ihre Bestimmung jeweils auch durch den Kreditbedarf der Bautätigkeit und die Gestaltung der Mietzinse der Neubauten erhalten, wobei selbstverständlich die allgemeinen Rückwirkungen der Mietzinssteigerungen auf die Volkswirtschaft entsprechend zu berücksichtigen wären.

Auf diesem Wege ließe sich fortschreitend der schon erwähnte gemeinwirtschaftliche Gedanke verwirklichen, daß die von der Bevölkerung geleisteten Mietzinse in gewissem Sinne eine gemeinsame Masse zur Bestreitung des Wohnungsbedarfes bilden, daß daher die durch die Geldentwertung bewirkte Abschreibung der Gestehungskosten der alten Wohnungen einen Fond geschaffen hat, aus dem, ohne Anspruch auf die Erzielung privatwirtschaftlicher Rentabilität, zusätzliche Mittel für den Neubau von Wohnungen gewonnen werden können.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Der Ausführung dieser allgemeinen Erwägungen und ihrer Anwendung auf die gegenwärtige Lage der Wohnungswirtschaft Deutschlands ist das folgende Kapitel gewidmet.

b) Richtlinien für eine künftige Wohnungspolitik.

1. Um einen möglichst klaren Einblick in die durch die bisherigen Maßnahmen der Wohnungspolitik geschaffene Sachlage zu gewinnen, dürfte es zweckmäßig sein, mit Hilfe der zur Verfügung stehenden statistischen Daten zunächst einen kurzen Überblick über die Bedingungen zu geben, unter denen sich heute die Wohnungsproduktion in Deutschland vollzieht[125]. Denn nur ein derartiger, wenn auch ganz allgemeiner Überblick gestattet ein Urteil über die Aussichten der Wohnungswirtschaft und die Mittel und Wege, die für die künftige Wohnungspolitik überhaupt ernstlich in Betracht kommen können.

Eine dem Bedarfe an Neubauten halbwegs entsprechende Bautätigkeit konnte erst dann einsetzen, als, nach Stabilisierung der Währung, zur Finanzierung der Wohnungsproduktion ausreichende Mittel seitens der öffentlichen Verwaltung zur Verfügung gestellt wurden. Der Reinzuwachs an Wohnungen, der in den Jahren 1920 bis 1924 im Durchschnitte jährlich etwa 120 000 betragen hatte, und im Jahre 1925 auf rund 179 000 gestiegen war, erhöhte sich 1926 auf 205 790, 1927 auf 288 635, 1928 auf 309 762. Trotz der zunehmenden Verschärfung der Lage auf dem allgemeinen Kapitalmarkte darf man damit rechnen, daß die Bautätigkeit im Jahre 1929 nicht hinter den Ergebnissen des Vorjahres zurückbleiben werde[126]).

Der alljährliche durch die Vermehrung der Haushaltungen sich ergebende Bedarf an neuen Wohnungen läßt sich vorläufig mit etwa 225000 beziffern[127]; es ist daher seit dem Jahre 1927 regelmäßig

---

[125] Dagegen ist es selbstverständlich nicht Aufgabe der vorliegenden Untersuchung, die Gestaltung der Wohnungswirtschaft, der Bautätigkeit und ihrer Finanzierung im einzelnen, unter Berücksichtigung der regionalen Verschiedenheiten darzustellen. Diese Darstellung ist Sache anderer Beiträge zu der vom Vereine veranstalteten Schriftenreihe.

[126] Vgl. Wochenber. des Instituts für Konjunkturforschung. 2. Jahrg. Nr. 18, S. 69.

[127] Nach den neueren Untersuchungen ist dieser Bedarf folgendermaßen zu veranschlagen:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nicht nur eine diesem Bedarfe entsprechende Anzahl von Wohnungen errichtet worden, sondern es wurde auch ein nicht unwesentlicher Teil des Fehlbedarfs gedeckt, der infolge der Lähmung der Bautätigkeit während der Kriegszeit und ihrer Unzulänglichkeit während der Inflationsperiode der Nachkriegszeit entstanden war[128].

Diese vergleichsweise günstigen Ergebnisse sind in erster Linie auf die aus öffentlichen Mitteln gewährten Kredite zurückzuführen, da der allgemeine Kapitalmarkt gar nicht imstande gewesen wäre, die zur Finanzierung dieser Bautätigkeit erforderlichen Beträge zu annehmbaren Be-

Für die Jahre		1927	bis	1930	mit	225 000	Wohnungen
„ „ „		1931	„	1935	„	250 000	„
„ „ „		1936	„	1940	„	190 000	„
„ „ „	von	1941	an		„	85 000	„

Denn erst vom Jahre 1941 an wird der durch den Krieg verursachte Geburtenausfall einen entscheidenden Einfluß auf den Bedarf an neuen Wohnungen üben.

Dagegen hat das Reichsarbeitsministerium in seiner im Dezember 1927 veröffentlichen Denkschrift über die Wohnungsnot (S. 55) seinen Berechnungen des Wohnungsbedarfs einen jährlichen Zuwachs von rund 200 000 Haushaltungen zugrunde gelegt.

[128] Die Schätzungen dieses Fehlbedarfs gelangen zu sehr verschiedenen Ergebnissen. Die Differenzen rühren zum Teil davon her, daß — eine ähnliche Erscheinung ist auch in außerdeutschen Ländern zu beobachten — bald die mit Rücksicht auf die Zahl der Haushaltungen überhaupt mögliche Nachfrage, bald bloß die mit Wahrscheinlichkeit zu erwartende wirtschaftlich leistungsfähige Nachfrage den Berechnungen zugrunde gelegt wird.

