

# **Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft**

## **Zweiter Teil: Deutschland: Die besonderen Probleme**

**Herausgegeben von  
Waldemar Zimmermann**



**Duncker & Humblot *reprints***



Schriften  
des  
Vereins für Sozialpolitik.

---

177. Band.

Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft.

Zweiter Teil.

Deutschland: Die besonderen Probleme.

Herausgegeben von Waldemar Zimmermann.



Verlag von Duncker & Humblot.  
München und Leipzig 1930.

# Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft.

Zweiter Teil.

Deutschland: Die besonderen Probleme.

Herausgegeben von

Waldemar Zimmermann.

Mit Beiträgen von

Fritz Schulte, Fritz Steyrer, Bruno Schwan, Herbert Lubowski, Walter Hünecke, Wilhelm Lübbert, Heinrich Bechtel und Martin Pfannschmidt.



Verlag von Duncker & Humblot.  
München und Leipzig 1930.

**Alle Rechte vorbehalten.**



**Altenburg, Thür.  
Pfeifer'sche Hofbuchdruckerei  
Stephan Geibel & Co.**

## Vorbemerkung des Herausgebers.

Dieser zweite Teil des Bandes 177 zeigt in der vorliegenden endgültigen Gestalt einige Abweichungen von dem Plane, den ich im Vorwort zum ersten Bandteile im Januar 1930 entwickelt habe. Herr Dr. H. Meher, der die Rolle der öffentlich-rechtlichen Realkreditinstitute in der Wohnbaufinanzierung zu bearbeiten übernommen hatte, entsagte im letzten Augenblitze (April 1930) seiner Vertragsverpflichtung. An seiner Stelle sprang in dankenswerter Hilfsbereitschaft Herr Dr. Herbert Lubowski, Justitiar der Preußischen Landespfandbriefanstalt, in die Bresche. Sachlich neu hinzugekommen ist der Beitrag von Herrn Regierungsbaumeister a. D. Pfannschmidt, Merseburg, über die örtliche Ermittlung des Wohnungsbedarfs. Die mir erst im Laufe dieses Jahres bekanntgewordenen Sonderuntersuchungen Pfannschmidts über die besten und einfachsten Methoden zur Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs eines Bezirks (aus dem Wohnkernalter und anderen leicht faßbaren Momenten) verdienen weit über den engeren Kreis der Städtebauer hinaus, in dem sie starke Beachtung gefunden haben, allgemeinere sozialwissenschaftliche und wohnpolitische Aufmerksamkeit. Deshalb habe ich eine gedrängte Wiedergabe der methodologischen Gedankengänge Pfannschmidts zur Ergänzung der in Band 177, I. Teil von Herrn Prof. H. Wolff vorgetragenen allgemeinen statistischen und demografischen Grundlagen des Wohnungsbedarfs und des Wohnungsangebots nachträglich in den zweiten Bandteil aufgenommen und am Schluß beigefügt. Der eigentlich auch in den ersten Bandteil gehörige Beitrag über die Struktur und Lage des städtischen Althausbesitzes, den der Verfasser, Herr Dr. Hünette, aus guten Gründen nicht bis Anfang 1930 fertigstellen konnte, ist wohl oder übel zwischen die Kapitel über die Realkreditpolitik und die Baukosten eingeschaltet worden, weil Kredit- und Kostenprobleme — abgesehen von den Mietrechtsproblemen — die eigentlichen Lebensfragen des Hausbesitzes sind.

Hamburg-Lokstedt, 15. Juni 1930.

Waldemar Zimmermann.



## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Vorbericht des Herausgebers . . . . .	V
Die Kreditfinanzierung des Wohnungsbauens durch die privaten Hypothekenbanken. . . . .	1
I. Der Pfandbriefkredit der privaten Hypothekenbanken und seine Bedeutung für die Wohnungsbaufinanzierung nach dem Kriege. Von Archivar Dr. Fritz Schulte in München . . . . .	3
II. Aus der Praxis der Finanzierung des Wohnungsbauens durch eine private Hypothekenbank. Von Geheimem Justizrat Fritz Steyrer in München . . . . .	63
Der öffentlich-rechtliche und genossenschaftliche Realkredit für die Finanzierung des Wohnungsbauens . . . . .	101
I. Die Leistungen der öffentlich-rechtlichen und genossenschaftlichen Realkreditorganisationen. Von Bürgermeister a. D. Bruno Schwan in Berlin . . . . .	103
II. Die Probleme in der Praxis der Realkreditversorgung des Wohnungsbauens. Von Justitiar Dr. Herbert Lubowski in Berlin . . . . .	131
Struktur und Lage des städtischen Althausbesitzes. Von Diplom-Volkswirt Dr. rer. pol. Walter Hünecke in Berlin . . . . .	191
Baukosten und Rationalisierung im Bauwesen Deutschlands in der Nachkriegszeit. Von Regierungs- und Baurat Wilhelm Lübbert in Berlin . . . . .	261
Systematik der Siedlungsplanung. Von Professor Dr. rer. pol. Heinrich Bechtel in Breslau . . . . .	321
Die örtliche Ermittlung des Wohnungsbedarfs. Von Regierungsbaumeister a. D. Martin Pfannschmidt in Merseburg . . . . .	385



# **Die Kreditfinanzierung des Wohnungsbaues durch die privaten Hypothekenbanken.**

## I.

**Der Pfandbriefkredit der privaten Hypothekenbanken  
und seine Bedeutung für die Wohnungsbaufinanzierung  
nach dem Kriege.**

Von

**Dr. Fritz Schulte,**

Archivar der Bayerischen Handelsbank, Bodenkreditanstalt, München.

## II.

**Aus der Praxis der Finanzierung des Wohnungsbaues  
durch eine private Hypothekenbank.**

Von

**Geheimem Justizrat Fritz Steyrer,**

Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Handelsbank, Bodenkreditanstalt, München.



I.

**Der Pfandbriefkredit der privaten Hypotheken-  
banken und seine Bedeutung für die Wohnungs-  
baufinanzierung nach dem Kriege.**

Von

**Dr. Fritz Schulte.**

## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
1. Die allgemeine Organisation des Realkredits nach dem Kriege . . . . .	5
2. Der Pfandbriefkredit der Hypothekenbanken . . . . .	12
3. Der Hypothekenerwerb . . . . .	26
4. Die Hypothekenbanken als Vermittler der Kreditfinanzierung des Kleinwohnungsbaues . . . . .	34

---

## 1. Die allgemeine Organisation des Realkredits nach dem Kriege.

Daß die Bodenkreditinstitute bei der Finanzierung des Wohnungsbaues in Deutschland eine sehr beachtliche Rolle spielen, war bis vor kurzem eine wohl allseitig anerkannte, aber mit statistischen Belegziffern nur schwer erhärbare Tatsache. Erst die Ausdehnung der amtlichen Statistik des Deutschen Reiches hat uns die Möglichkeit gebracht, die relative Bedeutung der einzelnen am Realkreditmarkte tätigen Gruppen von Kreditinstituten schnell und zuverlässig zu ermitteln. Fassen wir das Gebiet der nichtlandwirtschaftlichen Hypothekenbeleiung ins Auge, so wissen wir aus „Wirtschaft und Statistik“ (Jahrg. 1929, S. 301), daß Ende 1928 bestanden haben an städtischen Hypotheken (einschließlich gewerblicher Hypotheken) von:

	in Mill. RM
Bodenkreditinstituten . . . . .	3770,4
Sparkassen . . . . .	2231,4
Angestelltenversicherung und Invalidenversicherung . . .	366,9
Private Versicherungsgesellschaften . . . . .	635,4
Öffentliche Versicherungsanstalten . . . . .	<u>54,7</u>
Zusammen: . . . . .	7058,8

Es entfielen somit mehr als die Hälfte (rund 53%) der Hypotheken auf Bodenkreditinstitute, welche Pfandbriefe emittieren. Die kleinere Hälfte der städtischen Anstaltshypotheken wird von Kapitalanlageinstituten zur Verfügung gestellt, nämlich von Sparkassen und Versicherungsinstituten, also Anstalten, bei denen die belegten Hypothekengelder keine Geldbeschaffungskosten verursachen. Das letztere gilt natürlich auch für die Beträge, die von Stiftungen oder von privater Seite in Hypotheken angelegt werden, die aber statistisch nicht mit genügender Zuverlässigkeit erfaßt werden können. Ziehen wir auch den anderen großen Teil des Hypothekenkredits, den landwirtschaftlichen Realkredit, mit in die Betrachtung ein, so ersehen wir aus der gleichen Quelle, daß Ende 1928 von den Instituts- und Anstaltshypotheken neben den

städtischen Hypotheken von 7058,8 Millionen RM noch Hypotheken im Betrage von 3329,9 Millionen RM an Darlehen auf landwirtschaftlichen Grundbesitz bestanden haben. Von den bis Ende des genannten Jahres erschlossenen hypothekarisch gesicherten Krediten waren also rund zwei Drittel dem städtischen und ein Drittel dem ländlichen Grundbesitz zugeslossen.

Wichtig wäre es natürlich zu wissen, wie groß der wirklich aufgetretene Kreditbedarf für den städtischen und ländlichen Grundbesitz gewesen ist, der als Pfandunterlage angeboten wurde, und in welchem Prozentsatz er aus Anstaltsmitteln hat befriedigt werden können. Es ist das jedoch ein Problem, das sich statistischer Feststellung entzieht. Die Kapitalnachfrage ist keine feststehende Größe, sondern sie wächst mit sinkendem und fällt mit steigendem Zinsfuß. Statistisch feststellbar sind nur die tatsächlich vollzogenen Kreditgeschäfte, und wir können nur aus den Darlehensbedingungen zurückschließen, ob Kapitalmangel einer vollständigen Befriedigung des Kreditbedürfnisses hindernd entgegengestanden hat oder ob eine ausreichende Kapitalzufuhr jeweilig zu verzeichnen ist. Wir brauchen heute nur die Leihsätze für langfristiges Kapital der Vorkriegszeit mit denen der Nachkriegsjahre zu vergleichen, um ohne weiteres zu erkennen, wie stark die Kapitalknappheit geworden ist, unter der jetzt die Wirtschaft leidet.

Wir sehen in der reich gegliederten Bodenkreditorganisation, wie sie in Deutschland seit anderthalb Jahrhunderten erwachsen ist, das Ergebnis teils der allgemeinen volkswirtschaftlichen Entwicklung, teils des früheren partikularen Charakters des bürgerlichen und öffentlichen Rechtslebens der Nation. Die allgemeine volkswirtschaftliche Entwicklung drängte nach der Bauernbefreiung auf eine immer stärkere Intensivierung der Landwirtschaft, nach Einführung der Gewerbebefreiheit auf eine entsprechende Entfaltung der technischen und wirtschaftlichen Kräfte in Gewerbe und Industrie, ferner auf eine entsprechende Intensivierung im Binnen- und Außenhandel; alles dieses wirkte zusammen hin auf eine Verbreiterung der Wohngelegenheiten der Bevölkerung, hauptsächlich in den Städten und Industriebezirken. Die finanzielle Schaffung dieses enormen Fundus an festem Realkapital mußte erfolgen unter Kapitalsverhältnissen, die von jeher vom Prinzip der Knappheit beherrscht sind. Eine Notwendigkeit war es daher, daß in früherer Zeit zunächst die staatlichen Verwaltungen eingriffen und die langfristige Kreditversorgung zum Gegenstand öffentlicher Verwaltungs-

fürsorge machten. So ist Deutschland eines der führenden Länder in der Organisation des öffentlich-rechtlichen langfristigen Kredits geworden.

Neben den öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten älterer Präsenz, den Landesbanken und Landeskreditkassen, kamen seit Ende der 1860er, Anfang der 1870er Jahre die privaten Aktien-Hypothekenbanken auf, die auf dem engeren Gebiete des langfristigen Kredits die moderne Form der privatwirtschaftlichen, großindustriellen Unternehmung, die Aktiengesellschaft, zur Geltung brachten.

Der grundlegende Unterschied zwischen den beiden Organisationsarten, der durch die Entwicklung zum Teil gegenseitig bestimmt war, ist der, daß die öffentlich-rechtliche Bodenkreditorganisation zumeist territorial gebunden geblieben ist. Ihre Pfandbriefsysteme sind in erster Linie auf die Befriedigung örtlicher und wirtschaftlich meist wenig verschiedener Bedürfnisse eingestellt. Ihnen gegenüber beruhten die den Bodenkredit mittels des Pfandbriefemissionsrechts pflegenden Aktiengesellschaften auf einer freieren Betätigungsgrundlage. Nur geleitet von den kaufmännischen Intentionen der Erwerbsunternehmung konnten sie im Pfandbriefabsatz wie im Hypothekenerwerb überall da ansetzen und festen Fuß fassen, wo das Realkreditbedürfnis Aussicht auf gewinnbringende Betätigung bot.

An sich hat die Entwicklung mildernd in diese gegenseitige Einstellung eingegriffen. Die öffentlich-rechtlichen Institute mußten unter dem Druck des Wettbewerbes aus reinen Organen der Staatsverwaltung sich mehr nach geschäftlichen Prinzipien der Betriebsführung orientieren, während bei den Hypothekenaktienbanken schon die Eigenart der Hypothekenverwaltung zu verwaltungsmäßigen Formen der Betriebsführung zwang. In dieser Beziehung besteht kaum noch ein Unterschied zwischen den beiden Gruppen. Den öffentlich-rechtlichen Anstalten ist bis auf die neueste Zeit ausschließlich die autonome Verfassung zugestanden gewesen, während für die Hypothekenbanken im Hypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899 den Forderungen der Gemeinwirtschaft stärkerer Nachdruck gegenüber einer allzu schrankenlosen Verfolgung des Privatinteresses verschafft wurde. Erst das „Gesetz über die Pfandbriefe und verwandten Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten vom 21. Dezember 1927“ hat auch für die öffentlich-rechtlichen Institute in einzelnen Bestimmungen eine analoge gesetzliche Unterlage geschaffen.

Die Währungszerrüttung hat, wie bekannt, zunächst alle langfristigen Kreditverhältnisse vernichtet. Erst das Reichsgerichtsurteil vom 23. November 1923, die 3. Steuernotverordnung, endlich das Aufwertungsgesetz vom 16. Juli 1925 und die dazu ergangenen Ausführungsbestimmungen schufen für die Pfandbriefinstitute die Möglichkeit, in Gestalt der Teilungsmassenverteilung der aufgewerteten alten Hypotheken-schulden an die alten teilnahmeberechtigt gebliebenen Pfandbriefgläubiger eine, wenn auch nur bescheidene, Entschädigung für die schweren Verluste, die das in den Pfandbriefen angelegte Sparkapital erlitten hat, zu gewähren.

Bei den Hypothekenbanken wie bei den öffentlich-rechtlichen Pfandbriefanstalten ist die Liquidation des alten Hypothekenbestandes in der Form der Ausgabe von Liquidationspfandbriefen und der ergänzenden Barauschüttung bis auf nicht mehr wesentliche Reste jetzt beendet. Für den Realkredit hat die Aufwertungsgesetzgebung insofern beeinträchtigend gewirkt, als der Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs in einigen Fällen hat vorübergehend außer Kraft gesetzt werden müssen. Durch das zur Zeit in Veratung stehende Grundbuch-Bereinigungsgesetz werden nunmehr in absehbarer Zeit die noch bestehenden Unklarheiten und Unsicherheiten des Grundbuchs wieder beseitigt werden können, so daß auf dem Gebiete des Grundpfandrechts die notwendigen Kreditsicherungen wieder wie früher im vollen Umfange gegeben sein werden.

Noch in der Zeit der Hochinflation griffen einzelne Realkredit-institute, darunter auch Hypothekenbanken, zu den Aushilfsmitteln der Sachwertbeleihung. An Stelle einer nicht mehr bestehenden festen Währung wurden die Kreditbedingungen an den feststellbaren Marktpreis von Sachwerten geknüpft, vor allem an Roggen und an den Londoner Marktpreis einer Gewichtsmenge Feingold, der durch Vermittlung der Berliner Devisennotierung in deutschen Zahlungsmitteln umgerechnet wurde. Während aber Roggenhypotheken und Roggenpfandbriefe nur vorübergehende Bedeutung gehabt haben und sich jetzt seit Jahren im Zustande langsamer Liquidation befinden, entwickelte sich aus der Goldwertgrundlage das Neugeschäft in Feingoldhypotheken, das nunmehr den gesamten Realkredit beherrscht. Die Entwicklung hat sich in der Weise vollzogen, daß die emittierten Pfandbriefe sowohl wie die gewährten Hypotheken zuerst auf runde Gewichtsmengen Feingold lauteten, während nach verhältnismäßig kurzer Übergangszeit die Ein-

heiten auf runde Beträge in Goldmark ausgestellt wurden. Bei diesem Zustande ist es im wesentlichen geblieben. Auf die durch das Münzgesetz vom 30. August 1924 geschaffene neue Währung hat sich der langfristige Realkredit, bis auf eine Ausnahme, nicht mehr einzustellen brauchen. Die Reichsmark dient im Pfandbriefkredit nur als Zahlungsmittel; die Verpflichtungen zwischen Schuldner und Gläubiger lauten sowohl bei den Hypotheken wie bei den Pfandbriefen auf Goldmark, nachdem Goldmark und Reichsmark als dauernd identisch gelten.

Die gesetzliche Grundlage für das Hypothekengeschäft der Pfandbriefinstitute ist das als Inflationsgesetz erlassene „Gesetz über wertbeständige Hypotheken“ vom 23. Juni 1923 (RGBl. I, S. 407) geblieben, auf Grund dessen die Verordnung vom 17. April 1924 (RGBl. I, S. 415) bestimmte, daß Feingoldhypotheken als Goldmarkhypotheken eingetragen werden können, wobei eine Goldmark dem Preise von  $\frac{1}{2790}$  Kilo gramm Feingold entspricht.

Da die deutschen Währungsverhältnisse seit der Neuordnung genügend gesichert und aller menschlichen Voraussicht nach gegen eine Wiederholung des Verfalls geschützt sind, hat die Ausnahmestellung, die der langfristige Kredit sich hinsichtlich seiner geldlichen, aktiven wie passiven, Verpflichtungen bewahrt hat, praktisch wohl keine Bedeutung. Immerhin ist es aus psychologischen Gründen von Wert, daß Kreditverpflichtungen, die für längere Zeiträume gelten, in festerer Weise an den international geltenden Weltmarktpreis des Goldes gebunden sind, als es für kurzfristige Schuldverhältnisse notwendig ist.

Wir unterscheiden demnach heute in der Kapitalvermittlung der Pfandbriefinstitute drei Kategorien:

1. Das Eigenkapital der Institute,
2. die Liquidationspfandbriefe auf Grundlage der Aufwertungshypotheken,
3. die Neugeschäftspfandbriefe, jetzt nahezu ausschließlich auf Feingold bzw. Goldmark lautend.

Die Kapitalszufuhr für den städtischen Wohnungsbaukredit stammt, nachdem es sich bei den Liquidationspfandbriefen nur um die Prolongation der alten Aufwertungshypotheken handelt, zum Teil aus den eigenen Mitteln, zum Teil aus den Feingold- (Neugeschäfts-) Pfandbriefen der Hypothekeninstitute.

Neben diesen Umgestaltungen der geschäftlichen Unterlagen, bei denen die eigentliche Kredittechnik sich nur unwesentlich geändert hat,

kommen aber auch einige wesentliche Neuordnungen und Neubildungen in den Organisationsformen der Grundkreditinstitute in Frage, auf die wir kurz hinweisen wollen.

Zwischen den beiden großen Gruppen der privaten Aktien-Hypothekebanken und der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute hat sich eine Zwischenform gebildet, die den Charakter der dem Hypothekenbankgesetz unterstehenden Aktiengesellschaft und den des öffentlichen Instituts dadurch vereinigt, daß sie in der Hauptsache staatlicher Initiative entsprungen ist und der Staat zur besseren Nutzung des Kredits die Garantie für die emittierten Pfandbriefe übernommen hat. Früher war diese Gruppe nur durch die Hessische Landes-Hypothekenbank in Darmstadt vertreten, die zwangslässig zu den Landesbanken gerechnet werden konnte. Nach dem Währungszusammenbruch ist sie auf die Liquidation der Aufwertungshypotheke beschränkt worden, dagegen sind neue Institute dieser Art in Weimar (Thüringische Landes-Hypothekenbank A.-G.), Stuttgart (Württembergischer Kreditverein A.-G.) und Lübeck (Lübecker Hypothekenbank A.-G.) gegründet worden. Man kann im Zweifel sein, ob die Landesgarantie der Pfandbriefe, wie es früher allgemein geschah, den öffentlich-rechtlichen Charakter der Institute genügend begründet. Man hat den Eindruck, daß die Institute selbst das Hauptgewicht auf pfandrechtliche Sicherung der Pfandbriefe nach HBG. legen, also den privatrechtlichen Charakter betonen, während die öffentlich-rechtliche Landesgarantie mehr als Ergänzung angesehen wird, die ja auch zum Teil nur beschränkt und in einigen Fällen auch nur vorübergehend ausgesprochen ist. In diesem Zusammenhange ist sodann auch die „Deutsche Wohnstätten-Hypothekenbank“ zu nennen, die ebenfalls öffentlichen Charakter hat, aber doch nur reine Hypothekenbank im Sinne des Hypothekenbankgesetzes ist.

Abgesehen von diesen Neubildungen, die in Württemberg und Thüringen die Stelle eingegangener früherer öffentlich-rechtlicher Kreditorganisationen eingenommen haben, sind im deutschen Hypothekenbankwesen selbst wesentliche Änderungen im Fortschreiten der Konzentrationsbewegung zu verzeichnen. Hinzzuweisen ist vor allem auf die Bildung der „Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken“, die aus acht Instituten besteht und eine erhebliche Konzentration geschäftlicher Betriebsführung und wesentliche Vereinheitlichungen herbeigeführt hat, die jedoch die Selbständigkeit der Einzelinstitute nicht berühren. Dagegen haben starke Konzentrationen bei der „Preußischen

„Pfandbriefbank“ stattgefunden, die nacheinander in den letzten Jahren die als Inflationsgründung entstandene „Roggenrentenbank“ und mit der „Preußischen Hypotheken-Aktienbank“ die älteste preußische Hypothekenbank überhaupt mit sich fusioniert hat und kürzlich mit der „Preußischen Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft“ gemeinsam in der „Preußischen Central-Bodenkredit- und Pfandbriefbank“ aufgegangen ist, welche letztere auch die zurzeit noch nicht endgültig abgeschlossene Fusion mit der „Deutschen Grundcreditbank in Gotha“ vorgenommen hat. Der von drei bayerischen Instituten, die früher als gemischte Banken auch das Kreditbankgeschäft betrieben, vollzogene Zusammenschluß der Kreditbankabteilungen berührt nicht das Hypotheken- und Pfandbriefgeschäft.

Das Gesamtergebnis ist, daß heute nur noch 33 Hypothekenaktienbanken im Deutschen Reich tätig sind, von denen 4 mehr öffentlich-rechtlichen Charakter haben, aber dem Hypothekenbankgesetz unterstehen, während die übrigen 29 reine Aktiengesellschaften nach Privatrecht sind.

Bei den öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten sind in organisatorischer Beziehung vor allem drei Entwicklungskomplexe zu nennen, welche die alte Zweiteilung in Landshaften und in Landeskreditanstalten, in die man die staatlichen und provinziellen Bodenkreditinstitute zusammenfaßte, vollständig ihrer Berechtigung entkleidet haben. Zunächst ist die außerordentliche Entwicklung des Kommunalkredits zu nennen. Die Gewährung von Kommunaldarlehen und die Ausgabe von Kommunalschuldbeschreibungen, die ein dem Bodenkredit durchaus ähnliches Geschäft darstellt, ist vor allem von den neu entstandenen Girozentralen aufgenommen worden; neben ihnen haben die älteren Landesbanken diese Sparte weiter ausgedehnt, und es sind in mehreren Ländern und Provinzen neue Landesbanken entstanden, die im Kommunaldarlehensgeschäft einen Hauptzweig ihres Tätigkeitsbereiches erblicken, neben dem sie die Emission von Pfandbriefen auf Grund von Hypotheken betreiben. Sodann haben sich als neue einheitliche Gruppe die Stadtschaften entwickelt. Endlich sind als öffentlich-rechtliche Institute einige Spezialinstitute für Baufinanzierung von Kleinwohnungen entstanden (Preußische Landespandbriefanstalt, Württembergische Wohnungskreditanstalt), die den Hypothekenbanken in Organisation und Betrieb durchaus nahestehen, aber durch Spezialgesetz in das Leben gerufen und dem Hypothekenbankgesetz nicht unterworfen sind.

Es hat also in Deutschland an Versuchen nicht gefehlt, der Kapitalnot

in der Weise abzuheften, daß eine Vermehrung der Auffangestellen für freies Geldkapital erfolgt ist, zweifellos auch mit einem gewissen Erfolg; ob aber der stark vermehrte Wettbewerb auf dem Kapitalmarkt auch zu einem Mehrzufluß an Pfandbriefkapital geführt hat, ist schwer zu sagen. Er ist zum weitaus größten Teil auf Kosten der Wettbewerbinstitute zustande gekommen, und das hat offensichtlich nicht zu einer Verbilligung, sondern zu einer Verteuerung des Realkredits geführt. Denn die Pfandbriefe werden wie alle Wertpapiere im privatwirtschaftlichen Verkehr als Sachen gehandelt; sie unterliegen also den gleichen Preisbestimmungsgründen wie alle übrigen Verkehrsgüter; der Unterschied ist aber der, daß sie in Wirklichkeit keine Sachen, sondern materialisierte Forderungsrechte sind, auf die die eigentlichen Bodenkredite übertragen werden. Entsteht also durch überstarke Konkurrenz ein Preisdruck für die Pfandbriefe, so bedeutet das keine Verbilligung, sondern im Gegenteil eine Verteuerung des Grundkredits. Der Kursstand der Pfandbriefe ist zum eigentlichen Regulator des Bodenkredits geworden, weil der Pfandbriefkredit bestimmt auch für den ohne Geldbeschaffungskosten zu erlangenden, aber nicht ausreichenden sonstigen Hypothekenkredit ist.

Wir müssen also die Kursbildung der Pfandbriefe in den Mittelpunkt der Darlegung stellen, wenn wir die Bedeutung des Pfandbriefkredits für die Wohnungsbaufinanzierung voll kennenzulernen wollen. Wir beschränken uns dabei im folgenden auf die dem Hypothekenbankgesetz unterstehenden Hypothekenbanken, die nicht Spezialinstitute für den Kleinwohnungsbau sind, sondern dem allgemeinen Bodenkredit dienen, im Rahmen dieses Geschäfts aber auch bei denjenigen Aufgaben mitwirken, an denen wichtige sozialpolitische und allgemein wirtschaftliche Interessen hängen.

## 2. Der Pfandbriefkredit der Hypothekenbanken.

Weder das Kapital, das durch die Emission von Pfandbriefen auf dem Kapitalmarkt für die Anlage in Bodenkrediten gewonnen wird, noch das direkt anlagesuchende Sparkapital können den gesamten Bedarf an Kapitaldisposition, der von der Bodenwirtschaft ausgeht, allein decken. Sie müssen sich gegenseitig ergänzen. Wenn aber die Volkswirtschaft die mit Geldbeschaffungskosten belastete Kapitalheranziehung nicht entbehren kann, so kommt sie doch nur für denjenigen Teil des Realkredits in Betracht, der seiner Natur nach auch zur Unterlage von

Pfandbriefemissionen geeignet ist. Er muß demnach nach den allgemeinen Verhältnissen des privatwirtschaftlichen Grundstückverkehrs jederzeit und unter den ungünstigsten Umständen als realisierbar gelten können. Es ist daher nur der „erststellige“, das heißt der zur ersten Stelle im Grundbuch hypothekarisch gesicherte Kredit geeignet, als Unterlage für die Emission von Pfandbriefen herangezogen zu werden.

Die Pfandbriefemission bedeutet nichts anderes als die Umwandlung der Nachfrage nach langfristigem Leihkapital für Hypotheken, soweit es deckungsfähig für Pfandbriefe ist, in ein Angebot von beweglichem fungiblem Wertpapierkapital für den allgemeinen Kapitalmarkt. Es muß daher mit besonderen Anreizmitteln versehen sein, um den privaten Kapitalisten zum Ankauf veranlassen zu können. Die Kapitalisten stellen ihr Geld nur zu bestimmten, zeitlich wechselnden Bedingungen zur Verfügung. Die Bedingungen, zu denen Pfandbriefmittel zu Darlehen verwendet werden können, werden somit nicht nach Gutdünken bestimmt, sondern sind durch die Kapitalbeschaffungskosten gegeben.

Die Kapitalsbeschaffungskosten bestehen im einzelnen aus 1. den Kosten der Pfandbrieffertigung (Papier- und Druckkosten), 2. dem Disagio beim Verkauf der Pfandbriefe zum Unterparikurse, 3. dem Wertpapierstempel, 4. den Kosten der Börseneinführung und der Maklergebühr (Courtage), 5. der Absatzbonifikation, 6. Versandkosten, Porti und sonstigen allgemeinen Geschäftsspeisen.

Es würde zu weit führen, alle die einzelnen Punkte, von denen einige eine eigene im einzelnen recht vielgestaltige Problematik haben, eingehend zu erörtern. Wir greifen nur einige besonders wichtige Gesichtspunkte heraus<sup>1</sup>.

Das Disagio der Pfandbriefe, das heißt die Kursdifferenz gegen den Paristand bei den unter 100% notierenden Pfandbriefen, gehört zu den Geldbeschaffungskosten, weil die Pfandbriefe bei Einlösung zum vollen Nominalwert getilgt werden müssen. Infolgedessen müssen die Hypothekenschuldner dieses Disagio decken; es wird normalerweise in die bei der Auszahlung einbehaltene „Provision“ eingerechnet, kann aber gelegentlich, wenn nach Lage des Falles ein höherer Auszahlungskurs zugestanden werden muß, durch Zuschuß zur Nominalverzinsung,

<sup>1</sup> Eine eingehende Darstellung des gesamten Pfandbriefgeschäfts findet sich in dem Werke von Fritz Dannenbaum, Deutsche Hypothekenbanken. 2. Aufl. Berlin 1928.

durch Unrechnung bei der Tilgung oder sonstwie ausgeglichen werden. Derartige Fälle gehören jedoch zu den Ausnahmen.

Das Disagio kommt in Wegfall, wenn die Pfandbriefe genau zu pari verkauft werden; in kapitalreichen Konjunkturen kann es manchmal vorkommen, daß Pfandbriefe längere Zeit über pari notieren; der hierdurch entstandene Gewinn der Bank kann entsprechend zu Zinsermäßigung für den Hypothekenschuldner verwendet werden, das Agio muß indes nach § 26 HBG. zum Teil als Reserve zurückgestellt werden, wenn die Pfandbriefe auf eine bestimmte Zeit unkündbar gestellt sind, was regelmäßig, als oben erwähntes Unreizmittel für den Pfandbrieferwerb, der Fall ist. Vorgeschriven ist die Agiorückstellung für denjenigen Teil des Mehrerlöses, der nach Abzug der Herstellungs- und Begebungskosten den Betrag von 1 v. H. des Nennwertes übersteigt. Der Fall, daß die Bank dauernd Mehrzinsen für die Pfandbriefe zahlt, als dem augenblicklichen Kapitalzinsfuß entspricht, wofür sie dann in dem Agio entschädigt wird, hat im Frühjahr 1930 wieder Bedeutung gewonnen, trotzdem stellt auf die Dauer eine Emission über pari, die dem Erwerber jede Aussicht eines Kursgewinnes bei Einlösung nimmt, nur einen Ausnahmefall dar und läßt den Übergang zu niedrigerem Nominalzins erhoffen.

Das Normale ist die Notiz der Begebungs-Pfandbriefe zu etwas unter pari, das heißt zu einem Realzins, der wenig unter dem landesüblichen Zinsfuß steht, wofür dann der Pfandbrieferwerber durch das Disagio entschädigt wird. Ein geringer Unterparistand der Pfandbriefe ist jedoch noch nicht als Folge einer zu geringen Verzinsung anzusehen, sondern hängt mit den täglichen Marktschwankungen der Börse zusammen. Theoretisch ist Disagio im gewissen Sinne vorausbezahlter Pfandbriefzins. Die Bank darf den Verlust sofort abschreiben, kann ihn aber nach § 25 des Gesetzes unter gewissen Einschränkungen zunächst als Aktivum behandeln und zu jährlich ein Fünftel abschreiben. Diese Einstellung ist jedoch praktisch wenig üblich. Sie hätte nur Sinn, wenn eine Hypothekenbank versuchen wollte, auf einmal einen großen Posten niedrig verzinslicher Pfandbriefe auf den Markt zu bringen. Die Geldbeschaffung durch zu niedrig verzinsliche Pfandbriefe ist aber nicht von dem Willen der Banken abhängig und ist auch in größerem Umfang deshalb nicht tunlich, weil das Publikum erfahrungsgemäß den niedrigen Zins selbst bei billigerem Erwerbe des Papiers nicht wünscht, sondern in erster Linie auf marktmäßige Verzinsung seiner Anlage

sieht. Der Begebungskurs der Emissionspfandbriefe wird daher so gestellt, daß die Effektivverzinsung in der Hauptsache mit dem Nominalzinsfuß übereinstimmt und die Abweichung nach unten nur einen Bruchteil von Prozenten bedeutet.

In Übergangszeiten kann es vorkommen, daß die Pfandbriefe zu verschiedenen Zinsfüßen verkauft werden, daß also die Bank bei ihren Darlehensgewährungen einen höheren oder niedrigeren Auszahlungskurs berechnen und entsprechend einen höheren oder niedrigeren Hypothekenzins ansetzen kann. Sobald aber die Verhältnisse stabiler werden, ist die durchgängige Festhaltung eines Nominalzinsfußes, der eine annähernd dem Parikurs entsprechende Veräußerung ermöglicht, solange als es geht, die Regel. Es wäre aus Gründen der Geschäftspolitik ohnehin unmöglich, sich dauernden Zinsfußveränderungen, die in der Wirtschaft sich durchsetzen, längere Zeit zu widersezen. Sinkt der Zinsfuß für langfristige Kapitalanlagen, wie es sich zum Beispiel durch Steigen der Kurse anzeigen würde, dann würde der Wettbewerb dazu zwingen, zu niedrigerem Nominalzinsfuß überzugehen, der Wettbewerb nicht nur der Konkurrenzinstitute, sondern auch der ohne Geldbeschaffungskosten arbeitenden Anlageinstitute. Steigt der Zinsfuß, was sich durch sinkenden Pfandbriefkurs bemerkbar macht, dann würde wiederum das Verkaufsdisagio zu groß werden, die Auszahlungsvaluta für die Hypotheken würde sich zu stark erniedrigen, und es treten entsprechende Behinderungen im Hypothekenerwerb ein. Aber nicht nur das, es droht dann allgemein eine von der Börse ausgehende wirtschaftliche Erschütterung, da mit dem Zurückbleiben des Pfandbriefzinses hinter dem landesüblichen Zinse das Anlage suchende Kapital sich vom Pfandbriefmarkt zurückziehen und etwa dem Aktienmarkt zuwenden würde<sup>2</sup>. Um so größer ist die Verantwortung für eine Hypothekenbank, der Versuchung, den Pfandbriefzins zu erhöhen, so lange zu widerstehen, als die Disagioverhältnisse es einigermaßen zulassen. Erhöhung des Pfandbriefzinses bedeutet Erschwerung der Bautätigkeit und Verteuerung der Mieten, aber auch eine Beeinträchtigung des eigenen Geschäfts, weil die Bank nicht umhin kann, die in starken Massen auf den Markt zurückfließenden Pfandbriefe zu sinkendem Kurse zurückzunehmen, also Mittel hierzu aufzubinden muß, die der laufenden Hypothekengewährung entzogen werden müssen.

---

<sup>2</sup> Siehe insbesondere Dannenbaum a. a. O. S. 65.

Damit kommen wir zu der Frage der Kursregulierung der Pfandbriefe. Leider muß zugegeben werden, daß die früher als nobile officium von den Hypothekenbanken beobachtete Übung, die an die Börse zurückfließenden Pfandbriefe früherer Emissionen zu einem nur unwesentlich niedrigeren Kurse jederzeit aufzunehmen, in der Gegenwart zum Teil stark nachgelassen hat. Es liegt das daran, daß der Kreis der Pfandbriefabnehmer sich doch gegen die Vorkriegsjahre sehr verändert hat. Früher waren es vor allem der damals kaufkräftige Mittelstand und die bäuerliche Bevölkerung, die sichere Anlage jeweils in kleineren Mengen suchten. Jetzt sind es vielfach Kapitalisten, die der hohe, den Geldmarktzins mitunter erheblich übersteigende Pfandbriefzins zu größeren Räumen reizt, die ihre Gelder aber nur kurzfristig verwerten wollen und die Pfandbriefe oft nach kurzer Zeit wieder auf den Markt werfen. Mit Recht sagt Dannenbaum<sup>3</sup>: „Der Vertrieb ist bequemer, aber die Wahrscheinlichkeit, daß die Pfandbriefe auf lange Dauer liegen, geringer.“

Es muß aber bemerkt werden, daß nicht alle Hypothekenbanken von dem Ursus früherer Zeiten abgewichen sind. Eine Anzahl von ihnen sieht es nach wie vor auch für sie als vorteilhafter an, den Kurs einmal begebener Pfandbriefe nicht sinken zu lassen, sondern ihn auf angemessener Höhe dadurch zu halten, daß sie stets als Käufer für ihre früheren Emissionen an der Börse auftreten. Die Verhältnisse liegen für die einzelnen Institute durchaus verschieden. Zumal in Süddeutschland erfreuen sich die Hypothekenbanken eines weitaus stärkeren traditionellen Absatzes der Pfandbriefe in den Kreisen der bäuerlichen und mittelständigen Bevölkerung; in Mittel- und Norddeutschland gehen die Neigungen des anlagesuchenden Publikums mehr auf eine spekulative Ausnützung des Wertpapierbesitzes, für die sich aber der Pfandbrief nicht eignet.

Für den Absatz der Pfandbriefe spielen die vermittelnden Banken und Bankiers eine ausschlaggebende Rolle. Der direkte Absatz im Tafelgeschäft der Banken, der natürlich nur für das Publikum, das am Orte des Sitzes der Bank wohnt, in Frage kommen kann, hat nur geringe Bedeutung. Die Provisionen für die den Absatz vermittelnden Bankiers spielen daher unter den Geldbeschaffungskosten eine ziemlich erhebliche Rolle. Die Frage ist unter den Nachinflationsverhältnissen brennend

---

<sup>3</sup> a. a. D. S. 70.

geworden, insbesondere ist sie seit längerer Zeit Gegenstand eingehender Verhandlungen in den zuständigen Verbänden (des Verbandes der öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten und des Sonderausschusses für Hypothekenbankwesen beim Zentralverband des deutschen Bank- und Bankiergewerbes), weil unter dem Druck der Kapitalnot der Wettbewerb der Institute vielfach dazu führte, durch höhere „Bonifikationen“ den Pfandbriefabsatz zu steigern. Es ist mit schwerer Mühe immer wieder gelungen, Vereinbarungen gegen die Provisionsversteuerung abzuschließen, aber es sind immer nur ziemlich kurzfristige Bindungen zustandegekommen. Natürlich wirken, wenn die Pfandbriefkurse an sich eine tragbare Belastung für den Grundbesitz noch zulassen würden, die Bonifikationen dann ungünstig auf die Kreditbedingungen ein, wenn die Geldbeschaffungskosten einen sehr hohen Abzug an der Auszahlungswaluta zur Folge haben.

An sich ist die Mitwirkung der berufsmäßigen Pfandbriefvermittler, also der Bankiers, der Bankfilialen, der Depositinkassen usw. für den ständigen Absatz der Pfandbriefe unentbehrlich. Das Auftreten der Kapitalbildung, die in unzähligen kleinen Partikeln über die ganze Volkswirtschaft verteilt sich vollzieht, und die Werbung des ersparten Kapitals für die Anlage in Pfandbriefen erfordert einen weitverzweigten sachkundigen Apparat, der nicht ohne Kosten aufgebaut und erhalten werden kann. Es ist aber ein im allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse durchaus unerwünschter Zustand, wenn der Pfandbriefkredit durch reine Vermittlungsspesen zu sehr belastet und versteuert wird. Es ist daher dringend zu wünschen, daß das notwendige Zusammengehen der Pfandbriefinstitute und der den Pfandbriefabsatz vermittelnden Firmen nicht in Widerspruch gerät mit der berechtigten Forderung auf möglichste Verbilligung des Realkredits. Es ist auf Seiten der Hypothekenbanken auch durchaus der gute Wille dazu vorhanden, diesen Einklang herbeizuführen. Sie sind nicht nur den Bestimmungen des Aktienrechts nach, sondern wirklich ihrer Natur nach „Kaufleute“ im Sinne einer den Möglichkeiten des Erwerbes sich anpassenden und ihnen nachgehenden kaufmännischen Geschäftsführung. Sie müssen sich daher auch im weitgehenden Maße den Lebensbedingungen des privaten Bankgewerbes anpassen; sie sind, um nur einen Punkt zu erwähnen, Aufnehmer für beträchtliche Posten an Wechseln, die von den Bankiers ihren Kunden diskontiert werden, aber ihr Geschäftsbetrieb erfordert in hohem Maße ständige Verlässlichkeit allgemeinen 177, II.

meiner volkswirtschaftlicher und sozialer Gesichtspunkte, da sie nur auf der Grundlage einer gesunden Bodenwirtschaft ihre Tätigkeit mit Erfolg ausüben können.

Eine wesentliche Erschwernis des für den Hypothekenerwerb zweitmässigsten Pfandbriefabsatzes liegt darin, daß es nicht immer möglich ist, das pfandbriefvergebende Publikum dazu zu erziehen, daß es den erworbenen Besitz auch als dauernde Anlage festhält. Die Hypothekenbanken finden in dieser Beziehung leider nicht immer die nötige Unterstützung bei den vermittelnden Bankiers. Diese sind an dem Umfang ihrer Kundschaft interessiert, und so kommt es, daß sie nicht ungern Tauschoperationen befürworten, die durchaus zum Nachteil des Grundkredits ausschlagen. Die Hypotheken müssen als langfristiger Kredit auf längere Zeit festgelegt werden, früher 10, jetzt 5 Jahre, die Pfandbriefe aber kommen leicht viel früher wieder zum Vorschein und müssen der Kurshaltung halber wieder übernommen werden, und es ist keineswegs immer leicht, sie trotz niedrigen Kurses wieder abzustoßen. Überläßt die Bank die Pfandbriefe ihrem Schicksal, dann gefährdet sie den Kurs in neuen Emissionen, auf denen der Kredit des Hypothekenzuges beruht. Also auch dieses Dilemma gefährdet den Pfandbriefkredit, nur unvollkommen kann ihm dadurch entgegengewirkt werden, daß die Absatzprovisionen (Bonifikationen) erst nach einer gewissen Zeit gewährt werden, für Pfandbriefe, die wenigstens ein halbes Jahr abgesezt gewesen sind. Die Erfahrung lehrt, daß kurz nach Ablauf der Sperrfrist stets ein größerer Prozentsatz wieder zurückkehrt. Erst der Rest ist als Dauerabsatz zu werten.

Der Entwicklungsgang einer Hypothekenbank ist der, daß zunächst das Eigenkapital des Instituts in deckungsfähigen Hypotheken angelegt wird, worauf das angelegte Kapital durch Pfandbriefverkauf wieder freiemacht („mobilisiert“) wird, das dann zu neuen Hypothekenausleihungen Verwendung findet. Dieser Vorgang wiederholt sich immer wieder, geändert nur dadurch, daß die Zeiten günstigen Pfandbriefabsatzes nicht immer mit den Zeiten starken Kapitalbedarfes des Grundbesitzes gleichen Schritt halten. Die Konjunkturen des Kapitalmarktes sind andere, als die des Bau- und Grundstücksgeschäftes; günstige Börsenkonjunkturen für den Markt der Dividendenwerte sind stets Zeiten verminderter Pfandbriefabsätze, die mit ihnen zusammenhängende Belebung des Baumarktes stößt also sehr leicht auf Schwierigkeiten, den notwendigen Kapitalbedarf zu finanzieren, weil die

Banken nicht nur verringerten Pfandbriefabsatz haben, sondern auch noch beträchtliche Mittel in Pfandbriefrückflüssen anlegen müssen, um unerwünschte Kursstürze zu verhindern.

Als erhebliche Belastung drückte die Kapitalertragssteuer auf den Absatz der Pfandbriefe. Sie war in dem alten Kapitalertragssteuergesetz eine selbständige, neben der allgemeinen Einkommensteuer zu erhebende Abgabe gewesen. Um die Neubildung des Kapitals zu fördern, auch wegen der geringen finanziellen Bedeutung, da die Inflation das Kapital vernichtet hatte, sah die Steuerreform von 1925 davon ab, eine eigene Steuer auf Kapitalerträge zu erheben; sie wurde vielmehr nun von der allgemeinen Einkommensteuer erfaßt, in der Weise, daß bei Wertpapieren eine Vorausbelastung des Ertrages — in unserem Falle also der Pfandbriezinse — in Gestalt eines Steuerabzuges von 10 % stattfindet (§ 83 des Einkommensteuergesetzes vom 10. 8. 1925). Damit wurde der Steuerabzug vom Kapitalertrag zu einer reinen Objektsteuer, die freilich der Inländer auf seine Einkommensteuer anrechnen kann, nicht jedoch der Ausländer. Sie wirkt also für den ausländischen Käufer wie eine Ertragssteuer, die eine Belastung für eine Kapitalanlage in Deutschland darstellt. Dementsprechend hat die Kapitalertragssteuer vor allem die Verkäuflichkeit der Pfandbriefe nach dem Auslande beeinträchtigt, aber auch im Inland hat sie hemmend gewirkt, da die Unbequemlichkeiten, die mit der Unrechnung auf das steuerpflichtige Einkommen verbunden sind, vielfach die Käufer abschreckten. Stark in das Gewicht fiel auch der Umstand, daß für gewisse Inlandskreise wegen ihrer Befreiung von der Einkommensteuer die Kapitalertragssteuer eine Sonderbelastung bedeutet (öffentliche Fonds, Stiftungen); ferner kam für die kleinen, von der Einkommensteuer befreiten Sparer in Betracht, daß sie auf den langen und schwierigen Weg der Antragstellung auf Rückvergütung angewiesen werden. So ist denn schon seit Jahren von den Realkreditinstituten mit Nachdruck die Aufhebung dieser Vorbelastung des Zinsertrages gefordert worden, und die Reichsgesetzgebung, die sich wegen der Analogie mit der Lohnsteuer und wegen der Möglichkeit der Steuerhinterziehung der Einkommensteuer aus Kapitalerträgen lange der Aufhebung widersezt hat, hat sich im Interesse der Verbilligung der Kreditversorgung der deutschen Wirtschaft veranlaßt gesehen, die Aufhebung der Kapitalertragssteuer nunmehr in das Auge zu fassen. Es sollte zunächst die Kapitalertragssteuer für neue Emissionen aufgehoben werden, es ist aber dann darauf

hingewiesen worden, daß diese Maßnahme zu neuen Schwierigkeiten führen würde. Die Beibehaltung der Steuer für die alten Emissionen würde zu weitgreifenden Umtauschoperationen führen, das starke Angebot müßte Kursdruck erzeugen, der sich notwendig wieder auswirken würde bei den neuen, von der Kapitalertragssteuer befreiten Emissionen. Gerade aus Rücksicht auf die pflegliche Behandlung der Pfandbriefkurse wird daher die gänzliche Beseitigung der Kapitalertragssteuer gefordert.

Mit Recht hat Geheimrat Schreyer (Bayer. Hypotheken- und Wechselbank) auf die kursdrückende Wirkung hingewiesen<sup>4</sup>:

„Die Hypothekenbanken haben im vergangenen Jahre unter den denkbaren ungünstigsten Verhältnissen auf dem Geld- und Kapitalmarkt mit beträchtlichen Opfern ein stärkeres Absinken der Pfandbriefkurse im Interesse einer möglichsten Niederhaltung der Kosten des Realcredits verhindert. Heute, bei den verbesserten Verhältnissen des Geldmarktes, erscheinen die Kurse durchaus gerechtfertigt. Gerade aus dieser Epoche der Unsicherheit und der Gefahren für die Kursgebäude aber erhellt die Notwendigkeit einer weiteren Untermauerung; durch die Aufhebung der Kapitalertragsteuer wird die Beliebtheit der Pfandbriefe gesteigert, weil die Hochhaltung der Kurse auch in Krisenzeiten erleichtert wird, so ist einer Aufhebung der Kapitalertragsteuer bestimmt der Erfolg einer Verbilligung der Kosten des Realcredits zuzusprechen; mit einer solchen Maßnahme wird hingearbeitet auf einen allmäßlichen Abbau der unerschwinglichen Zinsbedingungen, zu einer Lösung des Hauptproblems unserer ganzen Wirtschaft, das in einer Absenkung des hohen Zins- und Schuldkostenniveaus zu erblicken ist.“

Gegenwärtig (April 1930) steht die Angelegenheit erfreulicherweise so, daß auf Grund des vom Reichsfinanzministerium vorgelegten und vom Reichskabinett bereits genehmigten Ermächtigungsgesetzes zur Ergriffung von steuerlichen Maßnahmen zum Zwecke der Erleichterung und Verbilligung der Kreditversorgung der deutschen Wirtschaft die gleichzeitige Aufhebung der Kapitalertragssteuer für alte und neue Emissionen von festverzinslichen Wertpapieren durchgeführt werden soll.

Bisher war auf Grund des § 115 des Einkommensteuergesetzes nur für im Auslande zahlbare und zum Handel an deutschen Börsen nicht zugelassene Auslandsanleihen die Befreiung von der Kapitalertragssteuer gewährt worden. Es ist dadurch der Begriff der „Auslandsanleihe“ zu einem geschlossenen Begriffe geworden, der auch sta-

---

<sup>4</sup> Münchener Neueste Nachrichten Nr. 91 vom 3. April 1930.

tifischer Feststellung zugänglich ist, wirtschaftlich aber nur insofern Bedeutung hat, als seit 1925 die Zulassung der Steuerfreiheit von der vorherigen Genehmigung der Beratungsstelle abhängig gemacht worden ist und diese infolge der ablehnenden Haltung der Reichsbank nur für bestimmte Zwecke der Darlehensgewährung bewilligt worden ist<sup>5</sup>. Zu diesen gehörten, wenn man von den an einzelne Institute gewährten Zulassungen absieht, die Genehmigung der Wohnungsbauanleihe vom Juli 1927 im Betrag von 100 Mill. RM, von denen 40 Mill. RM auf die privaten Hypotheken-Aktienbanken entfielen. Diese 40 Mill. wurden in der Weise quotiert, daß entfielen auf: Bayerische Hypothekenbank 12, Gemeinschaftsgruppe 15, Rheinische Hypothekenbank 4, Sächsische Bodenkreditanstalt 5, und Württembergische Hypothekenbank 4 Millionen RM.

Auf Grund der Genehmigung wurden nach und nach die einzelnen Emissionen mit ausländischen Begebungsstellen abgeschlossen, zumeist zu 6 %, dann seit 1928 zu 7 %, nachdem die Emissionsbedingungen auf den Auslandsmärkten ungünstiger geworden waren. Eine weitere Kapitalertragsteuerbefreiung kam für Zwecke der Kleinwohnungsbaufinanzierung auf Grund des Gutachtens der Beratungsstelle vom 23. März 1928 zustande. Wie bei der oben genannten Genehmigung hielt auch dieses Mal die Beratungsstelle daran fest, daß der Wohnungsbau als produktiv im Sinne ihrer Richtlinien nicht anerkannt werden könne, es war nur den dringenden Vorstellungen des Reichsarbeitsministeriums zu danken, daß diese Befreiung zustande kam. Die Gesamtsumme betrug 105,05 Mill. RM, davon entfielen auf: Gemeinschaftsgruppe 9,0, Preuß. Central-Bodenkredit-A.-G. 5,5, Preuß. Pfandbriefbank 5,0, Frankfurter Hypothekenbank 4,0, Rhein.-Westf. Bodenkreditbank 4,0, Bayerische Hypothekenbanken 9,5, und Rheinische Hypothekenbank 4,75, zusammen 41,75 Millionen RM.

Nicht alle die oben genannten Banken haben von der ihnen erteilten Ermächtigung, die ziemlich enge Bindungen sowohl nach der aktiven wie nach der passiven Seite hin in sich schloß, Gebrauch gemacht, weil die vorgeschriebenen Abschlußbedingungen den sich inzwischen ändernden Kapitalmarktverhältnissen im Auslande nicht mehr entsprachen.

---

<sup>5</sup> Näheres in dem Kapitel: Auslandsanleihen, in Schulte, Die deutschen Hypothekenbanken 1910 bis 1927 im Jahrb. f. Bodenkredit. Bd. I. Berlin 1928. S. 452ff.

Im ganzen weist die Statistik der Bodenkreditinstitute<sup>6</sup> nach, daß am 31. Dezember 1929 bei den Hypothekenbanken von dem Gesamtbetrage an umlaufenden Neugeschäfts-Schuldbeschreibungen (Pfandbriefe und Komm.-Schuldbeschreibungen) von 4173,4 Mill. RM insgesamt 171,5 Mill. RM = 4,1% nach dem Auslande begeben waren.

Da binnen kurzem mit dem gänzlichen Fortfall der Kapitalertragsteuer gerechnet werden kann, wird man annehmen können, daß die Auslandsanleihen ihre Ausnahmestellung hinsichtlich ihrer juristischen und emissionstechnischen Konstruktion verlieren werden. Da sie jedoch zu niedrigerem Nominalzins begeben sind als die innerdeutschen Anleihen, wird es wohl zweckmäßiger sein, ihre Kursnotierung den ausländischen Börsen zu belassen und sie dem deutschen Realkreditssystem zunächst noch nicht einzuordnen, wenigstens so lange nicht, als noch ein Unterschied im Zinsniveau für langfristige Anlage in Deutschland gegenüber dem Auslande besteht.

Wir werfen zum Schluß einen Blick auf die tatsächliche Entwicklung des Nominalzinses der Pfandbriefe der Hypothekenbanken seit der Währungsumstellung. Es war keine leichte Aufgabe, nach den zerstörenden Wirkungen der Inflation dem Pfandbrief, dessen Sicherheit nach außen hin in der gesetzlichen und statutarischen Beschränkung gegeben war, wieder das Ansehen im In- und Auslande zu gewinnen, das er sich vor dem Kriege erworben hatte<sup>7</sup>. Zum Glück kam es dem sich langsam wieder bildenden Sparkapital bald zum Bewußtsein, daß die Entwertung des alten Papiermarkbesitzes weder dem System noch der Geschäftsführung der altbewährten Realkreditinstitute auf die Rechnung gesetzt werden dürfe, sondern daß es sich hierbei um 'ein nationales Unglück von geschichtlich noch nie dagewesener Schwere handelte.

Die Hypothekenbanken begannen durchweg die Überleitung zu neuen stabilen Währungsverhältnissen mit 5%igen Goldpfandbriefen. Dieser tastende Versuch zeigte allerdings bald, daß er dem eingetretenen Kapitalmangel und dem hieraus entstandenen Steigen des Zinsfußes bei weitem nicht mehr entsprach. Als nach der aus Angstgefühl hervorgetretenen anfänglichen stürmischen Nachfrage nach den Goldpfandbriefen die nüchterne Betrachtung der Rente im Mai 1924 das Sinken

<sup>6</sup> Deutscher Reichsanzeiger Nr. 48 v. 26. Febr. 1930.

<sup>7</sup> Bericht der Preuß. Central-Bodenkredit-Altiengesellschaft. 1924. S. 6.

des Kurses bei einzelnen Pfandbrieffserien bis auf rund 30 % verursachte, mußte man zu höheren Zinsfüßen greifen, zu Säzen freilich, die man früher nur unter dem Gesichtspunkte wucherischer Ausnützung der Notlage anzusehen gewohnt war, die aber nunmehr nichts anderes als der tatsächliche, dem Verhältnis der kapitalarm gewordenen Wirtschaft entsprechende Ausdruck des Preises für langfristiges Leihkapital geworden waren. Die Meinung über die Angemessenheit des zu bedingenden Zinsfußes war verschieden; eine Anzahl Banken hielten den 10 % igen Pfandbrief als Übergangstyp für geboten, andere hielten den 8 und 7½ % igen Typ für angemessen. Die 8 % igen Pfandbriefe mußten im Frühsommer 1925 noch zu rund 80 % emittiert werden, ihr Kurs stieg dann jedoch im Laufe des Jahres über 90. Auf diesen Grundlagen halten sich im großen und ganzen die Verhältnisse bis gegen Ende des Jahres 1925. Jetzt zeigten sich zum ersten Male in stärkerem Maße die ungünstigen Wirkungen davon, daß in Handel und Gewerbe wie in Industrie und Landwirtschaft die hohen Steuerlasten zum Herausgeben der Reserven zwangen, was unter anderem in den stärkeren Rückflüssen der Pfandbriefe zum Ausdruck kam. Bald nach Jahresbeginn aber machte sich im Jahre 1926 eine stärkere Nachfrage nach Goldpfandbriefen geltend, die dann im Februar den Paristand erreichen ließ. Die Annahme unbedingter Festigung der Währung, zurückkehrender Sicherheit in der Bewertung des wirtschaftlich erstarkenden Grundbesitzes und nicht zuletzt die endgültige gesetzliche Regelung der Aufwertung schienen die dauernden Grundlagen für das Vertrauen zu sein, welches dem Realkredit in zunehmendem Maße wieder entgegengebracht wurde. Somit erschien das anlagesuchende Kapital immer umfangreicher auf dem Markt der festverzinslichen Werte, die Kurse stiegen und damit sank der Zinsfuß. In der zweiten Hälfte des Jahres konnte eine Herabsetzung des Nominalzinsfußes in das Auge gefaßt werden. Nach nur wenige Monate dauernder Herrschaft des 7 % igen konnte man im Frühjahr 1927 zum 6 % igen Pfandbrief übergehen, der bald ebenfalls dicht vor pari stand.

Man mußte freilich damals schon annehmen, daß die sich aus dieser Entwicklung ergebende Zinssenkung im gleichen Maße nicht fortschreiten würde, da der Kapitalbedarf der Wirtschaft doch viel zu groß war, um eine weitere Annäherung an den Vorkriegszinsfuß zu rechtfertigen. Neben den Bedürfnissen der Landwirtschaft und des städtischen Grundbesitzes waren die auf 1,2 Milliarden im Jahr geschätzten

Ansprüche des Wohnungsbaues und endlich der Bedarf des Reiches wie der Länder und der Kommunen auf dem Wege des Emissionskredits zu befriedigen.

Es ist denn auch, nachdem noch in den ersten Monaten des Jahres 1927 die leichten Geldverhältnisse angehalten haben, die erwartete Geldverknappung im Mai 1927 eingetreten. Ausgehend von der unzeitgemäßen Ausgabe der 5%igen Reichsanleihe trat mit der zutage tretenden Einengung des Kapitalmarktes die rückläufige Bewegung ein, die über den 7%igen wieder zum 8%igen Zinsfuß, also zum Ausgangspunkt der 1926 eingetretenen Besserung des Kapitalmarktes zurückführte. Ob der 8%ige Pfandbrief tatsächlich unbedingt notwendig war, muß allerdings dahingestellt bleiben; er wurde von den größten und angesehensten Hypothekenbanken selbst in Zweifel gestellt, und es wäre wohl nützlich gewesen, selbst auf die Gefahr vorübergehender Einschränkung des Geschäftes, es nicht bis zu diesem Zinsfuß kommen zu lassen. Er dürfte wohl auf die inzwischen vermehrte Konkurrenz der Kreditinstitute zurückzuführen sein. Sehr zu begrüßen war es daher, daß sich gegen Ende 1927 die Gesamtheit der Hypothekenbanken unter Führung des Sonderausschusses dahin einigte, daß in der Folge eine Änderung in der Verzinsung der Pfandbriefe nach oben hin nicht mehr einseitig getätigt werden dürfe, sondern daß ein solcher Schritt nur nach vorgängiger gemeinsamer Aussprache erfolgen soll. Seit 1927 hat sich der Nominalzinsfuß der Pfandbriefe auf der Höhe von 8% gehalten, und es ist seitdem auch möglich gewesen, durchwegs unter nur geringfügigen Änderungen einen gleichmäßigen Emissionskurs zu halten, obwohl die allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse seit dieser Zeit in Deutschland, insbesondere der Kapitalmarkt, keineswegs günstiger geworden sind, sich im Gegenteil im Laufe des Jahres 1929 ganz bedeutend verschlechtert haben. Auf den Kurs der neu begebenen Pfandbriefe haben sie bis jetzt freilich noch nicht einwirken können, wohl aber auf die Kapitalmengen, die dem Kreditbedürfnis des Grundbesitzes durch die Hypothekenbanken zugeführt werden konnten.

Die Kurse hielten sich im Jahre 1929 auf dem Niveau zwischen 96½ und 98½, wobei die einzelnen Hypothekenbanken den Kurs verschieden abstuften. Die mündelsichereren Pfandbriefe der süddeutschen Institute konnten durchwegs 98 bis 98½ erzielen, die das Mündelsicherheitsprivileg nicht genießenden Institute blieben etwas unter diesem Kurs, wobei die ältesten und größten Hypothekenbanken den

Emissionskurs etwas höher ansetzen können als die mittleren und kleineren.

In den ersten Monaten des Jahres 1930 traten wesentliche Erleichterungen in den Pfandbriefabsatzverhältnissen ein. Unzweifelhaft hat im Jahre 1929 die auf das wirtschaftliche und politische Leben Deutschlands drückende Last der Ungewissheit, die mit der Neuregelung der Reparationen und dem Young-Plan zusammenhangt, die Kapitalmarktlage ungünstig beeinflußt. Die nunmehr auf dem Geldmarkt eingetretene Verflüssigung hat dazu geführt, daß wieder verfügbare Geldkapitalien in Wertpapierform übergeführt werden konnten, und so ist auch die starke Einengung des Jahres 1929 einer zum Teil erheblichen Erweiterung des Absatzmarktes gewichen. Auf die Kursverhältnisse hat das ebenfalls Einfluß gehabt, sie haben durchwegs angezogen, Ende April 1930 zum Teil den Paristand erreicht. Es ist daher nicht ausgeschlossen, daß man wieder an einen Übergang zu niedrigerem Zinsfuß denken kann. Mit Recht charakterisiert der im März 1930 ausgegebene Bericht der Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken für 1929 die Tendenzen am Geld- und Kapitalmarkt wie folgt:

„Charakteristisch für die Gegenwart ist, daß die periodisch immer wieder eintretenden Erleichterungen am Geldmarkt sich auf den Kapitalmarkt nur in schwachen Wellenschlägen fortpflanzen. Zur Zeit der Berichterstattung ist die Rückwirkung vom Geldmarkt auf den Kapitalmarkt sogar besonders schwach oder kaum zu spüren. Die unbeweglich hohen Sätze für den Hypothekarkredit, die heute noch dem Stande von 1926 entsprechen, aber sind es, an denen unsere Wirtschaft vor allem krankt. Die Wirkungen sind nach vielen Richtungen hin äußerst schädliche, ja verhängnisvolle. Zunächst müssen gerade diejenigen Kreise unter dieser Zinsteuерung leiden, die sie am wenigsten vertragen können. Die Herabsetzung der überhohen, auf lange Jahre festgelegten Zinssätze ist auch deshalb von so großer Bedeutung, weil diese in erster Linie den ‚landesüblichen Zinssatz‘ anzeigen. Ist aber dem landesüblichen Zinssatz, wie er in den festverzinslichen Werten weithin sichtbar in die Erscheinung tritt, allzu sehr der Stempel des Ungesunden, auf lange Dauer nicht Erträglichen aufgedrückt, so müssen von hier aus allerhand Zweifel, Mißtrauen und Lähmung ihren Ursprung nehmen. Die Zinsbedingungen auf dem Kapitalmarkt allmählich herunterschrauben, heißt nicht nur auf eine normalere Gestaltung unserer Wirtschaftskosten hinarbeiten und damit unsere gesamte Wirtschaft entlasten, sondern auch das Vertrauen in unsere eigene Kraft und Existenzfähigkeit auf der ganzen Linie stärken.“

### 3. Der Hypothekenerwerb.

Der Erwerb von Hypotheken durch die Hypothekenbanken ist nach Lage der Dinge normalerweise auf solche Darlehen beschränkt, welche geeignet sind, als Deckungsunterlage verwendet werden zu können, so daß die in den Hypotheken investierten eigenen Mittel so bald, als es möglich ist, durch Pfandbriefverkäufe wieder für neue Beleihungen freigemacht werden können. Nur die sorgfältige Beobachtung des Kapitalmarktes und eine die jeweiligen Konjunkturen scharf im Auge behaltende Beurteilung der Chancen des Pfandbriefabsatzes in den kommenden Monaten kann darüber entscheiden, ob im Hinblick auf Pfandbriefabsatz die Hereinnahme eines Hypothekenangebots zulässig erscheint oder ob zur Zeit Zurückhaltung geboten ist. Die Hypothekenbank kann mit eigenen oder kurzfristig beschafften Mitteln in den Hypothekenausleihungen nur dann in Vorschuß gehen, wenn sie begründete Aussicht hat, die festgelegten Mittel bald wieder durch Absatz von Pfandbriefen hereinzubekommen.

Es ist demnach selbstverständlich, daß die wellenförmigen Kurven des stärkeren oder verminderten Pfandbriefabsatzes den Erwerb von Hypotheken erleichtern oder erschweren. In Zeiten schleppenden oder stagnierenden Absatzes muß mitunter auf eine gute Hypothek verzichtet werden, während in Perioden flotten Absatzes möglicherweise auch weniger wünschenswerte Darlehen Aussicht auf Hereinnahme haben können, wenn die Hypothekenbank die augenblickliche gute Pfandbriefkonjunktur nicht ungenügt vorübergehen lassen kann.

Lassen wir aber das durch den Pfandbriefabsatz gebotene Maß für den Hypothekenerwerb als selbstverständlich beiseite und beschränken wir uns lediglich auf die Frage, inwieweit das angebotene Material an Unterlagshypotheken überhaupt verwendbar ist.

Eingehende Vorschriften des Hypothekenbankgesetzes, die im Interesse der Sicherheit der Pfandbriefe geschaffen sind, machen zunächst eine sorgfältige Auswahl aus Rechtsgründen notwendig. Maßgebend sind dafür in erster Linie die § 11 und 12 des Gesetzes.

Der Wirkungsbereich des Aktivgeschäftes der Hypothekenbanken erstreckt sich grundsätzlich auf den gesamten, innerhalb des Deutschen Reiches gelegenen Grundbesitz, praktisch jedoch nur so weit, als er ertragfähig ist (HBG. § 12). Grundstücke, die einen Ertrag überhaupt nicht gewähren, sind von der Beleihung an sich gesetzlich nicht

ausgeschlossen, aber die Hypotheken dürfen zur Deckung von Pfandbriefen nicht verwendet werden. Eine Ausnahme besteht nur für Hypotheken, die auf Baupläne sowie auf solche Neubauten gewährt werden, welche noch nicht fertiggestellt und daher auch noch nicht ertragsfähig sind. Hier handelt es sich um Grundstücke, die nur vorübergehend noch nicht ertragsfähig sind, später aber in die Deckung hineinwachsen. Solche Hypotheken dürfen zur Deckung insoweit verwendet werden, als sie zusammen den zehnten Teil des Gesamtbetrages der zur Deckung verwendeten Hypotheken sowie den halben Betrag des eingezahlten Grundkapitals nicht überschreiten. Mit dieser Bestimmung ist eine Einschränkung des Neubaufinanzierungsgeschäftes getroffen; die Auszahlung der Darlehensvaluta in Raten nach Maßgabe des Baufortschrittes kann nur bis zu einem gewissen Teile aus Pfandbriefmitteln erfolgen, einer weiteren Ausdehnung dieses Geschäftes auf die eigenen Mittel der Bank aber sind ohnehin ziemlich enge Grenzen gezogen.

Bezüglich des der Beleihung zugrunde zu legenden Wertes bestimmt § 12, Abs. 1 des Gesetzes, daß er den durch sorgfältige Ermittlung festgestellten Verkaufs-wert nicht übersteigen darf. Bei der Feststellung dieses Wertes sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstückes und der Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann. Die Ausführungsbestimmungen für die Wertfestsetzung hatte nach dem Inkrafttreten des Hypothekenbankgesetzes jede Bank selbst in einer „Anweisung für die Wertermittlung“ niederzulegen, die von der Landesaufsichtsbehörde oder vom Bundesrat zu genehmigen war.

Aber auch, wenn ein Beleihungswert einwandfrei festgestellt werden kann, ist noch nicht entschieden, ob die Beleihung aus Pfandbriefmitteln unter allen Umständen als gewährleistet angesehen werden kann. In vielen Fällen sind gewisse Arten von Grundstücken statutarisch oder durch die Wertermittlungsanweisung ausgeschlossen (z. B. Bergwerke, Theater usw.), andere Institute schließen landwirtschaftliche Grundstücke aus, weil für diese in den betreffenden Landesteilen eigene Institute bestehen und die betreffende Hypothekenbank vom Anfang an ausschließlich für den städtischen Grundkredit bestimmt gewesen ist. Abgesehen hiervon entscheidet letzten Endes aber immer noch die Praxis, die ihrerseits aus Beobachtungen des eigenen Hypothekenbestandes ihre Erfahrung schöpft, ob ein Darlehensgesuch hereingenommen werden kann. Es wird zum Beispiel vermieden, daß die Hypo-

theken in einzelnen Stadtgegenden sich zu sehr häufen oder es werden Hypotheken in noch ganz unentwickelten Außenbezirken abgelehnt. Eine Auswahl nach örtlichen Gesichtspunkten findet auch dadurch statt, daß jede Bank nur an solchen Blättern belehnt, deren Bevölkerungs- und Wirtschaftsverhältnisse und deren Entwicklungsaussichten ihr genau bekannt sind und in denen sie Beleihungsobjekte fortlaufend kontrollieren kann. Es entscheidet über alle solche Fragen bei der Bank ausschließlich die Rücksicht auf die Sicherheit der Pfandbriefe, welche eine angemessene Risikoverteilung zur unabweisbaren Pflicht macht. Es ist aber trotz aller Vorsicht niemals ganz zu vermeiden, daß ein beliehenes Objekt notleidend wird, daß ein Zinsenausfall abgebucht oder gar, daß ein Anwesen in Zwangsverwaltung genommen und letzten Endes in der Zwangsversteigerung übernommen und dann nachher möglicherweise mit Verlust abgestoßen werden muß. Gegen diese Gefährdung gibt es kein anderes Vorbeugungsmittel, als den Ausgleich innerhalb eines möglichst großen Hypothekenmaterials. Jede Hypothekenbank ist daher auf Expansion eingestellt, wobei sie aber dahin zu wirken hat, daß die erwähnten Möglichkeiten ganz vereinzelt bleiben. Eine besondere Gefahr liegt darin, daß Grundstückskrisen die Neigung haben, sich auszubreiten und mitunter die Form von örtlichen Epidemien anzunehmen. Bei allen Hypothekenbanken ist es Aufgabe der Staatsaufsicht (§ 3 u. 4 HBG.), durch ständige Kontrolle darüber zu wachen, daß die Beleihungstätigkeit der Bank die durch die Rücksicht auf die Sicherheit gebotenen Grenzen nicht überschreitet; auch besteht zumeist die statutarische Pflicht der Verwaltungsorgane der Bank, dem Aufsichtsrat die fortlaufende Kontrolle zu ermöglichen. Vielfach ist ein ständiger Ausschuß des Aufsichtsrats mit der vorherigen Prüfung der Darlehensanträge vor ihrer endgültigen Entscheidung beauftragt.

Der Erwerb der Hypotheken durch die Bank erfolgte früher zum geringen Teile durch direkte Entgegennahme beim Darlehenssucher, zum größeren Teile durch ständige Darlehensvermittler, welche die betreffenden örtlichen Verhältnisse genau kennen und welche namentlich auch über die Intentionen der Bankleitung gut unterrichtet sind und daher nur solche Objekte bringen, deren Eignung ihnen von vornherein bekannt ist. In den Jahren seit der Inflation hat sich, zumal bei Darlehensgesuchen, die sich auf die gemeinnützige Wohnungsherstellung beziehen, die direkte Entgegennahme stärker ausgebildet.

Neben der direkten Entgegennahme ist in den letzten Jahren auch die Vermittlung von Hypothekenbankdarlehen durch Staat und Gemeinden weit stärker als früher zur Geltung gekommen. Beide haben, da ihre eigenen Mittel keinesfalls zur Behebung des Notstands ausreichten, sehr wesentlich dazu beigetragen, die in früheren Zeiten nicht wegzuleugnende Abneigung vieler Hypothekenbanken, sich stärker in der Kleinwohnungsbaufinanzierung zu betätigen, zu überwinden und sie zu bewegen gewußt, in der aktiven Betätigung der Institute Gesichtspunkte zur Geltung zu bringen, die früher bei ihnen wenig in Erscheinung getreten sind.

Der Fall ist auch keineswegs als selten zu bezeichnen, in dem Stadtgemeinden ihren Kommunalkredit ausgenützt haben, um sich Geldmittel für die Milderung der Wohnungsnot zu beschaffen, teils indem sie selbst oder durch ad hoc gegründete Wohnungsbaugesellschaften bauen, teils indem sie die Kreditfinanzierung in der Form von ersten Hypotheken durch Hypothekenbanken bewirken lassen, während sie die zweite in Form der Hauszinssteuerhypotheken zur Verfügung stellen. Sie bewirken in solchen Fällen die Wertfeststellung durch ihre Organe für beide Arten des Realkredits und überlassen der Hypothekenbank lediglich die Nachprüfung. Insofern als Hypothekenbanken auch Kommunschuldbeschreibungen ausgeben, sind die betreffenden Institute durch die Hingabe von Kommunaldarlehen auf diese Weise auch indirekt zu Geldgebern für den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau geworden. Der Fall ist ferner mehrfach vorgekommen, daß Gemeinden ihren eigenen städtischen Immobilienbesitz, auch dann, wenn er an sich nicht privatwirtschaftlichen Ertragszwecken dient, aber immerhin durch eventuelle Umbauten auch Wohnbauzwecken dienstbar gemacht werden könnte, wie zum Beispiel Rathäuser, Schulen, sowie gewerbliche Nutzbauten, wie Elektrizitätswerke, Straßenbahnhöfe, endlich Terrains usw., als Hypothekengut bestellten, um Geldmittel für Wohnbauzwecke zu gewinnen. Bei derartigen Darlehen tritt zunächst die steuerliche Leistungsfähigkeit der betreffenden Stadtgemeinde an die Stelle des unmittelbaren Ertrages, während die Wohnungsmieten, wenn die Häuser fertiggestellt und bezogen werden, für die Hypothekenzinsen aufkommen müssen. Es hat manche größere Stadtverwaltung auf diese Weise in den Nachkriegs- und Nachinflationsjahren mit Hilfe der herangezogenen Hypothekenbanken einen starken Rück vorwärts in der Behebung der stärksten Wohnungsnot tun können.

Es können für Geschäfte dieser Art eigentlich nur die Hypothekenbanken und die sonstigen verwandten Realkreditinstitute in Frage kommen, weil nur sie in der Lage sind, die Kapitalszufuhr für die in Betracht kommenden großen Geldbeträge so zu organisieren, daß sie auf dem Wege des Hypothekenkredits flüssig gemacht werden können. Die örtliche Sparkasse ist hierfür aus dem Grunde wenig geeignet, weil eine allzu enge Verknüpfung der Sparkasse mit den Finanzinteressen der Stadt, die für die Verbindlichkeiten haftet, aus technischen Gründen sehr unzweckmäßig ist. Der weit gespannte Bogen des Aktivgeschäfts einer Hypothekenbank, der sich auf viele Orte großen, mittleren und kleineren Umfanges, auf Industriorte und Verkehrsplätze, Kurorte und Villenstädte ausdehnt bietet einen genügenden Rahmen, um, gestützt auf die ausgleichende Risikoverteilung, hier und da auch Engagements eingehen zu können, die aus dem Rahmen normaler Beleihungstätigkeit auszufallen Gefahr laufen würden.

Streng geschäftsmäßig aber muß die Handhabung ordnungsgemäßer Darlehenspolitik für den gesamten gemeinnützigen Kleinwohnungsbau unter allen Umständen für das hypothekengewährende Institut sein. Hierzu gehört die ständige Beobachtung der Kreditwürdigkeit der darlehenssuchenden Kreise, und es ist kein Geheimnis, daß zumal bei den Baugenossenschaften die Voraussetzungen hierfür teilweise sehr im argen gelegen haben und noch liegen. Es hat nicht an ungünstigen Erfahrungen gerade in dieser Beziehung gefehlt. Daß gerade gegenüber Baugenossenschaften oft starke Zurückhaltung geboten ist, hat seinen Grund darin, daß bei ihnen nicht selten ein Mangel an Dispositionsfähigkeit beobachtet werden mußte, der mitunter unbegreiflich gewesen ist.

In früherer Zeit, als die private Bautätigkeit die alleinige Geschäftskontrahentin für das Aktivgeschäft der Hypothekenbanken gewesen ist, hat man mitunter mit Recht eine gewisse Härte den Hypothekenbanken zum Vorwurf gemacht. Und doch war diese Härte, wenn man Einzelfälle ausnimmt, gerade gegenüber den Kreisen des spekulativen Bauunternehmertums und des rein spekulativen Hausbesitzes eine unbedingte Notwendigkeit. Je gründlicher die Ausmerzung unsolider Elemente vonstatten geht, um so besser ist es für die Wirtschaft überhaupt und für den Kredit des soliden Baugeschäfts im besonderen. Auch diesen Gesichtspunkt darf man nicht aus dem Auge verlieren, auch dann nicht, wenn man die ganz anders gearteten Verhältnisse der Gegenwart in Betracht zieht, und die Verhältnisse des Pfandbrief-

marktes gestatten es nicht, dem gemeinnützigen Wohnungsbau gegenüber eine andere Stellung einzunehmen als gegenüber dem privaten Wohnungsbaugewerbe.

Der alte Grundbesitz unserer Städte und Marktgemeinden ist auch heute noch der Maßstab zur Wertermittlung für den Baufinanzierungskredit der Hypothekenbanken, nur muß man der seit der Vorkriegszeit eingetretenen Wertverminderung durch die Zwangswirtschaft und den hohen steuerlichen und sozialen Lasten Rechnung tragen. Es kann für den langfristigen Realkredit gar kein anderes Ziel geben, als die Angleichung der Wertverhältnisse für Alt- und Neubesitz. Wenn für die Neubaufinanzierung zur Zeit andere Gesichtspunkte maßgebend sind als für die Beleihung alten Grundbesitzes, so ist das lediglich deshalb der Fall, weil das alte Wohnhauseigentum unter dem bestimmenden Einfluß von Reichsmietengesetz und Wohnungsmangelgesetz steht und die Last der Hauszinssteuer infolge der Aufwertung zu tragen hat, was bei den neuen Häusern nicht der Fall ist; aber ein nach den Grundsätzen der neuen Wohnbaufinanzierung errichtetes Haus steht technisch wie wirtschaftlich, wenn auch noch nicht rechtlich, in einigen Jahren dem Althausbesitz vollständig gleich, und ein Ausgleich in den Wertbeziehungen der beiden Kategorien des Hausbesitzes ist daher eine unbedingte Notwendigkeit.

Der organisierte Realkredit steht daher unbedingt auf der Seite aller der Bestrebungen, die einen völligen Abbau der Zwangswirtschaft so bald als möglich befürworten und anstreben. Erst dann, wenn wieder eine allen Verhältnissen gleichmäßig Rechnung tragende Wertabschätzung möglich ist, können auch Neubauten finanziell wieder richtig objektiv bewertet werden.

Die Lockerung der Zwangswirtschaft hat, wenn auch nur in Lagen, die außerhalb der sozialen Sphäre liegen, wie bei gewerblichen Räumen und teureren Mieträumen, nunmehr schon eingesetzt, und sie wird, wenn auch vielleicht unter schweren innerpolitischen Kämpfen, sich nach und nach völlig durchsetzen. Die Hypothekenbanken erhoffen eine Beschleunigung der Entwicklung zunächst davon, daß durch die Steuervereinheitlichungsgesetze eine dauernde sichere Grundlage für die Hauszinssteuer getroffen wird. Es muß unbedingt die maximale Besteuerung des Grundbesitzes damit abgeschlossen und ein Abbau der Steuern in die Wege geleitet werden, damit es jedem möglich ist, sich durch Ein-

sicht in die Steuergrundlagen ein sicheres Bild davon zu machen, wie das einzelne Objekt steuerlich belastet ist.

Die Offenlegung der Verhältnisse bei jedem Grundbesitz ist das unbedingte erste Erfordernis für einen gesunden Grundkredit. Solange diese nicht möglich ist, kann es sich nur um Einzelfeststellungen eines individuellen Wertes handeln, die im gegebenen Einzelfalle zulässig erscheinen, aber die erstrebenswerte Wertfeststellung nach objektiven Gesichtspunkten, die jeden Grundbesitz innerhalb des Wirtschafts- und Verwaltungsbezirkes einer Stadt nach Grundflächenwert, Baukosten und erzielbaren Mieten hinsichtlich seiner Beleihbarkeit zu erfassen gestattet, ist nicht eher möglich, als bis die den Altbesitz belastende wirtschaftliche Ausnahmegerichtsgebung gefallen ist.

Deutlich erkennbar ist dieses, durch die rechtliche Unterscheidung zwischen Alt- und Neubesitz hervorgerufene Mißverhältnis an den fallenden Grundbesitzpreisen der letzten Jahre, während doch in jeder anderen Beziehung die nach der Inflation zum Durchbruch gekommene Preisrevolution den Preisstand für alle Marktwaren auf einen um 50 bis 60 % höheren Index gebracht hat. Eine Zeitlang haben sich die Häuser von Althäusern von der Hoffnung auf eine kommende Wertsteigerung bestimmen lassen, aber nunmehr ist nur noch die ungünstige Rentabilität der wesentliche Faktor für den Preis der Grundstücke. Dazu kommen dann freilich auch andere Gründe, so namentlich bei dem Mangel an barem Gelde die mit dem Eigentumswechsel verbundenen Lasten auf dem Grundstücksverkehr. Auch bei Zwangsversteigerungen hat sich der Kreis der Bieter stark verengert, namentlich wenn Steuerrückstände über das normale Maß angewachsen waren. Auch Neubauten haben schon von der öffentlichen Hand erstanden werden müssen, wenn man die Hauszinssteuer nicht fallen lassen wollte<sup>8</sup>.

Gerade im Hinblick auf die Forderung der Kreditfinanzierung der Neubauten muß gefordert werden, daß die Rentabilität des alten Grundbesitzes im Verhältnis der steigenden Zinslasten erhöht wird, und zwar folgerichtig zunächst durch Herabsetzung der Realsteuern. Solange der gesamte Wohnungsneubau auf weitgehende Unterstützung aus öffentlichen Mitteln angewiesen ist, ist zur Finanzierung von Neubauten in der Form der Beschaffung einer erststelligen Hypothek durch die Hypothekenbanken und der Bereitstellung von Zuschußmitteln aus

---

<sup>8</sup> Bericht der Hypothekenbank in Hamburg. 1929. S. 14.

der Hauszinssteuer notwendig, daß der Abbau der Wohnungsgzwangswirtschaft vorsichtig und behutsam erfolgt, daß dagegen die Milderung der übermäßig starken Besteuerung des alten Grundbesitzes möglichst beschleunigt wird, eine Forderung allerdings, der leider die allgemeine Finanzlage in Reich, Land und Gemeinde im Wege steht. Die langfristige Kreditbeschaffung steht und fällt aber bei dem System der hördlich regulierten Bautätigkeit mit der Beantwortung der Frage, ob die beliehenen Grundstücke menschlichem Ermessen nach einen auf die Dauer gesicherten Ertrag in der Hand jedes Eigentümers gewährleisten. Diese Gewährleistung wird erst dann gegeben sein, wenn die Wertverhältnisse nach den herrschenden Zinsfußsätzen nach gleichen Gesichtspunkten für Altbesitz wie Neubautätigkeit sicher festgestellt werden können.

Wie stark eine Ermäßigung des Pfandbriefzinses belebend auf den Grundstücksverkehr einwirkt, hat man in der Zeit des vorübergehenden Sinkens in den Jahren 1926 und 1927 beobachten können. Damals zogen die Preise von Geschäfts- und Wohnhäusern allgemein an; trotzdem ließ sich auch damals der Marktwert unter dem Druck der Zwangswirtschaft bei den Mieten und bei der Ungewißheit des Schicksals der Hauszinssteuer genau so wie noch heute schwer abschätzen. Durch die seit Frühjahr 1927 eingetretene Besteuerung des Zinsfußes ist seitdem die Feststellung eines objektiven Wertmaßstabes weiter erheblich erschwert, und es ist klar, daß das auf die Kreditfinanzierung des Wohnungsneubaues sehr ungünstig einwirken muß.

Erst wenn daher eine Angleichung an die allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse erfolgt ist, wird man wissen, welchen dauernden Verkehrswert die mit 160 bis 180 % Baukostenindex errichteten Neubauten haben werden. Dieser Dauerwert hängt vor allem davon ab, wie sich die Mieten in den jetzigen Neubauten endgültig zu den Mieten in den Althäusern stellen werden. Wenn in dem Zeitpunkt, wo die Wohnungsnot ihr Ende erreicht, die Mieten der Altwohnungen noch immer künstlich niedrig gehalten werden sollten, so muß das beginnende Wohnungsangebot notwendig zu einer starken Herabsetzung der Mieten in den Neubauten führen und damit zum Verlust erheblicher Teile der Hauszinssteuerhypothek und des Eigenkapitals. Das Ziel kann nur sein, die Mieten der Altwohnungen wie die der Neubauten schließlich auf dem durch den allgemeinen Lebenshaltungsindex gewiesenen Stand zusammenzuführen. Je eher dies geschieht, um so

reibungsloser wird sich der Übergang vom Wohnungsmangel zu normaler Wohnungsverteilung vollziehen<sup>9</sup>.

Solange insbesondere die Hauszinssteuer nach Höhe und Geltungsdauer Jahr für Jahr den Eingriffen wechselnder parlamentarischer Mehrheiten ausgesetzt ist, bleibt es unmöglich, den wahren Ertragswert eines Althauses zuverlässig zu bestimmen. Erst die gesetzliche Festlegung der Höhe und der Dauer dieser Belastung würde wieder eine sichere Ermittlung des Ertragswertes ermöglichen. Bis dahin muß die Festlegung der Beleihungsgrenzen bei Althäusern nach Hilfskonstruktionen erfolgen, von denen die Bemessung nach der Friedensmiete vielleicht die brauchbarste, aber keineswegs sicher ist<sup>9</sup>.

In Großstädten mit starkem Grundstückserkehr während der Inflationsjahre macht ferner die Wertzuwachssteuer in ihrer steuertechnisch unverständlich rohen Form viele Objekte unverkäuflich. Sie hindert insbesondere den Rückfluß aus der ausländischen Hand in die deutsche. Hier wäre die Rückkehr zu den Grundsätzen der einstigen Reichszuwachssteuer mit ihrer Berücksichtigung des Einzelfalles und mit tragbaren Steuersätzen wirtschaftlich und steuerpolitisch vorzuziehen.

In steuerlicher Beziehung hat auch die Neufestlegung der Einheitswerte zum 1. Januar 1928, die für den größten Teil des städtischen Besitzes zu erheblichen Heraufsetzungen der Einheitswerte geführt hat, sich in einer sehr fühlbaren Erhöhung der auf dem Einheitswert aufgebauten Real- und Vermögenssteuer ausgewirkt.

#### 4. Die Hypothekenbanken als Vermittler der Kreditfinanzierung des Kleinwohnungsbaues.

Die Gesamtheit der ausgeliehenen Hypotheken hat in den ausgewiesenen Bilanzen der privaten Hypothekenaktienbanken (ohne die öffentlich-rechtlichen Aktiengesellschaften) am 31. Dezember betragen (in Mill. GM.):

	Zusammen	davon Pfandbriefdeckung		Zusammen	davon Pfandbriefdeckung
1924 . .	325	296	1927 . .	3680	3460
1925 . .	722	668	1928 . .	4952	4633
1926 . .	1874	1680	1929 . .	5332	5053

<sup>9</sup> Bericht der Gemeinschaftsgruppe. 1928. S. 14.

Die Pfandbriefdeckung bestand zum Teil aus den bei der Ausschüttung an die anteilsberechtigten Pfandbriefgläubiger aus den Teilungsmassen übernommenen Aufwertungshypothesen, zum Teil auch aus Hypothesen auf landwirtschaftlichen Grundbesitz. Nur der nach Abzug dieser verbleibende Rest kommt als Hypothesen auf städtische Objekte (Wohnhäuser und ein geringer Anteil von industriell-gewerblichen Anwesen) in Betracht.

Für die Aufwertungshypothesen stehen uns direkte Angaben nur in der seit 1928 aufgenommenen Reichsstatistik im „Deutschen Reichsanzeiger“ zur Verfügung. Für 1926 und 1927 kennen wir nur den Betrag der Ende des Jahres umlaufenden Liquidationspfandbriefe; die Deckung der letzteren müssen wir nach dem Maßstabe der für 1928 und 1929 nachgewiesenen Deckung durch Schätzung ergänzen. Es ergibt sich hiernach für 31. Dezember ein Betrag an Aufwertungshypothesen von 1926: 175, 1927: 1040, 1928: 1587 und 1929: 1584 Mill. RM.

Den Betrag der landwirtschaftlichen Deckungshypothesen können wir wieder aus den Geschäftsberichten feststellen: 1924: 26, 1925: 177, 1926: 353, 1927: 473, 1928: 511 und 1929: 555 Mill. RM.

Zieht man die beiden Reihen der Aufwertungs- und der ländlichen Hypothesen ab, so gelangt man zu folgendem Bestand an städtischen Neugeschäfts-Registerhypothesen (in Mill. GM.):

	31. Dezember	Zunahme
1924 . . . . .	270	270
1925 . . . . .	491	221
1926 . . . . .	1152	661
1927 . . . . .	1947	795
1928 . . . . .	2535	588
1929 . . . . .	2914	379

In den Zunahmeziffern zeigt sich, soweit nachweisbar, die aus dem Pfandbriefvertrieb der Aktien-Hypothekenbanken bestrittene Gewährung von erstställigen Hypothekendarlehen auf städtische Objekte aller Art, Altbauten und Neubauten, Miet- und Einfamilienhäuser, gewerbliche Anwesen und Geschäftshäuser gemischter Art, Genossenschaftsbauten und kleine Einzelsiedlungen.

Leider versagen die Quellen, um genau feststellen zu können, wie groß an diesen Ziffern der Anteil an eigentlichen Wohnungsbaukrediten

für Neubauten ist. Hirt siefer<sup>10</sup> gibt, allerdings ohne Quellenangabe, die Beträge der Wohnungsbaufinanzierung an: 1924: 17, 1925: 62, 1926: 140, 1927: 215, 1928: 1. Hälfte 340 Mill. RM, und der Sonderausschuss für Hypothekenbankwesen beim Centralverband des Bank- und Bankiergewerbes hat durch Umfrage bei seinen Mitgliedern die Beteiligung an der Wohnungsbaufinanzierung festgestellt: 1927 auf 200, 1928: 380 und bis 1. Oktober 1929: 262 Mill. RM.

Hierzu kommen die Beträge, die indirekt auf dem Wege des Kommunaldarlehenskredits von Gemeinden bei Hypothekenbanken aufgenommen und zugunsten der Neubaufinanzierung von Kleinwohnungs- und Siedlungsbauten verwandt worden sind. Der Bestand an Kommunalkrediten, die als Unterlage für Kommunal-Schuldbeschreibungen in die Register eingetragen werden, betrug bei den privaten Hypothekenbanken (jeweils Ende Dezember): 1924: 54, 1925: 97, 1926: 259, 1927: 407, 1928: 590 und 1929: 650 Mill. RM.

Wieviel von der Jahreszunahme tatsächlich der Wohnungsbaufinanzierung zugeslossen ist, kann leider nicht festgestellt werden. Der Sonderausschuss schätzte den Betrag für 1928 auf rund 120 Mill. Goldmark.

Die angegebenen Daten genügen immerhin, um erkennen zu lassen, daß die deutschen Hypothekenaktienbanken in steigendem Maße ihren Emissionskredit in den Dienst der Wohnungsbaufinanzierung gestellt und dadurch erhebliche Mittel der Abhilfe der Wohnungsnot zugeführt haben. Daß die Jahre 1928 und noch mehr 1929 an sich infolge der ungünstigen Lage des Pfandbriefmarktes nicht so wie die Jahre vorher geeignet waren, dem Wohnungsbau hohe Kapitalbeträge zu vermitteln, lag an der allgemeinen Ungunst der Zeit; jedenfalls kann aber betont werden, ohne daß es zunächst ziffernmäßig zum Ausdruck gebracht werden kann, daß der prozentmäßige Anteil der Darlehen zur Wohnungsbaufinanzierung in den Jahren 1928 und 1929 höher war als in den vorhergehenden Jahren. In diesen Jahren sind erhebliche Beträge von den Hauseigentümern als mobilisierter Besitzkredit in Anspruch genommen worden, um bei der allgemeinen Geldknappheit als flüssiges Betriebskapital zu dienen, Steuern zu zahlen oder dgl.

Wir sind, um den Anteil der Hypothekenbanken an den sozialen Aufgaben des Realkredits festzustellen, letzten Endes auf

<sup>10</sup> Hirt siefer, Die Wohnungswirtschaft in Preußen. Eberswalde 1929. S. 419.

die zwar nicht ziffernmäßigen, aber doch textlichen Ausführungen in den Geschäftsberichten angewiesen. Daß diese sehr verschieden ausfallen, muß allerdings in Kauf genommen werden. Die Publizität wird bei den einzelnen Instituten sehr verschieden gehandhabt. Der Geschäftsbericht ist im Grunde ein Bericht an die Generalversammlung der Aktionäre und braucht sich nur auf diejenigen Dinge zu beschränken, die für den Aktionär von Interesse sind: Ob ein Institut die Gelegenheit wahrnimmt, sich über die allgemeinen wichtigen Belange des Geschäfts zu äußern und tatsächliche Angaben über zeitliche Probleme zu machen, die in den Interessenbereich des Geschäfts hineinragen, ist eine Frage, die jedes Institut für sich löst. Immerhin sollen im nachfolgenden die betreffenden Äußerungen zusammengestellt werden.

Die Angaben, welche die Bayerische Handelsbank in ihren jährlichen Geschäftsberichten gemacht hat, lassen wir hier fort, da Geheimer Justizrat Fritz Stehrer über die Erfahrungen seines Instituts einen besonderen Bericht im vorliegenden Schriftenband des Vereins für Sozialpolitik zur Verfügung gestellt hat.

Nicht inbegriffen sind ferner die 4 öffentlich-rechtlichen Hypothekenbankinstitute, von denen eine, die Deutsche Wohnstätten-Hypothekenbank, das Parallelinstitut zur Preußischen Landespandbriefanstalt, ausschließlich dem Kleinwohnungsneubaufredit sich widmet, während die drei anderen (Württembergischer Kreditverein A.-G., Thüringische Landes-Hypothekenbank, Lübecker Hypothekenbank) schon infolge der zusätzlichen Landesgarantie für die Pfandbriefe zu einer bestimmungsgemäßen Bevorzugung der Kleinwohnungsbeleihungen gezwungen sind, da sie im Grunde Organe der staatlichen Wirtschafts- und Sozialpolitik sind. Das Aktienkapital dieser 4 Institute betrug übrigens, wie hier bemerkt sein mag, Ende 1929 14 Mill. RM, wozu 4,3 Mill. RM Reserven treten. An Hypotheken waren ausständig 207 Mill. RM, während 174 Mill. RM Pfandbriefe im Umlauf waren.

Wir beschränken uns somit auf die Hypothekenbanken, die als privatrechtliche Aktiengesellschaften sich dem allgemeinen Bodenkredit widmen und demgemäß auch keinerlei wirtschafts- oder sozialpolitische Tendenzen in ihrer aktiven Erwerbstätigkeit und Geschäftspraxis aufweisen. Wirtschaftspolitisch betrachtet war nach dem Währungswiederaufbau ihre Tätigkeit zunächst auf die Mobilisierung des Immobilienkapitals gerichtet; sie haben dadurch im Dienst des Wiederaufbaus der

deutschen Volkswirtschaft an führender Stelle mitgewirkt. Inwieweit sie daneben — oder richtiger gesagt — Hand in Hand mit der Wirksamkeit für den allgemeinen Bodenkredit auch an der Beseitigung der Wohnungsnot der Nachinflationsjahre mitgeholfen haben, darüber soll die nachfolgende Auswahl aus den veröffentlichten Geschäftsberichten Auskunft geben. Fortgelassen sind daraus alle diejenigen, welche lediglich ihrer Tätigkeit auf dem Gebiete der Kleinwohnungsbaufinanzierung Erwähnung tun, ohne nähere Angaben zu machen. (Die Herhebung einzelner Stichworte durch Sperrdruck erfolgte durch den Herausgeber, um dem Leser die Durchsicht der vielfältigen Berichte zu erleichtern.)

### Bayerische Hypotheken- und Wechselbank in München.

Über die Beteiligung des Instituts an der Finanzierung von Kleinwohnungsbauten nach der Stabilisierung berichtet erstmals der Geschäftsbericht für 1925; er erwähnt dabei, daß das mittlere und kleine Beleihungsgeschäft zwar die Durchschnittshöhe des einzelnen Darlehens herabdrückt und die Risikoverteilung, die besonders vom Standpunkte der Pfandbriefgläubiger aus außerordentlich günstig zu werten sei, erhöhe; sie verursache aber eine enorme Arbeitslast und damit ein erhebliches Plus an Verwaltungskosten gegenüber Instituten, die der Hauptsache nach große Hypotheken abschließen. Die günstige Wirkung hinsichtlich des Risikoausgleiches wird auch im Geschäftsbericht für 1926 betont und dabei erwähnt, daß die Bank sich der vom Reich nachdrücklichst betriebenen Förderung von neuen Kleinwohnungsbauten, zuerst bei umfangreichen Beratungen in Berlin und sodann bei der tatsächlichen Durchführung mit allen ihren Kräften zur Verfügung gestellt habe. „Mit besonderer Freude wurde vor uns die auf fruchtbaren Ideen des Herrn Stadtrats Humar beruhende, von der Städtischen Sparkasse München in vorbildlicher Weise durchgeführte Errbauung von Kleinwohnungen besserer Qualität durch bewährte Bauunternehmer auf dem Wege der Hingabe erststelliger Hypothekendarlehen unterstützt, so daß wir allein auf Bauten der hier in Frage kommenden Art zunächst Darlehensbewilligungen in Höhe von 2,7 Mill. RM zu verzeichnen haben.“ Für das Jahr 1927 begnügt sich die Bank mit einem Hinweis auf das Kleingeschäft im allgemeinen, das den Interessen des kleinen Landwirts, des kleinen Gewerbetreibenden, des kleinen Siedlers diene, wiewohl in den tiefen Größen-

stufen bis zu 10000  $\text{M}$  erfahrungsgemäß eine Zinsspanne von  $1\frac{1}{2}\%$  die Selbstkosten der Verwaltung nicht entfernt, eine solche von  $3\frac{3}{4}\%$  noch kaum abdeckt. Dagegen erwähnt der Geschäftsbericht für 1928 wiederum, daß sich das Institut die Befriedigung der Bedürfnisse des von öffentlicher Seite durch billige Nachhypotheken geförderten Kleinwohnungsbaues habe angelegen sein lassen. Und 1929 schreibt der Bericht, nachdem er des der Pfandbriefabsatzverhältnisse halber notwendigen Rückganges der Beleihungstätigkeit Erwähnung getan hat, daß das Institut besonders bemüht geblieben sei, für den Neubau die erforderlichen Mittel zur Verfügung zu stellen, und daß die Belebung des Baugewerbes bzw. die Ermöglichung des Weiterarbeitens in diesem Schlüsselgewerbe für einen Großteil der städtischen Gewerbetreibenden und der in diesem Gewerbe beschäftigten Arbeiterschicht und damit für die ganze Wirtschaft von fundamentalster Bedeutung sei. Für Neubauten gelangten im Jahre 1929 zur Auszahlung 29,95 Mill.  $\text{RM}$ , auf Neubauten bewilligt und angenommen, nur bis Jahresende noch nicht ausbezahlt sind weitere 12,16 Mill.  $\text{RM}$ , zusammen also 42,11 Millionen  $\text{RM}$ .

### Bayerische Vereinsbank in München.

Im Geschäftsbericht 1925 erwähnt die Bank, daß die Neubautätigkeit, nachdem infolge der wirtschaftlichen Lage die Industrie von Erweiterungen absehen muß, in der Hauptsache auf die Errichtung von Einfamilienhäusern und mit öffentlichen Zuschüssen errichteten Genossenschaftsbauten sich beschränkt. „So haben wir zur Förderung des Kleinwohnungsbaues auf Grund einer mit den bayerischen Städten getroffenen Vereinbarung Darlehen zu Vorzugsbedingungen zur Verfügung gestellt. Wenn trotzdem die Ausleihungen auf Neubauten nur einen verhältnismäßig geringen Betrag ausmachen, so beruht dies nicht darauf, daß den Hypothekenbanken die erforderlichen Mittel fehlten. Der Grund hierfür liegt in der Unmöglichkeit, bei der geringen Rentabilität der Neubauten auf das einzelne Objekt den Betrag zu bewilligen, der sich für die Finanzierung des Baues als nötig erweist. Selbstverständlich ist aus Gründen der Vorsicht und im Hinblick auf die gesetzlichen Vorschriften auch heute noch Beleihungsgrundsat $\ddot{\text{z}}$ , daß ein Hypothekendarlehen die Hälfte des Ertragswertes des Beleihungsobjektes nicht übersteigen darf. Wenn nun die Hypothekenbanken, wie in der Vorkriegszeit, für die Errichtung eines Wohnungsneubaues

50—60 % der Gestehungskosten in Darlehensform beisteuern sollen, so wäre dies in Betracht dessen, daß die Baukosten heute etwa 180 % des Vorkriegssatzes und der Zinsfuß für das Leihgeld das Doppelte wie in der Vorkriegszeit beträgt, nur möglich, wenn die Miete in den Neubauten auf das Dreifache bis Vierfache der Friedensmiete gesteigert werden könnte. Derart hohe Mieten können aber von der großen Masse nicht getragen werden.“

Der Geschäftsbericht der Bayerischen Vereinsbank macht als Auswegsmittel den Vorschlag, daß zwar die Miete auf ein für die Allgemeinheit exträgliches Maß beschränkt, dafür aber jedem Wohnungsneubau eine dinglich gesicherte, mit dem Grundstück untrennbar verbundene Zusatzrente aus dem Aufkommen der Mietsteuer der alten Gebäude zugesprochen wird. Hierdurch würde eine ausreichende Beleihung ermöglicht, es würden vielleicht auch wieder, wie früher, Private zur Hergabe zweiter Hypotheken sich bereit finden, und es würde vor allem das private Unternehmertum, das in erster Linie dazu berufen und erfahrungsgemäß auch imstande ist, das Bedürfnis nach Wohnungen durch Errichtung von Neubauten zu befriedigen, in die Lage versetzt werden, sich dem Wohnungsneubau zuzuwenden. Man könnte dann mit der Errichtung einer größeren Zahl von Neubauten rechnen, die Verwaltung und Verwendung des Mietsteuerertrages würde vereinfacht, und auch der allmähliche Abbau der Mietsteuer dürfte nähergerückt werden.

Nach den damals bekanntgegebenen Absichten der Reichsregierung sollte die Finanzierung der Kleinwohnungsbauten unter Mitwirkung der Hypothekenbanken, die sich hierzu auch bereit erklärt haben, in der Weise vor sich gehen, daß für ihre Hypotheken die Länder oder Gemeinden die Bürgschaft oder die Ausbietungsverpflichtung zu übernehmen hätten; an Stelle der oben vorgeschlagenen Erhöhung des Grundstückswertes durch die Gewährung eines Vorzugsrechtes auf die Mietsteuer sollte also eine Sicherstellung des Hypothekengläubigers durch die öffentlichen Verbände treten.

In diesem Zusammenhang wird auch das damals häufig erwähnte Projekt der Schaffung eines eigenen „Kleinwohnungspfandbriefes“ in Erwägung gezogen, der von den Hypothekenbanken ausgegeben werden sollte. „Wenn dieser Pfandbrief seinen Namen nur davon tragen soll, daß der Erlös den Zwecken des Kleinwohnungsbaues zugeführt werden muß, so wären trotz der Konkurrenz, die er

für die übrigen Pfandbriefe bedeuten würde, die gegen ihn sprechenden Bedenken vielleicht zurückzustellen. Eine Daseinsberechtigung hätte er freilich nur, wenn eine besondere Privilegierung auch wirklich eine günstigere Verkaufsmöglichkeit für ihn wahrscheinlich machen würde. Als eine solche Privilegierung könnte nur eine steuerliche in Betracht kommen, nicht etwa die Übernahme der Garantie durch das Reich oder die Länder. Da in den Kreisen des anlagesuchenden Publikums gegenüber der dem Pfandbrief innerwohnenden dinglichen Sicherheit die staatliche Haftung erfahrungsgemäß nicht allzu hoch bewertet wird, würde durch eine solche Haftungsübernahme der Verkauf nicht wesentlich gefördert und somit durch die Schaffung des neuen Pfandbriefes nur Unruhe auf dem Pfandbriefmarkt hervorgerufen werden. Wichtiger wäre, daß die öffentlichen Kassen und Anstalten diesen Pfandbrief zur Anlage ihrer Gelder benützen; der gleiche Erfolg kann aber durch Ankauf des Normalpfandbriefes der Banken unter der Auflage, den Gegenwert für den Kleinwohnungsbau zu verwenden, erzielt werden. Sollte dagegen der Ausgabe des „Kleinwohnungspfandbriefes“ die Absicht zugrunde liegen, für ihn auch eine ausschließliche Deckung durch die „Kleinwohnungshypothesen“ auf Grund eines Sonderregisters ins Leben zu rufen, so müßte dem mit allem Nachdruck entgegengetreten werden. Der Spezialpfandbrief würde dem Normalpfandbrief an dinglicher Sicherheit nicht ebenbürtig sein, zumal er sich lediglich auf die Kleinwohnungsbauten stützen würde und diese erfahrungsgemäß ein hohes Risiko in sich schließen. Es würde voraussichtlich das Gegenteil von dem eintreten, was die Vertreter des Projektes anstreben.“

Bon Interesse sind auch die Ausführungen, die die Bayerische Vereinsbank im Geschäftsberichte für 1926 über die mit der Kleinwohnungsbaufinanzierung verbundenen Schwierigkeiten macht.

„Der im Geschäftsbericht für das Jahr 1925 erwähnte Vorschlag, die Rentabilität von Wohnungsbauten durch eine feste Realrente aus der Mietsteuer zu erhöhen, wodurch die Erstellung einer größeren Zahl von Wohnungen und eine sofortige Ermäßigung der Mietsteuer ermöglicht, andererseits natürlich auch eine Verlängerung der ermäßigten Mietsteuer verursacht würde, wurde in etwas anderer Form von der Stadtgemeinde München verwirklicht. Ihr Bauprogramm sieht ebenfalls einen dauernden Zinszuschuß vor, nur wird dieser nicht aus dem Ertragnis der Mietsteuer, das heißt durch

die wegen der Entschuldung des Grundbesitzes mit der Mietsteuer belasteten Hausbesitzer, sondern durch eine Erhöhung des Wasserzinses, also auf Kosten der Allgemeinheit, aufgebracht. Das gleiche Ziel strebt ein in letzter Zeit erörterter Vorschlag an, nach welchem durch eine Ermäßigung des Hypothekenzinses, also durch eine Verminderung der laufenden Unkosten, die Rentabilität der Wohnungsgebäuden erreicht werden soll. Dadurch, daß die Bauten mit niedrig verzinslichen Pfandbriefdarlehen finanziert werden sollen, das Disagio der niedrig verzinslichen Pfandbriefe aber sofort aus öffentlichen Mitteln à fonds perdu zu begleichen ist<sup>11</sup>, belastet dieser Vorschlag nicht unbedeutend die Gegenwart, entlastet dagegen die Zukunft. Eine Reihe weiterer Vorschläge ist in der Öffentlichkeit diskutiert worden. Keiner jedoch wurde bisher in größerem Umfange ausgeführt. Einigkeit herrscht aber darüber, daß das bisher eingeschlagene Verfahren auf die Dauer nicht haltbar ist. Es ist nicht imstande, dem Wohnungsmangel abzuhelfen, bürdet dagegen den öffentlichen Stellen eine Fülle von Arbeit auf, nicht nur bei Vergebung der Gelder, sondern auch auf lange Zeit hinaus bei der Verwaltung der großen Teils wertlosen zweiten und dritten Hypotheken. Es macht die Häuser durch die übermäßige Kapitalbelastung unverkäuflich, nimmt den Eigentümern das wirtschaftliche Interesse an ihnen und hindert den zur Wirtschaftsgesundung dringend erforderlichen Übergang des Wohnungsbaues in die Hände der Privatwirtschaft. Dieser Erkenntnis werden sich auch die maßgebenden Stellen auf die Dauer nicht verschließen können.

Die Darlehen für den aus öffentlichen Mitteln finanzierten Kleinwohnungsbau wurden in Gemeinschaft mit den übrigen bayerischen Hypothekenbanken zu Vorzugsbedingungen gegeben, wie sich die Bank auch an allen sonstigen Aktionen, die auf eine Verbilligung des Kredites hinzielten (Rentenbankdarlehen, Darlehen aus Mitteln der Golddiskontbank, Darlehen an die kleinere und mittlere Industrie Bayerns sowie an die bayerische Landwirtschaft) beteiligte. — Von den vom Reich für Wohnungszwecke zur Verfügung gestellten Zwischenkrediten wurde wegen der damit verbundenen Weiterungen in keinem Falle Gebrauch gemacht; die Bank hat diese Kredite zu den gleichen Bedingungen aus ihren eigenen Mitteln gewährt.“

<sup>11</sup> Plan des Geh. Regierungsrates Dr. Friedrich Schwarz (Preuß. Central-Bodenkredit-AG.).

1927: „Wir haben nicht nur den mit öffentlichen Mitteln subventionierten Kleinstwohnungsbau, dem unter anderem auch das Erträgnis der Auslandsanleihe von 6 Mill. GM. zugeslossen ist, sondern auch die freie Bauwirtschaft, die bemerkenswerte Ansätze zeigte, durch Gewährung erstaunlicher Hypotheken nach Kräften gefördert.“ 1928: Ähnlich. Erst 1929 finden wir wieder eine bemerkenswerte Äußerung über die Kleinstwohnungsbaufinanzierung:

„Ein ganz erheblicher Teil unserer Neuausleihungen floß dem Wohnungsbau zu und diente vorzugsweise der Errichtung kleiner und mittlerer Wohnungen. Bei Hergabe solcher Hypotheken wurde sorgfältig geprüft, daß sie nur finanziell gut fundierten Unternehmen zugingen, während Beleihungsanträge für Baubvorhaben, die ohne genügende Eigenmittel oder lediglich in der Hoffnung auf öffentliche Zuschüsse in Angriff genommen wurden oder bei denen eine gesicherte Rentabilität nicht nachweisbar war, Berücksichtigung nicht finden konnten. Den berechtigten, sich in normalen Grenzen bewegenden Anträgen, die aus Bayern und den von uns sonst regelmäßig gepflegten Beleihungsgebieten stammten, wurde während des ganzen Jahres ununterbrochen entsprochen. Die Nachfrage nach Hypotheken auch aus anderen Gebieten war ungewöhnlich stark, da eine Reihe anderer Institute die Beleihungstätigkeit eingeschränkt oder ganz eingestellt hatte.“

### Süddeutsche Bodenkreditbank in München.

Im Geschäftsbericht für 1926 schreibt das Institut: „In gleicher Weise haben wir uns an der Bereitstellung von Mitteln zur Errichtung von Kleinstwohnungen und Neubauten beteiligt, wobei infolge der günstigen Entwicklung der Pfandbriefkurse es möglich war, von der Einholung des vom Reich zur Verfügung gestellten Zwischenkredits ganz abzusehen. Die Tätigkeit konnte durch die Verzögerung der Ausführungsbestimmungen erst im letzten Jahresviertel voll einzehen und wird sich erst im neuen Jahre ganz auswirken. Es ist zu hoffen, daß gerade auf dem Gebiete des Wohnungsbaues eine Regelung der Haushaltungssteuer im Jahre 1927 erfolgt, welche die Überleitung des Wohnungsbaues in die Privatwirtschaft ermöglicht. Dann erst können die Hypothekenbanken in dem Maße an die Beleihung von Neubauten herangehen, wie sie es selbst wünschen und wie es im Interesse einer geregelten Bautätigkeit ist. Denn darüber besteht volle Klarheit, daß

nur im Wege der freien Privatwirtschaft und der freien Konkurrenz der Notstand an Wohnungen wirklich behoben werden kann."