Die sehr vorsichtige, vom Statist. Reichsamt für Ende 1926 vorgenommene Berechnung ermittelte einen Fehlbedarf von rund 600 000 Wohnungen. (Vgl. die zit. Denkschrift des Reichsarbeitsmin. S. 42ff.) Nach dem Berichte des Reparationsagenten vom 22. Dez. 1928 belief sich für Ende 1928, mit Rücksicht auf die Zahl der in Untermiete wohnenden Familien, der Mangel an Wohnungen auf 450 000 bis 500 000. In den vom Wohnungsausschuß des Reichstags im Jahre 1929 beratenen „Reichsrichtlinien für das Wohnungswesen" wird der Fehlbetrag an Wohnungen allerdings weit höher beziffert: auf 500 000 bis 550 000 zur Deckung des infolge der mangelnden Bautätigkeit entstandenen Ausfalls; auf 300 000 zum Ersatz für abbruchreifen Altwohnraum und für Notwohnungen; auf 750 000 zur Unterbringung der in überfüllten Wohnungen lebenden Familien — wodurch freilich ein Teil dieser Wohnungen frei würde; endlich auf 160 000 zur Umsiedlung gewerblicher Arbeiter und auf jährlich 15 000 zur Ansiedlung von Landwirten und Landarbeitern, was ebenfalls wieder an anderen Orten verfügbare Wohnungen ergeben würde.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dingungen zur Verfügung zu stellen. Nach den Ermittlungen des Instituts für Konjunkturforschung[129] wurden in den Jahren 1926 bis 1928 insgesamt 8,7 Milliarden *RM* im Wohnungsbau investiert; davon entfielen ungefähr 4,3 Milliarden, also 50% auf die aus öffentlichen Mitteln gewährten Kredite; 1,15 Milliarden (= 13%) auf Arbeitgeberdarlehen und Eigenmittel der Bauherren und 3,18 Milliarden (= 36,5%) auf die von Instituten des Realkredits gewährten Hypothekardarlehen[130]. Der Anteil der letztgenannten Kreditgruppe, der im Jahre 1926 noch relativ gering war, hat sich in der Folge erhöht; er betrug im Jahre 1928 etwa 46% der Gesamtinvestitionen (in der Höhe von von 3,25 Milliarden); auf die öffentlichen Mittel entfielen 39%, auf das Eigenkapital 15%, und ungefähr dieselben Zahlenverhältnisse dürften auch für 1929 gelten. Jedenfalls ist damit zu rechnen, daß die Wohnungsproduktion in einem entsprechenden Ausmaße nur dann fortgeführt werden kann, wenn mehr als ein Drittel des Kreditbedarfs zu entsprechend günstigen Bedingungen von der öffentlichen Verwaltung beigestellt wird.

Unter den Einnahmen, aus denen Länder und Gemeinden die der Wohnungsproduktion gewidmeten Ausgaben bestreiten, spielt die Hauszinssteuer eine hervorragende Rolle. Eingehendere Nachweisungen über die Gliederung der Einnahmequellen stehen vorläufig für das Verwaltungsjahr 1925/26 zur Verfügung. Von den Gesamtausgaben für Wohnungszwecke wurden gedeckt aus:

Verwaltungseinnahmen .	42	Mill. *RM*	=	3,9%
Anleihen u. dgl.	285,3	„ „	=	26,3%
Steuern	757,4	„ „	=	69,8%
Zusammen	1084,7	Mill. *RM*	=	100,0%

[129] Vgl. Wochenber. des Instituts. 2. Jahrg. Nr. 18.

[130] Unter den kreditgebenden Instituten haben in letzter Zeit die Sparkassen eine vergleichsweise größere Bedeutung erlangt. Da sie — im Gegensatze zu den Hypothekenbanken — die Gewährung von Hypothekardarlehen auf den Bezirk beschränken, in dem sie ihren Sitz haben, ergeben sich für die Finanzierung des Wohnungsbaues aus der Gestaltung ihres Einlagenstandes wesentliche regionale Unterschiede. (Vgl. Vierteljahrshefte f. Konjunkturforschung. 4. Jahrg. Heft 2. Teil A. S. 22.)

Über die zunehmende Beteiligung der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute und insbesondere der Sparkassen an der hypothekarischen Belehnung der Neubauten und die Bedeutung dieses Prozesses vgl. auch Bitter in Deutsche Siedlungsprobleme. Berlin 1929. S. 140ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Von diesen Ausgaben entfielen auf

das Reich	21,1 Mill. *RM*	=	1,9 %[131]
die Länder	280,9 „ „	=	25,8 %
die Gemeinden	720,5 „ „	=	66,4 %
die Hansastädte	62,2 „ „	=	5,9 %
Zusammen	1084,7 Mill. *RM*	=	100,0 %

Wurden von den Gesamtausgaben für Wohnungszwecke demnach 757,4 Mill. *RM* (= 70 % aus Steuermitteln gedeckt, so entfielen auf

		und zwar aus den Erträgnissen der Hauszinssteuer
das Reich	20,1 Mill. *RM*	
die Länder	245,1 „ „	227,8 Mill. *RM*
die Gemeinden	446,9 „ „	324,8 „ „
die Hansastädte	45,3 „ „	43,5 „ „
Zusammen	757,4 Mill. *RM*	596,1 Mill. *RM*

An den Gesamtausgaben für Wohnungszwecke sind also die Gemeinden mit zwei Drittel (66,4 %) beteiligt. Unter den öffentlich-rechtlichen, an der Wohnungsproduktion beteiligten Körperschaften nehmen sie daher einen hervorragenden Platz ein. Von den Mitteln, die sie diesem Zwecke widmen (720,5 Mill. *RM*) decken sie ungefähr die Hälfte (324,8 Mill. *RM*) aus den Erträgnissen der Hauszinssteuer, und 17 % (122,1 Mill. *RM*) aus anderen Steuerquellen. Dagegen bestreiten die Länder über 80 % ihrer Ausgaben für Wohnungszwecke aus den Ergebnissen der Hauszinssteuer und nur einen geringfügigen Betrag aus sonstigen Steuermitteln. Nur nebenbei sei bemerkt, daß die Länder von dem Steueraufkommen der Hauszinssteuer eine weit geringere Quote der Förderung der Wohnungsproduktion zuführen als die Gemeinden[132].

---

[131] Die Ausgaben des Reichs dienen fast ausschließlich der Förderung des Baues von Wohnungen für Reichsbeamte.

[132] Im Jahre 1925/26 ergab die Hauszinssteuer im ganzen 1256,9 Mill. Mark. Von ihrem Anteile aus dieser Steuer (653,1 Mill. Mark) verwendeten die Länder 65 % zur Bestreitung des allgemeinen Finanzbedarfs und 35 % für Wohnungszwecke. Dagegen führten die Gemeinden diesem letztgenannten Zwecke fast 60 % ihres Anteils an der Hauszinssteuer (549,5 Mill. Mark) zu, die Hansestädte fast 80 % ihres Anteils (54,3 Mill. Mark). Noch schärfer treten die Tendenzen in der Verwendung der Hauszinssteuermittel im folgenden Verwaltungsjahre 1926/27 hervor, da die Hauszinssteuer gegenüber dem Vorjahre ein Mehrerträgnis lieferte. Von diesem wiesen die Länder

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

2. Schon ziffernmäßig ist daher die Rolle, welche die öffentlichen Mittel — und in ihrem Bereiche die Erträgnisse der Hauszinssteuer — in der Finanzierung der Wohnungsproduktion spielen, von großer Bedeutung; dazu kommt die entscheidende Tatsache, daß, wie schon erwähnt, die Bautätigkeit zum guten Teile aus Mangel an Rentabilität unterbleiben müßte, wenn nicht die günstigen Bedingungen, unter denen die öffentlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden, einen entsprechenden Ausgleich der Belastung bieten würden, die sich aus den Ansprüchen der dem allgemeinen Kapitalmarkt entnommenen Darlehen ergibt. Diese Sachlage wird sehr gut an einem vom Institute zur Konjunkturforschung gewählten Zahlenbeispiel illustriert, das für die letzten Jahre die Entwicklung der Zinsbelastung einer Neubauwohnung zeigt[133], wobei selbstverständlich der Anteil der einzelnen Kreditarten an der Finanzierung des Wohnbaus in konkreten Einzelfällen durchaus nicht immer dem angenommenen Verhältnisse entsprechen muß. Für die aus den Mitteln der Hauszinssteuer gewährte Hypothek wurde in diesem Beispiele, ohne Berücksichtigung der Amortisation, ein Zinsfuß von nur 1% angenommen, obwohl für derartige Hypotheken mitunter auch ein höherer Zinsfuß gefordert wird. Endlich wurde in dem Beispiel, das die Erstellungskosten der Wohnung mit 10000 *RM* ansetzt, eine etwaige Veränderung der Baukosten nicht in Betracht gezogen. Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich folgendes Bild:

	Erstellungskosten %	Betrag *RM*	Juni 1927		Juni 1928		Juni 1929	
			Zinsfuß %	Zinsbetrag *RM*	Zinsfuß %	Zinsbetrag *RM*	Zinsfuß %	Zinsbetrag *RM*
Eigenkapital .	15	1500	7,70	115,50	9,50	142,50	9,90	148,50
1. Hypothek . .	40	4000	8,21	328,40	10,01	400,40	10,40	416,00
2. Hypothek . .	15	1500	10,00	150,00	12,50	187,50	12,90	193,50
Hauszinssteuerhypothek . .	30	3000	1,00	30,00	1,00	30,00	1,00	30,00
Insgesamt	100	10000		623,90		760,40		788,00

dem allgemeinen Finanzbedarfe 58,3 Mill. Mark zu, und nur 8,5 Mill. der Förderung der Bautätigkeit, während die Gemeinden davon für allgemeine Zwecke 32,7 Mill. verwendeten und 128,2 Mill. zur Unterstützung der Wohnungsproduktion.

[133] Vierteljahrsschrift zur Konjunkturforschung. 4. Jahrg. Heft 2. Teil A. Seite 22.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Diese Berechnung zeigt das Gewicht der Belastung, die für den Wohnungsbau aus den steigenden Zinsansprüchen des allgemeinen Kapitalmarktes resultiert. In dem Beispiel beläuft sich die Steigerung von 1927 bis 1929 auf 164 ℳ, das heißt auf mehr als 26%; nur der gleichbleibende Zinsfuß der Hauszinssteuerhypothek wirkt einigermaßen retardierend auf die Steigerung der gesamten Zinslast. „Die Finanzierungsschwierigkeiten", so meint der Bericht des Konjunkturinstituts, „dürften zu einer weiteren Steigerung der Neubaumieten führen, soweit nicht eine Senkung der Erstellungskosten durch starke Rationalisierung und weitgehenden Serienbau einen Ausgleich schaffen kann."

Von der allgemeinen Zinsfußerhöhung wurden selbstverständlich auch die Zwischenkredite ergriffen, die zur Finanzierung der Bauführung bis zur endgültigen Belehnung der Gebäude dienen, da diese Belehnung nur nach Maßgabe des Fortschreitens des Baues, meist sogar erst nach seiner Fertigstellung erfolgt. Hatte der Zinsfuß dieser kurzfristigen Baukredite Anfang 1927 die immerhin noch erträgliche Höhe von 7,57% erreicht, so ist er seither auf fast 11%, das heißt um ein Drittel gestiegen. Zur Erleichterung dieser Etappe der Finanzierung der Neubauten hat das Reich die Bürgschaft für die durch Vermittlung der Deutschen Bau- und Bodenbank gewährten Wohnungsbau-Zwischenkredite bis zum Betrage von 250 Millionen ℳ für die Dauer von drei Jahren übernommen[134]. Durch die Gewährung derartiger „Vorschüsse auf zugesagte Hypothekardarlehen" kann der Hypothekenmarkt vorübergehend entlastet werden, bis eine Entspannung die endgültige Finanzierung der Neubauten gestattet[135].

Man mag nun die kritische Lage des allgemeinen Kapitalmarkts, die in den letzten zwei Jahren zu einer bedenklichen Erhöhung der Zinsbelastung der Neubauten geführt hat, als eine vorübergehende Erscheinung betrachten, die in absehbarer Zeit einer günstigeren Gestaltung der Zinsfußverhältnisse weichen werde; es ist indes nicht zu verkennen, daß die großen Ansprüche, welche die Finanzierung der Bautätigkeit

---

[134] Die Gewährung von Zwischenkrediten durch das Reich wurde durch das Gesetz vom 26. März 1926 über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues geregelt. Vgl. oben S. 234.

[135] Vgl. den Wochenber. des Instituts f. Konjunkturforschung. 1. Jahrg. Nr. 51. S. 201.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

unausgesetzt an den Kapitalmarkt stellen muß, seine Entspannung erschweren oder zum mindesten verzögern.

Wie immer dem auch sei, auch bei einer vergleichsweise günstigeren Gestaltung des Kapitalmarkts ist damit zu rechnen, daß für eine lange Zeit die für Hypothekardarlehen geforderte Verzinsung die Erzielung einer privatwirtschaftlichen Rentabilität der Neubauten ausschließen wird, insbesondere bei den Kleinwohnungen, die für die breiten Massen der Bevölkerung allein in Betracht kommen.

3. Es ist daher eine für die Wohnungspolitik entscheidende Aufgabe, den für die Neubauwohnungen geforderten Mietaufwand mit den Einkommensverhältnissen des Arbeiterhaushalts in Einklang zu bringen, und diese Aufgabe wird dadurch erschwert, daß bei der Bestimmung des Lohneinkommens jener Mietaufwand maßgebend ist, der den gesetzlich geregelten Mietzinsen der alten Wohnungen entspricht.