Auch 1927 äußert der Bericht: „Der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft hat leider keinen greifbaren Fortschritt gemacht, obwohl sich jedermann, der diese Frage objektiv betrachtet, darüber klar sein muß, daß ohne einen solchen Abbau an eine geregelte Neubautätigkeit nicht zu denken ist; ohne einen Abbau der Zwangswirtschaft wird das Privatkapital sich am Wohnungsbau nicht interessieren und ohne dieses Interesse werden noch so viele statistische Erhebungen nicht den Mangel an geeigneten Wohnräumen beseitigen.“

Für 1927 sowohl wie für 1928 erwähnt die Bank, daß sie wiederum dem Kleinwohnungsbau reichliche Mittel zur Verfügung gestellt, mit verschiedenen staatlichen Behörden Abkommen getroffen und insbesondere auch an der Finanzierung von Neusiedlungen im Rahmen des Münchener Wohnungsbau-Programmes teilgenommen habe; für den Wohnungsbau sind im Berichtsjahre 1928 9,9 Mill. zur Verfügung gestellt worden.

Beachtenswert ist der Zusatz: „Die allzu große Bereitwilligkeit, womit zahlreiche Gemeinden durch die Übernahme von Bürgschaften Wohnungsneubauten betreiben, muß den kaufmännisch empfindenden Betrachter allerdings in vielen Fällen mit Sorge erfüllen.“

### Pfälzische Hypothekenbank in Ludwigshafen a. Rh.

1926: Die Bank hat der Neubautätigkeit 3,25 Mill. GM. in 172 Posten zugesührt, „obwohl außerhalb unseres engeren Beleihungsgebietes die bürokratische Organisation des nachstelligen Kredits (Hauszinssteuerhypotheken) die bei ihnen übliche rasche und den Bedürfnissen der Wirtschaft entgegenkommende Abwicklung der Einzelgeschäfte nicht selten erschwerte und zum Teil unmöglich mache“.

1927: Von unseren Neuausleihungen sind im Wege von uns vermittelster, in der Bilanz unter „Gläubiger“ verbuchter Reichszwischenkredite 399412 GM. auf 96 pfälzische Einzeldarlehen, und auf dem Wege über Pfandbriefausgabe zur Erstellung von Wohnungen 3601575 GM. auf 264 Darlehen ausgezahlt worden. Mit diesen Geldern konnten 898 Wohnungen neu geschaffen werden. Die auf Neubauten im Jahre 1927 ausbezahlten Darlehen betrugen der Zahl nach rund 30 %, dem Betrage nach rund 20 % der Gesamtauszahlungen.

Vom Gesamtbetrag entfallen 2754662 Gm. mit 236 Wohnungen auf Kleinwohnungen. Die Zahl erhöht sich um die statistisch nicht genau erfassbaren Beträge, die, auf alten Hausbesitz oder auf landwirtschaftliche Anwesen gegeben, zu Aufstockungszwecken oder sonst zur Erweiterung schon vorhandenen Wohnraumes Verwendung fanden. „Nicht übersehen darf werden, daß das Hypothekenbankgesetz den Banken in bezug auf die Verwendung von Darlehen auf noch nicht fertige Neubauten zur Pfandbriefdeckung Beschränkungen auferlegt, und daß die berechtigten Ansprüche der Pfandbriefgläubiger auf absolute Sicherheit ihrer Pfandbriefe die Banken verpflichten, durch sorgfältige Nachprüfung des jeweiligen örtlichen Baumarktes sich so zu sichern, daß die Beschaffenheit der Neubauten, die Berücksichtigung künftiger Gestaltung des Bau- und Wohnungsmarktes (Industriestädte mit stärkeren Schwankungen der Nachfrage), die Schichtung in der Bedarfsdeckung, das Vorhandensein einer ausreichenden Eigenkapitalsquote beim Unternehmer usw. mit den Grundsätzen einer gesunden Wirtschaft in Einklang gebracht werden kann. Es ist klar, daß die örtliche Verteilung der Banken, ihre jahrzehntelange Verbundenheit mit den örtlichen Verhältnissen, diesen Erfordernissen in höherem Grade genügen kann als zentrale Organisationsformen. Das gilt für die an der Peripherie des Reichs gelegenen Gebietsteile in besonderem Maße. Zu bedauern bleibt, daß die Zufuhr ausländischen Kapitals bei dem bisher geübten Verfahren in der Befreiung von der Kapitalertragssteuer nicht mit der Gleichmäßigkeit erfolgen konnte, wie es dem Kreditbedürfnis und unserer Bereitwilligkeit, Neubaufkredite zu gewähren, entsprochen hätte.“

1928: „Die Errstellung der Kleinwohnungsbauten hat in der technischen Durchführung nunmehr eine Stufe erreicht, die nicht nur den wirtschaftlichen und sozialen Erfordernissen des Wohnungsmarktes, sondern auch den Anforderungen gerecht wird, die an eine durchaus einwandfreie Pfandbriefunterlage gestellt werden müssen. Von den auf nicht landwirtschaftlichen Grundbesitz neu bewilligten 1042 Hypothekendarlehen mit 32,3 Mill. Gm. entfallen 18,91 Mill. Gm. (= 58,54%), die in 560 Einzelposten gegeben sind, auf Wohnungsneubauten. Hiervon sind 497 Darlehen mit 12,78 Millionen Gm. für Bauten mit Klein- und Mittelstandswohnungen bewilligt, das ist 39,52% der Bewilligungen des Jahres 1928. Hinzu zuzählen sind ferner 1,094 Mill. Gm., die nachweislich aus den von

uns bewilligten Kommunaldarlehen für Kleinwohnungsbauzwecke Verwendung gefunden haben.

In besonderem Maße haben wir den Kleinwohnungsbau in der Pfalz zu fördern gesucht. Hier haben wir in 408 Einzelposten 3,09 Mill. G.M. bewilligt, mittels deren 994 Kleinwohnungen mit 3208 Räumen (Rüche als Wohnraum gezählt) erstellt werden konnten. Die von uns vermittelten Reichszwischenkredite für Kleinwohnungsbau, die im abgelaufenen Jahre eine Steigerung bis zu 479377 G.M. erfahren hatten, haben wir im weiteren Verlauf des Jahres aus eigenen Mitteln abgelöst. Neue Zwischenkredite haben wir nicht mehr in Anspruch genommen, da bei den hierfür geforderten Sätzen für die Schuldner eine Zinsersparnis nicht mehr zu erzielen gewesen wäre. Das Zusammenarbeiten mit dem Pfälzischen Wohnungsbauverband hat sich auch im abgelaufenen Jahre in befriedigender Weise gestaltet."

1929: Die Finanzierung der Neubautätigkeit ist angefichts der dauerlich hohen Zinssätze und der immer noch fortdauernden Wohnungswangswirtschaft zu einem erheblichen Teile nur durch Herausholung von Mitteln aus dem Alt-Hausbesitz möglich gewesen. „Die Überleitung dieser Mittel zu den Neubauunternehmungen auf dem Wege über behördliche Organisationen bringt in die Technik des Abwicklungsgeschäftes da und dort eine gewisse Schwierfälligkeit, die auch von dem bei der Finanzierung mitwirkenden erststelligen Kredite trotz der Einschiebung von Zwischenkrediten empfunden wird.“

### Frankfurter Hypothekenbank.

1926: „Nach wie vor galt unsere besondere Pflege der Finanzierung von Neubauten. Die aus Reichsmitteln zu billigen Bedingungen zur Verfügung gestellten Zwischenkredite sind bei uns nicht in Anspruch genommen worden, so daß wir an dieser Aktion unbeteiligt geblieben sind. Wir haben aber eigene Mittel in großem Umfange der Belebung des Baumarktes zuführen können.“ 1927: „Die Ausleihungen betrafen in der Hauptsache städtischen Grundbesitz, wobei wir in besonderem Maße unsere Unterstützung dem Kleinwohnungsneubau angedeihen ließen, teils durch Gewährung von Hypotheken, teils durch Gewährung von Kommunaldarlehen. Die allein für den Kleinwohnungsbau im Berichtsjahre bereitgestellten Mittel belaufen sich auf 7,08 Mill. G.M., nicht gerechnet 2,3 Mill. G.M., die wir aus Mitteln der Teilungsmasse zur Verfügung stellten. Weitere rund 5 Mill. G.M.

ſanden Verwendung für Aufstockungen, Ein- und Ausbauten und Instandsetzungen von Altwohnhäusern.“

1928: „Ein weiterer Teil unserer Auslandsanleihen war den Bestimmungen des Reichsfinanzministeriums gemäß für den Wohnungsbau zu verwenden. Auch aus dem Inlandsabsatz unserer Pfandbriefe haben wir dem Kleinwohnungsbau erhebliche Mittel zugeführt. Insgesamt haben wir im Jahre 1928 aus dem inländischen und ausländischen Absatz unserer Pfandbriefe für den Wohnungsbau 14,28 Mill. GM. zur Verfügung gestellt; hierin sind diejenigen Kredite nicht enthalten, die wir für Aufstockungen, Ein- und Ausbauten und Instandsetzungen von Altwohnhäusern gewährt haben. Ferner treten hierzu diejenigen Kommunaldarlehen, die wir zur Finanzierung von Neubauten Gemeinden oder Privaten unter Bürgschaft einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft gewährt haben.“

1929 konnte die Bank die Auslandsanleihe vom Februar zu denselben niedrigen Säzen wie 1928 dem Wohnungsbau zuführen. Auch ein Teil des Inlandabsatzes konnte für die Finanzierung solcher Wohnungsbauten verwandt werden. Insgesamt wurden dem Wohnungsbau 8,23 Mill. GM. zur Verfügung gestellt.

### Rheinische Hypothekenbank in Mannheim.

Das Institut kommt bereits im Geschäftsbericht für 1924 auf die Finanzierung der Neubautätigkeit durch Darlehensgewährung zu sprechen: „Derartige Gesuche wurden von uns vorzugsweise berücksichtigt. Übrigens hat die Bautätigkeit in dem Maße, in dem die Zwangswirtschaft auf dem Gebiete des Wohnungswesens gelockert und insbesondere nachdem begonnen wurde, die Mieten in den bestehenden Häusern allmählich den Vorkriegsmieten wenigstens einigermaßen anzunähern, im Berichtsjahr schon recht erfreuliche Fortschritte gemacht. Hoffentlich zieht man an maßgebender Stelle hieraus die Lehre, unter nachdrücklichster Förderung der Neubautätigkeit mit der Lockerung der Zwangswirtschaft bis zur völligen Beseitigung derselben energisch fortzufahren.“ — 1925: „Die besonders auch in kleinen Gemeinden ziemlich lebhafte private Bautätigkeit wurde von uns in zahlreichen Fällen durch Darlehensgewährung (häufig unter Bürgschaft der beteiligten Gemeinden) gefördert. Langfristige Darlehen an Gemeinden konnten in Ermangelung des Absatzes an Kommunalobligationen nur im Wege des hypothekarischen Darlehens gewährt werden.“

1926: „Zur Förderung des Wohnungsbauens wurden aus Reichsmitteln Zwischenkredite zur Verfügung gestellt, die von den Ländern an die bestehenden Realkreditinstitute zur Ausleihung an Baulustige weitergeleitet wurden. Für diese Darlehen wurden von den Hypothekenbanken besondere Vorzugsbedingungen eingeräumt. Auch wir haben uns an dieser Aktion beteiligt. Bis Jahresende waren 65 derartige Darlehen über 478840 GM. ausbezahlt. An Vorschlägen und Projekten zur Finanzierung des Wohnungsbauens ist kein Mangel... Ein Gesichtspunkt scheint übrigens immer mehr Anhänger auf sich zu vereinigen, daß nämlich die Mitwirkung der öffentlichen Hand in der Frage des Wohnungsbauens und der Wohnungswirtschaft nur eine vorübergehende sein kann und darf, und daß sobald als möglich — wenn natürlich auch nicht sofort — das gesamte Wohnungswesen wieder der freien Wirtschaft überlassen werden muß.“

1927: „Die fortschreitende Konsolidierung der wirtschaftlichen Verhältnisse brachte es mit sich, daß in der Beleihungshöhe ein weiteres mäßiges Nachgeben gegenüber dem besonders strengen Maßstab möglich war, der in der ersten Zeit nach der Stabilisierung der Währung angelegt werden mußte. Eine nicht unwesentliche Erhöhung der Beleihungsgrenze war möglich, wenn durch Bürgschaft von Staat, Gemeinde oder sonstigen Körperschaften des öffentlichen Rechts eine verstärkte Sicherheit geboten wurde. Bei der Beleihung von Neubauten wurde im Berichtsjahr in mehr als 480 Fällen von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Für die Finanzierung der Neubautätigkeit wurden im ganzen 641 Darlehen über 7840400 GM. ausbezahlt. Von den vom Reiche bereitgestellten Zwischenkrediten zur Förderung des Wohnungsbauens wurde auch uns eine Quote zugeteilt. Ausschließlich dem Wohnungsbau floß auch der Erlös der Auslandsemission 6½%iger Kapitalertragssteuerfreier Goldpfandbriefe zu.“

1928: Die Zahl der Fälle, in denen bei Beleihung von Neubauten durch öffentliche Bürgschaft eine verstärkte Sicherheit erhalten und daher in der Beleihungshöhe entgegengekommen werden konnte, hat sich wesentlich erhöht. Allein unter Bürgschaft des badischen Staates bestanden über 800 derartige Neubaudarlehen. „Die Finanzierung der Neubautätigkeit nimmt überhaupt bei unserem Beleihungsgeschäft einen von Jahr zu Jahr steigenden Umfang an; im Berichtsjahr waren es 1108 Darlehen über 23150000 GM., ungerechnet die für Neubauzwecke gewährten Kommunalkredite.“

### **Württembergische Hypothekenbank in Stuttgart.**

Das Institut berichtet schon für 1925 über Hinausgabe von Bau-  
darlehen für Häuser und Siedlungen, welche unter Heranziehung der  
Hauszinssteuerhypotheken erstellt werden, „ohne dabei Risiken einzu-  
gehen, die mit den strengsten Ansprüchen einer Hypothekenbank  
unvereinbar wären“. Ferner 1926: Außerdem haben wir uns an der  
von dem Reiche in die Wege geleiteten Aktion zur Förderung des Klein-  
wohnungsbaues in Württemberg in vollem Umfange beteiligt und  
haben die der Bank zugewiesene Summe auf Kleinbauten in Hypo-  
theken untergebracht, die sich über das ganze Land erstrecken.“ Ähn-  
lich 1927. Für 1928 erwähnt der Geschäftsbericht den Umstand, daß  
der Altbesitz für Darlehen wenig in Betracht kam: „Die Bank hat  
sich deshalb noch stärker als im Vorjahr der Pflege der Neubaube-  
leiung gewidmet und dabei solche Bauten bevorzugt, die mit Zu-  
hilfenahme öffentlicher Mittel ausgeführt wurden. Gerade der Um-  
stand, daß hinter den Bankhypotheken sehr beträchtliche Hauszins-  
steuerhypotheken stehen, macht diese Beleihung viel risikofreier als  
die Beleihung von Altbesitz.“ Ähnlich 1929.

### **Sächsische Bodenkreditanstalt in Dresden.**

Die Geschäftsberichte von 1926 bis 1929 enthalten über die Unter-  
stützung der Neubautätigkeit im wesentlichen nur statistische Angaben.  
Es wurden auf neuerbaute Ein- und Mehrfamilienhäuser bis Ende 1929  
62624000 M für rund 9100 Wohnungen gewährt.

Wir schließen daran die Auszüge aus den Geschäftsberichten der norddeutschen Hypothekenbanken, soweit sie sich eingehender über  
ihre Tätigkeit auf dem Gebiete der Wohnungsbaufinanzierung äußern.

### **Gemeinschaftsgruppe deutscher Hypothekenbanken.**

Sie besteht aus acht Instituten<sup>12</sup> und hat für diese einen gemein-  
schaftlichen Bericht veröffentlicht.

---

<sup>12</sup> Deutsche Hypothekenbank, Meiningen; Preußische Boden-Credit-Aktien-  
Bank, Berlin; Norddeutsche Grund-Credit-Bank, Berlin; Schlesische Boden-  
kredit-Aktien-Bank, Breslau; Leipziger Hypothekenbank, Leipzig; West-  
deutsche Bodenkreditanstalt, Köln; Frankfurter Pfandbrief-Bank, Frank-  
furt a. M.; Mecklenburgische Hypotheken- und Wechsel-Bank, Schwerin.  
Schriften 177, II.

1924: Das Hauptgebiet unserer früheren Arbeit, das der Finanzierung des Wohnungsneubaues, muß uns allerdings im wesentlichen so lange verschlossen bleiben, als nicht die wirtschaftliche Grundlage für eine gesicherte Rentabilität, die eine Annäherung der Mieten in alten und neuen Häusern zur notwendigen Voraussetzung hat, die Verzinsung der in Neubauten angelegten Kapitalien sichert. Privatinitiative wird durch Zwangsverordnungen erdrückt. Auch für die Verteilung der aus der Hauszinssteuer für Neubauzwecke zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel, soweit sie nicht überhaupt bedauerlicherweise bei einzelnen Ländern für allgemeine Staatsausgaben Verwendung finden, glaubt man vielfach die sachverständige Mitarbeit der alteingesührten Hypothekenbanken entbehren zu können und sie statt dessen Händen anvertrauen zu sollen, die aus Mangel an Sachkunde nicht immer mit Erfolg gearbeitet haben dürften.

1925: Wenn es in den letzten Jahren nicht möglich gewesen ist, dem Wohnungsbau die Mittel zuzuführen, deren er nach jahrelanger Stilllegung bedarf, so lag das nicht an der mangelnden Bereitwilligkeit der Hypothekenbanken. Abgesehen von manchen Mängeln, die der Bauweise der letzten Jahre vielfach anhaften, haben die abnorm hohen Zinssätze auf der einen und die Wirkungen der Zwangsmietenregelung auf der anderen Seite die Beleihung von Wohnungsneubauten außerordentlich erschwert. Zinssätze, die ein Mehrfaches der vor dem Kriege üblichen Hypothekenzinssätze betragen, und Baupreise, die dem Doppelten der Vorkriegspreise entsprechen, passen schlecht zu der Tendenz, die Mieten in den vor 1918 erbauten Häusern künstlich unter Friedensstand zu halten. Solange das Missverhältnis zwischen Baukosten und Darlehenszinsen einerseits, der Grundstücksrente andererseits andauert, ist auch nicht damit zu rechnen, daß privates Unternehmerkapital sich der Bautätigkeit wieder zuwendet. Der gesamte Wohnungsneubau bleibt daher vorläufig auf weitgehende Unterstützung aus öffentlichen Mitteln angewiesen. Bei diesem nun einmal noch vorhandenen System einer behördlich regulierten Bautätigkeit ist zur Finanzierung von Neubauten ein Zusammenwirken in Form der Beschaffung einer erststelligen Hypothek durch die Hypothekenbanken und der Bereitstellung von Zuschußmitteln aus der Hauszinssteuer gegeben. Die Hypothekenbanken werden alles tun, um auch unter Verzicht auf sich bietende bessere

Verdienstmöglichkeiten dem Wohnungsneubau die Unterstützung zuteil werden zu lassen, die namentlich in der jetzigen Zeit der Arbeitslosigkeit dem Baugewerbe als einem Schlüsselgewerbe zukommt. Es heißt dies nur Aufgaben wieder aufgreifen, auf die wir eingestellt sind, und die wir mit der fortschreitenden Gesundung des Kapitalmarktes auch zu erfüllen sehr wohl in der Lage sind.

1926: Das Hypothekengeschäft des abgelaufenen Jahres betraf zum größten Teil den alten städtischen Grundbesitz. Die Preise von Geschäfts- und Wohnhäusern haben allgemein angezogen. Doch bietet die Bewertung der Hausgrundstücke noch die gleichen Schwierigkeiten wie im Vorjahr. Der Marktwert lässt sich unter dem Druck der Zwangswirtschaft für die Mieten und bei der Ungewissheit des Schicksals der Hauszinssteuer schwer abschätzen. Neuerdings vermehrt noch der preußische Entwurf eines neuen Städtebaugesetzes mit seinen gefährlichen Bestimmungen über entstädigungslose Wertminderung die Unsicherheit. Diese Verhältnisse wirken sich naturgemäß stark bei der Preisbildung aus.

Der Wohnungsneubau hat im abgelaufenen Jahre nicht die Zunahme erfahren, die man erhofft hatte und die dringend notwendig gewesen wäre, um wenigstens in absehbarer Zeit ein Ende der Wohnungsnott herbeizuführen.

Das Verhältnis zwischen den heutigen und den Vorkriegssäcken bei den Baukosten einerseits, den Zinsfällen für die Baugelder andererseits hat sich zwar gebessert, aber an eine Aufnahme des Wohnungsbaues durch die private Wirtschaft ist auch jetzt noch nicht zu denken. Die Friedensmiete als Ertrag eines neuen Hauses würde bei weitem nicht die jährlichen Ausgaben decken, die für die Verzinsung fremden, privaten Baugeldes heute aufzuwenden wären. Der Wohnungsneubau ist deshalb auch weiterhin auf öffentliche Hilfe angewiesen, ein offenbar unerwünschter Zustand.

Die gewaltigen Mittel, die mit der Hauszinssteuer für den Wohnungsbau bereitgestellt wurden, sind leider ausschließlich als Baugelder in Form von Hauszinssteuerhypotheken verwendet worden. Man hätte das Vielfache an neuen Wohnungen finanzieren können, wenn Länder oder Gemeinden die Möglichkeit gehabt hätten, die Rendite für den Wohnungsbau im wesentlichen aus den Hauszinssteuererträgen zu verzinsen und zu tilgen. Das war bis jetzt allerdings unmöglich, weil die Hauszinssteuer immer nur auf kurze Zeit

beschlossen wurde und deshalb ihre Verwendung für den Anleihedienst nicht zugelassen werden konnte. Man sehe die Hauszinssteuer erheblich herab, lege sie aber auf lange Sicht gesetzlich fest. Dann kann man mit Hilfe der Hypothekenbanken der Wohnungsnot wirklich Herr werden. Damit wird auch der Arbeitslosigkeit im Bau gewerbe und in den davon abhängigen Gewerben gründlich abgeholfen.

Ein stärkeres Tempo des Wohnungsbauens wäre auch möglich gewesen, wenn man den Gemeinden erlaubt hätte, einen Teil der Hauszinssteuer statt als Baukapital zur Gewährung von Zinszuschüssen für die auf dem privaten Geldmarkt aufgenommenen Hypotheken zu verwenden. Für zurückliegende Tilgungsraten der Hauszinssteuerhypotheken ist solche Verwendung schon jetzt zugelassen. Die Ausdehnung dieses Verfahrens auf die Hauszinssteuererträge selbst würde es den Gemeinden ermöglichen, im Zusammengehen mit den Hypothekenbanken ohne Mehraufwendungen ihr Wohnungsbauprogramm für einige Jahre gewaltig zu steigern. Die Hypothekenbanken können ohne Schwierigkeit neben der ersten Hypothek eine zweite geben, wenn ihnen durch kommunale Bürgschaft ermöglicht wird, sie als Deckung für Kommunalobligationen zu benutzen. Wir haben der Reichsregierung auch vorgeschlagen, durch Unterstützung der Aussage geringverzinslicher Pfandbriefe die Zinsenlast weiter zu senken und die Zinszuschüsse auf ein Minimum herabzudrücken. Man kann nur wünschen, daß die entscheidenden Stellen sich von der bisherigen Praxis in der Verwendung der Hauszinssteuer frei machen und für das neue Baujahr die mannigfaltigen Wege zu ihrer Verwertung freigeben, auf denen ihr wirtschaftlicher Nutzen vervielfacht wird.

Die Versuche, den Wohnungsbau durch Gewährung von Zwischenkrediten unter günstigen Zinsbedingungen zu stärken, haben keinen Anklang gefunden. Von den 200 Millionen RM, die durch Gesetz vom 26. März 1926 für diesen Zweck bereitgestellt wurden, ist nur ein sehr geringer Teil in Anspruch genommen worden. Kein Wunder. Das Bedürfnis ging nicht nach billigen Zwischenkrediten, sondern nach billigen Hypotheken.

Wir haben uns bemüht, zu möglichst entgegenkommenden Bedingungen Mittel für den Wohnungsneubau bereitzustellen. Bei Einrechnung der für den gleichen Zweck bestimmten Teile der Kommunaldarlehen haben wir 1926 für den Wohnungsneubau fast 100 Millionen zur Verfügung gestellt.

1927: Für die Finanzierung des Wohnungsbau es erfüllten sich die durch leichte Geldlage und lebhaften Absatz der Schuldverschreibungen zu Beginn des Jahres geweckten Erwartungen nicht. Zwar nahmen einige Länderregierungen die auch von uns vertretene Anregung auf, Teile der Hauszinssteuererträge als Zinszuschüsse für private Hypotheken zu verwenden und durch kommunale Bürgschaft auch die Beschaffung zweiter Hypotheken zu ermöglichen. Insbesondere änderte Preußen die bereits erlassenen Richtlinien für 1927 noch im März dahin ab, daß den Gemeinden gestattet wurde, bis zu 6% der für den Wohnungsbau bestimmten Hauszinssteuererträge für Zinszuschüsse und weitere 4% für Bürgschaftssicherungsfonds zu verwenden. Aber diese Verbesserungen kamen zu spät. Der Umschwung auf dem Anlagermarkt verwehrte es den Hypothekenbanken, Mittel für zweite Hypotheken mit kommunaler Bürgschaft in erheblichem Umfange bereitzustellen. Selbst für erste Hypotheken konnte nur ein Teil der im vorangegangenen Jahre für den Wohnungsbau beschafften Beträge freigemacht werden. Das führte zu schweren Hemmungen in der Finanzierung eines Bauprogrammes, das über das vorjährige erheblich hinausging. Vielfach mußten Neubauten unterbrochen werden. Schließlich entschloß sich die Reichsregierung, zur Fortführung der schon begonnenen Bauten Auslandsanleihen im Betrage von 100 Millionen von der Kapitalertragsteuer zu befreien.

Auch diese Maßnahme blieb unvollkommen. Die von der Beratungsstelle für die „effektive Verzinsung“ gezogene Höchstgrenze erwies sich als überaus niedrig, namentlich für den amerikanischen Markt, der Goldmark-Pfandbriefe nur zu weit niedrigeren Kursen aufnehmen wollte als die ihm gewohnten Dollarbonds. Die privaten Hypothekenbanken, die Schuldverschreibungen in ausländischer Währung nach dem Gesetz nicht ausgeben dürfen, blieben deshalb auf das für Feingoldwerte mehr interessierte europäische Ausland angewiesen, das aber unter dem Eindruck der öffentlichen Debatten über die Priorität der Reparationsverpflichtungen und unter dem Ansturm der Kreditsucher im zweiten Halbjahr 1927 keine ausreichende Aufnahmeneigung mehr zeigte. Die Banken unserer Gemeinschaft haben mit der Unterbringung der 15 Millionen, mit denen sie an der Auslandsanleihe für den Wohnungsbau beteiligt waren, zurückgehalten, als bei den im Auslande bereits untergebrachten Contingenten anderer Realkreditinstitute die Kurse schon nach kurzer Zeit abbröckelten; die Begebung dieser

15 Millionen erfolgt deshalb erst im neuen Jahre. Aus Inlandsmitteln haben wir 1927 für den Wohnungsneubau insgesamt 54 Millionen zur Verfügung gestellt.

1928: Die Bewertung der Grundstücke leidet noch immer unter der Unsicherheit der Wirtschaftslage und der Gesetzgebung. Für die Altbauten war die Schaffung des „Einheitswerts“, der nicht nur für die Reichsvermögenssteuer, sondern zugleich für die Grund- und Gewerbesteuern und für die Industriebelastung gilt, ein Fortschritt. Seine schematische Feststellung in Hundertfächern des Wehrbeitragswerts dagegen ist ungerecht. Der Einheitswert von 1928 übersteigt vielfach den Verkehrswert in auffälliger Weise. Damit wird eine Steigerung des Nationalvermögens und der Steuerkraft vorgetäuscht, die zu den folgenschwersten Missverständnissen führen muß<sup>13</sup>.

„In den beiden letzten Jahren 1927 und 1928 stellten die Gemeinschaftsbanken dem Wohnungsbau zur Verfügung: für erste Hypotheken 27 und 67 Mill. G.M., für nachstellige Hypotheken in Form von Kommunaldarlehen 27 und 26 Mill. G.M., zusammen 54 und 93 Mill. G.M.“

Die uns 1927 für den Wohnungsbau zugebilligten 15 Millionen Kapitalertragsteuerfreier Pfandbriefe haben wir als 7%ige Emissionen mit 10 Millionen in England, mit 5 Millionen in Holland abgesetzt. Die uns für den gleichen Zweck 1928 genehmigten Steuerbefreiungen haben infolge der veränderten Marktlage zu Auslandsanleihen bisher nicht geführt.“

1929: Die Zahl der im Jahre 1929 fertiggestellten Neubauwohnungen hat trotz der mit Fortschreiten des Jahres steigenden Schwierigkeit der Finanzierung eine überraschende Höhe erreicht. Es sind nach amtlichen Feststellungen im Berichtsjahr wiederum mehr als 300000 Wohnungen neu erstellt worden. Der außordentliche Wohnungsbedarf ist dadurch abermals stark vermindert worden. Er erscheint landschaftlich und örtlich immer mehr differenziert. Die Hauszinssteuermittel werden hiernach mehr als bisher nach produktionspolitischen Gesichtspunkten verteilt werden müssen.

---

<sup>13</sup> Was der Bericht weiterhin über die Unstetigkeit der Hauszinssteuer und die Notwendigkeit der endgültigen Reglung dieser steuerlichen Belastung zur Ermöglichung sicherer Ertragswertermittlungen sagt, haben wir im Wortlaut bereits oben zustimmend zitiert. Desgleichen die Bemerkungen des Berichts über die notwendige allmähliche Abstimmung des dauernden Verkehrswertes der Neubauten und der Althäuser aufeinander (vgl. oben S. 34).

Die Notwendigkeit einer Angleichung der Alt- und Neubau-mieten wird mehr und mehr und von allen Seiten anerkannt. Es hat nur bisher niemand den Mut gefunden, dies Problem ernsthaft anzupacken. Es ist nicht notwendig, damit bis zum 1. Januar 1932 zu warten. Der jüngste Vorstoß der vereinigten Spitzenverbände gegen die Beibehaltung der Wohnungszwangswirtschaft verdient ernsteste Beachtung.

Für den Wohnungsbau haben die Banken der Gemeinschaft im Berichtsjahre mit 48 Mill. RM fast die Hälfte ihres Neugeschäfts zur Verfügung gestellt, gegenüber 93 Mill. RM im Jahre 1928 und 54 Mill. RM im Jahre 1927.

Wir schließen daran die Auszüge aus den Geschäftsberichten der Gruppe, die sich jetzt zu der „Preußischen Central-Bodenkredit- und Pfandbrief-Bank AG.“ vereinigt hat.

### **Preußische Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft in Berlin.**

1925: Mit Rücksicht auf den großen Kapitalbedarf der Landwirtschaft und deren wirtschaftliche Bedeutung haben wir uns auch in diesem Jahre der Pflege des landwirtschaftlichen Kredites in besonderem Maße gewidmet, bei Beleihungen städtischer Grundstücke, für welche die noch bestehende Zwangswirtschaft eine Abschätzung des Wertes und die Sicherheit für die Zinszahlung wesentlich beeinträchtigte, aber größere Zurückhaltung beobachtet. Vom Standpunkt der Grundbesitzer ist die möglichst baldige völlige Beseitigung der in den Mietgesetzen liegenden Eigentumsbeschränkungen dringend zu wünschen, damit der Hausbesitz nach einer über ein Jahrzehnt hinausgehenden Enteignungsperiode wieder in sein Eigentumsrecht eingesetzt wird.

1926: Wir haben nicht nur an den Beratungen über die Finanzierung des Wohnungsbaues in allen unsere Mitarbeit heranziehenden Instanzen teilgenommen, sondern für diese Zwecke auch in großem Umfange Gelder zur Verfügung gestellt. Dies geschah sowohl in Form von städtischen Einzelbeleihungen als auch, indem wir Städten und Kreisen die gewünschten Mittel gewährten, deren sie bedurften, um den Wohnungsbau über die ihnen durch die Hauszinssteuer zufließenden Mittel hinaus fördern zu können. Insgesamt haben wir 1926 in dieser Weise 19,3 Millionen für den Kleinwohnungsbau ausgeliehen.

1927: Insgesamt erreichen die dem Kleinwohnungsbau zugeführten Beträge eine Summe von  $10\frac{1}{2}$  Mill. RM. Unsere für den genannten Zweck einzelnen Kommunen gemachten Angebote gingen auf ein Mehrfaches dieser Summe. Die angebahnten Geschäfte zerschlugen sich aber, weil die betreffenden Kommunalverwaltungen wohl in allzu günstiger Einschätzung der Geldmarktentwicklung billiger anzukommen glaubten und erst dann auf unsere Angebote zurückkamen, als die Zeit wegen der mittlerweile eingetretenen Geldmarktversteifung verpaßt und unsererseits über die vorhandenen Mittel anderweitig verfügt war.

Die Summe, die im vergangenen Jahr (1928) aus unseren Mitteln dem Bau von kleinen und mittleren Wohnungen zugeslossen ist, macht die erhebliche Ziffer von 41,74 Mill. GM. aus.

Wie sich aus statistischen Übersichten ergibt, sind wir auf die Risiko-Verteilung, sowohl in der Höhe der Beleihungen als in ihrer örtlichen Verteilung, bedacht gewesen. Was insbesondere die städtischen Hypotheken mit einer Gesamtzahl von 8466 einzelnen Posten anlangt, so beträgt die durchschnittliche Darlehenshöhe 22523 GM., sie ist in Wirklichkeit noch niedriger, da wir die für den Kleinwohnungsbau gewährten Gesamthypotheken, die sich in zahlreiche Einzelposten gliedern, als ein Darlehen gezählt haben. Die Objekte sind in 239 Kleinstädten (weniger als 20000 Einwohner), 114 Mittelstädten und 37 Großstädten (über 100 000 Einwohner) belegen. An kleinen, bis zu 20000 GM. für das einzelne Objekt gehenden Beleihungen, die überwiegend zur Befriedigung an uns herangetretener Kreditansprüche des Mittelstandes gegeben sind, befinden sich 6960 Einzelposten, darunter 5169 bis zu 10000 GM. in unserem städtischen Hypothekenbestande, das sind 83 % bzw. 61 % der Gesamtzahl.

1929: Die für Zwecke des Kleinwohnungsbaues in Form von Hypotheken oder Kommunaldarlehen zur Auszahlung gelangten Beträge machen 18 Mill. GM. aus. Damit sind von uns seit dem Jahre 1924 zur Herstellung von Neubauwohnungen rund 100 Mill. GM. zur Verfügung gestellt worden.

### Preußische Pfandbrief-Bank in Berlin.

1925: Bei Prüfung der an uns gelangten Darlehnsanträge haben wir uns im Hinblick auf das Weiterbestehen der Wohnungszwangswirtschaft größere Beschränkungen auferlegt und uns stets von dem Bestreben leiten lassen, nur dort Darlehen zu gewähren, wo sie im Inter-

esse der Gesamtwirtschaft angezeigt waren und geeignet erschienen, mit zur Geschäftsbelebung beizutragen. In den einzelnen Fällen ist neben der dinglichen Sicherheit der persönlichen Kreditwürdigkeit des Schuldners unser besonderes Augenmerk zugewandt. Beides erforderte ungleich mehr Arbeit als früher und wurde durch die mancherlei Aufwertungsfragen und den langsamem Geschäftsgang der überlasteten Grundbuchämter noch weiter erschwert.

1926: Dem Wohnungsbau konnten recht namhafte Beträge in Gestalt von Baugelddarlehen und Hypotheken zugeführt werden. Obwohl sich hierbei nicht unerhebliche Schwierigkeiten bemerkbar machten, die einerseits auf den Arbeitsmethoden der die Gewährung der Hauszinssteuer bewirkenden öffentlichen Stellen, andererseits auf der für die Dauer unsicherer Rentabilität der Neubauten beruhten, so läßt doch dieser Geschäftszweig vor allem mit Rücksicht auf die fortschreitende Zinssenkung eine weitere erhebliche Zunahme erwarten.

1927: Bei Verteilung der Darlehen im einzelnen ist wiederum auf eine tunlichste Berücksichtigung aller Wirtschaftskreise Bedacht genommen, wobei erhebliche Summen auf die Unterstützung der Neubautätigkeit entfielen.

1928: Insgesamt wurden im Berichtsjahr 1127 Hypothekendarlehen im Betrage von 60033300 Gm. bewilligt. Hinsichtlich der Verteilung der gewährten Darlehen nach Wirtschaftszweigen stand die Beleihung von städtischem Grundbesitz im Vordergrunde. Hierbei ist dem Wohnungsbau wiederum besondere Berücksichtigung zuteil geworden. Das Kommunaldarlehensgeschäft hat sich erfreulich weiter entwickelt und an Umfang erheblich zugenommen. An Gemeinden sowie an sonstige Korporationen des öffentlichen Rechts und zum geringen Teil auf Grundbesitz an Privatpersonen unter kommunaler selbstschuldnerischer Bürgschaft wurden 52 Darlehen im Gesamtbetrage von 22531300 Gm. bewilligt.

1929: Die neugewährten Darlehen sind vorwiegend dem städtischen Grundbesitz, unter ihm in erster Linie den städtischen Neubauten, zugeführt. Das Angebot an erstklassigen Deckungshypotheken hat wie der Absatz der Pfandbriefe im abgelaufenen Jahr im Vergleich zu den vorangegangenen Konjunkturjahren im allgemeinen stark nachgelassen. Wenngleich auch noch nicht von einer Verknappung wünschenswerten Hypothekenmaterials gesprochen werden kann, so muß man sich doch darüber klar sein, daß die Hypothekenbanken von Jahr

**Tabelle 1:** Ulltigungeschäft der privaten Hypothekenbanken und Umlauf an Goldpapieren Ende 1929. (In 1000 RM.)

	Hypothekeinsgeamt	Pfandbriefbedarf	beton aus Mitteln der Rentenbankenfriditanz.	Pfandbriefbedarf ländlich	Pfandbriefbedarf städtisch	Rentenbankfriditanz	Pfandbriefbedarf mitl. amortifabel	Pfandbriefbedarf mitl. amortifabel	Neugefäßtbriefe	Großpflanzerlöse	Großpflanzerlöse
Bayer. Bodenfreiditanzstift., Würzburg	36 225	35 019	—	783	35 442	5 281	30 944	12 247	11 483		
" Handelsf. München	237 786	224 140	25 855	25 660	206 266	233 368	4 412	155 879	147 837		
" Hypo. u. Wechselkredit., München	588 964	563 531	25 433	109 301	454 230	498 940	90 024	382 835	364 609		
" Vereinaktf., München	332 073	331 025	4 436	27 361	300 275	525 16	59 557	240 218	231 077		
Berliner Hypob. AG., Berlin	102 663	99 789	1 618	3 718	96 071	11 111	88 678	66 403	64 525		
Braunfeldeg., Frankfurt a. M.	54 943	53 092	1 850	960	52 133	580	52 512	27 861	27 576		
Deutsche Hypob. AG., Berlin	37 662	17 360	20 062	13 114	4 181	8 216	29 446	17 610	15 940		
Grundfreidit., Gotha	—	—	—	—	—	—	—	86 314	74 272		
" Hypob. AG., Berlin	112 374	105 573	6 080	27 268	84 979	26 238	79 336	72 346	65 698		
" Hypob., Meiningen	225 422	222 842	2 580	11 916	210 926	132 579	90 284	145 947	142 497		
Frankfurter Hypob., Frankfurt a. M.	199 251	196 504	1 226	14 118	183 908	49 319	149 932	103 555	94 981		
Frankf. Pfandbrief-Bf., Frankfurt a. M.	152 012	147 231	4 411	2 760	144 471	15 336	131 895	85 240	80 272		
Hannover. Bodenfreidit., Göttingen	55 954	54 211	486	—	54 211	—	54 697	50 094	48 865		
Hypob. in Saarburg	162 514	162 344	—	—	162 344	—	162 344	96 440	86 095		
Schlesiger Hypob., Schipag.	113 462	112 817	267	277	112 589	11 603	101 213	77 582	75 841		
Westf. Hypo. u. Wechselkredit., Schwerin	65 065	52 695	10 792	7 418	45 277	6 267	46 458	40 234	36 742		
Westf. Hypo. - Kreisf. Hypob., Neukirchen	—	—	—	—	—	—	—	1 515	1 280		
Wittels. Bodenfreiditanz., Greifz. Berlin	74 586	74 007	580	530	73 477	4 414	70 172	62 660	62 422		
Nord. Grund-Kreditof., Berlin	150 506	133 268	16 473	21 637	111 632	65 505	67 764	118 019	113 628		
Würt. Hypob., Ludwigshafen	178 857	176 317	1 239	3 694	172 623	83 706	93 850	103 031	96 099		
Preuß. Central-Bodenfreiditanz., Berlin	152 452	145 901	2 362	15 967	129 934	87 202	58 699	99 475	222 688		
" Pfandbrief-Bf., Berlin	345 052	324 494	19 268	116 592	207 902	26 704	75 958	233 183	328 522		
" Rhein. Hypob., Mannheim	484 268	429 109	48 990	93 443	336 935	137 760	342 674	337 965	337 965		
" Westfäl. Boden-Kreditof., Köln	240 611	237 003	2 740	10 639	226 365	16 305	263 439	147 708	141 177		
Görl. Bodenfreiditanz., Dresden	193 336	185 772	5 559	9 361	176 411	11 442	77 164	144 853	143 759		
Erfel. Bodenfreiditanz., Breslau	166 041	164 771	—	—	176 999	33 226	131 545	135 824	134 444		
Südw. Bodenfreiditanz., München	136 998	124 972	11 726	11 165	113 909	34 203	90 770	87 861	85 503		
Württem. Hypob., Stuttgart	185 604	181 641	3 686	19 558	162 715	176 173	9 786	96 804	91 413		
Württem. Bodenfreiditanz., Stuttgart	85 966	85 943	—	756	85 221	43 441	42 526	36 721	33 595		
Mitt. Bodenfreiditanz., Stuttgart	159 223	155 368	3 387	850	154 518	56 780	98 588	117 811	112 790		
Mittw. Hypob., Stuttgart	174 275	170 032	3 948	840	169 192	13 842	160 138	132 295	124 887		

zu Jahr hinsichtlich der Hypothekengewährung immer vorsichtiger zu werden Veranlassung haben. Denn die Realverschuldung in ganz Deutschland ist schon so weit fortgeschritten, daß die Schaffung eines guten und sicheren Hypothekenstocks von einer besonders sorgfältigen Auswahl der Schuldner und der Realitäten abhängig gemacht werden muß. Für einen Pfandbriefabsatz großen Stils dürfte deshalb sich im Real-Altbesitz sowohl in den Städten als auch in der Landwirtschaft die erforderliche Deckung nicht mehr ohne weiteres finden lassen, zumal bei den gegenwärtig sehr drückenden Bedingungen. Es bleibt daher als Haupttätigkeitsgebiet der Realkreditanstalten vorzugsweise nur der Neubau, soweit es sich nicht um Umschuldungskredite fälliger Beleihungen handelt. Was die Neubauten anlangt, so hat es unser Institut als eine der dringendsten Aufgaben angesehen, diese nach Möglichkeit zu unterstützen. Doch dürfte es im Interesse der Sicherheit des Hypothekenstocks liegen, gerade bei der Finanzierung von Neubauten sich der allergrößten Vorsicht zu befleischen, weil noch nicht genügend Erfahrungen vorliegen, wie sich die durch die hohen Baukosten bedingten hohen Mieten auf dem Grundstücksmarkt auswirken werden, und weil nicht feststeht, ob sie auf die Dauer sich werden erzielen lassen. Es ist daher bei der Finanzierung der Neubauten nicht nur der Wert der neuen Gebäude und ihre Rentabilität, sondern insbesondere auch die Lage in bezug auf Verkehrs- und städtische Entwicklung von ausschlaggebender Bedeutung.

Die übrigen norddeutschen Hypothekenbanken beschränken sich in ihren Geschäftsberichten nahezu ausschließlich auf die der Generalversammlung vorzulegenden finanziellen und banktechnischen Belange und nehmen zu den wirtschaftlichen und sozialen Fragen der Hypothekenbankpolitik keine Stellung.

Als Ausnahmen können wir feststellen: Die Braunschweig-Hannoversche Hypothekenbank, die über ihre Tätigkeit zur Wohnungsbaufinanzierung seit 1928 berichtet. Die Bank hat bei ihren Hypothekenausleihungen in wesentlichem Maße die Wohnungsneubauten, besonders im heimischen Bezirke (Braunschweig) berücksichtigt. Die Mitteldeutsche Bodenkredit-Anstalt in Greiz und Berlin erwähnt das Neubaufinanzierungsgeschäft in ihren Berichten für 1927 und 1928: „Der größere Teil der dem Hypothekenmarkt von uns zur Verfügung gestellten Mittel diente der Neubaufinanzierung.“ Die

Tabelle 2: Kommunaldarlehen, Kommunalverschreibungen und eigene Mittel der privaten Hypothekenbanken Ende 1929 (in 1000 RM).

	Kommunal- Darlehen	Kommunal- Obligationen	Uttentenkapi- tal a) Hypothekar- darlehen	Referenzen einzgl. Zinsentnahmen aus Renditegewinn und Gewinn- vortrag	Dividende a) für Vorzugs- aktien %
Bayerische Bodencredit-Gesellschaft, Würzburg . . . . .	—	—	1 500	985	10
" Handelsb., München . . . . .	—	—	14 000	4 680	8
" Hyp.- und Wechselsb., München . . . . .	—	—	45 000	20 326	10 }
" Vereinsb., München . . . . .	11 148	8 935	a) 12	a) —	a)
Berliner Hypb., AG, Berlin . . . . .	36 230	33 833	30 000	12 383	10 }
Braunschweig-Hannoverische Hypb., Braunschweig-Han- nover . . . . .	3 827	3 823	5 000	4 052	12
Deutsche Genossenschafts-Hypb., AG, Berlin . . . . .	5 980	4 151	a) 5	1 667	10 }
" Grundcreditb., Gotha . . . . .	?	?	5 000	864	6
" Hypb., AG, Berlin . . . . .	15 354	14 866	8 000	2 507	?
" Hypb., Bielefeld . . . . .	81 632	75 437	12 000	6 328	11
Franckfurter Hypb., Frankfurt a. M. . . . .	16 025	11 816	a) 300	6 144	10 }
Franckfurter Pflanzbriefb., Frankfurt a. M. . . . .	30 446	29 677	10 000	a) 5	a)
Hannoverische Bodencreditb., Hildesheim . . . . .	11 449	10 985	6 000	4 899	10
			3 600	1 081	12

Frankf. in Hamburg . . . . .	—	—	—	9 000	3 266
Städtiger Hypft., Stipd. . . . .	7551	6 011	a) 5	2 637	10 }
Müdenburgische Hyp.- und Wechselsch., Schwerin . . . . .	5 843	4 797	6 000	1 025	10
Müdenburg-Schlesische Hypft., Neustrelitz . . . . .	—	—	?	?	?
Mitteldeutsche Bodencredit-Anstalt, Greif-Berlin . . . . .	5 843	4 932	5 000	3 770	12
Norddeutsche Gründs.-Kredit., Berlin . . . . .	39 335	36 144	7 000	3 095	10
Präsidialre. Hypft., Sudwigschafen . . . . .	5 421	4 920	a) 10 000	3 491	10 }
Preußische Boden-Credit-Mittentb., Berlin . . . . .	63 505	61 350	10 000	5 273	a) 6 }
" Central-Bodencredit-AG, Berlin . . . . .	119 414	116 394	a) 250	10 }	a) 6 }
" Pfandbriefb., Mannheim . . . . .	76 248	64 289	a) 200	9 426	12 }
Rheinische Hypft., Mannheim . . . . .	18 357	18 278	25 000	16 795	12
Rheinisch-Westfälische Boden-Creditb., Köln . . . . .	38 223	31 711	12 000	10 965	10 }
Sächsische Bodencreditanstalt, Dresden . . . . .	10 475	8 533	9 000	5 756	11
Sächsische Bodencredit-Mittentb., Breslau . . . . .	35 657	35 019	9 000	2 559	12
Süddeutsche Bodencreditb., München . . . . .	—	—	a) 150	4 621	10 }
Vereinb. in Nürnberg . . . . .	—	—	8 000	2 484	a) 6 }
Weißbautische Bodencreditanstalt, Böln . . . . .	—	—	a) 5	—	a) 6 }
Württembergische Hypft., Stuttgart . . . . .	34 259	32 369	4 200	753	8
Süddeutsche Weltverkant., Stuttgart . . . . .	655	—	7 500	3 843	10
Zusammen	67 1632	62 1641	a) 1992	30 040	20
				148 725	—

Rheinisch-Westfälische Boden-Kredit-Bank in Köln a. Rh. schrieb in ihrem Geschäftsbericht für 1926: „Wir selbst haben eine Reihe von Hypotheken zur Ausführung von Neubauten gegeben. Insbesondere stellten wir der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Köln ein Kapital von 2 Mill. RM sowie der Stadt Köln für Wohnungsbauzwecke weitere 10 Mill. RM zur Verfügung.“ Im Jahre 1928 stellte die Bank für den Wohnungsneubau rund 13 Mill. RM zur Verfügung.

---

II.

Aus der Praxis  
der Finanzierung des Wohnungsbauens durch  
eine private Hypothekenbank.

Von

Geheimem Justizrat Fritz Steyrer,  
Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Handelsbank, Bodenkreditanstalt, München.

---

## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
<b>Einleitung . . . . .</b>	<b>65</b>
I. Die Kapitalbeschaffung . . . . .	66
II. Die Kapitalverteilung . . . . .	76
A. Die allgemeine Risikoverteilung . . . . .	76
B. Die Beleihungsobjekte . . . . .	82
C. Die Wertermittlung . . . . .	85
D. Die Bauherren und ihr Eigenkapital . . . . .	91
E. Die Gesamtfinanzierung . . . . .	93
F. Zwangsverfahren . . . . .	96
III. Erhaltung der Realkreditorganisation . . . . .	97
<b>Schlusswort . . . . .</b>	<b>99</b>

---

## Einleitung.

Die Wohnungsfrage wird entscheidend beeinflußt durch die Frage der Finanzierung der für die Wohnungsfürsorge im weitesten Sinne — Schaffung neuen Wohnraumes und Sanierung ungenügender Altwohnungen — erforderlichen Maßnahmen. Von zwei Standpunkten aus kann diese Frage betrachtet werden. Meist geschieht es nur von der einen Seite aus, vom Standpunkt der Kapitalsuchenden Kreise, der Bauherren und Wohnungsinteressenten; nicht minder wichtig aber erscheint die andere Seite, der Standpunkt der öffentlich-rechtlichen und privaten Kapitalgebenden Kreise. So verschieden auf den ersten Blick die beiden Standpunkte erscheinen, so gemeinsam ist doch für sie die Bedeutung der für die Wohnungsfinanzierung maßgebenden Probleme.

Der Aufgabe, diese aus den Erfahrungen der Praxis heraus näher zu beleuchten, sollen die nachfolgenden Betrachtungen dienen, und wenn ihnen auch der Mangel anhaftet, daß sie nur von einem Teilgebiet der Finanzierung, der Gewährung erststelliger Hypotheken durch die auf privatrechtlicher Grundlage organisierten Realkreditinstitute ausgehen, so fällt andererseits den letzteren als reinen Kapitalvermittlern in gewissem Sinne die Rolle des Unparteiischen zu, denn sie sind nach drei Richtungen hin verantwortlich: sie müssen das Leihkapital beschaffen, sie müssen für dessen unbedingte Sicherheit sowie angemessene Verzinsung haften und dabei auf die volkswirtschaftlich zweckmäßigste Verteilung der herangezogenen Gelder Bedacht nehmen, und sie müssen endlich für die Aufrechterhaltung einer gefundenen wirtschaftlichen Grundlage der Organisation selbst sorgen.

Wenn im nachstehenden die Einrichtungen und statistischen Erhebungen eines einzelnen Instituts (der Bayerischen Handelsbank, Bodenkreditanstalt, München) herangezogen werden, so geschieht dies, weil nur auf diesem Wege ein möglichst hohes Maß an anschaulichkeit erreicht werden konnte; denn für die meisten Fragen fehlt es an einer Gesamtstatistik, im übrigen dürften aber auch im großen ganzen die Verhältnisse bei sämtlichen Hypothekenbanken mehr oder minder ähnlich gelagert sein.

## I. Die Kapitalbeschaffung.

Das Feld, das die Hypothekenbanken zur Kapitalgewährung für den Realkredit zu bearbeiten haben, ist der Wertpapiermarkt und hier wieder das besondere Gebiet des langfristigen Leihkapitals. Sie beziehen zwar von diesem Markt auch ihr Eigenkapital in der Form der Aktienausgabe, aber diese Kapitalien stellen nur die gesetzlich vorgeschriebene Garantiesumme für die Pfandbriefausgabe dar und können lediglich kurzfristig als Betriebsmittel zur vorübergehenden, sobald als möglich durch Pfandbriefausgabe abzulösenden Erwerbung von Hypotheken und vor allem zur Aufnahme zurückfließender Pfandbriefe verwendet werden. Für den langfristigen Realkredit spielen sie schon ihrem Umfang nach — einschließlich der Reserven früher rund ein Zwölftel, jetzt vielleicht ein Fünfzehntel des jeweiligen Pfandbriefumlaufs — nur eine untergeordnete Rolle, und sie können deshalb auch bei Stockungen im Pfandbriefabsatz nur für kurze Zeit eine gewisse ausgleichende Wirkung in der Hypothekengewährung ausüben. Die nachhaltige Bedeutung der Hypothekenbanken für die letztere beruht deshalb in der Heranziehung von Sparkapitalien durch den Verkauf ihrer Pfandbriefe. Sonach liegt die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit innerhalb des Marktes der langfristigen Leihkapital darstellenden festverzinslichen Wertpapiere. In den letzten Vorkriegsjahren hat die Aufnahmefähigkeit dieses Marktes im Höchstfalle rund 2870 Millionen Mark, im Mindestfalle rund 1400 Millionen Mark, durchschnittlich je Jahr 2210 Millionen Mark, betragen (vgl. Tafel 1, II). Der Anteil der von Hypothekenaktienbanken ausgegebenen Pfandbriefe an diesem Durchschnitt war rund 360 Millionen Mark, also ungefähr ein Sechstel, und stand nur unbedeutend über dem Anteil der Industrieobligationen von rund 330 Millionen Mark, während mehr als die Hälfte aller langfristigen Anlagen mit durchschnittlich rund 1120 Millionen Mark im Jahr sich dem Staats- und Kommunalcredit zuwandten. Dieser nahm somit in der Vorkriegszeit eine überragende Stellung ein. In den einzelnen Jahren ergaben sich allerdings wesentliche Verschiebungen in dem Verhalten der Anziehungskraft zwischen Staats- und Kommunalanleihen einerseits und Pfandbriefen andererseits, wobei namentlich außenpolitische Einflüsse, wie 1904 der Russisch-Japanische Krieg und 1911 die Marokko-Krisis, zuungunsten der ersteren einwirkten (vgl. Tafel 2). Auf der anderen Seite hatte das Pfandbrief-

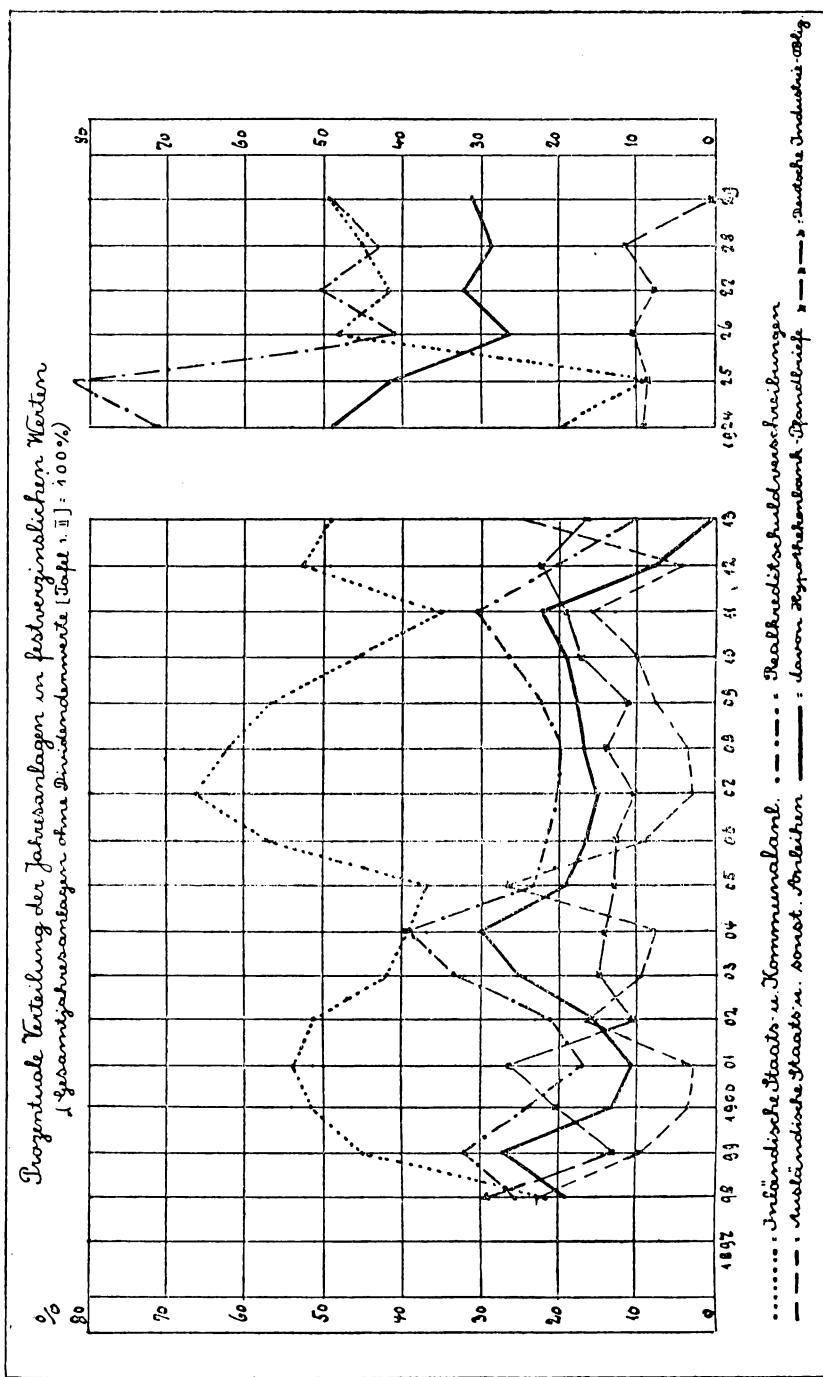
Tafel 1: Wertpapieremissionen in Deutschland. 1904—1929.

	In Prozenten										In Prozenten						Durchschnitt	
	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	Durchschnitt	1924	1925	1926	1927	1928	1929	
I. Dividendenwerte . . . . .	27,7	21,7	32,3	17,5	13,0	14,5	14,3	24,1	31,1	16,1	21,0	27,7	41,5	24,2	38,4	34,3	47,2	34,9
II. Fälligerjährliche Werte:																		
1. Deutlche Industriefölg.	10,2	10,1	8,7	8,6	12,2	9,8	14,9	14,5	15,9	13,6	11,9	7,0	5,0	7,9	4,8	7,5	0,3	5,8
2. Ausländische Staats- und ländliche Anleihen . . . . .	5,6	20,9	5,7	2,5	3,1	6,7	8,6	11,9	3,0	20,5	9,1	—	—	—	—	—	—	—
3. Staats- und Komm.-Anl.																		
a) Direkte Anleihen . . . . .	25,8	26,7	37,1	51,6	51,0	47,9	35,2	24,5	33,6	39,3	37,5	5,0	2,3	25,0	19,1	17,0	18,7	17,9
b) Rentabilitätsanleihen . . . . .	2,4	1,9	1,2	3,1	3,4	2,1	4,3	1,9	2,5	2,1	2,5	9,2	3,0	11,7	6,8	12,7	7,8	9,3
c) Realitätsbriefe öffentl.-recht. licher Kreditanstalten . . . . .																		
d) Rentabilitätsbriefe öffentl.-recht. licher Kreditanstalten . . . . .	4,3	2,1	2,2	2,5	1,1	2,4	1,3	3,5	4,8	4,2	2,7	11,2	16,5	5,7	4,9	2,8	3,7	6,2
e) Hypothekendarlehen . . . . .	21,7	15,0	11,0	12,2	14,3	15,3	16,6	17,2	6,1	0,6	12,8	35,2	24,5	20,1	19,8	19,0	16,5	20,2
Summe von II . . . . .	72,3	78,3	67,7	82,5	87,0	85,5	85,7	75,9	68,9	83,9	79,0	72,3	58,5	75,8	61,6	65,7	52,8	65,1
	In Millionen Mark bzw. Milliarden										In Millionen Mark bzw. Milliarden						Durchschnitt	
	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	Durchschnitt	1924	1925	1926	1927	1928	1929	Durchschnitt
I. Dividendenwerte . . . . .	538	707	957	352	431	486	410	651	891	442	587	148	656	988	1488	1339	1014	930
II. Fälligerjährliche Werte:												(99) <sup>1)</sup>	(437)	(659)	(939)	(893)	(676)	(620)
1. Deutlche Industriefölg.	199	331	257	173	402	329	425	392	454	372	333	37	79	322	181	294	7	153
2. Ausländische Staats- und ländliche Anleihen . . . . .	109	682	170	50	101	224	246	323	86	560	255	—	—	—	—	—	—	—
3. Staats- u. Komm.-Anl.	548	935	1135	1101	1797	1670	1130	713	1034	1133	1119	76	84	1495	970	1161	562	725
a) Direkte Anleihen . . . . .	501	873	1099	1038	1686	1600	1008	663	961	1076	1050	27	37	1018	714	663	398	476
b) Rentabilitätsanleihen . . . . .	47	62	36	63	111	70	122	50	73	57	69	49	47	477	256	498	164	249
c) Realitätsbriefe öffentl.-recht. licher Kreditanstalten . . . . .	551	609	446	336	572	641	648	623	397	230	506	273	763	(509)	(849)	(771)	(565)	857
d) Hypothekendarlehen . . . . .	46	52	53	41	62	46	138	64	85	99	69	25	114	220	231	280	128	166
e) Rentabilitätsbriefe öffentl.-recht. licher Kreditanstalten . . . . .	83	67	67	50	36	81	37	95	137	114	77	60	261	234	185	89	81	152
f) Hypothekendarlehen . . . . .	422	490	326	245	474	514	473	464	175	17	360	188	388	820	740	742	356	539
Summe von II . . . . .	1407	2257	2008	1660	2872	2864	2449	2051	1971	2295	2213	386	926	3091	2307	2566	1134	1735
*												(257)	(617)	(2061)	(1538)	(1711)	(756)	(1157)
Zufammen	1945	3264	2965	2012	3303	3350	2859	2702	2862	2737	2800	534	1582	4079	3745	3905	2148	2665
												(356)	(1055)	(2719)	(2497)	(2603)	(1432)	(1777)

<sup>1)</sup> auf durchschnittliche Kaufkraft der Vorriegswährung umgerechnete Beiträge.

2.

Tafel 2.



geschäft der Hypothekenbanken immer wieder darunter zu leiden, daß der organisierte Realkredit seiner Natur nach nicht so unabhängig in der Ausnutzung günstiger Konjunkturen auf dem Leihkapitalmarkt ist wie der Staats- und Kommunalkredit. Der letztere kann jederzeit eine sich bietende günstige Kapitalmarktlage ergreifen und hat dabei in der Feststellung der Bedingungen freie Hand, während der Realkredit, ehe er durch Pfandbriefausgabe Mittel für seine Zwecke heranziehen kann, erst die nötigen Deckungshypotheken sich beschaffen muß. Diese konnte er aber in der Vorkriegszeit nicht stets in genügender Menge und vielfach auch nicht zu Bedingungen, die eine besonders anziehende Ausstattung der Pfandbriefe erlaubt hätten, erwerben, denn gerade die Zeiten einer allgemeinen wirtschaftlichen Depression, in denen mit dem Rückgang der Unternehmungslust größere Kapitalmengen für langfristige Anlage frei wurden, waren auch teilweise Zeiten des Daniederliegens der Bautätigkeit und damit des Mangels an geeignetem Hypothekenmaterial. So ergaben sich wiederholt, namentlich in den Jahren 1900—1905, Situationen, in denen die Nachfrage nach Pfandbriefen durchweg lebhaft, zum Teil stürmisch war, die aber von den Hypothekenbanken, weil ihnen die nötigen Deckungshypotheken fehlten, nicht entsprechend ausgenutzt werden konnten. Erst wenn, angeregt durch längeres Andauern des niedrigen Zinsfußes für langfristige Anleihen, die Baukonjunktur sich wieder zu heben begann, konnten die Hypothekenbanken auch wieder, gestützt auf das neu zuströmende Hypothekenmaterial, sich mit der Pfandbriefausgabe in den Wettbewerb um das langfristige Leihkapital einschalten. Trotzdem kann gesagt werden, daß in der Vorkriegszeit durch die privaten Hypothekenbanken der an sie herantretende Bedarf an erststelligen Hypotheken ausreichend und zu angemessenen Bedingungen befriedigt werden konnte.

Die Nachkriegszeit bringt von der Stabilisierung der Währung an ein völlig verändertes, die unausgeglichene Lage deutlich aufweisendes Bild des Marktes für festverzinsliche Werte: nach den beiden Übergangsjahren 1924 und 1925 steigt zunächst trotz der zweifellos wesentlich geringeren Kapitalkraft Deutschlands seine Aufnahmefähigkeit, auch wenn man die Verminderung des Geldwertes beachtet, von 1926—1928 nahezu auf die Höhe der letzten Vorkriegsjahre, fällt aber dann 1929 weit unter diese Grenze. In diesem Rahmen nehmen die Hypothekenbankpfandbriefe einen gegenüber früher ungewöhnlich breiten Raum ein. Statt wie damals durchschnittlich ein Sechstel mit jährlich rund

360 Millionen Mark, fällt ihnen jetzt mit jährlich 540 Millionen Reichsmark oder, auf die durchschnittliche Kaufkraft der Vorkriegszeit umgerechnet, mit der gleichen Summe von 360 Millionen Vorkriegsmark fast ein Drittel aller Anlagen zu. Es wäre aber falsch, daraus Schlüsse für die Zukunft zu ziehen. Denn einerseits kam gerade den Pfandbriefen in den ersten Jahren nach dem Währungsverfall die vor allem im Vergleich zu den Staats- und Kommunalanleihen besonders günstige Aufwertung der Vorkriegspfandbriefe außerordentlich zugute, andererseits entsprach in den Jahren 1926—1928 die wirkliche innere Aufnahmefähigkeit des Marktes der festverzinslichen Wertpapiere nicht dem äußeren Bild seines Gesamtvolumens. Denn in dieser Zeit wurden zu einem recht erheblichen Teil die ausgegebenen festverzinslichen Werte nicht als richtige langfristige Anlagen erworben, sondern fanden zunächst nur auf einem Gebiete, das der „unechte Kapitalmarkt“ genannt werden kann und auf dem in der verschiedensten Form kurzfristige Gelder vorübergehend Anlage suchen, Unterkunft. Die Überführung dieses schwimmenden Materials in wirkliche Daueranlage konnte nur allmählich und häufig lediglich auf Kosten des allgemeinen Kursniveaus erfolgen. Hierher gehört vor allem die Frage der Hingabe der Darlehensbaluta in Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen in natura, und es kann im Interesse des Realkredits immer wieder nicht dringend genug vor dieser Praxis gewarnt werden. Es unterliegt keinem Zweifel, daß sie mit in erster Linie zur Verzögerung einer nachhaltigen Senkung des Realkredit-Zinsfußes, ja sogar zu seiner im Jahre 1927 eingetretenen Wiedererhöhung mit beigetragen hat. Es ist auch klar, daß in Zeiten, in denen es den aufs beste organisierten und seit Jahrzehnten eingeführten Instituten nicht oder nur schwer gelingt, ihre Obligationen im Publikum fest unterzubringen, jeder von den Darlehensnehmern selbst nach dieser Richtung unternommene Versuch nur zu Schleuderpreisen und zu einer förmlichen Diskreditierung der Papiere und letzten Endes auch ihrer Emittenten führen muß.

Auch darf bei Beurteilung der überraschend hohen Vermehrung des Pfandbriefumlaufs in den Jahren 1926—1928 nicht übersehen werden, daß das Pfandbriefgeschäft ja erst seit 1924 neu aufgebaut worden war und den Bruttoverkaufsziffern zunächst nur sehr langsam wachsende Rückläufe aus dem noch verhältnismäßig geringen Gesamtumlauf gegenüberstanden. Solche Rückläufe werden — ganz abgesehen von

Krisenjahren, wie 1929 — der natürlichen Entwicklung nach allmählich ansteigen bis zur Erreichung eines gewissen Beharrungszustandes. Dieser lag zum Beispiel bei unserem Institut im letzten Vorkriegsjahrzehnt bei ungefähr 6—8 % des Umlaufs und in ungünstigen Jahren erreichte der Rückfluss nicht selten 50 und mehr vom Hundert des Bruttoabsatzes.

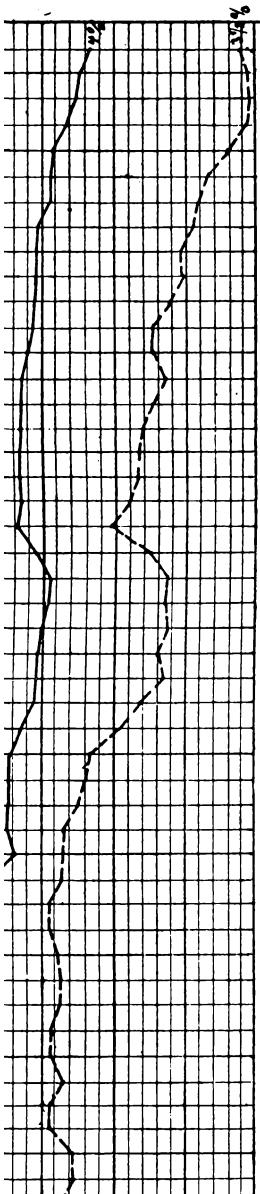
Schließlich wird mit der Festigung unserer politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse auch der Staats- und Kommunalcredit wieder seine natürliche in Tafel 2 für die Vorkriegszeit so deutlich hervortretende Vorrangstellung auf dem Kapitalmarkt erringen, und wenn dies auch unvermeidlich eine Verminderung des Anteils des Realcredits zur Folge haben wird, so werden doch auch diesem die Vorteile der allgemeinen Beruhigung, des Aufhörens der Kapitalflucht und der Rückkehr geflüchteter Kapitalien, zustatten kommen. Ganz verfehlt wäre es jedenfalls, wenn die verschiedenen auf den Kapitalmarkt angewiesenen Kreise durch gegenseitiges Überbieten in verlockenden Bedingungen das Leihkapital nach der einen oder anderen Seite hinziehen wollten. Denn damit wird dessen Gesamtmenge nicht erhöht, sondern nur der langfristige Kredit verteuert, und es wäre sehr zu begrüßen, wenn die schon bestehenden mehr oder minder losen Vereinigungen, die eine gewisse Verständigung über Art und Umfang der Finanznahme des Kapitalmarkts zum Ziele haben, immer weitere Kreise mit einbeziehen würden. In diesem Sinne ist das weitgehende Zusammenarbeiten der Spartenorganisationen der öffentlichen und privaten Realkreditinstitute sehr erfreulich.

Nach alldem wird der Realcredit zufrieden sein müssen, wenn es ihm gelingt, künftig seinen durchschnittlichen Anteil am Kapitalmarkt prozentual und mengenmäßig in der Höhe der Vorkriegszeit aufrechtzuerhalten, was bei den Hypothekenbanken eine durchschnittliche jährliche Umlaufsmehrung von 500—550 Millionen Reichsmark oder, nach der Kaufkraft der Vorkriegswährung umgerechnet, rund 300—350 Millionen Vorkriegsmark bedeuten würde. Wir dürfen mit diesem Ergebnis, wenn es erreichbar sein sollte, uns um so mehr bescheiden, als mit diesen Absatziffern vor dem Kriege die Hypothekenbanken, wie erwähnt, abgesehen von vorübergehenden Perioden, in der Hauptsache den Bedarf an erststelligen Hypotheken auch für den Wohnungsneubau ausreichend befriedigen konnten und die außergewöhnlichen Ansprüche, die in den letzten Jahren in dieser Beziehung gestellt wurden, in ab-

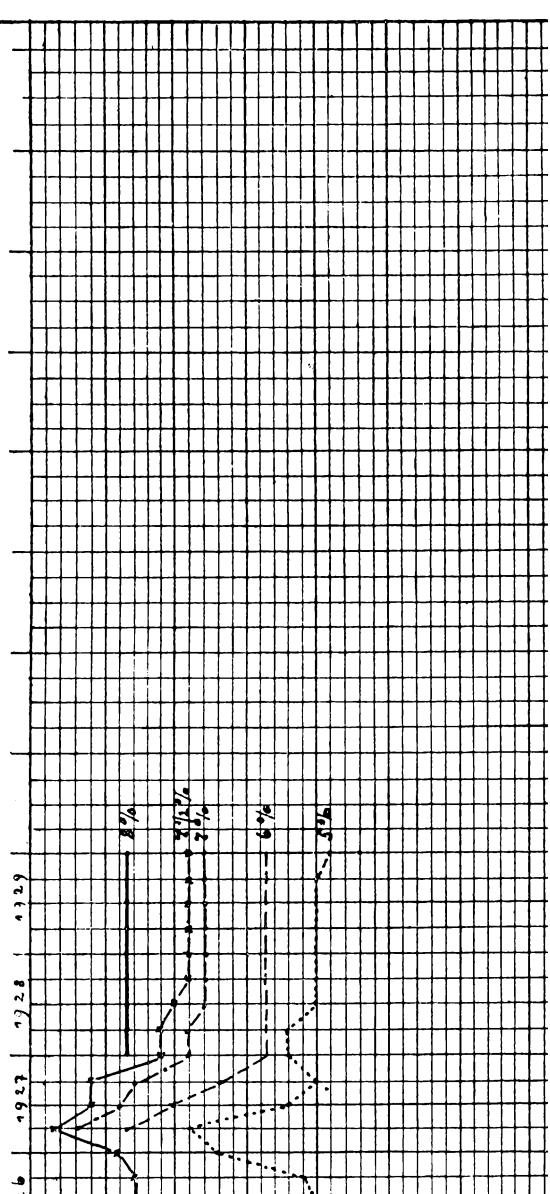
sehbarer Zeit sich, wenn auch nur sehr langsam, senken werden. Jedemfalls ist es für den Realkredit und damit auch für den Kleinstwohnungsbau letzten Endes besser, wenn in einem Jahre ungünstiger Kapitalmarktlage etwas weniger Wohnungen gebaut werden, als wenn die Errichtung einer größeren Zahl nur durch Forcierung des Pfandbriefabschlusses auf Kosten der Güte der Unterbringung der Schuldverschreibungen und unter Verteuerung des Realkredits erreicht werden kann.

Die Hypothekenbanken und die anderen Realkreditinstitute dürfen, wie oben gesagt, ebenso wie die übrigen Interessenten am Kapitalmarkt überhaupt ihre Aufgabe nicht darin sehen, einen möglichst großen Teil des Leihkapitals um jeden Preis auf die von ihnen mit Kapital zu versorgenden Wirtschaftsgebiete zu lenken; mit in erster Linie steht vielmehr auch für sie die Aufgabe, zur Förderung der Kapitalneubildung beizutragen, dabei aber alles zu tun, um den Kredit zu verbilligen. Natürlich sind sie in letzterer Beziehung an die großen allgemeinen Bewegungen in der Wirtschaft gebunden, und sie können nur anregend und ausgleichend, manchmal aber doch entscheidend eingreifen. Wie außergewöhnlich schwierig sich gerade in dieser Beziehung die Verhältnisse im Laufe der letzten Jahre im Vergleich zu den Vorkriegsjahren gestaltet haben, ist ohne weiteres aus den beiden Tafeln 3a und 3b zu ersehen, von denen Tafel 3a die Kurse unserer  $3\frac{1}{2}\%$  und 4% igen Pfandbriefe von 1900—1913 und Tafel 3b die Kurse unserer 5%, 6%, 7%,  $7\frac{1}{2}\%$  und 8% igen Pfandbriefe von 1924—1929 darstellt. In den letzten 14 Jahren vor dem Kriege war, abgesehen von kurzen Zeitspannen, in denen der  $3\frac{1}{2}\%$ ige Pfandbrief wieder mehr in den Vordergrund trat, in der Hauptsache der 4%ige Pfandbrief für die Darlehensbedingungen bestimmend. Sein Kurs weist die Tendenz langsamem Sinkens und damit allmäßlicher Verteuerung des Realkredits auf, aber der Unterschied zwischen höchstem und niedrigstem Kursstand betrug in jenen 14 Jahren bei den 4%igen Pfandbriefen nur ungefähr 7%: Maximum 104%, Minimum 97%. Bei Kurssenkungen um mehr als 3—4% unter pari pflegte damals ein Wechsel im Nominalzinsfuß einzutreten. Denn mehr als 5—6% Abzug von der Darlehensvaluta einschließlich Disagio-Verlust wollten und konnten die Darlehensnehmer nicht tragen, sie wählten dann lieber den höheren Nominalzinsfuß als Grundlage für die Darlehensbedingungen. So war es Anfang des Jahrhunderts zum Übergang vom  $3\frac{1}{2}\%$  zum 4%igen Pfandbrief gekommen, und so standen wir bei Ausbruch des

### 3: Kurse der Pfandbriefe der Bayerischen Handelsbank.



b) Goldpfandbriefe.



Krieges vor der Erhöhung des 4= auf den 4½ % igen Pfandbrieftyp. Wie unendlich verschieden davon das Bild der letzten sechs Jahre! Statt zwei Pfandbrieftypen im Zeitraum von 14 Jahren nunmehr deren fünf, davon in dem einen Jahre 1927 drei neue (6=, 7= und 8%) und Kursdifferenzen von fast 24%! Nichts zeigt deutlicher als dies, wie wenig in der jüngsten Vergangenheit von einem festigten Kapitalmarkt gesprochen werden kann, und welche Verwirrung insbesondere durch Versuche, ihn künstlich zu beeinflussen, verursacht wird. 1926/27 wird ganz ohne unser Zutun der Kurs unserer 7½ % igen Pfandbriefe von 83= bis 104%, also um 21% hochgetrieben. Es wird damit der Übergang zum 7%igen und fast gleichzeitig zum 6%igen Typ erzwungen. Dann folgt der Rückschlag, und noch Ende des Jahres 1927 sehen wir uns genötigt, zum höchsten von uns bisher überhaupt ausgegebenen Typ, dem 8%igen, zu greifen.

Die naturgemäße Rückwirkung dieser Verhältnisse auf die Darlehensbedingungen ist aus Tafel 4 zu ersehen. Während in den letzten sechs Vorkriegsjahren die durchschnittliche Effektiv-Verzinsung eines Annuitätendarlehens sich unter Verteilung des Darlehensabzugs über die Tilgungszeit auf 4,45% stellte, betrug sie nach der gleichen Berechnungsart 1926 9,50%. 1927 geht sie unter dem Einfluß der erwähnten künstlichen Einwirkungen vorübergehend auf 7,82% zurück, um dann aber neuerdings 1928 auf 9,11% und zuletzt 1929 weiter auf 9,33% zu steigen. Es zeigt sich also, daß künstliche Beeinflussung des Kapitalmarktes nur eine vorübergehende Verbilligung hervorruft, die bald einer neuen Besteuerung Platz machen muß. Nachhaltig verbilligend wirken nur Maßnahmen, die die Kapitalsbildung mittelbar oder unmittelbar fördern und die ihr entgegenstehenden Hemmungen möglichst beseitigen. Zur Förderung können die Hypothekenbanken durch die Organisation ihres Pfandbrief- und Beleihungsgeschäftes beitragen, indem sie durch örtliche Pflege des kleinen Geschäfts die Aufklärung über den unmittelbaren Zusammenhang zwischen Pfandbriefverkauf und Mehrung des Hypothekenkredits in die weitesten Kreise tragen. Ein treuer Stamm solider Bankgeschäfte als Pfandbriefverkäufer tut in dieser Aufklärungsarbeit die besten Dienste. Vor allem aber stärkt eine sorgfältige, nicht nur den neuen Emissionen gewidmete Kurspflege seitens der Hypothekenbanken das Vertrauen zu der Anlage in Pfandbriefen und trägt mit zur Förderung der Sparsamkeit bei. Wie aus Tafel 3b ersichtlich ist, war es uns trotz der

Tafel 4: Vergleichende Zusammensetzung von Darlehensbedingungen der Bayerischen Handelsbank.

	1908 bis 1913	1926	1927	1928	1929
Darlehensbedingungen auf Grund von Pfandbriefen zu . . . .	4 %	7½ %	6 %	7 %	7½ %
Nominal = Darlehensbetrag (einjährige Zinsbelastung der Bank über Verwaltungskostenbeitrag)	4 ¼ bis 4 ½ %	8 bis 8½ %	6½ bis 7¾ %	8 bis 8½ bis 8¾ %	7½ bis 7¾ %
Ehemaliger Darlehensabzug (ohne Pfandbrieftempel) . . . .	1,503 % bis 9,653 %	7,174 % bis 4,450 %	4,497 %	5 %	15 %
Laufzeit in Jahren . . .	52	35½	40½	38	36½
Zaijügl. Zinsbelastung . . . .	4,454 %	9,50 %	7,40 %	8,10 %	8,66 %
Durchschnitt . . . .				7,82 %	9,11 %
					9,33 %

schwierigen Verhältnisse des vergangenen Jahres möglich, die Kurse unserer Goldpfandbriefe, und zwar nicht nur bei den neuen Emissionsreihen, sondern auch bei sämtlichen alten Reihen zu halten, so daß sie so gut wie keinen Schwankungen unterlagen und auch in den kritischsten Zeiten an keinem Tage die Kurse vom 1. April 1929 bzw. die Emissionskurse unterschritten. Wir konnten damit unseren Pfandbriefgläubigern die Kursverluste, die sich, wie die jüngste Gestaltung des Kapitalmarktes zeigt, nur aus den besonderen innen- und außenpolitischen Verhältnissen ergaben und nicht in dem eigentlichen Kapitalbildungsprozesse begründet waren, ersparen. Vor allem muß aber auch von den maßgebenden Stellen alles geschehen, um den Kapital- und besonders den Realkreditmarkt zu beruhigen. Dazu gehört in erster Linie aus den oft erörterten Gründen die Aufhebung der Kapitalertragssteuer. Weiter aber ist es erforderlich, daß endlich Klarheit über die Regelung der Aufwertungsfälligkeiten, die das Jahr 1932 bringt, geschaffen wird. Das Einströmen von größeren Mengen langfristig angelegter Auslandskapitalien wird im allgemeinen wegen seiner zinsverbilligenden Wirkung zu fördern sein. Zweifelhaft erscheint es aber, ob es vom Standpunkt des Realkredits aus auf die Dauer sich als besonders günstig erweist, wenn gerade deutsche Pfandbriefe in größerem Umfange im Ausland abgesetzt werden. Denn es ist sehr fraglich, ob dadurch nicht außerordentliche Schwierigkeiten in der Kursregulierung auch im Inland entstehen, und bei der überragenden Bedeutung, die gerade sie für die ganze Pfandbriefpolitik und damit auch für den Realkredit-Zinsfuß spielt, wird man diese Frage mit besonderer Sorgfalt prüfen müssen.

## II. Die Kapitalverteilung.

### A. Die allgemeine Risikoverteilung.

Bei der Verteilung des durch die Pfandbriefausgabe für den Realkredit beschafften Kapitals ist für die Hypothekenbanken neben der Erzielung einer angemessenen Vergütung in erster Linie die Sorge für die unbedingte Sicherheit und für die volkswirtschaftlich zweckentsprechende Verwendung der ihr anvertrauten Sparkapitalien bestimmend und diese beiden Gesichtspunkte müssen daher bei jeder Hypothekengewährung berücksichtigt werden. Dem entspricht zunächst das Streben, das Gesamtrisiko möglichst zu verteilen. Dabei ergibt sich, wie

die Tafel 5a, worin der Gesamtbestand unserer Hypotheken am 31. Dezember 1929 enthalten ist, ausweist, zunächst die Gruppierung in Hypotheken auf landwirtschaftlichen und anderen Grundstücken. Die letzteren umfassen neben den stark in den Hintergrund tretenden gewerblichen Anlagen namentlich die Wohnhäuser. In den einzelnen Gruppen ist wieder die Stückelung nach der Größe und außerdem der Betrag der unkündbaren Amortisationshypotheken sowohl bezüglich der Sicherheit als auch bezüglich der volkswirtschaftlichen Zweckmäßigkeit von großer Bedeutung. Da in der Tafel 5a auch die auf rund ein Viertel ihres ursprünglichen Betrages abgeminderten Aufwertungshypotheken enthalten sind, haben wir in der nach gleichen Grundsätzen aufgestellten Tafel 5b ausschließlich diejenigen Hypotheken vereinigt, die seit dem Jahre 1924 neu bewilligt wurden, ohne daß dabei die in der Zwischenzeit erfolgten Rückzahlungen abgezogen wurden. Als wichtigste Ziffern ergeben sich folgende: Der Gesamtbestand (Tafel 5a) weist auf rund 18400 beliehenen Objekten bei rund 20300 Posten mit einem Gesamt-Hypothekenbetrag von 237,8 Mill. RM je Posten einen Durchschnittsbetrag von 11700 RM auf. Darunter befinden sich rund 15200 Posten bis zu 10000 RM mit einem Gesamtbetrag von 49,4 Mill. RM und einem Durchschnitt von 3200 RM. Bei den Neuausleihungen (Tafel 5b) handelt es sich um 14900 Posten mit einer Gesamtbeileihung von 177,6 Millionen und einem Durchschnitt von 11900 RM. Sie umfassen 11700 Posten bis zu 10000 RM mit einem Gesamtbetrag von 42,7 Mill. RM und einem Durchschnitt von 3600 RM.

Von den Neuausleihungen seit 1924, die sich nach Tafel 5b auf 177,6 Millionen und einschließlich der noch nicht ausbezahlten Bewilligungen auf 193,3 Mill. RM stellen, entfallen auf Wohnhausbewilligungen 143,5 Mill. RM und davon wieder auf alten Hausbestand 34 Mill. RM. Von den hiernach verbleibenden Beleihungen von Wohnungsneubauten zu 109,5 Millionen treffen 95 % mit 103,9 Millionen auf Kleintwohnungsbauten. Wie diese Beleihungen sich auf die einzelnen Jahre verteilen und wieviel Wohnungen und Wohnräume damit finanziert werden konnten, läßt Tafel 6 ersehen. Sie zeigt, daß wir in den letzten sechs Jahren mit erststelligen Beleihungen bei der Finanzierung von rund 22700 Wohnungen mit 78500 Räumen, durchschnittlich also je Wohnung 3½ Räume<sup>1</sup>, beteiligt waren, und zwar treffen von der Ge-

<sup>1</sup> Hier und durchweg im folgenden ist als „Raum“ stets auch die Küche gerechnet und wird als „halber Raum“ die bewohnbare Kammer gezählt.

**Tafel 5a. Bestand an Feingoldhypotheken der Darlehen am**

Höhe der Hypotheken	Anzahl der bestehenden Grundstücke	Gesamt- betrag	Hier von							
			Hypotheken an							
			landwirtschaftlichen		anderen					
			Grundstücken							
der Hypotheken			Anzahl der Grund- stücke	Betrag	Anzahl der Grund- stücke	Betrag				
<i>von</i>										
1—	1 000	1 743	1 308 351	13	1 111	925 151	20	632	383 199	93
"	1 001—2 000	2 954	4 727 675	42	1 977	3 151 564	85	977	1 576 110	57
"	2 001—3 000	2 237	5 885 827	68	1 288	3 394 636	89	949	2 491 190	79
"	3 001—5 000	3 119	12 835 894	30	1 147	4 661 948	44	1 972	8 173 945	86
"	5 001—10 000	3 431	24 691 395	25	734	5 246 818	51	2 697	19 444 576	74
"	10 001—20 000	2 242	32 936 330	60	284	3 992 279	29	1 958	28 944 051	31
"	20 001—30 000	930	23 172 894	55	79	2 040 507	20	851	21 132 387	35
"	30 001—50 000	883	34 693 261	93	43	1 719 659	70	840	32 973 602	23
"	50 001—100 000	576	39 492 294	81	30	2 130 410	96	546	37 361 883	85
<i>von</i>										
1—	100 000	18 115	179 743 925	67	6 693	27 262 977	04	11 422	152 480 948	63
"	100 001—200 000	170	23 511 249	59	18	2 569 092	05	152	20 942 157	54
"	200 001—300 000	51	13 005 337	16	4	976 628	57	47	12 028 708	59
"	300 001—400 000	17	5 645 378	33	2	705 319	52	15	4 940 058	81
"	400 001—500 000	7	3 196 612	62	—	—	—	7	3 196 612	62
"	500 001—600 000	8	4 583 255	90	—	—	—	8	4 583 255	90
"	600 001—700 000	3	1 952 912	78	—	—	—	3	1 952 912	78
"	700 001—800 000	3	2 260 093	72	—	—	—	3	2 260 093	72
"	800 001—900 000	2	1 686 859	85	—	—	—	2	1 686 859	85
"	900 001—1 000 000	1	911 332	44	—	—	—	1	911 332	44
"	1 000 001—1 100 000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
"	1 100 001—1 200 000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
"	1 200 001—1 300 000	1	1 282 745	36	—	—	—	1	1 282 745	36
<i>Hier von:</i>										
in Bayern . . . . .	14 791	156 236 692	08	6 703	30 363 697	49	8 088	125 872 994	59	
außer Bayern . . . . .	3 587	81 543 011	34	14	1 150 319	69	3 573	80 392 691	65	

**Bayerischen Handelsbank einschl. Rentenbank-**  
**31. Dezember 1929.**

fallen auf								Hypothesen an Bauplätzen und an unfertigen, noch nicht extragfähigten Neubauten			
Hypothesen ohne Amortisation		Amortisationshypothesen									
		Zusammen		Davon ruhen auf nicht landwirtschaftlichen Grundstücken							
Anzahl der Posten	Betrag	Anzahl der Posten	Betrag	Anzahl der Posten	Betrag	Anzahl der Posten	Betrag	Anzahl der Posten	Betrag		
	Rℳ	#		Rℳ	#	Rℳ	#		Rℳ	#	
166	117 836	49	2 078	1 190 514	64	916	376 120	44	15	7 225	61
174	273 697	64	3 214	4 453 977	78	1 226	1 568 002	66	4	7 614	65
63	168 566	82	2 422	5 717 260	86	1 117	2 473 246	62	8	12 466	43
62	240 371	48	3 353	12 595 522	82	2 236	8 103 094	38	11	32 393	40
58	412 258	57	3 633	24 279 136	68	2 914	19 199 658	17	14	103 079	17
45	660 532	78	2 343	32 275 797	82	2 070	28 357 251	83	5	86 127	59
13	294 362	02	991	22 878 532	53	910	20 886 525	33	8	101 606	02
15	570 495	—	870	34 122 766	93	827	32 557 107	23	7	146 106	70
9	683 825	—	555	38 808 469	81	531	36 744 658	85	—	—	—
605	3 421 945	80	19 459	176 321 979	87	12 747	150 265 665	51	72	496 619	57
3	530 000	—	137	22 981 249	59	124	20 592 157	54	—	—	—
—	—	—	51	13 005 337	16	48	12 028 708	59	—	—	—
—	—	—	12	5 645 378	33	10	4 940 058	81	—	—	—
1	—	—	6	3 196 612	62	6	3 196 612	62	—	—	—
—	—	—	5	4 583 255	90	5	4 583 255	90	—	—	—
—	—	—	1	1 952 912	78	1	1 952 912	78	—	—	—
—	460 000	—	3	1 800 093	72	3	1 800 093	72	—	—	—
—	—	—	2	1 686 859	85	2	1 686 859	85	—	—	—
—	—	—	—	911 332	44	—	911 332	44	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	1	1 282 745	36	1	1 282 745	36	—	—	—
609	4 411 945	80	19 677	233 367 757	62	12 947	203 240 403	12	72	496 619	57
548	3 310 888	02	15 776	152 926 304	06	9 061	123 949 269	25	56	359 677	66
61	1 101 557	78	3 901	80 441 453	56	3 886	79 291 133	87	16	136 941	91

**Tafel 5b:** Neuausleihungen von Feingoldhypotheken und Rentenbankdarlehen der  
Bayerischen Handelsbank in den Jahren von 1923 bis einschließlich 1929.

Höhe der Hypotheken	Zahl der Darlehen- sphären	Gesamtbetrag	Hierzu fallen auf Hypotheken an						
			der Hypotheken	Landwirtschaftlichen Grundstücken	%	anderen Grundstücken	%		
1— 1 000	1 201	1 117 635	80	911 527	54	81,6	206 108	26	18,4
1 001— 2 000	2 940	4 750 007	50	3 607 419	17	76,0	1 142 588	33	24,0
2 001— 3 000	2 231	5 975 040	96	3 948 710	04	66,1	2 026 330	92	33,9
3 001— 5 000	2 664	11 273 979	34	4 518 753	19	40,1	6 755 226	15	59,9
5 001— 10 000	2 693	19 606 574	42	5 245 228	53	26,8	14 361 345	89	73,2
1— 10 000	11 729	42 723 238	02	18 231 638	47	42,7	24 491 599	55	57,3
10 001— 20 000	1 309	19 790 940	34	3 830 623	51	19,4	15 960 316	83	80,6
20 001— 30 000	619	15 938 870	—	2 083 800	—	18,1	13 855 070	—	86,9
30 001— 50 000	666	26 755 050	—	1 947 900	—	7,3	24 807 150	—	92,7
50 001—100 000	450	30 482 195	10	1 810 295	10	5,9	28 671 900	—	94,1
1—100 000	14 753	135 690 293	46	27 904 257	08	20,6	107 786 036	38	79,4
über 100 000	171	41 929 500	—	4 140 000	—	9,9	37 789 500	—	90,1
	14 924	177 619 793	46	32 044 257	08	18,0	145 575 536	38	82,0

**Tafel 6: Darlehensbewilligungen der Bayerischen Handelsbank auf Kleinwohnungsbauten 1910–1929.**

Ehrenfestschriften 177, II.

Ausleihungs- jahr	Gesamtdarlehen				Private				Zusammen			
	Beteiligung je Raum*	Betrag	Räume*	Beteiligung je Raum	Beteiligung je Raum*	Betrag	Räume*	Beteiligung je Raum	Beteiligung je Raum*	Betrag	Räume*	Beteiligung je Raum
1910–1918	—	1 530	5 351	—	—	6090	18 958	—	—	7620	24 309	—
1919–1922	—	4 408	15 401	—	—	1156	3 577	—	—	5564	18 978	—
1924–1925	4 247 700	1 005	3 195	4227	1329	357 500	172	538	3078	665	4 605 200	1177
1926	11 610 750	3 440	12 345	3375	941	4 106 700	1526	5 500	2691	747	15 717 450	4 966 17 845
1927	22 822 230	4 733	16 279	4822	1402	8 342 430	2096	8 242	3980	1012	31 164 660	6 329 24 521
1928	21 808 100	4 229	13 816	5157	1578	8 594 000	1789	6 675	4804	1287	30 402 100	6 018 20 491
1929	18 303 260	3 017	9 506	6067	1925	2 807 800	659	2 426	4261	1157	21 111 060	3 676 11 932
	331 000					349 400					359 430	
1924–1929	79 123 040	16 424	55 141	4818	1435	24 736 860	6242	23 381	3963	1058	103 859 900	22 666 78 522
											4582	1323

\* Mis Raum ist stets auch die Fläche gerechnet; als ein halber Raum wird die bewohnbare Fläche gerechnet.

Samthypothekensumme durchschnittlich 4600 RM auf jede Wohnung und 1300 RM auf jeden Raum.

Daß wir auch schon in der Vorkriegszeit sowie während des Krieges und der ersten Nachkriegsjahre dem Gebiete der Kleinwohnungsbeleihungen unser besonderes Augenmerk zugewendet haben, ist ebenfalls aus Tafel 6 zu ersehen, wonach wir in den Jahren 1910—1918 im ganzen bei der Finanzierung von rund 7600 Wohnungen mit 24300 Räumen und in den Jahren 1919—1922 von rund 5600 Wohnungen und 19000 Räumen, insgesamt 13200 Wohnungen und 43300 Räumen mitgewirkt haben. Die Beleihungssummen wurden damals noch nicht statistisch erfaßt und fehlen deshalb für diesen Zeitraum. Die Gesamtzahl der mit erststelligen Beleihungen von uns seit 1910 erstellten Kleinwohnungen beläßt sich sonach auf rund 36000, und es ergibt sich aus vorstehendem, daß die manchmal vertretene Auffassung, daß die Hypothekenbanken sich erst nach dem Kriege und besonders in der jüngsten Zeit für den Kleinwohnungsbau in höherem Maße interessiert hätten, nicht ohne weiteres zutrifft. Allerdings fehlt es meistens an weiter zurückgreifenden statistischen Unterlagen. Soviel aber steht jedenfalls fest, daß in den letzten Jahren wohl bei allen privaten Hypothekenbanken die Beleihung von Kleinwohnungsneubauten mehr und mehr in den Vordergrund getreten ist.

Besonders eifrig wurde und wird bei der Bayerischen Handelsbank das unkündbare Annuitätendarlehen gepflegt: von dem Gesamtbestand aller in Tafel 5a enthaltenen Hypotheken mit 237,8 Mill. RM sind 233,4 Mill. RM oder 98 % Amortisationsanleihen und die Neuaufliehungen seit 1924 erfolgten bisher überhaupt ausschließlich in diesem System.

### B. Die Beleihungsobjekte.

Neben der Verteilung des Gesamtrisikos ist die Auswahl der Beleihungsobjekte, die die Grundlage der Sicherheit im einzelnen bildet, von größter Tragweite. Die Form der Wohnungsanlage, ob Flachbau oder Hochbau, Einzelhaus oder Groß-Siedlung, ob Block- oder Zeilenanlage, fällt nur insoweit ins Gewicht, als sie von Einfluß auf die Wohnungsqualität und damit auf das dauernd erzielbare Ertragnis ist. Dabei steht die Prüfung der Grundrisse und die tunlichste Vermeidung der Möglichkeit der Untervermietung an Familien im Vordergrund. Gerade bei sogenannten kleinen Einfamilienhäusern haben wir in dieser Richtung sehr unerfreuliche Erfahrungen gemacht,

und wir verlangen deshalb, wenn das Haus mehr als vier bewohnbare Räume enthält, daß die Grundrissanlage für den Bedarfsfall die Einrichtung zweier selbständiger, vom Treppenhaus abgeschlossener Wohnungen gestattet. Wir glauben damit auch der Unterbringung kinderreicher Familien am besten zu dienen, weil Kleinhäuser, die nach diesen Richtlinien erbaut sind und zuerst von solchen Familien bewohnt werden, später, wenn der Mehrbedarf der Familie an Wohnraum wegfällt, ohne weiteres für zwei in sich abgeschlossene Wohnungen verwendet werden können. Von diesem Gesichtspunkte aus verhalten wir uns auch der Beleihung von Kleinstwohnungen gegenüber durchaus nicht ablehnend, ziehen sie sogar zu groß angelegten Kleinwohnungen vor. Denn wie wir aus der Vorkriegszeit wissen, ist, abgesehen von den sozialen und hygienischen Nachteilen, für den baulichen Zustand der Wohnungen und Häuser und deshalb auch für die Sicherheit der Hypotheken nichts schädlicher als die Untervermietung an Familien. Auch hier kann den Bedürfnissen der kinderreichen Familien durch besondere Grundrisslösungen Rechnung getragen werden.

Für einen Gesamtbetrag unserer Kleinwohnungs-Neubeleihungen seit 1926 mit 70 Mill. RM liegen uns nähere statistische Untersuchungen über Zahl der Häuser, Wohnungen und Wohnräume vor, die ausgeschieden nach Flach-<sup>2</sup> und Hochbauten in der Tafel 7 wiedergegeben sind. Hiernach entfallen 19 Mill. RM auf Flachbaubeleihungen mit 2927 Häusern und 4715 Wohnungen. Von den letzteren treffen 1245 oder reichlich ein Viertel auf Kleinstwohnungen und 3470 oder fast drei Viertel auf Kleinwohnungen. Insgesamt enthalten die 4715 Wohnungen 18945 Räume, das ist durchschnittlich je Wohnung etwa vier Räume. Rund die Hälfte der Häuser sind solche mit nur einer Wohnung. Bei den mit 52 Mill. RM beliehenen 1294 Hochhäusern mit 9128 Wohnungen machen die Kleinstwohnungen mit 2995 fast ein Drittel, die Kleinwohnungen mit 6133 etwa zwei Drittel aus. Der Anteil der Kleinstwohnungen ist demnach bei den Hochbauten größer als bei den Flachbauten. Zusammen umfassen die 9128 Wohnungen 30476 Räume, das ist je Wohnung durchschnittlich 3,4 Räume. Die Durchschnittsgröße der Wohnungen ist also etwas geringer als bei den Flachbauten.

---

<sup>2</sup> Erdgeschöß und ein ausgebautes Obergeschöß.

**Tafel 7: Kleinwohnungsbeleihungen der Bayerischen Handelsbank.**  
**Einteilung nach Wohnungsgruppen und Häusern.**

**A. Flachbauten\*.**

**1. Einteilung nach Wohnungsgruppen.**

Jahr	Beleihung	Zahl der			Kleinwohnungen Wohnräume**				Kleinwohnungen Wohnräume**				
		Rℳ	Häuser	Wohn.	Wohn- räume	2	2½	3	Sa.	3½	4	4½ u. mehr	Sa.
1926	5 944 090	946	1627	6 394	8	5	504	517	158	164	788	1110	
1927	6 269 720	1098	1545	6 761	16	14	169	199	52	488	806	1346	
1928	3 159 400	446	752	3 018	9	28	133	170	76	203	303	582	
1929	3 484 630	437	791	2 772	11	24	324	359	125	167	140	432	
		18 857 840	2927	4715	18 945	44	71	1130	1245	411	1022	2037	3470

**2. Verteilung der Wohnungen auf die Häuser.**

	Zahl der Häuser	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
1926	946	381	40,28	510	53,91	9	0,95	37	3,91	3	0,32	6	0,63
1927	1098	794	72,31	235	21,40	5	0,46	56	5,10	6	0,55	2	0,18
1928	446	219	49,10	192	43,04	11	2,47	11	2,47	6	1,35	7	1,57
1929	437	177	40,50	192	43,94	50	11,44	13	2,97	2	0,46	3	0,69
	2927	1571	53,67	1129	38,57	75	2,56	117	4,00	17	0,58	18	0,62

\* Erdgeschoß und ausgebautes Obergeschoß.

**B. Hochbauten.**

**Einteilung nach Wohnungsgruppen.**

Jahr	Beleihung	Zahl der			Kleinwohnungen Wohnräume **				Kleinwohnungen Wohnräume **				
		Rℳ	Häuser	Wohn.	Wohn- räume	2	2½	3	Sa.	3½	4	4½ u. mehr	Sa.
1926	5 984 250	144	1163	4 108	7	14	129	150	378	311	324	1013	
1927	12 033 210	350	2505	8 479	49	78	581	708	851	334	612	1797	
1928	15 091 100	359	2575	8 729	183	74	641	898	661	483	533	1677	
1929	18 485 860	441	2885	9 160	8	175	1056	1239	905	315	426	1646	
		51 594 420	1294	9128	30 476	247	341	2407	2995	2795	1443	1895	6133

\*\* Als Raum ist stets auch die Rüche gerechnet, als ein halber Raum wird die bewohnbare Kammer gezählt.

In Tafel 8 ist der Betrag von 50 Mill. RM unserer Kleinwohnungs-Neubebiehlungen, gruppiert nach „Großstädten“ und „sonstigem Gebiet“, einerseits Genossenschafts- und privaten Bauten, Hoch- und Flachbauten andererseits, aufgeführt und wiederum die Verteilung der Wohnungsgattungen auf die Gruppen gezeigt. Dabei ist auch noch so weit als feststellbar das prozentuale Verhältnis der tatsächlichen Miete zur sogenannten Friedensmiete angegeben, das in den „Großstädten“ erheblich höhere Sätze als im „sonstigen Gebiet“, das sind mittlere und kleine Orte, aufweist. Insgesamt treffen bei Genossenschaften 34,1%, bei Privaten 26,4% aller Wohnungen auf Kleinwohnungen. Von den Flachbauten fallen in den „Großstädten“ nur 8,5 %, im „sonstigen Gebiet“ 34,5 %, von den Hochbauten in den „Großstädten“ 37,2 %, im „sonstigen Gebiet“ 39,3 % auf Kleinwohnungen.

Tafel 9 bringt für das gleiche Material von 3590 Häusern mit 50 Mill. RM Beleihung die Aufteilung nach Berufen der Wohnungsinhaber und nach Wohnungsgattungen sowohl in Flach- als Hochbauten.

### C. Die Wertermittlung.

In der „Wertermittlung“ vereinigen sich alle im vorstehenden kurz erörterten Erwägungen allgemeiner Art mit der Feststellung der im Einzelfalle gegebenen besonderen Verhältnisse zu einem Gesamurteil über den dauernden Wert des Neubaues und die durch ihn gebotene dingliche Sicherheit. In der Vorkriegszeit mit ihren verhältnismäßig geringen Schwankungen in der Höhe der normalerweise zu erwartenden Mieten, der aufzuwendenden Herstellungskosten und des für die Ertragsrechnung maßgebenden Zinsfußes traf man bei der Urteilsbildung auf keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten. Es galt nur, sich vor zu günstiger Einschätzung der Zukunftsaussichten frei zu halten. Ganz anders heute: Weder für die Mieten noch für die Baukosten und am wenigsten für den Zinsfuß gibt es auf einen längeren Zeitraum im voraus eine zulässige Berechnungsgrundlage, und um wenigstens irgendeinen festen Ausgangspunkt zugrunde legen zu können, erscheint uns die Anknüpfung an die Vorkriegswerte immer noch als der beste Weg. Es werden deshalb zunächst die Grund- und Bauwerte sowie der Rentewert nach den früheren Erfahrungen und Methoden festgestellt. Dem steht gegenüber der nachweisbare tatsächliche Aufwand für die gesamten Herstellungskosten. Zwischen beiden Extremen liegt der

**Tafel 8: Reinwohnungsbefreiungen der Bayerischen Handelsbank.**

86

Gebiet	Reinwohnungen Räume**			Reinwohnungen Räume**			Reinwohnungen Räume**			
	2	2½	3	3½	4	4½ u. mehr	4½ u. mehr	4½ u. mehr	4½ u. mehr	
Großfläche { Gemeinden, Private . . .	27	44	36	2,3	26	1,7	62	4,0	709	45,8
Gesammtan-	27	1,2	45	9	1,4	87	14,0	123	19,8	
Zusammen: . . .										
Gemeinden, Private . . .	3	1,2	—	—	187	76,3	190	77,5	47	7,6
Gesammtan-	74	5,8	18	1,4	245	19,3	337	26,5	53	4,2
Zusammen: . . .	77	5,1	18	1,2	432	28,2	527	34,5	55	3,6
Gemeinschaften gesamt.	3	0,2	36	2,0	213	11,8	252	14,0	711	39,7
Private gesamt.	101	5,4	27	1,4	332	17,5	460	24,3	100	5,3
Gebäuden in bebauten Flächen	104	2,8	63	1,8	545	14,8	712	19,4	811	22,0
Großfläche { Gemeinden, Private . . .	64	1,4	546	12,2	1229	27,6	1839	41,2	1661	37,2
Gesammtan-	35	3,7	20	2,1	120	12,6	175	18,4	312	32,9
Zusammen: . . .	99	1,8	566	10,5	1349	24,9	2014	37,2	1973	36,5
Gemeinden, Gebiet . . .	33	4,1	29	3,6	257	31,9	319	39,6	104	12,9
Gesammtan-	106	11,2	11	1,2	248	26,8	362	39,2	45	4,9
Zusammen: . . .	166	7,8	40	2,3	505	29,2	681	39,3	149	8,6
Gemeinschaften gesamt.	97	1,8	575	10,9	1486	18,2	2158	40,9	1765	33,5
Private gesamt.	138	7,4	31	1,7	368	19,5	537	28,6	357	19,0
Gebäuden in bebauten Flächen	255	3,3	606	8,6	1854	25,9	2695	37,8	2122	29,7
Großfläche { Gemeinden, Private . . .	100	1,4	611	8,7	1699	24,1	2410	34,1	2476	35,1
Gesammtan-	239	6,3	58	1,5	700	18,6	997	26,4	457	12,2
Zusammen: . . .	359	3,2	669	6,1	2399	22,2	3407	31,5	2933	27,1

\* Gebereich und ein ausgebauter Übergangsreich; als ein halber Raum wird die bewohnbare Fläche gegriffen.  
\*\* Als Raum ist stets auch die Rüttje gegriffen; als ein halber Raum wird die bewohnbare Fläche gegriffen.

Dauerwert, der aber nur annäherungsweise und unter Annahme des Eintritts bestimmter Voraussetzungen gefunden werden kann. Zu diesen Voraussetzungen gehören: ein Mieterträgnis, das sich gegenüber den Friedensmieten nachhaltig in der Höhe des allgemeinen Lebenshaltungsindeizes, das ist um rund 150—155 % bewegt; Baukosten, die ungefähr in der gleichen Grenze sich halten, und für die Berechnung der Bauzinsen und die Kapitalisierung der Rente ein Zinsfuß, der den Vorkriegssatz nicht mehr allzu erheblich übersteigt. Aber selbst wenn diese Voraussetzungen einmal gegeben sind, kann so lange noch nicht von einem wirklichen Dauerwert gesprochen werden, als die Mieten für einwandfreie Wohnungen in den Althäusern nicht auch ihrerseits ungefähr bis zur Indexhöhe gehoben sind. Denn sobald es irgendwo infolge Überproduktion, Verschiebungen im Standort der Industrie, längerer Arbeitslosigkeit usw. auch nur zu einer örtlichen Wohnungskrisis kommt, müssen die Neubau-Mieten im Wettbewerb mit den Althaus-Mieten, wenn nicht ganz, so doch nahezu auf deren Preisniveau herab sinken. Unerlässliche Bedingung der Gesundung der Wohnungswirtschaft ist deshalb, daß die Altmieten, wenn auch selbstverständlich in schonendster Anpassung an die Einkommensverhältnisse der breiten Massen und unter Verteilung über eine längere Reihe von Jahren, systematisch dem allgemeinen Lebenshaltungsindeks und dem normalen Verhältnis zwischen Einkommen und Mietaufwand angeglichen werden. Die Frage, inwieweit eine solche Erhöhung den Hausbesitzern verbleiben oder von der Hauszinssteuer erfaßt werden soll, kann in diesem Zusammenhang unerörtert bleiben.

Prozentual wird die Beleihung nach den Herstellungskosten, die wir aber einer strengen Nachprüfung nach unseren eigenen Erfahrungssäzen und unter Benutzung eines umfangreichen vergleichenden statistischen Materials unterziehen, bemessen und gegenwärtig mit rund 40 % berechnet. Als Kontrolle dient dann noch der Maßstab der Beleihung nach Kubikmeter umbauten Raumes und Quadratmeter nutzbarer Wohnfläche, durch den auch ein gutes Bild von der Wirtschaftlichkeit des ganzen Baubvorhabens gewonnen wird. Dabei werden selbstverständlich einerseits die werterhöhenden Einflüsse, die Anlagen wie Zentralheizung, Waschanstalten, Kinderheime usw. ausüben, andererseits die dadurch erhöhten Verwaltungskosten mitberücksichtigt. Die Frage, ob volles Grundeigentum oder Erbbaurecht gegeben ist, spielt für die Beleihbarkeit grundsätzlich keine Rolle.

**Tafel 9: Kleinwohnungsbeleihungen**  
**Einteilung der Wohnungs-**  
**A. Flachbauten\*.**

1. Großstädte.

Berufsgruppen	Kleinwohnungen Räume **				Kleinwohnungen Räume **				Wohnungen insgesamt
	2	2½	3	Sa.	3½	4	4½ u. mehr	Sa.	
Arbeiter . . . . .	15	20	38	73	195	44	164	403	476
Beamte . . . . .	7	13	44	64	186	53	343	582	646
Privatangestellte . . . .	3	5	9	17	249	20	278	547	564
Gewerbetreibende . . . .	1	6	6	13	32	13	90	135	148
Freie Berufe . . . . .	1	—	6	7	49	11	126	186	193
Berufslöse . . . . .	—	1	8	9	45	8	78	131	140
Nicht erfassbar (leerstehende Wohnungen)	—	—	2	2	—	—	—	—	2
	27	45	113	185	756	149	1079	1984	2169

1534 Häuser beliehen mit G.-M. 11 126 350.—

2. Sonstiges Gebiet.

Berufsgruppen	Kleinwohnungen Räume **				Kleinwohnungen Räume **				Wohnungen insgesamt
	2	2½	3	Sa.	3½	4	4½ u. mehr	Sa.	
Arbeiter . . . . .	66	8	326	400	33	247	181	461	861
Beamte . . . . .	3	6	27	36	14	75	118	207	243
Privatangestellte . . . .	4	1	21	26	2	42	37	81	107
Gewerbetreibende . . . .	—	—	21	21	3	55	99	157	178
Freie Berufe . . . . .	—	—	—	—	—	5	24	29	29
Berufslöse . . . . .	4	3	37	44	3	25	26	54	98
	77	18	432	527	55	449	485	989	1516

997 Häuser beliehen mit G.-M. 4 741 150.—

\* Erdgeschöß und ein ausgebautes Obergeschöß.

Entscheidend für die endgültige Festsetzung der Beleihung bleibt aber stets die Gewissheit, daß die vertragsgemäße Verzinsung und Tilgung der Hypothek schlimmstenfalls auch dann noch gesichert ist, wenn der vorerwähnte Krisenfall eintritt und die Mieterträge sich bis auf die Höhe der jeweiligen gesetzlichen Mieten in den Althäusern senken sollten, daß also die Hypothek sich mit einem angemessenen Abstand noch innerhalb des für diesen Fall sich errechnenden Mindestwertes hält. Wir haben für einen Gesamtbetrag von 77 Mill. M Beleihungen von rund 3200 Häusern mit 15600 Kleinwohnungen berechnet, daß

**der Bayerischen Handelsbank.**  
inhaber nach Berufen.

**B. Hdbauten.****1. Großstädte.**

Berufsgruppen	Kleinstwohnungen Räume **				Kleinwohnungen Räume **				Wohnungen insgesamt
	2	2½	3	Sa.	3½	4	4½ u. mehr	Sa.	
Arbeiter . . . . .	53	246	511	810	419	74	52	545	1355
Beamte . . . . .	14	116	258	388	567	102	306	975	1363
Privatangestellte. . . .	22	98	311	431	458	68	254	780	1211
Gewerbetreibende . . .	5	49	132	186	285	47	266	598	784
Freie Berufe . . . . .	—	21	51	72	112	11	129	252	324
Berufslöse . . . . .	5	36	82	123	130	24	70	224	347
Nicht erfassbar (leer- stehende Wohnungen)	—	—	4	4	2	2	18	22	26
	99	566	1349	2014	1973	328	1095	3396	5410
699 Häuser beliehen mit G.-M. 27830 790.—									

**2. Sonstiges Gebiet.**

Berufsgruppen	Kleinstwohnungen Räume **				Kleinwohnungen Räume **				Wohnungen insgesamt
	2	2½	3	Sa.	3½	4	4½ u. mehr	Sa.	
Arbeiter . . . . .	110	33	290	433	27	130	29	186	619
Beamte . . . . .	4	2	44	50	74	153	266	493	543
Privatangestellte. . . .	11	—	66	77	22	53	40	115	192
Gewerbetreibende . . .	2	1	67	70	19	76	77	172	242
Freie Berufe . . . . .	—	—	8	8	2	17	29	48	56
Berufslöse . . . . .	9	4	30	43	5	22	10	37	80
	136	40	505	681	149	451	451	1051	1732
360 Häuser beliehen mit G.-M. 6294 000.—									

\*\* Als Raum ist stets auch die Küche gerechnet; als ein halber Raum wird die bewohnbare Kammer gezählt.

zur Verzinsung und Tilgung unserer Hypotheken zuzüglich der üblichen Hausverwaltungskosten rund 8,4 Mill. M im Jahre nötig sind, während als Friedensmiete für diese Objekte ein Betrag von rund 8,9 Mill. M zugrunde gelegt ist. Bei Annahme eines auf die Dauer tatsächlich erreichbaren Mieterrägnisses von 150 % der Friedensmiete mit etwa 13,4 Mill. M bleibt sonach für die Verzinsung und Tilgung der Nachhypotheken ein Betrag von rund 5 Mill. M frei, so daß bei der heutigen 9 % igen Verzinsung und Tilgung hinter unseren Hypotheken noch 50 Millionen Mark in Nachhypotheken im Rahmen

der wirtschaftlichen Tragfähigkeit dieser Objekte liegen würden. Geht man aber von der gegenwärtigen gesetzlichen Miete zu 120 % als Mindestgrenze für die tatsächlichen Mieten aus, so vermindert sich dieser Betrag auf 25 Mill. RM. Hier ist erkennbar, von welch außerordentlicher Bedeutung daher die allmähliche Erhöhung des Mietniveaus in den Althäusern auch für die Sicherung der Verzinsung und Tilgung der Hauszinssteuer- und Zusatzhypotheken, damit aber auch für die Förderung der Neubautätigkeit ist. Bei den eben behandelten Beleihungen mit 77 Mill. RM ist jedoch zu berücksichtigen, daß sie sich über einen Zeitraum von etwa vier Jahren erstrecken, innerhalb dessen unsere Beleihungen prozentual fortwährend gestiegen sind. Während in den ersten Jahren die Beleihungen so niedrig sein konnten, daß für ihre Verzinsung und Tilgung nach Abzug der Lasten vielfach erheblich weniger als 100 % der Friedensmieten erforderlich waren, sind später die bei der Finanzierung an uns hinsichtlich der Beleihungshöhe gestellten Anforderungen immer gestiegen, und wir haben uns zuletzt dem auf Grund der jetzigen gesetzlichen Miete, das ist ungefähr 120 % der Friedensmiete, berechneten Mindestrentewert vielfach genähert. Darüber hinauszugehen, ist jedenfalls so lange unmöglich, als nicht das Mietniveau in den Althäusern entsprechend gestiegen ist und gestattet, bei der Mindestwertberechnung einen höheren Satz als 120 % zu verwenden. Kommt es zu einer solchen Erhöhung, so wird, soweit nicht etwa eine Steigerung der Unkosten gegenübersteht, auch eine entsprechende Ausweitung der erstställigen Beleihung im einzelnen Falle möglich sein, und damit werden wieder Hauszinssteuermittel für Verstärkung der Bautätigkeit frei.

In den weitaus meisten Fällen werden von uns die Darlehensverträge bereits auf Grund der uns vorgelegten Pläne fest abgeschlossen und die Hypotheken ins Grundbuch eingetragen. Während der Bauzeit erfolgen im engsten Benehmen mit den bei der Finanzierung als Nachhypothekengläubiger beteiligten öffentlichen Stellen auf Grund des Baufortschrittes Auszahlungen von Bauraten. Dies gibt uns Gelegenheit, ständig aufs genaueste durch unsere Sachverständigen die Qualität der Bauarbeiten nachzuprüfen. Die Kontrolle der beliehenen Anteilen erfolgt zum Teil durch Einholung von Vergleichsmaterial bei den Darlehensnehmern, zum Teil durch periodische Kontrollbesichtigungen seitens der Bank.

#### D. Die Bauherren und ihr Eigenkapital.

Neben der im Beleihungsobjekt liegenden dinglichen Deckung spielt von jeher bei der Hypothekausleihe die persönliche Haftung des Schuldners mit seinem ganzen Vermögen eine wichtige Rolle, die vor allem für die Überwindung vorübergehender Ausfälle im Grundstücksertrag von großer Bedeutung werden kann. In erster Linie gilt dies naturgemäß bei allen gewerblichen Betrieben. Aber auch bei landwirtschaftlichen und Wohnungs-Beleihungen ist diese persönliche Sicherheit nicht zu unterschätzen, und in der Vorkriegszeit mit ihrem verhältnismäßigen Kapitalreichtum ist durch sie in Krisenzeiten manche Versteigerung vermieden worden. Heute, nachdem Krieg und Inflation den Hauptteil solcher Kapitalreserven vernichtet haben, liegt die persönliche Sicherheit bei der Landwirtschaft, namentlich soweit es sich um mittleren und kleineren Besitz handelt, in der Hauptsache in dem zähen Arbeitswillen und der unermüdlichen Arbeitskraft der Besitzer und ihrer Familienangehörigen, beim Wohnungsbau in dem vom Bauherrn im Bau selbst angelegten Eigenkapital und dem Streben, sich dieses mit äußerster Kraftanstrengung zu erhalten. Schon immer war bei dieser Frage zunächst zu unterscheiden zwischen den Gelegenheitsbauherren, die ihr ganzes Vermögen oder doch einen beträchtlichen Teil davon in einem einzelnen bestimmten, vielfach schon jahrelang vorbereiteten Bauunternehmen als Daueranlage unterbringen wollten, und den gewerbsmäßigen Bauunternehmern, denen in erster Linie um einen häufigen Umsatz der von ihnen errichteten Häuser zu tun ist. Unter diesen Unternehmern gab es zweifellos zahlreiche durchaus solide Leute, die einwandfreie Neubauten schufen und ohne deren Mithilfe der Wohnungsbedarf gar nicht hätte gedeckt werden können. Es gab unter ihnen aber auch nicht wenige recht unsolide, die so gut wie ohne Eigenkapital arbeiteten und ihre Gewinne auf Kosten der Qualität der Bauten und der bei ihrer Errichtung beteiligten Lieferanten machten. Nur wird vielfach doch der Umfang dieses sogenannten „Bauschwindels“ überschätzt, indem örtliche Krisenerscheinungen zu sehr verallgemeinert werden. Nach unseren Erfahrungen wenigstens handelt es sich immerhin nur um einen Bruchteil des ganzen Materials. Am günstigsten stellte sich stets das Verhältnis des Vermögens im allgemeinen und des im Bau investierten Eigenkapitals zum beanspruchten Leihkapital bei Kleinhausbauten. Genossenschaften hatten von jeher mit knappen Eigenkapitalien zu rechnen. Trotzdem waren sie,

wenn gut geleitet und wirklich auf dem Kollektiv-Gedanken begründet, willkommene Darlehensschuldner, weil sie den Mangel an Kapitalreserven durch sorgfältige Auswahl der Mieter und pflegliche Behandlung der Wohnungen ersekten. In der Nachkriegszeit ist der eigentliche „Bauschwindler“, weil es ihm in der Regel an Gelegenheit, Spekulationsgewinne zu machen, fehlt, in der Hauptsache verschwunden. Auch der solide gewerbsmäßige Bauunternehmer tritt stark in den Hintergrund. Dagegen fallen die Gelegenheitsbauherren, soweit es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser handelt, der Zahl der ausgeführten Bauten nach sehr ins Gewicht; der Zahl der erstellten Wohnungen nach aber dürften wohl die Genossenschaften und ähnliche Kollektiv-Bauunternehmungen an der Spitze stehen.

Im Durchschnitt war das Eigenkapital beim Wohnungsbau schon von jeher schwach beteiligt. Im allgemeinen konnte mit ungefähr 15—20 % der Gesamtkosten darauf gerechnet werden. Das Kleinhäus bringt auch jetzt mindestens die gleichen, häufig sogar wesentlich günstigere Zahlen; bei größeren Anlagen aber sind selbst 10 % wirkliche Eigenmittel nur schwer aufzubringen. Wenn auch durch Arbeitgeberdarlehen, besondere Zusatzhypotheken u. ä. vorläufig Erfolg geschaffen wird, so wird doch für unsere künftige Kleinwohnungsbaupolitik gerade die Frage des Eigenkapitals mit von entscheidender Bedeutung sein. Die heutigen Errungenschaften der Wohnungsreform werden sich kaum anders als im Wege der Errichtung einheitlich angelegter und durchgeführter Großbauten und Großsiedlungen aufrechterhalten lassen und ihre Träger werden, auch wenn einmal wieder die Höhe des Zinsfußes und der Baukosten einerseits und der erzielbaren Mieten andererseits wirtschaftliches Bauen ermöglicht, auf kollektiver Grundlage beruhende Bauherren sein. Denn für die privaten Bauunternehmer werden die nötigen Kapitalien zu groß, die erreichbaren Erträge aber zu klein sein. Für die kollektiv zusammengefaßten Wohnungsinteressenten wird aber die Aufbringung des je Wohnung nötigen Eigenkapitals selbst bei Annahme eines Satzes von nur 10 % sehr schwer und jedenfalls nur in Raten möglich sein. Es werden deshalb Wege gefunden werden müssen, solche Ratenzahlungen durch Mietzuschläge sicherzustellen und sie bei der Finanzierung zu bevorzussen.

### E. Die Gesamtfinanzierung.

Neben dem Beleihungsobjekt, dem Bauherrn und seinem Eigenkapital kommt es vom Standpunkt der Sicherheit der ersten Hypothek vor allem auch noch darauf an, ob und wie die Gesamtfinanzierung gewährleistet ist. Formell hat sich darin gegenüber den Vorkriegszeiten nicht viel geändert. Die alte Dreiteilung ist geblieben: Eigenkapital, erststellige und zweitstellige Hypotheken. Innerlich aber hat sich das Schwerpunktgewicht von den ersten vollständig auf die letzteren verschoben. Von früher 60—70 % der reinen Selbstkosten sind die erststelligen Hypotheken, soweit nicht eine Ergänzungssicherheit durch öffentliche Bürgschaft dazukommt, auf 35—40 % zurückgegangen. Wenn auch damals schon, insbesondere in den letzten Vorkriegsjahren, für die Baukonjunktur die Möglichkeit der Beschaffung der höchstens 20—30 % der Kosten ausmachenden Nachhypothek wichtiger war als die Sicherstellung der ersten Hypothek, so war der Unternehmer doch in beiden Richtungen von der Lage des Kapitalmarktes abhängig. Heute ist dies grundlegend anders geworden. Der Wohnungsbau bekommt nicht mehr auf dem Wege über das langfristige Leihkapital die Initiative von der Kapitalsseite her, sondern maßgebend sind für ihn die von den Bewegungen auf dem Kapitalmarkt und damit auch wieder von den jeweiligen Konjunkturphasen unabhängig und zwangsläufig sich sammelnden Steuereingänge, die ihm in Form von Hauszinssteuer- und sonstigen öffentlichen Nachhypotheken zufließen. Nicht für die Frage, ob überhaupt, sondern nur für die Frage, ob mehr oder weniger gebaut werden kann, ist der Kapitalmarkt entscheidend. Fehlbeträge an ersten Hypotheken bewirken zwar einen Rückgang in der Gesamtzahl der Wohnungsneubauten, ein sehr erheblicher Grundstock an Neubautätigkeit kann aber allein durch die Hauszinssteuer- und sonstigen öffentlichen Hypotheken auch schlimmstenfalls aufrechterhalten werden. Damit hat der Wohnungsbau gegenüber früher im großen und ganzen beträchtlich an Stabilität gewonnen, wenn auch in den einzelnen Bauperioden Stockungen infolge formaler Schwierigkeiten bei der Verteilung der Hauszinssteuermittel nicht ausbleiben. Zum Rückgrat der ganzen Kleinwohnungsbautätigkeit sind sonach die Hauszinssteuer- und Zusatzhypotheken geworden, durch die durchschnittlich mindestens die Hälfte der ganzen zur Finanzierung nötigen Mittel bestritten wird. Wirklich echter Realkredit, das heißt Kredit, der aus dem Jahresertragsnis in landesüblicher Weise verzinst und getilgt werden kann,

ist davon aber nur ein geringer Bruchteil. Der Hauptteil dient dazu, bei der Finanzierung den Fehlbetrag an Selbstkosten zu decken, für den die erreichbaren Mieten keine ordnungsgemäße Verzinsung und Tilgung mehr bieten. Es wäre vielleicht besser, wenn dieses Verhältnis klar zum Ausdruck gebracht würde dadurch, daß der nach Deckung der Lasten und der normalen Verzinsung der erststelligen Hypothek sowie des Eigenkapitals verbleibende Ertragsüberschuß soweit als möglich zur landesüblichen Verzinsung und Tilgung von Teilen der zweiten Hypothek verwendet würde, der Rest der letzteren aber zunächst unverzinslich bliebe und erst mit der allgemeinen Hebung der Rentabilität in die normale Verzinsung und Tilgung mit einzogen würde. Wie heute die Dinge liegen, verzinsen und tilgen die Mieten, selbst wenn sie wie häufig 180 % und mehr der Kriegsmieten betragen, zum landesüblichen Zinsfuß berechnet, nicht viel mehr als 60% der Baukosten und, wenn sie sich nur in der Höhe des allgemeinen Lebenshaltungsindex bewegen, lediglich 50% davon, also kaum mehr als die erste Hypothek und das Eigenkapital. Neubaumieten, die über dem allgemeinen Index stehen, sind aber auf die Dauer undenkbar, und eine wirklich tragfähige Bauwirtschaft kann deshalb nicht auf Mietpreisen aufgebaut sein, die das allgemeine Preisniveau wesentlich übersteigen. Auf der anderen Seite können sich aber die Mieten auch auf letzterem Stande aus den weiter oben dargelegten Gründen nur behaupten, wenn die Mieten in den Altwohnungen nicht wesentlich tiefer stehen. Es kann deshalb nur wiederholt werden, daß ohne deren schrittweise Erhöhung auf das Indezniveau die Rückkehr zu geordneter Bauwirtschaft nicht möglich ist.

Wenn dann einmal die Mieten in den Altwohnungen und in den Neubauten sowie die Baukosten in die normalen Preisverhältnisse eingordnet sind, ist wenigstens eine zulässige Grundlage für die Berechnung der Größe der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Neubauten gegeben. Die Entscheidung darüber aber, inwieweit die gesamten Aufwendungen sich im Rahmen dieser Tragfähigkeit halten, hängt ausschließlich vom Zinsfuß ab, und dieser ist somit das Kernproblem der ganzen Kleinwohnungsfrage. Mit einer allmäßlichen Zinsfuß-Senkung und der damit verbundenen Erhöhung des Ertragswertes wird auf der einen Seite die Möglichkeit zur Erhöhung der erststelligen Beleihung und dadurch eine Verminderung des Betrags der Nachhypotheken Hand in Hand gehen, auf der anderen Seite eine Vergrößerung

desjenigen Betrages der Nachhypotheken eintreten, der innerhalb der Grenzen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Bauunternehmens liegt, und schließlich werden die zur Finanzierung nötigen zweiten Hypotheken wieder den Charakter echten, aus den Erträgnissen des Objekts gesicherten Realkredits annehmen. Aln sich werden damit die Zeiten der Notwendigkeit der Unterstützung des Kleinwohnungsbaues durch öffentliche Mittel und die Zwangswirtschaft überwunden, und es wird damit die Bahn für die freie Bau- und Wohnungswirtschaft offen sein. Sie wird aber nur unter der Voraussetzung zu befriedigenden Wohnungszuständen führen können, wenn nachhaltig die für die Finanzierung auch bei freier Bauwirtschaft unentbehrlichen zweiten Hypotheken zur Verfügung stehen. Dies wird für gewisse Baukategorien, namentlich Geschäftshäuser und Häuser mit großen Wohnungen sicherlich wieder wie früher, wenn auch in beschränkterem Umfange, der Fall sein. Für die große Masse der Kleinwohnungen aber wird, wenn wir nicht auf die Vorteile, die vom Standpunkt der Wohnungsexport aus gut angelegte Großbauten und Großsiedlungen bieten, verzichten wollen, schon wegen der Höhe der in Frage kommenden Beträge, das Privatkapital weder gewillt noch in der Lage sein, die Finanzierung mit zweiten Hypotheken zu übernehmen, und es werden deshalb doch wieder öffentliche Mittel, aber nicht mehr als Zuschüsse, sondern als normal zu verzinsende und zu tilgende Nachhypotheken für diesen Zweck bereitgehalten werden müssen. Das könnte ohne Inanspruchnahme des Staats- und Kommunalcredits und unter Vermeidung jeden Zuschußcharakters dadurch geschehen, daß bestimmte Teile des Hauszinssteuer-Erträgnisses für diesen Zweck dauernd sichergestellt und unter Ausschluß aller politischen Einflüsse durch rein auf privatwirtschaftlicher Basis beruhende Institute dem Kleinwohnungsbau als echter zweitstelliger Realkredit zugeführt werden. Mit ihrer Hilfe kann dann auch an die Lösung der nächstwichtigen wohnungspolitischen Aufgabe, das ist die Finanzierung der Sanierung ungenügender Altwohnungen, herangetreten werden. Die Schaffung einer solchen oder ähnlichen Organisation für zweitstelligen Realkredit stellt demnach für die spätere Zukunft nach Aufhebung der Zwangswirtschaft eine Lebensfrage für die gesunde Weiterentwicklung unseres Wohnungswesens dar.

### F. Zwangsverfahren.

In vorstehendem ist der Versuch gemacht, auf die Hauptgesichtspunkte hinzuweisen, die für die Kapitalgebenden Kreise vom Standpunkt der Zweckmäßigkeit und Sicherheit ihrer Kleinwohnungsbeleihungen maßgebend sind. Den wirklichen Prüfstein nach dieser Richtung bildet aber für jede Hypothekbeleihung der Ernstfall, wenn im Laufe der Vertragsdauer durch unvorhergesehene Umstände die Verzinsung und Rückzahlung des Kapitals gefährdet wird.

Wir können von der Vorkriegszeit sagen, daß der Eingang der Zinsen und Tilgungen aus Kleinwohnungsbeleihungen sich im großen ganzen im Rahmen des Durchschnitts aller Schuldnergruppen hielte, und daß uns trotz wiederholter schwerer Wohnungsnoten aus unseren Kleinwohnungsbeleihungen keine nennenswerten Verluste erwachsen sind (im Durchschnitt der letzten zehn Friedensjahre waren wir jährlich mit nur 1,25 % unserer sämtlichen städtischen Beleihungen an Zwangsversteigerungen beteiligt). In der Nachkriegszeit sind die Verhältnisse natürlich vorläufig noch sehr günstig gelagert. Rückstände und Zwangsverfahren bilden bis jetzt bei Beleihungen von Kleinwohnungsneubauten seltene Ausnahmen. Wir müssen uns aber darüber klar sein, daß örtliche Krisen auch in Zukunft nicht ausbleiben können und daß es dann auch häufiger zu Zwangsvollstreckungen kommen wird. Für den erststelligen Hypothekengläubiger lag früher in diesem Falle neben dem dinglichen Wert des Objektes eine nicht unerhebliche Verstärkung der Sicherung in dem Interesse der privaten Nachhypothekengläubiger, sich ihre Forderung im Notfall durch Einstiegerung des Objektes unter Aussichtung der ersten Hypothek zu erhalten. Heute stehen nach den ersten Hypotheken in mindestens gleicher Höhe öffentlich-rechtliche Nachhypotheken. Die Objekte sind vielfach sehr umfangreich, und ihre Erwerbung und Verwaltung stellt große Anforderungen. Für die künftige Beleihungspolitik der Hypothekenbanken ist es deshalb von größter Wichtigkeit, Gewissheit darüber zu haben, wie sich die öffentlichen Nachhypothekengläubiger im Ernstfalle bezüglich der Einstiegerung verhalten werden. Ein enges Zusammengehen mit den erststelligen Gläubigern, namentlich auch hinsichtlich der Anwendung des Zwangsverwaltungsverfahrens, wäre sicher sehr zu begrüßen.

### III. Erhaltung der Realkreditorganisation.

Wir haben bisher in den Hauptzügen geschildert, wie die privaten Hypothekenbanken glauben, den ihnen obliegenden Aufgaben bei der Beschaffung und Verteilung des für den Kleinwohnungsbau benötigten erftstelligen Realkredits gerecht werden zu können, und ihre Auffassung davon dürfte sich wohl weitgehend mit den Interessen der für diesen Wirtschaftszweig kapitalsuchenden Kreise decken. Dies wird auch neuerdings im Gegensatz zur Vorkriegszeit im allgemeinen von den für die Wohnungsbautätigkeit maßgebenden Stellen anerkannt, nur hinsichtlich der Darlehensbedingungen begegnet man noch manchen Ortes Mißverständnissen, und deshalb sei ein Wort hierüber gestattet. Die Erkenntnis, daß die Menge und der Zinsfuß des verfügbaren Kapitals nicht vom guten Willen der Banken, sondern von der Gesamtlage des langfristigen Kapitalmarktes abhängt, ist jetzt so ziemlich zum Allgemeingut geworden. Das gleiche gilt von dem Verständnis dafür, daß bei langfristigen Darlehensverträgen während der Vertragsdauer die Verzinsungsbedingungen vom Zinsfuß der auf ihrer Grundlage ausgegebenen Pfandbriefe abhängig bleiben und von den zwischenzeitlichen Schwankungen des allgemeinen Zinsfußes nicht beeinflußt werden können. Über die Höhe des von den Banken für sich in Anspruch genommenen laufenden Zinsgewinnes, nämlich der Differenz zwischen Pfandbrief- und Darlehenszins, wird vielfach noch beanstandet und ebenso der Betrag der einmaligen Abzüge bei der Darlehensauszahlung, wenigstens soweit er über den Ersatz des Disagioverlustes bei der Pfandbriefemission hinausgeht. Dem liegt ein Mangel an genauer Kenntnis des finanziellen Aufbaues der privaten Hypothekenbanken zugrunde. Was zunächst die einmaligen Abzüge anlangt, so stellen sie auch in ihrem nach Deckung des Disagioverlustes verbleibenden Reste keineswegs einen reinen Gewinn der Banken dar, sondern aus ihnen müssen nicht nur die Ausgaben für die Pfandbriefherstellung und die Börseneinführung usw., sondern vor allem auch noch die an die Pfandbriefvertriebsstellen zu zahlenden Bonifikationen bestritten werden. Letztere hatten zweifellos in den ersten Jahren nach der Währungsstabilisierung einen zwar aus den Verhältnissen der Übergangszeit erklärbaren, aber nicht berechtigten Umfang angenommen, sind jedoch inzwischen wesentlich zurückgegangen und bewegen sich heute in Grenzen, die unter Berücksichtigung der auch bei den Vertriebsstellen gegenüber der Schriften 177, II.

Vorkriegszeit gewaltig angewachsenen Generalunkosten als verhältnismäßig angemessen erscheinen. (Vor dem Kriege schwankten die Bonifikationssätze zwischen 0,5 und 1 %, jetzt zwischen 1 und 2 %.) Die Hypothekenbanken haben aber diese Bonifikation für alle verkauften Pfandbriefe zu zahlen, gleichgültig ob der Verkaufserlös zur Hingabe neuer Darlehen dient oder zum Ankauf zurückliegender Pfandbriefe verwendet werden muß. Nur im ersten Falle aber stehen den Ausgaben für Bonifikation auch Einnahmen aus Darlehensprovisionen gegenüber, im zweiten Falle gehen die Auslagen ausschließlich zu Lasten der Bank. Die daraus sich ergebenden Verluste nehmen in Zeiten, die, wie das Jahr 1929, sehr erhebliche Pfandbriefrückflüsse bringen, einen um so größeren Umfang an, je mehr die Banken sich bemühen, durch Aufnahme der auf dem Markt angebotenen Pfandbriefe die Kurse zu stützen. Der Ausgleich für diese Ausfälle kann nur durch Erhöhung des Durchschnitts der Darlehensprovisionen erreicht werden, und in letztere müssen deshalb nicht nur die Bonifikationen für solche Pfandbriefverkäufe, aus deren Ertrag neue Hypotheken gewährt werden konnten, sondern auch für solche eingerechnet werden, deren Erlös zur Aufnahme der auf den Markt kommenden Pfandbriefe dienen mußte. Andererseits kommt aber den Darlehensnehmern auch der Vorteil zugute, daß durch die ständige Kursregulierung seitens der Bank die Pfandbriefkurse möglichst hoch gehalten und demgemäß die Disagioverluste vermindert werden.

Bei der Frage des laufenden Zinsgewinnes der Banken (Unterschied zwischen Pfandbrief- und Darlehens-Zins) wird vielfach übersehen, daß hieraus nicht nur die allgemeinen Unkosten für die Verwaltung der Hypotheken beglichen werden müssen, die bei Instituten mit kleiner Stückelung, verglichen mit der Vorkriegszeit für den gleichen Gesamt-Hypothekenbetrag, auf das Mehrfache gestiegen sind; es stehen vielmehr diesen Einnahmen zwangsläufig auch Aufwendungen für Dividendenzahlungen und Steuern gegenüber. Denn nach den Bestimmungen des Hypothekenbankgesetzes muß für jede neue Pfandbriefausgabe und Hypothekenausleihe auch eine entsprechende Erhöhung des Aktienkapitals und der Reserven vorliegen, und jedes Hypothekengeschäft muß deshalb anteilig die zur Zahlung der Dividende und Steuern nötigen Mittel erbringen. Ohne entsprechende Dividende ist keine Vermehrung des Aktienkapitals, ohne diese keine Erweiterung des Pfandbriefumlaufs und der Hypothekenausleihungen möglich. Der

als normal anerkannte  $\frac{1}{2}\%$ ige Zinsgewinn deckt bei allen Darlehensbeträgen unter 9000 RM noch nicht einmal die reinen Verwaltungskosten, geschweige denn daß daraus Zuschüsse für die Aufwendungen an Dividenden, Steuern und unerlässlichen Reservestellungen möglich wären. Es ist deshalb klar, daß vor allem Banken, bei denen die Klein- und Mitteldarlehen überwiegen<sup>1</sup>, sich mit einem  $\frac{1}{2}\%$ igen Zinsgewinn daraus nicht mehr begnügen können, besonders dann nicht, wenn die Darlehen als seitens der Bank dauernd unkündbare Tilghypotheken gegeben sind und demnach für die Bank niemals Gelegenheit zur späteren Erhöhung des Zinsfußes oder Vereinnahmung einer Prolongationsgebühr bieten. Es müßt deshalb, so bedauerlich dies an sich ist, der Spannungsgewinn für derartige Klein- und Mitteldarlehen erhöht werden, sonst wird die Bank allmählich gezwungen, sich vom Kleingeschäft und Amortisationsystem mehr und mehr fernzuhalten. Wenn in dieser Richtung nicht ein Ausgleich möglich ist und insbesondere diese Gesichtspunkte nicht auch bei der Besteuerung beachtet werden, kann der Zeitpunkt kommen, wo die privaten Hypothekenbanken vor die Frage gestellt werden, ob sie diese Art von Darlehensgeschäften nicht den von Dividendenrücksichten unabhängigen und keiner steuerlichen Belastung unterliegenden öffentlich-rechtlichen Instituten überlassen müssen. Der Realkredit im ganzen würde aber durch das Ausscheiden der privaten Hypothekenbanken aus dem Kleindarlehensgeschäft sicherlich eine beträchtliche Schwächung erfahren, und wenn die privaten Realkreditorganisationen erklären, daß sie nur unter Bedingungen arbeiten können, die die Aufrechterhaltung ihrer gesunden Grundlage ermöglichen, so dürften auch hier wieder die Interessen der kapitalsuchenden Kreise letzten Endes mit denen der Banken gleichlaufend sein.

## Schlußwort.

Vier Hauptprobleme sind es, die, wie der hier in gedrängter Form gegebene kleine Ausschnitt aus der Praxis zeigt, sich für alle mit der Wohnungsbaufinanzierung Befassten immer wieder in den Vorde-

<sup>1</sup> Bei unserem Institut beträgt z. B. der Durchschnitt der seit 1924 neu gewährten Hypotheken bis je 100000 RM rund 9000 RM, die Zahl der Posten mit mehr als je 100000 RM nur rund 170, und von den insgesamt 14924 Neubeteiligungen liegen 11729 unter 10000 RM mit einem Durchschnitt von 3640 RM (vgl. Tafel 5b Seite 80).

grund drängen und von deren glücklicher Lösung die allmähliche Gefundung unseres Wohnungswesens abhängt: für die nächste noch von der Zwangswirtschaft beherrschte Zeit die Probleme des Zinsfußes, des Eigenkapitals und der Erhöhung der Altmieten, für die fernere, wieder auf freier Wohnungswirtschaft beruhende Zukunft vor allem noch das Problem der zweiten Hypotheken.

In keiner dieser Lebensfragen des Wohnungsbau's gibt es zwischen den Kapitalsuchenden und den Kapitalgebenden Kreisen unbereinbare Interessengegensätze, und je fester die Überzeugung hiervon allenthalben Wurzel faßt, desto eher werden jene Fragen einer befriedigenden Regelung zugeführt werden können. Denn nur wenn gegenseitig das Bestreben herrscht, sich auch in die Lage des anderen Teiles hineinzudenken und dessen Gebundenheiten Rechnung zu tragen, wird ein Weg gefunden werden können, auf dem gemeinsam das beiden Teilen gleich erwünschte Ziel erreicht werden kann. Selbstverständlich ist dabei allerdings, daß dies nur im Rahmen der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und unter tatkräftiger Mitwirkung der hierzu berufenen öffentlich-rechtlichen Faktoren möglich sein wird.

---

# **Der öffentlich-rechtliche und genossenschaftliche Realkredit für die Finanzierung des Wohnungsneubaus.**

## I.

**Die Leistungen der öffentlich-rechtlichen  
und genossenschaftlichen Realkreditorganisationen.**

Von

**Bruno Schwan,**

Bürgermeister a. D., Geschäftsführer des Deutschen Vereins für Wohnungsbau, Berlin.

## II.

**Die Probleme in der Praxis der Realkreditversorgung  
des Wohnungsbaus.**

Von

**Dr. Herbert Lubowksi,**

Justitiar der Preußischen Landespfandbriefanstalt, Berlin.



I.

**Die Leistungen  
der öffentlich-rechtlichen und genossenschaftlichen  
Realfreditorganisationen.**

Von

**Bruno Schwan,**

Bürgermeister a. D., Geschäftsführer des Deutschen Vereins für Wohnungsbau, Berlin.

---

## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
A. Einleitung . . . . .	105
B. Die öffentlich-rechtlichen und genossenschaftlichen Realkredit-	
institute in der Nachkriegszeit . . . . .	107
a) Öffentlich-rechtliche Realkreditinstitute örtlichen Charakters . . . . .	108
b) Provinzliche öffentlich-rechtliche Kreditinstitute . . . . .	112
c) Zentrale (Bundes-) Realkreditanstalten . . . . .	114
d) Genossenschaftliche Realkreditinstitute . . . . .	119
e) Die öffentlich-rechtlichen Versicherungsanstalten . . . . .	120
C. Die Gemeinden als Vermittler von Hausszinsteuerhypotheken	125

---

## A. Einleitung.

Daß Krieg und Inflation auf dem Gebiete des Wohnungswesens grundlegende Veränderungen gegenüber den Vorkriegszuständen gebracht haben, ist eine Tatsache, die schon um deswillen nahezu jedem Deutschen fühlbar geworden ist, weil jeder Einzelne, sei es als Mieter, sei es als Vermieter, mehr oder weniger dadurch in Mitleidenschaft gezogen worden ist. Um meisten ist dies natürlich bei der großen Schar derjenigen der Fall, die unmittelbar unter der Wohnungsnott leiden und die sich heute noch mit einer unzulänglichen Behelfsunterbringung abfinden müssen. Im Zusammenhang damit steht der vielfach geradezu erbittert geführte Streit um die „Wohnungzwangswirtschaft“. So tiefgehend und so bedauerlich diese Gegensätze auch sind, so unüberbrückbar sie erscheinen — und zwar nicht nur wegen der technischen Schwierigkeit, ihrer Herr zu werden, sondern weil sie einen politischen Beigeschmack bekommen haben, der ihren Ausgleich fast unmöglich erscheinen läßt —, sie müssen ihr Ende finden und sie werden es automatisch in dem Augenblick finden, wo die Zwangswirtschaft ihr Ende gefunden haben wird, wo Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt einander wieder die Waage halten und wo die Mietbildung sich ohne behördliche Einmischung unter dem Druck der Konkurrenz nach rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten vollzieht.

So sehr daher die Auffassung verbreitet sein mag, daß hierin die wesentlichste Veränderung auf diesem Wirtschaftsgebiete gegenüber der Vorkriegszeit bestehe, der Eindruck ist irrig. Wesentlich tiefer greifend und mehr grundsätzlicher Natur und darum dauernder ist die Veränderung, die nicht im Wohn- und Mietrecht, sondern in der Struktur der Wohnungsproduktion eingetreten ist. Die Träger des Wohnungsbau, das heißt der Kreis derer, die als Unternehmer für den Wohnungsbau auftreten, die Methoden und die Quellen seiner Finanzierung und das Produkt selbst (Haus- und Wohnform) unterscheiden sich so wesentlich und so grundlegend von dem in der Vorkriegszeit üblichen, daß hierin die hauptsächlichste, die eigentliche und die dauernde Wandlung zu erblicken ist, deren Untersuchung zwangsläufig zu Vergleichen mit den früheren Zuständen herausfordert.

Im folgenden sollen die Wandlungen auf dem Gebiet der Baufinanzierung, soweit sie das öffentliche Realkreditwesen berühren, behandelt werden. Wie notwendig hier Wandlungen und Reformen waren, beweist der Umstand, daß die vor Kriegsausbruch eingesetzte Immobilarkredit-Kommission, die das Ergebnis ihrer Untersuchung in den Jahren 1914/15 vorgelegt hat, ihren Sachverständigen die Frage gestellt hat:

„Welche Mißstände bestehen bei der Beschaffung des städtischen Immobilarkredits und auf welche Ursachen sind diese Mißstände zurückzuführen?“

Alle befragten Sachverständigen haben damals die Hauptfrage der Reformbedürftigkeit grundsätzlich bejaht, und lediglich in der Auffassung über die Ursachen gingen sie je nach ihrer wirtschaftlichen Einstellung auseinander.

Im Band 177 I dieser Schriftenreihe hat Professor Pribram sich eingehend mit den allgemeinen Fragen der Wohnbaufinanzierung befaßt, und es mag genügen, an dieser Stelle auf die ausführlichen und gründlichen Ausführungen in dieser Arbeit zu verweisen.

Nur auf einen Punkt der Neubaufinanzierung, der seit Jahren schon ein Gegenstand ernster Sorge war, möchten wir nicht unterlassen besonders hinzuweisen, und das ist die Frage der Beschaffung der zweiten Hypothek. Der Umstand, daß die erste Hypothek mit 60 % ausging, und die Gefahr der Entwertung des Beteiligungssubjektes durch Überalterung, namentlich beim Fehlen der Tilgung des erststelligen Darlehens, sowie die rapide technische Entwicklung auf dem Gebiete des Wohnungszubehörs, Be- und Entwässerung, Beleuchtung, Fahrstuhl, die relativ junge Bauten durch Unmodernwerden entwertete, mußten die nachstellige Beteiligung in ihrer Sicherheit gefährden.

Eine Lösung dieser Schwierigkeiten hat die Vorkriegszeit nicht gefunden. Das Bürgschaftsförderungsgesetz von 1919 konnte den allgemeinen Schwierigkeiten nicht abhelfen, da es nur dem Zweck dienen sollte, die Finanzierung der Wohnungen für Staatsbedienstete zu erleichtern, und die Stadthaften, bei deren Gründung in der Hauptsache der Gedanke mit leitend gewesen ist, dem Bedürfnis nach nachstelligem Realkredit abzuhelfen, konnten dieser Aufgabe nicht gerecht werden, da sie zur Zeit ihres Entstehens in der Befriedigung des Realkreditbedürfnisses zur ersten Stelle eine zunächst dringlichere Forderung erblieben mußten.

Gerade in diesem Punkte hat uns die Nachkriegszeit eine grundlegende Wandlung gebracht. Diese Wandlung ist zum Teil damit verknüpft, daß sich auch hinsichtlich der Träger des Wohnungsbauens und der Wohnungsbauweise wesentliche Veränderungen vollzogen haben. Der Bauunternehmer der Vorkriegszeit ist verschwunden und hat großen Baugenossenschaften und Baugesellschaften sowie kapitalkräftigem Großunternehmertum das Feld geräumt. Die Qualität des Geschaffenen hat sich wesentlich gewandelt und nicht nur der Flachbau, auch das mehrgeschossige Miethaus entwickelt sich nach Grundsätzen, die eine deutliche und bewußte Abkehr von den Vorkriegsmethoden darstellen. Inwieweit die öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute bei diesen Wandlungen direkt oder indirekt beteiligt sind, inwieweit auch hier noch Mängel bestehen, werden die weiteren Untersuchungen ergeben.

## B. Die öffentlich-rechtlichen und genossenschaftlichen Realkreditinstitute in der Nachkriegszeit.

Das wesentlichste Kennzeichen der in Deutschland bestehenden Methoden für die Finanzierung des Wohnungsbauens ist ihre Buntschekigkeit. Während in England und Amerika die hauptsächlichsten Träger der Geldbeschaffung für den kleineren Wohnungsbau die Building societies und die Building and Loan Associations sind, genossenschaftlich aufgezogene Sparvereinigungen, die nicht in erster Linie für den Sparer selbst, sondern für den gesamten Realkreditmarkt tätig sind und sich dadurch beispielsweise von der neuen Bausparkassenbewegung in Deutschland<sup>1</sup> wesentlich unterscheiden, sind wir bei uns im Laufe der histo-

---

<sup>1</sup> Die deutschen Bausparkassen erstreben eine Steigerung des Kapitalszuflusses zum Wohnungsbau durch die Propagierung des Eigenheimgedankens und durch den Anreiz, der dem lotterieähnlichen Charakter der Kapitalbeschaffung anhaftet. Ihre Mittel stehen nicht dem allgemeinen Wohnungsbaumarkt, sondern nur den Mitgliedern einer „kollektiv“ sparenden Spargemeinschaft je nach der Reihenfolge der Auslösung zur Verfügung. — Wgl. im übrigen die Ausführungen S. 187. Die immer mehr steigende Bedeutung der Bausparkassenbewegung für die Finanzierung des Wohnungsbauens läßt sich aus der Veröffentlichung von 20 privaten Bausparkassen, worunter sich alle größeren befinden, entnehmen. Hieraus ergibt sich, belegt für den 31. Dezember 1929, den 1. April 1930 und dazwischenliegende Termine, die Gesamtzahl der Bausparverträge bei diesen Gesellschaften auf 140000, die über eine Sparsumme von 1715000000 M<sup>r</sup> lauten. Hierunter befindet sich die größte, die Gemeinschaft der Freunde, früher Wüstenrot,

rischen Entwicklung zu den vielfältigsten Einrichtungen in der Realkreditbeschaffung gekommen. Abgesehen davon, daß alles historisch Gewordene, sofern es sich am Leben zu halten vermag, seine Gesundheit und Zweckmäßigkeit schon allein durch die Tatsache seines Fortbestandes erweist, liegt in der so vielfältigen Möglichkeit der Geldbeschaffung für den Wohnungsbau auch die Gewähr für die bis an die Grenze gehende Auskämmung des Kapitalmarktes. Private Geldgeber (Einzelpersonen und private Hypothekenbanken) auf der einen und Organisationen des öffentlichen und genossenschaftlichen Realkredits auf der anderen Seite sind nicht die einzigen Unterschiedlichkeiten.

### a) Öffentlich-rechtliche Kreditinstitute örtlichen Charakters.

In der in diesem Beitrag zu behandelnden Gruppe haben wir eine größere Anzahl von Geldgebergruppen zu unterscheiden, die wieder in sich nach den verschiedensten Gesichtspunkten arbeiten und ihre Mittel den verschiedensten Geldquellen verdanken. Sowohl ihrer zeitlichen Entstehung wie ihrer Bedeutung für die Finanzierung des Wohnungsbauens nach sind hier die öffentlichen Sparkassen in erster Linie zu nennen. Die ihnen zufließenden Mittel sind Spareinlagen, die ihrer Natur nach überwiegend kurzfristig angelegt werden. Der Umstand, daß besonders in der Vorkriegszeit ein größerer Teil dieser Einlagen als echtes Spar-Kapital, das heißt als langfristige Anlage zu betrachten war und daß die verschiedenen lange Anlagedauer der übrigen Kapitalien durch den Zufluss neuer Mittel einen stetig ausreichend hohen Fundus für langfristige Weiterbegebung ergab, setzte die Sparkassen in den Stand, schon seit langem sich maßgeblich als Geldgeber für den langfristigen Realkredit zu betätigen. Das Ausmaß ihrer Beteiligung am Hypothekarkredit in der Vorkriegszeit und die Bedeutung, die dieser Teil ihrer Finanzierungstätigkeit im Verhältnis zum Spareinlagenbestand hatte, veranschaulicht die Tatsache, daß von 19690 Millionen *M* Spareinlagen

jetzt Ludwigsburg, mit 59047 Bausparverträgen, lautend über 867416980 *M*. Berücksichtigt man, daß hierbei etwa 80 kleinere Bausparkassen mit mindestens je 250, aber auch bis zu mehreren 1000 Mitgliedern, sowie die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen, die den Sparkassen angegliedert sind, nicht erfaßt sind, so kommt man bei vorsichtiger Schätzung auf etwa 178000 Bausparer mit 2145000000 *M* Bausparsumme. Die Zuteilungen betragen bisher etwa 10% dieser Summe, sind also mit etwas über 200 Millionen Mark in Ansatz zu bringen.

bis zum Jahre 1913 13116 Millionen *M.*, das heißt 66,6 % der Spareinlagen, auf die Anlage in Hypotheken entfallen. Ihre Bedeutung für die Kapitalbildung ergibt sich aus folgenden Ziffern des Spareinlagebestandes (für das heutige Reichsgebiet).

Ende 1913 . . .	19 037,5	Mill. <i>R.M.</i>	Ende 1927 . . .	4 693,0	Mill. <i>R.M.</i>
" 1924 . . .	608,0	" <i>R.M.</i>	" 1928 . . .	7 006,7	" <i>R.M.</i>
" 1925 . . .	1 693,8	" <i>R.M.</i>	" 1929 . . .	9 015,6	" <i>R.M.</i>
" 1926 . . .	3 201,4	" <i>R.M.</i>			

Die Sparkassen sind im Laufe der Zeit zu beliebten Institutionen auf dem Realcreditgebiete geworden. Diese Popularität verdanken sie verschiedenen Gründen. Einer der nächstliegenden ist die Billigkeit ihres Kredits. Das hat einmal seinen Grund darin, daß der Zinsatz für Spareinlagen niedriger ist als der für Pfandbriefe übliche. Bei einer bescheidenen Verdienstspanne, die in der Vorkriegszeit etwa 1 % betrug, ergab sich ein Hypothekenzinsatz, der immer niedriger war als der für Hypotheken der Hypothekenbanken. Dazu kam die Pariauszahlung, da Kurseinflüsse bei der Kreditgebarung der Sparkassen keine Rolle spielten. Daß sich die Sparkassen mit einer bescheidenen Verdienstspanne begnügen konnten, liegt einmal daran, daß ihre Spesenbelastung geringer ist und daß sie nicht genötigt sind, für ein Stammkapital Dividende auszuschütten. In ihrer Geschäftsbetätigung sind sie satzungsmäßig auf den politischen Bezirk (Kreis, Stadt, Gemeinde) beschränkt, der ihr Träger ist. Setzt das auf der einen Seite ihrem Geschäftsumfang Grenzen, die in der wirtschaftlichen Kraft des Bezirkes begründet sind, so hat es auf der anderen Seite für die Kasse den Vorteil der Steigerung der Sicherheit ihrer Anlage infolge genauerer Kenntnis der wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers bzw. des Objekts und für den Kreditnehmer den des bequemeren und formloseren Weges, um zu seinem Kredit zu gelangen. Mündliche Verhandlung und in kleineren Orten oft persönliche Bekanntschaft mit den Beamten der Sparkasse erleichtern das Geschäft. Die Sparkassen als Gründungen öffentlich-rechtlicher Körperschaften verfolgen gemeinnützige Zwecke, nämlich die, „die wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungskreise zur Begründung, Erhaltung oder Verbesserung ihrer Existenz mit Kredit zu versorgen“.

Hieraus ergibt sich auch, daß die Sparkassen in ihrer Kreditpolitik, soweit sie der Wohnbauförderung dient, das kleinere Objekt bevorzugen. Die Durchschnitts-Wohnbauhypothek betrug zu Ende des Jahres 1928 5500 *M.*

Während des Krieges war das Realkreditgeschäft der Sparkassen immer mehr zurückgegangen, teils wegen des Rückgangs der Bautätigkeit, teils wegen ihrer Finanzpruchnahme für die Kriegsanleihen. In den Inflationsjahren sind erhebliche Hypothekenwerte in entwertetem Gelde zurückgezahlt worden, so daß auch das Vermögen der Sparkassen zum großen Teil vernichtet wurde. Neubekleihungen wurden wenig gegeben und entwerteten auch in kürzester Frist. Im Jahre 1923, auf der Höhe der Inflation, war der tiefste Stand in den Hypothekenanlagen erreicht. Von den Gesamtspareinlagen waren 1,18 % hypothekarisch angelegt. Aber auch nach der Stabilisierung der Währung ging es zunächst nur langsam aufwärts. Der außergewöhnlich hohe Zinsfuß schreckte viele Geldnehmer ab, sich langfristig zu binden, ganz zu schweigen davon, daß die Bildung von Sparkapital natürlich nur sehr zögernd einzog.

Hatte, wie oben bereits erwähnt, der Hypothekenbestand im Jahre 1913 66,6 % des Spareinlagenbestandes ausgemacht, so war er 1924 auf 13,1 % (79,6 Mill. M) gesunken, aber er stieg dann schnell und betrug<sup>2</sup>:

1925	bereits	21,9 %	(372,0	Mill. M)
1926	"	31,1 %	(994,8	" "
1927	"	43,9 %	(2063,3	" "
1928	"	44,5 %	(3118,5	" "
1929	"	45,1 %	(4070,0	" "

Hiervon sind nach Schätzung des Institutes für Konjunkturforschung 2200 Millionen M dem Wohnungsbau zugeflossen. Darüber hinaus aber haben die Sparkassen den Wohnungsneubau gefördert, indem sie den Gemeinden erhebliche Mittel als Kommunalkredit für Wohnungsneubauzwecke zur Verfügung stellten. Das Statistische Jahrbuch deutscher Städte berichtet aus 91 deutschen Städten, daß im Jahre 1926/27 neben 110,5 Millionen M, die die Bauherren in diesen Städten unmittelbar von den Sparkassen erhielten, die Städte selbst noch 34 Millionen M für Wohnungsneubauzwecke hergegeben haben, die sie in Form von Kommunaldarlehen bei ihren Sparkassen aufnahmen. Im Jahre 1927/1928 waren diese Zahlen auf 237,52 bzw. 56 Millionen M gestiegen. Im ganzen haben die Sparkassen von 1924 bis 1928 rund

---

<sup>2</sup> 1913, 1927—1929 Wirtschaft und Statistik. 1924—1926 Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich.

2,5 Milliarden RM dem Wohnungsbau zugeführt, davon allein im Jahre 1928 mehr als 750 Millionen RM.

Mit diesen hohen Beträgen haben die Sparkassen vielfach schon die Grenze überschritten, die ihnen durch ihre Satzungen und das Gesetz in der Anlage ihrer Gelder gezogen sind.

15—25 % des Sparkassenvermögens sind auf Grund des Anlegungsgesetzes Preußens und verschiedener Länder in Inhaberpapieren des Reiches und der Länder anzulegen,

25 % kann der Gewährsverband (Kreis, Stadt) für seine Bedürfnisse in Anspruch nehmen,

10 % sind aus Liquiditätsgründen zurückzustellen,

so daß 50—60 % in ihrer Verwendung beschränkt sind. Berücksichtigt man ferner, daß das Personalkreditbedürfnis in den Kreisen des Kleinhandels und Gewerbes gerade bei den Sparkassen die eigentliche und fast einzige Befriedigung findet, so wird man zugeben, daß eine über 40 % hinausgehende Leistung der Sparkassen als außerordentlich anzusprechen und auf die Dauer kaum zu erzielen ist.

Die Wege, auf denen die Sparkassen ihre Mittel dem Wohnungsbau zuführen, sind verschieden. Wir haben einzelne Sparkassen, die nur mit Einzelbauherren verkehren, andere unterstützen aber auch sehr wesentlich die Tätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften. Wieder andere geben die Gesamtheit der bei ihnen verfügbaren Mittel an die Stadtgemeinde, die damit entweder den Eigenbau oder die Bautätigkeit für gemeinnützige Unternehmungen fördert. Wie oben bemerkt, bleibt die Höhe der Zinsen, die von den Sparkassen für Hypothekendarlehen gefordert werden, in der Regel hinter der der übrigen Kreditinstitute zurück. Im Jahre 1928 lag der Zinssatz im Durchschnitt zwischen 8 und 9 %. Die Auszahlung erfolgt durchweg pari, nur einzelne Sparkassen haben sich einen einmaligen Prüfungskostenbeitrag von  $\frac{1}{4}$ —1 % zahlen lassen.

Die vom Deutschen Sparkassen- und Giroverband aufgestellte Musterfassung für Sparkassen billigt die Forderung, daß Hypotheken planmäßig getilgt werden sollen. Das ist heute die Regel geworden, während in der Vorkriegszeit die Hypotheken größtenteils ohne Tilgung auf mehrere Jahre unkündbar gegeben wurden. Vollige Unkündbarkeit ist bei Sparkassendarlehen schon aus dem Grunde unmöglich, weil auch die den Sparkassen zufließenden Mittel innerhalb mehr oder weniger langer

Frist kündbar sind. Die Beleihungsgrenze liegt bei erststelligen Hypotheken auf Neubauten innerhalb von 40% des nachgewiesenen Bau- und Bodenwertes und darf über 60% des durch Schätzung ermittelten Verkehrswertes nicht hinausgehen. Bei einer über 50 % des Verkehrswertes hinausgehenden Beleihung ist der übersteigende Teil mit mindestens  $\frac{1}{2}\%$  der Gesamtbeleihung jährlich zu tilgen. Wenn auch die Beschaffung des für die Restfinanzierung des Neubaues erforderlichen Eigenkapitals bei der wirtschaftlichen Lage in Deutschland in der Nachkriegszeit immer steigende Schwierigkeiten bereitet hat, so setzten, wie sämtliche übrigen Finanzierungsinstitute, auch die Sparkassen bei ihrer Beleihung voraus, daß der Darlehnsnehmer in der Lage ist, von den Gesamtbaukosten etwa 10—20% aus eigenen Mitteln zu beschaffen. Hierbei leisten sie ihm Hilfe dadurch, daß sie sich zur Ansammlung von Sparbeträgen zur Verfügung stellen und dem Sparer, der deshalb mit ihnen in Verbindung tritt, bevorzugte Berücksichtigung bei der erststelligen Beleihung versprechen. Neuerdings haben sie sich auch dem kollektiven Bausparsystem zugewandt, das darauf beruht, daß sich eine Anzahl von Zwecksparenden zu einer Gemeinschaft zusammenschließt, die sich zur regelmäßigen Einzahlung von Sparbeträgen verpflichten und damit das Recht auf ein Darlehen aus der gemeinsamen Kasse erwerben. Die Verteilung der Darlehen erfolgt entweder durch das Los oder nach irgendwelchen sachlichen Gesichtspunkten, die satzungsmäßig festgelegt werden.

### b) Provinzliche öffentlich-rechtliche Kreditinstitute.

Während der Geschäftskreis der Sparkassen satzungsmäßig örtlich begrenzt ist, hat es eine andere wichtige Gruppe öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten übernommen, die Tätigkeit der Sparkassen zu ergänzen, indem sie ihr Arbeitsgebiet auf den Bereich einer ganzen Provinz oder eines Landes ausdehnen. In den Ländern Braunschweig, Hessen, Oldenburg und Thüringen haben es die betreffenden Staatsbanken übernommen, den erforderlichen Kredit für den Kleinwohnungsbau zu beschaffen, während in den westlichen Provinzen die Landesbanken diese Ausgabe übernehmen. In Westfalen wurde im Jahre 1921 zu diesem Zwecke an die Landesbank ein besonderes Pfandbriefamt für den Kleinwohnungsbau (das Westfälische Pfandbriefamt für Hausgrundstücke) angegliedert. Gegen diese fortschrittliche Entwicklung blieben die übrigen preußischen Provinzen — und zwar namentlich die östlichen —

erheblich zurück. Erst unter dem Einfluß der immer mehr erstarkenden Kreditgenossenschaften gewann auch der Gedanke Boden, in ähnlicher Weise, wie es schon seit den Zeiten Friedrichs des Großen auf dem Gebiete des ländlichen Realkredits mit den Landschaften geschehen war, Pfandbriefanstalten auf genossenschaftlicher Grundlage zur Finanzierung des Wohnungsbauens ins Leben zu rufen. So entstanden die Stadtschaften. Da es sich aber in der Praxis als unmöglich herausstellte, die Gesamtheit des städtischen Hausbesitzes nach der Art des ländlichen Grundbesitzes unter der Beobachtung des Grundsatzes unbegrenzter Solidarhaft zusammenzuschließen, wählte man hier den Ausweg, neben der genossenschaftlichen Haftung der Kreditnehmer die Kommunen an diesen Kreditunternehmungen zu beteiligen und ihre Garantie für die Kreditsicherheit der neuen Gründungen nutzbar zu machen. Die reine Genossenschaftsform erwies sich schon aus dem Grunde als ungeeignet, weil die Möglichkeit für das einzelne Mitglied, jederzeit ausscheiden zu können, mit Naturnotwendigkeit die Kreditsicherheit der genossenschaftlichen Anstalt beeinträchtigen mußte, so daß erst die öffentlich-rechtliche Garantie diese halb genossenschaftlichen Unternehmungen lebensfähig gemacht hat. Die älteste auf dieser Grundlage aufgebaute Stadtschaft ist das Berliner Pfandbriefamt, das im Jahre 1838 gegründet wurde. Über erst nach Jahrzehnten breitete sie sich auf die Provinz aus, und neben der in Posen gegründeten Deutschen Pfandbriefanstalt, bei deren Gründung in der Hauptsache politische Gesichtspunkte maßgebend waren, war das Brandenburgische Pfandbriefamt für Hausgrundstücke, das seinen Wirkungskreis auf die Provinz Brandenburg erstreckte, die erste Preußische Stadtschaft, die ihr Arbeitsgebiet über eine Provinz ausdehnte.

Die Not auf dem Gebiete des zweistelligen Realkredits führte dann kurz vor dem Kriege dazu, daß man sich dem Gedanken öffentlich-rechtlicher Kreditinstitute auf der Grundlage der Stadtschaften erneut zuwandte. Erst als das Preußische Gesetz zur Förderung der Stadtschaften vom 8. Juni 1918 durch die Bereitstellung staatlicher Mittel nachhalf, nahm die Gründung der Stadtschaften zu. Das hat dazu geführt, daß heute mit den zum Teil für diesen Zweck um- und ausgebauten Landesbanken jede preußische Provinz eine Grundkreditanstalt besitzt, die unter der Garantie der Provinzen aufgebaut, den städtischen Realkredit in wertvoller Weise fördert. Die kreditnehmenden Hausbesitzer haften in beschränktem Umfange (5 bzw. 10 %) solidarisch für das Unternehmen und zwar im Range vor der Garantie leistenden Provinz.

Die Stadtschaften sind Pfandbriefinstitute, die sich die für den Realkredit erforderlichen Mittel durch Emission von Pfandbriefen verschaffen. Während aber die Landschaften jede für sich eigene Pfandbriefe auf den Markt bringen, haben sich die Stadtschaften zu einer Zentralstadtshaft zusammengeschlossen, die das alleinige Recht besitzt, Stadtstaftspfandbriefe auszugeben, so daß für deren Sicherheit nicht nur die einzelne Stadtschaft bzw. die hinter ihr stehenden Garanten einzustehen haben, sondern die Gesamtheit aller Stadtschaften, wodurch die Bonität dieser Pfandbriefe eine wesentliche Stärkung erfahren hat. Nur der Berliner Hypothekenbankverein (Stadtshaft) und das Berliner Pfandbriefamt emittieren selbständig.

Die Beleihungsgrenze ist bei den Stadtschaften die gleiche wie bei den Sparkassen, nämlich 40 % zur ersten Stelle und 60 % im Falle einer öffentlichen Bürgschaft. Auch die von den Stadtschaften gegebenen Hypotheken sind durchgängig Tilgungshypotheken. Der Zinsfuß muß, da die erforderlichen Kapitalien durch den Verkauf von Pfandbriefen beschafft werden, naturgemäß sich nach der Marktlage richten, und er liegt deshalb immer etwas höher wie bei den Sparkassen. Zurzeit, wo der 8prozentige Pfandbrieftyp die Regel bildet, der sich dem Parikursstand nähert, liegt er zwischen 9 und 10 %.

Trotz der oben erwähnten Differenz in der Höhe der Geldkosten gegenüber den Sparkassen hat die Geschäftstätigkeit der Stadtschaften in keiner Weise darunter gelitten, denn die Frage der Geldkosten ist in der Nachkriegszeit gegenüber der Notwendigkeit, überhaupt in den Besitz des erforderlichen Kredits zu kommen, entschieden zurückgetreten. Es liegt ja an und für sich eine volkswirtschaftliche Gesetzmäßigkeit darin, daß der Preis einer Ware im Falle der Verknappung des Marktes steigt. Daß aber dieser hohe Leihzins fast unwidersprochen hingenommen wurde, so sehr auch die Höhe der Zinskosten mit Rücksicht auf die Mietbildung bedauert wird, hat wohl seinen Grund darin, daß an die Stelle der zweiten Hypothek die gering verzinsliche Hauszinssteuerhypothek getreten ist, die eine einigermaßen tragbare Durchschnittszinsbelastung der Neubauten ermöglicht.

### c) Zentrale (Landes-) Realkreditanstalten.

Neben diesen provinzlich arbeitenden öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten sind zentrale Realkreditanstalten geschaffen worden, die als Krönung der öffentlich-rechtlich ausgezogenen Realkreditorganisa-

tionen den Ausgleich für den Bereich des ganzen Landes zu schaffen berufen sind.

Der Tätigkeit der preußischen Stadtschaften und Landesbanken entsprechend arbeiten in Sachsen die Kreditanstalt sächsischer Gemeinden, in Thüringen die Landeshypothekenbank, in Braunschweig, Oldenburg und Hessen die Staatsbanken und in Württemberg die Württembergische Wohnungskreditanstalt. Die letztere unterscheidet sich insofern von den übrigen Staats- und Länderbanken, als sie, wie die Hessische Landesbank, auch noch die Mittel aus der Hauszinssteuer verwaltet und Hauszinssteuerhypotheken vergibt. In Preußen nimmt diese Stelle das in seinem Arbeitsgebiet sich über das ganze Land erstreckende öffentlich-rechtliche Kreditinstitut, die Preußische Landespandbriefanstalt in Berlin ein. In ihrer Organisation unterscheidet sie sich wesentlich von den vorerwähnten Stadtschaften und Landesbanken, insofern, als sie weder genossenschaftlich aufgezogen ist, noch mit der Garantie des Preußischen Staates arbeitet. Sie ähnelt vielmehr den privaten Hypothekenbanken insofern, als ihre Kreditfähigkeit auf ihrem Eigenkapital beruht. Dem Charakter als öffentlich-rechtlicher Einrichtung entspricht es, daß ihr Kapital von öffentlich-rechtlichen Gesellschaftern aufgebracht ist, unter denen der Preußische Staat an der Spitze steht.

Von dem im ganzen 28474000 RM betragenden Grundkapital hat der Preußische Staat 27100000 RM aufgebracht. Außer ihm sind 29 Städte, 24 Kreise, 15 Organisationen der gemeinnützigen Bautätigkeit, die Deutsche Reichsbahngesellschaft und die Deutsche Bau- und Bodenbank A. G. mit Stammeinlagen von insgesamt 1374000 RM beteiligt. Die Stammeinlagen sind bis zum Höchstbetrage von 5 % verzinslich; diese Bestimmung entspricht den Vorschriften über die Gemeinnützigkeit.

Geschäftsleitung und Verwaltungskontrolle liegen ähnlich wie bei einer Aktiengesellschaft in den Händen von Vorstand, Verwaltungsrat und Hauptversammlung der Stammeinlageninhaber. Die Staatsaufsicht übt der Minister für Volkswohlfahrt durch einen Staatskommissar aus, der zugleich die übrigen Treuhänderfunktionen nach dem Vorbild des Hypothekenbankgesetzes ausübt. Durch die Bestimmungen des Gesetzes über die Pfandbriefe und verwandten Schuldverschreibungen-öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten vom 21. Dezember 1927 (Reichsgesetzblatt I 493) ist eine weitgehende Angleichung der

Anstalt an die Hypothekenbanken erfolgt. Die von der Anstalt ausgegebenen Pfandbriefe haben durch Reichsratsbeschuß die Eigenschaft der Reichsmündelsicherheit erhalten. Die Anstalt gewährt auch nicht-hypothekarische Darlehen an Körperschaften des öffentlichen Rechts oder andere Stellen gegen Übernahme der vollen Gewährleistung durch eine solche Körperschaft und gibt auf Grund solcher Forderungen Kommunalobligationen aus, die auch reichsmündelsicher sind.

Die Anstalt belehnt städtische Klein- und Mittelwohnungen in Kleinhäusern, Wohnheimstätten und Mittelhäusern, auch in Stockwerkhäusern, soweit diese von Kommunalverbänden oder gemeinnützigen Baubvereinigungen errichtet sind, mit bar ausgezahlten Goldmarkhypotheken, die grundsätzlich Tilgungsdarlehen und regelmäßig für die Anstalt unkündbar sind. Die Beleihung erfolgt nach der Satzung bis zu 60% des nach dem Ertrags- und Verkaufswert zu ermittelnden dauernden Wertes (zur Zeit bis zu 40% der Gestehungskosten). Falls Körperschaften des öffentlichen Rechts Darlehnschuldner sind oder die volle Gewährleistung übernehmen, kann die Beleihung bis auf 90% des ermittelten Wertes (zur Zeit bis zu 60% der Gestehungskosten) erstreckt werden. Vor 1927 wurde als erste Hypothek bis zu 30%, bei kommunaler Bürgschaft bis zu 50% der Gestehungskosten gewährt.

Die Anstalt pflegt neben dem langfristigen Kreditgeschäft auch das Zwischenkreditgeschäft, indem sie die von ihr zugesagten erststelligen Beleihungen während des Bauborganges beabschüttet. Die Beschaffung der Gelder für diesen Arbeitszweig erfolgt, dem kurzfristigen Charakter der Anlage entsprechend, nicht durch Ausgabe von Wertpapieren; vielmehr greift die Anstalt hierbei auf ihre eigenen Mittel zurück. Während der letzten Jahre standen ihr außerdem Beträge aus den vom Reich bereitgestellten Zwischenkrediten zur Förderung des Kleinwohnungsbaues zur Verfügung. Die Auszahlung der Zwischenkredite erfolgt entsprechend dem Baufortschritt.

Bei der technischen Durchführung des Darlehnsgeschäfts bedient sich die Anstalt der provinzlichen Wohnungsfürsorgegesellschaften, die in den einzelnen Provinzen als ihre Generalvertretungen tätig sind. Durch diese Organisation ist eine enge Verbindung mit den örtlichen Interessen gewährleistet.

Über die Tätigkeit der Preußischen Landespandbriefanstalt geben die nachstehenden Zahlen einen ausreichenden Überblick (in Millionen Reichsmark):

	Pfandbrief- und Kommunal- obligationen-Umlauf	Dekungshypothesen und Kommuinaldarlehen	Zwischenkredite
Ende 1924 . . . .	6,61	7,10	2,14
" 1925 . . . .	7,79	14,66	6,27
" 1926 . . . .	31,25	32,88	18,39
" 1927 . . . .	56,38	64,06	46,69
" 1928 . . . .	132,48	146,08	34,72
" 1929 . . . .	181,19	186,69	41,93
März 1930 . . . .	220,92	222,84	26,47

Mit den ausgeliehenen Mitteln hat die Anstalt bis Ende März 1930 den Bau von 64700 Wohnungen endgültig finanziert. Außerdem waren 7200 Wohnungen mit Zwischenkrediten beverschafft. Der Bestand an Hypothekendarlehen verteilt sich Ende 1929 mit 19,6% auf Einfamilienhäuser, mit 22,1% auf Kleinhäuser mit zwei Wohnungen, mit 43,2% auf Mittelhäuser mit 3—6 Wohnungen und mit 15,1% auf Großhäuser mit mehr als 6 Wohnungen. Nach Wohnungsgrößen gegliedert ergibt sich, daß 12,64% des Hypothekendarlehnsbestandes auf Wohnungen mit einem Zimmer, 39,57% auf Wohnungen mit zwei Zimmern, 33,49% auf Wohnungen mit drei Ziimmern und 14,30% auf Wohnungen mit vier und mehr Ziimmern entfallen. Diesen Zimmerzahlen ist jeweils noch eine Rüche zuzurechnen.

Die Hypothekendarlehen im Betrage von 164,1 Millionen Goldmark verteilten sich Ultimo 1929 auf:

Kommunen . . . . .	13,3 Mill. G.M.	= 8,10%
Gemeinnützige Bauherren. 111,3 "	"	= 67,86%
Private Bauherren . . . 39,4 "	"	= 23,04%

Ihre Unterverteilung auf die verschiedenen Gemeindegruppen und die Zahl der beliehenen Wohnungen veranschaulicht nachstehende Zusammenstellung:

	Darlehns- beträge	Beliehene Wohnungen
bis 2 000 Einwohner . . . . .	22,5 Mill. RM	9 292
2 001— 5 000 " . . . . .	14,9 " "	5 969
5 001— 10 000 " . . . . .	13,8 " "	4 857
10 001— 20 000 " . . . . .	14,1 " "	4 282
20 001— 50 000 " . . . . .	21,4 " "	6 012
50 001—100 000 " . . . . .	14,6 " "	3 759
100 001—500 000 " . . . . .	32,4 " "	8 047
über 500 000 " . . . . .	30,4 " "	5 987

Die Wohnungsinhaber der in den Jahren 1928 und 1929 beliehenen Wohnungen gehörten folgenden Berufsgruppen an:

	Zahl der Wohnungen	In Prozent der beliehenen Wohnungen
Arbeiter . . . . .	8 737	32,73
Bahn- und Postarbeiter und -beamte . . . . .	7 056	26,64
Beamte . . . . .	4 124	15,50
Angestellte . . . . .	2 414	9,09
Selbständige Handwerker . . . . .	716	2,68
Kaufleute . . . . .	594	2,24
Angehörige freier Berufe . . . . .	1 131	4,25
Veruflose . . . . .	1 832	6,87

Der Umlauf und der Darlehnsbestand der 25 öffentlich-rechtlichen Realkreditinstitute, die städtischen Grundkredit gewähren, betrug am 31. März 1930 (in Millionen GM. oder RM)<sup>1)</sup>:

	Stantions- pflicht- verbindlichungen	Pfandbriefe u. kommunale obligationen	Gegen- Geld- verbindlich- ungen	Summe	Aufwertungs- forderungen	Hypotheken- u. Kommunale darlehen	Sonstige Dar- lehen (Spar- kredit, Darl. aus Mitteln d. RKA u. anderer öffentl.-rechtl. Körpern)	Summe
10 Städtschaften <sup>2)</sup> . . .	43,8	313,9	—	357,7	43,8	314,6	0,3	358,7
2 kommunale Pfand- briefanstalten <sup>3)</sup> . . .	11,8	36,1	—	47,9	11,8	38,4	0,3	50,5
2 staatliche Pfandbrief- anstalten <sup>4)</sup> . . .	—	250,4	9,5	259,9	—	285,8	118,0	403,8
5 Landesbanken <sup>5)</sup> . . .	—	355,4	119,2	474,6	—	426,3	506,6	932,9
1 Girozentrale <sup>6)</sup> . . .	—	23,1	—	23,1	—	24,6	5,4	30,0
4 Staatsbanken <sup>7)</sup> . . .	2,0	100,0	13,1	115,1	2,0	112,4	71,2	185,6
1 Institut für nach- stelligen Realkredit <sup>8)</sup> . . .	—	0,8	—	0,8	—	0,8	—	0,8
25 öffentlich-rechtliche Anstalten . . . . .	57,6	1079,7	141,8	1279,1	57,6	1202,9	701,8	1962,3

1) Die Zahlenangaben sind der „Statistik der deutschen Bodenkreditinstitute“ — veröffentlicht vom Statistischen Reichsamte im Reichsanzeiger — entnommen.

2) Städtschaft der Provinzen Brandenburg, Grenzmark, Niederschlesien, Sachsen, Hannover, Ostpreußische Städtschaft, Pommersche Städtschaft, Oberschlesische Städtschaft, Berliner Pfandbriefamt und Berliner Hypothekenbankverein (Städtschaft).

3) Westfälisches Pfandbriefamt für Hausgrundstücke und Grundrenten- und Hypothekenanstalt der Stadt Dresden. — 4) Preußische Landespandbriefanstalt und Württembergische Wohnungskreditanstalt. — 5) Landesbank der Provinz Schleswig-Holstein, Landesbank der Rheinprovinz, Nassauische Landesbank, Kreditanstalt sächsischer Gemeinden und Landeskreditkasse Kassel. — 6) Badische Girozentrale. — 7) Braunschweigische Staatsbank, Lippische Landesbank, Hessische Landesbank (Staatsbank) Darmstadt und Staatliche Kreditanstalt Oldenburg. — 8) Leipzg. Hyp.-Verein.

#### d) Genossenschaftliche Kreditinstitute.

Die Tätigkeit der Sparkassen und öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten wird ergänzt durch eine Reihe rein genossenschaftlich aufgezogener Kreditunternehmungen, die sich aber bei weitem nicht die Bedeutung verschaffen können, die den vorgenannten Instituten kommt. Es sind das die sogenannten Baubvereinsbanken, die von der Baugenossenschaftsbewegung getragen sind. Es gibt heute in Deutschland sechs Baubvereinsbanken, und zwar in der Reihenfolge ihrer Gründung: die Verbandskasse Rheinischer Baubvereine e. G. m. b. H. in Düsseldorf (1907), die Verbandskasse Deutscher Beamten-Wohnungsvereine in Berlin (1908), die Westfälische Baubvereinsbank e. G. m. b. H. in Münster i. W. (1914), die Sächsische Baubvereinsbank e. G. m. b. H. in Dresden (1915), die Bayerische Baubvereinsbank e. G. m. b. H. in München (1918) und die Schleswig-Holsteinische Baubvereinsbank e. G. m. b. H. in Kiel (1929).

Diese für gemeinnützig erklärten Unternehmungen verfolgen in erster Linie den Zweck, dem Zwischenkreditbedürfnis der ihnen angeschlossenen Baugenossenschaften gerecht zu werden. Da diese Banken keine Pfandbriefinstitute sind, sind sie im wesentlichen nur in der Lage, kurzfristige Bauzwischenkredite auszuleihen, die sie sich dadurch verschaffen, daß die angeschlossenen Genossenschaften ihre jeweils verfügbaren Mittel bei diesen Banken anlegen, und die sie verstärken durch die auf Grund ihrer so geschaffenen Kreditsfähigkeit vom allgemeinen Geldmarkt hereingenommenen zusätzlichen Mittel. Es liegt in der Natur der Sache, daß diese genossenschaftlichen Unternehmungen im reinen Realkreditgeschäft sich nicht betätigen konnten.

In ähnlicher Richtung wie die Baubvereinsbanken, das heißt als Zwischenkreditinstitut, betätigt sich die Bank der Arbeiter, der Angestellten und Beamten in Berlin. Sie ist keine genossenschaftliche Gründung im eigentlichen Sinne des Wortes, sondern in die Form einer A.-G. gekleidet. Sie verdient aber an dieser Stelle Erwähnung, da die hinter ihr stehenden Kreise, nämlich die Gewerkschaften, in ihrem Vorgehen vom Prinzip der gegenseitigen Hilfe geleitet sind. Als Nachfolgerin der im Jahre 1923 gegründeten Deutschen Kapital-Verwertungs-G. m. b. H. ist die Bank der Arbeiter, der Angestellten und Beamten A.-G. am 31. Mai 1924 auf Grund der Beschlüsse des 11. Kongresses der sozialistischen Gewerkschaften Deutschlands, des ersten Bundestages des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes, ins

Leben getreten. Das Gesellschaftskapital, das bei der Gründung 750000 RM betrug, ist im November 1925 auf 4 Millionen und im Dezember 1928 auf 12 Millionen RM erhöht worden. Um auch im reinen Realkreditgeschäft den Sonderinteressen der hinter dem Unternehmen stehenden Kreise zu dienen, hat sich die Bank im Jahre 1928 die „Hannoversche Bodenkreditbank in Hildesheim“, deren Sitz nach Berlin verlegt wurde, angegliedert. Zu ihrem Kundenkreis gehören neben öffentlich-rechtlichen Instituten die Betriebe und Organisationen der Arbeitnehmerschaft, wie die Bauhütten und insbesondere die „Dewog“ und deren Tochterinstitut, die „Gehag“, von der noch weiter unten zu reden sein wird.

Die einzige genossenschaftliche Hypothekenanstalt ist die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank, deren Kapital sich in der Hauptsache im Besitze der Preußenkasse befindet. Die Bank, eine Aktiengesellschaft mit einem Gesamtkapital von 5 Millionen M., tritt gegenüber den vorstehend geschilderten öffentlich-rechtlichen Realkreditinstituten erheblich zurück. Ihr Hypothekenbestand betrug Ende 1929 3637 Darlehen mit zusammen 43175660 M. und unter Berücksichtigung der Teilzahlungen, Rückzahlungen und der Amortisation sogar nur 3325 Darlehen mit 37661787 M., — verglichen mit den obenerwähnten Ziffern ein bescheidenes Ergebnis.

### e) Die öffentlich-rechtlichen Versicherungsanstalten.

Wirkungsvoller als durch die obengenannten genossenschaftlichen Unternehmungen wird die Tätigkeit der öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten ergänzt durch eine Reihe von Organisationen, die das Realkreditgeschäft nur nebenbei betreiben, die aber durch den Umfang der ihnen zufließenden Mittel, insbesondere auf dem Gebiete des Kleinwohnungsbau, in der Nachkriegszeit eine außerordentliche Bedeutung gewonnen haben. Es sind dies die öffentlichen Versicherungsanstalten, und zwar die Landesversicherungsanstalten sowohl wie die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte, die öffentlichen Krankenversicherungen und schließlich auch noch einige öffentlich-rechtliche Versicherungsanstalten, wie sie die Provinzen in Form von Lebens- und Feuerversicherungsinstituten geschaffen haben.

Es war ein guter Gedanke des ersten Präsidenten des Reichsversicherungsamts, Bödiker, daß er bei der Anlegung der großen Kapitalien, die hier zusammenströmten, nicht nur den Gesichtspunkt der

Sicherheit versorgte, sondern im Sinne der Sozialversicherung liegende Aufgaben fördern wollte, nämlich durch die Schaffung gesunder Wohnungsverhältnisse für den Kreis der Versicherten der Entstehung von Krankheit und Siechtum vorzubeugen. So haben zunächst das Reichsversicherungsamt und die ihm unterstellten Landesversicherungsanstalten in den langen Jahren seit ihrem Bestehen gewaltige Kapitalien dem Wohnungsbau zugeführt. Sodann ist die im Jahre 1913 gegründete Reichsanstalt für Angestelltenversicherung auf dem gleichen Wege gefolgt und hat in weitestem Ausmaße die Finanzierung des Kleintwohnungsbaues in Deutschland gefördert.

Die ersten Landesversicherungsanstalten, welche Baudarlehen zur Förderung des Kleintwohnungsbaues ausgaben, waren die Landesversicherungsanstalten in Braunschweig und Sachsen im Jahre 1891. Im darauffolgenden Jahre folgten Schleswig-Holstein und Württemberg. Das Zögern der übrigen wurde vom Reichsversicherungsamt bekämpft, das besondere Richtlinien für die Zinsfußbildung, Beleihungsgrenze und Kündigung der Darlehen herausgab, so daß bis zum Jahre 1897 bereits 19 Anstalten der Anregung gefolgt waren, die bis zu diesem Jahre 21 412 738 M Hypotheken ausgegeben hatten. Drei Jahre später, im Jahre 1900, waren alle Anstalten an der Finanzierung des Wohnungsbaues beteiligt und die Darlehenssumme bereits auf 243 799 654 M angewachsen. Als Darlehensnehmer kamen folgende Gruppen in Betracht: 1. Gemeinnützige Baubvereinigungen; 2. Kommunale Verbände, Sparkassen und sonstige Verbände des öffentlichen Rechts; 3. Versicherte Arbeitnehmer und 4. Arbeitgeber.

Besonders die Baubvereinigungen haben eine lebhafte Förderung durch die Landesversicherungsanstalten erfahren, während die letzte Gruppe, die Arbeitgeber, zumal in der Nachkriegszeit, völlig in den Hintergrund getreten sind, da im Eigentum der Arbeitgeber verbleibende sogenannte Werkwohnungen — weil ihnen die Hilfe der Hauszinssteuer versagt ist — kaum noch gebaut werden.

In der Höhe der Beleihung sind die Anstalten vielfach bis an die äußerste Grenze des Möglichen gegangen. Die Landesversicherungsanstalt Hannover zum Beispiel gewährte Darlehen bis zur Höhe der vollen Baukosten oder bis zur Höhe von 90% des Haus- und Grundstückswertes. Jetzt sind diese Bedingungen einheitlich geregelt durch die Vorschriften, welche in dem § 25 und folgenden der Reichsversicherungsordnung vom 15. Dezember 1924 enthalten sind. Der Zinsfuß war in

der Vorkriegszeit verschieden hoch. Ein Erlass vom 11. Mai 1910 hatte den Satz von  $3\frac{1}{2}\%$  als unterste Grenze festgesetzt. Zur Zeit bewegt er sich zwischen 4 und 7 %, bei einer Tilgung von 1—2 %. Die Darlehen werden nur gegen Kündigung gegeben, jedoch wird von dem Kündigungsrecht, insbesondere Baubvereinigungen gegenüber, in der Regel bei einem längeren Darlehen kein Gebrauch gemacht.

In der Vorkriegszeit, das heißt in den Jahren 1892—1914, waren nach den amtlichen Nachrichten des Reichsversicherungsamtes von den 31 Landesversicherungsanstalten für Arbeiterwohnungsfürsorge folgende Darlehen gewährt:

a) zum Bau von Familienwohnungen:

1. an Genossenschaften, Gesellschaften usw. . . . .	272 232 723	M
2. an Gemeindeverbände, Gemeinden, Sparkassen und sonstige Anstalten oder Verbände des öffentlichen Rechts . . . . .	68 647 495	"
3. an Versicherte . . . . .	97 845 255	"
4. an Arbeitgeber . . . . .	17 214 430	"
	455 939 813	M

b) zum Bau von Ledigenheimen (Hospizen, Herbergen, Gesellenhäusern) . . . . . 26 900 920 M.

Die gesamten Ausleihungen für den in Rede stehenden Zweck betrugen daher 482840733 M. Von dieser Summe waren in der Gruppe a) 64122890 M und in der Gruppe b) 2737617 M, zusammen 66860507 M, das heißt rund 14%, nicht mündelsicher angelegt.

Während der Kriegszeit, also in den Jahren 1915—1918, weisen die Darlehen zur Förderung des Wohnungswesens nur einen Zugang von etwa 7,6% auf. In diesem Zeitraum sind insgesamt 36 568 343 M von 29 Landesversicherungsanstalten ausgeliehen, die mit 35,2 Millionen M zum Bau von Familienwohnungen und mit 1,3 Millionen M zum Bau von Ledigenheimen usw. dienten.

In der Inflationszeit, die für die gesamte Wirtschaft wie auch für die Landesversicherungsanstalten die unheilvollsten Folgen hatte, verlor die Gewährung von Darlehen völlig ihre Bedeutung. Als die Stabilisierung der Währung einsetzte, war es zunächst sehr schwer, einen Überblick über das Vermögen der Landesversicherungsanstalten zu gewinnen. Dieses hatte 1914 bei sämtlichen Trägern der Invalidenversicherung, also den Landesversicherungsanstalten und den Sonderanstalten, 2252 472 131 M betragen und war bis Ende 1918 auf

2450775531 M<sup>arken</sup> angewachsen. Von dem Vorkriegsvermögen der Landesversicherungsanstalten sind auf Grund der Aufwertung rund 328 Millionen M<sup>arken</sup>, also etwa 15,5%, erhalten geblieben.

Nach der Neuregelung der Beiträge und der damit in Zusammenhang stehenden Besserung der Wirtschaftslage gingen die Landesversicherungsanstalten sofort wieder daran, den Kleinwohnungsbau auf das energischste zu fördern. Wenn die Summen auch anfangs gering waren, konnten die Landesversicherungsanstalten doch bis zum Schluß des Jahres 1928 wieder 210,3 Millionen RM dem Arbeiterwohnungsbau zuwenden. Diese verteilen sich auf

Bauvereinigungen mit . . . . .	99,0	Mill. RM
Versicherte mit . . . . .	31,6	" "
Gemeinden mit . . . . .	78,5	" "
Arbeitgeber mit . . . . .	1,2	" "

Von dem Ende 1928 vorhandenen Vermögen der Landesversicherungsanstalten in Höhe von 1277,6 Millionen RM sind rund 16,5% zur Förderung des Kleinwohnungswesens angelegt. Daneben haben die Landesversicherungsanstalten aber noch mittelbar dem Wohnungsbau in den Jahren 1925/28 rund 123,9 Millionen RM in Pfandbriefen zugeführt, deren Ankauf mit der Verpflichtung für die Pfandbriefinstitute erfolgte, den Gegenwert für den Wohnungsbau zu verwenden.

Eine ganz besondere Stellung unter den öffentlich-rechtlichen Versicherungsinstituten, die sich in gleicher Weise der Förderung des Kleinwohnungsbau zugewandt haben, nimmt die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte ein. Wesentlich später gegründet als die Landesversicherungsanstalten, nämlich erst im Jahre 1913, floßen ihr aber sehr bald infolge der höheren Entlohnung der bei ihr versicherten Angestellten erhebliche Kapitalien zu, so daß sie bald in die Lage versetzt war, mit diesen in ähnlicher Weise wie die Landesversicherungsanstalten den Kleinwohnungsbau zu unterstützen. Da ihre Gründung kurz vor dem Kriege erfolgte, konnte sich in den ersten Jahren ihres Bestehens ihre Tätigkeit auf diesem Gebiete nicht sonderlich auswirken. Und so ist es verständlich, daß erst nach Kriegsbeendigung die eigentliche Tätigkeit der R. f. A. auf diesem Gebiete einzschte. Sie wählte hierbei, wenn sie auch grundsätzlich an den gleichen Kreis von Interessenten wie die Landesversicherungsanstalten Kredite ausgibt, doch einen wesentlich anderen Weg als jene, da ihre mehr zentralistische Organisation ihr eine mehr einheitliche Verwaltung und Anlage der auf-

kommenden Kapitalien ermöglichte. So wurde zur Durchführung ihrer Wohnungspläne ein besonderer Träger geschaffen. Es ist das die im Jahre 1919 gegründete Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestelltenheimstätten (Gagfah). Neben Vertretern der R. f. A. gehören Vertreter der verschiedenen Angestelltenorganisationen den Verwaltungsräten der Gagfah an. Das von den Gründergesellschaften gezeichnete Gesellschaftskapital betrug zunächst 2 Millionen RM, wurde aber wenige Jahre später auf 4 Millionen erhöht. Es ging aus der Inflation mit einem Werte von annähernd 500000 RM hervor, stieg bis 1925 wieder auf fast 2 Millionen RM und hat im Jahre 1927 wiederum den Betrag von 4 Millionen RM erreicht. Wichtiger als dieses Gesellschaftskapital ist die Tatsache, daß der Gesellschaft nebenher erhebliche Kapitalien für erststellige Beleihung seitens der R. f. A. zufließen. Zunächst organisierte sich die Gesellschaft gleich nach ihrer Gründung in der Weise, daß sie in zahlreichen Städten örtliche Tochtergesellschaften, sogenannte „Heimag“ (Heimstättenaktiengesellschaften) schuf, denen die örtliche Durchführung der Pläne übertragen wurde, während die Zentrale die gesamte Finanzierung und Planung in der Hand behielt. Nach der Inflation ist man von diesem System mehr und mehr abgekommen und hat es durch ein solches von Zweigniederlassungen und Bezirksgeschäftsstellen ersetzt, die sich auf verschiedene Gebiete Deutschlands verteilen. Der Kredit der R. f. A. wurde in der Regel zu einem Zinssatz von 6—8% zuzüglich einer ½—2prozentigen Tilgung gegeben, so daß die Gesellschaft zu wesentlich billigeren Bedingungen arbeiten konnte, als die Beschaffung der Geldmittel auf dem allgemeinen Geldmarkt sonst kostete. In den ersten fünf Nachkriegsjahren, 1919 bis zur Beendigung der Inflation, hat die Gagfah etwa 3200 Wohnungen errichtet. Diese Zahl ist dann nach der Inflation rasch gewachsen. Bis Ende 1928 waren in 180 Städten im ganzen 16000 Wohnungen geschaffen, von denen 6800 in Eigenheimen, 8600 in Miethäusern und 500 in Heimstätten mit Einsiedlerwohnungen bestanden. Nach Fertigstellung des Bauprogramms für 1929 kann die Gagfah auf den Bau von insgesamt 20537 Wohnungen für Angestellte zurückblicken. Neben ihr ist in neuerer Zeit die „Heimat A.-G.“ gleichfalls mit Förderung der R. f. A. tätig, hinter der in erster Linie die Kreise des Gewerkschaftsbundes der Angestellten stehen, während die freien gewerkschaftlichen Angestellten durch die Dewog bzw. deren Tochtergesellschaft, die Gehag, betreut und versorgt werden.

Für die Beteiligung der öffentlich-rechtlichen Lebensversicherungsgesellschaften an der Finanzierung des Wohnungsbaues kommt nur die Hergabe von Hypotheken zur ersten Stelle in Betracht. Die öffentlich-rechtlichen Lebensversicherungsanstalten beschränken sich in ihrem Arbeitsgebiet, soweit sie den Realkredit pflegen, genau wie die Stadtschaften auf den Bereich der Provinz, für die sie gegründet sind. In Deutschland bestehen im ganzen 16 öffentlich-rechtliche Lebensversicherungsanstalten, die teils provinzlich, teils für ein Land tätig sind. Neben 11 provinzlichen Anstalten bestehen noch solche in Sachsen, Bayern, Oldenburg, Baden und Braunschweig. Statistisches Material über ihre Leistungen auf dem Gebiete der Baufinanzierung ist nicht vorhanden. —

### C. Die Gemeinde als Vermittler von Hauszinssteuerhypotheken.

Die im vorhergehenden Abschnitt gegebene Darstellung der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute zeigt, daß wir es hier im wesentlichen, das heißt insbesondere bei den reinen Realkreditinstituten mit Gründungen der letzten Jahrzehnte zu tun haben. Insbesondere der Krieg und die durch ihn gewandelten Wirtschaftsverhältnisse haben das ihre getan, um das Bedürfnis nach dieser Sonderform von Finanzierungseinrichtungen entstehen zu lassen.

Die außergewöhnliche Wohnungsnot, die uns der Krieg hinterließ, zwang zu außergewöhnlichen Maßnahmen.

Auch hatte die Mietpolitik, die von Staats wegen betrieben worden war, zu einer völligen Unrentabilität des Hausbesitzes geführt. Die Mittel zur Belebung der Bautätigkeit fehlten. Unter diesen Umständen erkannten die öffentlichen Gewalten es als ihre Pflicht, sich in den Neubauprozess einzuschalten und durch gesetzliche Hilfsmittel den entstandenen Schwierigkeiten zu begegnen. Indem man von dem Gedanken ausging, daß diejenigen, die sich einer Wohnung erfreuen konnten, zugunsten ihrer wohnungslosen Volksgenossen mit Opfern belastet werden dürften, kam man zu dem Ausweg der Belastung der Ultmieten durch eine Wohnungsbauabgabe. Die dritte Steuernotverordnung bzw. die auf ihr fußende Landesgesetzgebung schuf durch die Besteuerung des durch die Aufwertungsgesetzgebung entlasteten Haus-

besitzes die Hauszinssteuer, wie sie in Preußen — oder Mietszinssteuer — wie sie in anderen Ländern genannt wurde. Wenn auch der Ertrag dieser Steuer nur zur Hälfte dem Wohnungsbau zugute kam, so löste er doch mit einem Schlag das Problem der zweiten Hypothek und machte es möglich, daß mit einer nach Beendigung der Inflation von Jahr zu Jahr steigenden Neubauwohnungsziffer der Wohnungsfehlmenge, die die Zählung von 1927 auf rund eine Million Wohnungen ermittelt hatte, endlich ernstlich zuleibe gegangen werden konnte. Diese Hauszinssteuerhypothek, die nach einer 40prozentigen erststelligen Beleihung mit 90 % des Bau- und Bodenwertes ausgehen durfte, hatte aber neben der Bedeutung, die nachstellige Neubaufinanzierung zu sichern, vor allen Dingen den Zweck und Erfolg, dadurch, daß sie mit nur 1 % verzinslich hergegeben wurde, wenigstens einigermaßen erträgliche Mieten zu ermöglichen. Die Methoden, nach denen die öffentliche Hand an der Finanzierung des Wohnungsbaues mitwirkte, sind nicht immer die gleichen gewesen. Man unternahm zunächst den Versuch, den staatlichen Anteil am Hauszinssteueraufkommen zentral verwälten zu lassen, mußte aber bald einsehen, daß man damit eine unnötige bürokratische Erschwerung in einen reinen Wirtschaftsvorgang brachte, und wählte daher bald den Ausweg, die Gemeinden maßgeblich in den Prozeß der Wohnbauförderung einzuschalten. Es unterlag keinem Zweifel, daß wohl alle Gemeinden mehr oder weniger von der Wohnungsnot betroffen worden waren, und es lag daher nahe, einen entsprechenden Teil am Hauszinssteueraufkommen, das, wenn es sich auch als Staatssteuer darstellte, so doch von den Gemeinden erhoben wurde, zur unmittelbaren Verwendung den Orten des Aufkommens zu überlassen. So haben die Gemeinden seit dem Jahre 1924  $\frac{7}{10}$  des Hauszinssteueraufkommens am Orte zurückbehalten und nach staatlichen Richtlinien unmittelbar zur Verteilung in Form von Hauszinssteuerhypotheken verwendet, deren Höhe gleichfalls durch diese Richtlinien geregelt wurde. Die Hypotheken werden auf den Namen der ausgebenden Gemeinde eingetragen, der Staat vertritt aber die Auffassung, daß es sich hierbei um ihm gehörige Kapitalien handele, die zweckgebunden sind und denen gegenüber die Gemeinden lediglich die Rolle des Sachwalters spielen.  $\frac{3}{10}$  des Aufkommens floßen und fließen in Preußen in den vom Ministerium für Volkswohlfahrt verwalteten sogenannten Ausgleichsfonds, von dem sie zur Milderung besonderer Härten in Notstandsgebieten verwendet werden. In anderen

Ländern des Reiches hat man andere Methoden gewählt und ursprünglich beobachtete Gefahrenheiten wieder verlassen. Neben dem System völliger Zentralisierung haben wir auch das völliger Dezentralisierung. Es scheint, daß die Erfahrungen im größten Lande, Preußen, das dort gewählte Verfahren als besonders geeignet erscheinen lassen. In den letzten drei Jahren 1927, 1928 und 1929 sind alljährlich dem Wohnungsbau 850 Millionen Mark zur Hergabe von Hypotheken aus dem Hauszinssteueraufkommen zugeslossen (Halbjahrsberichte der Deutschen Bau- und Bodenbank über „Die Entwicklung der Bauwirtschaft“). Da nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften die Hälfte des Steueraufkommens für allgemeine Statbedürfnisse, die andere Hälfte dem Wohnungsbau reserviert ist, wird man das Gesamtaufkommen auf rund 1½ Milliarden RM berechnen müssen. Genauere Zahlen, die die Richtigkeit dieses Anteilsverhältnisses bestätigen, haben wir nur für die vorhergehenden Jahre. Im Jahre 1925/26 standen an Hauszinssteuermitteln zur Verfügung a) zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs 662,9 Millionen RM, b) zur Förderung der Bautätigkeit 595,3 Millionen RM. Im Jahre 1926/27 betrugen diese Summen zu a) 794,3 Millionen RM, zu b) 728,3 Millionen RM (Wirtschaft und Statistik 1929, S. 127). Besonders wesentlich war und ist der Einfluß des niedrigeren Zinssatzes der Hauszinssteuerhypothek auf die Gesamtbelaufung und damit auf die Mietbildung, wie bereits zuvor erwähnt wurde. Wir haben zurzeit mit einem Baukostenindex von 180—200% zu rechnen und haben das von dem privaten Markt entnommene erststellige Hypothekenkapital mit rund 10%, das heißt also auch doppelt so hoch zu verzinsen, wie in der Vorkriegszeit, so daß ein rein privatwirtschaftlich finanziert Neubau die vierfache Friedensmiete erfordern müßte. Hier hat die Hauszinssteuerhypothek zu einer Durchschnittsbelaufung geführt, die zwar immer noch etwa 200% der Friedensmiete erforderlich macht, sich aber wenigstens einigermaßen den Mieten in den Altwohnungen nähert, die heute noch auf 120% gehalten werden. Es unterliegt keinem Zweifel, daß dieser Zustand nicht dauernd tragbar ist und daß nicht nur die gerechte Behandlung aller Volkskreise es erfordert, zu einem Ausgleich zwischen diesen beiden Extremen zu kommen, sondern daß auch die Beleihungsfähigkeit des Altbesitzes es dringend erforderlich macht, zu Mieten zu kommen, die nicht nur eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Althausbesitzes gewährleisten, sondern auch dessen Neubelaufung ermöglichen, um ihn

nach Beendigung der Zwangswirtschaft in die Lage zu versetzen, wie es auch schon in der Vorkriegszeit gang und gäbe war, die Finanzierung der Neubautätigkeit durch die Belastung des Altbesitzes zu ermöglichen. Da sich die Hauszinssteuer als die Beschlagnahme des durch die Hypothekenaufwertung auf 25 % herrenlos gewordenen 75prozentigen Anteils der Vorkriegshypothekenbelastung bzw. ihres Ertrages darstellt, kann eine Zuwendung dieser Steuer, so sehr sie auch begehr wird, an den Hausbesitz aus Gründen der Gerechtigkeit nicht in Betracht kommen. Weist der Hausbesitz nach, daß er mit den heutigen Mieten ordnungsmäßig zu wirtschaften nicht in der Lage ist, so kann nur eine gerechte Mieterhöhung, nicht aber die Zuwendung des Hauszinssteueraufkommens an ihn die Antwort sein. Es ist von verschiedenen Seiten angeregt worden, an Stelle der Form der Steuer, die man für diese Belastung des Hausbesitzes gefunden hat, die Eintragung der öffentlichen Hand in das obenerwähnte 75prozentige Hypothekenvakuum zu wählen und es wäre ein solcher Ausweg, abgesehen davon, daß er die individuellste Belastung ergeben hätte, auch an sich wohl zu begrüßen gewesen, weil so die Möglichkeit der Ablösung einer solchen Belastung gegeben gewesen wäre. Wir werden die Steuer zum mindesten so lange behalten müssen, wie der private Kapitalmarkt sich außerstande zeigt, zu erträglichen Bedingungen die Finanzierung des Wohnungsneubaues allein zu gewährleisten, und wir werden, wenn dieser Augenblick erreicht ist, nur in langsamem Abbau den Hausbesitz wieder in den Vollbesitz seines Eigentums einschalten können. Trotz der erwähnten Verbilligung der Mieten, die die billige Hauszinssteuerhypothek gebracht hat, müssen wir aber zugeben, daß die obenerwähnte 200prozentige Friedensmiete für weiteste Volkskreise untragbar ist. Es ist daher der Gedanke entstanden, sowohl die Hauszinssteuerhypothek zu erhöhen als auch sie überhaupt à fonds perdu zu gewähren. Gegen das eine spricht der Umstand, daß damit die Zahl der alljährlich zu finanzierenden Neubauten naturgemäß sänke, und gegen das andere, daß damit Wenigen auf Kosten der Allgemeinheit wertvolle Geschenke gemacht werden würden und daß im übrigen ein im Besitz der öffentlichen Hand sich ansammelnder wertvoller Kapitalstock der Vernichtung anheimfielle.

Besonders das Letztere aber muß unter allen Umständen vermieden werden. Denn ob früher oder später, wir werden sowohl das Aufhören der Zwangswirtschaft wie der Hauszinssteuerhypothek eines Tages er-

leben und wir stehen dann zwangsläufig vor der Notwendigkeit, das Problem der zweiten Hypothek von neuem zu lösen.

Hier werden die im Besitz der öffentlichen Hand angesammelten Hauszinssteuerhypothekenkapitalien bzw. ihre Zins- und Tilgungsrückflüsse das wertvollste Mittel bilden, um mit Hilfe von Bürgschaftssicherungsfonds die zweite Hypothek zu sichern und so ihr Fließen zu gewährleisten.

---



II.

**Die Probleme  
in der Praxis der Realkreditversorgung  
des Wohnungsbaues.**

Von

**Dr. Herbert Lubowksi,**  
Justitiar der Preußischen Landespfandbriefanstalt, Berlin.

---

## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
<b>Einleitung . . . . .</b>	<b>133</b>
<b>A. Kritische Würdigung der Organisation . . . . .</b>	<b>134</b>
1. Die Unterschiede zwischen öffentlich-rechtlichen und privaten Realkreditinstituten . . . . .	135
2. Die Konkurrenz zwischen öffentlich-rechtlichen und privaten Realkreditinstituten . . . . .	140
3. Die Lage auf dem innerdeutschen Kapitalmarkt, insbesondere auf dem Markt der festverzinslichen Wertpapiere . . . . .	144
4. Schlussfolgerungen über die Organisation der Realkreditinstitute . . . . .	147
<b>B. Die Rentabilität des Wohnungsbaus . . . . .</b>	<b>151</b>
1. Die Grundsätze der Ertragsberechnung . . . . .	152
2. Die Verteuerung der Baufosten . . . . .	161
3. Die Verteuerung der Kapitalkosten . . . . .	167
4. Die Gestaltung der Mietbelastung . . . . .	172
<b>C. Die Beleihungsgrenze für erststellige Hypotheken und die zweite Hypothek . . . . .</b>	<b>178</b>
<b>D. Die Aufbringung des Eigenkapitals, Bausparkassenprobleme</b>	<b>185</b>

## Einleitung.

Die theoretische Erkenntnis eines bestehenden Mangels führt besonders auf wirtschaftlichen Gebieten keineswegs unmittelbar zu einer Änderung der vorhandenen Formen und Gewohnheiten in der Praxis. Langjährige Übung und Erfahrung, Trägheit und Bequemlichkeit, vielfach aber auch die Beweiskraft der früheren Bewährung hemmen plötzliche Umstellungen und Anpassungen an veränderte Bedingungen. Sie verhindern aber auch vorzeitige Maßnahmen und bewahren die Wirtschaft vor Schäden, die oft genug mit derartigen Versuchen verbunden sind. Trotzdem lassen sich Theorie und Praxis nicht völlig getrennt behandeln. Wenn auch in den nachstehenden Betrachtungen versucht werden soll, die praktischen Probleme auf dem Gebiete der Wohnbaufinanzierung hervorzuheben, so werden doch die Erkenntnisse theoretischer Wirtschaftsuntersuchungen als Grundlage öfters herangezogen werden müssen.

Es ist in den vorstehenden Ausführungen und auch im ersten Teil dieser Beiträge<sup>3</sup> herborgehoben worden, welche Bedeutung den Fragen der Finanzierung für eine ausreichende und den wirtschaftlichen Bedingungen entsprechende Bautätigkeit zukommt. Dass es sich dabei tatsächlich um ein Problem, und zwar teilweise um ein noch ungelöstes handelt, ist immer wieder betont worden. Es ist selbstverständlich, dass gerade in der praktischen Handhabung, das heißt bei der täglichen Besaffung mit den Sorgen und Nöten der Mittelbeschaffung für Neubauten, eine große Zahl von Einzelfragen zu lösen ist. Sie stehen zwar mit dem Gesamtproblem in Zusammenhang, stellen aber doch nur spezielle Erscheinungen dar, die allgemeines Interesse nicht erwecken. Im Rahmen einer zusammenfassenden Übersicht können diese Dinge, so wichtig sie für den Praktiker sein mögen, nicht untersucht und geklärt werden. Hier kann es sich nur darum handeln, die grundlegenden Formen und die ganz allgemein in Erscheinung getretenen Mängel zu erörtern und sie — soweit dies bei den augenblicklich bewegten und in Fluss befindlichen Verhältnissen möglich ist — kritisch zu beleuchten.

Wie in der gesamten wirtschaftlichen Betätigung, so ist auch in der Realkreditversorgung durch den Krieg und seine Folgeerscheinungen ein Einschnitt erfolgt, wie er schärfer kaum gedacht werden kann. Ein

---

<sup>3</sup> Vgl. insbesondere Band 177 I Pribram S. 192ff., 244ff.

solcher Einschritt erleichtert aber die Auseinandersetzung mit dem System und seinen Auswirkungen gerade auf einem Gebiet, auf dem rechtliche Normen und langjährig erprobte Formvorschriften zu einem festgefügten Verfahren geführt haben. Auch hier ist es notwendig, den zu behandelnden Stoff von vornherein zu begrenzen. Nicht nur politische, sondern auch volkswirtschaftliche Betrachtungen könnten zu der Einsicht führen, daß sogar das rechtliche Gebäude — die Grundlage unserer gesamten Realkreditbewirtschaftung — Mängel aufweist, die vorher beseitigt werden müßten, ehe überhaupt eine gesunde Entwicklung Platz greifen kann. Neigt man einer derartigen Auffassung zu, so darf nicht verkannt werden, daß eine traditionell gebundene, langsame und gesunde Weiterentwicklung des materiellen wie des formellen Rechts eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Ordnung des gesamten Staatswesens, damit also auch der Wirtschaft darstellt. Eine bewegte Übergangszeit wie die jetzige ist aber nicht geeignet, an diesen Grundlagen zu rütteln, so sehr sie auch den Blick für manche Schwächen schärfen mag. Hieraus ergibt sich von selbst, daß die nachstehende Untersuchung auf die rechtlichen Probleme, die zum Beispiel mit dem Eigentumsbegriff sowie der Belastung und Verpfändung des Grund und Bodens verbunden sind, nicht eingehen kann.

Wird das zu behandelnde Thema in dieser Weise begrenzt, so dürfen folgende Probleme für die Entwicklung der Wohnungsbaufinanzierung von Bedeutung sein: die Fragen der Organisation der Realkreditgewährung, die Rentabilität des Wohnungsbaus, die Beleihungsvorschriften und -grenzen und die Aufbringung des Eigenkapitals. Dabei empfiehlt es sich, die Untersuchung der Organisationsfragen mit einer Betrachtung der allgemeinen Verhältnisse und Veränderungen am Kapitalmarkt zu verbinden. Es erscheint notwendig, diese für die gesamte Neubaufinanzierung wichtigen Probleme im Rahmen dieses Beitrages zu erörtern, weil die Förderung der Wohnungsbautätigkeit zu den Hauptaufgaben der öffentlich-rechtlichen Institute gehört.

## A. Kritische Würdigung der Organisation.

Wie bei jedem Kreditgeschäft ist oberster Grundsatz auch für die Ausleihe von Realkredit das Vorhandensein von Sicherheit und Vertrauen. Da es sich beim Realkredit, seiner Natur entsprechend, um langfristige Bereitstellung von Geldmitteln handelt, kommt diesen

beiden Voraussetzungen besondere Bedeutung zu. Im Rahmen unserer gesetzlichen Rechtsgrundlagen ist die Sicherheit des Realkredits durch die Verpfändung, das heißt also durch volle Haftbarmachung der belasteten Grundstücke, gewährleistet. Wir haben uns daran gewöhnt, die Sicherung des Realkredits in dem „Zahlungsversprechen aus dem Grundstück“ zu sehen, das heißt, die Sicherheit des Kredits beruht für das Kapital auf dem etwaigen Erlös bei der Bewertung des Grundstücks und für die laufenden Zinsleistungen auf dem fortwährend aufkommenden Grundstücksertrag. Daß diese Art der hypothekarischen Kapitalsicherung außerordentlich geeignet war, die an sich unbeweglichen Grundstückswerte zu mobilisieren, leuchtet ein. Mit fortschreitender Wirtschaftsentwicklung ergab sich daher die zwingende Notwendigkeit, für dieses Gebiet eine besondere Organisation zu schaffen, die sich mit Sach- und Rechtskunde der Beleihung von Grundstücken widmete. Die ersten Versuche in dieser Richtung reichen in Deutschland etwa 200 Jahre zurück. Die jetzt bestehende Organisierung der Realkreditinstitute hat ihre Grundlagen aber erst in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts erhalten. Die ausschlaggebende Bedeutung dieser Institute für die Beschaffung langfristigen Realkredits und damit die Bildung eines geregelten Realkreditmarktes fällt teilweise noch in die erste Zeit nach der Jahrhundertwende.

Diese langsame Entwicklung läßt es verständlich erscheinen, daß sich auch heute noch eine Vielzahl verschiedener Institutsgattungen mit der Realkreditgewährung beschäftigt. Für die Wohnungsbaufinanzierung kommen hierfür in erster Linie die Gruppen der öffentlich-rechtlichen und der privatwirtschaftlichen Realkreditinstitute in Betracht. Dabei sind als Realkreditinstitute in diesem Sinne nur die Banken zu bezeichnen, die sich ihre Mittel zur Hypothekengewährung durch die Ausgabe eigener Wertpapiere beschaffen. Eine Beurteilung über die Brauchbarkeit des vorhandenen Organisationsschemas kann daher an einer Untersuchung über die Besonderheiten und Unterschiede dieser beiden Gattungen nicht vorbeigehen.

## 1. Die Unterschiede zwischen öffentlich-rechtlichen und privaten Realkreditinstituten.

Wie die Darstellung im voraufgegangenen Beitrag zeigte, sind innerhalb der öffentlich-rechtlichen Gruppe verschiedene Organisationsformen festzustellen. Demgegenüber weist die privatrechtliche Seite eine

größere Einheitlichkeit auf, da hier im wesentlichen nur die Hypothekenbanken von Bedeutung sind. Für die Wohnungsbaufinanzierung stehen sich dabei, wenn von den besonderen Instituten, wie den Sparkassen und den öffentlich-rechtlichen und privaten Versicherungsunternehmungen abgesehen wird, 25 öffentlich-rechtliche Anstalten und 35 private Hypothekenbanken gegenüber. Auf der öffentlich-rechtlichen Seite arbeiten 4 Staatsbanken, 2 staatliche und 2 kommunale Pfandbriefanstalten, 10 Stadtschäften, 5 Landesbanken, Landeskreditkassen und Gemeinschaftsbanken, 1 Girozentrale und 1 Hypothekenverein<sup>4</sup>. Unter den Hypothekenbanken befinden sich allerdings 6 Institute, deren Charakter durch den ausschlaggebenden Einfluß der öffentlichen Hand bestimmt wird. Es sind dies die Deutsche Wohnstättenhypothekenbank, die Thüringische Landeshypothekenbank, die Lübecker Hypothekenbank, die Deutsche Genossenschaftshypothekenbank, die Hessische Landeshypothekenbank und der Württembergische Kreditverein.