Denn eben aus Besorgnis vor den Rückwirkungen, die jede allgemeine Erhöhung der Mietzinse auf die Gestaltung der Löhne und Preise übt, wurde der Prozeß der Angleichung der Mietzinse der Altwohnungen an die Mietzinse der Neubauten vorläufig abgebrochen, als die ersteren mit 123½% der Friedensmiete festgesetzt wurden, während die letzteren ungeachtet der Unterstützungen aus öffentlichen Mitteln heute vielfach mehr als die doppelte Höhe erreicht haben.

Der Mietaufwand, dem sich infolge der Mietzinsbeschränkungen das Lohneinkommen angepaßt hat, wird durch einige Daten illustriert, die kürzlich vom Reichsarbeitsministerium dem Wohnungsausschusse des Reichstags bekanntgegeben wurden. Nach den Ergebnissen der vom Statistischen Reichsamte vorgenommenen Lohnerhebungen beträgt der Durchschnittslohn des gelernten Arbeiters monatlich 226,24 *RM*, der Durchschnittslohn des ungelernten 175,24 *RM*. Selbst wenn ein Viertel des Arbeitseinkommens auf den Mietzins aufgewendet würde, könnte der Arbeiter der ersten Kategorie doch höchstens einen Monatszins von 56,56 *RM*, der Arbeiter der zweiten einen solchen von 43,81 *RM* bestreiten. Dagegen wird heute in einem Neubau für eine Dreizimmerwohnung ein Mietzins von etwa 84 *RM*, für eine Zweizimmerwohnung ein Mietzins von 60—65 *RM* gefordert[136].

---

[136] Vielfach sind die Mietzinse in Neubauten auch noch weit höher. Vgl. unten S. 265, Anm. 141.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Folgt aus dieser Sachlage nicht mit logischer Konsequenz die Erwägung, daß eine fortschreitende Anpassung des Lohneinkommens an einen Mietaufwand unvermeidlich ist, der hinreicht, um die Mietzinse der mit öffentlicher Hilfe errichteten Neubauten zu erschwingen?

Die Bedenken, die gegen allgemeine Lohnsteigerungen und gegen die daraus resultierende allgemeine Steigerung der Preise sprechen, sind freilich nicht von der Hand zu weisen. Aber sie müssen zurücktreten angesichts der unbestreitbaren Tatsache, daß eine dauernd verstärkte Bautätigkeit das einzige Mittel ist, um den Fehlbedarf an Wohnungen zu decken, die für den Abbruch längst reifen Elendswohnungen zu ersetzen[137] und endlich eine rationelle Ausgestaltung der durch den Wohnungsmangel in ihrer Entwicklung gehemmten Produktionszweige zu ermöglichen[138]. Das Argument, daß eine durchgreifende Erhöhung der für Altwohnungen festgesetzten Mietzinse bedenklich sein könnte, wenn von einer Verbilligung der Baukosten und von einer Besserung der Lage des allgemeinen Kapitalmarkts eine Senkung der Mietzinse der Neubauten erhofft werden dürfte, ist angesichts der großen Spanne, die heute zwischen den Mietzinsen der beiden Wohnungskategorien besteht, kaum von entscheidender Bedeutung, da eine Angleichung der Mietzinse der Altwohnungen an die Mietzinse der Neubauten, um das Wirtschaftsleben vor bedenklichen Störungen zu bewahren, nur schrittweise vor sich gehen könnte, für die Auswirkung jener erhofften, wenn auch zweifelhaften günstigen Momente daher eine geraume Zeit vorhanden wäre.

In dem Maße, als ein fortschreitend größerer Bruchteil der Bevölkerung gezwungen ist, in Neubauten eine Wohnung zu suchen, ist die Anpassung der Einkommen an einen erhöhten Mietaufwand geradezu

---

[137] Vgl. die erschütternden Darstellungen des Wohnungselends in der vom Deutschen Verein für Wohnungsreform herausgegebenen Schrift von B. Schwan, Die Wohnungsnot in Deutschland. Berlin 1929. Im Wohnungsausschuß des Reichstags wurde vom Vertreter des Reichsarbeitsministeriums die Zahl der für den Abbruch reifen Wohnungen auf 300 000 angegeben. Dagegen hatte die Wohnungsnot eine weitgehende Erhaltung dieser Wohnungen zur Folge. In den Jahren 1926 bis 1928 wurden insgesamt bloß 45 000 Wohnungen abgebrochen.

[138] Für die Zwecke der Umsiedlung und Rationalisierung industrieller Produktionszweige sind nach der Schätzung des Reichsarbeitsministeriums etwa 160000 Wohnungen erforderlich. Vgl. oben S. 256, Anm. 128.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

unaufschiebbar, soll nicht der heilbringende Prozeß der Neubautätigkeit gehemmt werden.

Nach der Reichszählung betrug im Jahre 1927 die Zahl der damals erfaßten Wohnungen rund 15¾ Millionen[139]. Da seit 1925 etwa 1,3 Millionen neuer Wohnungen errichtet wurden, so müssen schon ungefähr 8½ % aller Mietparteien einen den Erstellungskosten dieser Wohnungen entsprechenden Mietaufwand tragen, die Anpassung ihres Einkommens an diesen Aufwand daher vollzogen haben. Für die breiten Schichten der arbeitenden Bevölkerung ist diese Anpassung freilich unmöglich, solange noch der größte Teil der Arbeiterschaft den Vorteil der niedrigen Mietzinse der Altwohnungen genießt.

Die Anpassung würde sich, wie dies auch bei den bisher verfügten Mietzinssteigerungen der Fall war, im Wege tarifvertraglicher Regelung der Arbeitslöhne vollziehen und unmittelbar an das Ausmaß der Mietzinserhöhung anknüpfen. Denn es hat sich der Platz verschoben, den die Mietzinse vor dem Kriege zur Zeit der freien Wohnungswirtschaft in der Reihe der Anpassungsvorgänge eingenommen haben. Solange der Mietzins das Ergebnis einer freien Vereinbarung zwischen dem Hausbesitzer und dem Mieter war, fanden allgemeine Mietzinserhöhungen keineswegs mit einem Schlage statt, sondern im Wege einer Häufung von Einzelfällen; sie folgten daher regelmäßig den durch Lohnerhöhungen erzielten Steigerungen des Arbeitseinkommens nach, die für die Hausbesitzer erst die günstige wirtschaftliche Situation zur Durchsetzung ihrer Mehrforderungen schufen. Im Ablaufe der von den Änderungen des Geldwertes ausgehenden Verschiebungen der Preise und der Einkommen standen daher die Mietzinserhöhungen an letzter Stelle. Anders heute, da eine Mietzinssteigerung für die alten Wohnungen jeweils kumulativ im Wege behördlicher, lange vorher angekündigter Maßnahmen erfolgt und daher bei der tariflichen Festsetzung der Arbeitslöhne als ein die Lebenskosten erhöhendes Moment nahezu ausnahmslos berücksichtigt werden muß.