Die Unterschiede im Aufbau bedürfen nach den Einzelangaben im vorigen Beitrag nur noch einer zusammenfassenden Gegenüberstellung. In der Regel ist die Kapitalbasis der privaten Banken bei den öffentlich-rechtlichen Instituten durch die Haftung der öffentlichen Gebietskörpernchaften, die als Gründer beteiligt gewesen sind, ganz oder teilweise ersetzt. Es unterliegt keinem Zweifel, daß durch diese enge Verbindung mit öffentlichen Interessen auch die praktische Handhabung der Geschäftstätigkeit beeinflußt wird. Diese Einflusnahme erstreckt sich allerdings nicht auf den einzelnen Geschäftsvorfall, sondern legt nur die allgemeine Richtung und die Kreditpolitik fest, nach der die öffentlich-rechtlichen Institute zur Erfüllung ihrer satzungsmäßigen Aufgaben arbeiten. Bei den Hypothekenbanken hat das Grundkapital, das in einem bestimmten Verhältnis zu den im Umlauf befindlichen Schuldverschreibungen der Bank stehen muß, in erster Linie die Funktion einer verstärkten Sicherung der Verbindlichkeiten. Für die öffentlich-rechtlichen Institute sind derartige Sicherungen entbehrlich, weil sie ersetzt werden durch die zusätzliche Haftung der hinter den Anstalten stehenden Körperschaften. Wo eine solche Haftung nicht gegeben ist, sind auch die öffentlich-rechtlichen Institute mit einem angemessenen Eigenkapital ausgestattet. Bei dem besonderen Charakter des Pfandbriefgeschäfts ist die kapitalmäßige Ausstattung weiterhin wichtig, um die

---

<sup>4</sup> Vgl. die Tabelle S. 118 (im Beitrag von Schwan).

Liquidität der Institute jederzeit aufrechterhalten zu können. Für die öffentlich-rechtlichen Institute haben sich aber in dieser Beziehung aus dem Mangel an Eigenkapital Schwierigkeiten bisher nicht ergeben. Der verschiedenartige Aufbau bietet daher zu kritischen Bemerkungen wenig Anlaß.

Wesentlich stärker ins Gewicht fallen die zwischen beiden Instituttsgattungen bestehenden Unterschiede, die sich aus der verschiedenen Zweckbestimmung und Geschäftshandhabung ergeben. Auch die Hypothekenbanken können für sich in Anspruch nehmen, daß ihre Gründungen erfolgten, weil auf dem Gebiete der Hypothekenversorgung eine Notlage bestand. Es fehlte in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts an einer Organisation, die gewerbsmäßig Hypothekenausleihungen vornahm und in einer den Sicherungsvoraussetzungen entsprechenden Form das steigende Bedürfnis nach langfristigem Realkredit, besonders für den städtischen Grundbesitz, befriedigte. Die Notstände auf dem Realkreditmarkt, die zur Gründung von bestimmten öffentlich-rechtlichen Instituten geführt haben, sind aber anderer Art. Hier handelte es sich nicht um die Organisierung eines Geschäftszweiges, der aus dem wirtschaftlichen Bedürfnis heraus nutz- und gewinnbringende Beschäftigung ermöglichte, sondern um die Versorgung spezieller Gebiete, für die entweder aus staatspolitischen Interessen eine besondere Fürsorge erforderlich war oder für deren Förderung die Bereitstellung vorzugsweise billiger Kredite erfolgen mußte. Werden die Gründungen der verschiedenen Institute rein wirtschaftlich betrachtet, so erweist sich die Errichtung von Hypothekenbanken als die privatwirtschaftlich richtige Ausnutzung einer Konjunktur, während die öffentlich-rechtlichen Institute tatsächlich zur Behebung solcher Notstände gegründet wurden, die im Rahmen der bestehenden Organisation nicht beseitigt werden konnten. Gerade auf dem Gebiete der Wohnungsbaufinanzierung hat die Entwicklung in der Vorkriegszeit bewiesen, daß die privatwirtschaftliche Versorgung mit Realkredit den Erfordernissen nicht in jeder Beziehung gerecht werden konnte. Es liegt in der Natur der privaten Geschäftstätigkeit, daß die Erzielung von Gewinn eine selbstverständliche Voraussetzung sein muß, um überhaupt diese Tätigkeit zu rechtfertigen. Folgerichtig muß auch die Auswahl der Geschäfte im Einzelfall und die gesamte Geschäfts- und Kreditpolitik unter diesem Gesichtspunkt der Gewinnerzielung erfolgen. In jeder Volkswirtschaft sind aber gewisse Leistungen zu erfüllen, bei denen die

volle Erzielung des privatwirtschaftlichen Nutzens nicht möglich ist. Bei der Wohnungsbaufinanzierung haben sich diese Verhältnisse vor dem Kriege deutlich gezeigt. Die Beleibung von kleineren Wohngebäuden mit verhältnismäßig niedrigen Hypotheken belastet den Apparat des Hypothekeninstituts zu stark, um diese Geschäfte als nutzbringend erscheinen zu lassen. Auch die Mitwirkung an der Finanzierung von Kleinwohnungen hat aus verschiedenen mit der privatwirtschaftlichen Gewinnerzielung eng in Zusammenhang stehenden Gründen nicht zur Schaffung gesunder und zweckmäßiger Wohnungen geführt<sup>5</sup>. Es erscheint daher müßig, auf diesem Gebiet nach einer besonderen Rechtsfertigung für die Errichtung von öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten zu suchen. Dies gilt insbesondere für die Spezialbanken zur Förderung des Wohnungsbaus, wie sie zum Beispiel in Preußen in der Preußischen Landespfandbriefanstalt und in Württemberg in der Württembergischen Wohnungskreditanstalt bestehen. Auch für die Stadtschaften gilt das gleiche. Die Gründung dieser Institute ist geradezu ein Beleg für die vor dem Kriege bestehenden unbefriedigenden Verhältnisse auf dem Realkreditmarkt für städtische Grundstücke, weil die Errichtung der Stadtschaften von Hausbesitzerkreisen gefordert worden ist, bei denen eine Vorliebe für öffentliche Bewirtschaftung kaum unterstellt werden kann.

Was die Beschaffung von Realkredit für den Wohnungsbau anlangt, so kann mit einem gewissen Recht darauf verwiesen werden, daß die privaten Hypothekenbanken sich in den letzten Jahren, das heißt seit etwa Mitte 1927, in verstärktem Maße der Beleiung von Wohnungsgebäuden zugewendet haben. Mit einer solchen Feststellung ist aber kein Argument gegen eine Betätigung der öffentlichen Hand auf dem Gebiete des Realkredits erbracht, besonders wenn es sich, wie im Wohnungswesen, um ein fest abgegrenztes Arbeitsgebiet handelt. Es ist hier nicht beabsichtigt, die Tätigkeit der privaten Institute irgendwie zu verkleinern. Aber die tatsächliche Entwicklung zwingt zu der Feststellung, daß die Beleiung von Neubauten zuerst mit großer Zurückhaltung von den privaten Hypothekenbanken aufgenommen wurde, und zwar zu einem Zeitpunkt, in dem sich ein Mangel an anderen Beleihungsobjekten mehr und mehr fühlbar machte. Das Interesse für Neubaubeleihungen ist dann in der Folge gewachsen, weil auch

---

<sup>5</sup> Vgl. Pribram, Bd. 177 I S. 198, 202, 205, 206, 235.

die Entwicklung auf dem Baumarkt in diese Richtung gewiesen hat. Gerade die letzten Jahre haben in verstärktem Umfange dazu geführt, große und größte Neubauprojekte in geschlossener Bauweise zu errichten und damit Wohngrundstücke zu schaffen, die für Großbeleihungen geeignet waren. Es ist vielleicht kein Zufall, daß der Übergang von der nach dem Kriege weitgehend bevorzugten Flachbauweise zum Groß- und Stockwerkstyp zeitlich mit dieser stärkeren Interessennahme des Privatkapitals am Wohnungsbau zusammenfällt. Naturgemäß darf hierbei nicht verkannt werden, daß auch die erschwerten Finanzierungsmethoden und die starke Belastung der Rentabilität einen Einfluß in der gleichen Richtung ausgeübt haben. Trotzdem ergibt sich für die Zeitzeit, daß, von wenigen Ausnahmen abgesehen, das private Hypothekenbankgewerbe die großstädtischen geschlossenen Objekte bevorzugt. Einzelbaubvorhaben und Wohnungsbauten in Landgemeinden, kleineren Städten und in entlegeneren Gebietsteilen sind überwiegend auf die Kapitalbeschaffung durch öffentlich-rechtliche Institute angewiesen. Die nutzbringende Tätigkeit der örtlichen Sparkassen wird hierbei wirksam durch die Ausleihungen der obengenannten Spezialinstitute und anderer öffentlich-rechtlicher Banken ergänzt.

Neben der verschiedenen Auswahl der Beleihungsobjekte zeigt sich ein grundlegender Unterschied in der Geschäftshandhabung der beiden Bankgruppen. Im Gegensatz zu den privaten Instituten ist die Geschäftsführung der öffentlich-rechtlichen Banken eine gemeinnützige. Diese Abweichung folgt mit Naturnotwendigkeit aus der besonderen Zweckspezifung. Not- und Sondergebiete der Wirtschaft erfordern eine Unterstützung, bei der das Moment der Gewinnerzielung möglichst weitgehend ausgeschaltet ist. In dieser Feststellung liegt keine Kritik des privatwirtschaftlichen Gewinnstrebens. In einer nach kapitalistischen Grundsätzen aufgebauten Wirtschaft ist gerade bei der Ausleihe von Kapital zu produktiver Verwendung die Nutzenziehung eine selbstverständliche Voraussetzung. Obwohl die Entwicklung noch keineswegs abgeschlossen ist, hat es doch den Anschein, als ob sich mit diesem System die Einschaltung gemeinnütziger Organisationen sehr wohl verträgt. So weit es sich um eine gesunde Mischung von Freizügigkeit, privatwirtschaftlicher Initiative und gemeinnütziger Betätigung handelt, werden sich aus der verschieden gerichteten Geschäftshandhabung fortlaufend gegenseitige Befruchtungen und ein Nutzen für die beteiligten Wirtschaftskreise ergeben. Die augenblicklichen Verhältnisse in der Organi-

sation der Realkreditversorgung können besonders für die Finanzierung des Wohnungsneubaus als Beleg für die Richtigkeit dieser Auffassung angesehen werden. Offen bleibt aber die Frage, inwieweit sich die Teilung in öffentlich-rechtliche und privatwirtschaftliche Kreditgewährung für die beiden Institutsgruppen als gegenseitige Konkurrenz auswirkt und dadurch möglicherweise gegen die Grundsätze volkswirtschaftlicher Rationalisierung verstößt.

## 2. Die Konkurrenz zwischen öffentlich-rechtlichen und privaten Realkreditinstituten.

Wenn die vorstehenden Bemerkungen als Beweis dafür gelten können, daß die Beteiligung der öffentlichen Hand an der Realkreditgewährung einem Bedürfnis entspricht und damit als gerechtfertigt anzusehen ist, so bleibt zu untersuchen, in welcher Weise dann überhaupt noch von einer gegenseitigen Konkurrenz gesprochen werden kann. Es hat sich ergeben, daß die öffentlich-rechtlichen Institute einen gewissen Sonderbedarf an Realkredit befriedigen, der bislang von privater Seite überhaupt nicht oder nur in unzureichender Form gedeckt wurde. Daß diese Behauptung gerade von privatwirtschaftlicher Seite nicht anerkannt wird, erscheint fast selbstverständlich. Denn es liegt schon in der inneren Struktur jedes Wirtschaftsorganismus begründet, daß er Ausschließlichkeit für sich in Anspruch nimmt und jeder gleichgerichteten Tätigkeit anderer Institute ablehnend gegenübersteht. Wird der wirtschaftliche Vorgang bei der Grundstücksbeleihung ganz allgemein betrachtet, so ergibt sich naturgemäß, daß es für die privaten Banken wesentlich angenehmer ist, wenn sie allein das Marktgebiet beherrschen. Ist das letztere der Fall, so kann sehr wohl, wie es die Zeit vor dem Kriege beweist, das tatsächliche Bedürfnis nach Realkredit befriedigt werden. Es hat dann den Anschein, als ob die Organisation der Kreditversorgung vollkommen genüge, zum mindesten aber die Beteiligung nicht privatkapitalistisch arbeitender Institute unnötig sei. Diese Auffassung über sieht aber, daß der Ausleseprozeß, der sich in der Auswahl und Bevorzugung bestimmter Arten von Beleihungsobjekten vollzieht, nur eine Vorstufe der Bedarfsbefriedigung darstellt. Es ist in diesem Zusammenhang nicht ganz zutreffend, von einer monopartigen Tätigkeit zu sprechen. Zu Vergleichszwecken mag aber der Monopolcharakter herangezogen werden, weil sich auf diese Weise der wirtschaftliche Vorgang bei ausschließlich privatwirtschaftlicher Tätig-

keit am besten verdeutlichen läßt. Es ist selbstverständlich, daß die Orientierung der Beleihungspolitik nach dem Grundsatz größtmöglicher Gewinnerzielung die Richtung der Bautätigkeit maßgebend beeinflußt. Beispiele aus der Vorkriegszeit sind reichlich vorhanden. Wird aber erkannt, daß es nicht allein darauf ankommt, eine bestimmte Menge eines Produkts — in unserem Falle Wohnungen — herzustellen, sondern daß auch die Art, Ausführung und Verteilung der Produktion nach Grundsätzen zu erfolgen hat, die auf allgemeine volkswirtschaftliche Erwägungen zurückgehen, so zeigt sich, daß die private Initiative allein nicht ausreicht. Immerhin ist nicht zu verkennen, daß sich bei dieser Lage aus der Tätigkeit öffentlich-rechtlicher Institute eine gewisse Konkurrenz für die privaten Banken ergibt. Schon allein dadurch, daß der früheren Freiheit und den einheitlichen Interessen der Privatwirtschaft ein Faktor entgegengesetzt ist, der selbst bei Beschränkung auf bestimmte Sondergebiete eine Gegenwirkung erzeugt. Diese Gegenwirkung äußert sich dabei weniger in einem Wettstreit um die Beleihung derselben Objekte, sondern gerade darin, daß die andersgeartete Beleihungspolitik der öffentlich-rechtlichen Institute die Errichtung solcher Wohnbauten ermöglicht, die den obengenannten reformerischen Voraussetzungen entsprechen. Dadurch vollzieht sich auch eine Wandlung in der Ausführung der übrigen Beleihungsobjekte, die von den privaten Hypothekenbanken finanziert werden. Möglicherweise, wenn auch nicht zwangsläufig, kann diese Veränderung die Gewinninteressen der privaten Beleihungsinstitute beeinträchtigen.

Der Wettbewerb beim Abschluß von Beleihungsgeschäften wirkt sich in den Bedingungen aus, die dem Darlehnsnehmer für die Gewährung von Leihkapital auferlegt werden. In dieser Beziehung zeigt sich unmittelbar der Unterschied zwischen gemeinnütziger und privatwirtschaftlicher Geschäftshandhabung. Bei der augenblicklichen Lage auf dem Realkreditmarkt sind die Auswirkungen dieser Konkurrenz verschwindend gering, da der Bedarf an langfristigem Kapital durch das verfügbare Angebot nicht befriedigt werden kann. Trotzdem ist die Frage von Bedeutung, in welchem Ausmaß die von öffentlich-rechtlichen Instituten bereitgestellten Mittel billiger sind bzw. sein können als das Privatkapital. Wie bei den bisherigen Untersuchungen müssen dabei auch hier alle die Anstalten außer Betracht bleiben, die wie Sparkassen oder die Träger der Sozialversicherung unter anderen Bedingungen als die Hypothekenbanken arbeiten. Zahlenmäßige Angaben und

Gegenüberstellungen sind leider nicht möglich, weil die Zins- und Auszahlungsmodalitäten sich einer statistischen Erfassung entziehen. Die Praxis erweist aber in einer großen Zahl von Einzelfällen, daß die Darlehen der öffentlich-rechtlichen Institute in der Art oder Höhe der Auszahlung, selbst in der jetzigen für die Kapitalbeschaffung ungünstigen Zeit, zum Teil vorteilhafter für die Darlehnsnehmer gewesen sind. Soweit es sich um die Beschaffung der Leihmittel durch den Verkauf von Wertpapieren der Realkreditinstitute handelt, kann ein Unterschied im reinen Zinssatz nicht auftreten. Gewisse Abweichungen ergeben sich bereits bei den zur Deckung der laufenden Verwaltungskosten erhobenen Zinszuschlägen, besonders aber bei den Auszahlungskursen, etwaigen Sondervereinbarungen über den Zeitpunkt der Zahlungsvaluta und sonstigen Nebenabreden. Dabei muß beachtet werden, daß die öffentlich-rechtlichen Institute vorzugsweise den Klein- und Mittelkredit pflegen, bei dessen Bearbeitung die Spesen und Kosten im Verhältnis höher liegen müssen als bei Großbeleihungen. Die Tätigkeit der öffentlich-rechtlichen Banken erschien schon dann gerechtfertigt, wenn sie kleinere und mittlere Kredite zu den gleichen Bedingungen vermittelten würden, wie sie von der privaten Wirtschaft für große Objekte gefordert werden.

Es würde ein Fehlschluß sein, diese Leistungen den öffentlich-rechtlichen Instituten als ein besonderes Verdienst zuzurechnen. Sie erfüllen auf diese Weise ihre satzungsmäßigen Aufgaben und können dies tun, weil sie teilweise unter günstigeren Bedingungen arbeiten als die Hypothekenbanken. Die Berechtigung dieser Vergünstigungen ist gerade in neuerer Zeit des öfteren bekämpft worden. Ein Vorteil, der zu Beanstandungen kaum Anlaß bieten dürfte, ist die Ersparnis an Dividendenleistungen für das Stammkapital der öffentlich-rechtlichen Institute. Wo ein solches Kapital fehlt, entfällt die Notwendigkeit, einen entsprechend hohen Reingewinn herauszuwirtschaften. Bei den mit einem Grundkapital ausgestatteten öffentlich-rechtlichen Instituten sehen die Vorschriften für die Gemeinnützigkeit eine Dividendenbeschränkung auf höchstfalls 5% vor. Die Dividenden der Hypothekenbanken erreichten dagegen in den letzten Jahren etwa die doppelte Höhe. Es ist selbstverständlich, daß sich hierdurch schon wesentliche Einsparungsmöglichkeiten bei den öffentlich-rechtlichen Banken ergeben. Zu stärkeren Gegensätzlichkeiten haben die steuerlichen Vorteile geführt, die den öffentlich-rechtlichen Instituten auf Grund der gesetz-

lichen Sonderregelungen zustehen. Die Auffassung der privatwirtschaftlichen Kreise geht dahin, daß die Betätigung der öffentlichen Hand, wenn sie überhaupt notwendig ist, zur Vermeidung einer verschärften Konkurrenz nur unter den gleichen Bedingungen erfolgen dürfe, wie sie für die privaten Institute gegeben sind. Grundsätzlich wird gegen diese Auffassung wenig eingewendet werden können. Soweit es sich aber um die Finanzierung der Wohnungsneubautätigkeit, und zwar in erster Linie des Kleinwohnungsbaus handelt, ist zu beachten, daß die öffentlich-rechtlichen Institute durch die vorzugsweise Berücksichtigung des Kleinkredits im Aktivgeschäft unter ungünstigeren Bedingungen arbeiten als die privaten Banken. Die Beseitigung eines Notstandes im Realkreditgeschäft und die besondere Zwedfsetzung der öffentlich-rechtlichen Beleihungstätigkeit erfordern in steuerlicher Hinsicht eine Sonderregelung, die nicht durch Erwägungen über etwaige Konkurrenz- auswirkungen geändert werden sollte. Die vorstehenden Ausführungen dürften vielmehr ergeben haben, daß es sich eher um eine vermeintliche als um eine tatsächliche Konkurrenz handelt, weil eben das Tätigkeitsfeld der öffentlich-rechtlichen Institute sich gerade in der Auswahl der Beleihungsobjekte grundlegend von dem der Hypothekenbanken unterscheidet.

Dagegen macht sich beim Darlehnsgegen geschäft, das heißt bei dem Absatz von Pfandbriefen und Kommunalobligationen, ein unmittelbarer Wettbewerb zwischen den beiden Bankengruppen fühlbar. Die privatwirtschaftlichen Kreise bekämpfen daher mit besonderer Schärfe den Vorteil der Reichsmündlichkeit, mit dem die Wertpapiere der öffentlich-rechtlichen Institute im Gegensatz zu denjenigen der Hypothekenbanken ausgestattet sind. Es unterliegt keinem Zweifel, daß in der Sicherheit der von den verschiedenen Instituten ausgegebenen Wertpapiere keine wesentlichen Unterschiede bestehen. Die gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften im Verein mit der staatlichen Aufsicht bieten ausreichende Gewähr für eine ordnungsmäßige und sichere Beleihungstätigkeit. Allerdings ist zu beachten, daß der satzungsmäßige Rahmen bei den öffentlich-rechtlichen Instituten vielfach enger gezogen ist als in den Bestimmungen des Hypothekenbankgesetzes. Es können sich daher selbst bei eingehender Kontrolle aus einer weitherzigen Beleihungstätigkeit gelegentlich Schwierigkeiten ergeben, die bei den öffentlich-rechtlichen Instituten schon durch die satzungsmäßigen Beschränkungen ausgeschlossen sind. Die Entscheidung über

die Zulässigung der Reichsmündelsicherheit für die Pfandbriefe der Hypothekenbanken wird aber weniger durch die Qualität der Sicherheiten, auch nicht durch die Interessen der Mündel, die jetzt in den Vordergrund geschoben werden, beeinflußt, sondern in erster Linie durch die mit dieser Frage eng verbundenen staatspolitischen Erfordernisse. Da es sich hierbei um ein Problem handelt, das den Kreis dieser auf die Wohnungsbaufinanzierung begrenzten Abhandlung überschreitet, können die angeführten Gründe für die gegenteiligen Auffassungen im einzelnen nicht weiter untersucht werden.

Um die Bedeutung der bisher erwähnten Realkreditinstitute für die Wohnungsbaufinanzierung abschätzen zu können, bedarf es im Rahmen der Organisationsfragen noch einer Erörterung über die Verhältnisse auf dem innerdeutschen Kapitalmarkt, soweit sie für die Entwicklung der Bautätigkeit maßgebend sind.

### 3. Die Lage auf dem innerdeutschen Kapitalmarkt, insbesondere auf dem Markt der festverzinslichen Wertpapiere.

Eine der überraschendsten Erscheinungen auf dem Kapitalmarkt ist die verhältnismäßig günstige Entwicklung, die sich für die Unterbringung von festverzinslichen Wertpapieren in den letzten Jahren ergeben hat. Wenn die jährlichen Zuwachsziffern des Pfandbriefumlaufs mit den Zahlen der letzten Jahre vor dem Kriege verglichen werden, so ergibt sich seit 1925 trotz einer Berücksichtigung der Geldentwertung eine wesentlich raschere Zunahme. Vor dem Kriege rechnete man jährlich mit einer Steigerung des Pfandbriefumlaufs um etwa 600 bis 800 Millionen. In den Nachkriegsjahren sind folgende Absatzziffern erreicht worden (in Millionen Goldmark):

	insgesamt	davon nach dem Ausland begeben
1923 . . . . .	34,5	—
1924 . . . . .	239,3	—
1925 . . . . .	770,1	—
1926 . . . . .	1395,1	105,1
1927 . . . . .	1273,7	173,2
1928 . . . . .	1308,4	249,0
1929 . . . . .	692,9	12,9

Dass im Jahre 1929 die bekannten außen- und innenpolitischen Unsicherheiten einen Rückslag herbeigeführt haben, ist noch kein Beweis für einen grundlegenden Tendenzzwischenfall. Immerhin hat diese Ent-

wicklung gezeigt, daß die Kapitalanlageformen sehr schnell wechseln können, und daß der Markt der festverzinslichen Wertpapiere außergewöhnlich fein auf eine Beeinflussung des Vertrauensmoments reagiert. Die jüngste Entwicklung in den ersten fünf Monaten 1930 hat erneut zu einem Aufleben der lange zurückgestauten Nachfrage nach Rentenpapieren geführt. In dieser Zeit hat sich der Pfandbriefumlauf etwa um die gleiche Summe wie im ganzen Jahre 1929 erhöht. Es ist aber äußerst schwer zu übersehen, ob sich darin tatsächlich eine Fortsetzung der günstigen Absatzverhältnisse der Vorjahre wieder anbahnt.

Die Gründe für diese Erscheinungen sind in der eigentümlichen Verfassung des deutschen Kapitalmarkts zu suchen. In erster Linie ist festzustellen, daß sich die festverzinslichen Wertpapiere verhältnismäßig rasch das allgemeine Vertrauen wieder erringen konnten. Hinzu kam, daß bei dem Mißverhältnis zwischen Kapitalnachfrage und -angebot das allgemeine Zinsniveau eine ungewöhnliche Höhe erreichte, die auch für die Besitzer von Rentenwerten eine hohe Rendite sicherte. Im Gegensatz hierzu war der Aktienmarkt stärkeren Schwankungen ausgesetzt. Die Kursbewegung verlief wesentlich ungleichmäßiger, und die Dividendenpolitik konnte sich infolge der ungünstigen industriellen Wirtschaftsentwicklung den veränderten Verhältnissen nicht mit der gleichen Beweglichkeit anpassen. Für die Höhe der Dividenden war auch maßgebend, daß die Erträge der Unternehmen in verstärktem Umfange zur Auffüllung der entwerteten Reserven und zu Betriebsumstellungen verwendet werden mußten. Diese Änderung in der Verwendung der Bruttogewinne zeitigte noch eine andere Folgeerscheinung, die indirekt auch dem Pfandbriefmarkt zugute kam. Da die industriellen Betriebe auf diese Weise in gewissem Umfange ihren Kapitalsbedarf selbst erwirtschafteten, hielten sich ihre Ansprüche an den freien Kapitalmarkt (durch Emission von Aktien und Industriebonds) in engeren Grenzen. Dadurch war die Industrie für einen Teil ihres Kapitalsbedarfs von den Zinssätzen des Kapitalmarkts weniger abhängig geworden und konnte demnach auch ihre Dividendenpolitik in freierer Weise gestalten. Diese Verhältnisse erklären unter anderem die interessante Erscheinung, daß die Rendite der festverzinslichen Wertpapiere in den letzten Jahren wesentlich höher lag als die der Aktien, während es vor dem Kriege umgekehrt war<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Die Durchschnittsrendite der an der Berliner Börse gehandelten Stammaktien betrug 1913: 5,87%; 1927: 4,44%; 1928: 4,99%; 1929: Schriften 177, II.

Auch die Formen der Kapitalbildung innerhalb der gesamten deutschen Volkswirtschaft haben sich teilweise geändert. Der Spartrieb erfuhr nach Überwindung der Inflationerscheinungen eine neue Belebung gerade in den Kreisen, die ihre Vermögensrücklagen durch die Geldentwertung eingebüßt hatten. Andere Vermögensträger, wie zum Beispiel die sozialen Versicherungsunternehmungen, sammelten in verhältnismäßig kurzer Zeit größere Kapitalien an. Trotzdem steht die Verfassung des deutschen Kapitalmarkts zu dieser Entwicklung in einem gewissen Widerspruch. Die außergewöhnlich scharfe steuerliche Belastung, die verstärkt wurde durch die Aufbringungserfordernisse für die Reparationslasten, der lange unbefriedigt gebliebene Kapitalbedarf der Wirtschaft und der vielfach zu beobachtende verstärkte Konsum beeinträchtigten die Schaffung neuen Kapitals besonders an den Stellen, die für die Bildung von Anlagekapital in erster Linie in Frage kommen. Die verhältnismäßig günstige Entwicklung auf dem Rentenmarkt lässt sich aber zum Teil dadurch erklären, daß unechtes Anlagekapital, das heißt ihrer Natur nach kurzfristige Mittel, zum Erwerb festverzinslicher Wertpapiere verwendet wurden. Auch ausländisches Kapital ist wahrscheinlich in nicht unerheblichem Ausmaß in Rentenwerten investiert worden, ohne daß die Gewähr für eine tatsächliche Daueranlage dieser teils für andere Zwecke geliehenen, teils nur vorübergehend in Deutschland angelegten Geldmittel besteht. Der Hauptanreiz für diese Verwendungsaart war in der hohen Verzinsung gegeben. Das anscheinend günstige Bild, das sich bei alleiniger Betrachtung des Marktgebietes der festverzinslichen Wertpapiere ergibt, erfährt daher eine Trübung durch die Besorgnis, daß es sich möglicherweise bei einem Teil der investierten Kapitalien nicht um echte Daueranlage handelt. Es erscheint nicht ausgeschlossen, daß bei Änderung der Verhältnisse eine Umschichtung der angelegten Mittel erfolgt, die zu ungünstigen Auswirkungen auf dem Rentenmarkt führen können. Beachtlich für die verhältnismäßig starke Umlaufssteigerung

---

6,58 %. Dagegen ergaben die festverzinslichen Wertpapiere nach den Berechnungen der Frankfurter Zeitung folgende Durchschnittsrenditen: 1913: rund 4 %; Anfang 1927: 7,1 %; Anfang 1928: 7,5 %; Anfang 1929: 7,8 %; Anfang 1930: 8,45 %. Bei den Aktien ist zu berücksichtigen, daß die Steigerung der Rendite in 1929 hauptsächlich auf die Kurssenkungen zurückzuführen ist, während die Rendite der marktgängigen festverzinslichen Papiere über den angegebenen Zahlen lag, weil in diesen Berechnungen die 4½ %igen Liquidationspfandbriefe eingeschlossen sind.

der Wertpapiere der Realkreditinstitute ist auch die Verschiebung innerhalb der einzelnen Emissionsarten. Während vor dem Kriege die öffentlichen Anleihen etwa 60 % und die Rentenwerte der Realkreditinstitute etwa 30 % des Gesamtumlaufs ausmachten, hat sich dieses Verhältnis jetzt umgedreht. Die Pfandbriefe und Kommunalobligationen stellten Ende 1929 rund 68 % des Gesamtumlaufs der inländischen Renten dar. Diese Verhältnisse haben auch eine entsprechende Rückwirkung auf die Kursgestaltung der einzelnen Wertpapiergattungen ausgeübt.

Die Bedeutung dieser Verhältnisse für die Finanzierung der Bauwirtschaft liegt auf der Hand. Bei dem außerordentlich gestiegenen Bedarf an langfristigem Kapital zur Deckung der Baukosten ist auch die Finanzspruchnahme der Realkreditinstitute in großem Umfange erforderlich gewesen. Nach den statistischen Erhebungen haben die öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten 1927: 213 Millionen, 1928: 320 Millionen und 1929: 175 Millionen; die privaten Hypothekenbanken 1927: 300 Millionen, 1928: 380 Millionen und 1929: 270 Millionen für Wohnungsbauzwecke zur Verfügung gestellt. Für die Zukunft ist kaum mit einer Verminderung der Ansprüche an diese Realkreditinstitute, eher noch mit einer Steigerung zu rechnen. Von den bisherigen Finanzierungsquellen sind die Sparkassen aller Voraussicht nach auf die Dauer nicht in der Lage, die von ihnen bislang bereitgestellte hohe Quote ihrer Anlagemittel fortlaufend dem Wohnungsbau zuzuführen. Auch die zusätzliche Unterstützung aus Anleihe- oder Etatmitteln der öffentlichen Hand wird in dem seitherigen Umfange kaum aufrechterhalten werden können. An einen Wegfall der Hauszinssteuerhypotheken soll hierbei vorläufig noch gar nicht gedacht werden. Aus diesen Überlegungen ergibt sich, daß bis auf weiteres die ausreichende Finanzierung der Neubautätigkeit für einen wesentlichen, voraussichtlich steigenden Teil, von der Bereitstellung langfristiger Mittel durch die öffentlich-rechtlichen und privaten Realkreditinstitute abhängig sein wird. Diese Feststellung schien erforderlich, um zu der Organisation dieser Institute nunmehr abschließend Stellung nehmen zu können.

#### 4. Schlußfolgerungen über die Organisation der Realkreditinstitute.

Die Veränderungen, die sich im Aufbau und in der Gliederung der Realkreditinstitute vollzogen haben, legen die Frage nahe, ob sich durch

diese Entwicklung eine Besserung gegenüber der Vorkriegszeit ergeben hat und ob das jetzige System den Bedürfnissen entspricht. Insbesondere erscheint eine Stellungnahme zu der auffallenden Tatsache erforderlich, daß sich der Kreis der öffentlich-rechtlichen Realkreditinstitute wesentlich erweitert hat.

Schon im zweiten Teil dieses Abschnittes ist versucht worden, die Grundlagen für die Beurteilung des Konkurrenzcharakters zwischen öffentlich-rechtlichen und privaten Realkreditinstituten klarzustellen. Es hat sich dabei ergeben, daß zwar im Einzelfall ein gewisser Wettbewerb nicht ausbleiben wird, daß aber die Struktur dieser zweiseitigen Organisation keineswegs zu einer unwirtschaftlichen Konkurrenz zwingt. Die beiderseitigen Wirkungskreise sind schon ihrer Natur nach voneinander getrennt. Es ergibt sich im Gegenteil fast auf allen Gebieten eine Ergänzung der Tätigkeit, die gerade für die Baufinanzierung besonders nützlich erscheint. Der zukünftige Bedarf an Baukapital und die bereits geschilderten Verhältnisse am Kapitalmarkt werden für beide Institutgruppen auf die Dauer eine ausreichende Beschäftigungsmöglichkeit sichern.

Dadurch erscheint auch die Frage beantwortet, ob die jetzt bestehende Organisation, insbesondere also die vermehrte Tätigkeit der öffentlich-rechtlichen Institute gegenüber dem Vorkriegszustand eine Besserung bedeutet. Die rein nach praktischen Erfahrungen orientierte Antwort, die sich vom Interessenstandpunkt und von jeder politischen Beeinflussung freihält, muß zum mindesten für die Baufinanzierung zustimmend lauten. Es ist naturgemäß außerordentlich schwer, irgendwelche Besserungen einem bestimmten Einfluß zuzuschreiben. Über das Zusammenwirken zwischen der öffentlichen Hand als Darlehnsggeber für Hauszinssteuerhypotheken, den öffentlich-rechtlichen und privaten Realkreditinstituten, den Sparkassen und Versicherungsträgern als erststelligen Hypothekengläubigern und den privaten oder gemeinnützigen Bauherrenschaft hat ohne Zweifel dazu beigetragen, den Wohnungsneubau und seine Finanzierung den veränderten Verhältnissen anzupassen, die Bautätigkeit von der spekulativen Tendenz freizumachen und die Wohnungen nach hygienischen Grundsätzen zu gestalten. Daß diese Vorteile gerade dem in Vorkriegszeiten vernachlässigten Kleinwohnungsbau zugute gekommen sind, erscheint besonders wertvoll.

Naturgemäß ist durch diese Feststellung noch nicht bewiesen, ob die

Verstärkung des öffentlichen Einflusses im Wohnungsbau sich auf die Dauer als richtig erweisen wird. Durch die Erfahrungen in den Nachkriegsjahren dürfte sich die Erkenntnis gesichert haben, daß die Wohnungswirtschaft immer eine Angelegenheit bleiben wird, die öffentliches Interesse und öffentliche Überwachung erfordert. Selbst wenn es die weitere Entwicklung in absehbarer Zeit ermöglichen sollte, die unmittelbare Beteiligung der öffentlichen Hand an der Finanzierung der Bautätigkeit durch eine privatwirtschaftlichen Ge-  
pflogenheiten entsprechende Regelung abzulösen, so wird immer die Notwendigkeit bestehen bleiben, die allgemeinen Interessen der Wohnbevölkerung durch eine bewußte öffentliche Wohnungspolitik zu wahren. Hierbei werden die öffentlich-rechtlichen Realkreditinstitute ein unentbehrliches Hilfsmittel darstellen und eine wesentliche Unterstützung gewähren können.

Vielfach wird behauptet, daß der Ausbau der öffentlich-rechtlichen Finanzierungsinstitute bereits zu einer „Übersezung“ geführt habe. Es ist zweifellos richtig, daß durch Gründung neuer Banken die verfügbaren Mittel nicht verstärkt werden können. Die Wirtschaftsentwicklung bewegt sich aber zwangsläufig in der Richtung auf stärkere Spezialisierung, und es kann nur als ein Gewinn für die Interessen der Wohnungsbautätigkeit angesehen werden, daß auch für die Errichtung kleinerer Wohnungen besondere Finanzierungsmöglichkeiten geschaffen sind. Wird die Organisation der öffentlich-rechtlichen Realkreditinstitute, die sich an der Unterstützung des Wohnungsbaus beteiligen, daraufhin geprüft, ob sie der notwendigen Rationalisierung im Bankgewerbe entspricht, so ergibt sich, daß von einer „Übersezung“ kaum gesprochen werden kann. Von den 25 oben erwähnten Instanzen<sup>7</sup> entfallen 10 Institute auf die Stadtschaftsorganisation. Sie können, da sie nach gemeinsamen Richtlinien, aber örtlich abgegrenzt, arbeiten, als eine einheitliche Gruppe angesehen werden. Diese Einheitlichkeit wirkt sich bereits in der organisatorischen Zusammenfassung zu einer Zentralstadtshafst aus, der für 8 Institute das Recht der Pfandbriefausgabe zusteht. Von den übrigen 15 Instituten haben die 5 Landesbanken bzw. Landeskreditkassen noch wesentliche Aufgaben anderer Art zu erfüllen, ebenso die 4 Staatsbanken und die eine Girozentrale. Es verbleiben daher als Spezialinstitute die beiden staatlichen Pfandbrief-

---

<sup>7</sup> Vgl. S. 118.

anstalten (Preußische Landespfandbriefanstalt und Württembergische Wohnungskreditanstalt) und die 2 kommunalen Institute (Westfälisches Pfandbriefamt und die Dresdner Anstalt) sowie der für zweistellige Kreditgewährungen gegründete Leipziger Hypothekenverein. Auch diese Institute passen sich durch ihre örtliche Eingliederung dem gesamten Aufbau ohne Neubauten an und dienen, soweit sich ihr Arbeitsbereich auf kleinere Gebietsteile beschränkt, der Befriedigung bestimmter Sonderansprüche. Gerade bei der Organisation der Realkreditinstitute, die sich die Darlehensmittel durch den Verkauf ihrer Wertpapiere beschaffen, spielt der enge Zusammenhang mit örtlich gebundenen Interessen eine ausschlaggebende Rolle. Es ist immer wieder festzustellen, daß bei der jetzigen Struktur Deutschlands in politischer und wirtschaftlicher Beziehung diese enge, teils aus örtlichen, teils aus sachlichen Gründen bestehende Verbindung die Beschaffung der erforderlichen Mittel wesentlich erleichtert. Diese Erkenntnis hat in der Vergangenheit bei den privaten Hypothekenbanken zu der gleichen Entwicklung geführt. Es wäre andernfalls unerklärlich, daß 35 Hypothekenbanken eine im großen ganzen gleichartige Geschäftstätigkeit ausüben könnten. Wenn sich in neuerer Zeit die Bestrebungen auf einen stärkeren Zusammenschluß bei den Hypothekenbanken häufen, so dürfte darin in erster Linie der Wunsch zum Ausdruck kommen, durch Zentralisierung die allgemeine Kreditsfähigkeit und Bonität dieser Institute, die allerdings für die Heranziehung von Auslandskapital von besonderer Bedeutung ist, gegenüber den übrigen Banken zu verstärken. Ob es gelingen wird, auf solche Weise die Mittelbeschaffung durch Wertpapierverkauf auf diese Großinstitute zu konzentrieren, erscheint noch keineswegs sicher. Ebenso ist es noch nicht erwiesen, daß die Ersparnismöglichkeiten durch den stärkeren Zusammenschluß wirklich eine ins Gewicht fallende Bedeutung erlangen. Denn solche Einsparungen am Unkostenetat der Banken wären nur dann von Wert, wenn sie die Ertragsrechnung verbessern oder zu einer günstigeren Gestaltung der Darlehnbedingungen führen würden. Immerhin muß in dieser Beziehung die weitere Entwicklung abgewartet werden. Es erscheint auch keineswegs ausgeschlossen, daß die Tendenz zur Konzentrierung auf die öffentlich-rechtlichen Realkreditinstitute übergreift, sobald sich ergibt, daß hierzu im Interesse der Verbilligung des Realkredits eine Notwendigkeit vorliegt. Als besonders dringend können derartige Maßnahmen zur Zeit noch nicht bezeichnet werden, wenn auch anzuerkennen

ist, daß die Rechtsform der Pfandbriefanstalten für kleinere Institute nicht geeignet ist und daher einer zu weitgehenden Versplitterung entgegensteht.

Zusammenfassend ergibt sich, daß die derzeitige Organisation der Realkreditinstitute, soweit die Wohnungsbaufinanzierung in Frage steht, den Bedürfnissen im wesentlichen entspricht, und daß auch das Verhältnis der öffentlich-rechtlichen zu den privaten Banken kaum zu Unständen Anlaß gibt. Die Ergänzung der aus anderen Quellen verfügbaren Finanzierungsmittel durch die Bereitstellung von Kapital seitens der Realkreditinstitute ist bei der Verfassung und Gliederung des deutschen Kapitalmarktes unentbehrlich. Das festverzinsliche Wertpapier hat sich innerhalb der Anlagemöglichkeiten für Kapital einen wichtigen Platz errungen, so daß diese Mittel auch für die Finanzierung der Bautätigkeit notwendig sind, selbst wenn die Zinsbedingungen im Einzelfall etwas ungünstiger sein sollten als bei anderen Hypotheken.

## B. Die Rentabilität des Wohnungsbaues.

Der Grundsatz, daß jede wirtschaftliche Tätigkeit, wenigstens auf die Dauer gesehen, rentabel sein muß, erscheint fast selbstverständlich. Dabei ist es gleichgültig, welche Wirtschaftsordnung die herrschende ist, die kapitalistische oder die gemeinwirtschaftliche. Auch in der letzteren ist es erforderlich, die Produktionsleistung und, soweit es sich um Dauergüter handelt, die Erhaltung des Produkts in sich selbst tragbar zu gestalten. Gelingt dies nicht, so handelt es sich im Endresultat um die Aufbringung der fehlenden Summen im Wohlfahrtswege, das heißt die Kosten müssen auf indirekte Weise, in der Regel aus Steuermitteln gedeckt werden.

Vor dem Kriege war die Wohnungsbautätigkeit, ihrer privatwirtschaftlichen Eingliederung entsprechend, im wesentlichen als rentabel anzusehen. Trotzdem darf nicht verkannt werden, daß in gar nicht so seltenen Fällen diese Rentabilität erst zwangsläufig herbeigeführt werden mußte. Es sei hier nur an die Unternehmerbauten erinnert, bei denen der überhöhte Bodenwert zu einer Überfinanzierung geführt hatte, die sich nur im Zwangsversteigerungswege beseitigen ließ. Für die Volkswirtschaft bedeutete eine solche Zwangsregelung in den meisten Fällen einen Kapitalverlust, weil vielfach die vom Eigentümer oder dem Unternehmer investierten eigenen Mittel ausfielen, während der

Gegenwert für den Grund und Boden bereits vorher aus der Beleihung des Grundstücks abgedeckt worden war.

Ein Vergleich dieser Verhältnisse mit den jetzt herrschenden ist bei der völlig veränderten Wirtschaftslage kaum möglich. Fast sämtliche Voraussetzungen der Rentabilität haben eine grundlegende Wandlung erfahren. Immerhin sind wir gewohnt, jede Betrachtung an dem vermeintlichen Idealzustand der Vorkriegszeit zu orientieren. Dagegen wird sich so lange nichts einwenden lassen, als nicht übersehen wird, daß früher gerade Kleinwohnungen infolge der fast unüberwindlichen Rentabilitätschwierigkeiten nur in ungenügender Weise errichtet wurden. Daß sich auch heute diese Schwierigkeiten bei der Kleinwohnungserrichtung ergeben, ist daher nichts Überraschendes. Die Strukturwandelungen haben allerdings die Lösung des Problems noch wesentlich erschwert.

Im Rahmen dieser Betrachtungen wird es genügen, die drei wichtigsten Faktoren der Rentabilitätsrechnung, gesehen vom Standpunkt der Finanzierungspraxis, zu untersuchen. In erster Linie werden die Auswirkungen der Baukostenverteuerung und der Kapitalkostenbelastung geprüft werden müssen. Erst dann ergibt sich die Möglichkeit, zu dem Problem der Mietengestaltung Stellung zu nehmen. Einleitend erscheint es ratsam, die Grundlagen der Rentabilitätsfordernisse, die bei der Errichtung neuer Baubvorhaben beachtet werden müssen, zusammenzustellen, um einen einheitlichen Ausgangspunkt für die Untersuchungen zu gewinnen.

### 1. Die Grundsätze der Ertragsberechnung.

Die Praxis der letzten Jahre lehrt, daß immer wieder daran erinnert werden muß, vor Beginn eines neuen Baubvorhabens volle Klarheit zu schaffen über die Höhe der Gestehungskosten, die Aufbringung der Finanzierungsmittel und das Ausmaß der laufenden Einnahmen und Ausgaben. Es ist überraschend, daß in außergewöhnlich zahlreichen Fällen die Beachtung dieser Voraussetzungen übersehen wird. Sehr oft läßt sich feststellen, daß die Schwierigkeiten in der Baufinanzierung oder in der dauernden Rentabilität auf Versäumnisse bei der Einleitung der Baubvorhaben zurückgehen. In dieser Beziehung ergeben sich keine Unterschiede zwischen gemeinnützigen Bauvereinigungen und privaten Bauherren. Die Prüfung beschränkt sich häufig genug auf eine dem sogenannten „Gefühl

des „Praktikers“ entnommene zahlenmäßige Aufrechnung, die naturnotwendig Fehlerquellen aufweisen muß und im weiteren Verlauf zu unliebsamen Überraschungen führt. Da diese Unterlassungen entweder auf tatsächlicher Unkenntnis oder auf reiner Bequemlichkeit beruhen, ist ihre Bekämpfung in der Praxis besonders schwierig. Schon in der Vorkriegszeit haben derartige Nachlässigkeiten zu Verlusten und Fehlinvestitionen geführt. Auch bei der Bewirtschaftung von Altwohnraum ergeben sich die Unstimmigkeiten vielfach aus der ungenügenden Beachtung der Rentabilitätsfordernisse.

#### a) Die Feststellung der Gestehungskosten<sup>8</sup>.

Unerlässlich ist in erster Linie eine genaue Zusammenstellung der Gestehungskosten. Hierzu rechnen die Aufwendungen für den Erwerb des Grund und Bodens, die reinen Baukosten und die besonderen Kosten der Geldbeschaffung.

α) Der Feststellung über die Höhe der Grund- und Bodenkosten ist in der Regel — soweit es sich nicht um Erbbaugelände handelt — der Erwerbspreis des Grundstücks zugrunde zu legen. Hinzuzurechnen sind alle weiteren Aufwendungen, die mit dem Erwerb zusammenhängen, wie zum Beispiel: Gerichts- und Notariatsgebühren aus Anlaß des Kaufes, entrichtete oder nur vorübergehend gestundete Grundwerbs- und etwaige Wertzuwachssteuern, alle Kosten, die zur Herstellung der Bebauungsreife des Grundstücks erforderlich sind, insbesondere auch die Kosten für eine Vermessung oder Parzellierung des Grundbesitzes. Soweit es sich um Bauherren handelt, die gewerbsmäßig Neubauten errichten, ist die rechtzeitige Beschaffung preiswerten und günstig gelegenen Baulandes von Bedeutung. Grundsätzlich sollten aber gerade diese Unternehmungen sich davon fernhalten, eine weitgehende Bodenvorratswirtschaft zu betreiben, da ihnen in der Regel die Investierung erheblicher Eigenmittel in unbebauten Grundstücken nicht möglich ist. Führen irgendwelche Umstände zu einer Verzögerung der Bebauung, so lassen sich die Ausfälle in der Grundstücksnutzung nicht wieder einholen. Die letzten Jahre, in denen es äußerst schwierig war,

---

<sup>8</sup> Den nachstehenden Untersuchungen ist u. a. das Formular eines Vorschlagess zur Wirtschaftsberechnung zugrunde gelegt worden, das nach den Grundsätzen des Hauptverbandes deutscher Baugenossenschaften aufgestellt ist. (Carl Heymanns Verlag Berlin, Formular Nr. 494. 29. I. 358a.)

die notwendigen Finanzierungsmittel für die geplante Neubautätigkeit zu beschaffen, haben zahlreichen Unternehmungen gerade aus überreichlichem Bodenbesitz Verluste gebracht. Für Bauunternehmungen sollte eine Spekulation mit Grund und Boden als artfremdes Geschäft in der Regel unterbleiben. Die Beschaffung preiswerter Grundstücke für die Zwecke der Wohnungsbebauung erscheint auch bei privatkapitalistischer Wirtschaft vorzugsweise als eine Aufgabe der Kommunalverwaltungen. Würde die öffentliche Hand bei der Veräußerung von Bauland eigene Erwerbsinteressen zurückstellen, so wäre die Vorsorge an Baugrundstücken für die Bauunternehmungen überflüssig. Manche Schwierigkeiten und Verluste ließen sich auf diese Weise vermeiden.

Soweit es sich nicht bereits um baureifes Gelände handelt, sind den Grund- und Bodenkosten auch die sogenannten Anliegerkosten hinzuzurechnen. Hierunter fallen der Geldwert des ohne Entschädigung abzutretenden Straßenlandes, die Straßenbaukosten und die Aufwendungen für die Kanalisation, die Wasser-, Elektrizitäts- und Gasanschlüsse. Die Aufbringung der Anliegerleistungen bereitet gegenüber der Vorriegszeit erheblich größere Schwierigkeiten. Infolge der regen Bautätigkeit ist baureifes Gelände in den Gegenden, die für die Errichtung von Wohnungen vorzugsweise in Frage kommen, nur ausnahmsweise vorhanden. Es müssen daher die Anliegerkosten entsprechend der Handhabung in zahlreichen Kommunen während der Bauzeit in bar entrichtet werden. Die Einziehung dieser Beträge ist allerdings für die Kommunalverwaltungen einfach, da sie häufig eine Verrechnung mit den zur Finanzierung zugesagten Hauszinssteuermitteln vornehmen. Für die Bauherren bedeutet eine solche Regelung, daß die Anliegerkosten in vollem Umfange bei der Geldbeschaffung berücksichtigt werden müssen. Werden die Beiträge nicht bar bezahlt, sondern von den Kommunen zum Zwecke ratenweiser Abdeckung gestundet, so ergeben sich in der Praxis bei der Beleibung der Grundstücke fast regelmäßig Unstände. Da gestundete Beiträge, auch wenn sie noch besonders als Sicherungshypothesen nachrangig eingetragen sind, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen innerhalb einer zweijährigen Frist bevorrechtigt in der Zwangsversteigerung geltend gemacht werden können, müssen die Hypothekengläubiger auf einer Regelung bestehen, die ihre Rangstellung nicht beeinträchtigt. Die Stundung der Anliegerkosten seitens der Kommunen führt daher öfters nicht zu dem gewünschten Erfolg. Die Erleichterung der Baufinanzierung, die mit der Stundung beabsichtigt ist,

läßt sich nur dann erreichen, wenn die Kommunen zugunsten der erstställigen Hypothekengläubiger auf das Vorrecht der Anliegerleistungen in der Zwangsversteigerung verzichten. Ein derartiger Verzicht erscheint schon deshalb gerechtfertigt, weil die Kosten des Straßenausbaus eine Last darstellen, die mit dem Recht am Grund und Boden zusammenhängt, während die Beleihung des Grundstücks aus Unlaß und zum Zwecke der Bebauung erfolgt. Nach allgemeiner Übung erhalten über die Geldmittel, die der Bauausführung dienen, den Vorrang vor dem Bodenwert, unabhängig davon, ob dieser sich in der Form eines gestundeten Kaufpreises oder als investiertes Eigenkapital darstellt. Wenn sich die Kommunen ganz allgemein zu einer solchen Handhabung entschließen und außerdem die Höhe der Anliegerbeiträge auf ein erträgliches Maß beschränken würden, ließen sich zahlreiche Schwierigkeiten in der Baufinanzierung beheben. Für die Bauherren bedeutet eine Stundung der Anliegerkosten trotzdem keine endgültige Befreiung. Auch gestundete Beträge müssen als echte Gestehungskosten behandelt werden. Ihre Deckung kann möglicherweise durch Freiverden eines entsprechenden Teils des Eigenkapitals erleichtert werden. Es ist aber unrichtig, ihre Zahlung aus den laufenden Erträgnissen des Grundstücks vorzusehen.

β) Die Baukosten stellen den Hauptteil der Gestehungskosten dar. Sie setzen sich zusammen aus den reinen Baukosten und den Nebenaufwendungen. Die reinen Baukosten werden in der Regel in einem Einheitsatz berechnet, der auf die Kubikmeter umbauten Raumes bezogen wird. Eine genaue Berechnung des Kubikmeterpreises und die einwandfreie Feststellung des umbauten Raumes sind für eine richtige Kalkulation notwendig. Der Einheitsatz je Kubikmeter umbauten Raumes läßt bei fortgesetzter Bautätigkeit auch einen Vergleich über die Entwicklung der Baukostenhöhe zu. Er ist daher ein wesentlicher Maßstab für die Beurteilung des Kostenfaktors. Da sich die reinen Baukosten für Wohn- und Nebengebäude (z. B. Ställe) verschieden hoch stellen, ist eine getrennte Berechnung erforderlich.

Zu den reinen Baukosten treten die Aufwendungen für sonstige Nebenanlagen, wie Gartenzäune, Einfriedigung und Gartenanlagen. Auch die Kosten für zusätzliche Anlagen (Zentralwäscherei, zentrale Heizungsanlage, Kindergarten) müssen besonders ausgewiesen werden. An weiteren Kosten entstehen die Gebühren für Bauleitung, etwaige Architektenhonorare oder Betreuungsgebühren, Versicherungsbeträge

und Baupolizeiegebühren. Die an sich schon hohen Nebenspesen haben vielfach zu Versuchen Anlaß gegeben, gerade an diesen Aufwendungen zu sparen. Nur in den seltensten Fällen ergeben aber Einsparungen an den Kosten für fachmännische Beratung und Bauleitung tatsächliche Ersparnisse. Die sorgfältigste Bauausführung hat sich fast immer als die auf die Dauer rentabelste erwiesen. Gerade bei der Erstellung von kleineren Wohnungen ist die sachgemäße Raumausnutzung und -gestaltung, die nur auf Grund langjähriger Erfahrung und eingehender Prüfung aller Verhältnisse erreicht werden kann, von ausschlaggebendem Wert. Schwierigkeiten, die sich bei der späteren Beleihung der Grundstücke ergeben, sind oft auf eine nicht genügende Bauaufsicht und Planung zurückzuführen.

In welchem Umfang allgemeine Verwaltungskosten des Betriebes, den der Bauherr unterhält, auf die Baukosten zuzuschlagen sind, ist generell nicht festzulegen. Soweit es sich um Bauvereinigungen handelt, die wie Genossenschaften und Baugesellschaften ihre Tätigkeit fast ausschließlich auf die Errichtung neuer Wohnungen beschränken, wird gegen eine angemessene Berücksichtigung derartiger Aufwendungen nichts einzutwenden sein. Notwendig ist aber in jedem Falle die Einrechnung der Bauzinsen, da sie mangels eines Ertrages des Baugrundstücks während der Bauzeit aus anderen Einkünften nicht gedeckt werden können.

γ) Unklarer liegen die Verhältnisse für die Berücksichtigung der Geldbeschaffungskosten. In den ersten Jahren nach dem Kriege hatte sich die Übung eingebürgert, diese Aufwendungen den Gestehungskosten nicht hinzuzurechnen. Mit den sich verstärkenden Schwierigkeiten für die Kapitalbeschaffung erreichten diese Spesen aber in zahlreichen Fällen eine Höhe, die ihre Abdeckung aus anderen Quellen unmöglich machte. Derartige Geldbeschaffungskosten ergeben sich entweder aus einem Damnum oder einem Disagio bei der Aufnahme von Hypotheken. Das Damnum stellt in der Regel die Abschlußprovision dar, die von dem Beleihungsinstitut selbst oder von etwa zur Geldbeschaffung eingeschalteten Vermittlern erhoben wird. Das Disagio ergibt sich zwangsläufig bei Beleihungen, die auf der Grundlage von Pfandbriefen abgeschlossen werden. Während sich das Damnum regelmäßig in engen Grenzen — selten über 3% des Darlehnsbetrages — bewegt, kann das Disagio gerade bei ungünstigen Kapitalmarktverhältnissen erheblich höhere Sätze erreichen. Eine genaue Vorausberechnung des Disagios ist nur ausnahmsweise möglich. Die Realkreditinstitute können

den Abrechnungskurs erst festsetzen, wenn das Beleihungsobjekt fertiggestellt ist und sämtliche Unterlagen vorgelegt sind. Erst dann ist die Hypothek zur Verwendung als Deckungsunterlage für Pfandbriefe geeignet, so daß diese Wertpapiere verkauft werden können. Der dann maßgebende Börsenkurs der Pfandbriefe ist die Grundlage für den Abrechnungskurs des Darlehns. Es empfiehlt sich daher, bei schwankender Kapitalmarktlage einen ausreichenden Betrag zur Deckung des Disagios einzukalkulieren. Geschieht dies nicht, müssen die Fehlbeträge zusätzlich aus dem Eigenkapital des Bauherrn aufgebracht werden. In der Praxis der vergangenen Jahre haben sich oft genug aus einer unzureichenden Berücksichtigung dieser Geldbeschaffungskosten Fehlbeträge bei der Finanzierung der Baubvorhaben ergeben.

b) Die Aufbringung der Finanzierungsmittel.

Die gesamten Gestehungskosten müssen durch die verfügbaren oder zu beschaffenden Finanzierungsmittel in vollem Umfange gedeckt sein. Es soll auch an dieser Stelle nochmals herborgehoben werden, daß eine ausreichende Finanzierung vor Beginn des Baubvorhabens gesichert sein muß, da sich anderenfalls sehr leicht Verluste einstellen können. Selbst die Zusicherung kurzfristiger Zwischenkredite für die Dauer der Bauzeit ist keinesfalls genügend. Sind die langfristigen Darlehen zur Löschung der Zwischenkredite nicht rechtzeitig beschafft, so belasten die höheren Baugeldzinsen die Rentabilität des Baubvorhabens, ganz abgesehen davon, daß die drohende Fälligkeit der kurzfristigen Gelder zu Darlehnsabschlüssen zwingen kann, die unter Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse zu ungünstig sind. Es ist überraschend, in wie zahlreichen Fällen während der letzten Jahre derartige ungenügende Dispositionen festgestellt werden konnten.

Über die Aufbringung der Finanzierungsmittel im einzelnen lassen sich allgemeingültige Angaben nicht machen. Soweit die eigenen Mittel des Bauherrn nicht ausreichen, müssen die fehlenden Beträge durch Leihgelder gedeckt werden. Über die Art der Beleihung in der Form erststelliger und nachrangiger Hypotheken wird unten<sup>9</sup> eingehend Stellung zu nehmen sein. Auf eine Besonderheit sei aber schon hier hingewiesen. Die schwierigen Kapitalbeschaffungsverhältnisse in der Nachkriegszeit haben vielfach dazu geführt, einen Teil des Bauaufwandes

---

<sup>9</sup> Siehe S. 178 ff.

durch sogenannte Mieterdarlehen zu decken. Soweit es sich hierbei um einmalige, sogenannte verlorene Zuschüsse der Mieter handelt, ergeben sich völlig ungesunde Verhältnisse, die sich aber aus der unzureichenden Verfassung des Wohnungs- und Kapitalmarktes erklären. Derartige Zuschüsse stellen Sonderbelastungen der Mieterschichten dar, die weit über das vertretbare Maß hinausgehen. Es ist dringend zu fordern, daß dieses Übergangsverfahren sobald wie möglich verlassen wird. Auch solche Mieterzuschüsse, die nur in der Form von Mietvorauszahlungen erhoben werden, sind auf die Dauer nicht vertretbar. Sie erleichtern allerdings dem Bauherrn die Aufbringung des erforderlichen Kapitals, belasten aber während der ersten Jahre nach Fertigstellung die Rentabilität oder führen zu ungerechtfertigter Steigerung der Mietlasten. Für die Mieter bedeuten sie verlorene Auswendungen, wenn das Grundstück im Zwangsweg den Eigentümer wechselt und nicht vertragsmäßig die Aufrechnung der Zuschüsse mit den Mietraten auch weiterhin sichergestellt ist. Es steht zu hoffen, daß diese Notmaßnahmen sich bald als überflüssig erweisen. Mieterdarlehen können nur dann als unbedenklich angesehen werden, wenn sie wie andere Leihgelder vor dem Eigenkapital des Bauherrn dinglich sichergestellt und angemessen verzinst werden.

### c) Die Ertragsrechnung.

Erst bei einer genauen Gegenüberstellung der laufenden Ausgaben und Einnahmen ergibt sich, ob das Wohngrundstück auf die Dauer rentabel ist. Die in der Praxis angewandten Berechnungsmethoden sind vielfach unzureichend. Sie täuschen oft ein zu günstiges Bild vor, um dadurch eine möglichst hohe Beleihung zu erzielen. Zum Teil beruhen solche Berechnungen auf einer Unkenntnis über die zu erwartenden Ausgaben. Es seien daher nachstehend die einzelnen Positionen, die unbedingt berücksichtigt werden müssen, gegenübergestellt.

### a) Die laufenden Ausgaben.

Hierher gehört in erster Linie der Zinsendienst für die aufgenommenen Darlehen und das Eigenkapital. Als Zinsendienst gelten hierbei alle für die Hypotheken zu entrichtenden Nebenabgaben, wie zum Beispiel Verwaltungskostenbeiträge, nicht dagegen die Tilgung, da sie nicht eine Entschädigung für die Nutzung des Leihkapitals, sondern eine Rückzahlung des Darlehns darstellt. Wird das Wohngebäude auf einem

Erbbaurecht errichtet, so sind die Erbbauzinsen hinzuzurechnen. Es wird vielfach übersehen, auch für das Eigenkapital, selbst wenn es nur in dem eingebrochenen Bodenwert besteht, eine angemessene Verzinsung vorzunehmen. Die Zinshöhe für die eigenen Mittel wird den besonderen Verhältnissen im Einzelfall anzupassen sein, dürfte aber in der Regel einen Satz von 5—6% bei der augenblicklichen Lage nicht überschreiten.

Einer eingehenden Berechnung bedürfen die Betriebskosten. Es handelt sich hierbei um die Realsteuern, Versicherungsbeiträge, Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, Kanalisationsgebühren, Wasser- geld, Schornsteinreinigung, Hausverwaltung, Hausreinigung und Kosten der Reinigungsgeräte, Beleuchtung des Treppenhauses, Gartenpflege und ähnliches.

Betrüttener ist die Rückstellung für laufende Instandhaltungskosten. Wenn auch in den ersten Jahren nach der Fertigstellung diese Kosten sich in engeren Grenzen bewegen werden, so müssen doch von Anfang an entsprechende Rücklagen gemacht werden, damit ausreichende Mittel für spätere Reparaturen vorhanden sind. Es unterliegt keinem Zweifel, daß die Instandsetzungskosten, die zur Erhaltung des ordnungsmäßigen Gebäudezustandes verwendet werden, aus den laufenden Erträgnissen gedeckt werden müssen. Je nach der Art des Grundstücks werden hierfür etwa  $\frac{1}{2}$ — $\frac{3}{4}\%$  der ursprünglichen Bau summe einzusezen sein. Bei Einfamilienhäusern und kleineren Gebäuden wird der geringere Anteil genügen, während die erhebliche Abnutzung in Großhäusern eine höhere Rückstellung erfordert.

Besondere Bedeutung kommt einer richtigen Abschreibung des Gebäudewertes zu. Als Norm kann hier ein Satz von 1—1,5% der ursprünglichen Baukosten gelten. In dieser Summe sind die Tilgungsbeiträge, die für aufgenommene Amortisationsdarlehen vertraglich zu entrichten sind, enthalten. Die Tilgung ist daher bei dem oben erwähnten Zinsendienst nicht berücksichtigt worden. Soweit im Einzelfall besondere Anlagen kostspieliger Art, wie zum Beispiel zentrale Heizungs- und Waschanlagen, vorhanden sind, wird sich eine höhere Abschreibung notwendig machen. Die starke Erhöhung der Mietlasten, die sich aus den überhöhten Bau- und Kapitalkosten zurzeit ergibt, hat vielfach zu dem Bestreben geführt, die Abschreibungsquote möglichst gering zu bemessen. Ein derartiges Verfahren kann nur in Ausnahmefällen gebilligt werden. Eine ordnungsmäßige Grundstücksbewirtschaftung muß darauf abgestellt sein, daß die Abschreibung sich inner-

halb eines Zeitraumes vollzieht, der nach richtigem Ermessen der Nutzungsdauer des Grundstücks entspricht. Bei der jetzt üblichen Bauausführung für Wohngebäude wird daher eine Ermäßigung der genannten Quote kaum vertretbar sein. Besonders zu beachten ist, daß die Geldbeschaffungskosten (Damnum oder Disagio der Hypotheken) innerhalb der Laufzeit der Darlehen abzuschreiben sind, damit der Unterschied zwischen der Nominalbelastung und dem Auszahlungsbetrag gedeckt werden kann.

Im übrigen werden noch die anteiligen Kosten für die Verwaltung des Grundbesitzes, die einen Teil der Geschäftskosten des Bauherrn darstellen, und ein Sammelbetrag zur Deckung etwaiger Mietausfälle zu berücksichtigen sein.

### β) Die laufenden Einnahmen.

Die Summe der Einnahmen, die sich aus den aufkommenden Mieten zusammensezen, muß fortlaufend dem Ausgabeetat entsprechen. Es wird in der Regel bei Mehrfamilienhäusern möglich sein, die Miethöhe auf die genutzte Wohnfläche umzurechnen. Je nach den Verhältnissen kann es angemessen sein, in den verschiedenen Geschossen eine unterschiedliche Bewertung vorzunehmen. Zu Vergleichszwecken ist es nützlich, die ortsüblichen Mieten für gleichwertige andere Wohnungen, auch für Altwohnraum, den Mietpreisen für den Quadratmeter nutzbarer Wohnfläche gegenüberzustellen. Reicht das Mietaufkommen zur Deckung der laufenden Ausgaben nicht aus, so ist von vornherein die Aufbringung der Fehlbeträge zu sichern. Hierzu können Miet- oder Zinszuschüsse, die zurzeit von öffentlichen Stellen gewährt werden, oder Ersparnisse aus anderem Wohngrundbesitz herangezogen werden. Baubvereinigungen, die über einen größeren Bestand an Altwohnungen verfügen, sind auf diese Weise in der Lage, eine einheitliche Belastung ihrer Mieter herbeizuführen und die überhöhten Zeitmieten für Neubauten zu verbilligen.

In diesem Zusammenhang ist noch eine in den letzten Jahren öfters aufgetretene Erscheinung zu erwähnen. Unzureichende Rentabilitätsberechnungen haben mehrfach dazu geführt, daß ein Teil der Ausgaben, insbesondere die Instandhaltungskosten und Abschreibungen, aus Mitteln entnommen wurden, die aus einer fortgesetzten Bautätigkeit verfügbar geworden sind. Das Mißverhältnis zwischen Ausgaben und Einnahmen ist auf diese Weise vorläufig verschleiert worden. Sobald

es aber unmöglich wurde, die Ausfälle auf neu begonnene Bauten zu übertragen, das heißt die Kosten aus den hereinkommenden Finanzierungsmitteln für im Bau begriffene Wohnungen zu entnehmen, weil die Neubautätigkeit aus irgendwelchen Gründen eingestellt werden musste, ergab sich zwangsläufig eine Illiquidität. Nur in wenigen Fällen kann damit gerechnet werden, daß sich derartige Versäumnisse nachträglich wieder ausgleichen lassen. Eine rückwirkende Erhöhung der Mieten scheitert fast immer an dem Unvermögen der Mieter. Rücklagen, aus denen die Verluste entnommen werden könnten, sind in solchen Fällen nur selten vorhanden. Schon dieser Hinweis genügt, um die Bedeutung einer richtigen Ertragsberechnung zu belegen.

## 2. Die Verteuerung der Baukosten.

Für die Rentabilität des Bauobjektes ist das Kostenproblem von ausschlaggebender Bedeutung. Im Rahmen der Gesamtherstellungskosten eines Gebäudes sind die reinen Baukosten der wichtigste Faktor. Ihre Höhe beeinflußt den tatsächlichen Sachwert und gibt daher auch die wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Rentabilität, so weit diese aus den Gestehungskosten berechnet wird.

Die Entwicklung der Baukosten hat sich in den Nachkriegsjahren fast ununterbrochen in aufwärtssteigender Linie bewegt. Maßgebend gewesen ist hierfür einmal die Erhöhung der Arbeitslöhne und zum anderen die Steigerung der Baustoffpreise und der im Bauprodukt enthaltenen Kapitalkosten. Die tarifmäßigen Stundenlöhne im Bauhandwerk haben sich von 70,5 Pfennig in 1913 auf 140,9 Pfennig im Jahre 1929 erhöht. Für ungelernte Arbeiter stellen sich die entsprechenden Zahlen auf 55,7 und 116,1 Pfennig. Nur im Jahre 1926 ist die fortlaufende Erhöhung vorübergehend unterbrochen worden. Eine ähnliche Entwicklung haben die Baustoffpreise genommen. Der Index für Baustoffe im Jahresdurchschnitt ist von 1913 (100,0) auf 159,0 im Jahre 1929 gestiegen. Dementsprechend erfuhr der Index der Baukosten eine Steigerung auf 176,9 in 1929. Auch hier ist ein geringfügiger Rückgang nur im Jahre 1926 festzustellen. Seit 1927 hat die Entwicklung der Baustoff- und Baukostenpreise ihren früheren sprunghaft ansteigenden Verlauf verloren. Die Steigerungen in den letzten drei Jahren sind verhältnismäßig gering.

Es wäre für eine grundlegende Untersuchung der Baukostenentwicklung von großem Wert, wenn zuverlässige Berechnungen über den Schriften 177, II.

Einfluß der Materialpreisseigerungen und der Lohnerhöhungen auf die Baukostenhöhe vorhanden wären. Die erheblichen Schwierigkeiten, die derartigen Feststellungen entgegenstehen, und die Unmöglichkeit, von Einzelfällen auf die Gesamttendenz Schlüsse zu ziehen, haben bisher Untersuchungen, die auch für die Praxis verwendbar wären, verhindert. Es würde im Rahmen dieser Abhandlung zu weit führen, die einzelnen Komponenten der Preisseigerung kritisch zu beleuchten, da dies nur im Zusammenhang mit einer Würdigung der Preis- und Kostengestaltung der gesamten Volkswirtschaft möglich wäre. Es erscheint aber von Interesse, den augenblicklichen Stand der Wohnungsbau-preise zahlenmäßig zusammenzustellen. Die Feststellungen gehen auf Erfahrungssätze zurück, wie sie sich in neuerer Zeit bei der Leihungspraxis der Preußischen Landespendebriefanstalt ergeben haben. Die Angaben beschränken sich der Einfachheit halber nur auf Durchschnittssätze. Sie zeigen aber mit Deutlichkeit die zahlreichen Verschiebungen in regionaler Beziehung. Zugrunde gelegt sind Bauten mit einfacher Ausführung, zu deren Finanzierung öffentliche Mittel verwendet worden sind. Die Schwankungsgrenzen ergeben sich aus der verschiedenen Ausstattung und Geschosshöhe im Einzelfall.

Als Durchschnittssätze für die Baukosten je Kubikmeter umbauten Raumes ergeben sich:

auf dem flachen Lande und in kleineren Städten	18—28 RM
in mittleren Städten . . . . .	22—32 RM
in Großstädten . . . . .	28—40 RM

Die gleichen Sätze, auf die einzelnen preußischen Provinzen verteilt, ergeben (in Reichsmark) je Kubikmeter umbauten Raumes in:

	Landgemeinden und kleinen Städten	mittleren Städten	Großstädten
Groß-Berlin. . . . .	—	—	34—38
Brandenburg . . . . .	24—28	28—32	—
Pommern . . . . .	22—26	24—28	30—34
Schleswig-Holstein . . . . .	24—28	28—32	36—40
Hannover . . . . .	20—24	24—32	32—36
Sachsen . . . . .	22—26	26—30	30—34
Rheinland. . . . .	21—25	25—29	28—32
Westfalen . . . . .	22—26	26—30	30—34
Hessen . . . . .	21—25	24—28	30—34
Grenzmark . . . . .	18—22	22—28	—
Oberschlesien . . . . .	20—24	24—28	28—32
Niederschlesien . . . . .	20—24	24—28	32—36
Ostpreußen . . . . .	22—26	26—30	32—36

Die Prüfung der Gründe für diese teilweise außergewöhnlich großen Unterschiede ist sehr erschwert. Selbstverständlich spielen die örtlichen Verhältnisse für den Materialtransport und die Baustoffpreise, die Entfernungen, die jeweilige Arbeitsmarktlage, die Anforderungen an Wohngestaltung und Ausstattung eine maßgebende Rolle. Gerade die Ausstattung der Wohnungen, die von der jeweils herrschenden Wohnsitte beeinflußt ist, weist Verschiedenheiten auf, die vielfach nicht in ihrer vollen Auswirkung berücksichtigt werden. Es sei hier nur daran erinnert, daß in den westlichen Provinzen der Einbau von Wohnküchen viel häufiger stattfindet als in Mittel- und Ostdeutschland. Auch die verschiedenen Heizungsmethoden, die Einrichtung der Bade- und Abortgelegenheit sowie die Ausgestaltung der Nebenräume beeinflussen den Kostenfaktor. Dabei darf, besonders bei einem Vergleich mit der Vorkriegszeit, nicht übersehen werden, daß die Ausstattung der Wohnungen, in erster Linie auch der Kleinwohnungen, eine Verbesserung erfahren hat. Man wird sich im wesentlichen damit bescheiden müssen, diese Tatsachen festzustellen, da die Steigerung der Wohnbedürfnisse bereits Veränderungen der Wohnsitzen zur Folge gehabt hat, die kaum eine Rückbildung erfahren dürften. Es handelt sich hierbei vielfach um mühsam errungene Erfolge der Wohnungsreform, die einem äußerst bedenklichen Wohnzustand ein Ende bereitet haben. Die Einwendung mag nahe liegen, daß die jetzige Zeit nicht geeignet sei, Verbesserungen in der Wohnungsgestaltung und -ausstattung einzuführen, weil der vorhandene Wohnungsfehlbedarf überhaupt erst gedeckt werden und weil die Steigerung der Herstellungskosten eine Beschränkung auf das Notwendigste zur Pflicht machen sollte. Eine derartige Einstellung dürfte aber an zu kleinen Maßstäben orientiert sein. Die hygienischen Erkenntnisse und Erfahrungen und die dringende Fürsorge für die Volksgesundheit machen es zur Pflicht, die Erfolge der Wohnungsreform nicht aus Gründen aufzugeben, die letzten Endes doch nur zeitbedingt sind, und die mit Sicherheit noch während der Standdauer der jetzt errichteten Neubauten entkräftet sein werden. Immerhin ist es beachtlich, daß ein Teil der Baukostenunterschiede bei Bauten auf dem flachen Lande und in größeren Städten sich auch aus den verschiedenartigen Wohnbedürfnissen erklärt. Hierbei ist natürlich die besondere Bauweise maßgebend, die sich in Großstädten zwangsläufig nach anderen Grundsätzen richten muß und die es in der Regel nur der Bevölkerung auf dem Lande und in kleineren

Städten ermöglicht, eine stärkere Verbindung mit der Natur aufrechtzuerhalten. Des weiteren ist nicht zu erkennen, daß der außergewöhnlich gesteigerte Wohnungsbedarf in den Großstädten schon aus der Konjunkturentwicklung heraus zu Kostensteigerungen geführt hat, die in kleineren Gemeinden nicht in gleichem Maße in Erscheinung treten. Da in den letzten Jahren unabhängig von der Wirtschaftslage die Bereitstellung großer öffentlicher Mittel eine Bautätigkeit ermöglicht hat, die sich in ziemlich weitgehendem Maße von den Konjunkturschwankungen löslösen konnte, sind die Kostensteigerungen vielfach noch über das normale Maß hinausgetrieben worden<sup>10</sup>. Eine ähnliche preissteigernde Wirkung übt auch die Aufstellung bestimmter Bauprogramme aus. Die zukünftige Wohnungspolitik wird auf diese Verhältnisse weitgehend Rücksicht nehmen müssen.

Diese Entwicklung der Baukostensteigerungen macht es verständlich, daß den Bemühungen auf Senkung der Kosten durch Rationalisierung und zweckmäßiger Baugestaltung stärkere Aufmerksamkeit gewidmet worden ist. Die Bauwirtschaft hat sich länger als andere Wirtschaftszweige einer durchgreifenden Vereinfachung ihres Verfahrens unzugänglich erwiesen. Schon diese Tatsache gibt zu Bedenken Anlaß, ob es wirklich möglich sein wird, grundlegende Änderungen im Bauen einzuführen, die tatsächlich zu einer Kostenverbilligung führen. Unbestreitbar lassen sich auf Großbaustellen durch zweckentsprechende Verwendung von Maschinen und durch weitgehende Normung und Typisierung Ersparnisse erzielen. Eine Übertragung dieser Methoden auf kleinere und mittlere Bauprojekte hat sich bisher nicht als durchführbar erwiesen. Auch die allgemeine Anwendung erprobter Normen und bestimmter Wohnungstypen scheitert an den immer wieder auftretenden Besonderheiten des Einzelfalles. Die Wohnung, als das Endprodukt der Bautätigkeit, wird in ihrer Gestaltung und Einrichtung von individuellen Einflüssen und Wünschen der Bewohner abhängig bleiben. Zum mindesten dürfte es bei den augenblicklichen Verhältnissen noch geraume Zeit dauern, bis sich die Wohnbedürfnisse und Wohnsitten in einer Weise einander angleichen lassen, die für eine kostensparende Rationalisierung erforderlich ist.

Auch die Versuche, die jetzigen schwierigen Verhältnisse am Wohnungsmarkt dadurch schneller zu überwinden, daß die alte und bewährte

---

<sup>10</sup> Vgl. die Ausführungen bei Pribram, Bd. 177 I S. 251.

Dauerbauweise durch Ersatzbauweisen abgelöst wird, haben bislang eine Verbreitung nicht erfahren. Vor kurzem ist mehrfach darauf hingewiesen worden<sup>11</sup>, daß die derzeitige Bau- und Kapitalkostenüberteuerung dazu zwinge, einfache Bauten mit einer Standdauer von etwa 20 Jahren an Stelle der jetzt üblichen Dauerbauten zu errichten. Wenn es schon zweifelhaft ist, ob derartige Ersatzbauten wirklich wesentlich billiger erstellt werden können als die jetzt üblichen Wohnungsgebäude, so sprechen auch andere Gründe gegen eine stärkere Verbreitung dieses Systems. Die Wohnung stellt nun einmal eine abgeschlossene Behausung dar, in der sich das menschliche Leben zu einem wichtigen Teil abspielt. Selbst in Großhäusern und bei Zuteilung knappesten Wohnraumes besteht eine innere Verbindung zwischen dem Wohnungsinhaber und seiner Wohnung, die allein das Gefühl des „Zuhauseseins“ ausmacht. Dieses psychologische Verbundenheitsgefühl muß leiden, wenn die Unterbringung in Ersatzbauten erfolgt, die nur eine vorübergehende Standdauer haben. Es soll unterstellt werden, daß sich die äußere Aufmachung der Ersatzbauten vorerst den bestehenden Wohnbedürfnissen angleichen läßt. Es kann aber nicht ausbleiben, daß die leichtere Bauart schon in kurzer Zeit zu Beanstandungen führt, die sich gerade in der genannten Richtung auswirken. Die Folgen sind: wesentlich stärkere Abnutzungen der Gebäude, Zusammendrängen bestimmter Bevölkerungselemente, die nur notgedrungen derartige Wohnungen beziehen, und die Gefahr, daß diese Wohnungen alsbald leerstehen werden, wenn sich nur irgendwie die Möglichkeit zum Bezug anderer Wohnungen ergibt. Es darf dabei nicht übersehen werden, daß die Hauptmasse der bestehenden Wohnungen anderer Art ist als die Ersatzbauten, und daß sich schon hieraus der Wunsch in den betreffenden Mieterkreisen geltend machen wird, ihre Wohnungen gegen bessere zu tauschen. Unverkennbar ist auch, daß die Ausnutzung des Grund und Bodens nicht in der gleichen Weise wie bei Dauerbauten erfolgen kann und daß sich hieraus Ersparnisse gegenüber der längeren Nutzungsdauer des Grundstücks bei üblicher Bauweise nicht ergeben können. Es erscheint auch zweifelhaft, ob es gelingen wird, die Realkreditinstitute zur Beleihung derartiger Ersatzbauten zu bewegen, da die Wertisicherung für das Leihkapital gerade in der Dauerhaftigkeit des Gebäudes

<sup>11</sup> Dr. Lewinsohn, „Bauen für die Ewigkeit?“ in der Vossischen Zeitung vom 2. März 1930. Nr. 104; Bürgermeister Büchner-Mannheim, „Wende im Wohnungsbau“, Zeitschrift „Der Städtebau“ Heft 2/1930.

gegeben ist. Dagegen werden Ersatzbauweisen zur vorübergehenden Überbrückung ganz besonderer Notstände ausnahmsweise geeignet sein, wenn ihre Herstellung aus den örtlichen Verhältnissen heraus und durch Bereitstellung hoher öffentlicher Mittel wirklich maßgebend billigt werden kann.

Nicht zum wenigsten ist auch der Streit, ob Groß- oder Kleinhäus, Hoch- oder Flachbauweise gefördert werden sollten, von der Baukostenhöhe beeinflußt. Wirklich brauchbare, den praktischen Verhältnissen entsprechende Untersuchungen fehlen hier<sup>12</sup>. Die praktische Erfahrung erweist in der Mehrzahl der Fälle, daß Hochhäuser leichter rentabel zu gestalten sind als Flachbauten. Dadurch ist noch nicht der Beweis erbracht, daß die Flachbauweise tatsächlich im Gesamtergebnis teurer ist. Wenn auch die Höhe der Kosten heute einer der wichtigsten Faktoren ist, so dürfte sie doch nicht allein ausschlaggebend für die Auswahl der Bauweise sein. Es wird sich vorläufig nicht vermeiden lassen, daß die großstädtische Bautätigkeit die Großbauweise bevorzugt. Dies hängt nicht nur mit der besseren Bodenausnutzung, sondern auch mit der stärkeren wirtschaftlichen Geschlossenheit des Großobjekts zusammen, die für die Finanzierung eine gewisse Erleichterung bedeutet. Aber es wird kaum zu bestreiten sein, daß die gesundere Wohnweise im Flachbau erzielt werden kann, so daß die Fortentwicklung dieser Bauart für die zukünftige Bebauung der Wohnviertel in Großstädten möglichst weitgehend gefördert werden sollte. Die Gründe, die teilweise für die Einführung der Ersatzbauweise angeführt worden sind, und zwar der Hinweis, daß nach Abwohnen der Bauten an Wiederaufbaukosten wesent-

<sup>12</sup> Eine ziemlich eingehende, auch zahlenmäßig belegte Prüfung hat Regierungs- und Baurat Lübbert in den Rheinischen Blättern für Wohnungsweisen und Bauberatung, Jahrgang 1928 Heft 1, veranstaltet mit dem Ergebnis, daß der Flachbau durchführbar und sogar den Hochhäusern wirtschaftlich überlegen sei. Die Bebauung im Sinne der Wohnungsreform (Reihenhäuser als Ein-, Zwei- oder Vierfamilienhäuser) sei die beste und wirtschaftlichste Aufteilungsweise zum Zwecke der Errichtung gesunder Volkswohnungen. Zu einem etwas anderen Ergebnis kommt der Präsident des Reichsstädtebundes Dr. Haeckel in einer neueren Zusammenstellung auf Grund vorläufiger Feststellungen der Reichsforschungsgesellschaft. Hierinach ist in allen Gebieten und allen Gemeindegrößenklassen das dreigeschossige Haus billiger als das zweigeschossige und mit einer Ausnahme (Süddeutschland) auch billiger als das viergeschossige Haus. Die Kosten je Kubikmeter umbauten Raumes würden mit fallender Gemeindegröße geringer, was vor allem auf die Lohnhöhe zurückgeführt wird.

lich gespart werden könnte, gelten in vermehrter Weise für die auf Dauer berechnete Wirtschaftlichkeit der Flachbauten. Der Umbau oder die neuzeitliche Gestaltung niedrigerer Häuser wird geringere Aufwendungen erfordern als die später einmal notwendige Sanierung der Hochhausviertel. Trotzdem scheint es verständlich, daß in Zeiten abnormer Kostengestaltung, wie sie augenblicklich vorherrscht, die kostenmäßig billigste und rentabelste Dauerbauweise gewählt wird. Es kommt heutzutage in erster Linie darauf an, Wohnungen zu schaffen, deren Miete für die als Mieter vorgesehenen Bevölkerungskreise tragbar ist. Die Entscheidung im Einzelfall wird nur nach genauer Prüfung sämtlicher Voraussetzungen und nach eingehender Kalkulation getroffen werden können, ohne daß dabei die allgemein als richtig anerkannten Grundsätze allein ausschlaggebend sein dürfen. Ein bedeutender Vorteil gegenüber der Vorkriegszeit besteht darin, daß die öffentlich-rechtlichen Realkreditinstitute sich vorzugsweise für die Finanzierung von Flachbausiedlungen und Kleinhäusern zur Verfügung stellen. Der Mangel an Leihkapital beeinflußt daher zur Zeit die Auswahl der Bauweise nicht mehr in dem früheren Umfange.

### 3. Die Verteuerung der Kapitalkosten.

Die grundlegende Veränderung der Lage auf dem deutschen Kapitalmarkt hat zwei wichtige Auswirkungen zur Folge gehabt. Einmal die Verknappung der verfügbaren Mittel überhaupt, zum anderen eine wesentliche Verteuerung des Kredits. Daß sich diese beiden Erscheinungen in gewissem Sinne gegenseitig bedingen, bedarf keiner besonderen Erläuterung. Hier interessiert der Einfluß der Kapitalkostenverteuerung auf die Rentabilität.

Pribram hat in Band 177/I, S. 244, ein typisches Beispiel erwähnt. Vor dem Kriege stellten sich die Baukosten für eine normale Kleinwohnung auf 6000 Mark, heute bei einem Baukostenindex von etwa 175 auf 10500 RM. Bei einer vor dem Kriege üblichen Verzinsung von 5% erforderte der Zinsendienst für den Bauaufwand 300 Mark, heute bei einem Durchschnittszinssatz von 10% 1050 RM. Das würde also eine Erhöhung der laufenden Lasten auf mehr als das Dreifache bedeuten.

Die vor dem Kriege in wirtschaftlichen Depressionsperioden mit ziemlicher Regelmäßigkeit einzuhaltende Senkung der Zinssätze läßt sich mit gewissen Abweichungen auch in der Nachkriegszeit beobachten. In

den letzten Jahren wurden diese Erscheinungen durch die fast ununterbrochen anhaltende Knappheit an langfristigem Kapital beeinflußt und teilweise aufgehoben. Setzte die geringere Produktion bei Nachlassen der Konjunktur vermehrte Geldmittel frei, so verflüssigte sich trotzdem nicht in gleichem Maße der Kapitalmarkt, weil die Kapitalnachfrage von anderer Seite unvermindert anhielt. Diese Nachfrage beruhte zum großen Teil auf dem lange zurückgestauten Bedarf der öffentlichen Hand, im übrigen auf den fortdauernden Ansprüchen, die zur Finanzierung des Wohnungsneubaues gestellt wurden. Die Bauwirtschaft führte im Ablauf der Konjunktur ein Sonderleben, weil sie unabhängig von der jeweiligen Wirtschaftslage eine starke Stütze in den bereitstehenden öffentlichen Mitteln fand.

Die Zinssätze für erststellige Wohnungsbauhypotheken haben sich daher fast ununterbrochen auf einer ansehnlichen Höhe gehalten. Nach den Feststellungen des Instituts für Konjunkturforschung lagen die Nettkosten für derartige Hypotheken Anfang 1927 auf etwa 8,34%. Sie stiegen nach einer vorübergehenden Senkung in 1928 auf über 10% und betrugen 1929 10,25% bis 10,45%<sup>13</sup>. Bei diesen Angaben kann es sich jedoch nur um Durchschnittsberechnungen handeln. Nicht berücksichtigt sind die Abweichungen, die sich aus der unterschiedlichen Kapitalbeschaffung durch die verschiedenen Beleihungsinstitute ergeben. Naturgemäß können sich die Zinsforderungen derjenigen Institute, die Hypotheken aus eigenen Mitteln (soziale und private Versicherungsträger) oder aus Depositen (Sparkassen) gewähren, der jeweiligen Lage leichter anpassen. Dagegen sind die Pfandbriefanstalten und Hypothekenbanken in der Bemessung des Zinssaes und Auszahlungskurses abhängig von der Gestaltung des Rentenmarktes. Hier tritt gerade dann eine Belebung ein, wenn die Zinsen für andere Anlagen sinkende Tendenz zeigen, die Rendite für Pfandbriefe daher besonders günstig wird. Die außerordentlich starken Kapitalansprüche verhinderten eine schnelle Anpassung des Kursniveaus der festverzinslichen Wertpapiere an das gesunkene Zinsniveau, so daß sich eine durchgreifende Verbilligung des Realkredits nur sehr zögernd vollzog. Gerade die ersten Monate des Jahres 1930 haben mit Deutlichkeit gezeigt, daß bei der ungünstigen Verfassung des deutschen Kapitalmarktes eine Verflüssi-

---

<sup>13</sup> Vgl. die Veröffentlichungen in den Vierteljahrsheften des Instituts für Konjunkturforschung.

gung an kurzfristigen Geldern nicht unbedingt eine gleiche Bewegung für langfristiges Kapital zur Folge hat. Hält die Besserung lange genug an, so muß sich die Geldmarkterleichterung wenigstens in beschränktem Umfange auch auf den Kapitalmarkt übertragen und dadurch die Kosten des Realkredits günstig beeinflussen.

In der Praxis ist es für die Bauherren nicht immer einfach, sich bei Beleihungen, die auf der Grundlage von Pfandbriefen erfolgen, einen genauen Überblick über die effektive Zinsbelastung zu verschaffen. Zu der Nominalverzinsung (in den letzten beiden Jahren etwa 8 1/4 bis 8 3/4 %) ist der Zinsverlust aus dem Disagio der Hypothek hinzuzurechnen. Vielfach treten noch Nebenkosten hinzu, die eine genaue Berechnung erschweren. Außer Bearbeitungs- und Schätzungsgebühren, die von den Beleihungsinstituten teilweise gefordert werden, sind ab und zu besondere Aufwendungen für die Kapitalbeschaffung erforderlich. Die Knappheit der vorhandenen Mittel hat zu einer weitgehenden Einschaltung von Kreditvermittlern geführt. Viele Bauherren pflegen sich solcher Stellen zu bedienen, weil sie selbst zur Beurteilung der dauernd veränderten Verhältnisse nicht in der Lage sind. Trotzdem stellt diese Zwischenbeschaltung von Mittelpersonen eine unwirtschaftliche Belastung des Realkredits dar. Es sollte von allen Beteiligten angestrebt werden, dieses Verfahren sobald wie möglich zu ändern, da es zu einer Überstezung des Maklergewerbes und zu einer nicht unerheblichen Verteuerung des Hypothekarkredits geführt hat.

Die Folge derartiger Sonderleistungen ist die Verschlechterung des Auszahlungskurses der Hypothek. Es ist in den letzten Jahren nicht selten gewesen, daß der Darlehnsnehmer nur etwa 85 bis 90 % des Nominalkapitals erhalten hat. Die fehlenden 10 bis 15 % mußten aber in irgendeiner Weise aufgebracht werden. Das Eigenkapital reichte nur selten aus, um diesen Ausfall zu decken. Die Versuche mehrten sich daher, durch eine Erhöhung der erststelligen Beleihung den Verlust auszugleichen. Gegen die Einrechnung angemessener Geldbeschaffungskosten wird in der Regel nichts einzuwenden sein. Ist das Disagio aber durch Zuschüsse leistungen ungerechtfertigt erhöht worden, so ergeben sich Überfinanzierungen, die auch zu Überbelastungen der Grundstücke führen können. Bei der schon außerordentlich hohen Zinslast wird die Rentabilität des Objektes durch weitere Erhöhung der teureren ersten Hypothek noch ungünstiger. Es erscheint daher dringend erforderlich, derartige Überfinanzierungen zu unterbinden. Die Realkredit-

institute haben es in der Hand, durch genaue Prüfung und durch Verzicht auf besondere Nebenkosten diesen ungesunden Verhältnissen entgegenzuwirken.

Bereits bei den Untersuchungen über die Ertragsrechnung wurde darauf hingewiesen, daß eine angemessene Abschreibung des Gebäudewertes aus den laufenden Erträgnissen des Grundstücks erfolgen muß<sup>14</sup>. Dieser Grundsatz darf trotz der stärkeren Belastung, die sich hieraus ergibt, nicht unbeachtet bleiben. Es ist zu begrüßen, daß sich auch in der Wohnungsbaufinanzierung die Tilgungshypothek mehr und mehr eingebürgert hat. Der Zwang zur Abschreibung des Leihkapitals läßt sich bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung kaum entbehren. Der allgemeinen Einführung dieses Verfahrens stehen aber gewisse Hindernisse entgegen. Die Bauherren haben vielfach das Interesse, die Mieten so niedrig wie möglich zu halten und die Abschreibung späterer Regelung zu überlassen. Sie sind der Auffassung, daß die derzeitig starke Belastung der Rentabilität durch die überhöhten Kapitalkosten nicht noch gesteigert werden sollte. Spätere Zeiten mit günstigerem Zinsniveau würden eine höhere Tilgung und damit die Nachholung des jetzt Verfaulten ermöglichen. Derartige Auffassungen finden sich besonders häufig bei gemeinnützigen Baugenossenschaften, zu deren Aufgabe auch die Fürsorge für ihre Mietergenossen gehört. Andererseits ist bei solchen Bauherren, die mit einer Veräußerung des Gebäudes rechnen, das Interesse an einer Verminderung der Hypotheken gering. Je höher die Belastung, desto geringer stellt sich der im Verkaufsfalle bar zu zahlende Teil des Kaufpreises. Etwaige Kaufverhandlungen werden hierdurch wesentlich erleichtert. Aber auch von den Realkreditinstituten wird die kündbare Hypothek vielfach bevorzugt. Für die Banken ergibt sich bei Tilgungsdarlehen ein Verzicht auf Erneuerungsprovisionen, die nach Ablauf der Unkündbarkeitsfrist bei Fälligkeitshypotheken zu entrichten sind. Verhindert die Lage des Kapitalmarktes einen regelmäßigen Pfandbriefabsatz oder stellen sich sogar Rückflüsse ein, so kann die Verlängerung der Hypothek abgelehnt und dadurch das Gleichgewicht zwischen Darlehnsbestand und Pfandbriefumlauf leichter wieder hergestellt werden. Bei steigendem Zinsfuß lassen sich die Darlehnsbedingungen im Falle einer Prolongation leichter anpassen. Gerade diese Überlegungen beweisen mit Deutlichkeit die Vorteile der Tilgungs-

---

<sup>14</sup> Vgl. die Ausführungen auf S. 59f.

**hypothek** für die Darlehnsnehmer. Sie sind der weiteren Sorge für eine zukünftige Kapitalbeschaffung enthoben. Die Abschreibung der Grundstücksbelastung erfolgt zwangsläufig und verhindert bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des Grundstücks zukünftige Schwierigkeiten. Tritt im Laufe der Tilgungsdauer eine grundlegende Änderung des Zinsniveaus ein, so werden auch diese Darlehen von den Realkreditinstituten konvertiert werden. Zum mindesten ist der Darlehnsnehmer in der Lage, in solchen Fällen das Kapital zu kündigen, wenn ihm ein günstigerer Beleihungsabschluß möglich ist. Im Interesse einer gesicherten und geordneten Wohnungswirtschaft ist die weitgehende Einführung der Tilgungshypothek für Wohnungsbauten zu begrüßen. Die öffentlich-rechtlichen Institute gewähren aus diesen Gründen fast ausnahmslos unkündbare Darlehen. Auch die Hypothekenbanken sind in stärkerem, allerdings noch nicht genügendem Umfang zu dieser Beleihungsform übergegangen.

Das Beispiel auf S. 167 hat gezeigt, daß durch die Verdoppelung der Zinssätze eine außerordentliche Steigerung der laufenden Grundstückslasten eingetreten ist. Dabei ist zu berücksichtigen, daß bei geringerer Kapitalverzinsung die Baukosten sinken müßten, da ihre Steigerung zu einem Teil auf der Kreditverteuerung beruht. Um diese Lastenerhöhung mit der Tragbarkeitsgrenze für die Mietforderungen in Einklang zu bringen, bleibt daher bis auf weiteres nichts anderes übrig, als eine Verbilligung durch öffentliche Zuschüsse vorzunehmen. Unabhängig hiervon müssen alle Versuche, die auf eine Senkung der Kapitalkosten hinzielen, stärkste Förderung erfahren. Es würde im Rahmen dieser Betrachtungen zu weit führen, alle die Maßnahmen zu erörtern, die wirtschaftlich gesehen zur Erreichung dieses Ziels notwendig erscheinen. Kurz zusammengefaßt ergeben sich folgende Forderungen: Hebung des Vertrauens durch innen- und außenpolitische Veruhigung mit der Folge angemessener und zweckentsprechender Kapitaleinfuhr aus dem Auslande, Senkung der Steuerlasten als Vorbedingung einer reichlicheren Kapitalbildung, und zwar insbesondere Beseitigung der Kapitalertragsteuer, Senkung und Auseinanderziehung der Einkommensteuertarife, Herabsetzung der Kapitalverkehrssteuern zur Erleichterung des Kapitalverkehrs, Wiederherstellung des Bankgeheimnisses zur Verhinderung der Kapitalflucht nach dem Auslande. Auf dem Markt der festverzinslichen Wertpapiere ist eine bessere Kurspflege und eine An-

passung der Emissionstätigkeit an die Aufnahmefähigkeit des Kapitalmarkts dringend erforderlich. Auch eine baldige Regelung der Aufwertungsfälligkeiten, wie sie in dem jetzt bekanntgegebenen Gesetzentwurf vorgesehen ist, kann zu einer Veruhigung wesentlich beitragen.

Für die Bautätigkeit ist eine günstigere Gestaltung der Kapitalkosten von größter Wichtigkeit. Die verstärkte Belastung durch das erhöhte Zinsniveau wirkt sich unmittelbar in einer Steigerung der Mieten aus. Es ist eines der schwierigsten Probleme des Wohnungsbauens in der Nachkriegszeit, die überhöhten Gestehungskosten mit den Mietlasten in Einklang zu bringen. Jede Rentabilität eines Grundstücks muß scheitern, wenn die erforderlichen Mieten von den Bevölkerungskreisen, die als Mieter in Frage kommen, nicht getragen werden können.

#### 4. Die Gestaltung der Mietbelastung.

Die Höhe der Mietbelastung im Einzelfall ist eindeutig bestimmt durch die erforderlichen Beträge zur Deckung der laufenden Ausgaben. Die notwendigen Aufwendungen sind auf S. 158ff. eingehend erörtert worden. Dabei beruht die Mietfestsetzung in der Regel auf den Berechnungen, die nach völliger Fertigstellung des Neubaues zur Gewährleistung einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung angestellt werden. Die Ungewissheiten, die mit der öffentlichen Zuschußwirtschaft verbunden sind, haben in Abweichung von dem vor dem Kriege üblichen Verfahren die Stabilität der Mietenbestimmung aufgehoben. In den Verträgen über Bewilligung von Hauszinssteuerhypotheken sind fast immer zwei Bestimmungen enthalten: Der Vorbehalt auf spätere Änderung der Darlehnsbedingungen für die öffentlichen Mittel oder eine abweichende Festsetzung der Zinszuschüsse und ferner die Verpflichtung für die Bauherren, etwaige Einsparungen am Ausgabeetat zur Senkung der Mieten zu verwenden. Die Mietenbildung bei den mit öffentlichen Zuschüssen finanzierten Neubauten ist daher nicht in vollem Umfange freizügig im Sinne unbeeinflußter Bewirtschaftung. Die Abweichungen ermöglichen einmal die Umlegung etwaiger Ausgabenerhöhungen auf die Mieter, sie unterbinden andererseits bei Senkung der Lasten die Aufrechterhaltung des ursprünglichen Mietzinses. Durch die letzterwähnte Regelung wird verhindert, daß sich bei einer Senkung der Kapitalkosten, die, theoretisch betrachtet, nicht immer zu einer Verbilligung der Herstellungskosten für Neubauten führen muß, in der Hand des Eigen-

tümers eine „absolute Grundrente“ bildet<sup>15</sup>. So erstrebenswert es für die Zukunft sein mag, eine allmähliche Rückkehr zur freien Grundstücksbewirtschaftung vorzubereiten, so eingehend wird geprüft werden müssen, ob bei Neuregelung des Mietrechts eine Senkung der Miete bei etwaigen Ausgabenerleichterungen vorzusehen ist. Andernfalls dürfte es kaum gelingen, die Konsolidierung der Mietenverhältnisse auch durch einen Abbau der Neubaumieten zu unterstützen.

Bei den zahlreichen Finanzierungssystemen ist es schwierig, die Mietenhöhen für Neubauten in allgemein gültiger Weise festzustellen. Um überhaupt Vergleichsmöglichkeiten zu erhalten, muß die Jahresmiete auf den Quadratmeter nutzbarer Wohnfläche umgerechnet werden. Auch hierbei lassen sich die Bewertungsfaktoren, insbesondere bei abweichender Ausstattung der Wohnungen, nicht ausreichend gegeneinander abstimmen. Aus den verschiedensten Untersuchungen über die tatsächlich in Neubauten geforderten Mieten ist zu entnehmen, daß seit 1924 eine fast ununterbrochene Steigerung der Mieten eingetreten ist. Im Einklang mit der Senkung der Bau- und Kapitalkosten im Jahre 1926 ist in dieser Zeit und Anfang 1927, als die billiger erstellten Bauten bezugsfertig wurden, eine geringfügige Senkung der Mieten festzustellen. Ausschlaggebend für diese Entwicklung und die vielfachen Unterschiede ist die Höhe der jeweils zur Verfügung gestellten öffentlichen Mittel. Es ist bekannt, daß die unerwartete Verflüssigung des Kapitalmarkts Anfang 1927 zu einer Änderung des früher üblichen Zuteilungsverfahrens für die Hauszinssteuerhypotheken führte. Die erststelligen Hypotheken wurden unter zusätzlicher Bürgschaftshaftung der Kommunen erhöht, die öffentlichen Mittel dementsprechend verknüpft und ein Ausgleich gegebenenfalls durch Zinszuschüsse herbeigeführt. So günstig die hierdurch mögliche Streckung der öffentlichen Mittel auf den Umfang der Bautätigkeit wirkte, die einzelnen Baubvorhaben wurden zwangsläufig in ihrer Rentabilität ungünstiger gestellt, so daß Mieterhöhungen unausbleiblich waren.

Der augenblickliche Stand der Mietenhöhe in Neubauten,

---

<sup>15</sup> Vgl. hierzu die Ausführungen bei Pribram S. 189: „Die absolute Grundrente“ stellt den „Überschuß des Ertrages über die Kosten“ dar und „reflxiert aus der Tendenz der Mietzinse, sich den erhöhten Gestehungskosten der Gebäude anzupassen und auf der einmal erreichten Höhe auch bei sinkenden Gestehungskosten zu beharren“.

die mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden, lässt sich in einem rohen Schema etwa wie folgt gliedern:

	Jahresmieten je qm nutzbarer Wohnfläche
in Groß-Berlin . . . . .	15—18 RM
in sonstigen Großstädten. . . . .	12—16 RM
in mittleren Provinzstädten . . . . .	10—14 RM
auf dem flachen Lande . . . . .	7—10 RM

Bei diesen Zahlenangaben sind selbstverständlich die unterschiedliche Bauausführung und Ausstattung sowie die abweichenden Finanzierungsmethoden nicht berücksichtigt.

Die Bedeutung der Mietenverbilligung durch die Bereitstellung billiger öffentlicher Mittel wird aus vorstehenden Angaben offensichtlich. Bei der augenblicklichen Bau- und Kapitalkostenverteuerung müssten sich sonst in großstädtischen Wohnhäusern Jahresmieten zwischen 22 bis 28 RM je Quadratmeter Wohnfläche ergeben. Solche Sätze finden sich bei ausschließlich privatwirtschaftlicher Finanzierung. Derartige Mieten können aber nur von einem engbegrenzten Teil der Bevölkerung aufgebracht werden und vielfach nur dann, wenn der Konsum zugunsten des Mietaufwandes eingeschränkt wird. Es dürfte daher in unterrichteten Kreisen kaum ein Zweifel bestehen, daß bis auf weiteres ohne öffentliche Mittel eine tragbare Mietgestaltung unmöglich ist. Bei dem jetzigen System der Baufinanzierung ergeben sich schon häufig genug Bedenken, ob die trotz der Verbilligung notwendigen Mietforderungen von der minderbemittelten Bevölkerung getragen werden können. Das Problem der Mietgestaltung spürt sich daher zu der Frage zu, in welcher Weise zukünftig die öffentliche Unterstützung gewährt werden soll.

Das zur Zeit in Geltung befindliche System der öffentlichen Zusatzfinanzierung der Neubauten zerfällt in zwei Gruppen, die sich in einzelnen Fällen gegenseitig ergänzen. Die öffentlichen Mittel werden entweder als nachrangig zu sichernde Tilgungsdarlehen mit geringer Verzinsung zur Verfügung gestellt oder in der Form von Zinszuschüssen zur Besserung den Rentabilität gewährt. Welchem Verfahren der Vorzug zu geben ist, lässt sich eindeutig kaum entscheiden. Solange der freie Kapitalmarkt nicht in der Lage ist, das erforderliche Hypothekenkapital aufzubringen, wird an der darlehnsweisen Hingabe langfristiger Mittel in Form von nachstelligen Hypotheken nichts geändert werden können. Daß dieses Kapital nur aus Steuererträgen

entnommen werden kann, erscheint unzweifelhaft. Es lässt sich deshalb vorläufig an der Aufbringung der Hauszinssteuermittel Grundlegendes kaum ändern, selbst wenn anerkannt wird, daß diese Besteuerungsform nicht in jeder Beziehung als ideal zu bezeichnen ist. Mit fortschreitender Verminderung des Fehlbedarfs an Wohnungen wird bei der Vergabeung der öffentlichen Mittel größter Wert darauf gelegt werden müssen, daß die Höhe der Hauszinssteuerhypothesen auch tatsächlich zur Deckung des fehlenden Kapitals ausreicht und die Rentabilität in angemessener Höhe sichert. Denn es kommt zur Zeit weniger darauf an, das Bauprogramm so umfangreich wie nur möglich zu gestalten; wichtiger ist vielmehr, daß für die errichteten Wohnungen Mieten erhoben werden, die tatsächlich aufgebracht werden können. Dies gilt in erster Linie für den großstädtischen Bedarf an Kleinwohnungen. Hierfür wäre Voraussetzung, daß die Hauszinssteuerhypothek im Einzelfall etwa 50% des Bauaufwandes deckt, soweit nicht durch stärkere Investierung von Eigenkapital bereits ein Ausgleich geschaffen ist. Auf die Dauer ist aber dieses System nicht zur Konsolidierung der Bauwirtschaft geeignet. Als Ziel wird die Schaffung einer Rentabilität anzustreben sein, die es ermöglicht, den überwiegenden Teil der Gestehungskosten dem freien Markt zu entnehmen. Der Ausgleich für die Überteuerung kann dann durch Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln herbeigeführt werden<sup>16</sup>. Schon bei dem bisherigen Zinszuschußverfahren hat sich ergeben, daß nur eine langfristige Bereitstellung dieser Mittel den praktischen Bedürfnissen gerecht wird. Rentabilitätsberechnungen lassen sich nicht beliebig oft umstellen. Mietfestsetzungen können, trotz entsprechender Vorbehalte, nicht allzu häufig geändert werden, weil der Lebenszuschmitt der minderbemittelten Bevölkerung durch den Mietaufwand maßgebend bestimmt wird. Auch die Beleihungsfähigkeit des Objekts wird von der Dauer der Zuschußleistungen beeinflußt. Sicherlich wird es notwendig sein, eine Änderung der Zuschußhöhe vorzuhalten, um die notwendige Anpassung an veränderte Verhältnisse vornehmen und einen endgültigen Abbau mit der Zeit vorbereiten zu können.

Eine gesicherte Rentabilität der neuerrichteten Wohnungsbauten ist ein äußerst wichtiger Faktor für die Festsetzung der Beleihungs-

<sup>16</sup> In dieser Richtung scheint sich auch die amtliche Wohnungspolitik zu bewegen. Vgl. Volkswohlfahrtsminister Dr. Hirtseifer, „Die Wohnungswirtschaft in Preußen“, S. 357 (1930).

höhe. Hierzu wird im nächsten Abschnitt Stellung zu nehmen sein. Schon aus dieser Verbindung ergibt sich die rein praktische Bedeutung eines Ausgleichs zwischen den laufenden Ausgaben und Einnahmen, ganz abgesehen davon, daß dieser Ausgleich überhaupt die Voraussetzung für eine geordnete Wohnungsirtschaft darstellt. Dabei ist es außerordentlich schwierig, diejenige Miete eindeutig zu ermitteln, die äußerstensfalls von den Bewohnern aufgebracht werden kann. An Kriegsmaßstäben gemessen, gilt ein Höchstsatz von ein Fünftel bis zu ein Viertel des Einkommens als Mietaufwand für vertretbar. Eine solche Schematisierung enthält naturgemäß erhebliche Fehlerquellen. Immerhin gewährt sie einen an nähernden Überblick, welche Miethöhe überhaupt als Daueraufwand eingesetzt werden darf.

Bei den übersteigerten Neubaumieten erweist sich eine derartige Berechnung als unzureichend. Die Höhe des Durchschnittseinkommens ist fast in allen Arbeitsberufen nach dem zwangsmäßig niedrig gehaltenen Mietansatz für Altwohnungen orientiert. Für die Neubaumieteter, das heißt also für die Mehrzahl der neu gegründeten Familien, liegt der Mietaufwand wesentlich über dem angegebenen Prozentsatz. Dies bedeutet eine über das erträgliche Maß hinausgehende Belastung der in Frage kommenden Haushaltungen, die doppelt schwer wiegt, weil sie junge Familien mit einem an sich schon gesteigerten Verbrauch trifft. Es unterliegt keinem Zweifel, daß vielfach die notwendigsten An schaffungen unterbleiben müssen, um nur den monatlichen Mietbetrag verfügbar zu haben<sup>17</sup>. Demgegenüber sind die Besitzer einer Altwohnung wesentlich begünstigt. Sie zahlen einen Mietssatz, der in den meisten Fällen in angemessenem Verhältnis zu ihrem Einkommen steht. Auf die Dauer wird es sich nicht vermeiden lassen, diese Ungerechtigkeit durch eine Angleichung der beiden Mietkategorien (in Alt- und Neubaubewohnungen) zu beseitigen. Daß der erste Schritt hierzu in der Richtung einer Erhöhung der Altmieten liegen muß, ist fast allseitig erkannt. Es ist nicht uninteressant, daß diese Tendenz auch in den Kreisen der Baugenossenschaften für richtig gehalten wird, die in sich die Eigenschaften der Hausbesitzer, der Bauherren für neue Wohnungen und der Treuhänder für ihre Mietergenossen vereinen. Vielfach

---

<sup>17</sup> Die täglichen Beobachtungen lassen es ungewiß erscheinen, daß, wie Pribram Bd. 177 I S. 263 meint, die Neubaumieteter die Unpassung ihres Einkommens an den erhöhten Mietaufwand bereits vollzogen hätten.

haben die Genossenschaften dieses Prinzip des Ausgleichs bereits unabhängig von der gesetzlichen Regelung vollzogen. Bedauerlich ist aber, daß diese Frage nicht selbstständig im Rahmen der Wohnungswirtschaft entschieden werden kann. Schon die Verwendung eines Teiles des Hauszinssteueraufkommens zu artstremden Zwecken zeigt die enge Verbindung mit den staatspolitischen Erfordernissen. Gerade jetzt ist eine Regelung erfolgt, die zur Deckung des Fehlbetrages im preußischen Staatsetat für 1930 eine Erhöhung der Grundvermögenssteuer vorsieht, die praktisch eine Steigerung der Ultmieten um etwa 4% bedeutet. Für den Wohnungsbau ist dadurch nichts gewonnen. Vielmehr wird ein Teil der Mieterhöhung, die möglicherweise ohne Hebung des allgemeinen Lohnniveaus vertretbar ist, nicht dazu verwendet, die notwendige Angleichung zwischen den beiden Mietkategorien anzubahnen. Denn es erscheint offensichtlich, daß von Seiten der Ultmieten allein das Problem nicht zu lösen ist. Eine befriedigende Regelung wird sich für eine Übergangszeit, das heißt bis zur endgültigen Stabilisierung der Kostenverhältnisse auf einem normalen Niveau, nur dadurch herbeiführen lassen, daß die Mehreinkünfte aus einer Ultmietenerhöhung bevorzugt zur Senkung der Neubaumieten verwendet werden. Zwingende volkswirtschaftliche Erwägungen erfordern eine Behebung dieser unhaltbaren Zustände vorerst im Rahmen der Wohnungswirtschaft selbst. Eine weitere Hinauszögerung dieser inneren Sanierung durch Inanspruchnahme von Mieterträgen zur Deckung von Staatsausgaben bedeutet eine ernste Gefahr.