Nach den Erhebungen des Statistischen Reichsamts nimmt nun der gesetzlich geregelte Mietzins 15—16% des durchschnittlichen Lohneinkommens in Anspruch; es kann indes ein Mietaufwand bis zur Höhe von 20% des Einkommens, insbesondere bei den besser bezahlten Arbeiterkategorien, als allenfalls erträglich bezeichnet werden. Eine all-

[139] Vgl. oben S. 169.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gemeine Steigerung der Mietzinse bis auf dieses Maß könnte unter Umständen sogar ohne eine allgemeine Erhöhung der Arbeitslöhne durchgeführt werden[140].

4. Es hat ferner, im Vergleiche mit der Vorkriegszeit, der Einfluß, den die verschiedenen den Lohn bestimmenden Momente auf die Lohnbildung üben, mannigfache Veränderungen erfahren; jene Arbeiterkategorien, die bei der Gestaltung ihrer Arbeitslöhne gegenüber den übrigen begünstigt wurden, haben den größten Vorteil aus der gesetzlichen Regelung der Mietzinse gezogen, da der Mietaufwand heute für alle Arbeiterkategorien den gleichen Hundertsatz der einst von ihnen geleisteten Friedensmiete beträgt, während die Arbeitslöhne jener begünstigten Arbeitergruppen auf der Lohnskala einen höheren Platz einnehmen als vor dem Kriege. Diese Arbeitergruppen sind es, die im Verlaufe der mit allgemeinen Mietzinssteigerungen etwa parallel einhergehenden Erhöhungen der Arbeitslöhne schichtweise in die Lage versetzt würden, den Mietaufwand der Neubauwohnungen zu bestreiten und auf diese Weise den Markt der alten Wohnungen zu entlasten, der mehr und mehr den schlechter gestellten Arbeiterkategorien überlassen bliebe.

Der durchgreifende Erfolg einer derartigen Wohnungspolitik wäre freilich an die Voraussetzung geknüpft, daß es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen, auch sozusagen von oben her, durch Herabsetzung der Neubaumieten die heute zwischen den Mietzinsen der beiden Wohnungskategorien bestehende Spanne zu verringern, die in den letzten Jahren vielfach sehr beträchtlich geworden ist. Da weder eine durchgreifende Verbilligung der Baukosten noch auch in absehbarer Zeit eine wesentliche Verringerung des Hypothekarzinsfußes zu erwarten ist, so läßt sich dieses Ergebnis nur derart erzielen, daß der Anteil der aus öffentlichen Mitteln gewährten Kredite an der Finanzierung der Neubauten gesteigert und deren Zinsbelastung dadurch entsprechend vermindert wird. Dies ist aber, ohne das Ausmaß der Wohnungsproduktion zu gefährden[141], nur dann möglich, wenn die für den

[140] Über die Befürchtungen, die an die im Jahre 1927 durchgeführte Mietzinssteigerung geknüpft wurden, und deren vergleichsweise wenig bedenklichen wirtschaftlichen Wirkungen vgl. die Auseinandersetzungen im „Magazin der Wirtschaft". III. Jahrg. Nr. 9 und 15.

[141] In Fachkreisen wird heute eine Verringerung der Wohnungsproduktion zugunsten einer Senkung der Neubaumieten ernstlich in Erwägung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnungsbau verfügbaren öffentlichen Mittel eine angemessene Vermehrung erfahren.

Diese Erwägungen berechtigen wohl zu einer doppelten Forderung: Einmal, daß die Besteuerung des Mietertrags durch die Hauszinssteuer endgültig geregelt werde, damit die Wohnungswirtschaft alljährlich auf ein bestimmtes, für die Unterstützung der Bautätigkeit zur Verfügung stehendes Erträgnis dieser Besteuerung rechnen kann, damit unter Umständen auch die Begebung von Auslandsanleihen für die Zwecke des Wohnungsbaus dadurch erleichtert werde, daß der Zinsen- und Tilgungsdienst dieser Anleihen in dem Ertrage der Steuer seine gesicherte Deckung finde.

Die zweite schon oben begründete Forderung ginge dahin, daß das Erträgnis der Hauszinssteuer durch eine langsam fortschreitende Erhöhung der Mietzinse der Altwohnungen eine entsprechende Steigerung erfahre, und daß das Ausmaß der Mietzinserhöhung seine Bestimmung auch unter Berücksichtigung der zur Deckung des Wohnungsbedarfs erforderlichen öffentlichen Mittel erhalte[142].

---

gezogen. So heißt es in einem in der Zeitschrift „Die Siedlung" (Frankfurt a. M., 1. Sept. 1929) erschienenen Aufsätze über das „Wohnhausbauprogramm" der Stadt Frankfurt a. M.: „Es ergeben sich (in den Neubauten) monatliche Mieten von 80 Mark aufwärts für eine normale Zweizimmerwohnung (49 qm Wohnfläche), 90 Mark für 2½ Zimmer (54 qm Wohnfläche ohne Kammer im Dachgeschoß). Bei solchen Mieten dürfte die Frage, ob es richtiger sei, viele Wohnungen mit hohen Mieten oder weniger Wohnungen, aber zu erträglichen Mieten zu bauen, nicht ein für allemal abgetan sein, sondern wiederholt zur Debatte zu stellen sein."

[142] Auch Greven hält es (Der Wohnungsbau in Deutschland, S. 116) für unbedingt erforderlich, daß möglichst bald eine endgültige Regelung der Hauszinssteuer stattfinde, dieser „wichtigen und einstweilen unentbehrlichen Geldquelle des Wohnungsbaus". Er bezeichnet indes ihren bisherigen Ertrag als ausreichend und will das Ergebnis etwaiger Mietzinssteigerungen den Hausbesitzern überlassen, sie aber verpflichten, einen wesentlichen Teil dieses Mietertrags durch Übernahme von Pfandbriefen oder Kommunalobligationen oder durch Einzahlung auf langfristige gesperrte Sparkassenbücher dem Wohnungsbau zuzuführen.