Es erübrigt sich, im Rahmen dieser auf die praktischen Probleme beschränkten Untersuchungen zu der Frage des Höchstmaßes einer Ultmietenerhöhung Stellung zu nehmen. Hierzu sind eingehende Vergleiche der Gehalts- und Lohnverhältnisse mit den veränderten Lebensbedingungen erforderlich. Im Augenblick erscheint es fast unmöglich, brauchbare Unterlagen dafür zu gewinnen, auf welcher Stufe etwa eine Stabilisierung des Mietenniveaus erfolgen kann. Das vorerst zu lösende Problem beschränkt sich darauf, alle Mittel für eine Besserung der Rentabilität in den neuerrichteten Wohnungen einzusehen. Ändern sich die Verhältnisse später, läßt sich insbesondere übersehen, welche Richtung die Entwicklung der Bau- und Kapitalkosten einschlägt, so wird sich eine Anpassung dann ohne weiteres vollziehen lassen.

## C. Die Beleihungsgrenze für erststellige Hypothesen und die zweite Hypothek.

Die vorstehenden Ausführungen über die Rentabilität bei Neubaugrundstücken haben gezeigt, welche Schwierigkeiten bei den augenblicklich vorherrschenden Verhältnissen einer sachgemäßen Ertragsrechnung entgegenstehen. Die Unsicherheit in der Bewertung zahlreicher Faktoren und die Unkenntnis über die zukünftige Entwicklung der Bau- und Kapitalkosten haben Anlaß zu einer verstärkten Vorsicht bei der Beleihung von Neubaugrundstücken gegeben. In der Praxis der Beleihungstätigkeit ist häufig zu beobachten, daß die Darlehnsnehmer für eine derartige Vorsicht wenig Verständnis aufbringen. Sie halten in der Regel die Bewilligung einer höheren ersten Hypothek, als sie von den Realkreditinstituten gewährt wird, für zulässig und unbedenklich. Es erscheint daher notwendig, die Grundlagen des Bewertungsverfahrens für Neubaugrundstücke kurz zu untersuchen.

Vor dem Kriege galten erststellige Beleihungen bis zu 60% des Dauerwertes als völlig gesichert. Die Beleihungsvorschriften der Realkreditinstitute sahen mindestens diese Grenze, teilweise, wie zum Beispiel bei Sparkassen, noch weitergehende Beleihungsmöglichkeiten vor. Der Dauerwert war bei den stabilen Verhältnissen mit einer annähernden Gewißheit zu ermitteln. Es erübrigte sich, auf die trotzdem vorgekommenen unrichtigen Wertermittlungen einzugehen. Schätzungen, die zur Feststellung des Grundstückswertes erforderlich sind, werden immer einen gewissen Spielraum für abweichende Bewertungen zu lassen. Das gleiche Problem, in welcher Weise eine unbeeinflußte, den tatsächlichen Verhältnissen möglichst nahe kommende Abschätzung eines Grundstücks gewährleistet werden kann, beherrscht auch das jetzige Taxaverfahren. Die Unsicherheit aller Wertmaßstäbe hat darüber hinaus das gesamte Schätzungs- und Beleihungswesen außerordentlich erschwert.

Es unterliegt keinem Zweifel, daß einer hypothekarischen Beleihung mit langer Laufzeit nur der Grundstückswert zugrunde gelegt werden kann, der nach menschlichem Ermessen dauernden Charakter haben wird. Besonderheiten, die sich aus einer abweichenden Entwicklung in einer bestimmten Gegend oder aus konjunkturellen Schwankungen ergeben, lassen sich nicht voraussehen. Sie dürfen in die Schätzungen weder

eingerechnet, noch können sie in jedem Falle von vornherein berücksichtigt werden. Bei Neubaugrundstücken — nur deren Beleihungsverhältnisse werden hier behandelt — werden in erster Linie die tatsächlichen Gestehungskosten als Maßstab für die Bewertung heranzuziehen sein. Der Herstellungswert entspricht mit einigen Abweichungen dem sogenannten Sachwert. Im Sachwert sind bereits gewisse Berichtigungen vorgenommen, die alles ausschalten, was möglicherweise in dem besonderen Einzelfalle werterhöhend oder -vermindernd eingewirkt hat. Der Sachwert stellt daher das Resultat von Berechnungen dar, zu denen andere gleichartige und gleichgelegene Objekte als Vergleich herangezogen worden sind. Damit entspricht der Sachwert aber noch nicht dem Dauerwert, und zwar aus zwei Gründen. Im Sachwert sind selbstverständlich diejenigen Kostenansätze enthalten, die tatsächlich für die fragliche Bauperiode üblich und demgemäß auch angemessen gewesen sind. Es ist aber keineswegs notwendig, daß Kosten, die zu einer bestimmten Zeit als angemessen zu bezeichnen waren, auf die Dauer unverändert maßgebend bleiben. Gerade in diesen Kosten schwankungen wirken sich die Unsicherheitsfaktoren am schwierigsten aus. Sie beherrschen unsere Zeit in besonders weitgehendem Maße, weil es noch gänzlich ungewiß ist, ob der augenblickliche Baukostenindex auf die Dauer bestehen bleiben oder ob nicht doch nach und nach eine Rückbildung einsetzen wird. Dem Sachwert fehlt aber noch ein weiteres Moment, um ihn unberichtigt zur Grundlage des Dauerwertes machen zu können. Jede Bewertung eines Grundstücks ist davon abhängig, daß aus dem Objekt ein bestimmter Ertrag herausgewirtschaftet werden kann, der ausreicht, um die Anlage- und Verwaltungskosten zu decken und zu tilgen. Der Sachwert muß zwangsläufig zu dem sogenannten Ertragswert in das richtige Verhältnis gebracht werden, um zur Feststellung des Dauerwertes geeignet zu sein. Sach- und Ertragswert stellen die beiden Komponenten dar, aus denen erst Schlußfolgerungen auf die Dauerbewertung eines Grundstücks gezogen werden können. Diese Überlegungen zeigen mit Deutlichkeit, daß auch in der jetzigen Zeit die Grundlage des Bewertungsverfahrens sich von dem in der Vorkriegszeit üblichen System kaum unterscheidet. Besonderheiten ergeben sich augenblicklich nur aus den bereits erwähnten Unsicherheiten, die über die zukünftige Kostentendenz bestehen und die gleichermaßen für den Sach- und Ertragswert wirksam sind.

Eine Klarheit über die zurzeit anzuwendenden Bewertungsmethoden läßt sich nur gewinnen, wenn es möglich ist, die Unsicherheitsfaktoren einigermaßen auszuschalten. Trotz zahlreicher Versuche, hierfür einen geeigneten Ansatz zu finden, muß festgestellt werden, daß vorläufig noch keine Grundlage für eine objektive Ermittlung des Dauerwertes vorhanden ist. Die Annahme, daß eine Stabilisierung der Baukosten auf einer bestimmten Höhe — etwa dem Weltstandard entsprechend — eintreten müßte, ist genau so wenig gewiß wie die Vermutung, daß die Kapitalkosten sich alsbald den Vorkriegsverhältnissen wieder annähern werden. Es bleibt bis auf weiteres nichts anderes übrig, als bei der Bewertung neu errichteter Bauten einen Sicherheitsfaktor einzukalkulieren, der ausreichenden Spielraum für spätere Wertveränderungen läßt. Unabhängig hiervon wird auch zurzeit die Beleihungshöhe nur auf Grund genauer Ermittlung des jetzigen Sach- und Ertragswertes festgesetzt werden können. Der erwähnte Sicherheitsfaktor wird dann gesondert in Rechnung gestellt werden müssen.

Vor die augenblicklich in Geltung befindlichen Beleihungsgrundsätze an Hand dieser allgemeinen Überlegungen im einzelnen geprüft werden können, sind noch zwei weitere Vorfragen zu klären. Erstens, ob Abweichendes für die Bewertung von Kleinwohnungen zu gelten hat. Vielfach wird gegen die Beleihungsfähigkeit derartiger Wohnbauten eingewendet, daß der Grad der Abnutzung durch die zahlreichen Bewohner unübersehbar sei und daher bei der Bewertung stärkere Abschläge vorgenommen werden müßten. Dies trifft für die Gemeinschaftsanlagen (Zugänge, Treppen) nur dann zu, wenn mehr als zwei Wohnungen an einem Aufgang angeordnet sind. Für eine verstärkte Abnutzung der Wohnungen selbst lassen sich kaum durchschlagende Gründe anführen. Auch die Behauptung, daß kleinere Wohnungen auf die Dauer schwerer vermietbar seien als Mittelwohnungen, ist in dieser allgemeinen Form unzutreffend. Auf lange Zeit werden billigere Wohnungen besonders begehrt sein, weil der Lebensstandard der Bevölkerung kaum eine solche Besserung erfahren wird, daß die Auswendungen für die Wohnung wesentlich erhöht werden könnten. Der Mangel an brauchbaren Kleinwohnungen war überdies vor dem Kriege eine allgemeine Erscheinung. Richtig ist, daß eine bestimmte Mindestgröße der Wohnungen eingehalten werden sollte, um ihre Verwendbarkeit nicht zu weitgehend zu beschränken. Wird bei der Beleihung von

Kleinwohnungen darauf geachtet, daß die Erträge zur Deckung angemessener Reparaturkosten und Abschreibungen ausreichen, so ist gegen die Sicherheit solcher Objekte kein Einwand zu erheben.

Als zweites ist zu untersuchen, welchen Einfluß der voraussichtliche Verkaufswert eines Grundstücks auf die Beleihungshöhe ausüben kann. Dieser Wert wird in der Regel nur dann praktische Bedeutung erhalten, wenn die Beleihung erst nach erfolgter Veräußerung zur Durchführung gelangt. Auch bei einem Verkauf des Grundstücks nach Abschluß der Beleihung ergibt der Verkaufswert einen Prüfungsmaßstab für die Angemessenheit des Beleihungsansatzes. Grundsätzlich wird davon auszugehen sein, daß der Dauerwert sich mit dem Verkaufswert decken sollte, soweit nicht besondere Verhältnisse (z. B. Notverkäufe) eine Abweichung rechtfertigen. Es ist jedoch nicht zu erkennen, daß in zahlreichen Fällen der obenerwähnte Sicherheitsfaktor für spätere Wertveränderungen schon bei Festsetzung des Kaufpreises eingalkuliert wird, so daß sich der Verkaufswert zum mindesten von dem Sachwert, ab und zu auch von dem Dauerwert unterscheidet, das heißt unter diesen Werten liegt. Wird die Beleihungshöhe an dem Verkaufswert orientiert, so ist es unerlässlich, diese Besonderheiten zu prüfen.

Die augenblicklich vorherrschende Beleihungshöhe für erststellige Hypotheken der Realkreditinstitute beträgt etwa 40% des Herstellungswertes einschließlich Grund und Boden. Bei Sparkassen kann sie etwas höher angenommen werden. Diese Beleihungsgrenze ist in den Nachkriegsjahren erst allmählich erreicht worden. Bis Ende 1926 wurden erststellige Hypotheken nur bis zu 30%, höchstfalls 35% der reinen Baukosten bewilligt. Infolge der sich Anfang 1927 auswirkenden Kapitalkostenverbilligung konnte der Beleihungssatz mit Rücksicht auf die verbesserte Rentabilität erhöht werden. Zurzeit kann man davon ausgehen, daß die Beleihung von 40% des Herstellungswertes etwa der vor dem Kriege üblichen von 60% des Dauerwertes entspricht. In diesem Unterschied wirkt sich der bereits erwähnte Sicherheitsfaktor aus. Der Kapitalisierungsfaktor zur Feststellung des Ertragswertes unter Zugrundelegung des Mietaufkommens wird hierbei zweckmäßig mit etwa 7% eingesezt. Dieser Prozentsatz entspricht augenblicklich dem Mittel zwischen dem Zinssatz für erste Hypotheken und dem verbilligten Verzinsungsaufwand für die öffentlichen Mittel. Die ermäßigte Beleihungsgrenze ist bis auf weiteres notwendig, um bei einer allgemeinen Senkung des Bau- und Kapitalkostenniveaus einen Ausgleichs-

faktor zu haben, der es auf alle Fälle verhindert, daß die Hypothek über 60% des späteren Dauerwertes hinausgeht. Diese Überlegung rechtfertigt sich nur, wenn die Annahme begründet ist, daß sowohl die Baukosten als auch die Kapitalzinssätze zurzeit wesentlich überhöht sind. Ob diese Annahme richtig ist, läßt sich vorläufig nicht entscheiden. Für die Realkreditinstitute besteht aber die zwingende Notwendigkeit, bei ihren Beleihungen jedes Risikomoment auszuschalten. Die Hypotheken dienen als Deckungsunterlage für die in Umlauf zu bringenden Pfandbriefe. Es darf weder der tatsächliche noch vermeintliche Anschein erweckt werden, als ob die Sicherheit der Deckungshypotheken irgendwie durch eine zukünftige Kostenveränderung gefährdet werden könnte. Andernfalls würde der Pfandbrief den Sicherheitscharakter einbüßen, den er heute erlangt hat und der erforderlich ist, um auf diesem Wege den Bedarf an erststelligem Leihkapital zu befriedigen.

Es wurde bereits betont, daß trotz dieser ermäßigten Beleihungsgrenze eine sachgemäße Bewertung des Objekts und eine genaue Prüfung der Rentabilität in jedem Einzelfalle unentbehrlich ist. Es kommt daher einer richtigen Schätzung ausschlaggebende Bedeutung zu. Aus der Tatsache läßt sich ein etwaiger Unterschied zwischen dem Sachwert, dem Herstellungswert und dem voraussichtlichen Dauerwert entnehmen. In der Praxis der Beleihungsinstitute haben sich aus der Behandlung vieler Einzelfälle gewisse Normen herausgebildet, die eine vergleichende Prüfung mit anderen gleichartigen Objekten ermöglichen. Auch diese praktischen Erfahrungen erweisen, daß die Beleihungsgrenze von 40% zurzeit nicht überschritten werden kann, ohne die Rentabilität des Grundstücks zu gefährden. Abweichungen sind nur möglich, wenn entweder das gesamte Restkapital aus niedrig verzinslichen öffentlichen Mitteln bereitgestellt wird oder eine Verbilligung der Zinslasten durch laufende öffentliche Zuschrüsse eintritt. In derartigen Fällen erscheint es unbedenklich, die I. Hypothek bei zusätzlicher Kommunalbürgschaft als sogenannte Ib-Hypothek bis zu 60% des Herstellungswertes zu erhöhen. Dadurch wird der Kapitalzuschuß aus öffentlichen Mitteln verringert und durch Zinszuschüsse ersetzt.

Es würde zu weit führen, an Hand von Beispielen die Bewertungsmaßstäbe, die Rentabilitätsberechnungen und die Vergleichsansätze zu erläutern. Im Rahmen dieser allgemeinen Untersuchungen genügt die Erkenntnis, daß bis auf weiteres mit einer wesentlichen Erhöhung der Beleihungsgrenze für erststellige Hypotheken nicht zu rechnen

ist. Die wichtigste Voraussetzung für eine höhere Beleihung ist die Besserung der Rentabilität. Da die Tragbarkeitsgrenze für die Mietlasten erreicht, wenn nicht schon überschritten ist, kann sich diese Besserung nur aus einer Senkung der Kapitalkosten ergeben. Erst mit fortschreitender Verringerung der Zinsbelastung wird sich eine vorsichtige Erweiterung der Beleihungsgrenze vertreten lassen. Auch dann muß der Ausgleich durch billiges öffentliches Kapital oder durch Zinszuschüsse erhalten bleiben, weil sich sonst die Rentabilität durch die höhere Belastung mit einer im Verhältnis immer noch teuren ersten Hypothek wieder verschlechtern würde. Die jetzt übliche Beleihungsgrenze deckt sich vielfach nicht mit den Interessen der Darlehnsnehmer. Der Kapitalmangel verleitet zu dem Wunsche, eine möglichst hohe Beleihung in Anspruch zu nehmen, selbst auf die Gefahr, daß der Ertrag zur Deckung der notwendigen Verwaltungskosten und Abschreibungen nicht ausreicht. Die Bauherren glauben diesen fehlenden Ausgleich in Kauf nehmen zu können, weil sie damit rechnen, daß zu späterer Zeit eine Mieterhöhung erreichbar sein wird. Es erscheint ihnen wichtiger, von ihrem eigenen Kapital möglichst wenig zu investieren, damit sie im Falle einer Zwangsveräußerung ohne Verlust abschneiden. Diese Tendenz zu möglichst hoher Beleihung führt daher bei normaler Wirtschaftslage zu einer Mietsteigerung, weil die laufenden Einnahmen zu niedrig festgesetzt sind. Ob diese Rechnung bei den jetzigen Verhältnissen richtig ist, erscheint zweifelhaft. Zur Zeit verleitet vielfach der Fehlbetrag an Kapital zu dem Wunsch auf höhere Beleihung.

Auch diese Überlegungen sind ein Beweis dafür, daß bis auf weiteres die Neubaufinanzierung ohne zusätzliche öffentliche Mittel nicht durchführbar ist. Trotzdem wird als Ziel anzustreben sein, allmählich die weitgehende öffentliche Unterstützung abzubauen und die Rentabilität der Neubauten so weit zu bessern, daß auch eine Beleihung zur zweiten Rangstelle auf normaler Grundlage durchzuführen ist.

Es kann sich in diesem Zusammenhang nur darum handeln, das Problem der II. Hypothek zu streifen und einige Grundzüge der möglichen Weiterentwicklung zu erwähnen. Augenblicklich fehlen noch zu viele Voraussetzungen für eine endgültige Organisierung. Trotzdem ist die Lösung dieses Problems eine der wichtigsten Aufgaben für die an der Neubaufinanzierung interessierten Kreise. Schon in absehbarer Zeit werden Entschlüsse gefaßt werden müssen, die eine organische

Überleitung zu einem weniger künstlichen Beleihungsverfahren vorsehen.

Die Erkenntnis dürfte richtig sein, daß es auf die Dauer unmöglich ist, die gesamte nachstellige Finanzierung des Wohnungsneubaues aus öffentlichen Mitteln zu bestreiten. Schon heute machen sich Schwierigkeiten bemerkbar, im bisherigen Umfange neben der Hauszinssteuer die zusätzlichen öffentlichen Darlehen von den Kommunalverbänden zu beschaffen. Wenn auch der Wohnungsbau immer eine Angelegenheit öffentlichen Interesses und staatlicher Überwachung bleiben wird, so widerspricht eine derartige Abhängigkeit eines einzelnen Wirtschaftszweiges von der öffentlichen Unterstützung dem ganzen Aufbau unseres Produktionsapparates und der Gliederung unseres herrschenden Wirtschaftssystems. Die Versuche einer Lösung des Problems der nachstelligen Beleihung werden zweierlei berücksichtigen müssen: Erstens die Nutzharmachung der im Bestand an Hauszinssteuerhypotheken vorhandenen Kapitalpotenz, das heißt die Verwendung der Zinsen und Rückflüsse zur Schaffung eines Zweckvermögens, das entweder zur Hergabe von Darlehen und Zuschüssen oder besser als Sicherheitsmasse für den Aufbau einer festen Organisation des nachstelligen Realkredits verwendet wird. Zweitens ist die Entpolitisierung dieses Systems von Bedeutung, das heißt die Übertragung dieser rein wirtschaftlichen Tätigkeit auf ein Organ, das Gewähr für richtige Verwendung dieser öffentlichen Mittel, aber auch für wirtschaftliche Anpassungsfähigkeit bietet. Die Übergangsregelung wird dabei wohl praktischerweise erst eine Teillösung sein. Die Weiterleitung des Hauszinssteueraufkommens wird in dem bisherigen Verfahren beizubehalten sein, soweit nicht zentral verwaltete Mittel bereits in die neue Regelung einbezogen werden können. Praktische Vorschläge für eine neue Organisation liegen von verschiedenen Seiten vor<sup>18</sup>. In Württemberg ist auf ähnlicher Grundlage bereits ein Beispiel in der Württembergischen Wohnungskreditanstalt gegeben. Zu den Einzelheiten, insbesondere zu dem Versuch, den nachstelligen Realkredit mit zusätzlicher Haftung als Deckungsunterlage für die Ausgabe von Pfandbriefen zu verwenden, soll nicht Stellung genommen werden. So wichtig diese Überlegungen auch sind, vorläufig hat es den Anschein, als ob die

---

<sup>18</sup> Vgl. Stehrer, Heft 6 der Schriften des Deutschen Vereins für Wohnungswirtschaft; Dr. Brecht, Westfälisches Wohnungsblatt 1929, Heft 20.

praktische Durchführung erst dann möglich sein wird, wenn die Struktur des Baumarktes sowie die Lage des innerdeutschen Kapitalmarktes eine weitere Konsolidierung erfahren haben. Die Grundlage des Systems für die Aufbringung nachstelligen Realkredits wird aber noch zu einer Zeit geschaffen werden müssen, in der das Hauszinssteueraufkommen in dem bisherigen Umfange verfügbar ist. Andernfalls werden sofort Reibungen auftreten, die eine dauernde Schädigung des Systems bedeuten können. Es erscheint dringend notwendig, daß sich die staatlichen Stellen alsbald mit einer Neuregelung für die Verwendung und Weiterleitung des Hauszinssteueraufkommens befassen, die Raum für eine Entwicklung in der angedeuteten Art läßt.

## D. Die Aufbringung des Eigenkapitals.

Die Kapitalverluste, die in der Inflationszeit eingetreten sind, und die Hemmungen, die einer angemessenen Vermögensbildung in den letzten Jahren entgegenstanden, haben einen ungünstigen Einfluß auf die Restfinanzierung der Neubauten durch das Eigenkapital der Bauherren ausgeübt. Grundsätzlich ist zu fordern, daß der Eigentümer sich in ausreichender Höhe an dem Bauvorhaben durch Investierung eigenen Kapitals interessiert. Die Richtlinien für die Vergebung der Hauszinssteuerhypotheken sehen daher vor, daß mindestens 10% der Herstellungskosten von den Bauherren selbst aufgebracht werden. Vorläufig wird man diesen Mindestsatz als ausreichend ansehen müssen; mit fortschreitender Entwicklung ist aber eine Verstärkung dieses Anteils bis zu etwa 20% anzustreben. Der wirtschaftliche Grund für diese Forderung ist neben dem rein finanziellen im wesentlichen ein psychologischer. Je stärker der Bauherr mit seinem Eigentum durch eine Beteiligung mit Kapital verbunden ist, desto sorgfältiger und gewissenhafter wird die fortlaufende Überwachung ausgeübt. Ist das finanzielle Interesse lediglich auf einen geringen Bruchteil beschränkt oder erschöpft es sich in den voraussichtlichen, vielfach fiktiven Gewinnchancen, so ist der Eigentumsbegriff, wirtschaftlich gesehen, kaum erfüllt. Der Bauherr sinkt auf die Stufe des Verwalters fremden Vermögens herab. Die Folge eines solchen Finanzierungssystems, das teils offen, teils verdeckt auch heute noch öfters zur Anwendung gelangt, ist mangelnde Pflege und Aufsicht, dementsprechend baldige Verwahrlosung des Objekts, die zu Verlusten für die Volkswirtschaft, insbesondere für die Gläubiger führt.

Bei Wohnungsneubauten zeigt die praktische Erfahrung, daß der Bodenwert nur selten den 10%igen Anteil am Gesamtwert des Objekts ausmacht. Grundsätzlich ist naturgemäß nichts dagegen einzuwenden, daß die eigenen Mittel des Bauherrn in der Form des eingebrachten Bodens bereitgestellt werden. Die vorstehenden Überlegungen weisen aber darauf hin, daß auch ein Anteil an den reinen Baukosten von dem Eigentümer übernommen werden sollte, um die Verbindung zwischen Objekt und Person enger zu gestalten. Es kann den Anschein erwecken, als ob diese Auffassung bei den vorherrschenden Verhältnissen nur theoretische Bedeutung besitzt, weil die Knappheit an Eigenkapital die Erfüllung dieser Forderung zur Zeit fast völlig ausschließt. Gerade die Praxis erweist aber, daß die Objekte mit geringem Eigenkapital in erster Linie notleidend werden, weil die Schwankungsgrenze fehlt, innerhalb der eine vorübergehende Unrentabilität ausgeglichen werden kann.

Die gesündeste Finanzierungsart findet sich in der Regel bei Eigenheimen. Hier ist der Wille des Bauherrn fast immer auf dauernde Verbindung mit dem Objekt gerichtet. Wesentlich schwieriger gestaltet sich die Aufbringung des Eigenkapitals für Baubereinigungen, die eine fortlaufende Bautätigkeit ausüben. Soweit sie nicht, wie große privatkapitalistische Unternehmungen, mit reichlichen Eigenmitteln ausgestattet sind, reichen die verfügbaren Kapitalien nur selten zu einer angemessenen Eigenbeteiligung aus. Dies gilt in besonderem Maße für die gemeinnützigen Baugesellschaften und -genossenschaften. Der Kreis der Genossen setzt sich überwiegend aus minderbemittelten Bevölkerungsschichten zusammen, so daß die Genossenschaftsanteile nur in geringer Höhe festgesetzt und in Ratenzahlungen eingezogen werden können. Bei älteren Genossenschaften läßt sich zum Teil ein Ausgleich durch den Besitz an Altwohnungen herbeiführen, deren Realwert durch Beleihungen für die Finanzierung der Neubauten nutzbar gemacht wird. Besonders wichtig ist die Selbstfinanzierung der Baugenossenschaften durch Heranziehung des sonstigen Sparkapitals ihrer Genossen. Voraussetzung hierfür ist eine einwandfreie Geschäftsführung und eine sichere Fundierung des Unternehmens, damit jederzeit genügend liquide Mittel verfügbar sind und eine Gefährdung der Spargelder ausgeschlossen ist. Eine alte Erfahrung lehrt, daß gerade die kleinen Sparsummen dann verhältnismäßig zahlreich erfaßt werden können, wenn die Anlage und zweckmäßige Verwendung sich vor den

Augen der Sparer vollzieht. Dies ist im Gegensatz zur Geldanlage in Banken oder Sparkassen bei den Baugenossenschaften möglich. Die Bemühungen der genossenschaftlichen Organisationen sollten sich daher in erster Linie in dieser Richtung bewegen.

Daneben werden alle Bestrebungen unterstützt werden können, die sich die leichtere Aufbringung von Eigenkapital zur Aufgabe machen. Die ungünstigen Zeitverhältnisse und die Konjunktur auf dem Bausmarkt haben gerade in dieser Beziehung eine große Zahl neuer Organisationsformen hervorgebracht, die unter dem Sammelbegriff der Bausparkassen ihre Werbe- und Geschäftstätigkeit ausüben. Abgesehen von wenigen Ausnahmen handelt es sich bei diesen Bausparkassen um ganz junge Gebilde, so daß eine kritische Würdigung auf Grund praktischer Erfahrungen kaum möglich ist. Trotzdem soll versucht werden, die wichtigsten Systeme kurz zu kennzeichnen.

Das kollektive Sparystem ist von den angelsächsischen Vorbildern entlehnt. Besonders in Amerika haben die building und loan associations große Bedeutung erlangt. Ihr Charakter unterscheidet sich aber von den deutschen Gründungen, da die ausländischen Genossenschaften auch als Realkreditinstitute tätig sind, indem sie die hierfür erforderlichen Mittel Spargeldern entnehmen, die ihnen als reine Geldanlage ohne besondere Zweckbestimmung zugeslossen sind. Die deutschen Bausparkassen beschränken sich vorläufig auf die Schaffung einer zusammenfassenden Organisation von Bauzwecksparern, die ihre Spargelder vereinigen, um aus dieser Masse einer bestimmten Zahl ihrer Mitglieder beschleunigt Baudarlehen zur Verfügung zu stellen. Wirtschaftlich bedeutet also der kollektive Gedanke des Bausparens die Zusammenfassung einzelner, zerstückelter, periodisch geleisteter Zahlungen zu einem Kapitalfonds, der einem Teil der Sparer Unterstützung bei ihren Baubvorhaben gewährt.

Die Sammlung der Gelder umfaßt bei den jetzigen Verhältnissen auf dem Kapitalmarkt nur die Mittel, die seitens der Mitglieder ange-spart werden. Ob es bei einer zukünftigen Erleichterung der Kapitalbeschaffung möglich sein wird, auch fremde Gelder im Depositenwege heranzuziehen, ist vorläufig noch nicht zu übersehen. Es hat aber den Anschein, als ob dieser Geschäftszweig bei der weitgehenden Organisation des deutschen Realkreditwesens kaum erfolgreich ausgebaut werden könnte. Ein unmittelbares Bedürfnis hierzu liegt auch nicht vor. Neben den Sparbeträgen verfügen die Bausparkassen noch über die Tilgungs-

rückflüsse aus den bereits zugeteilten Darlehen. Für die erste Zeit sind diese Mittel sehr gering.

Für die Zuteilung der Darlehnsbeträge lassen sich verschiedene Systeme feststellen. Fast gegen jedes der angewandten Verfahren lassen sich Einwände erheben. Zufall oder Lotteriecharakter und die damit verbundenen Ungerechtigkeiten sind kaum auszuschalten. In Deutschland rechnen mehrere der bedeutendsten Methoden mit den sogenannten offenen oder geschlossenen Gruppen. Innerhalb der geschlossenen Gruppe werden alle in einer bestimmten Periode eingetretenen Sparer zu einer Gruppe vereinigt und die Zuteilung entweder an Stelle des Loses unter Anwendung von „Schlüsselzahlen“, „Spartagen“ oder ähnlichen Hilfsmitteln vorgenommen. Die „Schlüsselzahlen“ stellen eine Konstruktion des Sparer verdienstes dar. Dem Sparer werden für jede Einzahlung Zinszahlen ( $= \text{Kapital} \times \text{Zeit} : 100$ ) gutgeschrieben. Die Summe aller Zinszahlen wird durch ein Hundertstel der Bausparsumme geteilt, um dadurch den Sparverdienst aller Bausparer mit verschieden hoher Sparsumme auf den gleichen Nenner bringen zu können. Da die Höhe der Bausparsumme als Faktor in die Rechnung eingestellt wird, dürfte das in der Zinszahl liegende Motiv des Wettsparens nicht vollkommen ausgeschaltet sein. Hiergegen lassen sich gewisse Bedenken nicht ganz unterdrücken. Auch das System der Zusammenrechnung der „Spartage“, das heißt die Zahl der Tage, die den Einzahlungstag der Pflichtleistung von dem letzten Tag der Vertragszeit trennen, ist für den kapitalkräftigeren Sparer von Vorteil, weil jede Erhöhung der Einzahlungen über die Pflichtleistungen hinaus auch die Zahl der Spartage erhöht und demgemäß die Zuteilungsfrist verkürzt. Diese Nachteile haben die öffentlichen Bausparkassen veranlaßt, offene Gruppen zu bilden. Je nach der Dauer des Sparvertrages erfolgt die Einreichung in die verschiedenen Gruppen, in denen der Sparer Jahr für Jahr vorrückt. Für jede Zuteilungsgruppe stehen die jährlichen Zuteilungsprozentsätze, auf die Gesamtvertragssumme bezogen, fest. Innerhalb der Gruppen sind die Sparer gleichberechtigt. Unter ihnen entscheidet das Los. Das Zufalls- oder Glücksmoment ist daher von Bedeutung.

Die wichtigste Voraussetzung für alle diese Systeme ist die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen für die Sparbeträge, die vom Sparer laufend zu entrichten sind. Teilsweise beruht die vertragsgemäße Leistungsfähigkeit der Bausparkasse auf der Annahme eines fort dauernden

Bustumess neuer Sparer. Ob sich hieraus in der Zukunft bei solchen Kassen, die nicht über ausreichendes Haftungskapital verfügen, Gefahren ergeben, muß abgewartet werden. Dringend zu fordern ist die staatliche Überwachung der Geschäftsführung und die regelmäßige Revision, wie sie in dem zur Zeit vorliegenden Gesetzentwurf über die Depot- und Depositengeschäfte vorgesehen ist. Der Schutz, den die Bausparkassen durch Ausschaltung eines sofortigen Rückforderungsrechtes der angesammelten Sparbeträge im Falle der Auflösung des Sparvertrages vorsehen, kann erhebliche Nachteile für die Sparer zur Folge haben. Gerade in den weniger bemittelten Kreisen ist des öfteren mit Vorfällen zu rechnen, die zur Aufgabe des Bauparens zwingen. Dann wird der Sparger in der Regel besonderen Wert auf Rückzahlung seiner Sparsumme legen. Muß er sich mit Ratenzahlungen begnügen oder bis zum Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer warten, so kann dies für ihn eine schwere Schädigung bedeuten. Die Lösung des Problems einer ausreichenden Sicherheit für Sparer und Sparkasse erscheint daher besonders wesentlich. Die Anlage von Sicherheitsfonds und der Abschluß von Lebensversicherungsverträgen sollen hier vorbeugend wirken. Hierbei handelt es sich aber um Abzweigungen von Sparleistungen zu Sonderzwecken oder um eine Mehrbelastung der Sparer, die nur bei sehr vorsichtiger Kalkulation wirtschaftlich vertretbar erscheinen. Erst langjährige Erfahrung wird hier beweisen können, ob diese Bedenken zurückgestellt werden können.

Auch die Zinsbelastung der Sparer ist bei den einzelnen Systemen verschieden geregelt. Das zinslose Verfahren, das sowohl für die eingezahlten Sparbeträge wie für die ausgeschütteten Darlehen Zinsfreiheit vorsieht, begünstigt die Darlehnsempfänger zu Lasten der noch nicht versorgten Sparer. Werden für die Darlehen die landesüblichen Zinsen gefordert, so verliert das kollektive System wesentlich an Wert, weil dann die mögliche längere Wartezeit bis zur Zuteilung nur einen Aufschub bedeutet, der bei Transpruchnahme eines normalen Hypothekarkredits vermeidbar wäre. Es scheint daher, daß die Festsetzung eines mittleren Zinssatzes (zur Zeit etwa 4%) den Bedürfnissen am besten entspricht. Zur Deckung der Verwaltungskosten der Bausparkassen müssen außerdem Beträge aus Zinsdifferenzen oder aus besonderen Umlagen verwendet werden, die gleichfalls eine Belastung des Systems bedeuten können.

Die Tilgung der zugeteilten Darlehen erfolgt gleichfalls in unter-

schiedlicher Weise. Immer wird eine Erhöhung der periodischen Sparleistung, die nach der Zuteilung weiterzuzahlen ist, vorgenommen. Als Zuschlag wird entweder ein fester Prozentsatz erhoben oder es werden einmalige Zahlungen festgesetzt, deren Höhe sich nach dem Zeitpunkt der Zuteilung bestimmt. Teilweise werden die Tilgungsbeträge möglichst hoch bemessen, um die Wartezeit für die noch nicht befriedigten Sparer zu verkürzen. Es darf aber nicht übersehen werden, daß hierdurch im Einzelfall die Leistungsfähigkeit der Darlehnsempfänger zu stark belastet werden kann.

Zusammenfassend ergibt sich, daß wohl keines der Systeme des Bau- sparens in sich selbst einen unbedingten Vorteil für den Sparer gewährleisten kann. Vielfach muß damit gerechnet werden, daß die Nachteile der festen Bindung oder der langen Wartefristen zu Schwierigkeiten führen. Gerade für die minderbemittelten Bevölkerungskreise, die nur bescheidene Jahresleistungen aufbringen können, fallen die Vorteile kaum ins Gewicht. Für vermögenslose Personen, die aus ihrem laufenden Verdienst höhere Summen ersparen können, ist allerdings gegenüber dem individuellen Sparverfahren eine beschleunigte Aufbringung des Eigenkapitals möglich. Erste Voraussetzung für eine Ausweitung des Bauspargedankens ist eine Geschäftsführung der Bausparkassen, die über jeden Zweifel erhaben ist und die es als ihre oberste Pflicht ansieht, die Werbung nur in der Weise zu betreiben, daß jeder Sparer volle Klarheit über die bestehenden Aussichten und die zu übernehmenden Verpflichtungen erhält. In dieser Richtung muß eine weitgehende Überwachung fortlaufend gesichert sein.

Neben dem kollektiven System wird das individuelle Sparen aller Voraussicht nach seine Bedeutung auch für die Beschaffung des Eigenkapitals zu Bauzwecken behalten. Wie für das gesamte Realkreditwesen ist auch für die Aufbringung des Eigenkapitals die allgemeine Steuer- und Finanzpolitik ausschlaggebend. Sie muß in einer Richtung orientiert sein, die eine Bildung von Kapital fördert. Gerade die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, daß der Baumarkt großer Finanzierungsmittel bedarf, um neben seiner eigentlichen Produktion auch seine sonstigen Funktionen erfüllen zu können. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die Entlastung des Arbeitsmarktes durch Beschäftigung von Arbeitslosen und um den Ausgleich in Konjunkturrellen Depressionen.

# **Struktur und Lage des städtischen Ulthausbesitzes.**

Von

Diplom-Volkswirt Dr. Walter Hünecke, Berlin.

---

## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Vorbemerkungen . . . . .	193
Gliederung des städtischen Althausbesitzes nach Zahl, Größe und Benutzung der Räume. . . . .	195
Der Umfang der Besitzhäufung . . . . .	201
Gliederung der Hausbesitzer nach Berufen. . . . .	208
Hausvererb als Kapitalanlage . . . . .	212
Die Ertragssverhältnisse vor dem Kriege . . . . .	213
Entwicklung der Mieten und Hauswerte vor dem Kriege . . . . .	216
Die Hausbewirtschaftungskosten . . . . .	220
Beschuldigung . . . . .	226
Die Lage des Hausbesitzes während der Kriegs- und Inflationszeit . . . . .	230
Besitzwechsel und Überfremdung . . . . .	232
Die gegenwärtige Lage des Althausbesitzes unter der Wohnungsgewangswirtschaft	234
Die Häuserpreise und der Grundstücksmarkt . . . . .	246
Die Neuverschuldung des Althausbesitzes . . . . .	249
Das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern . . . . .	252
Die Regelung der fälligen Aufwertungshypothesen . . . . .	254

---

## Vorbemerkungen.

Wenn hier der Versuch unternommen wird, eine Darstellung der Lage des städtischen Althausbesitzes zu geben, so besteht Klarheit darüber, daß es ein Wagnis ist, in die überaus verworrenen und komplizierten Verhältnisse einer unserer größten Wirtschaftsgruppen so hineinzuleuchten, daß das dadurch gewonnene Bild unbedingt den Anspruch auf naturgetreue Darstellung erheben kann. Ganz abgesehen von den Schwierigkeiten, einwandfreies Material über die Wirtschaftlichkeit des Althausbesitzes als Grundlage zur Beurteilung seiner Lage zu bekommen, und zwar in genügender Menge, damit dadurch das rein Zufällige und vom Typischen Abweichende nicht so sehr das Durchschnittsergebnis beeinflußt, wird die Darstellung der Lage des Althausbesitzes dadurch erschwert, daß eben mit Durchschnittswerten gerechnet werden muß, deren Anzuweisung durch den Nachweis abweichen der Ertragsrechnungen jederzeit und in größerer Anzahl erfolgen kann. Die überaus große Differenziertheit des Besitzes und auch die Zusammensetzung der Besitzer aus allen möglichen Berufsgruppen mit und ohne besondere Kenntnis der wirtschaftlichen Belange für die Verwaltung eines Hauses bringen es mit sich, daß die Ertragsverhältnisse selbst bei gleichen Objekten überaus verschieden sind. Es ist kein Zufall, daß bisher in der Nachkriegszeit über die Lage des Hausbesitzes keine zusammenfassende Abhandlung erschienen ist. Trotzdem soll versucht werden, wenigstens für größere, in etwa einheitliche Gruppen des Hausbesitzes ein Bild der Lage zu entrollen, so gut es das Material zuläßt. Es soll aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen werden, daß selbst bei größeren Gruppen mit Durchschnittswerten gerechnet werden muß, die in ihrer Zusammensetzung sowohl nach oben als auch nach unten ebensoviiele Variationen zulassen, wie es verschiedene Häuser nach Art der Ausführung, der Größe und der Lage gibt.

Die maßgebenden Faktoren zur Beurteilung der Lage des Althausbesitzes sind, wie bei allen anderen Wirtschaftsgruppen, die Ertragsverhältnisse in ihrer Bedingtheit durch die Produktionskosten bzw. Schriften 177, II.

den Preis, der für die produzierten Güter erzielt wird — hier auf den Hausbesitz angewandt: durch die Kosten des Zur-Befügung-Stellens von Wohnraum und dessen Mietpreis. Daß sich sowohl die Kosten als auch die Mietpreise eines Objektes absolut nach dessen Größe richten, ist ohne weiteres klar, daß sie aber bei verschiedenen Arten von Objekten in ihrer relativen Höhe gleich sind, ist nicht anzunehmen. Jedenfalls werden sich da Unterschiede zeigen, die durch die Art des Objektes — ob Klein- oder Großwohnungen enthaltend — oder durch seine Lage sowie seine Herstellungskosten und die Art und Höhe der Verschuldung und die sonstigen Lasten bestimmt werden. Von nicht geringem Einfluß hierauf ist auch, ob der Besitzer zu wirtschaften versteht oder nicht. Dementsprechend muß auch die Lage der Hausbesitzer der verschiedenen Arten von Häusern verschieden sein wie auch innerhalb gleicher Besitzgruppen, je nachdem das Haus hoch oder niedrig belastet ist und die verschiedenen Steuern und Abgaben in den einzelnen Gegenden eine ungleiche Höhe aufweisen. Es wird daher erforderlich sein, die Besitzverhältnisse nach diesen Richtungen hin, soweit möglich, zu analysieren, um feststellen zu können, in welchem Umfange die einzelnen Besitzgruppen vertreten sind. Diesen Betrachtungen hat sich eine solche über die Verschuldung des Hausbesitzes anzugliedern, während die Höhe der sonstigen Lasten in die Behandlung des eigentlichen Themas mit eingeflochten wird.

Zur Vollständigkeit des Bildes der Lage ist aber auch die soziale Struktur des Hausbesitzerstandes klarzustellen. Es scheint dies besonders wichtig zu sein, weil eben die Hausbesitzer keine selbständige Wirtschaftsgruppe sind, wie etwa die Handwerker, die sich ausschließlich auf die Ausübung ihres erlernten Berufes beschränken. Hausbesitzer im Hauptberuf ist nur der geringere Teil, während die übrigen nur Hausbesitzer nebenher sind. Für die letzteren wird naturgemäß eine schlechte Lage nicht die gleiche Bedeutung haben, da die Hausbesitzer im Nebenberuf ihren Lebensunterhalt in der Hauptsache aus dem Einkommen ihrer sonstigen Berufstätigkeit bestreiten und auf einen Verdienst aus Hausbesitz nicht unbedingt angewiesen sind.

Wegen des Umfanges der zu behandelnden Materie soll nur insoweit Zahlenmaterial herangezogen werden, als es zur Erkenntnis der Besitzverhältnisse unbedingt erforderlich ist. Alles unnötig Ercheinende ist bewußt fortgelassen worden. Wenn auch zum Teil das Material älteren Erhebungen entstammt, dürfte dadurch der Er-

Kenntniswert wesentlich nicht beeinträchtigt werden, denn es handelt sich um ein Gebiet, auf dem sich bedeutende Änderungen nur in größeren Zeiträumen vollziehen können. Selbst hierbei kann es sich nur um ganz geringe Verschiebungen handeln, da der Neuzugang, gemessen am Gesamtbestand der alten Häuser, nicht so groß ist, als daß die Neubautätigkeit eine umwälzende Änderung hätte herbeiführen können. Soweit über die Herkunft des Zahlenmaterials keine Angaben gemacht sind, stammt es aus den einzelnen Jahrgängen des Statistischen Jahrbuches Deutscher Städte.

### Gliederung des städtischen Althausbesitzes.

(Nach Zahl, Größe und Benutzung der Räume.)

Zunächst soll der Besitz gegliedert werden nach der Zahl der Stockwerke, um den Umfang der einzelnen Größenklassen feststellen zu können. Sowohl hier als auch bei allem anderen Material wird nach den Gebieten West-, Mittel-, Ost, Nord- und Süddeutschland getrennt. Soweit Material getrennt nach Klein-, Mittel- und Großstädten vorhanden ist, wird auch dieses gebracht.

Leider sind die Erhebungen nicht sehr umfangreich, doch lassen sie wenigstens einen Einblick in die Verhältnisse der Großstädte zu. Die

Tabelle I. Von 1000 Gebäuden waren im Jahre 1910 solche mit ... Stockwerken\*):

Städte	1	2	3	3uf.	4	5 und mehr	3uf.
Köln . . . . .	59	194	377	630	369	1	370
Düsseldorf . . . . .	210	218	379	807	192	1	193
Effen . . . . .	152	279	495	926	56	—	56
Berlin-Wilmersdorf . . . . .	52	33	18	103	53	844	897
Berlin-Neukölln . . . . .	132	39	29	200	100	700	800
Hannover . . . . .	104	190	269	563	286	151	437
Halle (Saale) . . . . .	22	174	346	542	375	83	458
Königsberg . . . . .	253	149	257	659	283	58	341
Breslau. . . . .	26	79	108	213	213	574	787
Görlitz . . . . .	184	179	182	545	243	212	455
Altona . . . . .	236	249	279	764	164	72	236
Kiel . . . . .	305	204	142	651	172	177	349
Lübeck . . . . .	255	461	217	933	64	3	67
Stettin . . . . .	236	130	152	518	433	49	482
Chemnitz . . . . .	14	171	183	368	256	376	632

\*) Stat. Jahrb. deutsch. Städte, Jahrg. 1914.

meisten Mittel- und sämtliche Kleinstädte können hier unberücksichtigt bleiben, da die dort vorhandenen Häuser den Gruppen bis zu drei Stockwerken zugerechnet werden können. Aus der Tabelle I ist zu ersehen, daß im Westen des Reiches 63—92 % aller Gebäude solche bis zu drei Stockwerken sind. Der vorherrschende Typus ist das dreistöckige Haus, zum Teil auch das vierstöckige, während fünf- und mehrstöckige Häuser eine Ausnahme bilden bzw. gar nicht vorhanden sind. Anders in Mitteldeutschland, wo der Anteil der Häuser bis zu drei Stockwerken 10—56 % beträgt und mit Ausnahme von Berlin 43—45 % auf vier- und mehrstöckige Häuser entfallen. In Berlin allein ist der Anteil der fünf- und mehrstöckigen Häuser 70—84 %. Im Osten Deutschlands ist das Verhältnis der bis zu dreistöckigen zu den vier- und mehrstöckigen Häusern ungefähr gleich, nur Breslau weist einen Satz von 78 % für die letzteren auf. Weniger einheitlich sind die Verhältnisse im Norden, wo sich in den meisten Städten zwar überwiegend Häuser bis zu drei Stockwerken, jedoch gegenüber dem Westen ein größerer Anteil an vier-, fünf- und mehrstöckigen Gebäuden findet, mit Ausnahme von Lübeck, wo der Flachbau vorherrscht. Für den mittleren Süden des Reiches stehen nur Zahlen für eine Stadt (Chemnitz) zur Verfügung. In ihr herrscht das vier- und mehrstöckige Haus vor.

Der sogenannte Miethausbau ist also in der Mitte des Reiches und im Osten vorherrschend, teilweise auch im Norden. Der Ausgangspunkt dieser Bauweise war Berlin und die Ursache im wesentlichen in administrativen Maßnahmen (Fluchtseniengesetz und Bauordnungen) zu suchen.

Stockwerkshöhe ist aber nicht identisch mit Miethaus oder Mietkaserne, wie man diese Bauten allgemein üblich nennt. Es gibt, wie zum Beispiel im Westen des Reiches, zahlreiche Häuser, die zwar vier und fünf Stockwerke hoch sind, aber nur gegen zehn Wohnungen enthalten. Neben den Angaben über die Stockwerkshöhe sind daher die Feststellungen über die Zahl der in einem Gebäude befindlichen Wohnungen von besonderer Wichtigkeit. Tabelle II vermittelt in etwa ein Bild, wie hier die Verhältnisse in den einzelnen Gegenden des Reiches liegen. Wir sehen, daß im Westen der Haustypus bis zu fünf Wohnungen überwiegt, auch die Gruppe „sechs bis zehn Wohnungen“ noch stark besetzt ist, darüber hinaus aber die Zahlen verschwindend gering werden. Ganz besonders auffällig sind die Feststellungen für Berlin, wo die Mehrzahl der Häuser 16 und mehr Wohnungen enthalten. Die

Tabelle II. Von 1000 Häusern hatten ... Wohnungen im Jahre 1910

	1—3	3—5	6—10	11—15	16—20	über 20
Nachen . . . . .	401	328	226	33	9	3
Köln . . . . .	380	365	211	35	9	—
Düsseldorf . . . . .	389	293	271	41	5	1
Elberfeld . . . . .	352	310	285	51	9	3
Essen . . . . .	363	359	265	11	2	—
Görlitz . . . . .	152	234	345	188	65	16
Breslau . . . . .	97	112	204	229	171	187
Königsberg . . . . .	164	211	325	152	89	59
Berlin . . . . .	58	73	128	146	136	459
Berlin-Wilmersdorf . . . . .	66	32	104	249	184	365
Berlin-Charlottenburg . . . . .	101	60	123	190	149	377
Berlin-Lichtenberg . . . . .	124	88	164	175	144	305
Berlin-Neukölln . . . . .	49	26	75	187	143	520
Potsdam . . . . .	267	286			447	
Halle . . . . .	172	306	374	109	31	8
Magdeburg . . . . .	221	209	293	150	68	59
Hannover . . . . .	229	322	348	75	20	6
Altona . . . . .	309	254	315	65	29	28
Hamburg . . . . .	341	118	212	133	80	116
Kiel . . . . .	310	186	421	61	18	4
Lübeck . . . . .	577	357	57	6	2	1
Stettin . . . . .	141	150	222	162	126	199
Karlsruhe . . . . .	310	389	255	37	6	3
Mannheim . . . . .	327	310	293	60	10	—
Chemnitz . . . . .	160	170	347	221	71	31

Zahlen zeigen zugleich, daß hier die tiefen Baublöcke mit Seitenflügel- und Hinterhausbebauung sehr stark vertreten sind. Da für die übrigen Gebiete zu wenig Zahlen vorliegen, sollen keine Schlussfolgerungen daraus gezogen werden, sondern nun das umfangreiche Material der Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927 herangezogen werden. Wenn sich auch hier die Verhältnisse etwas zugunsten der Gebäude mit wenig Wohnungen verschoben haben, da die Zahlen die Neubauten mitenthalten, so werden sie doch ein brauchbares Bild vermitteln, zumal der Anteil der Neubauten gegenüber Altgebäuden im Reichsdurchschnitt nur 8,6 % beträgt. Die Ergebnisse zeigen, daß den größten Teil der Gebäude mit elf und mehr Wohnungen der Osten und die Mitte des Reiches aufweisen. Im gesamten Reichsdurchschnitt entfallen 53,1 % auf Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen und 4,78 % auf solche mit elf und mehr Wohnungen, der Rest auf Mittelhäuser mit

**Tabelle III. Die Wohngebäude und Wohnungen in den Klein-, Mittel- und Großstädten (Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927).**

	Von je 100 Wohngebäud. enthalten ... Wohnungen		Von je 100 Wohngebäud. enthalten ... Wohnungen		
	1—2	11 u. mehr	1—2	11 u. mehr	
Westfalen . . . . .	61,4	0,85	Niederschlesien . . . . .	34,8	15,81
Hessen-Nassau . . . . .	46,7	1,61	Oberschlesien . . . . .	37,2	9,02
Rheinprovinz . . . . .	62,6	0,90		42,1	8,84
	56,9	1,12	Pommern . . . . .	46,3	6,49
Berlin . . . . .	23,9	33,27	Schleswig-Holstein . . . . .	60,3	2,36
Brandenburg . . . . .	52,3	2,72	Oldenburg . . . . .	84,7	0,25
Sachsen . . . . .	51,7	2,17		63,8	3,3
Hannover . . . . .	56,9	1,96	Bayern . . . . .	51,6	4,06
	46,2	10,03	Sachsen . . . . .	38,2	6,89
ohne Berlin . . . . .	53,6	2,28	Württemberg . . . . .	62,4	0,40
Ostpreußen . . . . .	39,0	8,85	Baden . . . . .	54,9	0,89
Grenzmark . . . . .	57,4	1,67		51,8	3,60
			Deutsches Reich . . . . .	53,1	4,78

**Tabelle IV. Die Wohngebäude (Althäuser) nach der Zahl der Wohnungen in Klein-, Mittel- und Großstädten (Reichsw.-Zähl. 1927).**

Gemeinden mit ... Einwohnern	Von je 100 Wohngebäuden enthalten ... Wohnungen				
	1	2	3—4	5—10	11 und mehr
5—20 000 . . . . .	41,5	27,1	21,7	9,1	0,6
20—50 000 . . . . .	29,1	23,1	28,8	17,7	1,3
50—100 000 . . . . .	22,8	20,9	29,2	24,7	2,4
100 000 und mehr . . . . .	18,4	13,6	21,1	34,0	12,9
	29,2	20,9	23,5	21,1	5,3
Von je 100 Wohnungen liegen in Wohngebäuden mit ... Wohnungen					
5—20 000 . . . . .	17,8	23,2	31,3	24,2	3,7
20—50 000 . . . . .	9,5	15,1	32,0	37,3	6,1
10—100 000 . . . . .	6,3	11,5	27,8	45,5	8,9
500 000 und mehr . . . . .	3,2	4,8	13,0	44,0	35,0
	7,8	11,1	21,3	38,7	21,1

drei bis zehn Wohnungen. Die Tabelle IV zeigt noch, daß der überwiegende Teil der Großhäuser auf die Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern entfällt. Der gesamte Anteil der großen Gebäude macht zwar im Durchschnitt nur 5,3% aus, doch kommt dieser Zahl deswegen eine große Bedeutung zu, weil in diesen 5,3% der Gebäude im Reichsdurchschnitt 21,1% aller Wohnungen enthalten sind und 35% in den Großstädten allein, während in den 53,1% Kleinhäusern nur 18,9% aller Wohnungen liegen.

In welchem Umfange in den Mittel- und Großhäusern Klein-, Mittel- oder Großwohnungen enthalten sind, darüber schweigen die Statistiken vollständig. Ein Einblick in diese Verhältnisse wäre besonders wertvoll, da vermutlich die Lage der Hausbesitzer von Objekten, die ausschließlich Kleinstwohnungen enthalten, eine andere sein wird als die der Besitzer von Häusern mit Großwohnungen, die überdies zum Teil der Zwangsbewirtschaftung nicht mehr unterliegen. Gewöhnlich findet eine Mischung von Klein- und Großwohnungen schon wegen der technischen Schwierigkeit der Grundrissgestaltung weniger statt, wohl aber befinden sich Kleinstwohnungen in hinterhäusern solcher Gebäude, die Großwohnungen enthalten. Im allgemeinen wird aber eine Mischung nach Möglichkeit vermieden, da besser situierte Bevölkerungskreise wegen des sozialen Unterschiedes der Mieter in solche Gebäude kaum oder nur unter entsprechender Herabminderung der Mieten hineinziehen.

Um in etwa über den Umfang des Vorhandenseins von Groß-, Mittel- und Kleinstwohnungen unterrichtet zu sein, mögen hier die Zahlen der Reichswohnungszählung von 1927<sup>1</sup> angeführt sein. Danach entfielen von je 100 Altwohnungen (einschließlich Küche) auf die Größenklassen:

Wohnungen mit	1 Raum . . . . .	3,10%
" " 2 Räumen . . . . .	18,22%	
" " 3 "	31,23%	
" " 4—6 "	40,57%	
" " 7—9 "	5,84%	
" " 10 und mehr Räumen . . .	1,04%	

Die Grenze der Kleinstwohnungen muß hier, da die Küche eingeschlossen ist, bei Wohnungen mit drei bis vier Räumen gezogen werden, so daß ungefähr, wie im allgemeinen angenommen wird, 50—60% aller Wohnungen auf Kleinstwohnungen entfallen.

<sup>1</sup> Wirtschaft und Statistik. 1928. S. 3.

Da zum Teil die Gebäude außer Wohnungen auch noch gewerblich genutzte Räume enthalten, sei auch hierauf kurz ein Blick geworfen. Es liegen hier wieder nur wenige Zahlen vor, doch dürften ähnliche Verhältnisse, wie sie in den errechneten gewogenen Durchschnittszahlen zum Ausdruck kommen, auch für kleinere und mittlere Städte ungefähr zutreffen. Es nimmt zwar die Größe der gewerblich genutzten Räume mit der Größe der Städte zu (Warenhäuser), so daß diese an Zahl relativ geringer sein müssten als in kleineren Orten mit verhältnismäßig vielen, aber kleinen Gewerberäumen. Nun besteht aber in Großstädten als den Zentren des Geschäftslebens der umliegenden Gebiete und als Sitz vieler Firmen ein größerer Bedarf an gewerblich genutzten Räumen, so daß dadurch ein zahlenmäßiger Ausgleich statt-

Tabelle V. Gebäude mit Geschäftsräumen (1910).

Städte	Gebäude insgesamt	ohne Ge- schäftsräum i. v. H.	davon:	
			mit 1 Ge- schäftsräum i. v. H.	mit 1 und mehr Geschäftsräumen i. v. H.
Essen . . . . .	16940	73,9		26,1
Köln . . . . .	33564	56,3	39,1	4,5
Charlottenburg . . . . .	4634	48,6	27,5	23,9
Königsberg . . . . .	10362	72,7	18,5	8,8
Görlitz . . . . .	4243	48,6	37,2	14,2
Altona . . . . .	11908	48,1	38,0	13,9
Gewogener Durchschnitt.	81651	60,0	34,7 (ohne Essen)	8,7

findet und die in Tabelle V angegebenen Verhältnisse ungefähr für alle Gebiete zutreffen dürften. Es müssten demnach 40 % aller Gebäude gewerblich genutzte Räume enthalten, während sich der Anteil, auf die Wohnungen bezogen, gemäß Tabelle VI auf 8,4 % im Durchschnitt stellt.

Tabelle VI. Von allen Wohnungen waren ... Wohnungen mit gewerblichen Räumen:

Altona . . . . .	11,3 %	Görlitz . . . . .	3,5 %
Berlin . . . . .	10,0 %	Halle . . . . .	8,8 %
Berlin-Schöneberg . . . . .	9,1 %	Hamburg . . . . .	14,2 %
Berlin-Wilmersdorf . . . . .	8,7 %	Kiel . . . . .	5,2 %
Breslau . . . . .	8,0 %	Königsberg . . . . .	6,5 %
Charlottenburg . . . . .	8,9 %	Leipzig . . . . .	4,2 %
Chemnitz . . . . .	4,5 %	Lübeck . . . . .	12,4 %
Köln . . . . .	10,9 %	Magdeburg . . . . .	11,3 %
Dortmund . . . . .	9,5 %	Neutölln . . . . .	7,2 %
Dresden . . . . .	6,5 %	Nürnberg . . . . .	7,7 %
Essen . . . . .	6,7 %	Stettin . . . . .	9,3 %

### Der Umfang der Besitzhäufung.

Nachdem so die Besitzverhältnisse von der objektiv-räumlichen Seite her beleuchtet sind, soll nun zu der persönlichen Seite übergegangen und zunächst der Umfang der Besitzhäufung klargestellt werden. Es liegen zwar hierüber nur wenige Erhebungen vor, aber auch diese dürften in etwa ein Bild hiervon vermitteln. Wie aus der Tabelle VII hervorgeht, die Angaben über die Zahl sowohl der Eigentümer als auch der Objekte enthält, überwiegt bei allen Gruppen die Zahl der Objekte, sodaß hieraus geschlossen werden muß, daß Besitzhäufung in ziemlichem Umfang vorhanden ist. Die Angabe der Anzahl der im Durchschnitt auf einen Besitzer entfallenden Gebäude würde aber nur von sehr geringem Wert sein. Für die Zwecke dieser Arbeit könnten nur Angaben über die Zahl der Besitzer mit ein, zwei drei usw. Häusern dienlich sein. Selbst diese Zahlen sind nur dann von Wert, wenn gleichzeitig Angaben über die Größe der Objekte gemacht sind, aber irgendwelche Zahlen, die hierüber Aufschluß geben, liegen nicht vor. In etwa könnten hier die Erhebungen der Stadt Frankfurt<sup>2</sup> aus dem Jahre 1909 Aufschluß geben. Wie aus Tab. XIV (S. 259) hervorgeht, befanden sich in Händen von Kaufleuten, die 26,7 % aller Besitzer ausmachten, 27,6 % der gesamten bebauten Grundstücke mit 33,6 % der gesamten Ertragswerte. Es ist dies die stärkste Hausbesitzergruppe, der gleich die Rentner und Witwen mit einem Anteil von 19,7 % an der Gesamtzahl der Besitzer, 20,4 % aller bebauten Grundstücke und 24,3 % der gesamten Ertragswerte folgen. Beide Gruppen zusammen repräsentieren 46,4 % aller Hausbesitzer mit 48 % aller Häuser und 58,2 % der gesamten Ertragswerte. Im Besitz dieser beiden Gruppen befinden sich also die größten und die meisten Objekte. Ähnlich liegen die Verhältnisse in Berlin, wie Tabelle XV (S. 260) zeigt.

In Baden hatten in sieben untersuchten Städten mit fast der Hälfte der Einwohner Badens<sup>3</sup> 84,7 % aller Besitzer je 1 Haus, 11,3 % 2 Häuser, 3,4 % 3 bis 5 Häuser und 0,6 % 6 und mehr Häuser. Leider ist nicht angegeben, ob es sich um Klein-, Mittel- oder Großhäuser handelt.

Außerdem liegen Angaben noch von Düsseldorf<sup>4</sup> vor, und zwar aus

<sup>2</sup> Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M. 1909. S. 12.

<sup>3</sup> Wohnungszählung und Wohnungsbau in Baden. 1928.

<sup>4</sup> Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 111. S. 147ff.

**Tabelle VII. Der Hausbesitz in einzelnen Städten nach bebauten Grundstücken unter teilweiser An-**

	Bahl der Besitzer	Bahl ihrer Grund- stücke	Bahl der Besitzer	Bahl der Besitzer	Bahl ihrer Grund- stücke
	Altona		Berlin	Berlin-Wilmersdorf	
a) Juristische Personen					
Baugenossenschaften . . . . .	4	47		5	25
Immobilien-, Bau- und Ter- raingesellschaften . . . . .	--	—	421	44	62
Öffentlich-rechtliche Körper- schaften . . . . .	48	357	1 711	13	48
Sonstige juristische Personen.	91	172	1 129	23	39
Mehrere Privatpersonen ge- meinschaftlich (incl. Erben) .	564	680	4 614	149	178
	707	1 226	7 875	234	352
	= 12,7 %	= 16,6 %	= 27,8 %	= 16,0 %	= 19,1 %
b) physische Personen					
Landwirte und Gärtner . . .	50	62	217	11	16
Handwerker ohne Bauhand- werker . . . . .	779	903	3 645	74	81
Architekten, Bauunternehmer und Bauhandwerker . . .	202	357	1 752	233	332
= 3,6 %	= 4,8 %	= 6,2 %	= 16 %	= 18,1 %	
Fabrikanten u. dgl. . . . .	263	273	—	33	40
Kaufleute, einschl. Beamte privater Banken und Ver- sicherungsgesellschaften . .	1 022	1 211	3 217	255	298
Verkehrsgewerbe . . . . .	94	107	252	9	10
Gast- und Schankwirte . . .	377	408	429	17	17
Freie Berufe . . . . .	107	121	149	60	65
Öffentliche Beamte . . . . .	235	252	895	73	85
Rentner u. private Personen, die nur Hausbesitzer sind .	1 505	2 111	9 633	371	441
= 27,1 %	= 28,5 %	= 34,0 %	= 25,3 %	= 24 %	
Personen sonstiger Berufe .	208	225	305	39	44
Personen unbekannter Berufe .	13	15	4	55	58
Summe zu a und b . . . . .	5562	7 401	28 373	1 467	1 839

**Berufen der Besitzer, Zahl der Besitzer und Zahl der  
Gabe der Prozentsätze an den Gesamtzahlen.**

Zahl der Besitzer	Zahl ihrer Grund- stücke	Zahl der Besitzer	Zahl ihrer Grund- stücke	Zahl der Besitzer	Zahl ihrer Grund- stücke	Zahl der Besitzer	Zahl ihrer Grund- stücke
Breslau		Charlottenburg		Köln		Dresden	
4	41	1	6	13	130	27	179
18	38	35	58	39	323		
124	942	22	212	70	1 572	196	1 094
191	372	110	124	284	790	306	674
812	1 063	373	440	1 139	2 253	1 637	2 184
<b>1 149</b> $= 16,1\%$	<b>2 456</b> $= 23,8\%$	<b>541</b> $= 14,4\%$	<b>840</b> $= 18,1\%$	<b>1 545</b> $= 8,6\%$	<b>5 068</b> $= 16,4\%$	<b>2 166</b> $= 18\%$	<b>4 131</b> $= 24,4\%$
139	200	49	59	385	558	269	345
333	383	116	123	2 349 $= 18\%$	3 131	1 584	1 836
$= 6,3\%$	$= 7,5\%$	$= 11,5\%$	$= 14,2\%$	$= 4,7\%$	$= 6,9\%$	$= 2,5\%$	$= 4\%$
517	684	281	313	847	2 133	301	684
1 044	1 438	668	754	3 297	4 378	1 781	2 347
60	78	28	28	175	242		
260	304	46	50	924	1 333	356	423
152	201	164	186	451	723	388	503
430	502	254	283	835	1 342	731	814
2 314 $= 32,5\%$	3 058 $= 29,7\%$	969 $= 25,8\%$	1 121 $= 24,2\%$	4 360 $= 24,2\%$	7 178 $= 23,3\%$	4 057 $= 33,7\%$	5 243 $= 31\%$
211	261	74	84	1 015	1 180	—	—
67	72	133	137	1 093	1 827	—	—
<b>7 127</b>	<b>10 306</b>	<b>3 755</b>	<b>4 634</b>	<b>18 007</b>	<b>30 862</b>	<b>12 042</b>	<b>16 897</b>

**Tabelle VII. Der Hausbesitz in einzelnen Städten nach bebauten Grundstücken unter teilweiser Angabe**

	Zahl der Besitzer	Zahl ihrer Grund- stücke	Zahl der Besitzer	Zahl ihrer Grund- stücke	Zahl der Besitzer	Zahl ihrer Grund- stücke
	Düsseldorf	Elberfeld	Essen			
a) Juristische Personen						
Baugenossenschaften . . .	356	1 517	3	8	4	230
Immobilien-, Bau- und Terraingesellschaften . .			12	57	4	8
Öffentl.-rechtliche Körperschaften . . . . .	69	762	42	470	36	570
Sonstige jurist. Personen	—	—	314	615	144	3 500
Mehrere Privatpersonen gemeinschaftlich (inkl. Erben) . . . . .	706	951	218	401	235	320
	1 130 = 9,9 %	3 230 = 17,8 %	589 = 12 %	1 551 = 17,1 %	423 = 6 %	4 628 = 28,4 %
b) physische Personen						
Landwirte und Gärtner .	549	743	81	28	84	194
Handwerker ohne Bauhandwerker . . . . .	2 428	3 193	586	741	767	1 109
Architekten, Bauunternehmer und Bauhandwerker . . . . .	341 = 3 %	1 165 = 6,2 %	392 = 8 %	1 003 = 11,1 %	555 = 8 %	2 151 = 13,2 %
Fabrikanten u. dgl. . . . .	414	832	352	587	27	27
Kaufleute, einschl. Beamte privater Banken und Versicherungsgesell. . .	1 040	1 526	1 077	1 805	1 034	1 697
Verkehrsgewerbe . . . .	489	705			62	119
Gast- und Schankwirte .			396	653	370	666
Freie Berufe . . . . .	1 272	1 568	107	164	104	151
Öffentliche Beamte . . .			214	286	569	749
Rentner und private Personen, die nur Hausbesitzer sind . . .	2 843 = 24,8 %	4 585 = 24,6 %	1 069 = 22 %	1 936 = 21,4 %	1 806 = 25,6 %	3 070 = 18,8 %
Personen sonstiger Berufe	983	1 054	82	118	1 244	1 723
Personen unbekannter Berufe . . . . .	—	—	63	82	21	27
Summe zu a und b . .	11 469	18 662	4 928	9 054	7 066	16 311

Berufen der Besitzer, Zahl der Besitzer und Zahl der  
der Prozentsätze an den Gesamtzahlen (Fortsetzung).

Zahl der Besitzer	Zahl ihrer Grund- stücke	Zahl der Besitzer	Zahl ihrer Grund- stücke	Zahl der Besitzer	Zahl ihrer Grund- stücke	Zahl der Besitzer	Zahl ihrer Grund- stücke
Görlitz		Halle a. d. S.		Hamburg		Königsberg	
1	10	3	29	2	11	16	86
—	—	8	35	16	59	12	55
29	169	65	300	141	1 047	106	558
47	83	249	833	862	1 503	197	405
518	217	285	406	1 950	2 762	197	261
595 = 20,6 %	479 = 14,5 %	610 = 11,5 %	1 603 = 22,7 %	2 791 = 16,7 %	5 382 = 20,9 %	528 = 11,6 %	1 365 = 19,5 %
76	90	75	92	122	168	100	121
306	342	299	341	953	1 167	654	828
137 = 4,7 %	252 = 7,6 %	152 = 2,9 %	452 = 6,4 %	1 303 = 7,3 %	2 335 = 9,1 %	207 = 4,6 %	440 = 6,3 %
263	369	736	913	1 161	1 477	55	92
277	391	821	1 053	4 943	6 645	737	1 178
14	21	34	44	356	452	27	32
134	150	160	177	613	723	83	93
127	138	105	127	486	616	71	94
312	380	326	355	684	805	238	301
653 = 22,6 %	697 = 21,1 %	1 472 = 27,9 %	1 808 = 25,6 %	4 049 = 22,7 %	5 725 = 22,8 %	1 638 = 36 %	2 196 = 31,4 %
—	—	583	607	44	56	133	165
—	—	16	17	123	144	73	85
2 894	3 309	5 285	7 063	17 808	25 695	4 544	6 990

**Tabelle VII. Der Hausbesitz in einzelnen Städten nach Berufen der Besitzer, Zahl der Besitzer und Zahl der bebauten Grundstücke unter teilweiser Angabe der Prozentsäze an den Gesamtzahlen (Schluß).**

	Zahl der Besitzer	Zahl ihrer Grundstücke	Zahl der Besitzer	Zahl ihrer Grundstücke
	Sübedd		Neukölln	
a) Juristische Personen				
Baugenossenschaften . . .	1	57	1	7
Immobilien-, Bau- und Terrain gesellschaften . . .	4	9	68	115
Öffentl.-rechtliche Körperschaften . . . . .	66	313	21	117
Sonstige jurist. Personen	149	286	62	92
Mehrere Privatpersonen gemeinschaftl. (inkl. Erben)	803	905	302	416
	1 023 = 12,6 %	1 570 = 16,0 %	454 = 19,5 %	747 = 23,4 %
b) physische Personen				
Landwirte und Gärtner .	251	270	79	92
Handwerker ohne Bauhandwerker . . . . .	1 571	1 712	263	318
Architekten, Bauunternehmer und Bauhandwerker . . . . .	684 = 8,4 %	1 111 = 11,3 %	283 = 12,1 %	458 = 14,4 %
Fabrikanten u. dgl. . . . .	122	253	86	102
Kaufleute, einschl. Beamte privater Banken und Versicherungsgesellschaft.	1 138	1 373	382	464
Verkehrsgewerbe . . . . .	221	235	37	47
Gast- und Schankwirte .	211	248	98	120
Freie Berufe . . . . .	82	90	46	65
Öffentliche Beamte . . . .	574	596	87	102
Rentner und private Personen, die nur Hausbesitzer sind . . . . .	714 = 8,8 %	844 = 8,6 %	428 = 18,4 %	588 = 18,4 %
Personen sonstiger Berufe	1 326	1 339	89	95
Personen unbekannter Berufe . . . . .	193	196	—	—
Summe zu a und b . . .	8 110	9 837	2 332	3 188

dem Jahre 1901. Dort hatten: 5623 Besitzer je 1 bebautes Grundstück, 928 je 2, 283 je 3, 122 je 4, 61 je 5, 107 je 6—10, 22 je 11—15, 10 je 16—25, 6 je 26—50, 2 je 51—100 und 2 je 100 und mehr bebauten Grundstücke.

Zu ähnlichen Ergebnissen kam Eberstadt<sup>6</sup>, der aber zugleich noch die Berufe der mehrfachen Besitzer angab. Danach waren unter den mehrfachen Besitzern besonders zahlreich Rentner und Baugeschäfte vertreten. Dem Besitzumfang nach entfielen auf 74 Besitzer 12% des gesamten Grundbesitzes der Stadt Düsseldorf\*. Ganz anders lagen die Verhältnisse in Elberfeld. Es entfielen hier 45% aller Grundstücke auf einfachen und 55% auf mehrfachen Besitz\*\*.

\* Die 74 größeren Grundbesitzer in Düsseldorf, die zusammen 1229 Häuser besaßen, gehörten vor allem folgenden Berufen an und verfügten im einzelnen über folgende Anzahl von Häusern: 11 Rentner besaßen je 193, 120, 26, 25, 15, 13, 12, 12, 10, 9 und 8 Häuser. 24 Baugeschäfte besaßen je 26, 25, 23, 22, 20, 16, 13, 13, 12, 12, 12, 12, 10, 9, 9 und in 9 Fällen je 8 Häuser, 3 Maurermeister je 13, 10 und 9 Häuser, 7 Kaufleute je 31, 19 und fünfmal je 9 Häuser, 1 Metzgermeister 8 Häuser, 1 Zimmermeister 9, 1 Schreinermeister 8, 1 Schuhmachermeister 8, 1 Modelleur 14, 1 Installateur 14, 1 Restaurateur 9 Häuser, 1 Kommerzienrat 19, zwei Fabrikbesitzer je 15 und 8, 2 Ingenieure je 14 und 13, 1 Brauereidirektor 9, 5 Handelsgesellschaften je 12, 11, 10, 9 und 8 Häuser, 4 Witwen je 21, 19, 13 und 10, 3 Frauen 18, 14 und 8 Häuser. 4 Besitzer von je 10 und dreimal 8 Häusern machten keine Berufsaangabe.

\*\* Von sämtlichen 4512 Besitzern bebauter Grundstücke in der Stadt Elberfeld verfügten 3256 über je 1 Grundstück, 737 über je 2 Grundstücke, 218 über je 3, 120 über je 4, 56 über je 5, 27 über je 6, 28 über je 7, 20 über je 8, 7 über je 9, 7 über je 10, 10 über je 11, 6 über je 12, 5 über je 13, 3 über je 14, 4 über je 15, 2 über je 16, 1 über 17, 1 über 18, 1 über 19, 1 über 20, 1 über 21, 1 über 22, 1 über 30, 1 über 32 Grundstücke.

Der Umfang des Hausbesitzes nichtphysischer Personen (Tabelle VII) schwankt in den untersuchten Städten zwischen 14,5 und 28,4% an der Gesamtzahl der Gebäude, während die Zahl der nichtphysischen Besitzer 6—20,6% der Gesamtzahl der Hausbesitzer beträgt. Dabei trifft die niedrigste Besitzerzahl mit dem höchsten Anteil der Gebäude zusammen, und zwar in der Stadt Essen, zurückzuführen auf den umfangreichen Besitz der Firma Krupp. Entgegen der allgemeinen Auffassung ist der Besitz der Immobilien- und Terraingesellschaften gering, da deren Geschäft in der Hauptsache auf anderem Gebiete liegt.

<sup>6</sup> Rheinische Wohnungsverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Jena 1903. S. 32.

Mit Bewertung und Verwaltung von Hausbesitz befassen sich diese Gesellschaften weniger. Hierfür gibt es besondere Grundstücksverwaltungsgesellschaften, die besonders in Berlin in der Nachkriegszeit zahlreich gegründet wurden.

### Gliederung der Hausbesitzer nach Berufen.

Von besonderer Bedeutung für die Beurteilung der Lage des Hausbesitzes ist die soziale Struktur<sup>6</sup>. Die Hausbesitzer setzen sich zu einem großen Teil aus allen möglichen Gruppen und Berufstätigen zusammen, die bereits durch anderweitige wirtschaftliche Tätigkeit ein Einkommen beziehen, das sie in die Lage versetzt, hiervon ihren Lebensunterhalt zu bestreiten, unabhängig davon, ob die Einnahmen aus dem Hausbesitz hoch oder niedrig sind. Für diese Gruppen wird eine Verringerung der Einnahmen aus dem Hause naturgemäß nicht dieselben Wirkungen haben wie bei denen, die auf diese Bezüge unbedingt angewiesen sind. Zu der letzteren Gruppe gehören nicht nur die Hausbesitzer, die das Vermietungsgeschäft als Gewerbe betreiben, sondern auch Rentner und dergleichen, insbesondere Kleinrentner, die ihr Vermögen zwecks höherer Verzinsung vielfach im Hausbesitz anlegten, da sonst die Rentenbezüge zur Lebensführung schlecht ausreichten. Wenngleich die Gruppe der gewerbsmäßigen Hausbesitzer an Zahl geringer ist, so wird ihr um deswillen größere Bedeutung zuzuschreiben sein, weil sie die größeren Häuser besitzt mit einem hohen Prozentsatz des gesamten Wohnungsbestandes.

Über die Berufe der Hausbesitzer liegen eine Reihe von Erhebungen vor, deren Ergebnisse zeigen, daß die sogenannten „nebenberuflichen“ Hausbesitzer überwiegen, und dementsprechend die Hausbesitzer sich zum größten Teil aus dem Mittelstand rekrutieren. Zugleich lassen diese Ergebnisse Rückschlüsse auf die Beweggründe des Hauserwerbes bzw. -besitzes zu, worüber noch später zu sprechen sein wird.

Tabelle VIII zeigt die soziale Struktur des Hausbesitzes der Stadt Köln und gibt zugleich eine wertvolle Auskunft darüber, in welchen Berufsklassen der Hausbesitz mehr Erwerbstendenz hat. Unter den Hausbesitzenden sind besonders stark vertreten die Gruppen Kaufleute und Händler, Beamte, Angestellte und freie Berufe sowie Hauseigentümer ohne Beruf. Diese drei Gruppen vereinigen, wenn man von dem

---

<sup>6</sup> Vergleiche hierzu auch die Tabellen XIV und XV im Anhang.

Tabelle VIII. Häuser mit ... Wohnungen in Köln<sup>1)</sup>.

	1	2	3	4	5	6—10	11—16	16 und mehr	Grundstücke überbaut	Möhnungen überbaut
a) Nicht bewohnte Personen.										
Reich, Staat, Provinz . . . . .	345	99	48	81	10	133	5	5	666	2 149
Stadt . . . . .	342	159	117	111	63	133	14	8	947	3 031
Gürzen . . . . .	236	58	46	29	15	17	4	2	407	909
Öffentliche öffentlich-rechtliche Körperchaften . . . . .	4	2	6	1	5	9	4	—	31	175
Banken und Versicherungsgeellschaften . . . . .	14	11	15	23	12	29	3	1	108	503
Immobilien- und Terrain-Gesellschaften . . . . .	26	13	15	26	20	58	12	6	176	1 025
Staatenöffentlichen und gemeinnützige Betriebsgesellschaften . . . . .	1 831	492	213	92	135	843	31	2	3 579	10 735
Gesellschaften für Fabrikation, Vertrieb u. Handel . . . . .	434	179	129	127	61	150	39	17	1 236	4 632
Berufe, Stiftungen u. dgl. . . . .	319	216	255	238	159	376	111	11	1 629	6 931
Confitte nicht bewohnte Personen . . . . .	448	285	287	352	236	623	121	33	2 385	11 327
	3 999	1 394	1 131	1 080	716	2 471	288	85	11 164	41 417
b) Bewohnte Personen.										
Landwirte und Gärtnerei . . . . .	393	97	54	55	38	91	30	8	766	2 454
Gärtneranten . . . . .	227	95	88	102	70	142	26	6	756	2 968
Gehobständige im Baugewerbe . . . . .	95	61	56	77	48	170	23	9	539	2 709
Brauer und Wirtse . . . . .	271	135	191	187	149	484	67	5	1 489	7 154
Gehobständige Händler und Messeger . . . . .	275	180	214	254	194	545	80	9	1 751	8 427
Gehobständige sonstige Handwerker . . . . .	410	239	330	346	234	623	83	7	2 292	10 549
Rauflieute und Händler . . . . .	1 653	789	849	950	754	1 797	343	92	7 227	33 096
Gehobständige im Berichtsgewerbe . . . . .	64	50	31	39	33	81	18	3	299	1 434
Bamte, Angestellte, freie Berufe . . . . .	1 968	856	630	825	458	1 244	157	26	5 956	21 557
Unterhobständige Handwerker und Arbeiter . . . . .	1 653	621	478	276	153	389	39	2	3 611	9 553
Rentner und Pensionäre . . . . .	555	232	212	213	126	330	53	10	1 531	6 259
Hausbesitzer ohne Beruf . . . . .	1 590	900	870	899	612	1 398	185	38	6 492	26 135
Confitte unbekannt . . . . .	59	31	24	29	40	59	4	1	247	1 001
	68	45	63	82	47	190	43	14	552	3 163
	9 081	4 311	4 090	4 334	2 956	7 355	1 151	230	33 508	136 257
14 Summe a und b . . . . .	13 080	5 705	5 221	5 414	3 672	9 826	1 439	315	44 672	177 674

<sup>1)</sup> Römer Revierverwaltung, Statistik und Statistik, Beiträge des Stat. Amtes der Stadt Köln 1929, Blatt 7, Blatt 2, S. 79.

Besitz der nichtphysischen Personen absieht, fast 60 % aller Wohnungen auf sich. Bei den Kaufleuten und Händlern sowie den Beamten und Angestellten fällt auf, daß sich in deren Besitz eine absolut nicht unerhebliche Anzahl größerer Gebäude befindet, Häuser mit sechs und mehr Wohnungen. Relativ stärker ist dagegen der Anteil dieser Gebäude bei den Gruppen Selbständige im Baugewerbe mit fast 39 %, Brauer und Wirtse mit 38 %, Bäcker und Mezger mit 36 %, sonstige Handwerker mit 31 %. Es spielen also bei diesen Gruppen die Nebeneinnahmen aus dem Vermietungsgeschäft eine wesentliche Rolle als willkommener Ausgleich für Verdienstausfall in Zeiten schlechter Konjunktur. Jedoch muß berücksichtigt werden, daß hier außer dem Gesichtspunkt der günstigen Kapitalanlage vornehmlich die Schaffung einer sicheren Grundlage für die wirtschaftliche Existenz maßgebenden Einfluß ausgeübt hat. Hierin wird in vielen Fällen der ausschließliche Beweggrund zur Investierung von Vermögen im Hausbesitz zu suchen sein, insbesondere um sich vor zufälliger Kündigung seitens des Hauseigentümers sicherzustellen, die bei den meisten Gewerbetreibenden gleich Verlust des festen Kundenkreises zu setzen ist, sofern passende Räume in Ortsnähe nicht zu finden sind. Daß dabei der relative Anteil der Häuser mit viel Wohnungen erheblich ist, ist eine natürliche Folgeerscheinung der Tatsache, daß sich die Geschäftsräume in der Hauptache im Zentrum der Städte befinden, wo die hohe Bebauung vorherrscht. Bei den Beamten und Angestellten wird in der Hauptache der Nebenerwerb für den Hausbesitz bestimmend gewesen sein, der vielfach in der freien Eigenwohnung seinen Ausdruck fand.

Einer besonderen Betrachtung bedarf die Gruppe der Hauseigentümer ohne Beruf. Obgleich diese Gruppe, zu der man vielleicht aus den Gruppen „Sonstige“ und „Beruf unbekannt“ sowie der Gruppe der Rentner und Pensionäre einen nicht geringen Teil hinzurechnen darf, nur 19,2 % der gesamten Wohnungen physischer Personen bewirtschaftet, so ist doch der Anteil der großen Häuser mit 40,4 % dort am höchsten. Zu berücksichtigen bleibt dabei, wie schon früher erwähnt, daß im Westen Deutschlands die Bauweise weniger hoch ist und vor allen Dingen die blockhaften Objekte fehlen. Die Wohnungsanteilzahl würde also bei sonst gleichem Verhältnis in Städten wie Breslau und Berlin wesentlich anders aussehen.

Zwar nicht so detailliert, aber ebenso instruktiv ist die Tabelle VII, da sie zugleich die Zahl der Besitzer angibt. Wegen des Umfangs muß

ich mich darauf beschränken, nur besonders auffällige und wichtige Tatsachen her vorzuheben. Besonders interessiert hier die Gruppe Rentner und private Personen, die nur Hausbesitzer sind. In deren Händen sind 21—34 % der Objekte. Ich möchte diese Gruppe als den erwerbsmäßig betriebenen Hausbesitz betrachten, wenn auch mit der Einschränkung, daß sich darunter viele Rentner befinden werden, die sich zur Befriedigung lediglich ihres eigenen Wohnbedürfnisses ein Einfamilienhaus erbauten. Es kann angenommen werden, daß rund 25% der Objekte in Großstädten als reine Erwerbsobjekte bzw. Rentenhäuser angesehen werden können, wenn man die Fälle hinzunimmt, die hart an der Grenze liegen, wo der Nebenerwerb aus anderer Tätigkeit eine solch untergeordnete Rolle spielt, daß im Verhältnis zu den Einnahmen aus dem Hause von einem solchen kaum noch gesprochen werden kann. Zu dieser Besitzgruppe ist noch der größte Teil des Besitzes zu nehmen, der sich in Händen der Bauunternehmer und Bauhandwerker befindet, da er dort ja vielfach als reine Erwerbsquelle betrachtet wird. Leider ist es nicht möglich, diesen Besitzzahlen ein Gewicht zu geben, das heißt anzugeben, wieviel Wohnungen, gemessen am Gesamtbestand, sich in diesen als Durchschnitt angenommenen 25% der rein erwerbsmäßig genutzten Objekte befinden.

Der Anteil der Besitzer von Rentenhäusern an der Gesamtzahl der Hausbesitzer dürfte mit 20% angenommen werden, da auch hier Besitzhäusern nicht selten sind. Nimmt man die Zahl der Besitzer, die nichtphysische Personen sind, mit rund 15% an, so entfallen auf die Personen, die auf den Hausbesitz als Haupteinnahmequelle nicht angewiesen sind, in Großstädten rund 65% aller Besitzer mit rund 55% aller Objekte. In den kleineren und mittleren Städten wird sich das Verhältnis stark zugunsten des nichterwerbsmäßigen Hausbesitzes verschieben.

Neben den Erwerbs- und Anlagemotiven spielte übrigens auch ein gewisser Hang zum Wohnungsluxus bei manchem Hausbesitzer eine Rolle. Gerade um diesen Wohnungsluxus treiben zu können, wurde nach einem Ausgleich der unverhältnismäßig hohen Belastung des Haushaltes gesucht durch Vermietung eines eigens zu diesem Zwecke hergestellten bzw. eines nicht benötigten Teiles des Hauses. Dies trifft übrigens auch für die übrigen Besitzgruppen zu, soweit man sie zum wohlhabenden Mittelstand zählen kann. Anders liegen die Dinge natürlich beim Großhausbesitz der sonstwie beruflich Tätigen, ins-

besondere der Beamten und Angestellten, denn hier spielt die Erwerbstendenz eine ausschlaggebende Rolle. Das ethische Moment des Besitzes mag auch eine gewisse Rolle beim Erwerb von Häusern mitspielen, doch glaube ich kaum, daß ihm die Bedeutung zuzumessen ist, wie es manche glauben tun zu müssen. Daß jemand bloß aus Freude am Besitz, also des Besitzes selbst wegen, Eigentümer größerer Häuser wird, ist kaum anzunehmen, da dieser Besitz zahlreiche Unannehmlichkeiten mit sich bringt.

### **Hauserwerb als Kapitalanlage.**

Hausbesitz als Kapitalanlage war bereits vor dem Kriege in nicht zu großer Zahl vorhanden. Einen Rückschluß in dieser Richtung läßt die Höhe der Durchschnittsverschuldung, wie sie später noch dargestellt wird, zu. Der gänzlich unbelasteten Grundstücke gab es verhältnismäßig wenige. Bei den nur zum Teil hypothekierten Grundstücken kann man zwar annehmen, daß ein gewisses Kapitalanlagebestreben mitgesprochen hat, doch dürfte vielfach die Befriedigung des eigenen Wohn- und Raumbedürfnisses im Vordergrunde gestanden haben. Zum Teil trifft dies bei Beamten und Angestellten sowie Gewerbetreibenden aller Arten zu, zumal bei Gewerbetreibenden, die auf Grund wirtschaftlicher Tüchtigkeit oder guter Geschäftslage im allgemeinen eine höhere Verzinsung ihres im Gewerbebetriebe arbeitenden Kapitals erwarten durften. Immerhin darf aber auch hier eine gewisse Anlageabsicht unterstellt werden, sofern es sich um Ersparnisse handelte, die im Gewerbebetriebe nicht benötigt wurden und ertragbringend gemacht werden sollten. Bei Rentnern und Pensionären dagegen dürfte zum Teil das Anlageinteresse im Vordergrunde gestanden haben, soweit es sich nicht um Anlage kleiner Beträge in mehreren Häusern aus Vermietungsgewerblichen Gründen handelt.

Es muß hier die Einschränkung gemacht werden, daß nicht schlechthin aus hoher Verschuldung die Absicht der Kapitalanlage bestritten werden kann. Ganz abgesehen davon, daß bei der Größe der Objekte ein schon ziemlich erhebliches Kapital zur alleinigen Finanzierung gehörte und solche Personen, die gewillt waren alles auf eine Karte zu setzen, immer weniger gefunden wurden, suchten auch kleine Kapitalien am meisten nutzbringende Anlage unter Übernahme eines entsprechend größeren Risikos. Wenn dann eben die eigenen Mittel nicht ausreichten, wurden im Wege der Hypothek fremde Mittel dazugenommen. Je kleiner aber

das eigene Kapital war, desto eher darf man annehmen, daß es sich nur um die Besteuerung eines gewissen Mindestkapitals, einer Kautionssumme handelte, die zum Vermietungsgewerbebetriebe berechtigte. Zumal da es früher ziemlich viele andere, wenigstens für damalige Begriffe — die Inflation hat uns inzwischen eines anderen beigelehrt — unbedingt sichere Anlagemöglichkeiten gab, die unter Berücksichtigung des mehr oder weniger entfallenden Risikos und der mit dem Hausbesitz verbundenen Unannehmlichkeiten eine fast ebenso gute Verzinsung boten. Doch wurde namentlich bei großen Miethäusern die Eigenkapitalquote absichtlich niedrig gehalten, um durch den Überschuß, den ein solches Haus oft abwarf, eine verhältnismäßig hohe Verzinsung des geringen Eigenkapitals zu erreichen.

An dieser Stelle möchte ich den Hausbesitz in drei große Gruppen teilen, je nachdem der Besitz mehr oder weniger als Erwerbsquelle zu dienen vermag bzw. als Erwerbsquelle betrachtet wird. Diese Einteilung muß, das sei vorweg bemerkt, rein schematisch erfolgen, indem unterstellt wird, daß mit der Größe des Gebäudes, gemessen an der Zahl der Wohnungen, auch der Grad der Erwerbsabsicht des Besitzers größer ist. Sonach sind drei Gruppen herauszustellen, die Einfamilien- und Kleinhausebesitzer als Gruppe, die in erster Linie das eigene Wohnbedürfnis befriedigen will und einen überflüssigen Teil des Hauses abvermietet. Als nächste Gruppe wäre dann zu unterscheiden die Gruppe der Mehrfamilienhausbesitzer, etwa von zehn Wohnungen aufwärts, die den Hausbesitz gewissermaßen nebenberuflich betreiben, also einer anderen wirtschaftlichen Tätigkeit nachgehen, aus der sie ihr Haupteinkommen beziehen. Die Einnahmen aus dem Hausbesitz sind nicht unbedingt lebensnotwendig, werden aber als willkommene Nebeneinnahme betrachtet. Alle übrigen Besitzer sollen als solche bezeichnet werden, die den Hausbesitz als Haupterwerbsquelle betrachten und das sogenannte Vermietungsgewerbe betreiben, Hausbesitz mit teilweise spekulativem Einschlag. Genaue Grenzen sollen jedoch nicht gezogen werden, da mit einiger Bestimmtheit nicht gesagt werden kann: auf den treffen diese und auf den jene Merkmale zu, er gehört also zu dieser oder jener Gruppe.

### Die Ertragsverhältnisse vor dem Kriege.

Die Ertragsverhältnisse des Hausbesitzes waren vor dem Kriege im großen und ganzen so gestaltet, daß sie eine ausreichende Ver-

zinsung des eigenen Kapitals zuließen und darüber hinaus noch eine Entschädigung für die eigene Verwaltungsarbeit des Besitzers und einen Überschuß lieferten, der sich in den meisten Fällen in der Form des teilweisen oder ganz mietefreien Wohnens äußerte. Die Ausnahmen von dieser Regel werden später noch zu besprechen sein, ebenfalls die Einschränkungen, die in bezug auf das oben Gesagte gemacht werden müssen.

Man rechnete vor dem Kriege nach Angaben aus Hausbesitzerkreisen mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 6 % des Wertes, doch gibt es ebensoviele Objekte, die unter wie auch über diesem Durchschnitt lagen. Falls die Verzinsung höher oder niedriger war, ist damit noch nicht gesagt, daß der Überschuß, die sogenannte Rente, größer war oder die Einnahmen zur Deckung der Unkosten nicht ausreichten. Vielmehr war, wie bei anderen Wirtschaftsbetrieben auch, bei manchem Hause, sei es infolge niedriger Hypothekenzinsen oder sonstigen Einsparungen, der Unkostenkoeffizient niedriger. Die Angabe über eine durchschnittliche 6 %ige Verzinsung des Anlagekapitals, die amtlich der Hauszinssteuergesetzgebung zugrunde gelegt worden ist, wird auch bestätigt durch Untersuchungen von Freudenberg<sup>7</sup>, der die Rente für Mannheimer und Karlsruher Objekte im Durchschnitt mit 6 % angibt, jedoch die Einschränkung macht, daß dieser Satz hoch gegriffen sei. Zu dieser Einschränkung scheint ihn jedoch die Prüfung der Verhältnisse bei einer Reihe von baugenossenschaftlichen Objekten, die er an Hand der Bilanzen von Baugenossenschaften vorgenommen hat, veranlaßt zu haben. Hier nach soll sich nur ein Bruttovertrag von durchschnittlich 5,45 % ergeben haben. Zu ähnlichen Ergebnissen, nämlich einem Satz von 5—6 %, kommt Freudenberg bei Untersuchung von Objekten anderer Vereine in anderen Städten und auch in Berlin. Nun ist jedoch nicht gesagt, in welchem Verhältnis die Mieten in den Genossenschaftshäusern zu denen in Privathäusern standen, ob die Vermietung also unter Gewinnverzicht erfolgte und ob es sich um Groß- oder Kleinwohnungen handelte, deren Preise, bedingt durch die Verschiedenheit der laufenden Unkosten gemessen an der Grundflächeneinheit, ungleich hoch sind. Wenn auch gesagt wird, daß die Vereine keine Wohltätigkeitsunternehmungen sind, geht doch daraus nicht eindeutig her vor, ob die Mietenfestsetzung unter teilweiser oder ganzer Beschränkung auf

<sup>7</sup> Freudenberg: Das Verhältnis von Verzinsung und Mietzins in der Stadt Mannheim. Karlsruhe 1906.

die unumgänglich notwendigen Kosten erfolgte. Auch dürfte bei derartigen Feststellungen von Interesse sein, in welchem Umfange billige Hypothekengelder zur Verfügung gestanden haben. Da aber diese wichtigen Angaben fehlen, können diese Ergebnisse nur mit dem nötigen Vorbehalt betrachtet und jedenfalls als Durchschnitt nicht angesehen werden. Der 6%ige Satz scheint als großer Durchschnitt nicht ganz den Verhältnissen zu entsprechen, wenn er auch in den Berichten der Sozialisierungskommission<sup>8</sup> von Hausbesitzerseite festgestellt wurde. Zu der Annahme eines Sazes von 7% kommen Strehlow<sup>9</sup>, Voigt-Geldner<sup>10</sup> und das Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung in seinem Geschäftsbericht von 1903, S. 33. Auch neuere Untersuchungen Kieler<sup>11</sup> und Düsseldorfer<sup>12</sup> Verhältnisse kommen zu einem Durchschnittsergebnis von 7 und mehr Prozent.

Selbst bei einem 6%igen Ertrage muß berücksichtigt werden, daß dieser in Relation gesetzt ist zum augenblicklichen Werte des Gebäudes als einer nicht feststehenden Größe, bedingt durch die Höhe des Ertrages einerseits und den üblichen Zinsfuß andererseits und schließlich durch die Reproduktionskosten des Hauses. Da aber der Ertrag in einem quasi-festen Verhältnis zum Werte steht, insofern jener immer 6% ausmacht, so muß er infolge der Beweglichkeit des Wertes in seiner absoluten Höhe variieren. An einem Beispiel sei dies klar gemacht: Im Jahre 1900 habe sich jemand ein Haus bauen lassen, das 100000 M gekostet hat. Die Bruttomiete habe seinerzeit 6000 M betragen. Infolge irgendwelcher wirtschaftlicher Ereignisse sei der Wert des Hauses auf 150000 M gestiegen. Der Besitzer bekommt nun nicht mehr 6000 M, sondern 9000 M an Mieten. Bezogen auf das ursprüngliche Anlagekapital verzinst sich also nun das Haus mit 9%, während der Verzinsungsatz, bezogen auf den neuen Wert, gleich geblieben ist. An sich bedeutet diese Steigerung eine Verbesserung der Rentabilität des Objektes, doch kommt es darauf an, wodurch die absolute Ertragssteigerung verursacht ist, ob ihr nicht eine entsprechend große Kaufkraftminderung des Geldes gegenübersteht.

<sup>8</sup> Berichte der Sozialisierungskommission über die Neuregelung des Wohnungswesens. Berlin 1921.

<sup>9</sup> Strehlow: Die Boden- und Wohnungsfrage. S. 93.

<sup>10</sup> Voigt-Geldner: Die Mietkaserne. S. 214.

<sup>11</sup> Wohnungswirtschaft. 1927. S. 217.

<sup>12</sup> Dr. Schoppen: Was bleibt dem Hausbesitzer von den Mieteinnahmen übrig? Düsseldorf 1930.

## Die Entwicklung der Mieten und Hauswerte vor dem Kriege.

Die Wertsteigerung städtischer Hausgrundstücke war vor dem Kriege eine Erscheinung, die allgemein bekannt war. Der Grund hierfür lag teilweise in einer Umschichtung der Bevölkerung, die eine Abnahme des Anteils der landwirtschaftlichen Bevölkerung von 42,5 % im Jahre 1882 auf 35,3 % im Jahre 1895 und auf 29,1 % im Jahre 1907 im Gefolge hatte. Besonders stark war die Bevölkerungszunahme in den Großstädten über 100000 Einwohner, von denen es 1871 im Reiche nur 8, 1910 dagegen schon 48 gab mit 21,3 % der gesamten Bevölkerung. Durch das Wachstum der Städte, das eine ungeheuere Steigerung der Nachfrage nach Wohnungen im Gefolge hatte, zeitweilig noch erweitert dadurch, daß sich das Wohnbedürfnis der arbeitenden Bevölkerung bei guten wirtschaftlichen Konjunkturen zu expandieren pflegte und auch das Wohnbedürfnis der übrigen Bevölkerung infolge höheren Einkommens größer wurde — denn gerade das Wohnbedürfnis läßt große Einschränkungen zu —, steigerten sich auch die Mietpreise. Da aber das Angebot von Wohnungen nur langsam folgen konnte, da Häuser nicht von heute auf morgen fertigzustellen waren, erfuhren die Mieten Heraufsetzungen, die teilweise über das Maß des Erforderlichen hinausgingen. Für die steigende Tendenz der Mieten darf aber nicht das Wachstum der Städte allein verantwortlich gemacht werden, obwohl auch hierin der Grund spekulationsmäßiger Übertreibungen lag, wie bei allen anderen Werten, deren Bewegung einmal aufwärts gerichtet ist. Auch die sich dauernd steigernden Löhne und Baukosten sind mitbestimmend für diese Erscheinungen gewesen, da die Mieten das neue Baukapital verzinsen mußten und somit der Reproduktionskostenwert bei der Mietpreisbildung eine nicht unerhebliche Rolle spielte. Die Beeinflussung der Häuserwerte durch Zinsfußsteigerung und dadurch Erhöhung des Kapitalisierungsfaktors, gleichbedeutend mit einer Herabminderung des Wertes, war für die Wertentwicklung unwesentlich, da mit Ausnahme eines kürzeren Zeitabschnittes von 1895 bis etwa 1898 der durchschnittliche Emissionszinsfuß für Hypothekenpfandbriefe stabil gewesen ist. Die Aufwärtsbewegung der Miete und damit zugleich der Häuserwerte wurde nur durch einzeln auftretende Konjunkturstörungen für kurze Zeit unterbrochen, um dann ihren Fortgang bei der nächsten Konjunkturwelle zu nehmen. Die wohnungs-

marktmäßig und durch gestiegene Produktionskosten bedingten höheren Mieten für Neubauten wirkten sich auch auf die Mieten in den älteren Bauten aus, und da hohe Mieten bei den unter höheren Kosten errichteten Neubauten zur Deckung der Zinsen und Bewirtschaftungskosten unbedingt erforderlich waren, auch wenn die günstige Konjunktur vorüber war, zeigten die Hausbesitzer wenig Neigung, selbst wenn die wirtschaftlichen Voraussetzungen dafür gegeben waren, die Mieten herabzusetzen. Aus diesem Unvermögen heraus suchte man das Mietniveau unter allen Umständen zu halten, sodaß bei der nächsten Konjunktur dieselbe Aufwärtsbewegung von einem entsprechend höheren Niveau aus von neuem begann. Die Besitzer älterer Objekte hatten dann hier von den besonderen Vorteil (vgl. Pribram in Band 177 I dieser „Schriften“ und Sonderheft 17 der Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung 1930). Wie sich ungefähr die Mieten im Laufe der Jahrzehnte entwickelt haben, geht aus der Tabelle IX hervor. Danach haben

Tabelle IX. Die prozentuale Steigerung der durchschnittlichen Wohnungsmiete in Leipzig von 1890—1910\*).

Zeitspanne	Woh-nungen über-haupt	davon Wohnungen mit ... heizbaren Zimmern						
		1		2	3	4	5	6 und mehr
		ohne Zubehör	mit Zubehör					
1890—1895	— 0,6	— 2,0	— 0,1	— 4,5	— 4,7	— 4,1	— 1,8	3,2
1895—1900	14,1	13,5	16,5	13,7	4,6	2,6	1,0	1,3
1900—1905	4,9	8,9	10,3	5,3	1,6	2,6	2,7	3,6
1905—1910	8,2	12,0	10,9	9,1	8,5	7,1	8,9	10,7
1890—1910	28,6	35,6	42,5	24,7	10,0	8,1	11,0	16,0

\*) Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung, Sonderheft 17, S. 18.

die Mieten in Leipzig im Zeitraum von 1890 bis 1910 im Durchschnitt eine Steigerung von 8,1—42,5 % erfahren, je nach Wohnungsgöße. In München betrug die Mietsteigerung im Zeitraum von 1895—1912 50 %, wovon auf die Zeit von 1905—12 allein 30 % entfallen<sup>13</sup>. Nach Eberstadt wiesen die Großstädte allgemein eine Mietsteigerung von 30—35 % in der Zeit von 1890—1910 auf<sup>13</sup>. Auf das vorerwähnte Beispiel angewandt, würde das bedeuten, daß ein Haus mit nur Zweizimmerwohnungen, das 1890 100000 M Herstellungskosten erforderte

<sup>13</sup> Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 145.

und sich seinerzeit mit 6% verzinste, 1910 eine Einnahme von 7800 M erbracht hätte. Nimmt man an, daß der Reinertrag 1890 nach Abzug der jährlichen Unkosten vom Bruttovertrag 5000 M gewesen wäre — was ungefähr stimmen dürfte, da man 15—20 % der Bruttomiete hierfür rechnete — und der Kapitalisierungsfaktor sei 20 gewesen, so würde das bedeuten, daß unter Berücksichtigung dieser Mietsteigerung der Wert des gleichen Grundstückes 1910 rund 140 000 M betragen haben würde.

Nun fragt es sich, wie ist es während des gleichen Zeitraumes mit der Kaufkraft des Geldes gewesen? Genaue Anhaltspunkte hierfür sind zwar nicht vorhanden. Nach dem „Statistischen Jahrbuch des Deutschen Reiches“ sind die Preise der wichtigsten Lebensmittel seit 1890 gestiegen, doch ist anzunehmen, daß diese Verteuerung durch die Verbilligung industrieller Fertigfabrikate mit fortschreitender Technik teilweise kompensiert worden ist, sodaß die Kaufkraft des Geldes um 1910 von der Kaufkraft um 1890 nicht wesentlich abgewichen sein dürfte. Trifft dies aber zu, so hatte der Hausbesitz eine effektive Steigerung der Verzinsung aufzuweisen, an der alle die partizipierten, die ihr Gebäude während längerer Zeit besaßen. Die Steigerung der Reparatur- und Instandsetzungskosten fand dadurch ihren Ausgleich, daß nunmehr der gleiche Prozentsatz von dem höheren Ertrag hierfür zur Verfügung stand. Wenn über nicht ausreichende Verzinsung geklagt wurde, so konnte das auch daran liegen, daß man von dem angenommenen, oft fiktiven Wert ausging und im Verhältnis hierzu auf eine geringe Verzinsung kam, oder aber daran, daß das Grundstück über den Wert bezahlt war und nun der hohe Kaufpreis zu verzinsen war. Beim Kauf eines Gebäudes gelangte die derzeitige Rente zur Realisation, und es bestand sogar vielfach die Übung, zukünftige Steigerungen schon vorwegzunehmen, was einer Risikoübertragung auf den letzten Erwerber gleichkam. Die Erschöpfung der zukünftigen Rente war eine typische Erscheinung beim Rentenhausbesitz, die darauf beruhte, daß mit einem dauernden Steigen der Grundrente gerechnet wurde und somit eine Zukunftsbeurteilung üblich war, die auf einem Übermaß an Optimismus beruhte, wenigstens auf Seiten der Käufer. Wegen der Wechselwirkung zwischen Mietzins und Hauswert, insofern sich Mietsteigerungen wert erhöhend auswirken, bot sich eine Belastungsmöglichkeit für die Realisation der Gewinne in Form der Restkaufgelder. Diese weitere Last mußte dann ebenfalls verzinnt werden, und aus

diesem Grunde der dinglichen Bindung des Mietwertes konnte sich ein Mietrückgang bei sinkenden Preisen nicht vollziehen. Vielfach wurde auch trotz hoher Kaufpreise noch ein Ertrag ausgewiesen, der aber auf Verschleierung des Tatsächlichen beruhte. Diese Erscheinungen sind für die viel geplagte Not der Hausbesitzer vor dem Kriege die Ursache gewesen. Gelegentliche Rückschläge der Mietpreise oder geringe Erhöhungen des Hypothekenzinsfußes mußten unter diesen Verhältnissen zum Ruin solcher Besitzer führen, da diese infolge der niedrigen Beteiligung mit Eigenkapital und des Angewiesenseins auf die Einnahmen aus dem Hause größere Verluste nicht erleiden konnten. Für die Erwerber solcher Häuser konnte sich eine höhere als die gemeinhin übliche Verzinsung von 6% im günstigsten Falle erst bei weiter fortschreitender Mietsteigerung ergeben.

Wie schon früher erwähnt, wies die Verzinsung der einzelnen Objekte, selbst wenn es sich nach Bauart und Größe um gleiche Gebäude handelte, nicht im geringsten eine Gleichförmigkeit auf. Außer der großen Beeinflussung der Mietpreise von der Angebots- und Nachfrageseite her, bedingt durch die bereits gestreiften Konjunkturscheinungen, unterlagen diese den Einwirkungen der örtlichen Lage der Objekte und der Entwicklung einzelner Gegenden zu guten Geschäftsvierteln, besseren Wohnvierteln oder dem Herabsinken einzelner Wohngegenden zu Arbeiterquartieren. Da aber die Baukosten, abgesehen von den Qualitätsunterschieden, je nach der baulichen Ausführung des Objektes für gleich geartete Wohnhaustypen ziemlich die gleichen waren und sich wesentliche Unterschiede innerhalb zusammenhängender Gebiete hierin nicht ergaben, mußten sich die obengenannten Momente in den Ertragsverhältnissen unbedingt auswirken. Erfassen lassen sich solche absoluten und relativen Ertragssteigerungen naturgemäß nicht, auch können sie, da es sich um Einzelerscheinungen handelt, in der allgemeinen Mietpreisentwicklung weniger zum Ausdruck kommen. Daß man eine solche Sonderentwicklung, abweichend von der allgemeinen, in dem Wachsen der Städte begründeten Wertentwicklung für alle zentral gelegenen Objekte (Citybildung) abnehmend zur Peripherie annimmt, scheint abwegig. Es sei hier nur an die Tatsache erinnert, daß sich besondere Geschäftsstraßen entwickeln, die sich bis in die Außenbezirke einer Stadt erstrecken, während zentral gelegene Nebenstraßen geschäftlich vollkommen untauglich sind. Eine ebensolche Entwicklung haben teilweise Wohngegenden durchgemacht, die ursprünglich für eine

wirtschaftlich bessergestellte Bevölkerungsschicht errichtet waren, aber durch Ansiedlung von Industrieunternehmungen oder dergleichen deklassiert wurden. Auch spricht hiergegen die sogenannte Dezentralisation der Städte, für die Berlin mit seinem gut ausgebauten Verkehrssystem ein Beispiel bietet. Gute und schnelle Verbindung mit dem Stadtzentrum wirkt auf die Häuser der Außenbezirke wertsteigernd. Welchen Umfang diese reinertragmindernden bzw. -erhöhenden Erscheinungen hatten und wie sich diese ungefähr auf die Höhe des Neinertrages auswirkten, lässt sich auch nur mit einiger Wahrscheinlichkeit nicht angeben.

Aber auch in den einzelnen Objekten und vor allen Dingen in der Person der Besitzer selbst lagen Gründe, die für die Höhe des Neinertrages bestimmend waren. Bevor hierauf näher eingegangen wird, soll zunächst einmal ein ungefähres Bild von den Bewirtschaftungskosten eines Hauses vermittelt werden. Es handelt sich hierbei natürlich wieder um Mittelwerte, für die wieder die eingangs erwähnten Vorbehalte gelten.