Viel erörtert wurde der auf Antrag seines Präsidenten Dr. Mulert im Jahre 1926 gefaßte Beschluß des deutschen Städtetags, die Hauszinssteuer in eine individuell zugemessene, ablösbare Amortisationsrente umzuwandeln. Gegen diesen Vorschlag wurden mancherlei Einwendungen grundsätzlicher Natur erhoben, ebenso Bedenken hinsichtlich seiner praktischen Konsequenzen für den Hypothekenmarkt und seiner Durchführbarkeit.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bei der Durchführung dieses Systems wäre selbstverständlich auch die schon oben[143] erwähnte sehr bedenkliche Tatsache zu berücksichtigen, daß das Aufkommen aus der Hauszinssteuer und seine Verwendung für den Wohnungsbau sehr ungleichmäßig und keineswegs entsprechend dem Bedarfe an Neubauten auf die verschiedenen Verwaltungsgebiete verteilt ist. Die Schaffung eines ausreichenden Ausgleichs nicht nur innerhalb der Länder, sondern innerhalb des Reichsgebiets ist daher ein Gebot höchster wirtschaftlicher Zweckmäßigkeit.

5. Verfügt die öffentliche Verwaltung über ausreichende Mittel zur Förderung der Wohnungsproduktion, so ist sie in der Lage, den Mietzins der Neubauten auf ein ihrem Ermessen gemäßes Niveau festzusetzen und, solange es ihr zweckmäßig erscheint, auf diesem Niveau zu halten. Soweit die für die Arbeiterschaft zu errichtenden Kleinwohnungen in Betracht kommen, wäre dieses Niveau derart zu bestimmen, daß zwischen den Mietzinsen der Altwohnungen und jenen der Neubauten eine angemessene Spanne beobachtet werde. Denn heute beträgt diese Spanne trotz der Unterstützung aus öffentlichen Mitteln vielfach 100% und mehr — ein wirtschaftlich kaum erträglicher Zustand[144].

Die Spanne zwischen den Mietzinsen der beiden Wohnungskategorien wäre vielmehr für Kleinwohnungen, die für einen ungefähr gleichen Wohnungsbedarf berechnet sind, auf etwa ein Drittel des für die Altwohnungen geltenden Mietzinses festzusetzen, das heißt auf etwa 40% ihrer Friedensmiete[145]. Nimmt die gesetzliche Miete heute etwa 15% des Einkommens des Arbeiterhaushalts in Anspruch — bei den gelernten Arbeitern häufig weniger —, so würde ein Mietaufwand, der um ein Drittel, also um 5% des Einkommens höher ist, den Anteil des Mietaufwandes am Einkommen auf etwa 20% steigern. Bei Be-

[143] Vgl. oben S. 226. [144] Vgl. oben S. 244f.

[145] Der folgende Vorschlag ist lediglich als ein Beispiel einer rationellen Mietzinspolitik gedacht und könnte natürlich in seiner praktischen Durchführung mannigfache Abänderungen, auch unter Berücksichtigung regionaler Verschiedenheiten, erfahren. Sollte z. B. die vorgeschlagene Spanne sich als zu hoch erweisen, dann wären die Mietzinse der Neubauten zunächst niedriger anzusetzen und parallel mit der Steigerung der gesetzlichen Mietzinse zu erhöhen, bis sie 170 % der Friedensmiete erreicht haben. Ebenso könnte man anderseits, wenn es die Einkommensverhältnisse der Mieter gestatten, der ganzen Berechnung einen höheren als den in der Vorkriegszeit geltenden Kapitalzinsfuß als „Normal"satz zugrunde legen und den durch die Zuschüsse zu gewährenden Ausgleich auf diesen Satz abstellen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

obachtung der für die Mietzinse der beiden Wohnungskategorien vorgeschlagenen Spanne würde also die für die Neubauten geforderten Mietpreise für die besser gestellten Schichten der Arbeiterschaft eine durchaus erträgliche Belastung bedeuten, die sich auf höchstens ein Fünftel des Einkommens stellen würde.

Wir dürfen ferner wohl annehmen, daß es unbedenklich wäre, die gesetzliche Miete alsbald auf 130% der Friedensmiete zu erhöhen[146]. Wird die für die beiden Wohnungskategorien vorgeschlagene Mietzinsspanne von diesem Satze aus berechnet, dann würde sich für Neubauten ein zulässiger Mietaufwand in der Höhe von 170% der entsprechenden Friedensmiete ergeben, also ungefähr jener Mietpreis, der zur Erzielung der vollen privatwirtschaftlichen Rentabilität zu fordern wäre, wenn das für den Wohnungsbau erforderliche Kapital zu den in der Vorkriegszeit üblichen Bedingungen zur Verfügung gestellt würde[147]. Auf dieses Niveau wären durch entsprechende Kreditbegünstigungen aus den Mitteln der Hauszinssteuer die Mietzinse der Kleinwohnungen in den Neubauten herabzudrücken; auf diesem Niveau wären diese Mietzinse zunächst ständig zu halten, gleichviel wie sich, mit Rücksicht auf die wechselnde Lage des Kapitalmarkts, der für die Neubauten erwachsende Zinsendienst gestalten sollte.

In dem Maße, als sich aus den gesteigerten, an die öffentliche Hilfe gestellten Ansprüchen und aus der erhöhten Bautätigkeit ein gesteigerter Bedarf an Krediten für den Wohnungsbau ergeben würde, wären in der Folge, unter Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, die Mietzinse der Altwohnungen schrittweise hinaufzusetzen. Mit jeder dieser Steigerungen würden der öffentlichen Hand im Wege der Hauszinssteuer erhöhte Kapitalien für den Wohnungsbau zufließen; mit jeder Steigerung würde anderseits die Spanne zwischen den Mietzinsen der beiden Wohnungskategorien verringert. Gleichzeitig würde die allgemeine Anpassung der Einkommensverhältnisse an den jeweils gesteigerten Mietaufwand der Altwohnungen schrittweise neue Mieterschichten in die Lage versetzen, die höhere Belastung ihres Einkommens zu tragen, die mit dem Einzuge in eine Neubauwohnung verknüpft wäre.

---

[146] Diese Erhöhung würde einer Steigerung des geltenden Mietaufwandes um etwa 5% entsprechen; der Anteil des Mietaufwandes am Einkommen würde dadurch nur um einen sehr geringen Bruchteil erhöht.