### Die Hausbewirtschaftungskosten.

Unter Bewirtschaftungskosten sollen hier sämtliche Ausgaben zusammengefasst werden, die aus dem Mietertrag zu decken sind. Den ersten Platz nimmt in jedem Falle die Verzinsung des Anlagekapitals ein, sei es des fremden oder des eigenen Kapitals, denn es ist wirtschaftlich gerechtfertigt, daß das Eigenkapital genau so behandelt wird wie das fremde und eine seinem Risiko entsprechende Verzinsung erhält. Die Höhe der Verschuldung hat also auf den Anteil des Ertrages an der Verzinsung des Anlagekapitals keinen Einfluß. Der Satz hierfür betrug 1914 je nach Höhe der Verzinsung 70—85 % der Miete bei Annahme eines 4½ % igen Zinsfußes für die erste Hypothek bis 60 % des Wertes, von 5 % Zinsen für die zweite Hypothek auf weitere 20 % des Wertes und von 5—5½ % für das anschließende eigene Kapital. Für Betriebs-, Instandsetzung- und Verwaltungskosten rechnete man bei Häusern ohne Komfort 15—18 %, bei Häusern mit Komfort 20 bis 25 % des Ertrages. Ein etwa verbleibender Restbetrag entfiel auf Abschreibung bzw. Rente. Wie sich ungefähr die Betriebs- und Instandsetzungskosten aus den einzelnen Posten zusammensehen, zeigt folgende Aufstellung, die Freudenberg an Hand baugenossenschaft-

licher Rechnungen gemacht hat<sup>14</sup>. Danach entfielen von 20,51% Unkosten auf:

Grund- und Häusersteuer . . . . .	4,70 %
Wassergeld . . . . .	3,57 %
Feuer-, Haft- und Glasversicherung . . . . .	1,32 %
Abort- und Schornsteinreinigung . . . . .	1,86 %
Hausverwaltung . . . . .	0,31 %
Bürounkosten . . . . .	3,59 %
Bauliche Unterhaltung . . . . .	5,16 %

Zu anderen Ergebnissen kommt eine amtliche Erhebung des Rates der Stadt Dresden vor dem Kriege. Danach entfielen auf:

Zinsendienst . . . . .	85,0 %
Betriebskosten . . . . .	7,5 %
Instandsetzungskosten . . . . .	4,5 %
Schönheitsvorrichten . . . . .	3,0 %

Von anderen Sachkennern wird der Unkostensatz, der nach der Berechnung des Rates der Stadt Dresden 15 % beträgt, auf 17,5 % angegeben.

Nach den Berichten der Sozialisierungskommission<sup>15</sup> wurde von führenden Männern der Hausbesitzerorganisation die Aufteilung der Miete für ein normales Berliner Miethaus wie folgt angegeben:

Zinsendienst einschließlich des eigenen Kapitals . . . . .	68 %
Öffentliche Lasten einschließlich Schornsteinfeger und Müllabfuhr	12 %
Reparaturen . . . . .	7 %
Risiko und Abschreibungen . . . . .	8 %
Entgelt für persönliche Verwaltungarbeit des Hausbesitzers . .	5 %

Von der Position Reparaturen reichten 3—4 % für laufende und 3 % für große Reparaturen aus, welch letztere alle 10—15 Jahre vorgenommen werden mußten, sodaß dann hierfür 30—40 % der Jahresmiete zur Verfügung standen.

Auf Grund eingehender Berechnungen kam Baurat Weiß<sup>16</sup> zu folgenden Ergebnissen für die Verwaltung eines Berliner Miethauses:

<sup>14</sup> U. a. D. S. 68ff.

<sup>15</sup> U. a. D. 1. Band. S. 97.

<sup>16</sup> Albert Weiß: Können die in den heutigen großstädtischen Wohnungsbverhältnissen liegenden Mängel und Schäden beseitigt werden? Berlin 1912. S. 31.

1. Betriebskosten.		2. Verwaltungskosten.	
Steuern . . . . .	6,45 %	Reinigungsgütenfilien . . . . .	0,12 %
Kanalisation . . . . .	1,50 %	Portierwohnung . . . . .	1,11 %
Schornsteinfeger . . . . .	0,16 %	Gehalt des Portiers . . . . .	1,35 %
Müllabfuhr . . . . .	0,26 %	Verwaltungskosten . . . . .	1,56 %
Wasser geld . . . . .	1,21 %	Telefon- und Werkapparat für den Portier . . . . .	0,30 %
Gasverbrauch . . . . .	0,90 %		4,44 %
Feuerkasse . . . . .	<u>0,58 %</u>		
		3. Unterhaltungskosten .	8,33 %
	11,06 %		

4. Risiko.

Mietausfall und Herrichtung der Wohnungen bei Umzügen . .	2,0 %	5. Abschreibung . . . . .	5,0 %
--	-------	---------------------------	-------

Da diese Untersuchung auf eingehenden Berechnungen beruht, die Ergebnisse sich im großen und ganzen mit den übrigen Angaben decken, möchte ich sie als die den tatsächlichen Verhältnissen am ehesten gerecht werdenden betrachten.

Vielsach vermisst man in den Ertragsrechnungen der Hausbesitzer, welche die 100 %ige Miete klar aufteilen, zwei Posten, nämlich Risiko und Abschreibung. Vor dem Kriege hatten wir, auf einen größeren Zeitraum gerechnet, einen durchschnittlichen Leerwohnungsbestand von 3—4 %, das heißt: es standen nicht dauernd 3—4 % Wohnungen leer, sondern es gab Zeiten, in denen Wohnungsmangel bzw. Überschuß vorhanden war. Diese Erscheinungen des Mangels und Überangebotes waren aber nicht immer Ursache einer Über- bzw. Unterproduktion. Der Umfang des Wohnungskonsums ist den Einkommensverhältnissen, besonders der minderbemittelten Bevölkerungsschichten, unterworfen, und eine Verminderung des Einkommens muß hier zu einer Reduktion des Konsums führen. Besonders bei den arbeitenden Klassen war eine große Elastizität des Wohnungsbedarfs zu verzeichnen und damit in Zusammenhang ein weit größerer Mieterwechsel als in Häusern mit großen Wohnungen. Da die auch durch Zahlungsunfähigkeit infolge nicht ausreichenden Einkommens sowie durch zeitweiliges Leerstehen bedingten Ausfälle auf die Dauer nicht aus der Tasche des Hausbesitzers gezahlt werden konnten, wäre es durchaus gerechtfertigt gewesen, hierfür einen Prozentsatz von ungefähr 3 % der Miete wenigstens bei Häusern mit kleineren Wohnungen in die Erfolgsrechnung einzusezen. An Abschreibung dürfte ein Satz von 1 % des Bauwertes =  $\frac{3}{5}$  des Anlagekapitals, also etwa 0,60—0,75 % des Wertes ausreichen, den man vielleicht auf 1 % bei besonders stark in Anspruch

genommenen Häusern, besonders Kleinwohnungshäusern hinaussetzen dürfte. Selbst bei der Annahme, daß ein Miethaus keine hundert Jahre Lebensdauer hat, dürften diese Sätze ausgereicht haben, da unter Hinzurechnung von Zinsen und Zinseszinsen für das abgeschriebene Kapital, das ja schließlich, sofern es nicht auf die Hypotheken zurückgezahlt wurde, anderweit zinstragend angelegt werden mußte, eine bedeutend frühere Amortisation gewährleistet war. Nimmt man die Bewirtschaftungskosten mit einer 100 %igen Belegung des Ertrages von 6 % des Wertes als unbedingt erforderlich an, ohne daß hierin bereits ein Satz für Abschreibung enthalten ist, so müßte der Ertrag höher gewesen sein, da man früher im allgemeinen nach Angaben von Haberland, eines führenden Mannes aus der Hausbesitzerbewegung, mit einem Überschuß von 1 % des Wertes rechnete. Andere Autoren rechneten mit  $\frac{1}{2}$  % bei Komforthäusern mit weniger Mietern und mit 1 % bei Massenmiethäusern. Dieser Überschuß wurde zwar bei vielen Objekten, die spekulativ veräußert worden waren, dem Verzehr zugeführt, da man eine Abschreibung infolge der steigenden Wertentwicklung nicht für nötig hielt, weil sich hierdurch ganz selbsttätig eine allmähliche Schuldentlastung vollzog.

Man könnte annehmen, daß abweichend von diesem Normalsatz einer 6 %igen Verzinsung des Anlagekapitals die Rentabilität kleinerer Häuser anders ausgesehen hätte, da die Herstellungskosten dort relativ höher sind, also die Verzinsung des Anlagekapitals einen größeren Anteil des Ertrages verschlingen muß. Aber trotzdem hier ein gewisser Ausgleich dadurch erfolgte, daß an Verwaltungs- und Instandsetzungskosten infolge Vornahme von kleineren Reparaturen durch den Hausbesitzer selbst gespart wurde, waren auf der anderen Seite die Mietpreise nicht gleich hoch wie in größeren Häusern, sofern es sich um Objekte in kleineren Orten handelte. Es fehlte hier das preisseigernde Moment von der Nachfrage-Seite her, das in größeren Städten durch die Größenentwicklung gegeben war. Dagegen werden kleinere Objekte in größeren Städten mindestens gleiche Ertragsverhältnisse wie größere Miethäuser aufweisen, da eine entsprechende Werbung der Annehmlichkeit des Wohnens in kleineren Häusern durch Bewilligung höherer Mietpreise erfolgte. Es kann im allgemeinen gesagt werden, daß die Mieter in Häusern mit wenigen Mietparteien, soweit es sich um größere Wohnungen handelte, deren Inhaber auf größere Ruhe und gediegener Einrichtung, die bei solchen

Objekten vielfach zu finden war, Wert legten, höhere Mieten zu zahlen geneigt waren. Vielfach kam auch noch der Umstand hinzu, daß solche Gebäude frei standen und von Gärten umgeben waren. Ein Kleinhaus unterliegt naturgemäß auch nicht derselben Abnutzung wie die Häuser mit zahlreichen Mietparteien, sodaß auch der dadurch bedingte bessere Zustand von Einfluß auf die Miete sein mußte, vor allen Dingen aber dadurch nicht die gleichen Auswendungen für Instandsetzung und Reparaturen entstanden, wie in den großen Häusern. Der Besitzer wohnte gewöhnlich im selben Haus, konnte täglich zum Rechten sehen und dort, wo ein Schaden entstanden war, rechtzeitig eingreifen. Hinzu kommt noch, daß er kleinere Reparaturen, die vielfach auch ohne besondere Fachkenntnis bei einiger Geschicklichkeit ausgeführt werden können, selbst vornahm und dadurch seinen Ausgabenetat wesentlich herabminderte. Von Verwaltungsarbeit, die ein besonderes Entgelt erforderte, dürfte in Unbetracht des geringen Umfanges wohl kaum zu reden sein, denn die Arbeitsleistung erfolgte nebenher, ohne daß sie als solche eigentlich empfunden wurde. Das Mietverhältnis beruhte auf anderer Grundlage als im Großhaus, es war patriarchalischer, beruhte auf mehr Vertrauen. Der Mieter fühlte sich wie im eigenen Haus und behandelte darum die Mietssache pfleglicher, zumal da er unter dauernder Kontrolle des Eigentümers stand. Man nahm in das Haus, das zuvor erst zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses errichtet war, nur Leute aus dem Bekanntenkreise als Mieter auf oder aber traf eine solche Auswahl, die die Gewähr für ein friedliches Zusammenwohnen bot. Wohnungswchsel in solchen Häusern fand bei weitem nicht so häufig statt wie in großen Rentenhäusern. Die Häufigkeit des Wohnungswechsels nahm mit der Größe der Häuser nicht nur absolut, sondern auch relativ zu. In Häusern mit kleinen Wohnungen war der Mieterwechsel besonders groß, da hier ein Umzug ohne große Kosten vollzogen und die wenigen Habseligkeiten auf einer Handkarre leicht zur anderen Wohnung befördert werden konnten. Nach Heft 27 der Charlottenburger Statistik aus dem Jahre 1913 hatten von Häusern mit:

Wohnungen . . . .	0—5	6—10	11—15	16—20	20 und mehr
Mieterwechsel . . . .	14,7 %	55,4 %	71,4 %	83,9 %	95,6 %

Die Ersparungsquote war mithin bei Kleinhäusern einmal dadurch, daß Mietausfall infolge Leerstehens kaum zu erwarten war und damit auch die jedesmalige Instandsetzung der Wohnung beim Einzug eines neuen Mieters für eine ganze Reihe von Jahren fortfiel, immerhin so bedeutend, daß unter Berücksichtigung auch der übrigen Besonderheiten trotz höherer Herstellungskosten eine annehmbare Rentabilität zu verzeichnen war, wenn auch nicht in demselben Maße wie bei Großstadthäusern, die bei längerer Besitzzeit infolge der Mietsteigerung besser dastanden. Zwar war die Besitzzeit gegenüber größeren Häusern bei kleinen Objekten verhältnismäßig lang, aber doch wurde dadurch die Differenz in der Rentabilität nicht kompensiert. Man muß bei diesen Objekten in Betracht ziehen, daß sie nicht als Erwerbsquelle betrachtet werden, und aus diesem Grunde und auch aus Gründen, die in der Entwicklung des betreffenden Ortes zu suchen waren, eine Mietsteigerung nicht in dem gleichen Maße stattgefunden hatte wie in Großstädten. Schon mit Rücksicht auf ruhige Mieter, die man nicht gern verlieren wollte, wurden eventuell im Mietpreis Konzessionen gemacht. Sowohl die Einkommensverhältnisse aus beruflicher Tätigkeit als auch eine gewisse Anspruchslosigkeit setzten die Besitzer in die Lage, auf scharfe Kalkulation zu verzichten. Auch die Verschuldungsverhältnisse waren so gelagert, daß dadurch ein Zwang nicht gegeben war, das Äußerste aus dem Objekt herauszuwirtschaften.

Je größer die Gebäude waren, und je mehr Mietparteien diese bewohnten, um so mehr lehrten sich diese beim kleinen Hausbesitz beobachteten Erscheinungen in das Gegenteil um. Man war vor dem Kriege vielfach gewohnt, die Verhältnisse der Besitzer großer Miethäuser, die nur aus dem Ertrage ihres Hauses den Lebensunterhalt bestritten, zu günstig zu sehen. Die Bezeichnung „Hausagrarier“, die in der Literatur der damaligen Zeit dauernd wiederkehrte, spricht hierfür. In Wirklichkeit lagen die Dinge jedoch anders, und man mag dies auch daraus entnehmen, daß es die Miethausbesitzer waren, die zuerst und zwar schon ziemlich früh das Bedürfnis zum Zusammenschluß in festen Organisationen zeigten. Zur Verschlechterung der Lage dieser Gruppe von Hausbesitzern hatte in erster Linie die hohe, durch teuren Boden und die Herstellungsmethode bedingte Verschuldung beigetragen. Gerade bei großen Objekten spielte die Höhe der Verschuldung für die Verlässlichkeit und die Bewertung eine überaus große Rolle.

## Verschuldung.

Vom Unternehmer erstellt, mußten die Häuser bald veräußert werden, da das hierin gebundene Betriebskapital zu anderen Bauten wieder frei werden mußte. Gelang es, eine Belastung zu erreichen, die fast bis an die Grenze des Wertes ging, so vergrößerte sich der Kreis derer, die in der Lage waren, ein solches Haus zu erwerben, da das vom Erwerber zu erlegenden Restkaufgeld, das die eigene Beteiligung am Unternehmen im Vermietungsgewerbe darstellte, geringer wurde. Nach den wirtschaftlichen Grundgesetzen von Angebot und Nachfrage mußte die Erweiterung der Nachfrage auf die Preise steigernd wirken. Die obere Grenze lag in der Ertragsfähigkeit.

Nach Schätzungen und den Angaben der Immobiliarkreditkommision und auch der Sozialisierungskommision betrug die durchschnittliche Verschuldung des Hausbesitzes 75—90 % unter Einrechnung des meistens niedriger und vielfach gar nicht belasteten Kleinhäusbesitzes. Für große Miethäuser wurde vielfach der Satz von 90 % angenommen. Da vor dem Kriege infolge allgemeiner spekulationsmäßiger Überbewertung von Grundstücken die 60 %ige Beleihungsgrenze der Hypothekeninsti-tute formell zwar eingehalten wurde, die Festsetzung der Beleihungshöhe aber an Hand von Taxen erfolgte, ging schon die erste Hypothek tatsächlich über diese Grenze hinaus. Die Beurteilung der bei Aufmachung einer Schätzung zu berücksichtigenden Faktoren, insbesondere der künftigen Ertragsentwicklung, ist in weitestem Maße der individuellen Ansicht des Taxators unterworfen, da es feste Normen hierfür nicht gibt. Seitens der Hypothekeninstitute läßt sich eine Taxe zwar nachprüfen, doch sind diese Institute von Irrtümern auch nicht frei, können also in denselben Optimismus verfallen, zumal wenn es darauf ankommt, reichlich vorhandene Kapitalien ihrem Anlagezwecke zuzuführen. Für die Beurteilung der Häuserwerte waren die Kapitalmarktverhältnisse vor dem Kriege vielfach richtunggebend und boten Anlaß dazu, die der Höhe der gewünschten Beleihung angepaßte Taxe anzuerkennen. Aus diesem Grunde ist auch bei allen Häusern eine relativ hohe Belastung zu finden, die während günstiger Kapitalmarktverhältnisse errichtet wurden. Des weiteren spielte hier auch die Konkurrenz um die besten Beleihungsobjekte mit, die dazu führte, daß in bezug auf die Höhe der Beleihung Konzessionen gemacht wurden, insbesondere bei großen Objekten, da eine große Hypothekensumme relativ geringere Verwaltungskosten erfordert. Auf Grund der günstigen Be-

urteilung der Häuserwerte bzw. der hohen Hypothekengewährung zur ersten Stelle kamen dann auch die zweiten Hypothekare dazu, sich diese Auffassung zu eigen zu machen, so daß sie anschließend an die bereits überschrittenen 60% des Beleihungswertes weitere 25% gewährten und auf diese Weise eine Belastung bis zur Grenze des vollen Wertes und manchmal sogar darüber hinaus zustande kam. Diese Praxis war vor dem Kriege vielfach üblich und war für die verzweifelte Lage einer großen Anzahl von Miethausbesitzern mitverantwortlich zu machen. Selbst in den Fällen, in denen 75—85 % des tatsächlichen Wertes nicht überschritten wurden, war die wirtschaftliche Bewegungsfreiheit der Besitzer derart besengt, daß bereits geringe Verluste oder Erhöhung der Hypothekenzinsen eine unmittelbare Gefahr bedeuteten. Die Besitzer hoch belasteter Häuser waren zwar rechtlich Eigentümer, doch wirtschaftlich nur Hausverwalter der Hypothekengläubiger, denn diese hatten tatsächlich die Macht, einen nicht genehmten Besitzer, lies Verwalter, durch Kündigung des Kapitals in geldknappen Zeiten noch um sein wenigstes im Hause investiertes Eigenkapital zu bringen. Von geradezu katastrophalen Folgen für diese Gruppe der Hausbesitzer war daher eine Kapitalmarktversteifung mit einer Steigerung des landesüblichen Zinsfußes, die infolge der Verkoppelung des Zinsfußes über den Kapitalisierungsfaktor mit dem Verkaufswerte einer Wertherabsetzung gleichkam. Obwohl es die Hypothekenbanken vermieden, von dem einmal gewählten Pfandbrieftypus abzugehen, drückte sich ein erhöhter Hypothekenzinssatz in Erhöhung der geforderten Provisionen und dem Damnum aus. Erste Hypotheken wurden aber fast ausschließlich nur auf zehn Jahre gegeben, und wenn der Kündigungszeitpunkt gerade in die Zeit einer ungünstigen Kapitalmarktlage fiel, so benützten die Institute die Gelegenheit dazu, die Hypotheken nunmehr durch Herabsetzung mit dem infolge Erhöhung des allgemeinen Zinsfußes gesunkenen Grundstückswerte in Einklang zu bringen. Eine Verlängerung der Hypotheken wurde dann außerdem von der Zahlung entweder höherer Zinsen oder einer entsprechenden Provision von 1½ bis 3% und auch eines Damnum bei Nichterhöhung des Zinssatzes abhängig gemacht.

Für die Besitzer von Erwerbhäusern bedeutete die Erhöhung der Kapitallasten die Wegnahme eines Teiles der Lebensunterhaltsmittel, da infolge der minimalen Beteiligung mit eigenem Kapital der Spielraum für eine Verzichtleistung auf dessen Verzinsung nicht möglich war.

Bei einer solchen wirtschaftlichen Beengung wirkte sich das Herabgehen der Miete auch nur um geringe Beträge in der gleichen Richtung aus. Der Endeffekt war derselbe wie bei Heraufsetzung des Zinssatzes, falls es nicht gelang, die erhöhten Zinsen auf die Mieter abzuwälzen. So kam es denn, daß man bei hoch beliehenen Objekten alles daran setzte, ein Heruntergehen der Mieten zu verhindern, mit dem Erfolg, daß die Mietpreise die Tendenz hatten, sich den Konjunkturen wohl nach oben hin anzupassen, während ein Herabgehen, wenn überhaupt so nur zögernd vor sich ging. Die geringe Konjunkturreagibilität der Mieten hatte aber noch einen anderen Grund, und zwar darin, daß ein gewisser Bestand an Neubauten mit höheren Herstellungskosten vorhanden war, der zur Deckung auch eines vermindernten Wohnungsbedarfes noch herangezogen werden mußte. Diese Gebäude mußten ebenfalls mindestens die Verzinsung des Anlagekapitals und das Entgelt für erforderliche Bewirtschaftungskosten aufbringen, wirkten also auf ein Herabgleiten der Mietpreise unbedingt hemmend. War ein Halten der Mietpreise auf dieser unumgänglich notwendigen Höhe nicht möglich, so konnte dies nur durch katastrophale Herabsetzung der Werte im Zwangsversteigerungsverfahren geschehen und auf diese Weise wieder eine Rentabilität hergestellt werden. Die Kenntnis solcher Tatsachen ließ vor dem Kriege vielfach die Übung auftreten, die einmal erreichten Werte unter allen Umständen zu halten durch Beeinflussung der nachweisbaren Ertragsfähigkeit auf künstlichem Wege durch besondere Nebenabreden beim Abschluß von Mietverträgen. Im Mietvertrag wurde eine verhältnismäßig hohe Miete vereinbart, die aber de facto durch Übernahme der Umzugskosten oder durch Gewährung mietefreien Wohnens für eine bestimmte Zeit — besonders üblich bei Neubauten — oder durch sonstige besondere Leistungen des Vermieters herabgemindert wurde. Einem Kaufanwärter für ein Gebäude wurden dann derartige Mietverträge präsentiert, auf Grund deren der Kauf oft abgeschlossen wurde. Selbst wenn bekannt war, daß mit der Gewährung eines hohen Kaufpreises für einen ausreichenden Ertrag kein Raum mehr war, wurden solche Kaufe abgeschlossen in der Erwartung, daß in kurzer Zeit die Mieten steigen würden und so die Rentabilität wieder hergestellt war. Zum Beispiel reichten in München trotz günstiger Ertragsverhältnisse<sup>17</sup> in 267 von 427 Zwangsversteige-

<sup>17</sup> Garthaus: Zur Geschichte und Theorie der Grundstücks Krisen in deutschen Großstädten. Jena 1917. S. 162.

rungsfällen die Mieten nicht einmal aus, um die Hypothekenzinsen zu decken. Die unlauteren Manipulationen sind zwar keine Allgemein-erscheinungen, doch werfen sie ein Licht auf die damalige Lage des gewerbsmäßigen Miethausbesitzes. Sie waren der Ausdruck für dessen angespannte Lage, an der nicht er selbst, sondern die Bodenpreise und die Methoden der Gebäudeerstellung und -veräußerung die Schuld trugen. Die Profitierenden hierbei waren die Gruppe der Hausbesitzer aus geschäftlichen Rücksichten, die, wie eingangs erwähnt, sehr groß ist. Diese waren meistens seit längerer Zeit im Besitz des Hauses, so daß ihnen die Miet- und Wertsteigerungen vieler Jahre voll zugute kamen, und somit konnten diese Besitzerkategorien mit einer höheren Rentabilität rechnen. Die Besitzdauer selbst bei Häusern in Großstädten ist vor dem Kriege bei fast 50 % ziemlich lang gewesen, wie Tab. XIII (S. 259) zeigt, und es muß angenommen werden, daß sich bei diesem Besitz eine erhebliche Wertsteigerung gegenüber der Höhe des seinerzeitigen Anlagekapitals durchgesetzt hat.

Unter den gewerbsmäßigen Miethausbesitzern waren wieder die Besitzer von Häusern mit großen Wohnungen im Vorteil, obwohl der Verzinsungsprozentsatz bei solchen Objekten im allgemeinen nicht so hoch war wie bei Häusern mit ausschließlich Kleinwohnungen, für die ein bedeutend höherer Betrag an Instandsetzung- und Reparaturkosten aufzuwenden war, und bei denen auch das Verlustrisiko infolge Leerstehens von Wohnungen oder Nichteingangs der Miete entschieden höher veranschlagt werden mußte. Zudem suchte man bei Kleinwohnungshäusern auf Kosten der Qualität bei der Bauausführung Ersparnisse zu machen, um auf diese Weise wenigstens in den ersten Jahren eine annehmbare Rentabilität und somit einen hohen Kaufpreis zu erzielen. Die nachteiligen Folgen dieser Methode zeigten sich dann bereits nach wenigen Jahren, wenn die großen Reparaturen die Rentabilität wieder aufhoben. Hierin war das Klein- und Mittelhaus einem Großbau überlegen, da es vielfach oder fast ausschließlich auf Bestellung errichtet wurde und der Bauherr eine Kontrolle über Verwendung und Güte des Materials ausüben konnte und in weitgehendem Maße auch ausübte. Auch die Rentenhäuser mit Großwohnungen wurden stolzer gebaut, weil ihre Rentabilität einen größeren Spielraum bezüglich der zu verzinsenden Baukosten zuließ.

Zusammenfassend sei hier nochmal das bisher Gesagte kurz wiederholt. Bei den Kleinhausbesitzern, insbesondere bei älterem Besitzum

eine annehmbare Rentabilität, aber nicht voll ausgenutzt, da zum Teil von Mietsteigerungsmöglichkeiten nicht in vollem Umfange Gebrauch gemacht wurde und auch nicht Gebrauch gemacht werden konnte. Hier wieder ein Unterschied zwischen Stadt und Land, auf dem Lande wegen des Fehlens der treibenden Kräfte des Wohnungsmarktes geringe Mieten und mäßige Wertentwicklung. Bei den großen Häusern in den Städten schnelles Ansteigen der Mieten und Werte, deren Früchte aber infolge häufigen Besitzwechsels der jeweilige Besitzer nicht genießt, da auch die zukünftigen Mietsteigerungen im Verkaufspreise vorweg genommen wurden. Dazu die Gruppe der jeweils neu hinzukommenden Besitzer durch Erwerb von Neubauten, deren Erträge infolge gestiegener Baukosten und Bodenpreise zur Deckung der Bewirtschaftungskosten eben ausreichten und allenfalls nur einen geringen Überschuss abwarfen. Unter den Großhausbesitzern war die Lage daher besonders angespannt, da sie auf Überschüsse aus dem Hause wegen des Fehlens anderweitiger Einnahmen unbedingt angewiesen waren. Daher auch dort die besondere Art der gewerbsmäßigen Verwertung, die auf Werterhöhung hindrängte, da diese einen wesentlichen Faktor in den Kalkulationen ausmachte. Nutznießer hiervon und am günstigsten gestellt waren die Hausbesitzer aus Gründen anderweitigen wirtschaftlichen Interesses, die gewöhnlich die Häuser lange besaßen.

### Die Lage des Hausbesitzes während der Kriegs- und Inflationszeit.

Schon während der Kriegszeit haben sich die Rentabilitätsverhältnisse beim Hausbesitz wesentlich verschoben. Die den Hausbesitzern auferlegten Kündigungsbeschränkungen sowie die Bestimmungen über Zahlungsauffschub und Mietennachlaß (ein Fünftel der Miete) während des Krieges hatten vielfach die Folge, daß dadurch die Neigung der Kriegerfamilien zur Mietenzahlung auf ein Mindestmaß herabgesetzt wurde. Vielfach haben auch die Hausbesitzer von sich aus Mietherabsetzungen vorgenommen. Infolge des Ausfalls eines Teiles der Mieteneinnahmen wurden notwendige Hausreparaturen aufgeschoben, die später aber aus Materialmangel oder Mangel an Arbeitskräften unterbleiben mußten. Hier wurde bereits der Grund zum Verfall solcher Häuser gelegt, deren Besitzer aus eigenen Mitteln Reparaturzuschüsse nicht leisten konnten. Daß die Mietverluste während des Krieges groß

waren, zeigt eine Statistik des Bundes Berliner Grundbesitzervereine, wonach die Mietverluste für 1914 bei Mietern, die zum Heeresdienst eingezogen waren, 4,5 Millionen Mark, bei Mietern, die nicht eingezogen, aber infolge des Krieges mittellos geworden waren, 5,4 Millionen Mark und durch Leerstehen von Räumen 6,4 Millionen Mark betrugen. Nun war zwar das Leerstehen von Wohnungen auch vor dem Kriege eine typische Erscheinung des Wohnungsmarktes. Aber immerhin zeigen die Zahlen, daß die Mietverluste sehr groß gewesen sind, zumal da in den ersten Kriegsjahren ein übernormaler Leerwohnungsbestand zu verzeichnen war.

Während man vor 1914, abgesehen von plötzlich durch Einflüsse der Konjunkturbewegung örtlich auftretendem Wohnungsmangel, im allgemeinen von einer gewissen Gleichgewichtslage von Angebot und Nachfrage nach Wohnungen reden konnte — denn ein Leerwohnungsbestand von rund 3—4% wurde als durchaus normal angesehen —, stellte sich bereits kurz vor Beendigung des Krieges und dann immer schärfer eine Nachfrage nach Wohnungen ein, der nur ein geringes Angebot infolge der unterbliebenen Produktion während des Krieges gegenüberstand. Die Wirkung davon waren Preissteigerungen, denen man durch die bereits Mitte 1917 einzehende Mieterschutz- und Wohnungsmangel-Gesetzgebung zu begegnen suchte. Im Jahre 1918 und unmittelbar anschließend daran erging eine Gesetzgebung, die den Hausbesitz aufs schwerste beeinträchtigte und die Verfügungsgewalt über das Eigentum den Hausbesitzern fast vollständig entzog. Das durch die Einführung des allgemeinen Wahlrechtes verlorengegangene sogenannte Hausbesitzerprivileg — nach den Städteordnungen mußten die Hälfte der Mitglieder der Stadtparlamente Hausbesitzer sein — hatte ihnen die einflußreiche Stellung innerhalb von Verwaltung und gesetzgebenden Körperschaften genommen. Die Gesetzgebung wurde zum Spielball der Parteien und von der zufälligen Zusammensetzung der Parlamente abhängig. Unter dem Einfluß sozialistischer Strömungen wurde die bereits eingeleitete Gesetzgebung weiter ausgebaut, sodaß heute die freie Verfügung des privaten Hausbesitzes über sein Eigentum weitestgehend eingeschränkt ist. Es fehlte der Gesetzgebung der Gedanke, den Hausbesitz leistungsfähig zu erhalten. Drei Gesetze waren es, die zunächst in die Wohnungswirtschaft reglementierend eingriffen, nämlich das Mieterschutzgesetz, das dem Vermieter das Kündigungsrecht nahm, das Wohnungsmangelgesetz, das dem Besitzer das Verfügungss-

recht über freiwerdende Räume entzog, und das Reichsmietengesetz, das die Mietpreisfestsetzung in die Hände des Reiches legte, insofern als das Reich für die Mietpreise Mindestsätze festlegte, an die der Vermieter auf Grund einseitiger Erklärung des Mieters gebunden wurde. Von diesen Gesetzen war das letzte in Verbindung mit dem später eingegangenen Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken besonders schwerwiegend für den Hausbesitz, da diese Gesetze in die Rentabilität eingriffen.

Das Reichsmietengesetz zerlegt die Bewirtschaftungskosten des Hauses in seine Bestandteile und weist jedem Kostenelement seinen bestimmten Anteil zu. Das Gesetz basiert auf der sogenannten Friedensmiete, das heißt der Miete, die 1914 gezahlt wurde. Die Hereinnahme eines sogenannten Härteparagraphen in das Gesetz spricht für die Schwierigkeiten, die der Festsetzung der Friedensmiete entgegenstanden haben oder die dadurch entstanden sind, daß die Friedensmiete infolge Zufälligkeiten gerade zu diesem Zeitpunkt sehr niedrig bemessen war. Obwohl das Gesetz Zuschläge zur Grundmiete vorsah zum Ausgleich veränderter Verhältnisse, war diese Regelung während der fortschreitenden Inflation doch so mangelhaft, daß die Mieten in keinem Verhältnis zu den aufzuwendenden Kosten für die Unterhaltung des Hauses standen und so eine Herabwirtschaftung der Häuser auf der ganzen Linie herbeigeführt wurde. Denn auch bei den Hausbesitzern, die auf die Miete zur Besteitung des Lebensunterhaltes nicht angewiesen waren, blieben aus dem sonstigen Einkommen Mittel für die Vornahme von Reparaturen und dergleichen nicht übrig. Nach Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Nürnberg aus dem Jahre 1927 stieg die Zahl der baulichen Beanstandungen von 34% im Jahresdurchschnitt 1909—1914 auf 39% in der Zeit 1915 bis 1925 und auf 57% für 1926. Außerdem war eine Zunahme der Schwammgefahr durch baulichen Verfall der Dächer und Dachrinnen zu verzeichnen.

## Besitzwechsel und Überfremdung.

Der Umstand, daß die Miete für eine Wohnung im Jahre 1923 infolge der beispiellosen Geldentwertung nur noch einige Mark, in Gold umgerechnet, ausmachte, führte dazu, daß insbesondere der Besitz des gewerbsmäßigen Vermieterstandes und kleiner Rentner veräußert werden mußte. Bereits zu Anfang der Inflation setzte eine rege Um-

sahtätigkeit in bebauten Grundstücken ein, da man vielfach annahm, daß die Geldentwertung eine vorübergehende sei und bald wieder mit dem Eintritt normaler Verhältnisse gerechnet werden könnte. Nur aus dieser Auffassung heraus ist es zu verstehen, daß zu Anfang der Geldentwertung Häuser nicht wesentlich über dem Friedenswerte veräußert wurden und daß auch späterhin die Preise der Entwertung nur langsam folgten. Daß die Zahl der spekulativen Verkäufe hierbei einen nicht geringen Anteil hat, liegt auf der Hand, da bei der vorerwähnten Auffassung ein höherer Preis gleich Gewinn gesezt wurde, wenn auch nicht Gewinn in der Gegenwart, so doch in der Zukunft. Erst in der Spätinflation ist dieser Auffassung in eindeutigster Weise ein Ende bereitet worden, und die Verkäufe dieser Zeit sind als reine Notverkäufe zu betrachten, besonders der Rentner, die die Veräußerung des einzigen ihnen verbliebenen Wertobjektes als Ausweg aus untragbarer Not wählen mußten. Die Häuserpreise bewegten sich nach Feststellungen in Berlin zwischen 1—3 % der Friedensmiete und betrugen zu Anfang der Stabilisierung unter dem Einfluß der Zwangswirtschaft 5 % des Vorkriegswertes. Es hat sich mithin beim gewerbsmäßigen Miethausbesitz eine Umschichtung vollzogen, die man als umwälzend bezeichnen kann, aber in sozialer Hinsicht nur insofern, als an die Stelle der früheren großstädtischen Binshausbesitzer ohne Beruf oder der Rentner nunmehr Ausländer und andere nicht nur auf Hausbesitzinkommen angewiesene Personen getreten sind mit der Absicht, den Besitz entweder spekulativ zu veräußern oder heraus bei Rückkehr normaler Verhältnisse Überschüsse zu erzielen.

Nach den ersten Verwaltungsberichten der Stadt Berlin wechselten im Bezirk Treptow von insgesamt 2648 bebauten Grundstücken in der Zeit von 1920 bis 1923 2173 den Besitzer, dagegen im Bezirk Lichtenberg von 2200 bebauten Grundstücken 1160 oder rund 53 %, wovon allein 41 % an Ausländer veräußert wurden. In 16 untersuchten Städten Badens<sup>18</sup> wechselten rund 43 % aller bebauten Grundstücke nach dem 1. Juli 1918 den Eigentümer. Selbst das im Februar 1923 in Kraft getretene Preußische Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken vermochte die Überfremdung nicht ganz zu verhindern. Da sich das Interesse der Ausländer insbesondere auf hochwertige Miethäuser richtete, war gerade bei diesen Gruppen die Zahl der Erwerber groß,

<sup>18</sup> Wohnungszählung und Wohnungsbau in Baden. Bad. Statistisches Landesamt 1928.

die heute infolge des niedrigen Kaufpreises trotz der gesetzlichen Beschränkung der Mietennahmen große Überschüsse erzielen. Aber gerade der Auslandsbesitz ist dem Verfall unterworfen, da die Ausländer wenig Interesse an der Erhaltung der Häuser haben und nur viel herauszumöglichkeiten trachten durch sogenannte Hausverwaltungsgesellschaften, die nach der Inflation zahlreich gegründet wurden und hinter denen sich sehr viel ausländischer Besitz verbirgt. 1925 bestanden in Berlin<sup>19</sup> Hausbesitzgesellschaften m. b. H. mit 2655 von insgesamt 86459 Häusern. Ob diese Gesellschaften jedoch nur die Hausverwaltung für fremde Besitzer besorgten, ließ sich nicht feststellen.

Nach der Reichswohnungszählung von 1927<sup>20</sup> waren in sämtlichen Gemeinden über 5000 Einwohner von insgesamt 2,3 Millionen bebauten Grundstücken 24100 = 1,05 % im Besitz von Personen mit Wohnsitz im Ausland. Dazu kamen noch 30900 Grundstücke = 1,34 % im Besitz von ausländischen Personen mit Wohnsitz in Deutschland, wovon die Hälfte ständigen Wohnsitz in Deutschland hatten. In Berlin waren mindestens 7,5 % und im Durchschnitt aller Großstädte 2,21 % der bebauten Grundstücke im Besitz von Personen mit Wohnsitz im Ausland. Von diesen Grundstücken sind rund zwei Drittel nach dem 1. Juli 1918, also zum größten Teil während der Inflation, für einen minimalen Goldbetrag erworben worden.

Ein starker Rückfluss ausländischen Besitzes zur Realisierung der Gewinne hat sich nach der Stabilisierung bereits bemerkbar gemacht, doch dürfte ein erheblicher Teil nicht wieder in deutsche Hände zurückkommen, da er eben für die Ausländer eine gute Kapitalanlage darstellt und mit einer Aufhebung der Zwangswirtschaft und Steigerung der Gewinne gerechnet wird. Das Tempo des Rückflusses hat sich in den letzten Jahren wahrscheinlich aus diesem Grunde stark gemindert. Jedoch scheint auch die Wertzuwachssteuer ein Hemmnis für den Rückverkauf an Inländer zu sein.

## Die gegenwärtige Lage des Althausbesitzes unter der Wohnungszwangswirtschaft.

Nach der Inflation stand der Hausbesitz vor völlig veränderten Verhältnissen gegenüber der Vorkriegszeit. Die Inflation hatte eine um-

<sup>19</sup> Wirtschaft und Statistik Nr. 1. 1930.

<sup>20</sup> Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Berlin. Heft 3. 1927.

fassende Entschuldung des Hausbesitzes herbeigeführt, die aber zum Teil durch die Aufwertungsgesetzgebung wieder aufgehoben wurde. Gegenüber der Vorkriegszeit ist aber nur eine Belastung von noch nicht 25 % geblieben, wenn man die Rückzahlungen abrechnet, die vor dem Aufwertungstichtag ohne Vorbehalt erfolgt sind. Von der nach Eberstadt bestehenden Vorkriegsverschuldung von 75 Milliarden wären demnach im Höchtfalle 19 Milliarden = 25 % übergeblieben. Die dadurch eingetretene Zinsersparnis beträgt bei 4½ % 2,5 Milliarden. Zur steuerlichen Erfassung dieses Entlastungsgewinnes ist in engster Verbindung mit der Aufwertungsgesetzgebung das Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken, das in den einzelnen Ländern unter verschiedenen Namensbezeichnungen (Hauszinssteuergesetz) erscheint, ergangen, das nunmehr den Staat an Stelle der durch die Aufwertung ausgesunkenen Hypothekengläubiger setzte und ihn zum Zinseinnnehmer mache. Diese beiden Gesetze bilden eine Einheit mit dem Mieterschutzgesetz, dem Wohnungsmangelgesetz und dem Reichsmietengesetz.

Von allen diesen Gesetzen sind von entscheidendem Einfluß auf die Lage des Hausbesitzes nur das Reichsmietengesetz und das Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bzw. die auf Grund dieses Gesetzes in den einzelnen Ländern ergangenen besonderen Gesetze, da durch jenes der Ertrag der Häuser festgesetzt und durch dieses ein bestimmter Teil des Ertrages zugunsten des Staates abgezweigt wird. Die Steigerung der Mieten auf den heutigen Stand von 120 % der Friedensmiete ist allmählich erfolgt, und da dem Hausbesitzer von den Mieteinnahmen nur so viel zukommen sollte, wie er zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses notwendig braucht, ist auch der Anteil der Hauszinssteuer mehrfach geändert worden. In Preußen ging die Entwicklung so vor sich, daß dem Hausbesitzer am 1. 4. 1924 25 %, 1. 5. 1924 35 %, 1. 7. 1924 42 %, 1. 10. 1924 42 %, 1. 4. 1925 48 %, 1. 8. 1925 54 %, 1. 1. 1926 56 %, 1. 4. 1926 58 %, 1. 7. 1926 60 %, 1. 4. 1927 62 % und seit 1. 10. 1927 72 % verblieben. Aus diesem Anteil hatte er jeweils die Bewirtschaftungskosten des Hauses zu decken.

Da das Gesetz über den Geldentwertungsausgleich nur ein Reichsrahmengesetz ist und die Regelung im einzelnen, insbesondere aber die Berechnung der Steuer, entweder in Prozenten der Friedensmiete oder in Prozenten der Grundvermögenssteuer, sowie der Grad der Ausschöpfung der Steuer den Ländern überlassen blieb, ist eine erhebliche Ungleich-

heit der steuerlichen Belastung des Hausbesitzes eingetreten. Wegen der Höhe und des Anteils der Steuer an der Miete sei auf Tabelle XVI (Seite 260) verwiesen. Das hat sich besonders bei der Erhöhung der gesetzlichen Miete am 1. 4. 1927 und 1. 10. 1927 um je 10 % auf 120 % gezeigt. In Preußen wurden von den ersten 10 % dem Hausbesitzer 2 % überlassen, während man ihm die zweiten 10 % voll überließ. In Hamburg zum Beispiel bekam der Hausbesitzer insgesamt nur 4 %, in Sachsen 9 und in Bayern 7 %.

Nach dem augenblicklichen Stande verbleiben in Preußen von den 120 % Miete für den Hausbesitzer bei einer Kriegsbelastung von mehr als 60 %, wie sie ja den Regelfall bildete,

21 % für Zinsen auf das aufgewertete fremde und eigene Kapital,	
7 % für Verwaltungskosten,	
23 % für Instandsetzungskosten (17 % für laufende und 6 % für große Reparaturen),	
21 % für Betriebskosten, einschließlich je 4 % für die staatliche und gemeindliche Grundvermögenssteuer in Höhe von 100 v. H.,	
<hr/>	
72 %	
<hr/>	
48 % Hauszinssteuer,	
<hr/>	
120 % Miete.	

Will man nun prüfen, ob die dem Hausbesitz für die einzelnen Zwecke belassenen Prozentsätze der Miete ausreichen, so hat man von den vor 1914 als erforderlich anerkannten Sätzen für die Bewirtschaftungskosten auszugehen und diese mit den entsprechenden Teuerungskoeffizienten zu multiplizieren. Der Satz für Verzinsung des Eigen- und Fremdkapitals soll hierbei vorläufig übergegangen werden, da hierfür andere Bestimmungsgründe maßgebend sind.

Für Verwaltungskosten war 1914 ein Betrag von 4,44 % der Bruttomiete bei Berliner Großhäusern erforderlich. Berücksichtigt man die inzwischen eingetretene Geldentwertung, so wäre heute, da die Bruttomieten sich wenig über den Friedensstand gehoben haben, ein Satz von 6,66 % erforderlich. Der nominelle Mehrbetrag wird allgemein von den Hausbesitzern als zusätzliches Entgelt für die Mehrarbeit betrachtet, die durch die Zwangsgesetzgebung (Steuereinziehung, Einholung von Rechtsauskünften u. dgl.) entstanden ist. Es darf jedoch auch hierbei nicht vergessen werden, daß auf der anderen Seite eine Arbeits-

entlastung eingetreten ist, insofern die durch häufigen Mieterwechsel bedingte Arbeit in Fortfall gekommen ist.

Nicht ganz so einfach liegen die Dinge bei den Instandsetzungskosten. Vorgesehen ist in der Miete ein Satz von insgesamt 23 %. Gegenüber 1914 bedeutet das eine Steigerung um 128 %. Den Hauptanteil an den Instandsetzungskosten haben die Arbeitslöhne, deren Übersteuerung über 128 % hinausgeht. Die Tariflöhne weisen zwar nicht diese Steigerung auf, doch kommt hier die Steigerung der Unternehmerzuschläge hinzu. Es werden zum Beispiel für Dachdecker- und Klempnerarbeiten Stundelöhne in Rechnung gestellt, die gegenüber 1914 = 0,75  $\text{M}$  heute 2  $\text{RM}$  betragen. Die Steigerung beträgt mithin 166 %. Obwohl nicht alle zur Instandsetzung erforderlichen Materialien die gleiche Preissteigerung aufweisen, dürfte doch der in der Miete hierfür vorgesehene Anteil, soweit es sich um laufende Arbeiten handelt, nur eben ausreichen. Erschwerend kommt hinzu, daß während der Kriegs- und Nachkriegszeit bis zum Jahre 1924 für Instandsetzungszwecke Mittel entweder kaum oder gar nicht zur Verfügung gestanden haben und aus diesem Grunde notwendige Reparaturen unterbleiben mußten, deren Durchführung heute verhältnismäßig größere Kosten verursacht, da erfahrungsgemäß Reparaturen, die nicht gleich bei Entstehung eines Schadens vorgenommen werden, späterhin ungleich höhere Kosten erfordern. Wo dennoch bis zum Jahre 1924 Instandsetzungsarbeiten ausgeführt wurden, mußte Ersatzmaterial verwendet werden, das heute zum mindesten austauschungsbefürtigt ist. Auch Erneuerungsarbeiten an Stellen, wo man sich früher mit Flickarbeit durchgeholfen hatte, mußten vielfach erfolgen. Zu den sogenannten großen Instandsetzungsarbeiten fehlt es in der Regel an den nötigen Geldmitteln, da noch nicht genügend Zeit zur Aufsparung des hierfür in der Miete eingesetzten geringen Anteils verlossen ist. Im Frieden kamen solche großen Instandsetzungen alle 10—15 Jahre vor. Die Arbeiten waren in den letzten Jahren längst fällig, während für die dazu benötigten Geldmittel nur ein Einsparungszeitraum von 4—5 Jahren vorhanden war. Es mußte daher, soweit Reparaturhypotheken aus Hauszinssteuermitteln nicht zur Verfügung standen, der allgemeine Kapitalmarkt in Anspruch genommen werden. Es hat mithin ein Vorgriff auf die Mittel für zukünftige Instandsetzungsarbeiten erfolgen müssen. Da aber ein voller Ersatz des erhöhten Zinsdienstes für solche Reparaturmittel

durch Herabminderung der Hausszinssteuer nicht gewährleistet ist, tritt dies verschärfend hinzu.

Der Anteil für Betriebskosten hat gegenüber 1914 eine Steigerung von 11,6 auf 21 % erfahren, davon der Hauptposten Steuern eine Erhöhung von 6,45 auf 8 %, also um rund 25 % gegenüber einer Steigerung der gesamten Betriebskosten um rund 100 %. Die gemeindlichen Zuschläge zur Grundvermögenssteuer sind zwar im allgemeinen höher, doch können die 100% übersteigenden Zuschläge auf die Mieter umgelegt werden, weswegen auch in manchen Städten eine gesetzliche Miete von über 120 % zulässig ist. Da aber sowohl die Steuern als auch die Gebühren sowie das Wassergeld als Bestandteile der Betriebskosten von Ort zu Ort verschieden sind und auch früher verschieden waren, so kann nicht genau gesagt werden, ob der in der Miete vorgesehene Anteil hierfür im Einzelfalle ausreicht; anzunehmen ist es jedenfalls.

Für den weiterhin in der Friedensertragsrechnung enthaltenen Satz von 2 % Mietausfall und dergleichen ist in der heutigen Miete kein Raum. Im großen und ganzen ist mit wesentlichen Ausfällen heute auch nicht zu rechnen, da zwangsbewirtschaftete Wohnungen schnell wieder besetzt werden. Aber immerhin kommen Mietausfälle, wenn auch nicht in demselben Ausmaße wie früher vor, sei es aus Böswilligkeit oder Unvermögen der Mieter. Besonders in den Industriegebieten mit einer großen Zahl Arbeitsloser ist diese Erscheinung häufiger. Dem Hausbesitz ist hiergegen zwar das Mittel der Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses in die Hand gegeben, aber einmal nehmen solche Prozesse Zeit in Anspruch, und zum zweiten wird die Exmission von der Stellung von Erfahrungsraum abhängig gemacht. Hierdurch werden solche Maßnahmen in den meisten Fällen illusorisch. Ein geringer Betrag muß daher auch heute noch für Mietausfall in die Rechnung eingesetzt werden, doch ist anzunehmen, daß der Satz für Betriebskosten auch zur Besteitung solcher Ausfälle ausreicht. Auch der Posten Abschreibung ist in der gesetzlichen Miete nicht zu finden, ein Anteil dafür aber auch nicht erforderlich, da die Inflation durch Herabminderung der Schulden bereits eine Abschreibung herbeigeführt hat. Anders läge der Fall, wenn mit der jetzigen Zwangsgesetzgebung als Dauererscheinung gerechnet werden müßte und mithin die augenblicklich niedrigen Werte für die Dauer blieben. Dann wäre vielleicht in Betracht zu ziehen, einen den Verhältnissen entsprechenden Satz hierfür in der Miete bereitzustellen.

Der in der Miete enthaltene Satz für Verzinsung des Eigen- und Fremdkapitals beträgt 21 %. Bei Unterstellung einer 6 %igen Bruttomiete vom ehemaligen Haushalte stimmt diese Rechnung bei 5 % Zinsen auf das mit 25 % aufgewertete Vorkriegskapital (Eigen- und Fremdkapital). Da aber bei Erhöhung der gesetzlichen Miete von 100 % auf 110 und später auf 120 % dem Hausbesitzer in Preußen von den ersten 10 % Steigerung 2 % und die zweiten 10 % voll verblieben, während durch die Erhöhung der Zinsen für die Aufwertungshypothesen und das Eigenkapital nur 8,5 % erforderlich gewesen wären, hat er dadurch bereits eine Besserstellung gegenüber 1926 erfahren, die nach dem Willen des Gesetzgebers der Verstärkung der Betriebsmittel dienen sollte.

Die vorstehenden Berechnungen beziehen sich sämtlich auf den Normalfall bei Grundstücken mit einer Belastung von über 60 % in Papiermarkhypotheken. Das Gesetz über den Geldentwertungsausgleich wollte aber, wie es der Name bereits besagt, in erster Linie den Geldentwertungsgewinn, der durch Herabminderung der Schuldlast während der Inflation entstanden war, erfassen, wenn auch zum Teil der Werterhaltungsgewinn erfaßt wird durch Besteuerung völlig unbelasteter Grundstücke. Für die Fälle niedrigerer Vorkriegsbelastung unter 60 % des Wertes hat das Gesetz eine Steuerstaffelung vorgesehen, nach der weniger oder gar nicht belasteter Besitz nicht gleich stark erfaßt wird. Infolgedessen bleibt bei niedrigerer Belastung eine höhere Verzinsung des Eigenkapitals bzw. ein größerer Überschuß. Zum Nachweise des Überschusses sei auf die folgende Tabelle X verwiesen, in der in Spalte 2 der gesamte Aufwertungsbetrag des Eigen- und Fremdkapitals angegeben ist, da nur für diesen Betrag eine Verzinsung beansprucht werden kann. Als Wert ist ein Betrag von 100 000 RM zugrunde gelegt.

Die Erhebung der Hauszinssteuer läßt also überall da, wo die Verzinsung des Hauses im Frieden 6 % betragen hat, eine ausreichende Deckung der Bewirtschaftungskosten zu. Für einen besonderen Betrag als Sondergewinn des Hausbesitzers, wie ihn vor dem Kriege die Häuser vielfach abwarfen, bleibt nur Raum bei Häusern mit einer Vorkriegsbelastung bis zu 40 % des Wertes. Hier entspricht der Überschuß ungefähr den Vorkriegsverhältnissen, allerdings ohne Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Steuerung. Da aber das Gesetz die Möglichkeit bietet, die Höhe der Hauszinssteuer auf Antrag herabzusetzen, falls sich das Gebäude vor dem Kriege nicht mit 6 % verzinst, muß

Tabelle X.

Vorriegs <sup>1</sup> Belastung	Aufwertungs- betrag <sup>2</sup>	Kosten- beträge und Über- fluss <sup>3</sup>	Kostenbeträge und Überschüsse bei einer Friedensverzinsung von		
			6 %	7 %	8 %
ohne	I <sup>2</sup> 25 000	a)	7 200	8 400	9 600
		b)	1 250	1 250	1 250
		c)	1 380	1 610	1 840
		d)	420	490	560
		e)	1 260	1 470	1 680
		f)	900	900	900
			5 210	5 720	6 230
	II <sup>3</sup> —	g)	1 990 = 33,2 %	2 680 = 38,3 %	3 370 = 42,1 %
20 000	I <sup>2</sup> 20 000	a)	7 200	8 400	9 600
		b)	1 250	1 250	1 250
		c)	1 380	1 610	1 840
		d)	420	490	560
		e)	1 260	1 470	1 680
		f)	1 500	1 500	1 500
			5 810	6 320	6 830
	II <sup>3</sup> 5 000	g)	1 390 = 23,2 %	2 080 = 29,7 %	2 770 = 34,6 %
40 000	I <sup>2</sup> 15 000	a)	7 200	8 900	9 600
		b)	1 250	1 250	1 250
		c)	1 380	1 610	1 840
		d)	420	490	560
		e)	1 260	1 470	1 680
		f)	2 100	2 100	2 100
			6 410	6 920	7 430
	II <sup>3</sup> 10 000	g)	790 = 13,2 %	1 480 = 24,7 %	2 170 = 36,2 %
45 000	I <sup>2</sup> 13 750	a)	7 200	8 400	9 600
		b)	1 250	1 250	1 250
		c)	1 380	1 610	1 840
		d)	420	490	560
		e)	1 260	1 470	1 680
		f)	2 400	2 400	2 400
			6 710	7 220	7 730
	II <sup>3</sup> 11 250	g)	990 = 8,2 %	1 180 = 19,7 %	1 870 = 31,2 %

<sup>1</sup> Alles in RM. Friedensmark und Nachkriegsmark sind gleichge setzt. — <sup>2</sup> des b) Zinsen für den Aufwertungsbetrag an Eigen- und Fremdkapital. c) Instand- jinsteuer: bei unbelasteten Grundstücken 375 % der Grundvermögenssteuer; bei 1000 %; bei 50 000 RM 1050 %; bei 55 000 RM 1100 %; bei 60 000 RM 1150 %;

angenommen werden, daß die Mittel zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung in jedem Falle ausreichen. Dadurch, daß man der Steuer einen Vermögenssteuerwert zugrunde legte, der in der Annahme einer durchschnittlich 6 % igen Verzinsung gefunden wurde und die Steuer nicht auf die tatsächlich gezahlte Miete abstellte, hat man für die Hausbesitzer, deren Gebäude sich vor dem Kriege höher als 6 % verzinsten, eine besondere Einnahme gelassen, die mit Steigerung der

Vorkriegs <sup>1</sup> belastung	Aufwertungs- betrag <sup>1</sup>	Kosten- beträge und Über- trüff <sup>4</sup>	Kostenbeträge und Überschüsse bei einer Friedensverzinsung von		
			6 %	7 %	8 %
50 000	I <sup>2</sup> 12 500	a)	7 200	8 400	9 600
		b)	1 250	1 250	1 250
		c)	1 380	1 610	1 840
		d)	420	490	560
		e)	1 260	1 470	1 680
		f)	2 520	2 520	2 520
			6 830	7 340	7 850
55 000	II <sup>3</sup> 12 500	g)	370 = 6,2 %	1 660 = 17,7 %	1 750 = 29,2 %
		a)	7 200	8 400	9 600
		b)	1 250	1 250	1 250
		c)	1 380	1 610	1 840
		d)	420	490	560
		e)	1 260	1 470	1 680
		f)	2 640	2 640	2 640
60 000	I <sup>2</sup> 10 000	g)	6 950	7 460	7 970
		a)	7 200	8 400	9 600
		b)	1 250	1 250	1 250
		c)	1 380	1 610	1 840
		d)	420	490	560
		e)	1 260	1 470	1 680
		f)	2 760	2 760	2 760
über 60 000	II <sup>3</sup> 15 000	g)	7 070	7 580	8 090
		a)	7 200	8 400	9 600
		b)	1 250	1 250	1 250
		c)	1 380	1 610	1 840
		d)	420	490	560
		e)	1 260	1 470	1 680
		f)	2 760	2 760	2 760
	—	g)	130 = 2,2 %	820 = 13,7 %	1 510 = 25,2 %
		a)	7 200	8 400	9 600
		b)	1 250	1 250	1 250
		c)	1 380	1 610	1 840
		d)	420	490	560
		e)	1 260	1 470	1 680
		f)	2 880	2 880	2 880
		g)	7 190	7 700	8 210
			10 = 0,2 %	700 = 11,7 %	1 390 = 23,2 %

Eigenkapitals. — <sup>3</sup> des Fremdkapitals. — <sup>4</sup> a) Miete in RM von der Friedensmiete 120 %. Verzugskosten 23 %. d) Verwaltungskosten 7 %. e) Betriebskosten 21 %. f) Haus- 20000 RM Vorkriegsbelastung 62,5 %; bei 40000 RM 87,5 %; bei 45000 RM bei über 60 000 RM 1200 %. g) Übertrüff in RM und in % der Friedensmiete.

Miete absolut und relativ wächst. Wie bereits in den früheren Ausführungen dargelegt, gibt es eine ganze Anzahl von Häusern, die einen höheren Ertrag als 6 % liefern. Dies scheinen auch die Untersuchungen, die zuerst in Kiel bei 412 Miethäusern in den verschiedenen Stadtbezirken und dann auf Veranlassung des Stadttetages in verschiedenen anderen Städten und insbesondere in Düsseldorf durchgeführt wurden, zu bestätigen. In Kiel wurde mit einer durchschnittlichen 177, II.

lichen Vorkriegsverzinsung von 7,5—7,8 % gerechnet, desgleichen in Düsseldorf. Ähnlich sollen die Verhältnisse in Duisburg, Altona, Magdeburg, Halle, Barmen, Wandsbek, Essen, Stettin und Berlin gelegen haben. Für diese Städte werden nur die errechneten absoluten Überschüsse mitgeteilt ohne Angabe der Höhe der Verzinsung. Da der Erhebung die Grundvermögenssteuerwerte und die von den Mieteinzugsämtern im Jahre 1922 nach Angabe der Hausbesitzer aufgestellten Mieterverzeichnisse zugrunde gelegen haben, könnte man die Ergebnisse anzweifeln, da der Steuerwert zu niedrig sei und sich daraus der hohe Prozentsatz ergeben habe. Aber selbst wenn das zutreffen sollte, wären auch die jetzigen Hauszinssteuersätze zu niedrig, da sie auf der Grundvermögenssteuer aufzubauen, so daß dann auch mit einer Mehrerinnahme bei den Hausbesitzern gerechnet werden könnte, deren Häuser sich früher mit 6 % verzinsten. Zudem wurde der durchschnittliche Satz von 7,5 % für die Hausbesitzer in Spiel durch den Führer der Hausbesitzer-Stadtverordnetenfraktion bestätigt<sup>21</sup>. Die höhere Verzinsung ist auch einer der Gründe mit, weshalb man den Gesetzentwurf über die Gebäudeentschuldungssteuer auf der Friedensmiete als Bemessungsgrundlage aufgebaut hat. Daß aber auch Berlin unter diesen Überschüßstädten zu finden ist, muß zunächst überraschen, da hier doch der rein spekulativen Hausbesitz mit häufigem Besitzwechsel und Übertragung des Risikos auf den letzten Besitzer durch Vorwegnahme auch der zukünftigen Ertragssteigerungen im Verkaufspreise gang und gäbe war. Aber es gibt schließlich auch in Berlin eine überwiegende Anzahl von Häusern in langjährigem Besitz von Kaufleuten und Gewerbetreibenden, für die eine höhere Verzinsung unbedingt zutreffen dürfte. Einen höheren Verzinsungsatz zu verallgemeinern, dürfte zum mindesten gewagt erscheinen, da es außer den Rentenhäusern, die starkem Besitzwechsel unterlegen haben, auch noch eine Reihe von Häusern gibt, die in der letzten Zeit vor Ausbruch des Krieges errichtet wurden und bei denen unter dem Einfluß hoher Bodenpreise und Baukosten mit einem erheblichen Überschuß nicht gerechnet werden konnte. Ebenfalls dürfen besondere Überschüsse bei großstädtischem Miethausbesitz mit ausschließlich Kleinwohnungen heute im allgemeinen nicht zu erzielen sein, da diese wegen der höheren Bewirtschaftungskosten durch stärkere Abnutzung bereits vor dem Kriege eine günstige Rentabilität nicht aufwiesen. Wo diese dennoch bestand, wurde sie durch Einsparung bei den

<sup>21</sup> Zeitschrift für Wohnungswesen. 1928. S. 77.

Baukosten infolge Verwendung minderwertigen Materials erreicht, aber in einigen Jahren durch übermäßiges Anwachsen der Reparaturen wieder über den Haufen geworfen. Noch heute kann man bei einer Wanderung durch die Mietkasernenviertel Berlins die Feststellung machen, daß dies zutreffen dürfte. Der Bauzustand, sowohl was das Äußere als auch das Innere der Häuser betrifft, läßt in sehr vielen Fällen zu wünschen übrig. Der Außenputz ist bei vielen Objekten quadratmeterweise abgesunken, der Anstrich von Türen und Fensterrahmen seit Ausbruch des Krieges entweder gar nicht erneuert oder nur mit billigem und schlechtem Material. Im Inneren bietet sich in bezug auf Ausstattung dasselbe Bild: Verwahrlosung überall. Es liegt nahe, zu behaupten, der Hausbesitzer vernachlässige böswillig die Reparaturen und Instandsetzungen als Schikane dafür, daß er in der Bewertung seines Eigentums beschränkt ist. Auch solche Fälle wird es geben, doch dürfte dies nicht in großem Umfange zutreffen, wenigstens soweit es sich um Reparaturen handelt, zumal nicht bei einer solch langen Dauer. Dagegen spricht auch, daß vernachlässigte Reparaturen später nur unter verhältnismäßig größerem Kostenaufwand auszuführen sind, eine Tatsache, die jedem Hausbesitzer, auch wenn er besondere wirtschaftliche Kenntnisse nicht besitzt, geläufig ist. Es kann nicht angenommen werden, daß solche mit Reparaturen rückständigen Hausbesitzer ohne Not ihr Eigentum verfallen lassen, nur um nach außen hin zu dokumentieren, daß sie mit dem, was der Staat ihnen an Miete läßt, nicht auskommen können. Außerdem bietet § 6 Abs. 2 des Reichsmietengesetzes den Mietern die Handhabe, die Verwendung der in der Miete enthaltenen Anteile für Reparatur und Instandsetzung zu überwachen. Gerade in Häusern mit Kleinwohnungen wird man darauf achten, daß der Besitzer diese Mietanteile bestimmungsgemäß verwendet und das arbeitslose Einkommen nicht allzu groß wird, da solche Wohnungen zum größten Teil von Volksschichten bewohnt werden, die besitzfeindlich eingestellt sind. An dem schlechten Bauzustand dieser Kategorie von Häusern sind vielmehr die knappen Mittel schuld, die ohnedies noch dadurch geschrägert werden, daß in diesen Häusern auch heute noch ein Mietausfall nicht zu vermeiden ist, der durch Herabsetzung der Hausszinssteuer oder Unterstützung der Mieter nicht ganz ausgeglichen wird. Schließlich müßten dann auch die obengenannten Erscheinungen, falls sie auf eine Böswilligkeit der Vermieter zurückzuführen sind, bei Häusern mit Großwohnungen gefunden

werden, da die Besitzer dieser Häuser doch unter denselben Beschränkungen zu leiden haben und ebenso infolge der Zwangswirtschaft, wenigstens bis vor nicht allzu langer Zeit, gar kein Interesse daran hatten, nur den Mietern zu Gefallen die Gebäude instand zu setzen. Aber einmal ist die Bauausführung dieser Häuser solider und dann unterliegen sie nicht der gleichen Abnutzung, so daß aus diesem Grunde die Mittel für Instandsetzung und Reparaturen ausreichen und solche Arbeiten dort auch nicht rückständig sind.

Wie der Bauzustand der kleineren und mittleren Miethäuser auf dem Lande und in kleineren Städten zu beurteilen ist, entzieht sich meiner besonderen Kenntnis. Legt man aber zugrunde, daß diese Häuser vor dem Kriege weniger stark verschuldet waren, — Eberstadt gibt diese bekanntlich für den Westen mit 46 % an — so muß angenommen werden, daß die dem Eigentümer von der Miete belassenen Mittel ausreichen müssen, selbst bei einer angenommenen mäßigen Verzinsung des Anlagekapitals vor dem Kriege.

Das Ausmaß der erzielten Überschüsse infolge höherer Verzinsung des Hauskapitals über den beim Geldentwertungsausgleichsgesetz angenommenen Satz von 6 % hinaus ergibt die Tabelle auf S. 240/41. Festgestellt werden muß hieraus, daß die unbelastet bzw. niedrig belastet gewesenen Grundstücke bei der gesetzlichen Regelung relativ schlechter fahren. Es erzielt zum Beispiel ein Gebäude von 100000 ₩ Wert ohne Kriegsbelastung bei einer Friedensverzinsung von 7 % des Anlagekapitals rund 2,7 % des Wertes an Überschuß, während der Überschuß desselben Gebäudes bei einer Kriegsbelastung von 80 % nur 0,7 % beträgt. Legte also ein Hausbesitzer vor dem Kriege sein Vermögen von 100000 ₩ in einem Gebäude an ohne Zuhilfenahme fremder Mittel, so erhält er heute 2680 ₩ Überschuß, während er 3500 ₩ erzielen würde, wenn er sein Vermögen von 100000 ₩ in fünf Gebäuden von je 100000 ₩ Wert unter Heranziehung von 80 % fremder Mittel anlegte. Solch traurige Fälle wird es aber in der Praxis kaum geben, da Objekte von solchem hohen Werte immer mit Fremdkapital finanziert wurden. Es sollte lediglich gezeigt werden, daß die Steuer den Haushalt nicht gleichmäßig erfaßt. Der Hauptfehler der Steuer ist jedoch darin zu suchen, daß sie auf die tatsächlichen Ertragsverhältnisse keine Rücksicht nimmt und den Besitz mit stark sich abnutzenden Kleinwohnungen sowie den älteren und am meisten reparaturbedürftigen Besitz am stärksten erfaßt.

Nach alledem kann von einer allgemeinen Notlage des Hausbesitzes nicht gesprochen werden. Eine solche ist vielmehr nur dort vorhanden, wo die Verzinsung vor 1914 6% betragen hat und der Besitzer auf die Einnahme aus dem Hause allein angewiesen ist, ebenso dort, wo die Verzinsung früher zwar höher war, der Unkostenkoeffizient aber einen Anteil am Ertrage hatte, der das Verhältnis bei normal gelagerten Fällen überstieg. Obwohl hier das Gesetz steuerliche Erleichterungen vorgesehen hat, die bei eigengenügten Räumen und im Falle besonderer Notlage Platz greifen, so reichen die geringen Überschüsse kaum zum Lebensunterhalt des Hausbesitzers aus, sofern das Grundstück vor dem hoch belastet gewesen war. So kommt es auch, daß gerade in dieser Besitzkategorie die geringen Überschüsse für rückständige Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten nicht immer aufgewandt worden sind und aus diesem Grunde der Bauzustand der Häuser schlechter ist.

Andererseits kann selbst bei Häusern mit Großwohnungen heute trotz Aufhebung der Zwangswirtschaft für diese Räume von allgemein guter Lage nicht mehr gesprochen werden. Die Mieten haben sich nicht in allen Häusern dieser Art den Neubaumieten angelehen können, da ein Überangebot vorhanden ist, das naturgemäß zu Konkurrenz und Preisunterbietungen führt, zumal da die Schicht, die Mietpreise für Großwohnungen bezahlen kann, immer geringer wird. Bemerkbar macht sich auch der schlechtere Bauzustand der Altwohnungen gegenüber Neubauwohnungen, das Fehlen hygienischer Einrichtungen und sonstiger Bequemlichkeiten, wie zum Beispiel Zentralheizung und Warmwasserversorgung. Man gibt aus diesen Gründen eine große Altwohnung bei Mieterhöhungen lieber auf, wird zum Teil durch wirtschaftliche Notwendigkeit auch dazu gezwungen, als daß man eine Mieterhöhung für Altwohnungen trägt. In Frankfurt a. M. sind auf diese Weise Wohnungen schon in größerer Zahl frei geworden, man schätzt den Leerbestand auf 400 bis 500 Wohnungen<sup>22</sup> mit fünf bis zehn Zimmern. Es werden bereits Wege gesucht, wie man diesem Mangel abhelfen kann, ob man nicht Hauszinssteuermittel zum Umbau in kleinere Wohnungen bereitstellen soll. Zu diesen in Erwägung gezogenen Maßnahmen treibt die Billigkeit der Errichtung von zusätzlichem Wohnraum und insbesondere die Erhaltung der Steuerfähigkeit des Hausbesitzes, da für leerstehende Wohnungen eine Niederschlagung der Hauszins-

---

<sup>22</sup> Frankfurter Zeitung vom 23. Mai 1930. Nr. 381.

steuer erfolgen muß. In Preußen<sup>23</sup> allein sind im Jahre 1928 156 Mill. RM und im Jahre 1929 190 Mill. RM Hauszinssteuer gestundet und niedergeschlagen worden.

Beim Geschäftshausbesitz und auch beim Hausbesitz mit teilweise gewerblich genutzten Räumen ist die Lage ebenfalls nicht als allgemein verbessert zu betrachten. Es gibt heute in allen größeren Städten eine ganze Reihe leerstehender Geschäftsräume zumeist in schlechteren Lagen, da infolge der Aufhebung der Zwangswirtschaft für gewerbliche Räume allgemein das Bestreben besteht, sich eine gute Lage für den Betrieb eines Geschäftes zu sichern. Unter dem Druck dieser Nachfrage haben die Preise von Geschäftsräumen in besseren Lagen eine Steigerung, ja zeitweilig eine spekulativen Übersteigerung erfahren, die schließlich zu empfindlichen Rückschlägen geführt hat. In schlechteren Lagen sind die Besitzer immer froh, wenn sie die vor Aufhebung der Zwangswirtschaft bezogenen Mieten halten können. Die Fälle sind nicht selten, daß Hausbesitzer sogar unter diesen Satz gehen müssten, falls sie einen Mieter für die Räume finden wollten.

## Die Häuserpreise und der Grundstücksmarkt.

Die Feststellungen über die Überschüsse auch bei voll zwangsbewirtschafteten Häusern werden durch die erzielten Kaufpreise bestätigt. Unter Berücksichtigung der Zwangswirtschaft und der Kapitalmarktverhältnisse, welche letztere den Kapitalisierungsfaktor zur Feststellung des Wertes beeinflussen, müßten sich Preise ergeben, die 25% bei Grundstücken mit einer Kriegsbelastung über 60% nicht übersteigen, da nach Abzug der Unkosten und der Steuern nur eine mäßige bzw. unter den üblichen Zinssätzen liegende Verzinsung des abgewerteten Eigenkapitals verbleibt.

Die Häuserpreise betrugen nach dem Geschäftsbericht der Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken für das Jahr 1926 in Berlin: in Nebenstraßen des Ostens das 4- bis 4½fache der Friedensmiete, in Ausfallstraßen des Nordens das 5- bis 5½fache, in Nebenstraßen des Westens das 5- bis 6fache, in Hauptstraßen des Westens das 6- bis 8fache, in der Innenstadt für ältere Häuser das 8fache, in der Innenstadt für moderne Geschäftsräume das 10- bis 12fache, in Spekulationsgegenden das 15fache der Friedensmiete und darüber.

---

<sup>23</sup> Berliner Börsen-Courier 1930. Nr. 129.

Im Jahre 1927 haben sich die Preise für Häuser in Großstädten erhöht, einmal als Folge des zeitweiligen Heruntergehens der Zinssätze für langfristige Anlagen (6- und 7 %iger Pfandbrieftyp), zum andern mal infolge der Erhöhung der gesetzlichen Miete und der Lockerung der Zwangswirtschaft für gewerbliche Räume und große Wohnungen. Mit dem Wiedereintritt schlechterer Kapitalmarktverhältnisse haben dann die Preise nachgegeben, während sie jedoch in mittleren und kleinen Städten ziemlich behauptet waren.

Die Preise, wie sie oben für Berliner Verhältnisse gegeben wurden, bestätigen zugleich die früheren Ausführungen, daß der Ertrag der Häuser mit Kleinstwohnungen, die namentlich im Berliner Osten und Norden zu finden sind, Überschüsse nicht liefert, und daß daher deren Wert 25 % der Vorkriegswerte kaum erreicht. Im übrigen ist die Bewertung der Hausgrundstücke zum Teil der Ausdruck einer besseren Rentabilität, jedoch muß auch berücksichtigt werden, daß für die Bewertung nicht allein die augenblicklichen, sondern auch die zukünftigen Erträge bei einer in den Bereich der Möglichkeit zu ziehenden vollen Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft und Angleichung der Mieten an die Neubaumieten maßgebend sind und schließlich auch der vorhandene Sachwert Berücksichtigung findet. Aus Berichten von Immobilienfirmen ist zu entnehmen, daß beim Kauf eines Miethauses Voraussetzung fast immer der Nachweis einer Rente ist.

Ein breiter Grundstücksmarkt ist in den letzten Jahren nicht vorhanden gewesen, vielmehr haben sich die Umsätze trotz vorhandenen Angebotes in mäßigen Grenzen gehalten. Der Grund hierfür ist vor allen Dingen in den unsicheren Rechts- und Ertragsverhältnissen, aber auch in den ungünstigen Kapitalmarktverhältnissen zu suchen. Weiterhin ist mitbestimmend hierfür die fehlende Kaufkraft der Bevölkerung und der hohe effektive Zinssatz für langfristige Anlagen, der einen Kapitalisierungsfaktor bedingt, mit dessen Feststellung die Hauspreise für den Anbietenden keinen Anreiz zur Veräußerung geben. Wenn bei manchen Käufen keine Rentabilität sichtbar ist, so müssen diese als reine Spekulationskäufe angesehen werden, falls es sich nicht um Erwerbungen aus geschäftlichen Rücksichten handelt, um in den Besitz einer geeigneten Stätte zur Ausübung eines Gewerbes zu gelangen.

Mit diesen tatsächlich erzielten Preisen ist der sogenannte „Einheitswert“, der für das Jahr 1928 um etwa 30 % erhöht wurde, in Kollision gekommen. Da dieser Wert aber der Steuerbemessung für den

Hausbesitz zugrunde gelegt wird, sind zahlreiche Klagen der Hausbesitzer hierüber laut geworden, auf Grund deren eine Nachprüfung der Werte erfolgte. Es wurde eine Kaufpreisstatistik aus verschiedenen Teilen des Reiches unter Zugrundelegung der tatsächlichen Käufe in 16 Landesfinanzamtsbezirken aufgemacht, die sich auf die Zeit vom 1. Juli 1927 bis 31. Dezember 1928 erstreckte. Danach liegen die Einheitswerte im Durchschnitt unter den Kaufpreisen und betragen etwa 85—88% derselben. In den einzelnen Teilen des Reiches liegen die Verhältnisse sehr verschieden. Es betrugen zum Beispiel die Einheitswerte im Landesfinanzamtsbezirk Stuttgart 58,71%, in Bremen 64,72%, in den Landesfinanzamtsbezirken Brandenburg 70,93%, Köln 76,7%, Nürnberg 77,9%, in Berlin dagegen 101,8%. Es kommt hierin mittelbar zum Ausdruck, daß dort die Verkaufspreise und mithin auch die Rentabilität der Häuser günstiger sind, wo die Hauszinssteuer einen nicht so hohen Anteil an den Mieteinnahmen hat (§. Tabelle XVI). Dementsprechend müßten auch die Preise in den anderen Ländern mit niedrigen Hauszinssteueranteilen höher sein, zumal sich bei der Bearbeitung der Kaufpreisstatistik ergeben hat, daß sich die Verkaufspreise in mittleren und kleineren Städten den Vorkriegswerten mehr genähert haben. Es bestätigt sich hiernach, daß im allgemeinen auch die Rentabilität des Kleinhäuses nicht als schlecht bezeichnet werden kann. Gleichzeitig ist die Preisstatistik ein Beweis dafür, daß in Berlin sehr viel unrentable Objekte vorhanden sind, da dort die Kaufpreise die Einheitswerte vielfach nicht erreichen. Daß die Steuerwerte sich dem einzelnen Fall nicht anpassen noch auf Besonderheiten Rücksicht nehmen können, liegt auf der Hand. Es wird daher immer Fälle geben, in denen die Einheitswerte erheblich über den tatsächlich erzielten Preisen liegen und aus diesem Grunde eine höhere Besteuerung der betreffenden Hausbesitzer erfolgt, als sie nach den Ertragswerten gerechtfertigt wäre.

Ob die Überschüsse, die ein Teil der Hausbesitzer bezieht, gerechtfertigt sind, soll hier nicht untersucht werden. Es sei nur bemerkt, daß die Rente heute bei den während der Inflation erworbenen Grundstücken, deren Zahl sehr groß ist, infolge des geringen Kaufpreises, um den solche Gebäude erworben wurden, verhältnismäßig hoch ist. Zumeist beziehen diese Rente zufällige Besitzer, die unter normalen Umständen vielleicht nie daran gedacht hätten, Hausbesitzer zu werden, und die nur der Flucht in die Sachwerte ihren Besitz verdanken. In-

sofern hat man bei diesem Besitz einen gerechten Ausgleich geschaffen, als nach § 4 Abs. 6 der H.B.St.B. die Staffelung der Steuersätze nicht anzuwenden ist, falls das Eigentum am Grundstück in der Zeit nach dem 31. Dezember 1919 bis zum 15. November 1923 durch Kauf zum Goldpreise von nicht mehr als 50% des Friedenswertes erworben wurde. Ausgenommen hiervon ist der Erwerb innerhalb bestimmter Verwandtschaftskreise sowie Grenz-, Auslands- und Kolonialdeutscher. Von den obengenannten Grundstücken wird demnach der Höchstsatz der Hauszinssteuer erhoben.

Des weiteren sei zur Beantwortung der Frage nach der Berechtigung der Überschüsse darauf hingewiesen, daß bei Beurteilung dieser Frage nicht vergessen werden darf, daß der Hausbesitz während der Kriegszeit auf einen erheblichen Teil seiner Einnahmen verzichten mußte und während der Nachkriegszeit, als die Festsetzung der Mietpreise in den Händen der Mieteinigungsämter lag, die den durch die Entwertung geschaffenen Verhältnissen, wenn überhaupt, so nur sehr langsam und nicht ausreichend gerecht wurden, ein Entgelt für die Zurverfügungstellung von Wohnraum fast gar nicht erhielt. Offen bleibt hierbei die Frage, ob man dem Hausbesitz für das entsprechend abgewertete Eigenkapital eine den Verhältnissen Rechnung tragende Verzinsung zuerkennen könnte. Allem Anschein nach wird diese Frage 1932 mit dem Fälligwerden der Aufwertungshypothesen ihre Erledigung finden, da dann auch den Aufwertungsgläubigern eine zeitentsprechende Verzinsung zuerkannt wird. Selbstverständlich darf dann der Hausbesitzer in bezug auf Verzinsung seines Eigenkapitals nicht schlechter gestellt sein.

### Die Neuverschuldung des Althausbesitzes.

In diesem Zusammenhang sei noch ein kurzer Blick auf die Neuverschuldung des Althausbesitzes getan, worüber jedoch genaue statistische Unterlagen nicht vorhanden sind. Infolge der teilweisen Wegsteuerung der Mieten hat auch die Beleihungsgrenze für Altbauten erniedrigt werden müssen, und zwar so weit, wie der Hausbesitz aus den ihm verbleibenden Einnahmen neu aufgenommenes Hypothekenkapital verzinsen kann. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein dauernder Ertrag, der zur Zeit nicht unbedingt gewährleistet ist, da jederzeit bei anderer Zusammensetzung der gesetzgebenden Körperschaften ein Eingriff in die Ertragsverhältnisse erfolgen kann. Außerdem wirkt sich bei

angespannten Ertragsverhältnissen jede auch geringe Erhöhung der Lasten um so stärker aus, sodaß bei Beleihungen Vorsicht geboten ist. Die Beleihungsfähigkeit ist naturgemäß je nach den verschiedenen bereits erörterten Ertragsverhältnissen durchaus nicht gleich. Bei normalverzinslichen Gebäuden (6%), die nach der auf Seite 241 befindlichen Tabelle einen Überschuß nicht liefern, ist eine Beleihungsmöglichkeit überhaupt nur dann gegeben, wenn der Hausbesitzer in der Lage ist, auf die Verzinsung des Eigenkapitals und den Anteil für Verwaltungskosten sowie der Instandsetzungskosten, falls sich das Gebäude in einem guten Zustand befindet, zu verzichten. Aus diesen Gründen werden die Gebäude eine hohe Neuverschuldung aufweisen, deren Besitzer sichere Nebeneinnahmen aus sonstiger beruflicher Tätigkeit beziehen oder denen eine geringe Kriegsbelastung genügend Spielraum für die Verzinsung der Neuverschuldung ließ, ebenso solche Häuser, deren Ertrag 6% übersteigt. Jedoch wird die Verschuldungsmöglichkeit nicht in allen Fällen ausgenutzt sein, da es keinem Hausbesitzer einfallen wird, ohne Not die billigen Aufwertungshypothesen abzustoßen, da deren Ablösung bei einer Neuverschuldung Voraussetzung ist.

Die Neuverschuldung hat vornehmlich entweder zur Beschaffung von Betriebskapital für einen Gewerbebetrieb des Hausbesitzers oder aber zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten stattgefunden. Die Höhe derselben ist in vielen Fällen über die Grenze von 12% des Kriegswertes nicht wesentlich hinausgegangen, jedoch dürfte der Durchschnitt höher liegen, und in besonders günstigen Fällen dürften erheblich über diesen Satz hinausgehende Hypothesen gewährt worden sein. Die Hypothekeninstitute haben sich in bezug auf die Beleihungshöhe Beschränkungen auferlegen müssen, da sie sonst Gefahr liefern, im Falle der Unmöglichkeit der Zinszahlung seitens des Schuldners das Gebäude in der Zwangsversteigerung selbst übernehmen zu müssen, und dann das unrentable Objekt ihnen selbst zur Last fiel. Die Sparkasse der Stadt Berlin<sup>24</sup> hat seit 1924 bis 31. März 1929 an Hypothesen auf Mithäuser 1047 mit einem Betrage von 57 Mill. RM gewährt. Der Durchschnittsbetrag war also rund 5400 RM, in Unbetracht der Größe Berliner Häuser ein äußerst geringer Betrag, zumal wenn man die Zahlen des gleichen Institutes für Neubauhypothesen dagegen hält mit 787 Stück und einem Gesamtbetrage von 78,8 Mill. RM. Will man ein

---

<sup>24</sup> Amtsblatt der Stadt Berlin Nr. 17 vom 28. April 1929.

ungefähres Bild von dem Gesamtumfang der Neuverschuldung des Althausbesitzes gewinnen, so könnte man folgende Berechnung aufmachen. Nach Schätzung betrug der Zugang an Wohnungsbauhypotheken seit der Stabilisierung bis Ende 1929, wie aus Tab. XI (S. 258) ersichtlich ist, insgesamt 3969 Mill. RM. Der Bestand an städtischen Hypotheken (vgl. Tab. XII S. 258) betrug Ende 1929 insgesamt 6568 Mill. RM; es bleibt also nach Abzug der Neubauhypotheken ein Betrag von rund 2600 Mill. RM. Von diesem Betrag sind noch die Hypotheken auf gewerbliche Grundstücke abzuziehen, die in dem Gesamtbestand der Institutshypotheken enthalten sind, deren Höhe sich aber mit einiger Bestimmtheit nicht angeben lässt. Immerhin zeigen die Zahlen, daß die Neuverschuldung bereits wieder einen erheblichen Umfang angenommen hat. Nach Untersuchungen in Düsseldorf beträgt sie bei reinen Wohngrundstücken fast 100% der Aufwertungshypotheken, die auf diesem Besitz lasten.

Die Grenze der Verschuldung unter den gegenwärtigen Ertragsverhältnissen scheint nach übereinstimmenden Berichten der privaten Hypothekenbanken erreicht zu sein, da diese trotz der Neuartigkeit des Geschäfts zur Neubaufinanzierung seit geraumer Zeit übergegangen sind. Das Fehlen geeigneter Altobjekte zu Beleihungszielen hat hierzu die Veranlassung gegeben. Nach einer Denkschrift des Instituts für Konjunkturforschung sind auf Umfrage bei Hypothekenbanken Neubauhypotheken seitens dieser Institute in größerem Umfange erst 1927 gewährt worden.

Eine Einengung der Lage des Hausbesitzes erfolgt durch die Höhe der Neuverschuldung, sofern es sich nicht um Reparaturhypotheken handelt, in den meisten Fällen nicht; denn in erster Linie dienen diese Hypotheken anderen werbenden Zwecken, sodaß die Ausbringung der Zinsen nicht aus den beschränkten Einnahmen des Hauses vorgenommen werden muß, vielmehr aus den Erträgen des Betriebes, in dem das Kapital werbend angelegt wurde. Sehr oft bedeutet eine solche Verschuldung eine Erleichterung der Lage, da über die notwendige Verzinsung hinaus noch ein weiterer Ertrag erzielt wurde. Dasselbe trifft zu bei Neuverschuldung zwecks Schaffung von neuem Wohnraum durch Aufstocken oder Umbauten, da solche Räume nicht der Zwangswirtschaft unterstellt sind. Wo die Hypotheken zu Reparaturzwecken aufgenommen wurden, belastet der Zinsdienst nur insofern den Hauseigentum, als ein Zinssatz durch Herabsetzung der Hauszinssteuer nicht erfolgt. In den

meisten Fällen kann jedoch die Vergewisserung über den Zinsertrag als Voraussetzung für die Aufnahme von Reparaturhypotheken auf dem freien Kapitalmarkt angesehen werden, da die Reparaturen sonst, außer in Fällen der Gefahr, für den Hausbestand unterblieben wären.

## **Das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern.**

Daß die Hausbesitzer sich mit erdenklichstem Eifer gegen die Zwangsgesetzgebung wenden und auf deren Beseitigung hinarbeiten, kann nicht wundernehmen; denn sie bedeutet, wie vorstehende Ausführungen gezeigt haben, eine tiefgreifende Beschränkung der Ertragswirtschaft, die stellenweise einer völligen Konfiskation des Überschusses, der vor dem Kriege erzielt worden ist, gleichkommt. Das Maß der Erbitterung ist zu verstehen, wenn der Hausbesitzer zusehen muß, wie enorme Abstandsummen für Überlassung des Wohnraumes seitens der bisherigen Mieter an andere gezahlt und wie aus der Untervermietung überflüssiger Räume Erträge erzielt werden, die die Wohnungsmiete oft übersteigen. Er muß zusehen, wie sich andere auf seine Kosten bereichern, während ihm die Rente in vielen Fällen vollkommen entzogen wird. Es sind dies zu bekannte Tatsachen, als daß sie näher belegt werden müßten. Eine teilweise Entziehung der Rente mag in sozialem Interesse und aus Rücksicht auf die Auslandskonkurrenzfähigkeit unserer Wirtschaft infolge der mit einer Mieterhöhung zusammenhängenden Lohnfrage zur Zeit angebracht sein, aber als Dauerzustand läßt sich eine völlige Beseitigung der Rentabilität der Hauswirtschaft nicht halten. Schließlich gewährt ja auch jede andere Anlage arbeitsloses Einkommen, das zwar in gewisser Weise steuerlich erfaßt, aber doch nicht in der Weise beseitigt wird wie beim Hausbesitz. Nur die Erwartung besserer Zeiten und die geringen Kaufpreise haben es bei einem großen Teil des Besitzes bisher verhindert, daß dieser veräußert wurde und für das freiwerdende Eigenkapital eine einträglichere Anlage gesucht wurde. Die fehlende Käuferschicht am Markt für städtischen Altbesitz zeigt, daß die Lage des Hausbesitzes zum großen Teil nicht als besonders gut anzusprechen ist.

Das Verhältnis von Vermieter und Mieter, das bereits vor dem Kriege, wenigstens soweit es den gewerbsmäßigen Vermieter betraf, nicht immer gut gewesen ist, hat in der Nachkriegszeit eine weitere Verschärfung erfahren. Die große Masse von Mietern sah und sieht

auch heute noch in dem Hausbesitzer nur den Mann, der am Ersten eines jeden Monats erscheint, um die Mieten zu kassieren. Vor dem Kriege kam noch hinzu, daß der Hausbesitzer günstige Konjunkturen zu Mietsteigerungen ausnutzte. Selbst wenn diese Steigerung nicht denselben Grad aufwies wie die Steigerung der Preise anderer Artikel, so wurde sie doch stärker empfunden, da die Berechnung auf einen längeren Zeitraum erfolgte und somit die Höhe des Aufschlages besonders in die Augen fiel.

Unter dem Schutze des zugunsten des Mieters aufgehobenen freien Verfügungsschutzes des Hausbesitzers über sein Eigentum hat sich das gespannte Verhältnis vom Mieter zum Vermieter verschärft, einerseits darin begründet, daß infolge der Sicherheit vor Errmission nun viele Mieter gern dem Hausbesitzer ihre Macht fühlen lassen, andererseits aber auch darin, daß viele Hausbesitzer Instandsetzungsarbeiten und Reparaturen nur insoweit ausführen, als es unbedingt notwendig ist, und auf besondere Wünsche der Mieter nicht eingehen. Sie sagen sich: wenn der Mieter ungezeitgemäß billig wohnt und der Staat sich an den Einnahmen so stark beteiligt, seien wir keine Veranlassung, mehr machen zu lassen, als uns vorgeschrieben wird. Ein darüber hinausgehendes Interesse kann der Vermieter nicht haben, da er einen Verlust der Mieter nicht zu fürchten braucht. Besonders kraß liegen diese Dinge beim ausländischen Besitz, der vielfach sogenannten Hausverwaltungsgesellschaften zur Bewirtschaftung übergeben ist. Schon das Unpersönliche des Mietverhältnisses führt hier zu besonderen Unzuträglichkeiten, vor allen Dingen aber das Bestreben der ausländischen Besitzer, aus dem Hause möglichst viel herauszuwirtschaften.

Berührte Vorstellung von den Einnahmen der Hausbesitzer auf der Mieterseite sind auch vielfach der Unlaß zu Neubereichen gewesen, da übersehen wird, daß die Miete nur zum Teil in die Tasche der Hausbesitzer fließt, dieser gewissermaßen als Steuereinnehmer für den Staat fungiert. Es sind vor allen Dingen die zahlreichen Mietervereine, die tagtäglich an Hand von Beispielen der Masse der Mieter immer und immer wieder vorrechnen, daß der Hausbesitz heute schon wieder ungeheure Summen verdient. Demgegenüber ist darauf hinzuweisen, daß trotz Einzelbeispielen, selbst wenn eine größere Zahl zur Verfügung steht, keineswegs für das Gros der Hausbesitzer ein bedeutender Überschuß bleibt. Die komplizierten Zusammenhänge und Verschiedenheiten selbst innerhalb homogener Besitzgruppen werden hier nicht genug be-

rücksichtigt; ihre Kenntnis darf bei den meisten Mietern auch kaum vorausgesetzt werden. Zu verstehen ist schließlich schon, daß man die wenigstens für den Mieter Vorteile bringende Einrichtung der Zwangsgesetzgebung verewigen und gern Mietpreise behalten möchte, die tief unter dem Kriegsverhältnis zu den Einnahmen der Mieter stehen.

Die mißlichen Verhältnisse zwischen Mieter und Vermieter dürfen jedoch nicht verallgemeinert werden; denn es gibt auch heute noch viele Hausbesitzer, die mit den Mietern gut auskommen.

## Die Regelung der fälligen Aufwertungshypothesen.

In Kürze wird der Kampf der Parteien von neuem beginnen im Zusammenhang mit der jetzt schwelenden Frage der Regelung wegen der Fälligkeit der Aufwertungshypothesen. Für die Mieter infofern, als Hand in Hand mit der Heraufsetzung des Zinssatzes für die Aufwertungshypothesen eine Erhöhung der gesetzlichen Miete erfolgen muß. Für die Hausbesitzer ist die Regelung dieser Frage ebenfalls von einschneidender Bedeutung, aber nicht allein für diese, sondern für die gesamte Wirtschaft, insbesondere für die Bauwirtschaft. Von den Milliardenbeträgen der Aufwertungshypothesen wird ohne Zweifel ein erheblicher Teil, insbesondere soweit Rentner und dergleichen in Frage kommen, fällig gemacht werden, der dem Konsum zugeführt wird. Da dieser Betrag aber durch anderweitige Hypothesen ersetzt werden muß, dürfte hierdurch bei den allgemein engen Kapitalmarktverhältnissen für die Bauwirtschaft ein nicht zu deckender Fehlbetrag entstehen. Über die Wohnungsbauwirtschaft bekommt dann diese Frage wieder Bedeutung für den Altbesitz, da von dem Tempo der Beseitigung der Wohnungsnot schließlich auch die Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft abhängig ist. Für die Wirtschaft ist die Regelung der Aufwertungsfrage infofern von Bedeutung, als sich hier die Erhöhung der Mieten lohnpolitisch auswirken muß und sie dadurch vor neue Rentabilitätsfragen gestellt wird. Es kommt hier so recht die enge Verbundenheit aller Wirtschaftszweige zum Ausdruck. Man muß nach der augenblicklichen Lage der Dinge an einen circulus vitiosus glauben, da jede Regelung dieser Frage, sei es durch Vorteile auf der einen, sei es der anderen Seite, eine Belastung anderer Wirtschaftszweige herbeiführt; es fragt sich nur, wer letzten Endes der Hauptleidtragende ist.

Nachdem diese Vorbemerkungen vorweggenommen sind, soll auf die eigentliche Aufwertungsfrage eingegangen werden. Dem Hausbesitz

droht durch das gleichzeitige Fälligwerden der Aufwertungshypothesen zum 1. Januar 1932 mit Rücksicht auf die zurzeit angespannte Kapitalmarktlage eine Gefahr, die immerhin ernst zu nehmen ist. Es kann nicht angenommen werden, daß infolge der Kapitalarmut Deutschlands und der überaus langsamem Kapitalneubildung 1932 mit wesentlich veränderten Verhältnissen zu rechnen ist. Die Schätzungen über die Höhe des Betrages der Aufwertungshypothesen gehen erheblich auseinander und schwanken zwischen 4—16 Milliarden RM. Die Summe von 16 Milliarden RM dürfte jedoch zu hoch gegriffen sein, da bereits eine Reihe von Hypotheken vor dem Aufwertungsstichtag, dem 15. Juni 1922, zurückgezahlt worden sind und auch vom Gläubiger ohne Vorbehalt angenommen wurden, sodaß eine Aufwertung für diese nicht mehr in Frage kommt. Außerdem dürfte ein nicht geringer Betrag infolge Ablösung bei Neubeschuldigung verschwunden sein. Auf der Tagung des Reichsverbandes deutscher Immobilienmakler im August 1929 nahm man an, daß bereits 70—75% des städtischen Hausbesitzes mit Goldhypotheken neu verschuldet sei, in diesem Maße also die Aufwertungslasten abgelöst sein müßten<sup>25</sup>.

Auch durch die Umschuldungsaktion verschiedener Hypothekenbanken wird ein kleinerer Betrag von Aufwertungshypothesen abgelöst sein, da der Umtausch der Liquidationspfandbriefe in 8%ige Goldpfandbriefe kurzmäßig starken Anreiz bot. Heft 9 von „Wirtschaft und Statistik“ von 1929 führt hierzu aus, daß zu einem großen Teile Liquidationspfandbriefe anlässlich einer Neubeteiligung und gleichzeitiger Umwandlung der Aufwertungshypothesen aus dem Verkehr gezogen seien.

Aber selbst bei Annahme von nur 4 Milliarden noch bestehender Aufwertungshypothesen ist das ein Betrag, der bisher, auch unter Einschluß der zum Neubau verwendeten Hausszinssteuermittel, aus dem Kapitalmarkt in keinem Jahr hat aufgebracht werden können. Mit umfangreicher Rücklagenbildung in Betracht des bevorstehenden Fälligkeitstermins kann beim Hausbesitz im allgemeinen nicht gerechnet werden, da selbst dort, wo höhere Überschüsse erzielt wurden, diese zum größten Teil für gründliche Instandsetzung der Gebäude bzw. zur Besteitung des Lebensunterhaltes der Besitzer dienen müssen. Wenn auch hier und da die Möglichkeit zur allmählichen Abtragung der Aufwer-

---

<sup>25</sup> Zeitschrift des Reichsverbandes Deutscher Immobilienmakler vom 21. September 1929.

tungshypothesen gegeben gewesen wäre, so dürfte das kaum geschehen sein, da infolge der niedrigen Verzinsung der Aufwertungshypothesen der Anreiz dazu fehlte. Dieser Umstand hat auch dazu geführt, daß Umwandlungsmöglichkeiten nicht voll ausgenutzt wurden und so 1932 mit einem umfangreichen Kreditbedarf gerechnet werden muß, sofern nicht Abmachungen über das Stehenlassen der Aufwertungshypothesen zu zeitgemäßen Bedingungen getroffen werden. Hierbei kann es sich jedoch in der Hauptsache nur um Institutshypothesen handeln, da private Gläubiger sich wohl kaum zur Belassung entschließen dürften, sei es aus Not (Rentner), sei es als Vergeltungsmaßnahme für die erlittenen Verluste, denn man misst vielfach dem Hausbesitzer selbst die Schuld hieran bei. Ein gangbarer Ausweg scheint nunmehr gefunden zu sein, indem der Gesetzgeber den Weg eines allgemeinen Moratoriums verließ und sowohl für Gläubiger als auch für Schuldner eine Kündigungsmöglichkeit schuf. Durch die Erhöhung der Verzinsung hat man den Weg für das Stehenlassen eines großen Teiles der Aufwertungshypothesen freigemacht, doch ist die Gefahr bei weitem nicht beseitigt. Nicht nur die Fälligmachung, sondern auch die Erhöhung der Verzinsung wird den Hausbesitzer erheblich belasten. Noch ist der Gesetzentwurf nicht verabschiedet, doch ist aller Voraussicht nach damit zu rechnen, daß die Verzinsung dem seinerzeit geltenden Zinsfuß angepaßt wird. Ohne Gewährung eines Äquivalentes können die Hausbesitzer nicht auskommen, da sonst die Erhöhung der Lasten für viele zur Katastrophe führen muß. Es knüpft sich hieran die Frage, ob eine Mieterhöhung für die breiten Schichten der Bevölkerung tragbar ist, oder ob im Falle einer Lohnerhöhung die Wirtschaft nicht zu sehr beeinträchtigt wird in ihrer Konkurrenzfähigkeit mit dem Auslande. Aber diese Fragen stehen hier nicht zur Erörterung.

Zur Überwindung der durch das Fälligwerden der Aufwertungshypothesen entstehenden Schwierigkeiten hat die Hausbesitzerorganisation bereits von sich aus Maßnahmen getroffen, indem das Hausbesitzerbankinstitut, die Hauptbank für Hypothekenschutz, diesen Aufgaben dienstbar gemacht wurde. Dieses Institut hat bereits Verhandlungen mit Gläubigerinstituten wegen des Stehenlassens von Aufwertungshypothesen geführt, die zum größten Teil Erfolge gezeitigt haben. Auch sind Beziehungen zum Ausland geknüpft worden zwecks Hergabe von Mitteln zur Ablösung von Aufwertungshypothesen. Für den gleichen Dienst werden auch wohl die übrigen Hypothekeninstitute,

die dem Hausbesitz nahestehen bzw. deren Aktienmehrheit Hausbesitzervereinen gehört, herangezogen werden. Da aber das einzige wirksame Mittel in dieser Lage die Aufhebung der Zwangswirtschaft ist, wenden sich die Organisationen der Hausbesitzer bereits seit Bestehen der einzelnen Gesetze mit Nachdruck gegen diese. Die Angriffe richten sich besonders gegen das Reichsmieten- und Mieterschutzgesetz. Da der Wegfall der Hauszinssteuer an die Voraussetzung gebunden ist, daß eine Wohnungsnot nicht mehr besteht, so arbeitet man zunächst an der Beseitigung dieser Gesetze, da durch deren Wegfall der Weg für eine Steigerung der Miete freigemacht wird. Hiervon erwarten die Hausbesitzer ein Zusammenrücken der Bevölkerung und eine Einschränkung des Wohnungskonsums auf das Maß des wirtschaftlich Tragbaren. Sie nehmen an, daß damit eine Beseitigung der Wohnungsnot erfolgt und dem Fallenlassen auch der landesrechtlichen Miet- und Hauszinssteuergesetze Hindernisse nicht mehr entgegenstehen. Man ist sich anscheinend nicht klar darüber, daß die öffentliche Finanzwirtschaft sich so auf die Einnahmen aus dem Hausbesitz eingestellt hat, daß in absehbarer Zeit auf diese Einnahmen nicht wird verzichtet werden können.

Übergangsbestimmungen zur reibungslosen Liquidierung der Zwangswirtschaft hält man aber auch in Hausbesitzerkreisen für erforderlich. Damit die Aufhebung der Zwangsgesetze, die zum Teil schon durch zahlreiche Lockerungsverordnungen erfolgt ist, nicht sabotiert wird, haben die Hausbesitzerorganisationen Richtlinien für die Erhöhung der Mietpreise erlassen und auch private Ausgleichstellen geschaffen.

Durch die Zwangswirtschaft haben sich Zustände herausgebildet, die nicht nur bei den Hausbesitzern, sondern auch bei den Mietern als drückend empfunden werden. Erinnert sei nur an die Notwendigkeit des Zusammenwohnens mit unverträglichen Mietparteien und an das System des Wohnungsverkaufs durch Forderung hoher Abstandssummen. Infolge der niedrigen Mietpreise entfällt der Anreiz, das Wohnbedürfnis auf das notwendige, wirtschaftlich unumgängliche Maß herabzusetzen. Jedoch hat diese Seite des Problems auch eine soziale Bedeutung, sodaß eine völlige Löschung der bisherigen Bestimmungen ohne Schaffung von Ausgleichsmöglichkeiten zu Beeinträchtigungen führen wird. Günstige Wirkungen würde aber offenbar die Beseitigung der Wohnungszwangswirtschaft mit sich bringen durch Wiederherstellung der Freizügigkeit, die jetzt in weitestem Maße eingeschränkt ist. Es könnte sich dann ein Ausgleich und eine wirtschaftliche und zweckchristen 177, II.

mäßige Verteilung der Arbeitskräfte vollziehen, unter deren Unmöglichkeit die Wirtschaft heute leidet. Auf die Vorteile einer Beseitigung der Wohnungszwangswirtschaft haben die Hausbesitzer in zahlreichen Eingaben hingewiesen, und es kann angenommen werden, daß ein Teil des Erfolges, daß nämlich die Verlängerung der Zwangsgesetze nur um ein Jahr erfolgte, auf das Konto der Aufklärungsarbeit der Hausbesitzerorganisationen zurückzuführen ist.

### Anhang.

**Tabelle XI. Zugang an Wohnungsbauhypothesen in Millionen RM (Schätzungen).**

	1924 <sup>1)</sup>	1925 <sup>1)</sup>	1926 <sup>1)</sup>	1927 <sup>2)</sup>	1928 <sup>2)</sup>	1929 <sup>2)</sup>
Hypothesen-Banken . . . . .	17	60	140	245	370	250
Öffentlich-rechtl. Kreditinstitute	9	25	88	123	290	130
Sparkassen . . . . .	32	117	323	590	610	550
	58	202	551	958	1270	930

<sup>1)</sup> Spalte 1—3 aus der Denkschrift des Instituts für Konjunkturforschung über die Finanzierung des Wohnungsbauens.

<sup>2)</sup> Vierteljährshefte des Instituts für Konjunkturforschung, Heft 4, 1930, S. 20.

**Tabelle XII. Bestand an städtischen Hypothesen<sup>1)</sup> und Kommunaldarlehen (Neugeschäft) in Millionen RM<sup>2)</sup>.**

	1924	1925	1926	1927	1928	1929 <sup>3)</sup>
Hypothesen-Banken	185,5	454,5	1241,1	2054,2	2834,2	2260,9
Öffentl. = rechtliche Kreditinstitute .	38,5	136,3	362,6	587,3	938,8	1132,1
Sparkassen . . .	62,1	297,6	753,5	1596,8	2432,1	3175,0
						6 568,0

<sup>1)</sup> Einschließlich Hypothesen auf gewerblich genutzte Grundstücke.

<sup>2)</sup> Vierteljährshefte des Instituts für Konjunkturforschung, Heft 4, 1930, S. 17.

<sup>3)</sup> Vorläufige Ergebnisse.

Tabelle XIII. Von 1000 bebauten Grundstücken waren im Eigentum desselben Besitzers (1910).

	30 und mehr	20—30	10—20	5—10	0—5 Jahre
Altona . . . . .	91	148	242	213	306
Berlin . . . . .	237		250	220	293
Berlin-Wilmersdorf . . . .	8	25	155	265	547
Berlin-Charlottenburg . . .	22	62	200	258	458
Berlin-Neukölln . . . .	17	33	131	261	558
Breslau . . . . .	89	85	233	268	325
Chemnitz . . . . .	59	142	231	209	359
Köln . . . . .	75	112	219	273	321
Düsseldorf . . . . .		452		236	312
Görlitz . . . . .	119	115	327	189	250
Hamburg . . . . .	67	131	212	215	375
Kiel . . . . .		343		293	364
Lübeck . . . . .	96	143	281	200	280

Tabelle XIV. Der bebaute Grundbesitz in Frankfurt am Main<sup>1)</sup>.

	Besitzer %	Grundstücke %	Summe der Ertragswerte
			%
Landwirte, Gärtnere, Fischer . . . . .	8,1	7,1	2,0
Steinmehlen, Häfner . . . . .	0,6	0,5	0,5
Metallarbeiter . . . . .	4,5	4,4	3,6
Weber, Färber, Buchbindere . . . . .	1,2	1,2	1,2
Holzarbeiter, Schreiner . . . . .	2,5	2,6	2,3
Bäcker, Metzger, Brauer . . . . .	5,9	5,6	5,9
Schneider, Schuhmacher, Friseure . . .	4,0	3,4	2,0
Bauhandwerker . . . . .	5,8	8,4	8,3
Schriftgießer, Buchdrucker . . . . .	1,0	0,8	0,5
Kaufleute . . . . .	26,7	27,6	33,6
Wirte, Fuhrleute . . . . .	7,0	6,6	6,2
Häusliche Dienste, Arbeiter, Tagelöhner .	2,1	1,7	0,7
Beamte und Bedienstete . . . . .	6,2	5,4	4,3
Freie Berufe . . . . .	2,3	2,2	2,7
Rentner und Witwen . . . . .	19,7	20,4	24,3
Übrige Berufe und ohne Angabe . . . . .	2,4	2,1	1,9

1) Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M., 1909, S. 12.

Tabelle XV. Bewohnte Grundstücke physischer Alleineigentümer in Berlin (nach dem Berufe).

	Grundstücke mit . . . Wohnungen:						
	1—5	6—10	11—20	20—30	30—50	50 u. mehr	insgesamt
Landwirte, Gärtnere, Fischer .	1 355	202	238	170	139	12	2 116
Kaufleute . . . . .	3 872	1 684	3 375	2 658	2 160	299	14 048
Handwerker . . . . .	1 480	950	1 306	758	539	30	5 063
Architekten u. Bauunternehmer	384	134	291	199	119	15	1 142
Sonstige Gewerbetreibende .	2 099	828	1 165	667	452	52	5 263
Freie Berufe . . . . .	853	200	419	324	263	43	2 102
Angehörige von Heer u. Marine	16	2	8	5	2	2	35
Öffentliche Beamte . . . . .	1 959	266	405	231	141	11	3 033
Angestellte . . . . .	2 101	343	559	366	251	24	3 644
Arbeiter . . . . .	2 096	303	299	114	60	4	2 876
Rentner . . . . .	2 084	645	903	504	347	39	4 522
Sonstige und ohne Beruf . .	3 987	1 779	3 242	2 022	1 566	188	12 784
Ohne Angabe . . . . .	617	392	864	667	525	76	3 141
	22 903	7 748	13 074	8 685	6 564	795	59 769

Tabelle XVI. Die Sätze der Hausszinssteuer in den einzelnen Ländern seit 1. Oktober 1927<sup>a)</sup>.

	%		%
Preußen . . . . .	48	Oldenburg . . . . .	32
Bayern . . . . .	50	Braunschweig . . . . .	45
Sachsen . . . . .	51	Anhalt . . . . .	47
Württemberg <sup>1)</sup> . . . .	89,75	Bremen . . . . .	24
Baden . . . . .	36	Lippe-Detmold . . . . .	42
Thüringen . . . . .	42	Lübeck . . . . .	42
Hessen . . . . .	47,3	Mecklenburg-Strelitz . . . . .	48
Hamburg . . . . .	47	Schaumburg-Lippe . . . . .	40
Mecklenburg-Schwerin <sup>2)</sup>	44		

<sup>1)</sup> Zu den angegebenen Sätzen tritt zuweilen ein Gemeindezuschlag bis zu etwa 10 v. H. der Steuer.

<sup>2)</sup> Seit 1. April 1928 hat sich der Satz in den ersten 4 Stufen auf 20, 26, 32, 40, von der 5. Stufe an auf 53 erhöht.

<sup>3)</sup> Entnommen einer Eingabe des Zentralverbandes Deutscher Haus- und Grundbesitzervereine an den Reichstag.

# Baukosten und Rationalisierung im Bauwesen Deutschlands in der Nachkriegszeit.

Von

Regierungs- und Baurat Wilhelm Lübbert, Berlin.

---

## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Kritische Stimmen über die deutsche Bauwirtschaft . . . . .	263
Erhebungen über Baukosten . . . . .	270
Die Gründe der Bauverteuerung . . . . .	273
Die Gliederung der Gesamtkosten . . . . .	276
1. Menge und Preis des auf die einzelne Wohnung entfallenden Rohlandes . .	276
2. Gewinne, Provisionen der Bodenhändler, Makler und Vermittler usw. . .	281
3. Die auf die einzelne Wohnung entfallenden Aufwendungen für Gelände- erschließung . . . . .	282
4. Allgemeine Unkosten, die mit dem Erwerb von Bauland und seiner Auffüllung verbunden sind . . . . .	284
5. Die auf die Wohnung entfallenden eigentlichen Baukosten . . . . .	286
6. Die Sonderkosten der Bauausführung je Wohnung . . . . .	300
7. Gewinne der Baugefellschaften (Bauherren) . . . . .	300
8. Gewinne der Bauunternehmer und Bauhandwerker . . . . .	306
9. Die allgemeinen Unkosten der Bauausführung, Architektenhonorar, Gebühren, Steuern u. dgl. . . . .	314
Schlussergebnisse für die Nationalisierung des Wohnungsbaues . . . . .	318

## Kritische Stimmen über die deutsche Bauwirtschaft.

In Nr. 113 der Zeitung „Baukurier“, vom 31. Dezember 1929, wurde bei einigen in der deutschen Bauwirtschaft tätigen Persönlichkeiten angefragt, was sie zu tun gedächten, wenn sie „Baudiktator“ wären. Obwohl bei der Rundfrage und den eingegangenen Antworten ein scherhafter Unterton nicht zu erkennen ist, liegt dem Scherz doch bitterer Ernst zugrunde. Die Rundfrage bedeutet ein vielleicht nicht beabsichtigtes Geständnis, daß in der Bauwirtschaft vieles Verbesserungsbedürftig ist und eine starke Hand alle vorhandenen Rückständigkeiten und Hemmungen beseitigen muß; bei den Antworten auf die Frage handelt es sich um Überlegungen, die von vielen fortschrittlichen Bausachverständigen in den letzten Jahren wiederholt angestellt worden sind.

Aus den Antworten seien folgende zutreffende Ansichten, die sich auf Nationalisierung beziehen, im Auszug wiedergegeben. Es schreiben:

### Baumeister Otto Heuer, Berlin:

„Wenn ich Baudiktator wäre, — so wären damit schon die Haupt Schwierigkeiten zu Ende. Die Bauwirtschaft brauchte nicht mehr durch siebenundsiezig Instanzen zu laufen, wenn sie einen vernünftigen Plan verwirklichen wollte, sondern ich gäbe einfach meine Zustimmung und die Sache wäre richtig. Ich könnte mir aber wohl denken, daß bei einer vernünftigen, folgerichtigen Durchorganisierung unseres gesamten Bauwesens mit einer autoritativen Spize wohl das erreicht werden könnte, was denen, die einen Baudiktator wünschen, vorschwebt. Diese Spize könnte aber keine Einzelpersönlichkeit sein, denn kein noch so genialer Mensch kann heute den ganzen Komplex aller wirtschaftlichen, ethischen und sozialen Bedürfnisse des Bauwesens so übersehen, daß er aus sich heraus allein überall die richtigen Entscheidungen treffen könnte. Es könnte nur eine Plenarstelle in Frage kommen, an der alle Fäden des Bauwesens zusammenlaufen, an der entgegenstehende Interessen überbrückt, Streitigkeiten entschieden, Richtlinien für die nachgeordneten Instanzen festgelegt und ähnliche Arbeiten geleistet würden. Diese Stelle müßte natürlich mit der nötigen Autorität und einer gewissen Exekutiv gewalt ausgestattet werden, sie dürfte keine Behörde im üblichen Sinne

sein, sondern müßte mit freien Vertretern aller Faktoren des Bauwesens besetzt sein, denen natürlich ein Beamtenapparat beizugeben wäre.“

### Baumeister Adolf Sommerfeld, Großbauunternehmer in Berlin:

„Es ist nicht anzunehmen, daß nach nunmehr 15jähriger Zwangswirtschaft noch ein sogenannter Fachmann die Kraft in sich spürt, Baudiktator werden zu wollen. Die Bauwirtschaft ist eine Papierwirtschaft geworden, und ich könnte mir denken, daß nur ein völlig Unbefangener und Bauungebildeter aus dieser Papier- und Verfüngungsflut uns auf das andere Ufer der Entwicklung der ausreichend vorhandenen freien Kräfte hinüberschafft. Natürlich werden die alten, inzwischen in Ehren verkalkten sogenannten Fachbonzen schreien und schimpfen, und ganz sicher wird in deren Sinn manches fehlerhaft sein, — das aber mögen dann spätere Geschlechter durch Neues ersetzen.“

Unser schönes Berlin gibt ein Beispiel dafür, wie jede frische Energie, ehe sie sich durch die tausend hemmenden Vorschriften hindurchgerungen hat, das Beste, nämlich die Stoßkraft und Jugendfrische verloren hat.

Schafft dem Bauministerium, dem Wohlfahrtsministerium ein immer nur ein Jahr existierendes Hilfskollegium der Praxis, damit der etwa vorhandene Wille eines Ministers nicht nur von wirtschaftsfremden Beamten beeinflußt werden kann. Ehe baubeteuernde Vorschriften aller Art erlassen werden, fragt die Männer der Praxis.

Bestraf unbegabte, nur formal richtige und bürokratische Auslegung von Vorschriften, soweit sie bauhemmend wirken, indem ihr solche Beamten der öffentlichen Kritik preisgebt. Brecht die Selbstherrlichkeit der zum Teil unerhört veralteten Bezirksamter. Brecht die Unsumme der veralteten Baubeschriften. Schafft, auch wenn hierdurch vielleicht beträchtliche Verwaltungsstellen überflüssig werden, Raum für ein fröhliches, frisches und leichteres Bauen, auch wenn man in 20 Jahren vielleicht sagen wird, diese Bauten stammen aus der Hungerzeit nach dem Kriege, aber laßt bauen.“

### Dipl.-Ing. Otto Müller, Direktor der Philipp Holzmann A.-G.:

„Die Bau- und Wohnungsfrage läßt sich nur lösen, wenn sie nach großzügigem Programm entwickelt und behandelt wird. Die bisherigen,

nicht zu unterschätzenden großen Einzelleistungen sind Stückwert in diesem Rahmen. Ich habe nur die eine Erklärung hierfür, daß es bisher unmöglich war, den großen Rahmen zu gestalten, bevor unsere Gesamtfinanzen durch die erfolgten und noch zu erfolgenden Einigungsverhandlungen klargelegt sind. Es herrscht doch wohl allgemein die Ansicht, daß die Gebundenheit der Wohnungswirtschaft endlich einmal aufhören muß. Es müßte im Zusammenhange hiermit der größte Teil der von Hypothekenbanken, Sparkassen, sonstigen öffentlichen und sozialen Mitteln anfallenden Beträge von einer Stelle zusammengefaßt und verteilt werden. Ob zur Durchführung dieser Aufgabe ein Diktator oder ein Institut der Wirtschaft geeignet ist, läßt sich im Zusammenhange dieser kurzen Abhandlung nicht genügend erläutern. Daß dieser Stelle natürlich außergewöhnliche Befugnisse erteilt werden müßten, um alle normal auftretenden Hemmungen zu beseitigen, ist selbstverständlich. Sogar für die Finanzpruchnahme baureifen Landes müßten Ausnahmestände geschaffen werden, die eine Verteuerung der Wohnungswirtschaft verhindern müssen.

Es wird mir allgemein erwidert, daß das Reich und die Kommunen im Augenblick zu große Sorgen haben, um sich mit derartigen Problemen zu beschäftigen; gerade das Gegenteil müßte zur Richtschnur genommen werden. Keiner hat den Zwang zu systematischer geordneter Wirtschaft nötiger als derjenige, der bereits erkennen mußte, daß planlose Wirtschaft zum Untergange führt. Alle baufachlichen Einzelheiten dieser Gesamtmaterei sind nebensächlicher Natur gegenüber der Klärung des großzügigen Gesamtgedankens.“

### **Benni Rühn, Vizepräsident der Preußischen Ministerial- und Baukommission, Berlin:**

„Baudiktator?“ Er könnte kaum etwas ausrichten. Verwaltungsdiktator, Finanzdiktator, Spardiktator? Alles Teillösungen ohne produktiven Endzweck! Den Gedanken des Werteschaffens — und darauf kommt es an — verbinde ich einzig und allein mit der Vorstellung eines Wirtschaftsdiktators! In diesem wären alle vorgenannten Spezialisten einbezogen, dieser könnte dem Vaterlande nützen, durch ihn könnte der Bauwirtschaft geholfen werden. Nur eine freie Bauwirtschaft kann werteschaffenden Wohnungsbau leisten — die Forderung der Nachkriegszeit in wirtschaftlicher, sozialer, hygienischer und ethischer Beziehung, überhaupt in jeder Beziehung. Spätere Geschlechter werden

es nicht verstehen, daß wir uns fanatisch und verblendet anderen konsumtiven Aufgaben — wie Sportplätzenanlagen, Ausstellungen, Stadthallen, Messebauten usw. — hingegeben und dies ganz große, wichtige nicht geschafft haben.

Man spricht so viel von dem hohen Ansehen, das die Technik augenblicklich genießt. Dies trifft nur ganz bedingt zu. Der Technik selbstloser und bescheidener Diener, der Techniker, nimmt an dieser Geltung nur wenig teil. Hat er im öffentlichen Leben, in der Volksvertretung, in den Stadtparlamenten kaum etwas zu sagen, so ist er völliges Stieffind in der Verwaltung. Seine genugsam bekannten Vorschläge zur Rationalisierung im Bauwesen — Zusammenfassung der ins völlig unübersichtliche zersplitterten Bauverwaltung bei einer Behörde, Vereinigung der an zahlreichen Stellen des Haushaltplanes in wirkungslose kleine Häufchen zerteilten Bauunterhaltungsfonds, einheitliche Grundstückspolitik usw. — sind bislang nahezu wirkungslos verhallt.

### **Direktor Krüger der Friedrich Wasmuth A.-G.:**

„Eine weitere Aufgabe, die endlich einmal gelöst werden muß, ist die möglichst gleichmäßige Verteilung der Hauszinssteuermittel. Es mag zugegeben werden, daß sich Schwankungen niemals vermeiden lassen werden. Unbedingt vermieden werden muß aber der für den Baumarkt und insbesondere für den Arbeitsmarkt gefährliche und gesamtwirtschaftlich Verlust bringende Wechsel zwischen unvermittelbar Ausschüttung großer und größter Beträge und plötzlicher Abdrosselung des Geldzuflusses überhaupt, wie wir dies nunmehr seit Jahren immer wieder erleben mußten.“

Bauwirtschaft und Gesamtwirtschaft (öffentliche und private Wirtschaft) stehen in so enger Wechselbeziehung zueinander, daß eine Besserung der Lage der Bauwirtschaft die Lösung des Problems der Gesundung der deutschen Gesamtwirtschaft zur zwangsläufigen Voraussetzung hat.“

### **Heinrich Mendelsohn, Großbauunternehmer, Berlin:**

„Die Organisation unserer Bauwirtschaft steht noch in den Kinderschuhen, weil unsere Baufirmen mit einem überalterten Apparat beladen sind und bis heute nichts unternommen haben, um denselben einer zweckmäßigen Neuorganisation zu unterziehen. Unsren Baufirmen geht

es so, wie es der Automobilindustrie ging, bevor sie aufwachte und erkannte, daß die alten Fabrikationsmethoden keine Geltung mehr haben.

Wir müssen uns — ob es behagt oder nicht — „Instruktoren für moderne Baubetriebsführung“ im wahren Sinne des Wortes aus Amerika holen und Gemeinschaftsunternehmungen bilden, welche Hand in Hand mit den Amerikanern arbeiten.“

**Direktor E. Wildermuth, Vorstandsmitglied der Deutschen Bau- und Bodenbank A.-G.:**

„Nun, ich würde zunächst ein Gesetz erlassen, nach dem jedermann, der über das Bauwesen überhaupt schreibt oder spricht, der insbesondere Gesetze oder Verordnungen über das Bauwesen anregt, bearbeitet oder berät, der Vorschläge zur Verbesserung und Verbilligung des Bauwesens oder der Baufinanzierung macht oder bespricht, verpflichtet wird, zunächst selbst einmal einen Bau als Bauherr oder Bauunternehmer durchzuführen.“

**Dr. Braun von der Firma J. A. Braun in Stuttgart-Cannstatt:**

„Wir brauchen dringend eine einheitliche Bauordnung für ganz Deutschland, eine Bauordnung, die den künstlerischen, gesundheitlichen, sicherheitlichen und wirtschaftlichen Forderungen der Allgemeinheit Geltung verschafft, darüber hinaus aber den Baulustigen und Baubeflissenem keine unnötigen Fesseln anlegt. Sie muß klar und eindeutig in ihren Bestimmungen sein, damit jeder weiß, was Recht ist und damit der Willkür untergeordneter Organe, die uns jetzt viel zu schaffen machen, möglichst wenig Spielraum gelassen wird. Der Zustand muß aufhören, daß jeder neue Baustoff in jedem Bundesstaat besonders geprüft und oftmals ganz verschieden beurteilt wird. Die Baustoffindustrie kann die großen Aufgaben, die ihr durch die vorwärts-eilende Entwicklung der Bautechnik gestellt werden, nur erfüllen, wenn ihre Bestrebungen von Staat und Wissenschaft gefördert und nicht durch kleinliche Vorschriften eingeengt werden.“

**Stadtrat Vogel, Vorsitzender des Reichsverbandes der Deutschen Ton- und Ziegelindustrie:**

„Reichte es zu einer Sofortlösung der Wohnungspolitik von Anfang an noch nicht, so verschaffte ich mir die Ermächtigung, eine Baupolitik auf weite Sicht zu treiben, ich stellte Bauprogramme der einzelnen

Gebiete und für Jahre auf und überwachte deren Durchführung und träfe Maßnahmen zur Verbilligung des Bauens. Ich ließe im Sommer am Bau nicht nach dem Achtstundentag, sondern solange es Tag und gutes Wetter ist, arbeiten; denn von der Winterarbeit im Baugewerbe halte ich nicht viel, da der Arbeitserfolg mit dem Aufwand zur Sicherung der Arbeitsdurchführung — wenn er wirtschaftlich sein soll — meines Erachtens nicht in Einklang zu bringen ist.

Ich würde den zu einer Landplage gewordenen Instanzenzug vereinfachen und die Baupolizei sich nur dort einmischen lassen, wo aus statischen Gründen Aufsicht am Platz ist.“

#### **Direktor Georg Mauß von den Ilse-Ziegeleien:**

„Ein Baudiktator würde vielleicht auch der schematischen Beschränkung der öffentlichen Bautätigkeit entgegentreten, weil er den Baumarkt für besonders geeignet hält, die Arbeitslosigkeit aufzufangen.“

\* \* \*

Die Zuschriften beklagen mit Recht die Behinderung einer rationalen Bautätigkeit durch ein Übermaß von alten und neuen Gesetzen, Verordnungen, Organisationen und Behörden.

Nach dem Kriege hat sich die Gesamtorganisation der Bauwirtschaft durch viele Neugründungen recht ungünstig entwickelt. Zwischen Verbraucher (Auftraggeber und Bauherr) und Erzeuger (ausführender Unternehmer) hat sich eine große Zahl von neuen Instanzen eingeschoben. Diese neuen amtlichen und halbamtlichen Stellen, wie Wohnungsämter, Siedlungsämter, Städtebauämter, Zuschussbehörden bei Regierungen und Stadtverwaltungen, Wohnungsfürsorgegesellschaften, Baugesellschaften der Städte und Kreise, vom Reich und den Ländern gegründete Sonderinstitute für Finanzierung des Wohnungsbauens (Wohnungskreditanstalten, Bau- und Bodenbank u. dgl.), sowie zahlreiche neue gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften genießen den Vorzug, daß durch ihre Hände öffentliche, für den Wohnungsbau bestimmte Gelder gehen und sie infolgedessen einen großen Einfluß auf die bauliche Entwicklung ausüben können.

Es mag zugegeben werden, daß einige dieser Einrichtungen, wenn sie gut geleitet waren, den Wohnungsbau in technischer Hinsicht gefördert haben; es ist diesen Einrichtungen jedoch trotz der bedeutsamen finanziellen Unterstützung ihrer Tätigkeit durch Reich und Länder keineswegs gelungen, die Wohnungsnot zu beseitigen, noch viel weniger haben

sie es verstanden, billige Wohnungen zu bauen. Einige von ihnen leisten wenig oder überhaupt keine produktive Arbeit, sie wurden zwar mit der Aufgabe betraut, die in der Nachkriegszeit entstandenen Schwierigkeiten der Baufinanzierung zu beheben, haben jedoch oft nur die Schwierigkeiten bedeutend vermehrt; sie verursachen außerdem dem Staat, den Gemeinden und der Bauwirtschaft hohe Unkosten, behindern und verteuren den Wohnungsbau.

Rationalisierung im Bauwesen — ein überaus ergiebiges Thema, besonders soweit es sich um den Sonderzweig „Wohnungsbau“ handelt; vieles ist hier rückständig, vieles in Umbildung begriffen; die meisten Wohnungsbauten werden heute noch unrationell durchgeführt. Für diese betrübliche Tatsache gibt es eine Reihe von Gründen:

Der Wohnungsbau ist mit einer langen Tradition belastet; diese Tradition, die auch in einzelnen am Bau beteiligten Handwerkszweigen vorhanden ist, hindert eine Entwicklung des Bauwesens im Sinne der Rationalisierung. Wenn man den Bau eines Wohnhauses mit dem Werdegang eines Automobils in einer modernen Fabrik vergleicht, so wird einem die Rückständigkeit des Wohnungsbauens besonders klar. In der modernen Industrie sind alle Arbeitsvorgänge aufs beste durchdacht und organisiert. Durch sorgfältige Planung bis in die letzten Einzelheiten, gründliche Arbeitsvorbereitung und Zeiteinteilung, sowie durch Verwendung bester Arbeitsmaschinen und rationelles Einsetzen der menschlichen Arbeitskraft, Verhütung möglichst aller Verluste an Material und Arbeitszeit hat man in vielen Industrien ein Höchstmaß von Rationalisierung erreicht. Einheitliche, planvolle Leitung, scharf umgrenzte Verantwortlichkeiten für die einzelnen Arbeitsgebiete sichern ein züberlässiges Zueinanderspielen der einzelnen Arbeitsvorgänge.

Wie anders sieht es aber im Wohnungsbau aus! Hier fehlen einheitliche Leitung aller technischen und wirtschaftlichen Vorgänge sowie Planmäßigkeit der Betriebsführung fast ganz. Für einen Teil der wirtschaftlichen Vorgänge ist der Finanzmann, für einen andern der Bauherr, für einen andern der Architekt, für wieder andere sind die Bauhandwerker verantwortlich. Viele Arbeitsvorgänge werden durch behördliche Bestimmungen mehr oder minder erschwert oder ungünstig beeinflußt. Die Unzahl der Baugesetze, baupolizeilichen Verordnungen und Bestimmungen, der technischen und finanziellen Richtlinien und

Unterweisungen, der Vorschriften der städtischen Betriebsverwaltungen usw. zieht sich arbeitshemmend und entwicklungsfördernd wie ein verfilztes Gespinst über die ganze Wohnungsbauwirtschaft. Es ist deshalb eine Verkennung der Verhältnisse, wenn man annimmt, die Rationalisierung des Wohnungsbauens sei vorwiegend durch technische Maßnahmen, etwa durch Erfindung neuer Baustoffe oder Bauweisen oder durch Ausarbeitung neuer Grundrisse und Hausformen oder durch Verbesserung des eigentlichen Baubetriebes zu bewältigen; ebenso wichtig und dringlich sind folgende Maßnahmen:

Beseitigung aller derjenigen behördlichen Bestimmungen, die einer vorwissenschaftlichen Entwicklung des Wohnungsbauens im Wege stehen.

Vereinfachung der gesamten Baugesetzgebung und des Behördenswesens.

Beschränkung der Funktionen der Behörden auf Registrieren und Schlussabnahmen unter gleichzeitiger Hebung der öffentlichen Verantwortlichkeit des Baugewerbes.

### **Erhebungen über Baukosten.**

Der vorläufige Reichswirtschaftsrat und die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen haben in Gemeinschaft mit dem Deutschen Städtebund und dem Reichsstädtebund im November 1929 Erhebungen über Baukosten, Baufinanzierung und Mieten angestellt. Der Verfasser dieses Aufsatzes hatte unter Mitwirkung des Architekten B. D. A. Kröger, M. d. R. W. R., Fragebogen und Einheitsbauentwürfe ausgearbeitet, die eine einheitliche Grundlage für die Beantwortung durch die Stadtverwaltungen bildeten. Die Erhebung gibt wichtige Aufschlüsse über viele Fragen der Wohnungsbauwirtschaft in den einzelnen Städten (Groß-, Mittel- und Kleinstädte) und über Baukosten und Mieten in den verschiedensten Gegenden Deutschlands (Mitte, Osten, Westen, Norden, Süden):

Es wurden entsprechend den örtlichen Verhältnissen die Boden- und Baukosten, die Finanzierung und Mieten ermittelt für

1. zweigeschossige Reihenhäuser (4 Wohnungen je 57 qm Nutzfläche),
2. dreigeschossige Reihenhäuser (6 Wohnungen je 57 qm Nutzfläche),
3. viergeschossige Reihenhäuser (4 Wohnungen je 57 qm Nutzfläche).

Aus den wertvollen Erhebungen seien nur einige Angaben, die sich auf dreigeschossige Häuser mit 6 Wohnungen von je 57 qm Nutzfläche beziehen, mitgeteilt. Je Wohnung betragen:

bebaute Fläche . . . . .	24,23 qm
Vorgartenfläche . . . . .	9,01 "
Hof und Garten . . . . .	41,20 "
Gesamtgrundstücksfläche . . . . .	74,44 qm
Straßenfläche (Fahrdamm und Bürgersteig) . . .	11,59 qm
Rohland für Baugrundstück und Straße . . . .	86,03 "
Umbauter Raum . . . . .	271,20 cbm.

In den nachfolgenden Tabellen enthalten:

Spalte 1 die durchschnittlichen Kosten für 1 qm des Rohlandes, die der örtliche Grundstückshandel fordert;

Spalte 2 die Kosten für 1 qm des fertigen baureifen Landes an ausgebauter Straße, das heißt die Kosten des Rohlandes einschließlich der infolge der örtlich vorgeschriebenen Aufschließung entstehenden Kosten, sowie der durch die Aufschließung und Übereignung entstehenden besonderen Kosten (Vermessungsgebühren, Aufschließungs- und Aufflassungskosten, gerichtliche und notarielle Gebühren u. dgl.);

Spalte 3 die eigentlichen Baukosten für 1 cbm umbauten Raumes,

Spalte 4 die Sonderkosten jeweils für zusammen 6 Wohnungen, die bei normaler Baudurchführung örtlich entstehen, und zwar: für Hauptanschlüsse (Gas, Wasser, Elektrizität, Kanalisation), Umzäunung, Hofbefestigung, Gartenanlagen, Architektengebühren, örtliche Bauleitung, baupolizeiliche Gebühren, Bauzinsen und Geldbeschaffungskosten einschließlich Disagio.

Aus der nachstehenden Zusammenstellung geht hervor, daß die Preise für Rohland, fertiges Bauland (Aufschließungskosten), für Baukosten und Sonderkosten der Bauausführung überaus verschieden sind. Selbst wenn man örtliche Eigenarten und Löhne weitgehend berücksichtigt, bleiben die riesigen Kostenunterschiede nahezu unbegreiflich. In den nachfolgenden Ausführungen soll versucht werden, die zahlreichen Gründe, die eine Kostensteigerung besonders in der Nachkriegszeit herbeigeführt haben, näher darzulegen.

Die Erhöhung der Baukosten gegenüber der Vorkriegszeit schwankt im allgemeinen zwischen 30 und 100 %. In den meisten Städten liegt eine durchschnittliche Erhöhung von 80 bis 90 % vor. Der allgemeine Index der Verteuerung von Industrieerzeugnissen beträgt nur 50 %. Es ist eigenartig, daß gerade die Kosten des Wohnungsbaues, der nach dem Krieg reichlich durch billige öffentliche Gelder unterstützt wird, viel stärker gestiegen sind, als die Preise fast aller andern Erzeugnisse.

	1. Rohland <i>Rℳ</i>	2. Fertiges Bauland <i>Rℳ</i>	3. Baukosten je Kubikmeter <i>Rℳ</i>	4. Sonderkosten <i>Rℳ</i>
<b>Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern.</b>				
Gleiwitz . . . . .	3,80	8,32	27,00	5 058
Hindenburg . . . . .	10,00	18,50	27,00	7 445
Düsseldorf . . . . .	16,00	26,85	30,00	8 650
Ludwigshafen . . . . .	13,35	17,50	28,50	4 578
Münster i. W. . . . .	5,10	11,40	26,00	6 400
Hannover . . . . .	18,00	30,20	27,35	4 680
Kiel . . . . .	4,00	7,30	29,00	8 100
Stettin . . . . .	4,90	11,63	28,70	6 393
Nürnberg . . . . .	10,75	15,00	29,50	5 640
Braunschweig . . . . .	8,00	14,80	27,50	8 620
Chemnitz . . . . .	8,00	17,08	36,00	9 250
Plauen . . . . .	4,00	10,00	33,00	4 800
Leipzig . . . . .	3,00	14,30	32,80	11 600
Magdeburg . . . . .	4,00	15,40	24,00	4 900
<b>Städte mit 50 000 bis 100 000 Einwohnern.</b>				
Frankfurt a. d. O. . . . .	4,00	8,75	28,00	3 700
Koblenz . . . . .	10,00	16,50	26,60	6 610
Solingen . . . . .	5,80	9,05	28,00	1 535
Trier . . . . .	8,00	12,70	25,30	3 505
Heidelberg . . . . .	15,00	20,25	27,50	5 710
Ulm a. D. . . . .	—	14,00	28,30	6 617
Dessau . . . . .	4,00	11,20	26,00	2 650
<b>Städte mit 20 000 bis 50 000 Einwohnern.</b>				
Oppeln . . . . .	7,00	10,21	19,00	4 944
Schneidemühl . . . . .	3,50	7,00	23,50	5 486
Waldburg (Schlesien) . . . . .	2,00	6,04	26,00	5 580
Düren . . . . .	8,00	11,67	26,00	6 440
Iserlohn . . . . .	6,00	10,50	28,00	5 914
Bierden . . . . .	2,50	6,00	23,00	4 400
Harburg . . . . .	5,00	8,75	28,50	4 430
Schwerin i. M. . . . .	4,00	10,00	24,00	5 909
Wandsbek . . . . .	10,00	15,70	33,00	7 000
Hof i. Bay. . . . .	7,00	10,75	27,50	4 835
Bauzen . . . . .	3,50	12,00	29,00	4 501
Bernburg S. . . . .	3,00	5,43	31,00	3 500
Eisleben . . . . .	3,00	9,00	26,00	4 145
Forst L. . . . .	6,00	9,52	27,00	3 577
Freiberg Sa. . . . .	1,60	4,00	29,50	4 890
Glauhau . . . . .	5,00	13,45	34,50	6 135
Köthen (Anhalt) . . . . .	4,00	6,65	27,00	5 185
Merseburg . . . . .	3,00	6,80	25,50	5 170
Wittenberge . . . . .	6,00	12,00	25,00	4 598
Zittau . . . . .	6,50	12,32	29,40	6 000
<b>Städte mit 10 000 bis 20 000 Einwohnern.</b>				
Ratingen . . . . .	4,50	8,20	28,00	3 965
Paderborn . . . . .	5,80	7,50	26,00	5 357
Uelzen . . . . .	2,50	5,31	26,00	5 790
Łöbau . . . . .	2,50	5,48	28,00	1 650

## Die Gründe der Bauverteuerung.

Man hat vielfach nach den Gründen dieser außergewöhnlichen Verteuerung des Wohnungsbauens gesucht; man hat festgestellt, daß die Löhne der Bauarbeiter und die Preise für Baustoffe erheblich, zum Teil um 80 und 100 % gestiegen sind. Mit dieser Feststellung hat man im allgemeinen geglaubt, die Erklärung für die Steigerung der Baukosten gefunden zu haben und hat sich daher mit dieser Feststellung begnügt. Man hat leider nicht weitergeforscht, weshalb die außerordentliche Steigerung der Löhne und Baustoffpreise überhaupt möglich gewesen ist. Diese Steigerungen sind in der Hauptsache als eine Folge der überreichlichen Geldmittel, die für den Wohnungsbau zur Verfügung standen, anzusehen. Diese „Überfinanzierung“ ist zum Teil durch die Zuschußwirtschaft des Reiches, der Länder und Gemeinden herbeigeführt worden. Sie hat in vielen Städten beträchtliche Störungen einer geordneten Bauwirtschaft hervorgerufen. Sie hat außerdem eine große Zahl von neuen Organisationen (Behörden und Gesellschaften) geschaffen, die verteuernd auf den Wohnungsbau einwirken mußten.

Zwei Hauptgründe gibt es für die Baukostenverteuerung in der Nachkriegszeit, die im wesentlichen als eine unmittelbare Folge der Zuschußwirtschaft und ihrer weiteren Auswirkungen anzusehen sind:

1. Die Einschaltung zahlreicher Finanzierungs- und Verwaltungsorganisationen (neue Baubanken, Bausparkassen, Bau- und Wohnungsfürsorgegesellschaften, Wohnungsämter, Bauberatungsämter u. dgl.).
2. Die monopolartige Stellung einiger Bauherren und Unternehmergruppen, denen die öffentlichen Geldmittel (Hauszinssteuerhypotheken, Arbeitgeberdarlehen von Reich, Ländern und Gemeinden) zufließen.

Die politischen Gründe, die dazu führten, daß in Deutschland die Wohnungszwangswirtschaft und die staatliche Zuschußwirtschaft bei Neubauten heute 12 Jahre nach Kriegsschluß immer noch bestehen, sollen hier nicht erörtert werden. In den Rahmen dieses Aufsatzes gehören aber Darlegungen über die wirtschaftlichen Auswirkungen der Wohnungszwangswirtschaft und der staatlichen Zuschußwirtschaft auf die Bautätigkeit der letzten Jahre.

Von amtlichen Stellen und politischen Parteien ist in den Jahren nach dem Kriege immer wieder behauptet worden, der Bau von Klein- und Mittelwohnungen sei ohne öffentliche Zuschüsse nicht möglich, eine Finanzierung aus der privaten Wirtschaft sei nicht zu erreichen. Diese Schriften 177, II.

Behauptung trifft zweifellos nur solange zu, als man durch die Zwangswirtschaft bewirkt, daß die Mieten für die Altwohnungen unter dem allgemeinen Teuerungsindex liegen und infolgedessen als unwirtschaftlich zu betrachten sind, und solange man außerdem durch die staatliche Zuschußwirtschaft Bauherrenmonopole, Unternehmermonopole, Architektenmonopole bestehen läßt, das heißt durch die Zwangswirtschaft und die Zuschußwirtschaft eine freie Entwicklung der Bautätigkeit verhindert. Die Monopole haben eine außergewöhnliche Steigerung der Baukosten bewirkt. Viele Bauherren, Unternehmer und zahlreiche Architekten haben dabei hohe Einnahmen erzielen können. Keineswegs ist es aber gelungen, durch die finanziellen Unterstützungen der öffentlichen Hand die riesige Spanne zwischen den zwangsläufig niedriggehaltenen Mieten der Altwohnungen und den trotz der öffentlichen Beihilfen hohen Mieten der neuen Wohnungen zu überbrücken. Infolgedessen werden auch die neuen Wohnungen, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nicht eigentlich von denjenigen Bevölkerungskreisen bewohnt, für die sie angeblich errichtet sind, das heißt von Minderbemittelten, sondern meist von höher besoldeten Angestellten; oder aber es tritt der unerfreuliche Zustand ein, daß verhältnismäßig kleine Wohnungen von zwei Familien oder von einer Familie mit mehreren Untermietern bewohnt werden müssen, das heißt „überbölkert“ sind. Solche Ergebnisse der Bautätigkeit der letzten Jahre berechtigen zu der Behauptung, daß augenscheinlich unsere Wohnungspolitik trotz aller gegenteiligen Darlegungen amtlicher Stellen nicht ganz die richtige gewesen ist. In diesem Zusammenhange sei auch darauf hingewiesen, daß die staatliche Zuschußwirtschaft sehr häufig eine Überfinanzierung des Wohnungsbaues ergeben hat und zur Errichtung zu großer Wohnungen führte. Durch die schlechten Erfahrungen der letzten Jahre haben sich amtliche Stellen und Politiker davon überzeugen lassen, daß die in den ersten Jahren nach dem Kriege vorwiegend gebaute 70 qm große Wohnung, zu Nachkriegspreisen hergestellt, selbst für die höheren Arbeitereinkommen finanziell nicht tragbar ist. Erst im Laufe der letzten Jahre hat man sich durch den Zwang der Tatsachen belehren lassen und sich damit einverstanden erklärt, daß durchschnittlich viel kleinere Wohnungen errichtet werden. Man hat eingesehen, daß auch kleinere Wohnungen bei guter Grundrissgestaltung und zweckmäßiger Ausführung einer Familie eine gute Unterkunft gewähren können und auf diese Weise Wohnungen mit tragbaren Mieten entstehen.

Daß unsere Wohnungspolitik in den letzten Jahren vom Standpunkt der Nationalisierung falsch war — sie mag in den ersten Jahren nach dem Kriege die einzige mögliche Lösung des Wohnungsproblems gewesen sein —, wird vor allen Dingen auch dadurch bewiesen, daß in allen Ländern, in denen man die Zwangswirtschaft rechtzeitig aufgehoben hat, sofort eine gesteigerte Neubautätigkeit einsetzte, daß die Mieten in den Altwohnungen keineswegs ungewöhnlich stiegen, daß sich die Neubautätigkeit nach wesentlich wirtschaftlicheren Grundsätzen als zur Zeit der Zwangswirtschaft entfaltete, daß aber vor allem sofort billige Klein- und Mittelwohnungen errichtet wurden, deren Mieten einen Vergleich mit den Mieten in den Altwohnungen aushalten konnten, während bei uns heute die Mieten in Alt- und Neubauwohnungen weit auseinandergehen. Die künstliche Niedrighaltung der Miete durch Zwangswirtschaft verstößt gegen ein wirtschaftliches Grundgesetz einer angemessenen Leistung und Gegenleistung. Die Zuschußwirtschaft bringt einen Monopolbetrieb mit allen seinen wirtschaftlichen Nachteilen und schaltet den wichtigsten Faktor einer vernünftigen Wirtschaft, nämlich den freien Wettbewerb, aus. Das private Baugewerbe hat vor dem Kriege in freiem Wettbewerb relativ billigere Wohnungen hergestellt und die gesamte Wohnungsversorgung bewältigt, so daß im großen und ganzen jederzeit ein gewisser Wohnungsüberschuß vorhanden war. Es mag zugegeben werden, daß die Vorkriegswohnung in ihrer Anlage etliche Mängel aufwies. Diese Mängel, vorwiegend bei der Grundrissgestaltung und bei der Mietenfestsetzung, waren aber nicht in erster Linie durch den Bauunternehmer oder die Bauausführung verschuldet; sie ergaben sich vielmehr aus einer schlechten Geländeaufteilung und der infolgedessen ungünstigen Bodenparzellierung und aus dem Beleihungswesen. Das Verschulden liegt also vielfach beim Versagen der Baugesetzgebung. Auf diesem Gebiete ist in der Nachkriegszeit durch neue Bauordnungen mancherlei nachgeholt worden, man hat die Ausnutzungsfähigkeit der Grundstücke eingeschränkt, die Bebauung aufgelockert und auf diese Weise Bewegungsfreiheit für die bessere Grundrissgestaltung geschaffen. In einzelnen Bauordnungen ist man leider weit über ein vernünftiges Ziel der Auflockerung hinausgeschossen; man hat Bestimmungen erlassen, die wirtschaftsfeindlich und einer Wohnungsreform überaus hinderlich sind. Wenn man in Berlin zum Beispiel für die sogenannte Bauklasse II bestimmt hat, daß ein Baugrundstück bei zwei Geschossen nur mit zwei Zehntel der Grund-

stückesfläche bebaut werden kann, so bleiben diese Grundstücke der Bauklasse II von einer wirtschaftlichen Bebauung so gut wie ausgeschlossen; sie können nur mit Wohnungen für begüterte Bevölkerungsschichten bebaut werden, das heißt dann, wenn für einen Bodenluxus die erforderlichen Geldmittel vorhanden sind.

## Die Gliederung der Gesamtkosten.

In neuen Siedlungen werden die Gesamtkosten der Wohnungen bestimmt durch:

1. Menge und Preis des auf die einzelne Wohnung entfallenden Rohlandes;
2. Gewinne, Provisionen der Bodenhändler, Makler, Vermittler usw.;
3. die auf die einzelne Wohnung entfallenden Aufwendungen für Geländeerschließung:
  - a) kostenfreie Hergabe von Straßenland, Vorgartenfläche,
  - b) Kosten des Straßenbaues und der Verrohrung;
4. allgemeine Unkosten, die mit dem Erwerb von Bauland und seiner Aufschließung verbunden sind (Gebühren, Gerichtskosten, Vermessung, Versteinung, Steuern u. dgl.);
5. die auf die Wohnung entfallenden eigentlichen Baukosten;
6. die Sonderkosten für Grundstück und Haus je Wohnung (Hauptanschlüsse der Versorgungsleitungen, Gartenanlagen, Zäune, Hofbefestigung u. dgl.);
7. die Gewinne der Baugesellschaften (Bauherren);
8. die Gewinne der Baustofflieferer, Bauunternehmer und Bauhandwerker;
9. die allgemeinen Unkosten der Bauausführung, Architektenhonorar, Gebühren, Steuern, Bauzinsen, Geldbeschaffungskosten, Disagio u. dgl.

### 1. Menge und Preis des auf die einzelne Wohnung entfallenden Rohlandes.

Je nachdem sich die Bodenspekulation in den einzelnen Gegenden entwickelt hat oder mehr oder minder ungehemmt durch behördliche Maßnahmen (Wertzuwachssteuer u. dgl.) ausleben kann, sind auch die Boden-

preise sehr verschieden. In einzelnen Städten ist gut gelegenes Rohland für 1–2 RM erhältlich, in anderen Städten nicht unter 5 RM; für bevorzugtes Rohland wird vereinzelt sogar 8–12 RM je Quadratmeter bezahlt. Die Menge des auf die einzelne Wohnung entfallenden Rohlandes ergibt sich aus den Auflschließungsplänen und der baupolizeilich zugelassenen Bebauung der einzelnen Baugrundstücke, das heißt aus städtebaulichen Maßnahmen und baupolizeilichen Bestimmungen.

Auf dem Gebiete der städtebaulichen Geländeerschließung herrschen keineswegs einheitliche Anschauungen; eine beträchtliche Willkür führt infolgedessen dazu, daß die wirtschaftlichen Ergebnisse der Auflschließung in den einzelnen Gegenden grundverschieden sind und in weiten Spannen auseinanderfallen. Einige Zahlen mögen die Verhältnisse näher erläutern. Bei der fünfgeschossigen Berliner Bauweise der Vorkriegszeit (Vorderhäuser mit Hinterhäusern) entfielen auf eine Kleinwohnung (zwei Stuben und Küche) einschließlich Straßenland etwa 36 qm; es handelt sich hierbei um eine Bebauung nach der damals geltenden Bauordnung. Dieser geringe Bodenverbrauch ließ sich natürlich nur durch eine viel zu dichte, ungesunde Bebauung (enge Höfe) erreichen. Die vorausgegangenen Bauordnungen ließen eine noch geringere Bodenfläche je Wohnung zu und ergaben eine noch schlechtere Bebauungsart (lichtschachttartige Höfe, an denen Wohn- und Schlafräume lagen). Die Boden- und Bauunternehmungen nutzten die baupolizeilich zulässige Bebauung stets restlos aus. Neue Bestimmungen der Bauordnung setzten dann der Ausnutzung und der Steigerung der Bodenpreise eine Grenze. Eine derartig hohe Bodenausnutzung wie vor dem Kriege ist heute nicht mehr zulässig. — Hatte man aber vor dem Kriege eine übertriebene Bodenausnutzung baupolizeilich zugelassen, so ist man in der Nachkriegszeit vielfach in das andere Extrem versunken und hat viel zu weitgehende Einschränkungen der Bebaubarkeit der Grundstücke durch neue Bauordnungen festgelegt. Abgesehen davon, daß die zulässige Geschosszahl verringert wurde, hat man auch die bebaubare Fläche stark eingeschränkt und außerdem noch zu breite Straßen und zu große Freiflächen angelegt, so daß sich oft selbst bei geschlossener mehrgeschossiger Bebauung ein Bodenverbrauch je Wohnung von 250–300 qm ergeben hat, also eine Bodenvergeudung eingetreten ist. Dieser Bodenverbrauch mag in Gartensiedlungen, das heißt in den weiteren Außenbezirken der Städte richtig sein, keineswegs aber in nähergelegenen Bezirken, die schon wegen der Rentabilität der Verkehrsmittel und Versorgungs-

leitungen sowie wegen ihrer günstigen Lage zu den Arbeitsstätten dichter bebaut werden müssen. In einigen Städten hat man jedoch den vernünftigen Mittelweg gefunden, so zum Beispiel in Bremen. Hier hat man auch bei Flachbausiedlungen überaus sparsame Bodenwirtschaft betrieben und Einfamilienhäuser bauen können, die je Wohnung einschließlich Straßenland nur 80 qm Boden beanspruchen.

Die Bodenvergeudung der Nachkriegszeit (mit 250—300 qm je Wohnung) ist ebenso zu verwerfen wie die vor dem Krieg zugelassene übertriebene Bodenausnutzung (mit nur 36 qm je Wohnung). Eine gute Bodenausnutzung ergibt sich, gleichgültig, ob es sich um zwei-, drei-, vier- oder fünfgeschossige Häuser handelt, bei einer Aufwendung von durchschnittlich 120 qm Boden je Wohnung. Bei diesem Bodenverbrauch lassen sich ausreichend bemessene Straßenbreiten und Hausabstände anlegen und eine hygienisch, städtebaulich und wirtschaftlich einwandfreie Bebauung durchführen. Das Bremer Beispiel zeigt allerdings, daß man sogar bei einem Bodenverbrauch von nur 80 qm eine 80—90 qm große Kleinwohnung hygienisch einwandfrei bauen kann. Diese geringe Bodenfläche ist aber bei Einfamilienhäusern auch die unterste Grenze für eine einwandfreie Bebauung. Als die durchschnittlich zu wählende Bodenausnutzung sollte man diese Grenze von 80 qm nicht annehmen.

Bei einem Bodenverbrauch bei 120 qm je Wohnung besteht eine größere Freiheit in der Gestaltung des Siedlungsplanes; es verbleiben bei Einfamilienhäusern kleine Haussärtchen, bei drei-, vier- oder fünfgeschossigen Häusern kleinere Gärten oder größere Rasenflächen und Spielplätze für Kinder, auch die Hausabstände werden günstiger.

Bei der Festlegung dieser Durchschnittsziffer ist davon ausgegangen, daß es sich um den Bau von Klein- und Mittelwohnungen handelt, das heißt um Wohnungen von 45—75 qm Nutzfläche, im Durchschnitt von 60 qm. Legt man die Durchschnittsziffer von 120 qm Boden je Wohnung — das heißt das Doppelte der Nutzfläche der Wohnung — als Beispiel zugrunde, so läßt sich der Einfluß des Bodenpreises auf die Gesamtkosten zahlenmäßig leicht nachweisen. Ist das Rohland für 1 RM erhältlich, so werden für Bodenerwerb 120 RM erforderlich. Kostet das Rohland 6 RM, so müssen für Bodenerwerb 720 RM aufgewendet werden, das heißt 600 RM mehr in der Miete verzinst werden. Da die Mehrkosten im allgemeinen mit den Säzen der Restfinanzierung, also heute mit mindestens 10 % zu verzinsen sind, ergibt sich lediglich durch den zu hohen Bodenpreis eine jährliche Mietserhöhung von 60 RM. Eine ver-

ständige Gemeindepolitik wird daher dafür sorgen, daß sie Einfluß auf die Bodenpreisbildung behält, um verhindern zu können, daß die Rohlandpreise zu hoch steigen.

Ein unwirtschaftliches Verfahren, das die Gemeinde zu diesem Zwecke wählen kann und auch viele Gemeinden leider gewählt haben, ist, selbst Geld anzuleihen und hierfür große Gelände anzukaufen. Diese Maßnahmen einer eigenen Bodenspekulation der Städte sind heute als überholt zu betrachten. Was Ulriches seinerzeit in Frankfurt a. M. betrieben hat, ist keineswegs heute mehr richtig. Heute hat die Gemeinde wesentlich billigere Mittel in der Hand, den Preis des Baubodens zu regeln. In großem Ausmaße Bodenspekulation zu betreiben, ist für eine Stadt ein unwirtschaftliches Beginnen. Die großen Grundstückskäufe der Stadt Berlin in den letzten Jahren haben der Stadt erhebliche Schulden gebracht. Es wird viele Jahre, wenn nicht Jahrzehnte dauern, bis die Gelände baulich benutzt werden können. Die im Laufe der Jahre zu zahlenden Zinsen müssen auf den Bodenpreis geschlagen werden und es ergeben sich nach und nach für den Bau von Klein- und Mittelwohnungen zu hohe Bodenpreise. Besonders zu verwerfen ist es, wenn die Stadtverwaltung eigentliche Bodenspekulation betreibt, um mit den Spekulationsgewinnen den Stadtfädel zu füllen, wie es in einigen Städten zum Schaden des Wohnungswesens geschieht. Solche Städte kaufen Boden verhältnismäßig billig und verkaufen ihn nach etlicher Zeit mit großen Gewinnen an Baulustige weiter. Die Mittel, die eine moderne Stadtverwaltung in der Hand hat, um stets regulierend auf die Bodenpreise einwirken zu können, sind in folgendem Verfahren einer Bodenaufschließungspolitik auf lange Sicht gegeben:

Die Stadt bestimmt nach vorsätzlich ausgearbeiteten Stadtbauplänen einzelne Bezirke zur Aufschließung. Aufgeschlossen wird nur Gelände, das sich im Besitz der Stadt befindet. Die Beschlüsse, welche Bezirke jeweils aufgeschlossen werden sollen, hängen von der allgemeinen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und davon ab, welche Gelände von der Stadt oder von einer von ihr beauftragten und kontrollierten Stelle jeweils käuflich erworben werden können. Stellt sich die Notwendigkeit der Erschließung neuer Bezirke, das heißt der Schaffung neuer Wohngegenden heraus, so kauft die Stadt das in Frage kommende Bauland. Nur für von der Stadt angekaufte Gelände werden die Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elektrizität), die Kanalisationen angelegt, der Straßenbau durchgeführt, die Verkehrsmittel

ausgebaut. Für alles sonstige Gelände wird ein kommunales Bauverbot erlassen, beziehungsweise die Stadt verhindert die Bebauung dadurch, daß sie sich weigert, Versorgungsleitungen und Straßen anzulegen. Auf diese Weise entstehen in den Städten zwei Arten von Baugelände, solches, das sich als Bau land in Händen der Stadt befindet und aufgeschlossen wird und sonstiges Land in freiem Besitz, das landwirtschaftlich oder in anderer Weise gärtnerisch genutzt wird und nicht bebaut werden kann. Bei diesem Gelände wird sich der Bodenpreis stets in Beziehung zur wirtschaftlichen Ausnutzungsfähigkeit (zu dem landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Ertrag) verhältnismäßig niedrig halten.

Die Stadt gibt den von ihr erworbenen und sodann aufgeschlossenen Bauboden, je nach Nachfrage große und kleine Grundstücke, zu Selbstkosten an die Baulustigen ab. Die Stadt wird selbstverständlich nicht den Boden in „eigener Regie“ ausschließen, sondern die Ausschließung durch geeignete privatwirtschaftlich aufgezogene Einrichtungen besorgen lassen. Ankauf und Ausschließung erfolgt nur in dem Ausmaß, wie es die Entwicklung der Neubautätigkeit erfordert. Es muß vermieden werden, daß große städtische und private Geldmittel im Boden festgelegt werden, ohne daß eine „Realisierung der investierten Werte in kurzer Frist“ gesichert ist.

Das Verfahren, das eine moderne, wirtschaftlich arbeitende Stadt einzuschlagen hat, heißt also nicht wie bisher Bodenpolitik, sondern Ausschließungspolitik. Bodenpolitik in großem Umfange ist unwirtschaftlich, zinsfressend. Ausschließungspolitik ist überaus wirtschaftlich infsofern, als die Bodenpreise im weiten Stadtbezirk niedrig bleiben und nicht willkürlich hochgetrieben werden können. Billiges Bau land ist die Voraussetzung zur Niedrighaltung der Mieten.

Besonders kommt aber auch eine rationelle Ausschließungspolitik den städtischen Betrieben und Verkehrsmitteln zugute. Statt einer bisherigen wilden Ausschließung in allen möglichen Stadtteilen, das heißt eines willkürlichen, durch allerhand Zufälligkeiten bestimmten Baues von Straßen und Kanalversorgungsleitungen nach allen Himmelsrichtungen, sowie von Straßenbahnen, bringt eine planvolle Ausschließungspolitik auch für die städtischen Betriebe nur den Bau wirtschaftlicher und sofort ertragreicher Anlagen (Rohrnetze, Pumpwerke, Wasserwerke, Verlängerungen von Verkehrswegen u. dgl.).

## 2. Gewinne, Provisionen der Bodenhändler, Makler, Vermittler usw.

Wenn man als richtig anerkennt, daß die städtische Bodenpolitik durch Auffüllungspolitik ersezt werden soll und entsprechende Maßnahmen durchführt, wird für die eigentliche Bodenspekulation nur noch wenig Raum vorhanden sein. Der Beruf des reinen Bodenspekulanten wird verschwinden. Dies ist nur zu begrüßen; denn das Verfahren der „Nur“-Bodenspekulanten, das darin bestand, Boden, der zum Bauen benötigt wurde, rechtzeitig aufzukaufen und ihn mit erheblichen Gewinnen ohne eine eigene Arbeitsleistung weiterzuverkaufen, ist dem allgemeinen Interesse abträglich. Es fallen bei Neuorganisation somit auch die großen Spekulationsgewinne der Bodenspekulation, die Provision der Bodenmakler und Vermittler weg. An die Stelle des unproduktiven Gewerbes eines Bodenspekulanten müßte das produktive des Bodenauffüllers treten, das heißt: wirtschaftlich und technisch vorgebildete Persönlichkeiten müßten den von der Gemeindeverwaltung zur Bebauung freigegebenen Boden nach besten wirtschaftlichen Verfahren aufsteilen. Die Gemeindeverwaltungen und die Behörden müßten sich darauf beschränken, Führung und Ausbau der großen Straßen festzulegen, im übrigen aber darauf verzichten, auch bei den letzten Einzelheiten der Bodenerschließung bestimmend mitwirken zu wollen. Aufgabe der Gemeinde, beziehungsweise der Behörde ist es, die allgemeinen wirtschaftlichen Fragen des Städtebaues zu lösen, das heißt Führung und Bau der Verkehrswwege (Straßen und Bahnen), Anlage der Hauptstränge der Versorgungsleitungen und der Kanalleitungen, Bau von Versorgungswerken und dergleichen mehr. Die eigentliche Auffüllung des Baulandes im einzelnen, das heißt die Planung der Wohnstraßen, ihren Bau, die Anlage der Versorgungsleitungen und Kanalleitungen in den Wohnstraßen können dem Auffüller überlassen bleiben. Die Auffüllung hat nach Grundsätzen und Verordnungen zu erfolgen, die die Behörden erlassen. Das behördliche Hineinreden in Entwürfe und Ausführung kann unterbleiben. Die Verantwortung für eine sachgemäße Durchführung der Einzelheiten der Bodenerschließung trägt der Auffüller. Sein Verantwortungsgefühl wird wesentlich gesteigert, wenn die ständige polizeiliche Kontrolle fortfällt.

Was hier für den Auffüller gesagt ist, müßte sinngemäß auch für Bauunternehmer, die die Bauten ausführen, gelten. In Deutschland ist

das Baugewerbe leider in starkem Maße behördlich bevormundet und überwacht. Dieser Zustand hat dazu geführt, daß einzelne Unternehmer ständig darauf bedacht sind, behördliche Bestimmungen zu umgehen, und daß das öffentliche Verantwortungsgefühl des Unternehmers, der Wille des Staatsbürgers oder Gewerbetreibenden, die bestehenden Gesetze peinlich zu erfüllen, sehr geschwächt wird. Je mehr Bevormundung, je geringer das Verantwortungsgefühl. In anderen Ländern, zum Beispiel England, Belgien und Holland, beschränken sich die Behörden darauf, die generellen Baugenehmigungen zu erteilen; die Verantwortung für die Durchführung aller Einzelheiten im Rahmen der geltenden Bestimmungen ist dem Baugewerbe überlassen.

### 3. Die auf die einzelne Wohnung entfallenden Aufwendungen für Geländeerschließung (bestehend aus kostenfreier Hergabe von Straßenland, Vorgartenfläche und den Kosten des Straßenbaues und der Berohrung).

Während man vor dem Kriege, vor allen Dingen in den Großstädten, die Anlage von Freiflächen größerem Umfanges vernachlässigt hat — die verhältnismäßig kleinen sogenannten Schmuckplätze im Innern der Stadt sind heute bei dem gesteigerten Straßenbahn- und Autoverkehr nur ein dürftiger Ersatz einer wirklichen Freifläche, die der Erholung dienen soll —, so ist man bei Neuauflschließungen der Nachkriegszeit vielfach in das Gegenteil versunken. Man hat fast bei jeder Neuauflschließung eines größeren Geländes von dem Bodenbesitzer eine erhebliche kostenlose Abtretung von Freifläche verlangt. Man legte entweder Parkstreifen (Grüngürtel) oder sehr breite Straßen mit Grünflächen an. Das hierzu erforderliche Gelände mußten die Besitzer von Bauland meist kostenlos abtreten, was natürlich das verbleibende Bauland verteuerte. Die Anlage und Pflege solcher öffentlicher Freiflächen kostet außerdem viel Geld, ohne daß die Bewohner einen entsprechenden Nutzen hätten.

Man kann eine hygienisch einwandfreie Bodenaufteilung und Bebauung bei Abtretung von nur 15 % des Gesamtrohlandes für öffentliche Zwecke erreichen. Heute verlangen viele Städte eine Abtretung von 33 1/3 %; es gibt auch Fälle, in denen der Grundstücksbesitzer 40 % und mehr Prozent seines Rohlandes für öffentliche Anlagen hergeben mußte. Der Bodenbesitzer kann naturgemäß nicht anders verfahren, als daß er

den Wert des abgegebenen Landes auf den Verkaufspreis des verbleibenden Baulandes schlägt. Durch eine verschwenderische, das heißt unrationale Bodenerwerbung wird also der Preis des Baulandes erheblich gesteigert. Abgesehen von dieser Verteuerung hat eine sogenannte weiträumige Aufschließung auch noch den Nachteil, daß die Kosten des Straßenbaues und der Verrohrung, auf die einzelne Wohnung bezogen, wesentlich höher werden als bei einer engräumigen Aufteilung. Insbesondere werden bei zu breiten Straßen die Zubringerleitungen für die einzelnen Häuser, die Hausanschlußleitungen wesentlich länger als in einer engräumigen Siedlung. Auch diese Mehrkosten sind recht beträchtlich.

Der Straßenbau und die Straßenverrohrung werden in den einzelnen Gegenden ganz verschieden durchgeführt, entsprechend schwanken auch die Kosten. Es sind für derartige Baudurchführungen keinerlei einheitliche Grundsätze vorhanden. Die Kosten des Straßenbaues gehen in weiten Spannen auseinander. In einzelnen Fällen ergeben sich Aufschließungskosten (Straßenbaukosten) von 150 RM, in anderen Fällen 2000, 3000 und 4000 RM und mehr je Wohnung, je nachdem man die Straßen mit breiten befestigten Fahrdämmen und breitbefestigten Bürgersteigen oder mit schmalen Fahrdämmen und schmalen Bürgersteigen anlegt und je nachdem man einen schweren oder leichten Ausbau der Straße vornimmt. Erst in letzter Zeit hat man bei neueren Siedlungsplanungen angefangen, zwischen Verkehrsstraßen und Wohnstraßen auch wirklich praktisch zu unterscheiden und nur die Verkehrsstraßen mit schwerem Ausbau zu versehen, die Wohnstraßen jedoch mit ganz geringen Kosten leicht gebaut herzustellen. Auf diese Weise lassen sich erhebliche Aufschließungskosten ersparen. Solchen Rationalisierungsmaßnahmen stehen vielfach die städtischen Straßenbauverwaltungen hindernd im Wege. Sie wünschen, ja fordern meistens einen schweren Ausbau: weil sie auf Fahrzeuge hinaus keine Straßenausbesserungen durchführen wollen. Sie übersehen dabei aber, daß der Wohnungsbau durch ihre Forderungen eine beinahe unerträgliche Belastung erfährt und daß die Kapitalaufwendungen für schweren Straßenbau und die Verzinsung dieses Kapitals, zumal bei dem heutigen Zinsfuß, in ungünstigem Verhältnis zu etwaigen späteren Straßenausbesserungen stehen. Es wäre eine lohnende Aufgabe des Deutschen Normenausschusses, wenn er in Verbindung mit den Baubehörden Richtlinien für rationellen Straßenbau aufstellen würde, die vor allen Dingen darauf Bedacht nehmen,

unwirtschaftlichen Aufwand, wie er heute vielfach beim Straßenbau betrieben wird, zu vermeiden.

#### 4. Allgemeine Unkosten, die mit dem Erwerb von Bauland und seiner Aufschließung verbunden sind (Gebühren, Gerichtskosten, Vermessung, Versteinerung, Steuern u. dgl.)

In dem gleichen Ausmaß, in dem man, wie eingangs dargelegt, überflüssige Baugesetze und Bauverordnungen beseitigt und die behördliche Überwachung der praktischen Bautätigkeit vermindert, nimmt die Behördenarbeit ab, und die an die verschiedensten Behörden zu zahlenden Gebühren lassen sich auf einen ganz geringen Betrag vermindern, wenn nicht überhaupt aufheben.

Unser Grundbuchwesen, das Vermessungs- und Katasterwesen lassen sich, soweit es sich um neuzeitlichen Wohnungsbau handelt, wesentlich vereinfachen. Auch auf diesem Gebiete gibt es ein behördliches Zubiel, das nicht nur den Behörden, sondern auch den Bauherren viel Arbeit und Unkosten verursacht. Hier könnte eine Vereinfachung der geltenden Bestimmungen und Verfahren großen Nutzen schaffen; es müßte erreicht werden, daß die Verordnungen weit mehr auf die einfachen Bedürfnisse des Wohnungsbauens abgestellt werden. Es bedeutet auch einen wirtschaftlichen Schaden, wenn Eintragungen in das Kataster oft monatelang dauern und grundbuchliche Eintragungen wochenlang verzögert werden; solche Vorgänge beeinträchtigen die Finanzierung und Geldbereitstellung für den Bau und seine schnelle Durchführung. Einige verständige Katasterbeamte, Architekten und Grundbuchrichter würden ohne Schwierigkeit eine Vereinfachung und damit eine Verbilligung des Verfahrens vorschlagen können.

Eine unerfreuliche Erscheinung sind die hohen Baupolizeigebühren. Die Baupolizeibehörden haben sich im Laufe der letzten Jahrzehnte zu großen Verwaltungsgebilden ausgewachsen; sie sind nicht nur eine Behinderung, sondern geradezu eine Gefährdung einer wirtschaftlichen Bautätigkeit geworden. — Mir ist vor einigen Jahren einmal das Anschwollen einer Bauordnung für das flache Land deutlich vor Augen getreten. Ich hatte Gelegenheit, Einsicht in vier Bände Akten zu nehmen, die einen Zeitraum von etwa 80 Jahren umfaßten und sich nur auf die wiederholte Neuherausgabe der Bauordnung bezogen. Der erste Entwurf der Bauordnung, die herausgegeben wurde, war ein

kleines Heftchen, das auf Grund der Polizeibestimmungen des Allgemeinen Landrechtes in kurzer, klarer Form die Beziehungen zwischen Bauherren und Behörden regelte. Es gab nur wenig technische Bestimmungen; sie bezogen sich in der Hauptsache auf die allgemeine Bebaubarkeit der Grundstücke und auf Feuersicherheit. Bei jeder neuen Herausgabe der Bauordnung haben nun jeweils technische und juristische Dezentren neue Bestimmungen hinzugefügt. Das Heft wurde bei jeder Neuherausgabe der Bauordnung umfangreicher. Es ist im Laufe der Jahrzehnte ein starkes Buch entstanden, durch das sich heute diejenigen, die es am meisten angeht, nämlich die Maurermeister auf dem Lande, kaum noch durchfinden; im allgemeinen sind solche umfangreichen Bauordnungen, die viele technische Einzelheiten festlegen, für den praktischen Gebrauch nicht geeignet. Sie lassen auch die Bautätigkeit allzusehr erstarren und hindern die Entwicklung der Bautechnik. Man könnte unbedenklich zu der ursprünglichen kurzen Fassung der Bauordnung mit wenigen Änderungen zurückkehren und würde damit der Bauwirtschaft einen großen Dienst erweisen, weil viel unproduktive Arbeit der Behörden und Bauunternehmer und somit Kosten und Gebühren vermieden werden.

Zu der heute geltenden Berliner Bauordnung äußerte vor einiger Zeit eine maßgebende Persönlichkeit halb im Scherz: „Jetzt haben wir endlich das ganze Bauwesen fest in der Hand. Die Bauordnung hat jetzt eine Fassung, daß keiner mehr bauen kann!“ Tatsächlich ist es auch so, daß in Berlin nicht nur große Bauausführungen, sondern auch kleine und mittlere Bauten kaum noch ausgeführt werden können, ohne daß Ausnahmen und Dispense von der Bauordnung erteilt werden müssen. Anträge auf Dispense und Ausnahmen erfordern aber viel Arbeit bei Behörden und Unternehmern und dazu hohe Kosten und Gebühren. Eine Bauordnung, aus der man alle unwesentlichen Einzelbestimmungen streicht, würde weniger Verwaltungsaufwand ergeben und dem schnellen Fortgang der Bauten dienen. Die Umarbeitung der Bauordnungen müßte in dem Sinne erfolgen, daß für die allgemeine Ordnung die Behörden, für die technische Durchführung allein die Unternehmer verantwortlich sind.

Es liegt wohl in der langen Tradition, die der Wohnungsbau hat, daß gerade er mit so vielen Bestimmungen und Verordnungen behaftet ist, trotzdem es sich beim Wohnungsbau um überaus einfache und ungefährliche technische Vorgänge handelt. Wie wenig wird im

Gegensatz hierzu die große Industrie (Eisenindustrie, chemische Industrie) durch behördliche Maßnahmen behelligt. Hier sind Behörden oft auch gar nicht in der Lage, die technischen Zusammenhänge und die Gefährdungen zu übersehen, und man muß dabei notgedrungen diesen Industrien die Verantwortung, die Zuberlässigkeit ihrer Erzeugung, auch im Hinblick für Sicherheit und Leben der Beteiligten, überlassen. Die Industrien sind ständig ernst bemüht, aus eigener Verantwortung ihre Gebäude und Betriebsanlagen zu sichern und für Beseitigung jeglicher Betriebsgefahren zu sorgen; vielfach beschäftigt die Industrie besonders tüchtige Ingenieure ausschließlich mit derartigen Betriebsverbesserungen zur Erreichung höherer Sicherheit, zum Beispiel die J. G. Farben. Demgegenüber erscheint das Behördenwesen im Wohnungsbau überaltert und schwefällig und deshalb eine Änderung zur Förderung der Nationalisierung dringend geboten.

## 5. Die auf die Wohnung entfallenden eigentlichen Baukosten.

Die Maßnahmen zur Verringerung der Baukosten erstrecken sich auf folgende Arbeitsleistungen:

1. Auf die Planung des Baues, Entwurfsgestaltung, Auswahl der Baustoffe, Bauteile, Bauweisen, Auswahl der Ausstattung des Hauses mit Heizung und Installationen,
2. auf die Arbeitsvorbereitung für die Bau-Ausführung,
3. auf den Baubetrieb.

Bei der Gestaltung neuer Bauentwürfe wird heute sorgfältiger als bisher darauf Bedacht genommen, die einzelnen Räume nur so groß zu bemessen, wie sie es für ihren Zweck sein müssen. Gleichzeitig versucht man, eine zweckmäßige Anordnung der Räume zueinander zu erreichen, um die Hauswirtschaft zu erleichtern. In einer neuzeitlichen Wohnung ist die große Wohnküche, das heißt ein Raum, in dem gewohnt, gegessen und gekocht wird, nicht mehr vorhanden. Man legt statt dessen neben einem nicht zu klein bemessenen Wohnraum eine kleine Küche von 4—7, höchstens 8 qm Grundfläche an. Wenn nur geringe Baumittel zur Verfügung stehen, genügt auch eine Kochnische von 2 bis 3 qm. Auf jeden Fall wird eine räumliche Trennung von Koch- und Wohnraum durchgeführt. Auch die Schlafräume werden in ihrer Grundfläche sparsam angelegt. Durch zweckmäßige Lüftungsvorrichtungen

(Lüftungsklappen in den Fenstern) wird eine hygienisch einwandfreie Anlage geschaffen. Auf zweckmäßige Möbelaufstellung, gute Anordnung der Fenster, Türen, Heizvorrichtungen, Lichtschalter, Lichteauslässe, Waschtische und dergleichen wird besonders Bedacht genommen; um an Raumfläche zu sparen, werden vielfach auch eingebaute Schränke angeordnet. Auf diese Weise gelingt es, trotz Einschränkung der bebauten Fläche eines Hauses und der Verringerung der Baukosten, den Nutzwert der Wohnungen wesentlich zu erhöhen.

Bei der Auswahl der Bauweisen ist man bestrebt, zunächst die allgemeine technische Beschaffenheit des Bauwerkes zu verbessern. Man ist bemüht, die Feuersicherheit des Bauwerks zu steigern, das heißt möglichst nur massive Baustoffe zu verwenden, außerdem den Wohnungen durch neuartige Wand- und Deckenkonstruktionen höheren Wärme- und Schallschutz zu gewähren. Alle Bestrebungen der letzten Jahre zur Verbesserung der Bauweisen zielen mehr oder minder auf die Durchführung des Leichtbaus hin. Man hat in Deutschland eine große Zahl von Leichtbauten versuchsweise errichtet und hierbei die verschiedensten Leichtbaustoffe erprobt, zum Beispiel poröse Hohlsteine von verschiedener Größe und Form aus gebranntem Ton, Steine aus Leichtbeton. Der Leichtbeton wird aus Bimsand oder Kohlenschlacke oder mit Hilfe besonderer technischer Verfahren hergestellt, durch das gewöhnlicher Kiesboden aufgetrieben bzw. aufgelockert wird (Schimabeton, Gasbeton, Zellenbeton, f. G. Farben-Beton und dergleichen).

Bei mehr als zweigeschossigen Bauten hat man die Tragkonstruktionen aus Stahlfachwerk hergestellt und die Gefache mit irgendeinem Leichtmauerwerk der genannten Art ausgefüllt. Außer mit diesen Leichtbaustoffen hat man auch Innenseiten von Außenwänden und Innenwände der Häuser aus schwachen Gipsplatten oder Bimsbetonplatten gebaut. Zweifellos ist eine Qualitätssteigerung der Bauten durch die Anwendung von einwandfreien Leichtbauweisen zu erreichen. Die Sicherheit gegen Schallübertragung und Wärmeverluste ist bei guten Leichtbaustoffen höher als bei den bisher üblichen Bauweisen. Dabei ist es gleichgültig, ob der Leichtbaustoff aus gebranntem Ton (poröser Hohlstein), aus Bimsbeton-, Gas- oder Zellenbeton hergestellt wird. Bauwerke aus Leichtbaustoffen vereinigen in sich zwei Vorteile: hohe Sicherheit gegen Schallübertragung und Wärmeverluste, sowie geringes Gewicht. Die Gewichtersparnis beim Mauerwerk kann im günstigsten Falle bis zu 80 % betragen; dies bedeutet eine wesentliche Verminderung der Baukosten.

derung der Transportleistungen und der Arbeiten auf der Baustelle. Der leichte Baustoff bietet außerdem die Möglichkeit, wesentlich größere Werkstücke als bei Verwendung schwerer Baustoffe zu verwenden und so die Zahl der Einzeltätigkeiten bei Transport und Arbeit zu verringern; außerdem vermindert sich die Zahl der Fugen im Mauerwerk, es lässt sich Trockenbau durchführen und die Bauzeit beträchtlich verkürzen. Verkürzung der Bauzeit bedeutet Ersparnis an Baukapital und Baugeldzinsen sowie Verminderung der Betriebsmittel und allgemeinen Unkosten des Unternehmers und des Bauherrn. Obwohl heute noch viele „Kinderkrankheiten“ beim Leichtbau auftreten, kann man doch annehmen, daß die mannigfachen Vorteile der Bauweise sie dazu bestimmen, die Bauweise der Zukunft zu werden. Im amerikanischen vielgeschossigen Wohnungsbau sind Leichtbauweisen bereits heute vorherrschend.

Auch für den ein- und zweigeschossigen Wohnungsbau auf dem Lande und in kleinen Städten sind Leichtbaustoffe von Wichtigkeit, weil hier Ersparnisse an Transport- und Arbeitsleistungen oft von entscheidender Bedeutung sind. Schon heute werden in entlegenen Gegenden Deutschlands, besonders in Gebirgsgegenden, wo Natur- oder Ziegelsteine nur mit großen Transportkosten zu beschaffen sind, in großem Umfang Leichtbaustoffe für den Wohnungsbau verwendet, vor allem Bimssteine und poröse Ziegelhohlsteine.

Leider werden die Leichtbausteine heute noch in den verschiedenen Formaten angefertigt, vom Normalformat des Ziegelsteines (25:12:6,5 cm) bis zu Quadergrößen von 3:1,10:0,20 m. Zu kleine und zu große Formate haben sich als unzweckmäßig erwiesen; zu kleine, weil die Arbeitskraft des Bauarbeiters nicht voll genutzt wird, zu viele Einzeltätigkeiten bei Transport und Arbeit erforderlich werden und viele Fugen im Mauerwerk entstehen. Zu große Formate erfordern zu schweres Hebezeug, dessen Montage auf der Baustelle mit so hohen Kosten verbunden ist, daß eine Wirtschaftlichkeit nicht erzielt werden kann.

Es ist daher notwendig, zweckmäßige mittlere Formate für Leichtbaustoffe festzustellen, und zwar: Einhandsteine, Vierhandsteine und Quadern, die mit den kleinen im Baubetrieb gebräuchlichen Fördergeräten bewegt werden können. Es sind Vorarbeiten geleistet worden, um im Einvernehmen mit dem Deutschen Normenausschuß Einheitsformate für Werkstücke des Leichtbaues, außerdem aber auch Güte-

vorschriften für neue Bauweisen des Leichtbaues als Normen festzulegen. Während man früher die Güte eines Baustoffes hauptsächlich nach seiner statischen Festigkeit und seiner Widerstandsfähigkeit gegen Wetter und Feuer beurteilte, legt man heute besonderes Gewicht darauf, die Güte des Baustoffes aus den weiteren besonderen Zwecken heraus, die er im Wohnungsbau zu erfüllen hat, herzuleiten. Beim ein- und zweigeschossigen Wohnungsbau sind die statischen Beanspruchungen des Baustoffes sehr gering; beim drei-, vier- und fünfgeschossigen Wohnungsbau werden die Lasten durch das Stahlfachwerk aufgenommen; die Füllwände haben keinerlei statische Aufgaben mehr zu erfüllen; ihre Aufgabe ist, Räume zu umschließen, wärme- und schallisoliert zu wirken und, soweit es sich um Außenwände handelt, wetterbeständig zu sein.

Beim Stahlbau hat man versucht, die Stärke der eisernen Profile, entsprechend amerikanischen Vorbildern, zu verringern; man hat sogenannte Leichtprofile geschaffen. Bedauerlicherweise leidet die Durchführung des Stahlbaus heute noch an organisatorischen Mängeln. Weil wir keinen genormten Wohnungsbau haben, ist es der Stahlbauindustrie nicht möglich, große Serien von Häusern auf Vorrat herzustellen. Die Stahlindustrie muß, wenn sie einen Auftrag auf eine Bauausführung erhält, zunächst durch einen Stahlbauingenieur besondere Werkstatt- und Montagezeichnungen herstellen und das Stahlfachwerk nach diesen Zeichnungen in der Werkstatt anfertigen lassen; erst dann kann die Montage des Stahlfachwerks begonnen werden. Zwischen dem Baubeginn liegt eine beträchtliche Zeit, meist 7–8 Wochen, während Ziegelbauten in der Regel sofort nach Auftragerteilung begonnen werden. Wenn der Stahlbau, der zweifellos große Vorteile besitzt, sich durchsetzen soll, muß die Stahlindustrie es erreichen, in Verbindung mit Baubehörden, großen Bauherren und Architekten einwandsfreie genormte Haustypen herauszubringen, die sie dann in Massen fabriziert und die in kürzester Frist montiert werden können.

Die Arten der Ausfachung von Stahlbauten sind überaus mannigfach. Leichtsteine, Platten aus gebranntem Ton oder Beton, Klinkermauerwerk außen, Gipsplatten innen, aber auch viele neuartige Leichtbaustoffe, wie Heraclith, Tektondielen, Sperrholzplatten, Lignat und dergleichen, kommen in Frage. Entscheidend für die Auswahl der Ausfachung ist neben der technischen Güte des Baustoffes vor allen Dingen seine Preiswürdigkeit.

Die einzelnen Bauteile, insbesondere Türen, Fenster, Treppen, lassen sich nur dann wesentlich verbilligen, wenn man im größten Umfange Typung und Normung durchführt. In den letzten Jahren haben auch für den Wohnungsbau eiserne Fenster und Türen an Bedeutung gewonnen. Man hofft auf diese Weise nicht unwe sentliche Verbilligungen erzielen zu können, ebenso durch die Verwendung eiserner Treppen. Wie aber bereits oben näher dargelegt, werden diese technischen Maßnahmen erst dann große Erfolge zeitigen, wenn durch organisatorische Verbesserungen die Serienanfertigung von Bauteilen und ganzen Häusern ermöglicht wird.

Für die Verbilligung der Heizanlagen und der Installationen gilt das vorstehend Gesagte in gleicher Weise. Einzelmaßnahmen zur Verbilligung von Einzelteilen der Installationen sind bereits durchgeführt bzw. in der Durchführung begriffen. Der Deutsche Normenausschuß hat viele Installationsgegenstände, wie zum Beispiel die Einzelteile der Rohrleitungen, Zapfhähne, Wäschttische, Klosettbecken usw. genormt, das heißt die große Zahl der früher vorhandenen Modelle beträchtlich vermindert, so daß eine Massenfertigung auf Vorrat ohne besonderes Risiko möglich ist. Außerdem sind Ofenkacheln normt. Zur Zeit wird die Normung von einigen wenigen Heizkörpermodellen bearbeitet; die heute noch vorhandenen vielen verschiedenartigen Heizkörper sind zum Teil unzweckmäßig, und da sie nur in kleinen Mengen angefertigt werden, verhältnismäßig teuer.

Besondere Sorgfalt wird auf die rationelle Bemessung der Heizanlagen verwandt; man muß verhüten, daß bei Zentralheizungen die Abmessungen der Heizkörper, Rohrleitungen und Kesselanlagen zu groß gewählt werden. Durch sparsame Bemessung dieser Anlagen können die Bau- und Betriebskosten nicht unwe sentlich vermindert werden. — Durch Einführung von Wärmemessern bei Zentralheizungen sucht man den Betrieb der Heizungen wirtschaftlicher zu gestalten.

Die bis heute gebräuchliche Art des Betriebes auf der Baustelle ist mit einer großen Zahl von Mängeln behaftet. Eine Betriebswissenschaft, wie bei der Industrie, hat es bisher im Bauwesen, besonders im Hochbau nicht gegeben. Zwar haben einige Großbauunternehmungen eine Art Arbeitsvorbereitung und Bauberichterstattung, sowie Vor-, Zwischen- und Nachkalkulationen eingerichtet, jedoch nicht mit der peinlichen Sorgfalt, die bei der Industrie vorherrscht. Kleinere und mittlere Baubetriebe kennen eine laufende Betriebskontrolle im industriellen

Sinne nicht. Leistungsforschungen sind im Wohnungsbau äußerst selten, obwohl es für den Unternehmer und die rationelle Ausgestaltung seines Betriebes von besonderer Wichtigkeit wäre zu wissen, welche Arbeitsaufwendungen die einzelnen Bauborgänge erfordern, wo Arbeitsverluste eintreten und auf welche Weise diese Arbeitsverluste vermieden werden können.

Da, wie oben dargelegt, in dem heutigen Wohnungsbau bis zu einem gewissen Grade eine Art Monopolwirtschaft vorhanden ist, die für die Unternehmer auch bei alten Verfahren gute Gewinne abwirft, hat sich das Baugewerbe bis heute um eine Betriebsverbesserung nicht erheblich bemüht. Eine schärfere freie Konkurrenz würde zweifellos der Rationalisierung überaus dienlich sein. Heute sträuben sich sogar eine ganze Reihe von Unternehmern gegen Betriebsumstellungen, weil sie ohnehin genügend verdienen. Erst in allerletzter Zeit haben einzelne Unternehmer Interesse für Betriebsforschung gewonnen, weil sie eingesehen haben, daß sie aus der Untersuchung des Betriebes beträchtliche Anregungen für Betriebsverbesserungen erhalten werden. Mit den Aufgaben der Betriebsverbesserungen befaßt sich vor allen Dingen das Deutsche Handwerksinstitut in Berlin, das eingehende Untersuchungen in zahlreichen Baubetrieben anstellt und auf Grund der Untersuchungsergebnisse die Bauunternehmer berät.

Zm einzelnen beziehen sich die Arbeiten der rationalen Betriebsführung auf folgende Maßnahmen:

1. Ausarbeitung sorgfältiger Zeichnungen, in denen die Bauausführung bis in alle Einzelheiten genau festgelegt ist, so daß Änderungen während der Bauausführung und Nacharbeiten nicht mehr notwendig und Irrtümer über die Art der Durchführung der Bauten ausgeschlossen sind. Die Bauzeichnungen werden durch eine sorgfältige Baubeschreibung sowie durch Massen- und Kostenberechnungen ergänzt. Der Deutsche Normenausschuß ist damit beschäftigt, für mustergültige Baupläne Massen- und Kostenberechnungen als Einheitsnormen aufzustellen, damit auf Grund solcher Unterlagen die Verständigung zwischen Architekten, Bauherren, Unternehmern, Bauhandwerkern und Baubehörden vereinfacht wird und Irrtümer über Arbeitsleistungen vermieden, Zeit und Geld erspart werden.

2. Ein wichtiger Teil des Baubetriebes ist die Arbeitsvorbereitung durch den Unternehmer. Es handelt sich hierbei um zweckmäßige Baustelleneinteilung, sorgfältige Beschaffung und Verwendung der Ge-

räte und Maschinen sowie der Baustoffe, rechtzeitige Bereithaltung der Arbeitskräfte, Geräte, Baustoffe und Bauteile auf Grund von genauen Arbeitszeitplänen.

3. Für den Unternehmer ist weiter die Aufstellung von eingehenden Workalkulationen und Zwischenkalkulationen während der Bauausführung von besonderer Wichtigkeit.

4. Eine neuzeitliche Bauberichterstattung über Zeitaufwand und Kosten bei den einzelnen Bauborgängen muß auch über die Arbeitseinzelheiten, den wirtschaftlichen Erfolg der einzelnen Arbeitsleistungen und des Gesamtbauwerkes Auskunft geben.

5. Ebenso wichtig sind Arbeitszeitstudien, die sich auf die Leistungen der einzelnen Handwerker bei den verschiedenen Arbeiten beziehen und den wirtschaftlichen Effekt bei den verschiedenen Baumaschinen klar darlegen. Auch über den Bedarf und Verbrauch an Rüstung, Gerät und Werkzeug muß die Bauberichterstattung Aufschluß geben.

Folgende Arten von Baumaschinen werden im Wohnungsbau heute vorwiegend verwendet: Maschinen zur Beförderung von Material in horizontaler oder vertikaler Richtung (Bagger, Aufzüge, Förderbänder und dergleichen zur Bewegung von Boden, Beton, Steinen, Mörtel und sonstigem Werkstoff), Mischmaschinen für Beton und Mörtel, Silos für Sand, Zement, Mörtel und Beton, sowie Maschinen zum Putzen der Wände und Scharrieren von Beton und Werkstein.

In Deutschland ist die Maschinenverwendung im Wohnungsbau erst in den Anfängen begriffen und noch nicht so rationell durchgebildet wie zum Beispiel in Amerika. Aber es steht fest, daß sich bei unseren großen Bauausführungen wesentliche Ersparnisse durch Maschinenverwendung erzielen lassen. Den Bauunternehmern fehlt es vielfach an Kapital zur Beschaffung von neuen Maschinen und Baugerät. In der Hauptsache läßt aber eine gewisse Schwerfälligkeit unser Baugewerbe bei alten Betriebsformen mit vorwiegend Handarbeit beharren. Um so höher sind die Arbeiten des Deutschen Handwerksinstituts zu werten, weil sie fortschrittliche Betriebsgedanken in das Baugewerbe tragen.

Eine große Erschwerung für die Nationalisierung der Bauwirtschaft bedeuten aber, wie nicht oft genug wiederholt werden kann, die vielen Bau- und Verwaltungsbehörden, die sich mit dem Wohnungsbau befassen, sowie die Flut der neuen Baugesetze und Verordnungen, die be-

sonders in der Nachkriegszeit erlassen worden sind. Im einzelnen hat dieser Zustand folgende nachteilige Auswirkungen:

Die Maßnahmen und Forderungen der Bau- und Verwaltungsbürokratie, die sich in den verschiedenen Instanzen der Baupolizei, den Bauvertragsämtern, Wohnungssäumtern, Zuschussbehörden, Heimatschutzstellen, Wohnungsaufsichtsbeamten, Städtebauämtern, Straßenpolizei, Tiefbauämtern, städtischen Betriebsverwaltungen (Gaswerk, Elektrizitätswerk, Wasserwerk, Kanalisation), Feuerwehr, in Berufungs- und Beschwerdefällen auch noch im Polizeipräsidium, Oberpräsidium, preußischen Wohlfahrtsministerium und Reichsarbeitsministerium u. dgl. beim Wohnungsbau mehr oder minder auswirken, bringen eine erhebliche Verteuerung des Bauens mit sich.

Allein die Einholung einer baupolizeilichen Genehmigung ist mit beträchtlichen Schwierigkeiten verbunden; sie kostet Zeit und Geld, besonders in Großstädten, weil hier meist zu jeder Genehmigung auch noch die Straßenpolizei, das Hochbauamt, das Tiefbauamt und die Feuerwehr „gehört“ werden müssen; es wird ein großer Verwaltungsaufwand verordnet und wirtschaftliches Bauen gehemmt.

In Berlin bestehen in den einzelnen Stadtbezirken, 24 an der Zahl, örtliche Baupolizeiamter, die die Aufgabe haben, die Baugenehmigung zu erteilen. Die Bauordnung greift viel zu weit in die Einzelheiten der Bauborgänge ein und bedeutet daher eine so große bürokratische Erschwerung der Baudurchführung, daß kaum ein einziger Bau ohne Gewährung behördlicher Ausnahmen und Dispense von den Bestimmungen der Bauordnung möglich ist. Die Ausnahmen werden von einer besonderen, dem Oberbürgermeister der Stadt Berlin angegliederten Behörde, der „Zentrale der Baupolizei“ erteilt; die Dispense gewährt der staatliche Polizeipräsident. Über Einsprüche gegen verweigerte Dispense entscheidet der Oberpräsident, über Beschwerden in Fluchttlinienangelegenheiten der Preußische Wohlfahrtsminister. Die viel zu ausführliche und rationelles Bauen hemmende Bauordnung zwingt Bauunternehmer und Architekten zu versuchen, einzelne Bestimmungen der Bauordnung durch „raffinierte“ Verfahren zu umgehen. Als besonders tüchtig gilt daher ein Architekt oder Unternehmer, wenn er es versteht, durch solche „Geschicklichkeit“ oder auch durch Dispense wirtschaftliche Vergünstigungen für die Bauherren zu erwirken. Es kommt weniger auf die bautechnische Leistung als auf die Geschicklichkeit im Umgang mit Behörden an. Die übertriebene behördliche Kontrolle muß

bei Architekten und Bauunternehmern das Gefühl für eigene Verantwortung stark beeinträchtigen. In den meisten anderen Ländern erteilt die Baupolizei lediglich die Genehmigung für die Bauausführung, indem sie in der Hauptsache den Bau registriert und in die Katasterpläne einträgt. Die Bauausführung besorgt der Unternehmer nach den Vorschriften der Bauordnung mit eigener Verantwortung. In Deutschland ist es jedoch üblich, daß für jede Baustelle technische Einzelvorschriften von der Polizeibehörde aufgestellt werden und der Bau fortlaufend kontrolliert wird. Da aber Behörden aus Bequemlichkeitsgründen und aus Scheu vor besonderer Verantwortung gern am „Altbewährten“ festhalten, ist die Einführung neuer Bauweisen und sonstiger Nationalisierungsmaßnahmen beinahe unmöglich. Die meisten Beamten scheuen sich, für neue in der Bauordnung nicht „vorgesehene“ Konstruktionen und Verfahren die Genehmigung zu erteilen; man wählt den „verwaltungsmäßig einfacheren Weg“, man versagt die Genehmigung. Selbst rührige Unternehmer scheuen die Kämpfe mit den Baubehörden zur Durchsetzung neuer Baugedanken; sie müssen sich dabei bescheiden, in hergebrachter Weise Wohnungen zu errichten, weil ihnen dann keine Schwierigkeiten durch Baubehörden oder Finanzierungsinstitute erwachsen. Das entstehende Bauwerk bleibt allerdings in seiner Gestaltung und technischen Durchführung rückständig.

Auf diese wenig erfreulichen Zustände ist es zum Teil zurückzuführen, daß von Fortschritten im Wohnungsbau im Sinne der Nationalisierung kaum die Rede sein kann. Wenn man demgegenüber die gewaltige Entwicklung des Verkehrswesens oder einzelner Industriezweige, zum Beispiel der Eisenindustrie, der Textilindustrie oder auch des Bauingenieurwesens betrachtet, so mutet einen der Wohnungsbau geradezu als zurückgeblieben an.

Die vor mehreren Jahrhunderten errichteten Kleinwohnungen in der Fuggerei in Augsburg sind grundrisslich und in der Einzelgestaltung der Räume und ihrer Einrichtungen vollkommen als viele Wohnungen heutiger Zeit. Die Fortschritte neuerer Zeit bestehen vielfach nur in dem Einbau von Installationen für Gas, Wasser und Elektrizität, sowie in einzelnen Fällen auch von Zentralheizung, und diese Anlagen werden oft so schlecht angeordnet und minderwertig durchgeführt, daß der Nutzungswert der Wohnung stark beeinträchtigt ist. Die immer wiederkehrenden Fehler bei der Grundriss- und Hausgestaltung und der Anordnung der Installationen werden sich nur durch radikale Typisierung

vermeiden lassen. Wenige bewährte Hausformen müssen zum Massentyp bestimmt werden und bei jeder neuen Ausführungsserie technisch und wirtschaftlich verbessert werden. Nur auf diese Weise werden wir nach und nach zu einwandfreien, billig herzustellenden Wohnungen gelangen. Solange der „Individualismus“ der Baugestaltung bei den vielen Bauherren, Architekten und Bauunternehmern vorherrscht, wird man eine eigentliche Rationalisierung des Wohnungsbauens kaum erwarten können. Was viele Laien oft fälschlich als Rationalisierung des Wohnungsbauens ansehen, ist im allgemeinen nur eine Vereinheitlichung der Bauten in städtebaulicher Hinsicht ohne einen wirtschaftlichen Erfolg; von billigem Serienbau ist nicht die Rede; im Gegenteil, die Mieten in den von Großunternehmern errichteten Nachkriegsserienhäusern sind auch verhältnismäßig viel höher als in den von kleinen Unternehmern gebauten verschiedenartigen Häusern der Vorkriegszeit. Wir haben in Deutschland die wirtschaftlichen Arbeitsverfahren beim Serienbau noch nicht durchgebildet und auch nicht durchbilden können, weil die allgemeinen organisatorischen und verwaltungsmäßigen Voraussetzungen für die Rationalisierung fehlen und das Auftragswesen und die Finanzierung beim Wohnungsbau so unzweckmäßig gelagert sind, daß nur kostspielige Bauwerke entstehen können.

Ziel der Typisierung ist es, einige wenige beste Wohnungs- und Hauspläne, die nicht mehr Verbesserungsfähig sind, zu finden, um hierauf billige Wohnungen in Massen herzustellen. (Schätzungsweise produziert die gesamte deutsche Automobilindustrie nach etwa 100 Wagenmodellen. Die Grundformen des einzelnen Autos und seiner Teile bleiben die gleichen; sie werden nur in ihren Einzelheiten fortlaufend vervollkommen und rationeller hergestellt.) Beim Wohnungsbau hingegen werden beinahe für jedes einzelne Gebäude neue Zeichnungen angefertigt. Man geht nicht fehl, wenn man annimmt, daß sich der Wohnungsbau in Deutschland jährlich auf Grund von mehreren tausend verschiedenen Bauentwürfen vollzieht. Auf mehrere Jahre berechnet, ergibt das eine Unsumme von Entwurfszeichnungen. Jrgendein Grund für diese entsetzliche Vielheit ist nicht vorhanden. Da außerdem die einzelnen Bauentwürfe keineswegs wie bei der Industrie bis in die letzten Einzelheiten durchgearbeitet werden, weisen die nach ihnen ausgeführten Wohnungen zahlreiche Mängel auf, die sich leider immer wiederholen. Viele dieser Mängel werden während der Bauausführung beseitigt, eine Maßnahme, die oft sehr viel Geld kostet. Durch Typisierung lassen sich

Mängel und Umänderungen während des Baues vermeiden. Die stets neuen Bauentwürfe erschweren auch ungemein die Rationalisierung der Durchführung, das heißt die einheitliche Arbeitsvorbereitung und einen wirtschaftlichen Baubetrieb. Für die Massenfertigung von Bauteilen (Fenster, Türen, Treppen, Beschläge, Installationsgegenstände) und die Vorratsfertigung von Konstruktionsteilen (Träger, Balken, Dachkonstruktionen, Stahl- oder Betonfachwerke für Wände) ist die Typung die wichtigste Voraussetzung. Der „Individualismus“ im Wohnungsbau und die Entwurfsfreudigkeit der Bauherren und Architekten machen es den Erzeugern unmöglich, Bauteile in Massen, das heißt billig auf Vorrat anzufertigen.

Der Deutsche Normenausschuss hat den umfassenden Versuch unternommen, Normen für den Wohnungsbau, insbesondere für Fenster, Türen, Beschlagteile, Installationsgegenstände, Balken u. dgl. aufzustellen. Der hemmungslose „Individualismus“ im Wohnungsbau ist aber an diesen verdienstvollen Arbeiten oft vorübergegangen. Genormte Bauteile werden leider nur verhältnismäßig wenig verwendet. Es wird daher wohl ein weitergehendes Verfahren angewendet werden müssen, um für die technische Rationalisierung im Wohnungsbau Bresche zu legen; dies Verfahren könnte folgendes sein:

Im Einvernehmen mit großen Finanziers des Wohnungsbauens und den Baubehörden werden von den Bauherren und Architekten beste Haus- und Wohnungstypen, die bis ins Kleinste durchgearbeitet sind, als Typen festgelegt. Für solche Typen verschiedener Größe wird man auch die einzelnen Bauteile normen müssen. Man wird also im Gegensatz zu dem bisherigen Verfahren der Normung, die unabhängig vom Haustyp vor sich ging, die Festlegung von Bauteilen aus einwandsfrei durchgearbeiteten Haustypen, das heißt aus der Typung unmittelbar herleiten müssen. Typen und Normen müssen sodann von einer amtlichen Stelle endgültig festgelegt werden. Erst wenn dies Verfahren sich durchsetzt, wird sich die Bauindustrie ohne zu hohes Risiko auf eine planmäßige rationelle Serienherstellung der einzelnen Bauteile und ganzer Hausreihen einrichten können und nicht Gefahr laufen, auf Vorrat hergestellte Bauteile nicht abzusezzen.

Sind auf dem Wege einer neuzeitlichen Typung und Normung beste Hausformen festgelegt, so werden sich die Vorteile der Rationalisierung nicht nur bis in die einzelnen Betriebe der Handwerksmeister und Bauunternehmer, sondern auch bis in die Baubüros und die Ge-

schäftsstellen der Finanzierungsinstitute und Behörden auswirken; die Verwaltungsarbeit der Baupolizei, der Gemeindeverwaltungen, der Versorgungsbetriebe und der Geldinstitute werden einfacher sein; die Aufstellung von Arbeitsplänen für Werkstatt und Baustelle wird den Bauunternehmern und den einzelnen Handwerkern wesentlich erleichtert; Baustoffe und Bauteile sowie die eigentliche Bauarbeit werden erheblich verbilligt.

Typung und Normung im Wohnungsbau dürfen jedoch nicht so weit getrieben werden, daß man etwa alle Wohnungen für die Masse unserer Bevölkerung mehr oder minder nach einem einzigen Typ baut, ähnlich wie die Eisenbahn, die nur wenige Typen (D-Zugwagen, Personentragen, Güterwagen und Lokomotiven usw.) kennt. Man wird aber sicherlich für viele immer wiederkehrende Bauaufgaben sich auf wenige beste Haustypen beschränken können, die die Grundlage für die rationelle Fertigung bilden.

Man komme nicht mit dem unzutreffenden Einwand, der Deutsche vertrage eine so weitgehende Typisierung nicht; es kann uns keineswegs an dem bisherigen Verfahren, „individuelle“ Wohnungen mit schlechten Grundrissen, falscher Anbringung der Installationen, zu groß oder zu klein bemessenen Räumen, schlecht angeordneten Küchen usw. gelegen sein, besonders nicht, wenn auch die Mieten zu hoch ausfallen. Vielmehr wünscht sich auch der Deutsche nur eine auf das Zweckmäßigste gestaltete und ausgestattete Wohnung zu niedrigem Mietpreis, und wenn solche Wohnungen gebaut werden, ist es durchaus gleichgültig, ob sie in Deutschland zwanzig- oder fünfzigtausendmal hergestellt worden sind.

Wenn man die große Entwicklung des Verkehrswesens zu der Rückständigkeit des Wohnungswesens im Vergleich stellt, so wird man zugeben müssen, daß der Wohnungsbau im Zeitalter der Postkutsche stehen geblieben ist; darüber kann auch nicht hinwegtäuschen, daß die Wohnung heute nicht mehr mit Kerzen, sondern mit elektrischem Licht beleuchtet wird und daß Wasserleitung und Badeeinrichtung vorhanden sind. Diese geringen Fortschritte sind, an den Fortschritten in der übrigen Wirtschaft gemessen, allzu bescheiden. Besonders aber in wirtschaftlicher Hinsicht hat der Wohnungsbau in Vergleich zu den Erfolgen des Verkehrswesens so gut wie überhaupt keine Entwicklung gehabt; in übertragenem Sinne gilt auch für den Wohnungsbau, daß ein einwandfreies, nach bestem Serienverfahren fabriziertes Automobil der schönsten individuell

angefertigten, aber zu teueren und nicht mehr zweckentsprechenden Rutsche vorzuziehen ist.

Über die Notwendigkeit der Typung und Normung im Wohnungsbau sind sich alle einsichtigen Architekten und Bauherren seit mehreren Jahren klar. Es ist daher außerordentlich bedauerlich, daß in der Praxis dieser Teil der Rationalisierung sich so gut wie gar nicht hat durchführen lassen. Würde man heute beim Wohnungsbau als vor einer ganz neuen Aufgabe stehen, die es bisher nicht gegeben hätte (wie es z. B. vor 40 Jahren der Automobilbau war), so würde diese Aufgabe in organisatorischer, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht zweifellos vollkommen anders, das heißt: wesentlich planmäßiger gelöst werden, als es heute geschieht. Durch Zusammenwirken der führenden Persönlichkeiten des Wohnungswesens (der Finanz, der Architekten, der Bauindustrie, des Bauhandwerks und der Baubehörden) müßte es unbedingt gelingen, diese wichtige Grundlage der Rationalisierung zu sichern. Der Weg des technischen Teiles der Rationalisierung ist zusammenfassend wie folgt gekennzeichnet: Die Finanzinstitute des Bauwesens in Verbindung mit Behörden legen beste, allgemeingültige Bautypen fest; das Bauunternehmertum in Verbindung mit Architekten und Bauhandwerkern führt diese Bautypen nach besten wirtschaftlichen Verfahren durch.

So einfach dieses Verfahren aussiehen mag, so schwierig ist es in Be tracht der heutigen Verzettelung unseres Bauwesens durchzuführen. Solange die Zersplitterung der einzelnen Zweige unserer Bauwirtschaft besteht und solange es nicht gelingt, übergreifende Stellen zu schaffen, die das gesamte technische und wirtschaftliche Geschehen einheitlich zusammenfassen, bleibt die wirkliche Rationalisierung trotz aller technischen und wirtschaftlichen Einzelarbeit und Einzelfortschritte ein unerfüllbarer Wunsch.

Man darf keineswegs annehmen, daß die nach dem Kriege errichteten umfangreichen Wohnungsbauten (Siedlungen) in ihrer technischen Durchführung besser seien als etwa die Vorkriegsbauten. Im Gegenteil: die Vorkriegsbauten sind in ihrer technischen Beschaffenheit fast durchweg besser. Früher wurde ausgetrocknetes Bauholz, gepflegtes Tischlerholz verwendet, Fenster, Türen, Fußböden waren einwandfrei, Installationen wurden sorgfältig angebracht. Der kleinere oder größere Bauunternehmer der Vorkriegszeit baute Häuser, um sie zu verkaufen; um sie aber verkaufen zu können, mußten die Häuser von einwands-

freier Beschaffenheit sein. Die Güte der Bauten wurde außerdem sorgfältig von den beleihenden Hypothekenbanken kontrolliert. Die Wohnungsbauten der Nachkriegszeit werden dagegen von den Unternehmern für Rechnung von Baugesellschaften, die die Häuser meist in ihrem Besitz behalten, gebaut. Es wird in schnellem Tempo darauf losgebaut; getrocknetes Bauholz, gepflegtes Tischlerholz ist oft nicht erhältlich, schlechte Fenster, Türen und Fußböden sind in den Nachkriegswohnungen nichts Seltenes. In Laienkreisen verbindet sich infolgedessen mit dem Begriff Siedlungsbau der Begriff der Minderwertigkeit.

Es soll nicht verkannt werden, daß nach dem Kriege die allgemeine Anordnung der Bauten zueinander, zur Straße, meist glücklicher gelöst worden ist als in der Vorkriegszeit. Dies hat aber nicht etwa seinen Grund in dem Willen der Unternehmer oder Bauherren, sondern ist durch die neueren Bauordnungen, die erhebliche Beschränkungen der bebaubaren Fläche und der zulässigen Höhe vorsehen, bedingt. Die durch die Bauordnung vorgeschriebene Weiträumigkeit der Siedlung erzeugt den guten Eindruck vieler Siedlungen. Würde die heutige Bauordnung eine höhere Ausnutzung zulassen, so würden die Unternehmer selbstverständlich auch eng bauen. Auch heute wird fast immer die durch die Bauordnung zugelassene Bebaubarkeit des Grundstücks restlos ausgenutzt. Es ist also nicht ein Verdienst der Unternehmer oder Baugesellschaften, wenn vereinzelt weiträumige Siedlungen, die einen sehr günstigen Eindruck machen, entstanden sind.

Die Baugesellschaften haben leider vielfach die alten Vorkriegsgrundrisse mit mancherlei Mängeln übernommen; sie sind dabei oft rückständigen Wünschen von Mietern gefolgt; Bauherr und Architekt haben es meist nicht verstanden, die freiere Gestaltungsmöglichkeit, die die weiträumigere offene Bebauung der Nachkriegszeit bietet, bei der Ausarbeitung des Grundrisses auszunutzen. Auch neuzeitliche Anschauungen über Anlage der Wohnung nach verbesserten hauswirtschaftlichen Grundsätzen sind nur in vereinzelten Fällen bei den Nachkriegsbauten durchgeführt, und zwar auch erst in den letzten drei Jahren. Der Laien neigt vielfach dazu, nach dem äußerem einheitlichen großen Eindruck, den einzelne Neusiedlungen machen, die innere Beschaffenheit der neuen Wohnungen zu überschätzen. Es wird aber noch viel Arbeit zu leisten sein, — sowohl Arbeit der Planung wie Arbeit der wirtschaftlichen Durchführung — bis wir zur vollkommenen, nicht mehr verbessungsfähigen Wohnung gelangen.

## 6. Die Sonderkosten der Bauausführung je Wohnung.

Die Sonderkosten umfassen die Hauptanschlüsse für Gas, Wasser, Elektrizität und Kanalisation, Umzäunung, Hofbefestigung, Gartenanlagen. In früheren Jahren wurden vielfach die Hauptanschlüsse von den einzelnen Versorgungswerken unentgeltlich angelegt, besonders wenn diese Werke rein privatwirtschaftlich betrieben wurden. Nachdem aber die Werke in gemischtwirtschaftliche Betriebe oder kommunale Betriebe umgewandelt sind und reine Monopolbetriebe wurden, schwand dieses geschäftliche Entgegenkommen, und heute muß die Anlage der Hauptanschlüsse von den Bauherren bezahlt werden. Die Anschlußkosten sind besonders hoch, wenn das Werk selbst die Arbeiten durchführt. In einzelnen Städten ist ausnahmsweise gestattet, die Anschlüsse durch private Unternehmer ausführen zu lassen, die aber auch ihre Preise nur um ein wenig niedriger bemessen als die Werke selbst. Wenn man zu dem alten Verfahren zurückkehren würde, daß die Werke die Hauptanschlüsse unentgeltlich legen würden, so würde auch das eine Verminderung der Baukosten ergeben; die Erträge der Werke würden kaum leiden und der erfreuliche Zustand geschäftlichen Entgegenkommens der Werke — der Dienst am Kunden — wäre wieder hergestellt.

Unerfreulich hoch werden die Baukosten oft belastet durch technische Forderungen der Gemeinden für die Anlage und Umzäunung von Vorgärten. Ist an sich schon die Umzäunung der Vorgärten eine durchaus strittige Anlage — die meisten Vorgärten sind keine Gärten, sondern „grüne Streifen vor dem Hause“, die keinerlei Einfriedigung verlangen —, so sind Forderungen von Gemeinden, solche Grünstreifen von der Straße durch eine 50 cm hohe Mauer und durch ein eisernes oder hölzernes hohes Gitter abzutrennen, in ästhetischer Hinsicht als überholt zu bezeichnen. Solche Bauanlagen tragen oft erheblich zur Steigerung der Baukosten bei. Der Grünstreifen, mit einer Ziegelsteinreihe oder in einem schmalen Bordstein eingefasst, sieht besser aus und kostet bedeutend weniger.

## 7. Gewinne der Baugesellschaften (Bauherren).

Vor dem Kriege vollzog sich der Wohnungsbau in der Hauptfache derart, daß die Bauherren sich unmittelbar durch Bauunternehmer Häuser errichten ließen. So bauten die Unternehmer für einzelne Personen Eigenheime, für Behörden und Fabrikbesitzer Arbeiter- und Ange-

stelltenwohnungen sowie im Auftrage von Bauvereinigungen (Baugenossenschaften) Eigenheime oder Miethäuser für die Mitglieder. Die Unternehmer, meist Maurer- und Zimmermeister, ließen einen großen Teil der Arbeiten durch selbständige Handwerker ausführen. Bauherren (Auftraggeber und Verbraucher) und Unternehmer (Erzeuger und für die Ausführung verantwortlich) waren die Maßgebenden für den Wohnungsbau und arbeiteten unmittelbar miteinander.

Nach dem Kriege sind hauptsächlich infolge der öffentlichen Zuschusswirtschaft neue Zwischenorganisationen zwischen Verbraucher (Bauherr) und Erzeuger (Unternehmer) getreten. Es handelt sich um neue Behörden, Baugesellschaften, Betreuungsgesellschaften und Bankinstitute, denen ein großer Teil der für den Wohnungsbau bereitgestellten öffentlichen Mittel überwiesen wird. Diesen Einrichtungen liegt im wesentlichen die sogenannte finanzielle und technische Betreuung der Bauten ob. Zu diesen neuen Zwischenorganisationen für Baufinanzierung und Bauplanung zählen städtische und private Baugesellschaften und vor allen Dingen die in den einzelnen Ländern und in jeder preußischen Provinz von den Regierungen gegründeten Wohnungsfürsorgegesellschaften. Das Kapital dieser Gesellschaften ist in der Hauptsache vom Staat, den Provinzen, den Städten und Kreisen hergegeben worden. Auch einige Landkreise haben derartige Wohnungsfürsorge- oder Baufinanzierungsgesellschaften eingerichtet.

Die Wohnungsfürsorgegesellschaften und mit ähnlichen Aufgaben betraute Gesellschaften überwachen die sachgemäße Verwendung von Hauszinssteuerhypotheken und besorgen die Finanzierung von Wohnungsbauten. Zu dem Zweck beschaffen sie private und öffentliche Baugelder (Hypotheken, Zwischenkredite), erledigen die Anfertigung von Bauzeichnungen, die Ausschreibungen der Bauarbeiten, die Leitung der Bauausführung und die Abrechnung der Bauten. Für diese Tätigkeit erheben sie vom Bauherrn einen Betrag von 4—5 % der Bausumme (die örtliche Bauleitung ist außerdem besonders zu vergüten). Diese Gebühr von 4—5 % stellt eine Steigerung der Ausgaben für den Wohnungsbau gegenüber der Vorkriegszeit dar. Vor dem Kriege zahlte der Bauherr für die Finanzierung, das heißt für die Hypothekenbeschaffung, etwa 1/2 % der Beleihungssumme, und die Architektengebühr war außerordentlich niedrig; sie betrug für die Klein- und Mittelwohnung in Großstädten meist nicht einmal 20 RM je Wohnung. Im ganzen war eine Kleinwohnung mit etwa 50—60 RM mit Gebühr für Hypotheken-

beschaffung und Bauentwurf belastet, während die neuen Gesellschaften 300—500 RM erheben.

Einige Wohnungsfürsorgegesellschaften und städtische Siedlungsgeellschaften haben auf bautechnischem, baukünstlerischem und wirtschaftlichem Gebiet hervorragende Leistungen aufzuweisen, zum Beispiel die Gesellschaften für Ostpreußen und Schleswig-Holstein; hier hat es sich für den Bauherrn verlohnzt, höhere Gebühren zu zahlen, weil er ein wertvollereres Haus erhält und ein Teil der Gebühren durch rationelle Bauleitung wieder hereingeholt werden kann. Andere Gesellschaften haben besonders in wirtschaftlicher Hinsicht Mißerfolge zu verzeichnen und in bautechnischer und künstlerischer Hinsicht keineswegs höhere Leistungen auszuweisen als das private Unternehmertum; die Bauten wurden recht teuer. Ob diese Zwischeninstitute nach Aufhören der Zuschußwirtschaft noch erfolgreich weiter arbeiten können und die Wohnungswirtschaft diese Zwischenkosten tragen kann, muß die Entwicklung lehren, wird aber vorwiegend von der Tüchtigkeit der Leistung der einzelnen Gesellschaften abhängen. Einigen der Gesellschaften ist es gelungen, einen erzieherischen Einfluß auf das Baugewerbe auszuüben; durch ausgereifte Arbeiten der Gesellschaften haben auch viele Unternehmer sich zu besseren Bauleistungen entwickelt. Wenn die technische und wirtschaftliche Ausbildung der Unternehmer weiter fortgeschritten ist und von ihnen nur gute Haustypen mit einwandfreien Baunormen errichtet werden, fällt jedenfalls die Aufgabe der Gesellschaften, für Steigerung der Güte der Bauentwürfe zu sorgen, fort und es bleibt ihnen vorwiegend die Baufinanzierung. Es läßt sich jedoch noch nicht übersehen, ob nicht die Geldgeber (Sparkassen, Hypothekenbanken, Versicherungsanstalten) ebenso wie vor dem Kriege auf die Mitwirkung der Zwischenstellen demnächst verzichten und den Bauherren (Unternehmern) die Zwischenkredite (entsprechend dem Fortschreiten des Baues) und endgültige Beleihungen unmittelbar gewähren werden.

Vöse Zungen reden davon, daß heute oft eine 110prozentige Finanzierung des Wohnungsbaues aus öffentlichen Mitteln vorhanden sei. Hierunter versteht man folgendes Verfahren: Die meisten Bauherren, die heute den Wohnungsbau durchführen, besitzen kein oder nur ganz geringes Eigenkapital; wenn sie also bauen wollen, müssen sie sich auf irgendeine Weise Baukapital beschaffen. Das geschieht oft wie folgt:

Beispielsweise erfordert ein Neubau 100000 RM eigentliche Baukosten. Um diesen Bau auch ohne Eigenkapital ausführen zu können, wird eine Finanzierungsberechnung aufgemacht, die mit 130000 RM abschließt, das heißt die Mietserträge werden so berechnet, daß sie einen Wert des fertigen Hauses von 130000 RM ergeben. Die Finanzierung gestaltet sich daraufhin wie folgt:

Erststellige Beleihung durch Hypothekenbanken oder Spar-	
kassen etwa . . . . .	50000 RM
zweitstellige Beleihung mit Hauszinssteuerhypotheken bzw.	
mit Hauszinssteuerhypotheken und Arbeitgeberdarlehen	
etwa . . . . .	50000 "
	zusammen 100000 RM

Mit diesem Betrage von 100000 RM kann der Bau durchgeführt werden. Der Bauherr braucht also kein Eigenkapital und hat nach Fertigstellung des Baues einen Gewinn von 30000 RM erzielt. Stehen im Einzelfalle noch Eigenkapitalien, etwa Spargelder der Mieter, Baukostenzuschüsse und dergleichen zur Verfügung, so ist die Bauausführung überreichlich finanziert.

Dieses Finanzierungsverfahren hat einer sparsamen Mittelverwendung entgegengewirkt; der Bauherr ist zu reichlich mit Geld versehen. Die Leidtragenden sind die Mieter, die in der hohen Miete die Verzinsung der zu viel verausgabten Beträge zahlen müssen.

Solches Finanzierungsverfahren ist freilich nicht neu; es wurde vielmehr auch vor dem Kriege beim städtischen Wohnungsbau oft geübt. In die Finanzierungsberechnung (Ertragsberechnung) wurde auch damals schon der Unternehmergewinn (Gewinn des Bauherrn, der das Haus zum Verkauf mit Gewinn baute) aufgenommen und hiernach die Hypotheken berechnet. Auch damals schon konnten geschickte Unternehmer ohne Eigenkapital in großem Umfang und mit guten Gewinnen bauen; auch damals mußte der Hauskäufer die Unternehmergevinne bezahlen und der Mieter die Gewinne verzinsen. Heute ist dieses Finanzierungsverfahren insofern mißlich, als die Zuschußbehörden diese „zurechtgemachten“ Finanzierungsberechnungen als Grundlage für die Bewilligung von Hauszinssteuerhypotheken „amtlich prüfen“ und als Grundlage für die Zuteilung benutzen müssen. Besonders mißlich sind

diese Zustände auch, weil heute in Zeiten großer Wohnungsnot der Wettlauf der Hausbesitzer um Mieter wegfällt, der früher eine Niedrighaltung der Mieten bewirkte. Heute muß der Mieter einer neuen Wohnung, wenn er überhaupt eine Wohnung erhalten will, stets die hohe Miete zahlen, die der Hausbesitzer verlangt. Alle Versuche der Behörden, auf die Mietebildung Einfluß zugunsten der Mieter zu gewinnen, müssen an der Unmöglichkeit scheitern, in alle Kostenangelegenheiten und in die Finanzierung der Bauten bis ins Kleinste hineinzuleuchten.

Die vor dem Kriege tätigen gemeinnützigen Baugenossenschaften m. b. H. waren Vereinigungen von Personen, die gemeinsam sparten, um zunächst einzelnen und nach und nach allen Mitgliedern der Genossenschaft zu einer neuen Wohnung, meist einem Eigenheim, zu verhelfen; sie bauten meistens bescheiden bemessene und einfach ausgestattete Wohnungen. Den Baugenossenschaften gewährten der Staat und sonstige öffentliche Stellen mancherlei Vergünstigungen, zum Beispiel Steuerfreiheit, billiges Bauland, Darlehen und Hypotheken zu niedrigen Zinsfällen und dergleichen. Die Tätigkeit der Genossenschaften war fast ausnahmslos wirklich gemeinnützig, insofern als weder direkt noch indirekt einzelne Persönlichkeiten aus der Betätigung der Genossenschaft größeren Vorteil zogen. Die leitenden Personen des Vorstandes leisteten ihre Arbeit meist ehrenamtlich.