[147] Vgl. oben S. 252.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Diese Berechnung zeigt das Gewicht der Belastung, die für den gleichung der Mietzinse der Altwohnungen an jene Mietzinse stattgefunden hätte, die für Wohnungen gleicher Kategorie in den Neubauten festgesetzt wurden. Auf diese Weise könnte fortschreitend ein immer größeres Angebot an neuen Wohnungen geschaffen, es könnte ebenso mit Hilfe der aus öffentlichen Mitteln gewährten Kreditbegünstigungen die Errichtung neuer Wohnungen zu angemessenen, für immer breitere Mieterschichten erschwinglichen Mietzinsen dauernd gesichert werden. Denn der leitende Gedanke dieses Vorschlags zielt dahin ab, zwischen der Mietzinspolitik und der Förderung der Bautätigkeit eine feste, logische Verknüpfung herzustellen, durch die fortschreitende Steigerung der gesetzlichen Mietzinse ausreichende Mittel zu gewinnen, die es ermöglichen, unabhängig von wechselnden Gestehungskosten der Neubauten deren Produktion dauernd zu gewährleisten, und zwar zu einem Mietaufwande, dem sich die Einkommensverhältnisse der Arbeiterschaft ohne bedenkliche Störungen des Wirtschaftslebens allmählich anpassen lassen. Erst wenn dieses Ziel erreicht ist, wenn also durch eine dauernd gesicherte Wohnungsproduktion alljährlich eine ausreichende Menge von Neubauwohnungen zu einem angemessenen Mietzinse der Nachfrage zur Verfügung gestellt werden kann, wenn dieser Mietzins ferner ungefähr dem Niveau entspricht, auf das inzwischen durch fortschreitende Steigerung die Mietzinse der Altwohnungen gehoben wurden[148] — erst dann könnte eine Aufhebung der gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen in Aussicht genommen werden, damit der Wohnungsmarkt endlich jene Elastizität wieder gewinne, die eine entsprechende Anpassung der Nachfrage an den Wohnungsbedarf und an die Zahlungsfähigkeit der Mieter ermöglicht.

Es dürfte kaum erforderlich sein, die Gründe eingehend darzulegen, die für eine Befreiung des Wohnungsmarkts von den Fesseln der Mietzinsbeschränkung sprechen, sobald die Voraussetzungen dafür geschaffen sind, daß diese Freiheit die berechtigten Interessen der Mieterschaft nicht gefährde.

Die gesetzliche Beschränkung der Mietzinse ist insofern wirtschaftlich unrationell, als sie, wie schon in einem anderen Zusammenhange erwähnt wurde[149], an die Kostenbildung und Preisgestaltung einer weit

[148] Eine etwaige Reform des Mietrechts ist in diesem Zusammenhange, da es sich lediglich um volkswirtschaftliche Probleme handelt, nicht zu erörtern.

[149] Vgl. oben S. 249.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zurückliegenden Vergangenheit anknüpft und zähe an ihr festhält, obwohl inzwischen auf allen Gütermärkten tiefgehende Veränderungen in den Preisrelationen stattgefunden haben. Dazu kommt, daß sich die Mietzinsbildung der freien Wohnungswirtschaft wie die Preisbildung auf dem freien Gütermarkte in einem ständigen Flusse befand; die Anpassung der Mietzinse an die durch die Reproduktionskosten der Wohnungen geforderte Höhe vollzog sich keineswegs bei allen Wohnungen und Wohnungskategorien gleichzeitig und in dem gleichen Ausmaße. Das zeigt sich an der neuerdings betonten Tatsache, daß für Wohnungen gleicher Kategorien und gleicher Lage nicht selten recht verschiedene Mietzinse gezahlt wurden[150]. Aus diesem Flusse der Erscheinungen hat die gesetzliche Mietzinsbeschränkung ein Datum herausgegriffen und die damals geltende, oft durch „zufällige" Umstände bestimmte Gestaltung der Mietzinse ihrer Regelung zugrunde gelegt. Die Aufhebung der Mietzinsbeschränkungen würde daher den Weg zu einer richtigeren Bewertung der Altwohnungen freimachen. Es ist fast überflüssig, zu betonen, daß an dem Systeme der Hauszinssteuer durch diese Maßnahme nichts geändert werden dürfte. Nach wie vor wäre jener Teil des Mietertrags, der nach Bestreitung der Erhaltungskosten und nach Verzinsung und Tilgung des den Hausbesitzern und Hypothekargläubigern zugestandenen Anteils am Gebäudewerte sich erübrigt, im Wege der Besteuerung der öffentlichen Hand zur Verfügung zu stellen, damit die Fortsetzung der Wohnungsproduktion zu einem angemessenen Mietaufwande nach wie vor gesichert werde.

Dieser von der Verwaltung festgesetzte Mietaufwand, der dauernd auf 170% der Friedensmiete gehalten werden könnte, würde selbstverständlich, wenn das System einwandfrei funktioniert, die Obergrenze der Mieten auch für die Altwohnungen bilden. Unterhalb dieser Grenze aber könnte fortan auch für die Altwohnungen eine freiere Bewertung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage nach den einzelnen Wohnungskategorien, unter Berücksichtigung der Vorteile und Nachteile der einzelnen Wohnungen vor sich gehen.

Von einer Rückkehr zu dem in der Vorkriegszeit maßgebenden System der Wohnungsproduktion wäre aber selbstverständlich auch nach Aufhebung der gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen zunächst keine Rede.

[150] Vgl. Ernst W. Fischer: „Boden und Mietpreise, ihre Gestaltung und Entwicklung", 1920, S. 56, der sich zur Beglaubigung dieser Tatsache auch auf die Gutachten der Wohnungsämter beruft.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Denn nach wie vor werden voraussichtlich die Bedingungen, zu denen das Kapital für Neubauten vom allgemeinen Kapitalmarkte zur Verfügung gestellt werden kann, viel zu ungünstig sein, um bei einem Mietaufwande, der im Vergleiche mit der Vorkriegszeit lediglich der Verteuerung der reinen Baukosten Rechnung trägt, die privatwirtschaftliche Rentabilität der Neubauten sicherzustellen.

Die Unterstützung der Bautätigkeit aus öffentlichen Mitteln wird daher den Charakter einer auf die Dauer berechneten Einrichtung annehmen. Man könnte erst dann daran denken, dieses System aufzugeben, wenn die Bedingungen des Hypothekenmarkts sich vergleichsweise günstig gestaltet haben und ein ihnen entsprechender Mietaufwand von den breiten Schichten der Bevölkerung getragen werden kann. Es dürfte indes müßig sein, diese heute noch in weiter Ferne liegenden Fragen zu erörtern.

Mit diesem Systeme ist indes keineswegs unabweislich die Konsequenz verknüpft, daß die Wohnungsproduktion nun ausschließlich mit Rücksicht auf den Bedarf an Wohnungen fortgesetzt werde, auch dann, wenn etwa in einer Periode der Hochkonjunktur eine vorübergehende außerordentliche Steigerung der Baukosten oder eine außerordentliche Verteuerung des Kredits eintreten sollte. Es wäre vielmehr Aufgabe der mit der Förderung der Bautätigkeit betrauten Stellen, dem Verlauf der wirtschaftlichen Konjunktur gegebenenfalls Rechnung zu tragen, wenn dies zur Schonung der öffentlichen Mittel erforderlich ist.

6. Sind einmal in dieser oder einer ähnlichen Weise die Richtlinien der künftigen Wohnungspolitik gesetzlich festgelegt, so würde kein Bedenken bestehen, die Verwaltung der zur Förderung der Wohnungsproduktion verfügbaren öffentlichen Mittel kaufmännisch geleiteten Treuhand-Gesellschaften zu überlassen, um die ausschließlich der wirtschaftlichen Sphäre angehörige Regulierung der Wohnungswirtschaft durch Unterstützung der Bautätigkeit von den Einflüssen wechselnder Parteikonstellation der Ländervertretungen und Gemeindestuben unabhängig zu machen[151]. Dieser Gedanke findet sein Vorbild in zahlreichen Einrichtungen, die aus ähnlichen Erwägungen getroffen wur-

[151] Ein ähnlicher Vorschlag findet sich neuerdings bei Steyrer, „Der deutsche Realkredit" in Deutsche Siedlungsprobleme, S. 170. Auch Steyrer will derartige Organisationen politisch vollständig unabhängig gestalten; er will an ihrer Verwaltung alle öffentlichen und privaten, am Wohnungsbau interessierten Kreise teilnehmen lassen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

den, um Aufgaben vorwiegend wirtschaftlicher Natur, an denen die öffentliche Hand in hohem Maße interessiert und beteiligt ist, nach Möglichkeit im Sinne rein wirtschaftlicher Erwägungen zu erfüllen. Jenen Gesellschaften — deren räumlicher Wirkungskreis den Bedürfnissen entsprechend abzugrenzen wäre — könnte auch die Schaffung von Garantiefonds zur Verbürgung der auf dem Kapitalmarkte aufgenommenen Hypothekardarlehen überlassen werden, ebenso die Ausgabe von Anleihen, deren Verzinsung und Tilgung aus den Erträgnissen der Hauszinssteuer sicherzustellen wäre. Unter Umständen könnte auch das ganze System der hypothekarischen Belehnung der Grundstücke eine durchgreifende Änderung erfahren, indem, etwa im Sinne des in der Tschechoslowakei und in Österreich üblichen Verfahrens, jene Treuhand-Gesellschaften die selbstschuldnerische Bürgschaft für die zur Errichtung von Neubauten aufgenommenen Kredite übernehmen würden gegen entsprechende Beteiligung an dem Ertrage der Mietobjekte, den sie gemäß den von der allgemeinen Wohnungspolitik aufgestellten Grundsätzen zu bestimmen hätten. Endlich könnte auf diesem Wege auch die leidige, vielumstrittene Frage erledigt werden, wem das Eigentum an dem in den Hauszinssteuerhypotheken ausgegebenen Kapitale zusteht, dem Reiche oder den Ländern bzw. Gemeinden. Das aus der Verzinsung und Tilgung dieser Hypotheken zurückfließende Kapital würde einen dauernd der Förderung der Wohnungswirtschaft gewidmeten Fond darstellen, dessen Verwaltung jenen Gesellschaften zu übertragen wäre.

Es wäre endlich auch eine Aufgabe dieser Organe der Wohnungswirtschaft, durch ihre Kreditpolitik einen regulierenden Einfluß auf die Bildung der Preise unverbauten Geländes zu nehmen. Die Terrainspekulation, die im Systeme der freien Wohnungswirtschaft ein wichtiges Glied in der Organisation der Wohnungsproduktion gewesen sein mochte, hat ihre wirtschaftlichen Funktionen eingebüßt, seit der Wohnungsbau nicht mehr die Aussicht auf die Erzielung privatwirtschaftlicher Rentabilität eröffnet; eine Steigerung der Bodenpreise läßt sich daher heute volkswirtschaftlich kaum rechtfertigen.

Das einfachste Mittel, derartige Steigerungen zu verhindern, bestünde etwa darin, daß zwischen dem Gesamtaufwande eines Neubaus und dem Preise des dabei verbauten Bodens bestimmte, je nach der Intensität der Bebauung abgestufte Relationen festgesetzt würden, deren Beobachtung als Bedingung für die Gewährung der Kredithilfe aus öffentlichen Mitteln zu gelten hätte. Ganz abgesehen von den ein-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

leuchtenden Vorteilen, die eine auf die Senkung der Bodenpreise abzielende Politik bietet, würde sie auch durchaus im Sinne des hier vorgeschlagenen Systems liegen; denn sein Grundgedanke geht dahin, bei Bestimmung des Mietaufwandes der Neubauten lediglich der im Vergleiche mit der Vorkriegszeit eingetretenen Steigerung der Baukosten einen Einfluß einzuräumen; eine Steigerung der Bodenpreise würde daher die Erhöhung eines zweiten Kostenelements bedeuten; sie müßte durch erhöhte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln ausgeglichen werden, und ist daher unter allen Umständen hintanzuhalten.

Es ist nicht die Aufgabe einer in erster Linie theoretischen Problemen gewidmeten Untersuchung, das System einer konsequenten Wohnungspolitik in allen seinen für die praktische Durchführung wichtigen Einzelheiten zu erörtern. Abschließend sei lediglich bemerkt, daß die hier vorgeschlagene Finanzierung der Wohnungsproduktion sehr wohl eine Überleitung zu einer dauernden Ordnung der Wohnungswirtschaft bilden könnte, deren Ziel dahin gerichtet wäre, den Einfluß zu mildern, den die im zyklischen Verlaufe des Wirtschaftslebens vorübergehend steigenden Gestehungskosten der Neubauten auf die Bildung der Mietzinse üben. Würde durch Gewährung verbilligten Kredits aus öffentlichen Mitteln die in der Zeit der Aufschwungsperiode vorübergehend eintretende Überhöhung der Gestehungskosten regelmäßig ausgeglichen, so könnten die breiten Schichten der Mieterschaft vor der Angleichung ihres Mietaufwandes an das Niveau dieser Gestehungskosten bewahrt, es könnte die Bildung der absoluten Grundrente verhindert und die Tendenz zur andauernden Erhöhung der Mietzinse, die von dieser Seite ausgeht, ausgeschaltet werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57516-9 | Generated on 2025-09-08 19:58:53
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/