Nach dem Kriege ist eine große Zahl neuer Baugesellschaften m. b. H. und Baugenossenschaften m. b. H. gegründet worden; die meisten dieser neuen Einrichtungen haben die Rechtsform einer Gesellschaft m. b. H. Von Gemeinnützigkeit kann bei diesen Neugründungen nur insofern gesprochen werden, als der Höchstfatz für die an die Gesellschafter zu verteilende Dividende mit 5 % festgelegt ist; im übrigen arbeiten diese Baubvereinigungen genau wie Unternehmer nach kapitalistischen Grundsätzen; sie streben nach großen Umsätzen, das heißt sie wollen möglichst viele Wohnungen bauen, und auch an hohen Überschüssen zur Schaffung von offenen und versteckten Rücklagen ist ihnen sehr gelegen; sie wollen ebenso wie jedes Privatunternehmen viel verdienen. Die leitenden Persönlichkeiten beziehen hohe Gehälter; der Betrieb erfordert meist erhebliche Geschäftsunkosten. Diese neuen Gesellschaften bauen nicht, wie die Vorkriegsgenossenschaften, für einen beschränkten Kreis von Mitgliedern, sondern für jedermann, soweit nicht auf Grund von Satzungsbestimmungen bestimmte Berufskreise

bei der Verteilung der fertiggestellten Wohnungen vorzugsweise berücksichtigt werden.

Vielzahl haben große Bauunternehmungen die Gründung solcher gemeinnützigen Baubereinigungen veranlaßt, um durch sie öffentliche Baubehilfen (Hauszinssteuerhypotheken) und Bauaufträge zu erhalten. Bauunternehmer haben oft maßgeblichen Einfluß auf die Geschäfte neuer Baubereinigungen. Die Folgen solcher Zusammenhänge sind nicht erfreulich, insoweit als die beteiligten Bauunternehmer bei der Vergabeung der Bauarbeiten bevorzugt werden und hohe Gewinne erzielen. Durch solche Zusammenhänge wird die Gemeinnützigkeit in Frage gestellt. Die Gründe für das ungünstige Ergebnis der Bautätigkeit liegen allerdings nur zum geringen Teil in dem teuren Geschäftsbetrieb der Gesellschaften, viele andere Mängel in unserer Bauwirtschaft tragen, wie dargelegt, zur Erhöhung der Baukosten bei.

Im übrigen soll keineswegs verkannt werden, daß einige der neuen Baubereinigungen, die unter einer guten Leitung standen, technisch einwandfreie Bauten durchgeführt haben, insbesondere wurde von ihnen Grundriß und äußere Gestalt des Hauses und ganzer Siedlungen wesentlich verbessert. Aber auch dort, wo gut geleitete neue Baugesellschaften umfangreiche Wohnbauten durchführen konnten, ist es ihnen meist nicht gelungen, die Baukosten wesentlich zu senken. Auch hier lagen die Gesamtkosten 80—100 % über dem Vorkriegspreise, das heißt 30—50 % über dem allgemeinen Wirtschaftsindex.

Die Gewinne der einzelnen Baugesellschaften sind sehr verschiedenartig. Es gibt einige Baugesellschaften, die wirklich gemeinnützig sind, vor allen Dingen einzelne Baugenossenschaften, die noch nach dem Verfahren der Vorkriegszeit mit Hilfe von eigenen Spargeldern Bauten durchführen. Der größte Teil der übrigen Baugesellschaften ist auf hohe Jahresabschlüsse bedacht. Die großen Gewinne einzelner Baugesellschaften tragen dazu bei, daß die Mieten in ihren Häusern außergewöhnlich hoch sind; sie stellen sich oft auf ein Vielfaches der Vorkriegszeit. Diese Mietshöhe ist also nicht allein in den gestiegenen Baukosten, Hypothekenzinsen und Kosten der Hausverwaltung, sondern zum Teil auch in den beträchtlichen Gewinnen der Baugesellschaften (Bauherren) begründet. Es wird daher im öffentlichen Interesse notwendig sein, die einzelnen Baugesellschaften auch nach außen hin öffentlich zu kennzeichnen als solche, die gemeinnützig dem allgemeinen Wohnungsbau dienen, und als solche, die reine Geschäftsunternehmen sind. Erstere

sind hinsichtlich ihrer Geschäftsgewerbung einer staatlichen Aufsicht zu unterstellen, die vor allem dafür sorgt, daß Geschäftskosten, Gehälter, Rücklagen und Gewinne sich in wirklich gemeinnützigen Grenzen halten und daß auch billige Wohnungen entstehen. Diesen berücksichtigten Gesellschaften sollten vorzugsweise, wenn nicht sogar ausschließlich, die Bauzuschüsse des Reiches, der Länder und Gemeinden anvertraut werden.

## 8. Gewinne der Bauunternehmer und Bauhandwerker.

### Bauarbeiterlöhne — Konjunkturen — Saisonarbeit.

Der reichliche Fluß öffentlicher Mittel hat dazu beigetragen, auch die eigentlichen Baukosten erheblich zu steigern; die Unternehmer haben durch Ringbildung und einheitliche Preisabgabe die Preissteigerung gefördert und oft auch auf recht hohe Angebote den Zuschlag erhalten. Es besteht fast durchweg bei den wenigen zum Wohnungsbau zugelassenen Unternehmern eine stillschweigende Vereinbarung über die Preise; selbst die „sozialen Baubetriebe“ haben es meist nicht unternommen, diese Preise wesentlich zu drücken; auch sie sind an hohen Gewinnen durchaus interessiert und nutzen die gute Konjunktur der nach dem Kriege vielerorts entstandenen „Monopolwirtschaft“ aus.

Während früher der Bauherr bemüht war, die Häuser möglichst billig im scharfen Konkurrenzkampf der Unternehmer herstellen zu lassen, ist heute eigentlich keine Stelle vorhanden, die im gleichen Sinne an der Niedrighaltung der Baukosten interessiert ist, zumal wenn reichlich bemessene Hauszinssteuerhypotheken gegeben werden. Es hat sich im Laufe der letzten Jahre in einigen Städten eine Art Monopolwirtschaft für Wohnungsbau herausgebildet, die die im Wohnungsbau tätigen Bauherren (meist sogenannte gemeinnützige Baugesellschaften), einige Großunternehmer und einige Architekten umfaßt. Die Interessen dieser monopolartigen Gebilde gehen in der Hauptsache darauf hinaus, möglichst viele Hauszinssteuerhypotheken zu erhalten, schnellstens Häuser mit beträchtlichen Gewinnen zu bauen, um immer wieder weitere Bauten mit neuen Hauszinssteuerhypotheken errichten zu können. Erstes Ziel dieser „Monopole“ ist also, Hauszinssteuerhypotheken oder sonstige öffentliche Mittel in die Hand zu bekommen, nicht etwa billiger Wohnungsbau. In einzelnen Städten, in denen diese „Monopole“ in sich fest geschlossen sind, kostet daher auch der Wohnungsbau 200% der Vorkriegsbeträge.

Der Architekt will in der Hauptsache einwandfreie Bauten errichten, an der Niedrighaltung der Baukosten ist ihm weniger gelegen, zumal mit dem Sinken der Baukosten auch seine Gebühren geringer werden. Für den Unternehmer ist eine Verminderung der Baukosten nur von Nachteil, weil seine Gewinne geschränkt werden; der Bauherr, der reichlich mit öffentlichen Geldmitteln versehen ist, vermeidet es im allgemeinen, mit einflußreichen Unternehmern oder Architekten große Kämpfe über Baupreise zu führen oder gar mit diesen Stellen sich zu überwerfen. Er will vielmehr schnell und reibungslos Bauten zu Ende führen, damit er weitere Hauszinssteuerhypotheken erhält; er bewilligt also dem Unternehmer und Architekten besonders in Zeiten großer Baukonjunktur großzügig hohe Preise. Dieses „reibungslose“ Arbeiten von Bauherren, Unternehmer und Architekten sichert allen drei laufend hohe Einnahmen und keiner von ihnen sieht sich genötigt, den schönen Frieden durch die unangenehmen Versuche mit Sparmaßnahmen zu stören.

Bei dem monopolartigen Charakter des heutigen Wohnungshauses ist eine wirklich freie Unternehmerkonkurrenz oft nicht vorhanden. In den meisten Städten haben sich die Unternehmer über keineswegs niedrige Baupreise geeinigt, die von den Bauherren zugebilligt werden müssen.

Vor dem Kriege wurde 1 cbm umbauten Raumes für eine mittlere großstädtische Wohnung (einschließlich aller Installationen, Gas, Elektrizität, Bad, Ofenheizung, Badewanne und Gasbadeofen) für 15 bis 16 RM hergestellt. Wenn man den heutigen allgemeinen Teuerungsindex der Wirtschaft mit 150 % zugrunde legt, dürfte 1 cbm umbauten Raumes nur 22,50—24 RM kosten. Tatsächlich betragen aber die Kosten in vielen Großstädten 32—35 RM und mehr. Die hohen Preise werden heute gefordert, obwohl ganze Häuserserien auf Großbaustellen nach einheitlichen Typen hergestellt werden können. Vor dem Kriege wurden meist nur kleine Einzelgrundstücke bebaut, und doch war das Bauen wesentlich billiger.

In einzelnen Städten ist es energischen Stadtbauräten oder Baugenossenschaften gelungen, dadurch niedrigere Preise zu erzielen, daß sie erklärten, wenn die Unternehmer nicht bereit sind, die Bauausführung beispielsweise für 25 RM je Kubikmeter umbauten Raumes zu übernehmen, wird der Bau überhaupt nicht ausgeführt. In solchen Fällen haben sich Unternehmer meist entschlossen, statt überhaupt nicht,

zu mäßigen Preisen zu bauen. Dieses überaus einfache und wirtschaftliche Verfahren der Arbeitsvergebung hat sich aber in vielen Städten nicht durchführen lassen, weil aus allgemeinen und politischen Rücksichten folgende Überlegungen angestellt wurden: Wenn viel Baugeld zur Verfügung steht, erhalten die Bauarbeiter hohe Löhne (es steigen besonders die Akkordlöhne), und die Unternehmer erzielen gute Gewinne. Somit haben weder links- noch rechtspolitische Richtungen ein übertriebenes Bedürfnis, auf Senkung der Baukosten hinzuwirken, und ein Stadtbaurat, der allzu eifrig im Sinne der Verbilligung des Wohnungsbauens wirkt, wird es recht bald mit allen politischen Parteien verdorben haben. Es bleibt also bei dem „guten, bewährten“ Verfahren, bei dem die Arbeiter hohe Löhne beziehen, der Baustoffhandel hohe Preise erhält, Bauunternehmer und Bauherr große Gewinne erzielen. Die im Vergleich zu den Industrielöhnen ungewöhnlichen Steigerungen der Bauarbeiterlöhne sind, abgesehen von einem gewissen Bauarbeitermangel zu Zeiten von Hochkonjunkturen (sonst besteht kein Arbeitermangel, vielmehr monatelang Arbeitslosigkeit), hauptsächlich durch die Zuschußwirtschaft zu erklären.

Die Leidtragenden sind die schlecht organisierten, daher machtlosen Mieter der Neubauten, die die hohen Mieten bezahlen müssen oder eine Neubauwohnung nur beziehen können, wenn sie sie mit einer anderen Familie teilen; eine einzelne „minderbemittelte“ Familie ist heute nicht in der Lage, die Miete einer Neubauwohnung allein zu zahlen. Der weitere Leidtragende ist die Allgemeinheit, deren Sparmittel (erststellige Beleihungen) und Steuermittel (Hauszinssteuerhypotheken) keineswegs so rationell verwendet werden, wie es bei besserer Gesamtorganisation des Bauverfahrens möglich wäre.

Bei dieser Sachlage muß man es bedauern, daß der Wohnungsausschuß des Reichswirtschaftsrates in seinen 10 dringlichen Vorschlägen für den Wohnungsbau 1930 sich vorwiegend nur mit der Geldbeschaffung beschäftigt, die rationelle Geldverwendung jedoch in Ziffer 8 und 9<sup>1)</sup> der Vorschläge nur ganz kurz behandelt hat. Hoffentlich wird

---

<sup>1</sup> Ziffer 8: ... alle nicht unbedingt notwendigen Bauaufwendungen zu vermeiden, Ziffer 9: ... den Wohnungsbau 1930 in der Hauptsache zu beschränken: a) auf Herstellung von Wohnungen mit 2½ Räumen (Zimmer, Kammer, Küche) in Größe von 40—50 qm und b) auf Herstellung weiterer Wohnungen mit 3½ Räumen (2 Zimmer, Kammer und Küche) in Grenzen des örtlichen Bedarfs.

diese wichtige Frage in dem in Aussicht gestellten „besonderen Gutachten“, das „die Belebung der Bauwirtschaft im allgemeinen und die dauernde Förderung des Wohnungsbauens“ behandeln soll, eingehender und ebenso dringlich wie die Geldbeschaffung erörtert.

Ebenso bedauerlich ist es, daß bei der Berechnung des Geldbedarfs der Ausschuß von einem „bisherigen Durchschnittsbetrag von 10000 RM für jede Wohnung“ ausgeht; solche Zahlen, von einer so wichtigen Stelle wie dem Reichswirtschaftsrat herausgegeben, wirken allzu leicht als unvermeidbare Norm und können die Baukostensteigerung auch in solchen Orten herbeiführen, in denen man bis heute noch billig baute. Jedensfalls gibt es in Deutschland noch viele Städte, in denen die vom Ausschuß in erster Linie vorgeschlagene Wohnung von 40—50 qm, also im Mittel von 45 qm Nutzfläche für 6500 RM (Baukosten einschließlich Grundstück und Aufschließung) errichtet werden kann. Würden die in solchen Städten gebräuchlichen Finanzierungs- und Bauverfahren auch im übrigen Deutschland Platz greifen, so würde die Gesamtleistung der Bauwirtschaft eine wesentlich höhere werden.

Wie bereits früher dargelegt, ist es notwendig, die Bauwirtschaft durch große organisatorische Maßnahmen in ständigem Fluß zu halten. Wichtig ist es deshalb, dafür zu sorgen, daß die Baumittel über das ganze Jahr zur Verfügung stehen und durch geeignete technische und wirtschaftliche Maßnahmen die Unterbrechung der Bauarbeit während des Winters vermieden, das heißt, daß der Saisoncharakter des Baugewerbes beseitigt wird. Erst wenn dieser gleichmäßige Geld- und Arbeitsfluß im Baugewerbe vorhanden ist, werden sich Unternehmer und Bauhandwerker auf wirtschaftliche Betriebsführung einstellen können. Heute, wo im allgemeinen durch zu späte Bereitstellung der Baugelder im Sommer eine Hochkonjunktur im Baubetriebe mit großer Steigerung der Baustoffpreise und der Bauarbeiterlöhne eintritt (es werden z. B. in Berlin Akkordlöhne von 3—3,50 RM je Stunde bezahlt und einzelne Kolonnenmäßig organisierte Akkordarbeiter verdienen je Arbeitstag 30—40 RM, z. B. Putzer), ist den Baustofferzeugern, Baustoffhändlern und Bauunternehmern die beste Gelegenheit gegeben, die Hochkonjunktur zur Preissteigerung auszunutzen und außergewöhnliche Gewinne zu erzielen. Leider vollzieht sich ein Abbau der Preise stets viel langsamer als eine Preissteigerung; schon deshalb muß jede ungewöhnliche Preissteigerung mit allen Mitteln verhindert werden. Im übrigen befindet sich der Unternehmer in einer Zwangslage; er muß

sich vor den üblen Auswirkungen der Konjunkturschwankungen schützen; er ist meist vertraglich verpflichtet, die Bauten terminmäßig fertigzustellen; zu dem Zwecke ist er häufig gezwungen, bei dem in Zeiten der Hochkonjunktur auftretenden Arbeitermangel außergewöhnlich hohe Löhne gegen seinen Willen zu zahlen. Er muß auch an Rücklagen für „stille“ Zeiten denken, um auch dann seinen Betrieb aufrechterhalten zu können. Die Unsicherheit in der Auftragsfolge zwingt also den Unternehmer besonders hohe Preise anzusetzen, das heißt die Hochkonjunktur zum Schaden des Wohnungsbauers restlos auszunutzen.

Dieselben Unternehmer und Bauarbeiter, die während des Sommers zu Zeiten der Hochkonjunktur kaum in der Lage sind, die Fülle der Arbeit zu bewältigen, sind einige Monate später beschäftigungslos. Oft werden die während des Sommers erzielten Überschüsse in den Wintermonaten durch den Betrieb aufgezehrt, weil die allgemeinen Geschäftskosten weiterlaufen, ohne daß produktive Arbeit geleistet wird. Die im Sommer hochbezahlten Bauarbeiter fallen im Winter der Erwerbslosenfürsorge anheim.

Bei dieser allgemeinen Unsicherheit in der Bauwirtschaft und der Unruhe in der Auftragsgestaltung haben sich in der Nachkriegszeit auch außergewöhnlich hohe Kalkulationen bei den einzelnen Bauhandwerkern ergeben. Vielfach rechnen die Bauhandwerker zu den Löhnen einen Unkostenzuschlag von 80 und 100% und zu dieser Gesamtsumme noch einen UnternehmergeWINN von 15—20%. Vor dem Kriege begnügten sich die Unternehmer und Handwerker mit viel geringeren Unkostenzuschlägen und mit bescheideneren Gewinnen. Es mag zugegeben werden, daß die neuen Belastungen des Unternehmers und Handwerkers mit Versicherungen und Steuern die Unkosten erhöht haben. Es steht aber außer Zweifel, daß, wenn die Bauwirtschaft in einen gleichmäßigen Fluß gebracht würde, die Unkostenquoten sich wesentlich verringern und auch die Steuern und Versicherungsbeiträge die einzelne Arbeit bei weitem nicht so hoch belasten würden, wie es heute der Fall ist.

Nur grundlegende Änderungen in der Organisation werden die offenkundigen Mängel beseitigen können und uns eine wirkliche Rationalisierung bringen.

Vor dem Kriege wurden die Wohnungen fast ausnahmslos von kleinen und mittleren Unternehmerbetrieben gebaut. Auch in Großstädten waren vorwiegend nur kleinere Bauunternehmungen beim Wohnungsbau tätig, die finanziell meist von Terraingesellschaften betreut

wurden. Diese Gesellschaften stellten den Unternehmern Baugrundstücke und Zwischenkredite für die Bauausführung zur Verfügung und besorgten auch die Beschaffung der erforderlichen Hypotheken. Die Unternehmer arbeiteten zu recht niedrigen Preisen. Da der großstädtische Wohnungsbau bis zum gewissen Grade Typenbau war, hatten sich für den Rohbau wohlüberlegte rationelle Arbeitsverfahren herausgebildet. Die Bauten wurden fast ganz in Handarbeit durchgeführt; als einzige Baumaschinen wurden meistens nur kleine Materialaufzüge und, soweit nicht fertig zubereiteter Mörtel zur Baustelle geliefert wurde; auch Mörtelmischer verwendet.

Die Fertigstellung des Rohbaues eines fünfgeschossigen Hauses, bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude (ein Typ, der unzählige Male gebaut worden ist) mit 40—45 Klein- und Mittwohnungen beanspruchte nur 6—7 Wochen. Die von der Baupolizei vorgeschriebene Trockenzeit und der Ausbau erforderten 6—7 Monate. Diese lange Ausbauzeit ist vor allem auf die mangelhafte Arbeitsvorbereitung und Arbeitseinteilung sowie auf das „Aneinandervorbei- oder Gegen-einanderarbeiten“ der vielen am Ausbau beteiligten Handwerker zurückzuführen. Auch bei den Nachkriegsbauten nimmt der Ausbau aus den gleichen Gründen viel zu lange Zeit in Anspruch.

In der Vorkriegszeit hat es einen sogenannten Bauschwindel im Wohnungsbau gegeben. Es wurde daher ein Gesetz zur Sicherung der Bauforderungen vom preußischen Landtag beschlossen; der zweite Teil dieses Gesetzes, der sich auf die Bekämpfung des Bauschwindels in den Großstädten bezog, ist niemals in Kraft getreten. Die Ansichten der Laien über den Umfang des Bauschwindels waren meistens falsch. Im Rahmen des gesamten Baugewerbes hatten die vereinzelten „Bauschwindler“ keine große Bedeutung. Die große Menge der vor dem Kriege tätigen Bauunternehmer bestand aus durchaus zuverlässigen Geschäftsleuten; nur ein geringer Prozentsatz von Unternehmern nutzte allerdings die Mängel der Baugesetze und der Grundbuchordnung aus, um unsaubere Geschäfte zum Schaden der Bauhandwerker zu versuchen.

Die zuverlässigen großstädtischen Bauunternehmer, das heißt die große Masse, arbeiteten etwa nach folgendem Verfahren: Für den Bau eines Hauses mit 40—45 Wohnungen benötigte der Unternehmer ein Eigenkapital von 15—20000 RM, über das er meist verfügte; er erhielt sodann von einer Terraingefellschaft ein Baugrundstück überwiesen und baute mit den Zwischenkreditmitteln, die ihm die Terraingefellschaft beschaffte,

das Haus, das einschließlich Boden einen Wert von etwa 220000 bis 300000 RM darstellte. Nach Fertigstellung wurde das Haus mit mehr oder minder großem Nutzen verkauft.

Der „Bauschwindler“ verfuhr meist wie folgt: Er kaufte zu recht hohen Preisen ein Grundstück. Der Verkäufer sicherte seine Forderung durch Eintragung ins Grundbuch an erster Stelle. Der Bodenverkäufer, der oft mit dem Bauschwindler gemeinsame Sache machte, gab vielfach einen Barkredit. Die Bauhandwerker begannen die ihnen von dem Bauschwindler aufgetragenen Bauarbeiten. Die ersten Arbeitsleistungen wurden bezahlt, bei späteren Arbeiten setzten die Zahlungen aus; der Bauschwindler ging in Konkurs und die Restforderungen der Handwerker fielen bei der Versteigerung des Grundstückes aus. Allerdings wußten sich viele Handwerker unzulässigen Unternehmern gegenüber dadurch zu schützen, daß sie ihre Preise sehr hoch ansetzten, so daß sie, wenn sie Dreiviertel ihrer Forderung bezahlt erhielten, keinen Schaden erlitten, aber auch keinen Überschuß aus ihrer Arbeit hatten. Sie waren deshalb auf der Hut, daß sie von den jeweiligen Zwischenkreditzahlungen an den Bauunternehmer ihren Anteil abbekamen, und wußten sich auf diese Weise vor großen Schädigungen zu schützen.

Nach dem Kriege werden die Wohnungsbaute in Großstädten vorwiegend durch Großunternehmer ausgeführt, die ebenfalls oft Terrain-gesellschaften nahestehen. Als ein neues Zwischenglied zwischen Unternehmer und Bodenbesitzer, als Bauherr oder „Betreuungsinstitut“, das die Finanzierung, das heißt die Beschaffung der Hauszinssteuerhypotheken, Zwischenkredite und endgültigen Beleihungen besorgt, wirken die neu gegründeten Baugesellschaften. In zahlreichen Fällen haben sie die Funktionen des Bauherrn, die früher vorwiegend der Bauunternehmer ausübte, übernommen; sie besorgen dann auch die Verwaltung der fertigen Häuser. Der kleine Bauunternehmer ist in den Großstädten aus der Wohnungsbautätigkeit fast ganz verschwunden. Da sich infolge der öffentlichen Zuschusswirtschaft (Bereitstellung von Hauszinssteuerhypotheken) der Wohnungsbau mehr als früher unter den Augen der Öffentlichkeit abspielt, ist auch für Bauschwindler von der Art, wie sie vor dem Kriege ihr Unwesen trieben, heute keine Betätigungsgelegenheit mehr vorhanden.

Trotz des Ausfalls dieser Erscheinung kann man auch das heutige Verfahren der Wohnungsherstellung nicht als einwandfrei bezeichnen. Es ist der Nachkriegsbauwirtschaft bisher nicht gelungen, in den Groß-

städten Wohnungen auch nur annähernd so preiswert herzustellen, wie es die kleinen Unternehmer vor dem Kriege zuwege brachten. Die großen Baugesellschaften und Unternehmungen rechnen mit viel höheren Unkosten und Gewinnen. Mit der Begrenzung der Hauszinssteuerhypotheken, das heißt der Zahl der Klein- und Mittelwohnungen, die überhaupt errichtet werden können, ist auch der Unternehmerwettbewerb auf ein recht geringes Ausmaß begrenzt, und entsprechend sind die Baupreise gestiegen.

Die Frage, welcher Unternehmerbetrieb der wirtschaftlichere sei, der Groß-, Mittel- oder Kleinbetrieb, lässt sich heute nicht einwandfrei beantworten. Die wirtschaftlichen Erfolge der einzelnen Unternehmungen sind grundverschieden je nach der Tüchtigkeit der Leitung; außerdem besteht in der heutigen mit zahllosen Hemmungen und Störungen versehenen Bauwirtschaft keine Möglichkeit, einwandfreie Forschungen und Vergleiche über die Wirtschaftlichkeit anzustellen. Eines ist aber heute schon erwiesen, daß einzelne Arbeiten in der Bauwirtschaft nach besseren Verfahren durchgeführt werden, daß zum Beispiel die Herstellung von Bauteilen (Fenstern, Türen, Treppen, Stahlkonstruktionen, Installationsgegenständen, Einbaumöbeln u. dgl.) immer weniger in Kleinbetrieben, dafür in immer stärkerem Ausmaß in Großbetrieben erfolgt und die Bauhandwerker mehr als früher fabrizierte Bauteile „montieren“. Vielleicht wird die Entwicklung überhaupt den Lauf nehmen, daß große Unternehmungen nach sorgfältig durchgearbeiteten Plänen und Berechnungen ganze Häuser, das heißt zugemessene Baustoffe und Bauteile montagesfertig liefern und den Zwischenverkauf und die Montage solcher fabrikatorisch hergestellter Häuser den örtlichen Unternehmern überlassen. Aus dem örtlichen Bauunternehmer, der bis vor dem Kriege sehr viel Einzelarbeit in eigenem Betriebe leistete — diese Arbeit war vorwiegend Handarbeit —, wird auf diese Weise ein Händler mit Baustoffen, Bauteilen und ganzen Häusern werden, der gleichzeitig auch die Montage der Häuser übernimmt. Ähnliche Vorgänge haben sich auch in anderen Gewerbezweigen vollzogen. Zum Beispiel ist aus dem früheren Schuhmachermeister, der Massenschuhe auch für die einfachen Leute anfertigte, heute der Schuhhändler geworden, der die Erzeugnisse der Schuhfabriken verkauft und außerdem Schuhe ausbessert.

Eine ähnliche Entwicklung im Baugewerbe, das heißt eine Arbeitsteilung zwischen Großbetrieb und Kleinbetrieb derart, daß der Großbetrieb alle Massenfertigung fabrikatorischer Art durchführt, der

Kleinbetrieb jedoch die Einzelmontage, die kleinen Transporte und die notwendige Handarbeit erledigt, bedeutet vielleicht einen nicht unwesentlichen Fortschritt für die Bauwirtschaft im Sinne von Rationalisierung.

Solche Verfahren sind in Amerika schon seit vielen Jahren durchaus gebräuchlich. In Amerika, dessen Wohnungsbau vorwiegend im Holzhausbau besteht, kann man jederzeit beliebige Mengen montagesfertiger Häuser von Großunternehmungen beziehen. Die Häuser sind aufs Zweckmäßigste eingerichtet und ausgestattet. Versuche unserer deutschen Holz- und Eisenindustrie, ähnliche Verfahren zur Anwendung zu bringen und montagesfertige Häuser in die einzelnen Städte zu liefern, sind bisher an der Zuschußwirtschaft fast restlos gescheitert. Selbst wenn die Industrie zu günstigstem Preis in irgendeiner Stadt Häuser zur Montage durch einen örtlichen Unternehmer oder eine örtliche Baugesellschaft anbot, hat es meistens das örtliche Bauhandwerk auf politischem Wege erreicht, daß für diese Bauten die Hergabe von Hauszinssteuerhypotheken durch die Gemeinde verweigert wurde. Da aber heute bei dem großen Umfang der Zuschußwirtschaft einzelne Wohnungsbauten, die ohne Hauszinssteuerhypotheken errichtet werden, nicht konkurrenzfähig sind, so mußte die Serienanfertigung von montagesfertigen Häusern durch die Industrie unterbleiben. Mit Aufhebung der Zuschußwirtschaft — das heißt, wenn der Wohnungsbaumarkt wieder vollkommen frei ist — werden sich vielleicht die Industrien, vor allem die Stahl-, Beton- und Holzindustrie, mit ihren Rationalisierungsmaßnahmen des Wohnungsbaues besser durchsetzen können, es wird sich dann voraussichtlich auch die vorstehend geschilderte Umstellung des örtlichen Unternehmers zum Häuserhändler und Monteur schneller vollziehen.

## 9. Die allgemeinen Unterkosten der Bauausführung, Architektenhonorar, Gebühren, Steuern und dergl.

Die nach dem Kriege reichlich fließenden Mittel für den Wohnungsbau ermöglichten es, wesentlich höhere Architektenhonorare (bis zu 5 % der Bausumme) zu zahlen. Noch heute werden an einzelnen Stellen 4—5 % gezahlt, das heißt, wenn man die Kosten einer Wohnung mit durchschnittlich 10000 RM annimmt, 400—500 RM je Wohnung gegenüber 20 RM in der Vorkriegszeit. In Berlin ist im Laufe der letzten Jahre die Architektengebühr auf etwa 100 RM je Wohnung herabgesetzt

worden. Immerhin bleibt dem Architekten, bei umfangreichen Aufträgen, auch bei diesem verminderten Betrag noch eine stattliche Honorarsumme, bei 1000 Wohnungen 100000 RM. Die Bauherren können heute hohe Honorare zahlen, weil sie durch öffentliche Baumittel reichlich unterstützt werden.

Sehr ungünstig wird auch der Betrieb des Architekten durch die „Konjunkturschwankungen im Wohnungsbau“ beeinflußt, da er in der Zeit hochgehender Konjunktur sein Personal vermehren und in anderen Zeiten sein Büro auftragslos „durchschleppen“ muß. Mit Rücksicht auf diese unsicherer Verhältnisse sind auch die Architekten genötigt, ihre Gebühren hoch zu bemessen. Bei fortlaufenden Aufträgen würde der Architekt wesentlich billiger arbeiten können.

Die Kosten der Bauleitung werden sich wesentlich vermindern lassen, wenn eine bessere Arbeitsvorbereitung und ein besserer Baubetrieb eingerichtet wird, wie es oben dargelegt wurde. In diesem Falle kann sich die Bauleitung darauf beschränken, daß sie lediglich die genaue Innenhaltung der Termine kontrolliert und darüber wacht, daß die Arbeiten den Zeichnungen entsprechend mit guten Baustoffen durchgeführt werden. Jemand welche besondere Anordnungen technischer Art brauchte die Bauleitung überhaupt nicht mehr treffen, wenn die Bauausführung gründlich überlegt begonnen wird.

Über Baupolizeigebühren ist bereits das Erforderliche früher gesagt worden.

Die Verminderung der Bauzinsen ist ebenfalls nicht unwichtig; um sie zu erreichen, strebt man eine Verkürzung der Bauzeit an, die vor allen Dingen durch die neuen Baulisten, Montagebau und Trockenbau, erzielt werden soll. Bei Verwendung solcher Baulisten und richtiger Arbeitsorganisation ist es durchaus möglich, die Bauzeit, die bei alten Bauverfahren 8—12 Monate dauert, auf 2—3 Monate zu verkürzen. Das würde, abgesehen von einer wesentlichen Verringerung der Bauzinsen, auch noch eine Verminderung des Betriebskapitals bedeuten, das Bauherr und Unternehmer für ihre Arbeiten benötigen.

Ein unerfreuliches Kapitel sind die Geldbeschaffungskosten, weil sie die Gesamtkosten des Bauens nicht unbeträchtlich erhöhen. Während man vor dem Kriege Geldbeschaffungskosten für erststellige Beleihungen mit  $\frac{1}{2}\%$ , für zweitstellige mit  $1\%$  bezahlte, haben die Geldinstitute nach dem Kriege, vielleicht als Folge der Inflationswirtschaft, wesentlich höhere Kostensätze gefordert und erhalten. Die Hypothekenbanken,

aber auch Sparkassen und Versicherungsanstalten, erzielen auf diese Weise zum Schaden der allgemeinen Bauwirtschaft beträchtliche Überschüsse, wie überhaupt der Wohnungsbau in der Nachkriegszeit Gegenstand der Bereicherung für viele Wirtschaftszweige und Institute geworden ist. Wenn zum Beispiel Hypothekenbanken ihre Pfandbriefe mit einem Bonus von 2% an die Wiederverkäufer (andere Banken u. dgl.) abgeben und sich selbst eine Spanne von 1½ % und einen Verwaltungskostenbeitrag gutschreiben, so bedeutet das eine beträchtliche Belastung der Baufonds. Wenn beispielsweise ein 8%iger Pfandbrief mit 97% ausgegeben wird, so erhält der Zwischenhändler 2%, es verbleiben 95%; die Hypothekenbank rechnet mit dem Darlehnsnehmer auf etwa 93% ab, so daß der Darlehnsnehmer für eine Schuld von jeweils 1000 RM, die er mit 8% verzinsen muß, nur etwa 930 RM ausgezahlt erhält und außerdem noch einen Verwaltungskostenbeitrag zahlen muß. Diese 4%ige Spanne zwischen Ausgabekurs und Auszahlung an den Darlehnsnehmer ist ungerechtfertigt und nur in Zeiten allgemeiner Geldnot verständlich gewesen. Weil in den letzten Monaten der Reichsbankdiskont erheblich herabgesetzt ist und Pfandbriefe von der Kapitalertragssteuer freigestellt werden sollen, ist der Kurs des 8%igen Pfandbriefes auf 101—102% gestiegen; es werden also 970—980 RM ausgezahlt. Trotzdem ist das durch Pfandbriefe beschaffte Geld für den Wohnungsbau viel zu teuer, besonders im Vergleich mit den niedrigen Leihgeldzinsen der Vorkriegszeit.

Es ist auch die Frage zu untersuchen, ob die neuen Finanzierungsinstitute, das heißt Sonderbanken für Zwischenkredite im Wohnungsbau und Verwaltung einzelner staatlicher Fonds, dem Wohnungsbau besondere wirtschaftliche Vorteile bieten können und ob sie überhaupt notwendig sind. Sachkundige behaupten, man hätte ohne diese kostspieligen Neugründungen mit Hilfe der bestehenden Einrichtungen dem Wohnungsbau besser dienen und ihm mancherlei Besteuerung ersparen können; die Hauszinssteuermittel, die staatlichen Zwischenkreditmittel würden von den vorhandenen örtlichen Behörden besser und billiger verwaltet als von neuen Banken oder ähnlichen Institutionen, die mit ihren hohen Geschäftskosten und Gehältern das ohnehin schon teuere Wohnungsbau geld weiter belasten.

Es ist auch wiederholt kritisiert worden, daß der Reichsarbeitsminister zu Zeiten höchster Finanznot und größter Kassenschwierigkeiten 20 Mil-

lionen RM Kapital für ein keineswegs unbedingt notwendiges neues Bankinstitut, die Bau- und Bodenbank, hergegeben hat, der er außerdem Reichsbürgschaften bis zur Höhe von 250 Millionen RM verschaffte. Diese neue Spezialbank, die sich im teuren Bankenviertel Berlins ein prächtiges Geschäftshaus erbaut und 9 Zweigstellen in verschiedenen Teilen Deutschlands errichtet hat, soll die Zwischenkreditgewährung erleichtern. Die Erleichterung mag verwaltungsmäßig vielleicht infolfern vorliegen, als Baufürstige eine reichdotierte Stelle haben, bei der sie Geld leihen können. Von einer wirtschaftlichen Erleichterung kann aber keineswegs die Rede sein, weil die Bank selbst Kredite unter Hergabe der Reichsbürgschaften aufnehmen muß und das so gewonnene Geld nur zu höheren Zinsen bzw. mit beträchtlichen Unterkostenaufschlägen weiterleihen kann. Das Leihgeld für den Wohnungsbau wird also teurer. Es wäre von Wert zu erfahren, wie weit die Bank an einer kurzfristigen Verschuldung von Baugesellschaften und Gemeinden beteiligt ist.

Es ist auch nicht verständlich, warum das Reich die Trennung des Zwischenkreditgeschäfts und der endgültigen Beleihung durch den Ausbau der Bau- und Bodenbank zu einem großen Sonderinstitut gefördert hat, da solche Trennung verteuernd auf den Wohnungsbau wirken muß, weil jeweils zwei Institute verdienen wollen und müssen.

Man wäre wesentlich wirtschaftlicher und einfacher verfahren, wenn man das Zwischenkreditgeschäft durch die bestehenden Hypothekenbanken hätte durchführen lassen. Vielleicht würden auch weitere wirtschaftliche Vorteile einer rationelleren Geldverwaltung und Geldverwendung zu erreichen sein, wenn man dem Vorschlag von Geh. Justizrat Stehrer, München, folgen würde und die Hauszinssteuermittel zum Zwecke der Hergabe von zweistelligen Beleihungen durch die Hypothekenbanken verwalten ließe.

Es ist deshalb zu untersuchen, ob nicht den Interessen des Reiches und des Wohnungsbauens gedient ist, wenn der Betrieb der Bau- und Bodenbank eingestellt wird und das Zwischenkreditgeschäft gegebenenfalls mit Hilfe der Reichsbürgschaft durch die bestehenden Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften und Sparkassen im Zusammenhang mit dem Beleihungsgeschäft durchgeführt wird.

## Schlußfolgerungen für die Rationalisierung des Wohnungsbaues.

Die Rationalisierung des Wohnungsbaues ist somit weniger eine bautechnische als vielmehr eine organisatorisch-wirtschaftliche Aufgabe.

Folgende Hauptmaßnahmen bildeten die Grundlagen für die Rationalisierung des Wohnungsbaues:

1. Vereinheitlichung und Vereinfachung der Baugesetzgebung, Aufhebung eines großen Teiles der geltenden Gesetze und Verordnungen, die veraltet und wirtschaftsfeindlich sind. Ersatz durch kurze Neufassungen, die den Erfordernissen einer modernen Bauwirtschaft entsprechen und geeignet sind, die Leistungsfähigkeit und die Verantwortungsfreudigkeit unseres Baugewerbes zu heben.

2. Vereinfachung der Organisation der Bau- und Finanzierungsbehörden, Beseitigung der behördlichen Hemmnisse für eine fruchtbare Tätigkeit der Bauherren, Architekten und Bauunternehmer. Es muß vermieden werden, daß diese Persönlichkeiten gezwungen sind, einen großen Teil ihrer Arbeitskraft auf Beseitigung von „Behördenschwierigkeiten“ zu verwenden, und daß viele wertvolle Stunden, die in Vorzimmern der Behörden verbracht werden müssen, für technische und wirtschaftliche Arbeit verlorengehen.

3. Schaffung von gesetzlichen Grundlagen für eine rationelle Bodenausübung durch die Gemeinden. Durchführung einer systematischen Erschließung von großen Baulandflächen an wenigen Stellen, Verhinderung der Verzettelung des Wohnungsbaues in vielen Gemeindebezirken

4. Vereinheitlichung und Verbesserung der Finanzierung des Wohnungsbaues, Ausschaltung der großen Schwankungen, denen heute die Finanzierung unterliegt. Behörden, die Hauszinssteuerhypotheken, Arbeitgeberzuschüsse des Reiches, der Länder und der Gemeinden verwalten, Hypothekenbanken, die Reichsversicherungsanstalt, Landesversicherungsanstalten, Lebens- und Feuerversicherungen, Girozentralen, Sparkassen u. dgl. müssen im Einvernehmen mit den Bauherren und den Gemeinden durch gemeinsame Maßnahmen einen möglichst gleichmäßigen Fluß der Baugelder herbeiführen. Insbesondere dürfen öffentliche Baubeihilfen nicht mehr stoffsweise hergegeben werden.

5. Beseitigung der heute im Wohnungsbau tätigen, jedoch nicht leistungsfähigen Zwischenorganisationen, die durch ihre Geschäfts-

betriebe den Wohnungsbau mit unproduktiven Kosten belasten. Ausbau vorhandener gut geleiteter, leistungsfähiger Baugesellschaften zu Großbetrieben zur einheitlichen Durchführung von umfangreichen Wohnungsbauprojekten. Vereinigung aller technischen und wirtschaftlichen Aufgaben, die bisher von vielen einzelnen Persönlichkeiten oder Unternehmungen (Bauherren, Bauunternehmer, Architekten, Bauhandwerker) mit eigener Verantwortung durchgeführt wurden, unter einer einheitlichen technischen und wirtschaftlichen Leitung.

6. Schaffung bester technischer Unterlagen für die Bauausführung und Vertiefung der Forschungsarbeiten auf dem Gebiete der Wirtschaftlichkeit des Bau- und Wohnungswesens. Schaffung bester Formen für Grundriss, Haustyp, Bauweisen, Bauteile, Massen- und Kostenberechnungen, Bauabrechnung, Bauberichterstattung, Baubetriebsführung auf dem Wege der Typung und Normung.

Zweck der Rationalisierung ist, geräumigere, besser gestaltete und ausgestattete Wohnungen zu billigeren Preisen zu bauen als bisher.

Aufgaben der Rationalisierung sind: beste Formen für Häuser und Baustoffe zu finden, durch Typung und Normung unwirtschaftliche Entwurfs-, Rechen- und Verwaltungsarbeit zu vermeiden und billige Massenherstellung der Bauteile und Bauten zu ermöglichen, die Arbeitsvorbereitung und Baubetriebsführung zu verbessern, insbesondere Material- und Arbeitszeitverluste auszuschalten sowie Arbeitskräfte und Arbeitsgeräte besser zu verwenden, vor allen Dingen aber durch gesetzliche und verwaltungsmäßige Maßnahmen die Grundlagen für die Verbesserung der Gesamtorganisation der Bauwirtschaft und für den Aufbau rationalerer Baubetriebe zu schaffen und alle Hemmungen einer rationellen Bautätigkeit durch Behörden, überflüssige Gesetze und Verordnungen zu beseitigen.

---



# **Systematik der Siedlungsplanung in Deutschland.**

Bon

**Dr. rer. pol. Heinrich Bechtel,  
a. o. Professor an der Universität Breslau.**

---

## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
I. Aufgabe und Gliederung der Untersuchung . . . . .	323
II. Die ländliche Siedlungsplanung . . . . .	325
1. im Mittelalter . . . . .	325
2. im Merkantilismus . . . . .	327
3. im 19. Jahrhundert . . . . .	328
4. Das Verhältnis von ländlicher und städtischer Siedlungsplanung . . . . .	331
III. Die Systematik der Stadtplanung . . . . .	334
1. Die Stadtplanung des Mittelalters . . . . .	335
2. Die Stadtplanung des Merkantilismus . . . . .	338
3. Die Stadtplanung des 19. Jahrhunderts . . . . .	340
4. Die Stadtplanung der Zeitzeit . . . . .	343
a) Wirtschaftsplanung und Formgestaltung . . . . .	343
b) Der Einfluss des Verkehrs auf die Stadtplanung . . . . .	344
c) Das Planungsverfahren im Städtebau . . . . .	349
IV. Die Landesplanung . . . . .	352
1. Das Verhältnis von ländlicher Siedlungsplanung und Stadtplanung zur Landesplanung . . . . .	352
2. Die sozialpolitische Bedeutung der Landesplanung . . . . .	355
3. Aufgaben und Ziele der Landesplanung . . . . .	358
4. Die Grundlagen der Landesplanung . . . . .	360
5. Plantechnik und Politik der Landesplanung . . . . .	364
6. Die Organisation der Landesplanung . . . . .	366
a) Der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk . . . . .	367
b) Der Landesplanungsverband Düsseldorf . . . . .	373
c) Landesplanung für den engeren mitteldeutschen Industriebezirk . . . . .	374
d) Landesplanungsverein Oberschlesien . . . . .	379
e) Planungsentwürfe zur Neugliederung des Deutschen Reiches . . . . .	381
Anlagen . . . . .	382

## I. Aufgabe und Gliederung der Untersuchung.

Es gilt als Zeichen von Jugendlichkeit, wenn in der Wissenschaft über die Benennung einzelner Zweige noch keine Klarheit besteht und ihre Vertreter darüber streiten. So liegt es heute auf dem großen Sammelgebiete der Siedlungslehre, die an Nationalökonomie, Ingenieurwissenschaft, Hochbaukunst und Verwaltungslehre angrenzt und den Gegenstand dieser systematischen Untersuchung bildet. Es sind daher einige Vorbemerkungen über die Bezeichnungen unserer Materie notwendig.

Bei dem Wort Siedlung denkt mancher zuerst oder ausschließlich an die Innenkolonisation und nicht daran, daß Siedlung alles einbegreift, was die Verteilung der menschlichen Wohnsitze in allen möglichen Formen — von der Einzelhoffiedlung bis zur Millionenstadt — und außerdem die Verteilung der Produktionsstätten in einem Lande betrifft. In diesem weiteren Sinne aber soll hier der Begriff Siedlung verwendet werden.

Unter Städtebau andererseits soll nicht das verstanden werden, was im Mittelalter „der stette bou“ hieß, nämlich das kommunale Tief- und Hochbauwesen, sondern die eigentliche Stadtgestaltung und -grundrissbildung, sowohl in den schon bebauten wie auch in den noch anzulegenden Teilen. Städtebau ist also seinem wesentlichen Inhalte nach Stadtplanung.

Das Wort Planung finden wir regelmäßig nur bei dem Begriff Landesplanung, und hier entspricht es wirklich der eigentlichen Tätigkeit aller derjenigen, die in ihrer Gesamtheit Planungsarbeit betreiben. Es handelt sich dabei, wie unten ausführlich zu zeigen sein wird, um eine Planung im großen Stil, sowohl was den räumlichen Umfang — daher Landesplanung —, wie auch was den Grad der Planung — neben der Anordnung der Wohnstätten auch die der Industriestandorte, Verkehrsbänder und Freiflächen für Acker, Wiese, Wald, Parks, Spielplätze und Gewässer — anlangt.

Was die Praxis auf allen drei Gebieten in letzter Zeit getan hat und in Zukunft noch zu leisten haben wird, betrifft nicht nur die Frage,

wie die einzelnen Wohnungen zueinander, die Wohngebäude zu Dörfern oder städtischen Baublöcken, diese zu Stadtteilen und ganzen Städten zusammenzufügen sind, sondern umfaßt außerdem die Untersuchung und Regelung der Beziehungen zwischen Wirtschafts- und Wohnstätten. Das Überqueren von Produktions- und Konsumtionsort hat uns in den Städten seit der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts besondere Aufgaben gestellt, die in ihrer ganzen Schärfe nicht immer erkannt worden sind und für die nächste Zukunft das eigentliche Problem aller Planungsarbeiten bilden werden.

Danach würde an Zielbewußtheit und Klarheit der Problemstellung die Landesplanung oben an stehen, die neben der Wohnstättensiedlung vor allem die Wirtschaftsplanung als Flächennutzungsplanung und Verkehrsplanung in den Bereich ihrer Tätigkeit zieht. Im sogenannten Städtebau widerstreiten dagegen heute noch stark die verschiedenen Aufgabenkreise: Fragen der Wohnungsproduktion, der Verkehrsregelung, der Formgebung, der Verwaltung, der Bodenpolitik usw., während wiederum die Siedlungsplanungen auf dem Lande<sup>1</sup> fast eine einheitliche Aufgabe darstellen. Hier denkt man bei planmäßigen Arbeiten gleichzeitig an die Anlage und Gestaltung der Baulichkeiten für Mensch, Vieh, Maschinen und Ernte, also an die Gesamtheit des einzelnen Gehöftes, wie an die Lage der Gehöfte untereinander im Verbande und schließlich noch zugleich an die Lage des Gehöftes zu seiner Ackerflur, an die Größenbemessung dieser Ackerflur, die Felderverteilung, den Anschluß der ländlichen Siedlung an die Überlandleitungen, den Vorfluter, das Straßen- und Eisenbahnnetz, die Verwaltungsorganisation, Kultur- und Nachrichtenversorgung usw.

Zwischen Landesplanung auf der einen Seite, Stadtplanung und ländlicher Siedlung auf der anderen Seite besteht jedoch eine große Verschiedenheit darin, daß — von wenigen Ausnahmen in der Praxis abgesehen — die Landesplanung Wunschplanung ist und der eigentlichen Kraft zur unmittelbaren Verwirklichung in ihrem ganzen Ausmaße entbehrt, während die Planungen für Stadt und Dorf meist zur unmittelbaren Verwendung entworfen werden und den praktischen Anforderungen des Tages in erster Linie entsprechen müssen. Vielleicht hängt es mit dieser auf unmittelbarste Bedürfnisbefriedigung gerichtete-

---

<sup>1</sup> Ländliche Siedlungsplanung bzw. Siedlungsplanung auf dem Lande ist demnach etwas ganz anderes als Landesplanung.

ten Tätigkeit zusammen, daß Stadt und Dorf bei ihren Planungen so wenig aneinander denken und im Grunde genommen jedes Gemeinwesen egozentrisch und rein individualistisch plant, meist ohne das Bewußtsein, daß es nur Teil eines größeren Ganzen ist. Die Bedeutung der Landesplanung in der Zukunft wird davon abhängen, ob es ihr gelingt, verbindend und ausgleichend auf die städtische und ländliche Einzelplanung einzuwirken.

Ist somit das Problem, das uns hier zu beschäftigen hat, im größten umrissen, so ist durch die Dreiteilung der verschiedenen Planungsmöglichkeiten zugleich auch die Gliederung für die Darstellung gegeben. Es hat uns nacheinander zu beschäftigen:

1. die dörfliche oder ländliche Siedlungsplanung,
2. die städtische Siedlungsplanung oder Stadtplanung und
3. die Landesplanung.

Diese drei Formen der Planung sollen nicht isoliert betrachtet werden, sondern unter Herbeiführung und Betonung der sie verbindenden Erscheinungen. Die ländliche Siedlungsplanung und Stadtplanung werden wir am besten erkennen können, wenn nicht die theoretischen Möglichkeiten der Planung dargestellt werden, sondern aus der Wirklichkeit die systematischen Planungen vorgeführt werden, damit sich davon diejenigen Siedlungen abheben, die als planlose zufällige Gebilde entstanden sind.

## II. Die ländliche Siedlungsplanung.

### 1. Die ländliche Siedlungsplanung im Mittelalter.

Bei den historischen Dorfbildungen ist der Begriff der Planmäßigkeit anders und weiter zu fassen, als es die Plantechnik meistens tut. Im Sinne der Plantechnik ist das Haufendorf wirklich ein hund zusammengewürfelter Haufen einer Anzahl von Gehöften und ruft äußerlich den Eindruck der Planlosigkeit her vor gegenüber der Planmäßigkeit des ostdeutschen Straßendorfes und des Rundlings, auch gegenüber der Klarheit des Angerdorfes. Wir wissen aber, daß wir hier von dem unregelmäßigen visuellen Eindruck nicht auf Planlosigkeit in der Wirtschaftsorganisation schließen dürfen. Gerade die alten deutschen Haufendorfer aus frühmittelalterlicher Zeit haben in ihrem Innern den feingegliederten Organismus der Dorfverfassung besessen, einer Wirtschaftsorganisation, die durch ausgeklügelte Regelung der Felder-

verteilung und -bestellung, durch gemeinsame Bewirtschaftung der im öffentlichen Eigentum stehenden Allmende und durch eine der Wirtschaftsverfassung angepaßte Selbstverwaltung das Wirtschafts- und Sozialleben der Einzelwirtschaft grundlegend bestimmte. Erleichtert wurde die Planmäßigkeit der Wirtschaftsorganisation durch die Abgeschlossenheit der Dörfer in ökonomischer und geographischer Beziehung, von der Zeit der Markgenossenschaft an bis zur Zeit des Vordringens städtischer Wirtschaftsbeziehungen auf das umliegende Land im 11. und 12. Jahrhundert.

Die Planmäßigkeit der mittelalterlichen Kolonisationsdörfer Ostdeutschlands war von ganz anderer Art als die der Dörfer Altdeutschlands. Überwog hier die innere Planmäßigkeit wirtschaftlicher Organisation für gemeinsames Wirtschaften und Leben im Dorfe, so in den Kolonisationsdörfern die äußere Planmäßigkeit der räumlichen Ansiedlung. Es steht heute in der Wirtschaftsgeschichte unbestritten fest, daß die Kolonisation rechts von Elbe und Saale unternehmerisch durchgeführt worden ist, daß die Ansiedler von den slawischen Grundherren meistens herbeigerufen wurden und daß nicht nur einzelne Dörfer hier und da angelegt, sondern ganze Landschaften und Herrschaftsbezirke planmäßig mit systematisch verteilten Dörfern besetzt wurden<sup>2</sup>. Aus den Gründungsurkunden des Posener Landes zum Beispiel läßt sich ersehen, daß Städte und Dörfer unter Berücksichtigung ihrer gegenseitigen wirtschaftlichen Bezogenheit gegründet worden sind und daß die miteinander veroppelte Gründungstätigkeit von Städten und Dörfern auch in ihrer Ausbreitung einer bestimmten Systematik folgte<sup>3</sup>. Ich trage kein Bedenken, hier von einer zum ersten Male auftretenden Landesplanung — natürlich im mittelalterlichen Sinne — zu sprechen. Landesplanung, also innere Planmäßigkeit, lag damals nicht nur deshalb vor, weil große Landstrecken mit besonderen Siedlungszentren ausgewiesen wurden, sondern auch weil mit der Ansiedlung zugleich die gesamten Wirtschaftsbeziehungen, die verkehrspolitischen Fragen, die damals vorwiegend Handelsstraßen, Stapelplätze, Furten u. a. betrafen, planmäßig geregelt wurden. Macht man sich klar, daß der ostdeutschen Kolonisation des 13. und 14. Jahr-

<sup>2</sup> Vgl. R. Kötschke, Grundzüge der deutschen Wirtschaftsgeschichte bis zum 17. Jahrhundert. 1923. S. 151.

<sup>3</sup> Vgl. H. Bechtel, Mittelalterliche Siedlung und Agrarverhältnisse im Posener Lande. Schmollers Jahrbuch XLIX. 1925. S. 115ff.

hunderts noch alle Planungsunterlagen wie Karten, Landesvermessung, Stromlaufbilder usw. fehlten und an Stelle positiver Kenntnisse nur eine unklare Vorstellung, gewonnen auf Ritten, Karrenfahrten und Fußmärchen, aushelfen mußte, dann kann man erst den überall hervortretenden zähen Willen zur Planmäßigkeit recht würdigen.

Aus allen Einzelheiten der ostdeutschen Kolonisation des Mittelalters geht hervor, daß bei den Planungen andere Ziele als die der dörflichen Wirtschaftsplanung des Mutterlandes angestrebt wurden. Das ostdeutsche Straßen- oder Angerdorf mit seiner jedem Hanse angeschlossenen, ungeteilten Landzulage ging von einer relativen wirtschaftlichen Selbständigkeit jedes einzelnen Betriebes aus. Sorge getragen wurde nicht für freundnachbarliches Zusammenarbeiten, sondern für Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des einzelnen. Das Erwerbsstreben der ostdeutschen, schon in geldwirtschaftlichem Milieu gegründeten Dörfer ist in allen Beziehungen durchgeführt worden. Im Osten stand jedes Gehöft abgeschlossen für sich neben den anderen; in Altdeutschland dagegen alle Gehöfte eines Dorfes ein gemeinsames Leben. Auf die weiteren Zusammenhänge, die sich daraus für die Entstehung der durchaus auf Erwerb gerichteten Gutsherrschaft ergaben, während im Westen und Süden das alte Gutsherrschtsverhältnis sich umbildete oder versteinerte, kann hier nicht näher eingegangen werden.

## 2. Die ländliche Siedlungsplanung im Merkantilismus.

Sind wir für alle Feststellungen hinsichtlich der Planmäßigkeit der mittelalterlichen Kolonisationsbewegung und der älteren, dörflichen Wirtschaftsplanung im Mutterlande auf Schluße aus diplomatischen Urkunden und anderen Quellen (Dorfform u. a.) angewiesen, so ist für die nächste größere Kolonisationsepoke der preußischen Könige der ausgesprochene Wille zur planmäßigen Siedlung nicht nur durch die ausschlußreichen Dorfanlagen selbst, sondern auch durch Pläne, Einzelzeichnungen, Akten usw. unmittelbar überliefert. In diesen Siedlungsentwürfen geht die Plansystematik weiter als bei allen bisherigen. Daß der ganzen dörflichen Anlage jedesmal eine klare Wirtschaftsplanung zugrunde lag, ist in der Zeit des Merkantilismus, der die ganze Staatswirtschaft auf der Einrichtung der Forst- und Domänenkammern aufgebaut hatte und wie eine vergrößerte Privatwirtschaft ansah, fast selbstverständlich. Aber darüber hinaus betätigte sich weit-

gehend der barocke Wunsch zur planvollen Gesamtgestaltung von Grundriss und Aufbau des ganzen Dorfes. Das Einzelgehöft, ja das einzelne Gebäude mit allen seinen baulichen Details, die Gruppierung der Gebäude, die Raumshöpfung von Straße und Platz ist selbst in den kleinsten Dorfsiedlungen planmäßig angestrebt und auch erreicht worden<sup>4</sup>. Das Dorf wurde — genau wie der städtische Aufbau der gleichen Zeit — nicht nur geplant, sondern auch entworfen. Die landesfürstliche Wohlstandspolizei bediente sich der formgebenden Baukunst selbst in diesen, scheinbar so einfachen, für den sorgenden Landesvater aber trotzdem nicht unwichtigen Dingen der dörflichen Siedlung.

### 3. Die ländliche Siedlungsplanung im 19. Jahrhundert.

In den bisher genannten Perioden dörflicher Siedlungsweise ist der Normalfall derjenige der Planung, zuletzt sogar von Planung und Entwurf gewesen. In Ausnahmefällen mögen zu jeder Zeit ungeplante Anlagen durch langsames Wachstum hier und da entstanden sein. Im 19. Jahrhundert tritt in diesen Verhältnissen aber ein grundfäßlicher Wandel ein. Ein falsch aufgefaßter Individualismus und ungehemmter Liberalismus wirkten sich höchst nachteilig bei der Anlage von dörflichen Niederlassungen aus. Erst durch das Gesetz über die Ansiedlungskommission von 1886 und durch die Gesetze zur Förderung der Anlage von Rentengütern von 1890/91 — worauf unten noch ausführlicher zurückzukommen sein wird — trat eine klare Scheidung zwischen der von Privaten und der von Behörden durchgeföhrten Siedlung ein. Quantitativ war die private, qualitativ die behördliche Siedlungstätigkeit bis zum Kriege überlegen. Das private Siedlungsverfahren war planlos und unsystematisch, das behördliche planmäßig und systematisch. Auch im Formcharakter zeigten sich deutliche Unterschiede, bei der privaten Kolonisation die von Fall zu Fall und stückweise vor sich gehende Streusiedlung, bei der behördlichen die Sammelsiedlung. Von Freunden und Gegnern sind Vor- und Nachteile jeder Siedlungsform hergehoben worden. Vom Standpunkt der Siedlungsplanung ist die Entscheidung nicht schwer zu treffen; sie fällt zugunsten der Sammelsiedlung, besonders dann, wenn nicht eine Betriebsgröße, son-

---

<sup>4</sup> W. Ruhnt, Kleinsiedlungen aus Friderizianischer Zeit. 1918.

dern eine zweckmäßige<sup>5</sup> Mischung der verschiedenen Betriebsgrößen bei der Siedlung zur Verwendung kommt. Vor- und Nachteile der beiden Siedlungsformen sind hier kurz darzulegen<sup>6</sup>.

Die Grenzen zwischen Streu- und Sammelsiedlung gehend fließend ineinander über. So haben zum Beispiel die schlesischen Straßendorfer von zuweilen kilometerlanger Ausdehnung keine Ähnlichkeit mehr mit den Sammelsiedlungen im ursprünglichen Sinne, sind aber noch keine reinen Streusiedlungen, weil die Baulichkeiten der Gehöfte dicht aneinander grenzen und das ganze Dorf nach äußerer Planmäßigkeit aufgebaut ist. Bei der Streusiedlung liegen die Gehöfte inmitten der Feldflur, und der bauliche Zusammenhang zwischen den Gehöften ist aufgehoben; von Hof zu Hof führen nicht ein paar Schritte wie im geschlossenen Dorf, sondern weite Wege sind erforderlich, und ein geschlossenes Dorfbild ist nicht gegeben. Solche Streusiedlungen entstehen bekanntlich in Gebirgsgegenden aus unvermeidbarer Notwendigkeit. Ihre planlose Nachahmung und häufige Anwendung im Flachlande aber läßt die schon im Gebirge vorhandenen ökonomischen und sozialen Nachteile besonders kräftig hervortreten.

Bei hochentwickelter Siedlungstechnik können die Nachteile erheblich eingeschränkt werden, so daß die planvolle Streusiedlung demnach nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen ist, jedoch immer die aus Planlosigkeit und Passivität entstandene. Ihre Nachteile sind in wenigen Worten zusammengefaßt folgende: Verteuerung der sogenannten Folgeeinrichtungen wie Straßenbau, Wasserversorgung, Abwasserbe seitigung, Elektrizitätsversorgung, Nachrichtenzuführung, Übermittlung von kulturellem (Kirche, Schule) und sozialfürsorgerischem Gut (Frankenhilfe, Armenpflege), Durchführung der Verwaltung usw. Alle diese Einrichtungen lassen sich bei einer Sammelsiedlung, wo die Menschen dichter, aber noch nicht eng beieinander wohnen, technisch leichter und daher mit geringerem Aufwand beschaffen. Die erforderlichen Anlagekosten belaufen also weniger den anteilmäßig beteiligten einzelnen Bauern, und die der öffentlichen Wirtschaft zur Last fallenden Dauerausgaben werden ebenfalls geringer. Neben den sozialen und organisatorischen Nachteilen treten infolge mehrfacher Strukturwandlungen in

<sup>5</sup> Die Frage nach der zweckmäßigen Mischung von Groß- und Kleinbetrieben läßt sich bekanntlich nicht mit festen Zahlenangaben beantworten.

<sup>6</sup> G. Dangen, Die Sammelsiedlung. 1922. — Ders., Die Streusiedlung. (v. J.)

der Landwirtschaft neuerdings die ökonomischen Nachteile der planlosen Streusiedlung stärker hervor. Die Verwertung, Veredelung und der Absatz der standartisierten Produkte stößt in der Streusiedlung auf viele Schwierigkeiten. Wo die Streusiedlung den Anschluß an den täglichen Güterverkehr (Versand von Milch, Gemüse, Eiern, Geflügel usw.) praktisch unmöglich macht, führt sie sogar zur Unwirtschaftlichkeit. Schließlich wird der genossenschaftliche Zusammenschluß und eine einheitliche Interessenvertretung, die auf dem Lande vielleicht nie so notwendig waren wie gerade jetzt, in der Streusiedlung sehr erschwert, während die gleichen Einrichtungen in der Sammelsiedlung wegen des räumlichen Zusammenschlusses leichter verwirklicht werden können.

Gegenüber all diesen Nachteilen sind auch einige Vorteile der Streusiedlung zu nennen, die jedoch weniger ins Gewicht fallen. So besteht ein nicht zu leugnender Vorteil zum Beispiel darin, daß das Gehöft inmitten oder annähernd zentral in der zugehörigen Feldflur liegen kann. Die Wege zu den Äckern werden dadurch wesentlich kürzer als bei der Sammelsiedlung, wo im günstigsten Falle die Feldflur ringförmig um das ganze Dorf sich ausbreitet. Die Vorteile der Streusiedlung nehmen zu mit der Größe der Betriebe, sowohl im Hinblick auf die dann besonders wünschenswerte zentrale Lage des Gehöftes, wie auch wegen der größeren Unabhängigkeit des reicher ausgestatteten Großbetriebes von Nachbarbetrieben und wegen seiner ausgesprochenen Neigung zur Selbständigkeit.

Sehen wir von diesen nur in Sonderfällen auftretenden Vorteilen der Streusiedlung ab, so ist die planmäßige Sammelsiedlung außer aus den schon genannten auch aus sozial- und arbeitsmarktpolitischen Erwägungen zu fordern. Die Landflucht ist aus menschlichen Gründen stärker bei planlos zerstreuter Anlage der bäuerlichen Gehöfte, sie ist geringer in Sammelsiedlungen. Landarbeiter und sonstige Dienstkräfte sind gleichfalls leichter in der Sammelsiedlung zu bekommen und festzuhalten.

Die systematische Planung der neuen ländlichen Siedlungen kann sich in einer Zeit der auch auf dem Lande überwiegenden Individualwirtschaft nicht so sehr auf Wirtschaftsplanung im früheren Sinne der alten Dorfverfassung erstrecken, als vielmehr auf Verkehrs-, Verwaltungs- und Versorgungsplanung seitens der öffentlichen Wirtschaft. Mit diesen Fragen moderner Siedlungsplanung müssen wir uns noch eingehender beschäftigen.

#### 4. Das Verhältnis von ländlicher und städtischer Siedlungsplanung.

Die Unterschiede zwischen ländlicher und städtischer Siedlungsplanung sind ursprünglich, das heißt in der Zeit der Entstehung der Städte, sehr gering gewesen. Vielleicht haben zunächst sogar nur die wenigen äußeren Unterschiede bestanden, die das Dorf zur Stadt machten und die sich u. a. in der Ummauerung der letzteren zeigten. Die innere Aufteilung der Siedlungsfläche in Stadt und Dorf ähnelt sich dagegen sehr.

Kloepfel<sup>7</sup> hat an dem deutschen Kolonistendorf und der deutschen Kolonistenstadt des Ostens wahrscheinlich zu machen versucht, daß beide Siedlungsformen im Mittelalter denselben Planungsgrundzügen gefolgt sind. Bis in die erste Hälfte des 14. Jahrhunderts traten eigentliche Gegensätze zwischen Stadt und Land nirgends hervor, und die Jahrhunderte, in denen die große Masse der west- und ostdeutschen Dörfer und Städte gegründet wurde, waren noch davon frei. Als dann nach einer großen Ruhepause wieder die Neugründungen von Dörfern im Mercantilismus begannen und sogenannte Rerablissements erobtert Städte durchgeführt wurden, da traten die sozialen Abstufungen hervor, die durch das Überlegenheitsgefühl des beweglicheren Städters gegenüber dem schwerfälligeren Bauern inzwischen entstanden waren, vermehrt durch den Abstand der gehobenen städtischen Lebenshaltung, die fast überall dem Bürger ein äußerlich reicheres und im ganzen freieres Auftreten ermöglichte. Trotzdem fehlte auch in dieser Zeit ein wirklich einschneidender Gegensatz zwischen Stadt und Land, weil in der großen Masse der Städte vom Ackerbürger Landwirtschaft noch in beachtlicher Ausdehnung betrieben wurde, so daß trotz aller äußerlich markierten Unterschiede zwischen Bürger und Bauer eine innere Verbundenheit von Stadt und Land tatsächlich vorhanden war. So ist es verständlich, daß vieles aus der dörflichen Siedlungsplanung im Mercantilismus auch in die Städte übernommen wurde, und tatsächlich haben ja zahlreiche unbefestigte Städte zu Beginn des 19. Jahrhunderts mehr großen Dörfern als wirklichen Städten im eigentlichen Sinne geglichen<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> O. Kloepfel, Siedlung und Stadtplanung im Osten. Vortrag, gehalten auf der Tagung für Denkmalpflege und Heimatschutz. Breslau 1926. S. 20 ff.

<sup>8</sup> Vgl. W. Sombart, Die deutsche Volkswirtschaft im 19. Jahrhundert. 1919. S. 13.

Es ist notwendig, diese männiglich bekannten Tatsachen sich ins Gedächtnis zu rufen, um den richtigen Standpunkt für die Beurteilung des Verhältnisses zwischen städtischer und ländlicher Siedlungsplanung im 19. Jahrhundert zu gewinnen. Eine ebenso bekannte Tatsache, auf die hier hingewiesen werden muß, ist die im zweiten Drittel des Jahrhunderts merkbar einsetzende Landflucht, die teils auf Erscheinungen zurückzuführen ist, die mit der Durchführung der Bauernbefreiung zusammenhingen (Freifügigkeit, Aufhebung des Gesindezwangsdienstes, Depossierungen u. a.), teils auf das Auftreten der Industrie in den wachsenden Städten und die erweiterte Kapazität des städtischen Nahrungsspielraums überhaupt. Betrachtet man die Wachstumskurven unserer jetzigen Großstädte, so findet man, daß die verstärkte Zunahme der Handelsstädte schon in dem Jahrzehnt vor 1850, die der Industriestädte im wesentlichen in dem Jahrzehnt nach 1860 und die der großstädtischen Agglomerationen, insbesondere der Berliner Vororte, in die neunziger Jahre und das Jahrzehnt nach der Jahrhundertwende fällt.

Im Zusammenhang mit der Landflucht tat sich die tiefe Kluft zwischen Stadt und Land auf, die besonders deutlich in dem Gegensatz zwischen städtischer und ländlicher Siedlungsweise herbortrat. Waren noch bis in das 19. Jahrhundert hinein, wie erwähnt, Siedlungsgrundlage und Siedlungsaufbau unmerklich vom Land zur Stadt übergegangen, so rückte in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die städtische Siedlungsform feindlich angreifend gegen das Land vor. Außerlich erkennbar darin, daß die Mietkasernen in die ländlichen Außenbezirke der Städte vordrang und hier, jeden ursprünglichen Zusammenhang zwischen Stadt und Land zerreißend, nun den Begriff der häßlichen Vorstadt entstehen ließ, während früher das ländliche Wohnhaus sich so weit als möglich in die Stadt vorgeschoben hatte. Es hat bis in unsere Zeit gedauert, ehe man sich aufraffte, den Mißstand der Vorstädte zu beseitigen. Das stärkste Hemmnis bestand darin, daß, selbst als die Stadtplanungsstellen über die Wichtigkeit der Behandlung der städtischen Außenquartiere sich schon längst im klaren waren, die Möglichkeit der Durchführung fehlte, weil die städtischen Baupolizeivorschriften an der Verwaltungsgrenze eine unübersteigbare Schranke fanden, auf dem Lande dagegen, das sich in den Vororten unmittelbar an die Stadt heranschob, kaum einschränkende Bestimmungen erlassen wurden, Baubehörden fehlten und eine planlose Bauerei sich ausbreiten konnte. Die ästhetischen Nachteile sind — wenn

sie auch in ihrem Einfluß auf die proletarische Vorstadtbevölkerung keineswegs unterschätzt werden dürfen — im allgemeinen doch noch geringer gewesen als die hygienischen und sozialen Mißstände, die durch den Bau der vorstädtischen Mietkasernen entstanden. Der ganze Komplex von hygienischen, sozialen und kulturellen Schäden zeigte sich natürlich am stärksten in den größten Städten, betraf trotz deren geringer Zahl also doch immerhin Hunderttausende von Haushaltungen, wirkte aber — und das war das Schlimme — als verderbliches Beispiel auf die Großstädte geringerer Größe wie auch auf die Mittelstädte weiter, so daß die Verstädterung der ländlichen Umgebungen den meisten bald nicht mehr als Missbildung, sondern als etwas Selbstverständliches erschien.

Es bedurfte einer in den Baugenossenschaften kurz vor 1900 einsetzenden Bewegung und der Aufrüttelung der öffentlichen Meinung durch ästhetisierende Schriftsteller, bis die größten Schäden wenigstens als solche empfunden und als reformbedürftig anerkannt wurden. Man sah aber in Deutschland nicht deutlich genug, daß Entstehung und Beseitigung der Mißstände eng mit dem Problem der Siedlungsplanung verbunden seien. In der Gartenstadtbewegung Englands, wo man eine Verbindung von Stadt und Land nach dem Prinzip des town planning anstrehte, verwirklichte man schnell die neugefundene Erkenntnis, so daß Deutschland schließlich die von drüben her übernommenen Unregungen — zwar zuerst in mißverständlichlicher Auffassung, aber schließlich doch mit gutem Erfolg — in die Bewegung zur Schaffung von halbländlichen und kleinstädtischen Siedlungszellen umsetzen konnte. Vorteil davon hatten einzlig und allein — darüber muß man sich klar sein — diejenigen Städte, die nun in sinnvoller und zweckmäßiger Planung ihrer Außenquartiere den Übergang von der eng bebauten Geschäftsinnenstadt über den noch dicht besiedelten Wohnring zu kleinstädtisch-ländlichen Wohnformen bis in das freie Land ausspielen ließen. Das Land dagegen hatte nichts von den Neuerungen.

Die entscheidende Frage für die ganze ländliche Siedlungsplanung der Zukunft liegt meines Erachtens darin, ob es gelingen wird, eine neue Synthese zwischen ländlicher und städtischer Siedlungsform zu finden, die nicht in einer gegenseitigen Annäherung bestehen muß, sondern die vor allem dem Lande eine eigene, neue Note gibt. Die Landflucht ist nach der Inflationszeit zu einem bedrohlichen Ausmaße angewachsen. Die Untersuchungen und Arbeiten ländlicher Siedlungs-

planung müssen deshalb vor allem darauf gerichtet sein, auf dem Lande möglichst solche Lebensbedingungen zu schaffen, daß die dort Geborenen nicht mehr leichten Herzens Scholle und Pflug verlassen. Es leuchtet ein, daß hier Fragen der Agrarnot mit hineinspielen und daß es außerordentlich schwierig ist, in dem Problemkomplex Ursache und Wirkung oder wechselwirkende Beeinflussungen zu sondern. Unbewußt und daher ohne klare Zielsetzung bemüht sich die neue Landesplanung, eine Synthese zwischen ländlicher und städtischer Siedlungsform zu finden, worauf weiter unten noch zurückzukommen sein wird. Eine befriedigende Lösung der Frage, wie die Synthese am besten herzustellen sei, kann jedoch erst gefunden werden, wenn der Zusammenhang der Landflucht mit der Siedlungsplanung in der ganzen Tragweite erkannt wird, was bisher nicht der Fall ist.

### III. Die Systematik der Stadtplanung.

Die Erörterung der ländlichen Siedlungsplanung mußte bei den Fragen der Zeitzeit schon auf Dinge, die systematisch zur Stadtplanung gehören, wiederholt übergreifen. Um nunmehr die Systematik der Stadtplanung im Zusammenhang hier zur Darstellung bringen zu können, wird jetzt zunächst ein Schritt zurück in der Geschichte getan. Der geschichtliche Überblick über die Systematik der Stadtplanung kann zeigen, wann und aus welchen Gründen beim Neubau, Umbau oder bei Erweiterungen von Städten unbewußte oder bewußte Planmäßigkeit mit Planlosigkeit wechselte. Wo Planlosigkeit vorwaltete, nur weil die Planungen aus irgendwelchen Gründen nicht durchgeführt werden konnten, werden wir weiter keine besonderen Feststellungen zu treffen haben, sondern unser Augenmerk dorthin lenken, wo Zeiten bewußter Planung mit solchen bewußter Planlosigkeit wechseln. Daraus ergibt sich die weitere Unterteilung des Stoffes in die Epochen der Stadtplanung:

1. die Stadtplanung des Mittelalters,
2. " " des Merkantilismus,
3. " " des 19. Jahrhunderts,
4. " " der Zeitzeit.

## 1. Die Stadtplanung des Mittelalters.

Weit verbreitet ist noch heute die Ansicht, daß die Städte des Mittelalters, die in den erhaltenen Teilen so bunt aussehen, ohne eine bestimmte Planung entstanden sein müßten. Denn die malerischen Motive, Überschneidungen, Durchlässe usw., die wir heute von unserem Standpunkte als die Gemütswerte des malerisch verklärten Mittelalters empfinden, können, so möchten wir glauben, nicht einem bewußten Willen ihrer Erbauer entstanden sein, sondern sind durch Zufall ohne Absicht so geworden. Sicher spricht manches Zufällige mit: Denn so, wie die Städte in ihrem Aufbau auf uns gekommen sind, sind sie das Werk von langsam schaffenden Jahrhunderten, die an ihrem Äußeren ständig herumgemodelt haben. Und trotzdem ist die romantische Auffassung vom Wirken des Zufalls nicht richtig. Denn wenn wir von den alten Gäßchen und Winkeln, von einigen schief hängenden Dachtraufen und verfallenen Giebeln und Erkern absehen, so bestimmen im Grunde noch heute wie ehemals das Gesamtbild der mittelalterlichen Stadt die Kunstdenkmäler des öffentlichen Lebens: die Tore, Türme, Stadtmauern, die Rathäuser, Wagenhäuser, Korn- und Kaufhallen, Brunnen und Roland, Krane und Kais, Wall und Graben und die ragenden Architekturen der Dome, Kathedralen, Pfarrkirchen und Kapellen. Die mittelalterlichen Wohnbauten dagegen sind selbst in den Städten, die sich am besten ihr mittelalterliches Gepräge bewahrt haben, nur noch selten vorhanden, sondern stammen zum größten Teil aus späteren Jahrhunderten.

Bei der Frage nach der Planmäßigkeit der mittelalterlichen Stadtanlage muß man sich daher an die sakralen und zivilen Bauwerke des öffentlichen Lebens halten, und da wird kaum jemand behaupten wollen, daß allgemein Planlosigkeit und Zufall gewaltet hätten. Aber wir müssen noch genauer hinsehen. Der Städtebau empfängt sein Leben für die Wirklichkeit aus zwei Quellen, dem Grundplan, also dem Straßen- und Platzgrundriß, und dem, was darauf errichtet wird, das heißt im besonderen Sinne dem kubischen Aufbau der Stadt. Vom Aufbau ist der Grundriß tatsächlich gar nicht zu trennen. Es wird immer eine hypothetische Annahme bleiben müssen, da eine strikte Beweisführung nicht möglich ist, daß bei dem Grundrißplan die kubische Formgestaltung schon mitgewirkt hat<sup>9</sup>. Wir wissen ja nicht ein-

---

<sup>9</sup> D. Kloepfel (a. a. D. S. 18) geht in dieser Beziehung mit seinen Behauptungen sehr weit.

mal, von wem die Stadtgrundrisse entworfen worden sind, sondern hören nur bisweilen von den Bauherren, die die Hochbauten in Auftrag gaben, und von den Bau- und Werkleuten, die sie ausführten. Aber da wir zum Teil sehr detaillierte Pläne und Entwurfszeichnungen von den Kirchenbauten besitzen, dürfen wir mit einiger Sicherheit annehmen, daß sich der mittelalterliche Stadtherr bei der Anlage von Städten nicht dem blinden Zufall allein überlassen hat. Nur ist es schwer zu entscheiden, wie weit ein festes Gestaltungsbezwüftsein durch ein Schema gestützt oder ersetzt wurde oder wie weit in jedem einzelnen Falle eine neue Entwurfsidee mitwirkte. Es darf nicht übersehen werden, daß auch der moderne Planentwerfer ständig einer Bindung unterworfen ist. Durch die fest in der Vorstellung verankerten Elemente des Planaufbaues wird die Plangestaltung selbst beeinflußt. Die Vorstellungswelt des mittelalterlichen Stadtplaners ist in dieser Richtung viel stärker gebunden gewesen als die des modernen Menschen oder des Plantechnikers im 19. Jahrhundert. Denn der Formgestaltung des mittelalterlichen Künstlers und Ingenieurs lag der strenge Formenkanon romanischer und gotischer Anschauung zugrunde.

Trotzdem wurden die Stadtpläne in Deutschland sehr individuell gestaltet. Eine Anlehnung an antike Tradition kann selbst bei den rheinischen Städten nur in seltenen Fällen und, wenn überhaupt, dann auch nur in unbedeutenden Äußerlichkeiten festgestellt werden. Denn schon von den ersten Gründungen an wurde auf die verschiedenen Voraussetzungen (Untergrundverhältnisse, Verkehrslage, Burg, Domfreiheit usw.) Rücksicht genommen. Gleichwohl läßt sich doch ein bestimmtes Fortschreiten zu immer einfacherer Grundrissgestaltung der Städte verfolgen. Zeigten die ersten Städte noch vielfach die Angeranlage des Dorfes, so die nächsten schon die starke Beeinflussung durch die Markt- und Verkehrsstraßen, denen sich die Wohnstraßen einfügten, woraus das sogenannte Meridionsystem entstand, das dann bei energischerer Formung der Baublöcke dem Rippenystem wich, bis endlich diejenige Grundform erreicht wurde, die im ostdeutschen Städtebau ihre reinste Verwirklichung erfuhr.

Der planmäßige Städtebau des Mittelalters hat im Sinne der Systematik eine zweifache Bedeutung. Er verwirklichte in den Kolonisationsgebieten das Streben nach bewußter Stadtplanung in uneingeschränkter Weise und zeigte die Beeinflussung der Formgestaltung der Städte durch die Wirtschaftsplanning. Das erstere wird bewiesen

durch die vielfältige Wiederholung desselben Grundrisschemas östlich von Elbe und Saale. Es scheint aber, daß hierin auch der höchste Punkt damaliger Formgestaltung erreicht worden ist, denn das Schema führte bald zur Erstarrung. Die schöpferische Entwurfstätigkeit, das Bemühen um individuelle Anpassung trat zurück, und eine Stadt glich in ihrem Zellenaufbau der anderen. Die verschiedenen Vorbedingungen wurden nicht individuell ausgenutzt, sondern mechanisch vereinfacht. Man kann zweifeln, ob darin noch die Gipfelleistung oder bereits ein Abstieg in der Formgestaltung zu erblicken ist. Vom Standpunkt der systematischen Siedlungsplanung aus ist aber in jedem Falle die Konsequenz in der Durchführung der Planung als Groftat der Lokatoren anzuerkennen.

Außer durch die Formgestaltung wurde die mittelalterliche Stadtplanung allenthalben durch die Wirtschaftsplanung der Stadt beeinflusß übersieht oder gering schätz. Unter der Wirtschaftsplanung sind die Maßnahmen aus der damaligen städtischen Wirtschaftspolitik zu verstehen. Sie wirkten gestaltend auf den Stadtplan ein, vor allem die Bestimmungen der Gewerbe- und Handelspolitik. Es würde hier zu weit führen, alle Einzelheiten aufzuzählen; nur einige charakteristische Beispiele sollen herausgegriffen werden. Die zünftlerische Organisation des Handwerks, die Bestimmungen über die Verarbeitung der Rohstoffe und den Verkauf der Handwerksprodukte, die Einrichtung der Schau, das genossenschaftliche Unterstützungssehen u. a. ließen die Anlage und Zuweisung besonderer Straßen für bestimmte Handwerkergruppen geboten oder dringend notwendig erscheinen. Die Einrichtung öffentlicher Anstalten für einzelne Gewerbe, wie Mühlen, Schlachtt- und Brauhäuser, Tuchscherrahmen und Walkmühlen usw., stellten der Stadtplanung besondere Aufgaben. Die Regulierung des Handels und seine Stellung unter öffentliche Kontrolle erforderten geeignete Marktplätze, Stapelräume und Verkaufshallen, Hilfseinrichtungen zum Warenumschlag und Baulichkeiten zur Zollentrichtung. Mit allen diesen Forderungen der Wirtschaftspolitik, die sich im Stadtgrundriss als Wirtschaftsplanung niederschlugen, hatte der Planbearbeiter sich abzufinden und mußte ihnen gerecht werden, ehe er an die Formgestaltung selbst denken konnte. Sind die Spuren der Wirtschaftsplanung heute auch nicht immer mehr unmittelbar erkennbar, so sind sie zur Zeit des Auf- und Ausbaues der Städte doch im stärksten Maße wirksam gewesen. Und fragen wir, wie weit die Stadt neben Wirtschaftsplanung

und räumlicher Formgestaltung noch als Wohnsiedlung behandelt wurde, so müssen wir zugeben, daß dieser Aufgabe allerdings keine besondere Aufmerksamkeit zugewandt wurde, sondern sehr einfach das Wohnen gleichsam nebenbei in einem Arbeitsgange mit der Regelung der Wirtschafts- und Formplanung seine Erfüllung finden mußte.

## 2. Die Stadtplanung des Mercantilismus.

Die Stadtplanung des Mercantilismus weist große Unterschiede von der des Mittelalters auf. Zunächst dem Umfange nach: der großen in die Hunderte gehenden Zahl der mittelalterlichen Stadtgründungen westlich und östlich von Elbe und Saale stehen nun etwa nur ein Dutzend Neuanlagen gegenüber. Trotzdem konnte sich die renaissance- und barocke Stadtplanung in Deutschland vielseitig entfalten. Denn zu den an Zahl zwar geringen Neuanlagen kam eine große Menge von Rerablissemens nach Feuersbrünsten und in Kriegszonen, von Stadtumbauten und Stadterweiterungen hinzu.

Es bedarf nur des vergleichenden Hinweises auf das schon erwähnte Verfahren der planmäßigen Innenkolonisation, um verständlich zu machen, daß in dieser Zeit der fürstlichen Wohlstandspolizei Wirtschaftsplanung und Formgestaltung auch in den Stadtplanungen ihre Synthese erfahren mußten, in einer Epoche, in der — wie Schmoller in klassischer Formulierung ausgeführt hat — die großen Staatenlenker „ebenso sehr Finanzleute wie Politiker und volkswirtschaftliche Organisatoren waren, in der ganzen Zeit die großen Finanzmaßregeln zugleich volkswirtschaftliche, handelspolitische und Machtzwecke verfolgten, die zentralisierte wachsende Staatsmacht für volkswirtschaftliche Zwecke eingesezt wurde, wie niemals früher in Großstaaten, und die Ausdehnung der Staaten wirtschaftliche und Handelszwecke verfolgte“<sup>10</sup>. Daher finden wir in allen Ländern, in denen Absolutismus und Mercantilismus siegreich durchdrangen, die gleiche Einheitlichkeit zwischen Wirtschaftsplanung und Formgestaltung im Städtebau. Die absoluten Herrscher in Deutschland, große wie kleine, bemühten sich, Wirtschaft und Kunst zugleich zu höchster Blüte und Leistungsfähigkeit zu bringen, und verstanden es ausgezeichnet, die zentralistische Leitung des Wirtschaftslebens ihrem Streben nach Reichtum, Macht und fürstlicher Repräsentation dienstbar zu machen.

---

<sup>10</sup> G. Schmoller, Grundriß der Volkswirtschaftslehre. I. S. 319.

Der Formgestaltung der Städte kam die in dieser Zeit auch nach äußerlicher Sichtbarmachung strebende Tendenz zur Abstufung und gegenseitigen Differenzierung der einzelnen Berufsstände zustatten. Der Stadtbau des 17. und 18. Jahrhunderts ist noch heute für uns ein Musterbeispiel für die künstlerische Abwägung der architektonischen Mittel, für die Schöpfung äußerer Räume im Stadtgebilde und für die Durchführung großartiger Baugedanken, ein Vorbild, das nicht einfach nachgeahmt werden kann, weil wir heute unter ganz anderen Voraussetzungen leben, sondern ein Musterbeispiel dafür, wie die Einheit zwischen künstlerischer Absicht und wirtschaftlicher Notwendigkeit gefunden werden kann.

Für die Formgestaltung war ferner von großer Bedeutung, daß die Stadtplanung auf Grund eines Entwurfes erfolgen konnte. Auch der städtische Häuserbau mußte nach genauen Vorschriften, die nicht nur Konstruktion und Feuersicherheit, sondern sogar den Gesamtaufbau, Fassadengestaltung, Bemessung der Tür- und Fenstergrößen, Dachbehandlung, Farbanstrich usw. betrafen, ausgeführt werden. In vielen Städten wurden sogenannte Modelle herausgegeben, die für den bürgerlichen Hausbau als Vorbilder zu gelten hatten. Der Erfolg war, daß ohne Schematismus eine gewisse Gleichartigkeit der Häuser für die Bevölkerungsgruppen mit gleichen Bedürfnissen und in gleicher Wirtschaftslage erzielt wurde. Durch Abstaffelung der Bauhöhen in den verschiedenen Stadtteilen wurde ein regelloses Durcheinander vermieden<sup>11</sup>. Mit den genauen Vorschriften und der Reglementierung erreichte man, daß der Baublock, auf dessen Herausbearbeitung schon der mittelalterliche Städtebau hingezieilt hatte, dann zum selbständigen verwertbaren Formelement wurde. Man zeichnete aber nicht schematisch ein rechtwinklig gradliniges Straßennetz, sondern baute die Stadt organisch aus den einzelnen Baublöcken, zuerst unter sorgfältigen Erwägungen in der Vorstellung auf dem Plan, dann folgerichtig in der Wirklichkeit auf.

---

<sup>11</sup> Zum Beispiel bestimmte die Bauvorschrift für den Wiederaufbau des 1708 abgebrannten Crotzen a. d. Oder: „Die Häuser auf dem Markte sollen insgesamt von drei Etagen, die in denen Gassen aber nur von zwey Etagen gebaut werden.“ Vgl. auch D. Kloepfel, a. a. O. S. 31 ff.

### 3. Die Stadtplanung des 19. Jahrhunderts.

Die Städte unterlagen im 19. Jahrhundert in Deutschland wirtschaftlichen und sozialen Einflüssen, wie sie keine Zeit vorher gekannt hatte. Das 19. Jahrhundert wurde das Jahrhundert der Verstädterung. Vom Land her drückte die Landflucht die Menschenmassen in die Städte, von denen sie aus den bekannten Gründen gleichzeitig angezogen wurden, und von den Klein- und Mittelstädten wanderte man ebenso wie vom Lande in die wachsenden Großstädte, die in Deutschland bald in besonders großer Zahl (1900: 33) entstanden. Der Anteil der städtischen Bevölkerung überstieg am Ende des Jahrhunderts weit den Anteil der ländlichen Bevölkerung. Für den Aufbau der deutschen Städte war aber nicht allein die einfache Tatsache der Zunahme von Bedeutung, sondern vor allem, daß sie sich in so außerordentlich kurzer Zeit vollzog. Berlin (1800 rund 170000 Einwohner) vermehrte seine Einwohnerziffer in 100 Jahren auf mehr als das Zehnfache, und eine große Zahl anderer Städte konnte im gleichen Zeitraum ein zehn- bis elffaches Anschwellen ihrer Einwohnerziffer nachweisen. Das wäre vielleicht noch erträglich gewesen, wenn nicht die Hauptzunahme sich auf die zweite Hälfte des Jahrhunderts und hierin noch einmal besonders stark auf dessen letzte drei Jahrzehnte zusammengedrängt hätte. Der gesamte Bevölkerungszuwachs, den Deutschland von 1871 bis 1910 in Höhe von 24 Millionen aufweisen konnte, ist allein den Stadtgemeinden zugute gekommen. Die 48 Großstädte (1910) erhielten davon die Hälfte, nämlich fast 12 Millionen, die 223 Mittelstädte (mit 20000—100000 Einwohnern) bekamen 5,5 Millionen, und der Rest von 6,5 Millionen verteilte sich auf die 3469 Klein- und Landstädte (mit 2000—20000 Einwohnern). Der Anteil der städtischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung stieg infolgedessen von 36,1% (1871) auf 60% (1910). Die Ziffer der Einwohner in ländlichen Gemeinden (bis 2000 Einwohner) sank nicht nur relativ — von 63,9% auf 40% —, sondern auch absolut von 26,22 Millionen (1871) auf 25,95 Millionen (1910). Dieses Sinken des relativen Anteils der ländlichen an der Gesamtbevölkerung ist in keinem Lande Westeuropas und auch nicht in Amerika so stark gewesen wie in Deutschland<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> Genauere Zahlen darüber siehe in meinem Artikel „Großstadt und Wohnungsfraage“ im *Hdb. d. Wohnungswesens*. 1930.

Diese Wachstumsmengen und die Umlagerung der Bevölkerung stellten der Stadtplanung in Deutschland Aufgaben von nie gekannten Ausmaßen. Es gelang nicht, sie rechtzeitig und in ausreichendem Maße zu lösen. Die Gründe für dieses Versagen sollen hier kurz aufgezählt werden.

Im Anfang, das heißt in den 1870er Jahren, lag das Versagen der Stadtplanung darin begründet, daß das Ausmaß der städtischen Agglomeration noch nicht zu übersehen war. Für die 1880er und 1890er Jahre kann diese Entschuldigung nicht mehr gelten. Hier vermißt man eine Tätigkeit aller derjenigen Stellen in Verwaltung, Technik, Baukunst und Wissenschaft, die sich aktiv für Stadtplanungen im richtigen Maße einzusetzen die Pflicht gehabt hätten. Lähmend wirkte das Dogma des individualistischen Liberalismus, das keine entschlossenen Handlungen für die Gesamtheit aufkommen ließ. Andere Erscheinungen wirkten in derselben Richtung. Die Tradition im Städtebau war nach den letzten Ausläufern der barocken Stadtplanungen im Klassizismus der ersten beiden Jahrzehnte des 19. Jahrhunderts abgebrochen und später nicht wieder aufgenommen worden, und die Kulturverflachung im Eklektizismus des Nachahmens historischer Stile ließ nichts Neues oder Selbständiges an ihrer Stelle auftreten. Es wäre aber abwegig, bei diesem Versagen des Städtebauers von einer Schuldfrage zu sprechen, denn schließlich ist zu berücksichtigen, daß die Erfahrungen in allen Großstadtfragen noch fehlten und sogar die Gesetzgebung im mißverstandenen Manchestertum der Gründerzeit davor zurückschreckte, die Spekulation in die gehörigen Schranken zu weisen.

So lebte man, da alle großen Ziele fehlten, tatsächlich bei der Anlage von Stadtteilen, die bereits in ihren Abmessungen die Größe der früheren Städte weit überschritten, von der Hand in den Mund. Wo zusammenhängende Geländeäpfelchen der Bebauung erschlossen werden sollten, wurden Teilpläne nur im Sinne einer Regulierung der Baufluchtlinien aufgestellt. Es entstand der gedankenarme, öde Schematismus der neuen Straßen, die untereinander kaum abgestuft, ausnahmslos als Verkehrsstraßen in gleichmäßiger Breite angelegt wurden. Der jedes menschliche Empfinden beleidigende Ausbau unserer Großstädte ist damals in völliger Unkenntnis sozialpolitischer Zusammenhänge durchgeführt worden. Die Baublöcke wurden, ohne daß man daran dachte, daß sich in den zukünftigen Häusern das Leben von Hunderten von Familien abspielen habe, kurzerhand vom damit beauftragten

Geometer am Kreißbrett abgezirkelt, der naturgemäß noch weniger als der damalige Durchschnittsarchitekt von Bau- und Wohnkultur verstand. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Grundstücksgrenzen der Außenbezirke wurden, da es ein Umliegungsgesetz noch nicht gab, in oft völlig sinnloser Weise auch der städtischen Bebauung zugrunde gelegt. Solange energisch zufassende Bauordnungen hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke am Ende des vorigen Jahrhunderts noch fehlten, war stärkster Bodenüberbauung und völliger Reglosigkeit Tor und Tür geöffnet.

Es rächte sich in alledem der verhängnisvolle Irrtum, daß Städtebau nur Regelung der Verkehrsnötigkeiten sei. Daß in der Stadt vor allem die Menschen wohnen und wirtschaften wollen, wurde übersehen. Deshalb konnte man wohl auch Jahrzehnte hindurch glauben, derjenige, der einen Plan zu Papier bringen könne, nämlich der Geometer oder ein anderer Plantchniker, sei auch zum Entwurf der Planung berufen. Einem Berufsstand, der dafür nur unzureichende Mittel mitbrachte, wurde die damals schwerste Aufgabe übertragen. Die Ratlosigkeit gegenüber den neuen Fragen der Stadtplanung spiegelte auch das preußische Gesetz betreffs die Umliegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875, das sogenannte Baufluchtliniengesetz, wider. Die unzureichenden Bestimmungen sind erst zum Teil in dem preußischen Wohnungsgesetz vom 28. März 1918 abgeändert worden und harren noch heute einer völligen Neufassung in dem schon seit Jahren vorbereiteten Städtebaugesetz.

Ich habe weder mit zustimmenden noch mit kritischen Worten auf die Wirtschaftsplanung des 19. Jahrhunderts hinweisen können. Sie war dieser Zeit eine terra incognita. Keine berufene Stelle nahm sich der Frage an, wo Wohnviertel mit Freiflächen, wo das Industriegelände, wo Verkehrseinrichtungen usw. innerhalb der Städte unterzubringen seien. In Breslau und zahlreichen anderen Städten zum Beispiel wuchs ungehemmt das Industrieviertel am Westrande der Stadt empor, so daß die herrschenden Westwinde Jahrzehntelang schon Ruß und Abgase über die ganze Stadt hinwegführen und weiter hinwegführen werden. Denn solche Fundamentalfehler können in den seltensten Fällen nachträglich wieder gutgemacht werden und sind doch nur aus mangelnder Beobachtung des städtischen Wachstums entstanden. So war man auch fast erstaunt, als sich um die Jahrhundert-

wende in klaren Zahlen eine Entleerung des Kernes der Großstädte, die sogenannte Citybildung, zeigte. Und doch hatte schon Jahrzehnte vorher die Trennung von Wohn- und Wirtschaftsstätte in größtem Umfange eingesetzt, hätte also besonderes Augenmerk bei der Stadtplanung erfahren müssen, wenn diese eben nicht nur nach dem Bedarf stückweise gearbeitet, sondern im Hinblick auf die Zukunft Gesamtplanungen vorgenommen hätte.

#### 4. Die Stadtplanung der Zeitzeit.

a) **Wirtschaftsplanung und Formgestaltung.** Ein neuer Aufstieg in der Stadtplanung ist erst in unserem Jahrhundert wieder zu verzeichnen. Die Reform der Mißstände ist so lange aufgehalten worden, weil infolge mangelnder theoretischer Untersuchung die Wohnungspolitik aus innerer Unfruchtbarkeit und negativer Einstellung nach Schuldfragen und Schuldigen suchte, statt zur positiven Tat vorzuschreiten. Die beste Zeit ist darüber verlorengegangen. Es hätte an Stelle des müßigen Streites über die Möglichkeit einer Bodenreform jeden Tag praktische Arbeit für das Ganze geleistet werden können. Die Wohnungs- und Baugenossenschaften waren die einzigen, die für sich wenigstens Fortschritte erzielten. Eine heute vielfach zu Unrecht gering geschätzte theoretische Anregung<sup>13</sup> aus der damaligen Zeit ist dann bald fruchtbare geworden.

Der neue Städtebau in den ersten Jahren dieses Jahrhunderts ging zunächst von der Formgestaltung aus. Den Architekten und Ästheten war die malerische Schönheit der alten Städte aufgegangen, man verglich damit die abstoßende Häßlichkeit der neuen Leistungen und tat glücklicherweise den erlösenden Schritt zur Tat, ehe der Kultur pessimismus zur duldenden Resignation ausartete; zuerst etwas verfehlt, indem man in falscher Romantik versuchte, sich an das Alte anzulehnen; aber der Stein war ins Rollen gekommen. Wie schnell es nun voranging, beweist die Tatsache, daß die einzelnen Planungen immer wieder durch neue überholt und verbessert wurden; die Zeitschriften und Ausstellungen beschäftigten sich mit dem Städtebau, an den Technischen Hochschulen wurden Lehrstühle für Städtebau geschaffen, und große Wettbewerbe — zum Beispiel für die Gestaltung Berlins — regten das

---

<sup>13</sup> Ich meine C. Sittes Buch „Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen“. 1889.

Interesse und die Anteilnahme des großen Publikums an. Wenn wir auch nach dem Kriege eingesehen haben, daß von der Formgestaltung in der Stadtplanung nicht alles zu erwarten ist, so sind jene schwärmerischen Frühlingsstage des neu erstandenen Städtebaues als Anfangsglied zur Wiedereroberung fester Grundbegriffe und Leitsätze für die Stadtplanung heute nicht mehr wegzudenken.

Die Wirtschaftsplanung der modernen Städte sieht sich vor zwei großen Aufgaben gestellt: die Frage der Verbindung von Wohn- und Arbeitsstätten zu lösen und für die Wohn- und Arbeitsstätten selbst die zu einem zweckmäßigen Aufbau geeigneten Planungsgrundlagen zu schaffen. An dieser Stelle greift die Wirtschaftsplanung in das Gebiet der Formgestaltung über, weil heute eine gute Unterbringung der städtischen Arbeiter- und Mittelstandsmassen, also der Bewohner der Wohnungen bis zu 4 oder 5 Zimmern, mehr als drei Viertel der städtischen Bevölkerung betrifft<sup>14</sup>.

b) Der Einfluß des Verkehrs auf die Stadtplanung. Die Notwendigkeit für mehr als die Hälfte aller städtischen Erwerbstätigen, täglich den Weg zwischen Wohn- und Arbeitsstätte hin und zurück oder noch öfter zu machen, legte es nahe, diesen Verlauf und Kraftverlust auf das denkbar geringste Maß zu beschränken. Und zwar sowohl durch Ausbau der Verkehrsmittel wie auch durch eine solche Formgestaltung der Straßen, daß die für die große Masse unvermeidlichen Wege möglichst schon zur Erholungs- und Freizeit werden können, was bei der bisherigen Bauweise der Städte nur in seltenen Fällen möglich ist. Art, Ausbau und Schnelligkeit der Verkehrseinrichtungen sollten jeweils von der Ausdehnung der Stadt bedingt sein. Infolge einer falschen kommunalen Verkehrspolitik sind unsere Großstädte viel zu gedrängt ausgebaut worden. Die Kommunalpolitiker fürchteten, durch eine über die Wohngrenze vorstoßende Verkehrseinrichtung den Preis des Außenlandes zu sehr zu steigern, weil es dann schon früher als notwendig zur Bebauung reif würde. Dabei übersah man aber die einfache Tatsache, daß mit einer durch den Verkehr geschaffenen Erweiterung des Marktes die Preise sinken würden. Würde also der Ausbau der Verkehrsmittel der Erschließung neuen Außenlandes am Rande der Stadt nicht immer nur zögernd und schleppend gefolgt, sondern im

---

<sup>14</sup> Deutsche Wirtschaftskunde. 1930. S. 353ff. — Vgl. D. Blum, G. Schimpff, W. Schmidt, Städtebau. 1921. S. 16.

gleichen Tempo oder sogar um eine Nasenlänge vorangegangen sein, so wäre das einer Auflösung der Außenbezirke zugute gekommen. An diesem wichtigen Punkte hat aber in Deutschland die Wirtschaftsplanung der Städte Jahrzehntelang versagt, obwohl diese überwiegend die maßgebenden Verkehrseinrichtungen, die Straßenbahnen, schon in öffentlicher Hand besaßen.

Wenn hier die große Bedeutung der Verkehrsfrage für die Stadtplanung betont wird, so soll das keineswegs eine Annäherung an den überholten Verkehrsstandpunkt der Ingenieure des 19. Jahrhunderts sein, die dem Verkehr die Formgestaltung der modernen Stadt radikal unterordneten. Dabei unterlief damals der Fehler, daß der Verkehr nicht als das unvermeidliche Übel, als das dienende Glied im Städtebau angesehen wurde, sondern als der Leitgedanke, so daß — wie oben erwähnt — jede Straße in Hinsicht auf eine mögliche Verkehrszunahme als Verkehrsstraße ausgebaut wurde und durch die hohen Straßenausbaukosten die Gestaltungskosten des Hauses und damit die Mieten unnötig verteuert wurden. Es hat bis in unsere Tage gedauert, bis man den Unterschied von Wohn- und Verkehrsstraße wieder entdeckte und nun eine saubere Trennung zwischen beiden Kategorien zum Nutzen und Vorteil des Wohnens und des Verkehrs herbeiführte<sup>15</sup>. Der Schöpfer des Stadtplanes weist heute den Verkehr mit Straßenbahnen, Autos, Fahrrädern und sonstigen Fahrzeugen in breite, wohlbefestigte Verkehrsstraßen, schafft besondere Diagonalausfallstraßen aus dem Zentrum der Städte in die Außenwohnbezirke und Außenfreiflächen (Erholungsräume und Sportfreiflächen) und erstrebt nach Möglichkeit eine Scheidung zwischen durchgehendem Schnellverkehr und Ortsverkehr, indem er zum Beispiel die Gleise der Straßenbahn abgetrennt vom übrigen Fahrverkehr auf besondere Gleiskörper verlegt, in den größten Städten sogar in Schweb-, Hoch- und Untergrundbahnen eine völlige Lösung von der Straße vornimmt.

Soweit alle diese Fragen zur Diskussion stehen, befaßt sich die Stadtplanung nur mit rein technischen Dingen, über deren zweckmäßigste Lösung leicht Klarheit und Einmütigkeit zwischen den be-

<sup>15</sup> Nicht jede Straße der großen Städte gehört dem Verkehr, wie die Verkehrspolizei heute verlangt, sondern muß — trotz Spiel- und Parkplätzen — auch den Kindern zum Spielen zur Verfügung stehen. Darin liegt der große Vorteil der Wohnstraßen.

teiligen Stellen geschaffen werden können. Von ganz anderem Gewicht und von grundsätzlicher Bedeutung ist dagegen die Behandlung der Verkehrspolitischen Fragen im Rahmen der Stadtplanungen. Denn die Verkehrspolitik ist Wirtschaftsplanung und hat in diesem Sinne zwei Problemkreise, die nicht konzentrisch sind, zu bearbeiten. Zu dem einen Kreis gehören alle die Fragen, die die Regelung der Verkehrsbeziehungen zwischen Wohn- und Arbeitsstätte betreffen und, wie schon ausgeführt, gestaltend auf die Ausdehnung und die Massenverteilung der modernen Städte, insbesondere der Großstädte hinwirken. Der zweite Fragenkreis, bei dem der Weg zu einer Lösung wesentlich leichter zu finden ist, erfaßt die Aussonderung der für den Verkehr erforderlichen Gebiete. Die beiden Kreise berühren oder überschneiden sich dort, wo es sich um die Flächenzuweisung in der modernen Stadt handelt. Wie schon im Mittelalter die verkehrspolitische Regelung der Güterverteilung Voraussetzung für das Entstehen der Städte und weiter im vorigen Jahrhundert vor allem der großen Städte war, so konzentriert sich noch heute sichtbar in den Güterbahnhöfen, Hafenanlagen und sonstigen Verkehrseinrichtungen das wirtschaftliche Leben. Die Eigenarten und Strukturwandlungen der modernen Industrie wirken sich hierin letzten Endes aus. Die Verkehrseinrichtungen sind verschieden, je nachdem, ob es sich zum Beispiel um lokalisierte Industrien handelt, die Massenfabrikate von großem Gewicht in erheblicher Ausdehnung in Waggonladungen zu versenden haben, oder um Industrien, die hochwertige als Stückgüter versendbare Qualitätserzeugnisse versenden. Die Industrieform bestimmt noch weiter die Wirtschaftsplanung der Stadt. In dem einen Falle können überwiegend ortsgebundene, auf großer Kapitalinvestierung beruhende Betriebe entstehen, im anderen Falle vielleicht lohnarbeitsintensive Betriebe; in dem einen Falle wieder überwiegen die Unternehmungen, die für einen weiteren Absatz produzieren, in einem anderen solche, die ihren Abnehmerkreis zum großen Teil in der Stadt selbst haben. Oder die Industriefabrikate werden in einem Werke konzentriert gewonnen, dann bedarf dieses der Anschlußgleise, und bei ihrer Häufung ist der Rangierbahnhofsbetrieb stark dezentralisiert, oder die Fabrikate werden dezentralisiert in Heimwerksarbeit (Konfektionsindustrie z. B.) erzeugt, dann können die Betriebe, die die Waren zur Versendung bringen, über das ganze Stadtgebiet verstreut sein und nehmen den nächstgelegenen Güterbahnhof in Anspruch.

Die Bahnhofsanlagen der meisten Großstädte stammen nun, von wenigen Ausnahmen (Leipzig, Stuttgart z. B.) abgesehen, aus einer Zeit, in der die Ansprüche an die Güterabfertigung viel geringer, jedenfalls ganz andere waren als in unserer Zeit. An eine Eingliederung der damaligen Bahnhofsanlagen in eine städtische Wirtschaftsplanung hat seinerzeit niemand gedacht. Die Personen-, Güter- und Rangierbahnhöfe, vor allem die beiden letzteren, wurden von der Eisenbahnverwaltung, unabhängig von Ortsinstanzen, entworfen und ausgeführt. Bahnhofsanlagen, die bei ihrer Planung an der Peripherie oder außerhalb der Stadt lagen, sind heute meist auf allen Seiten von Wohn- und Industrievierteln umgeben und wirken durch ihre Gleisfelder wie ein Fremdkörper stark hemmend auf den Ortsverkehr. Schon die Breite der Gleise einer mittleren Station lässt eine Überbrückung durch den Straßenverkehr nur unter sehr hohen Kosten zu, wenn sie dieselbe praktisch nicht überhaupt unmöglich macht. Die in den spitzen Dreiecken zwischen den sich in einem Abstand von der Station öffnenden Gleisanlagen gelegenen Flächen sind teils durch ihre Form, teils durch ihre Abgeschlossenheit zur Bebauung und auch für andere städtische Verwendungszwecke ungeeignet. Man kann wirklich sagen, daß die Eisenbahnanlagen den meisten Städten wie ein Pfahl im Fleische sitzen, denn sie rufen Störungen her vor einer Stärke und Unumgänglichkeit, wie es früher nur Wall und Graben der Befestigung vermochten.

Die Eisenbahnverwaltungen andererseits stecken in einer Zwangsjacke. Der ehemals vorgesehene Raum ist längst durch die wachsenden Gleisanlagen und Sicherheitseinrichtungen ausgefüllt, so daß neuere Bauten sich mehr dem Zwang der Verhältnisse als wohlerwogener Planung fügen müssen. Besonders im Güterverkehr, und zwar bei dessen Abfertigung, wirkt in den meisten Fällen die Beengung des Geländes und die Unmöglichkeit, sich ausdehnen zu können, außerordentlich hemmend auf den Betrieb. Berechtigung und Notwendigkeit mancher Ausdehnungsbestrebungen werden heute allerdings bestritten. Den Forderungen der Eisenbahnverwaltung auf größeren Flächenraum zur Abwicklung der Güterabfertigung wird von fachmännischer<sup>16</sup> Seite entgegen gehalten, daß die Anlage und der Betrieb der Entladeeinrichtungen heute seitens der Eisenbahn noch in durchaus extensiver Weise erfolge. Der in den städtischen Siedelraum vorgeschobene Bahnhofs-

<sup>16</sup> Blum, a. a. O. S. 68ff.

bezirk müßte aber genau so wie der zentral gelegene Industrie- und Geschäftsraum durchaus intensiv bewirtschaftet werden. Mit anderen Worten: die ganzen Abfertigungsanlagen könnten viel besser ausgenutzt werden, wenn an Stelle einer auf bestimmte Tagesstunden beschränkten Ladezeit eine auf sämtliche 24 Stunden des Tages ausgedehnte mit Nachtbetrieb treten würde und wenn die Eisenbahn nicht wie in einem veralteten Privatbetriebe alles mit primitivsten Hilfsmitteln entladen würde, sondern mit den modernsten mechanischen Entladegerüsten. Die Rückständigkeit im Güterentladeverkehr ist zum großen Teil nur durch die Monopolstellung der Eisenbahn erklärlich, die sich auch sonst gegenüber modernen Stadtplanungsbemühungen zuweilen ablehnend verhält, ganz im Gegensatz zu den Ländern mit Privatbahnbetrieb (z. B. Amerika), wo die einzelne Bahngesellschaft schon mit Rücksicht auf die anderen konkurrierenden Bahnunternehmungen darauf bedacht ist, alle günstigen Gelegenheiten, die eine neue Stadtplanung bietet, auszunutzen<sup>17</sup>.

Es wäre im Interesse der systematischen Siedlungsplanung der Städte dringend erwünscht, wenn das Verhältnis der das Allgemeininteresse wahren Kommunalvertretungen zu den privatwirtschaftlichen Bestrebungen der ebenfalls als öffentliches Unternehmen auftretenden Eisenbahnverwaltung klar gestellt werden könnte. Aus der unreinlichen Vermischung zweier mit öffentlich-rechtlicher Machtbefugnis auftretenden Erwerbsunternehmungen, Stadtverwaltung hier, Eisenbahnverwaltung da, können im günstigsten Falle nur Kompromißlösungen entstehen.

Den gesamten Verkehrseinrichtungen versucht neuerdings die systematische Stadtplanung durch Aussonderung von Verkehrsbandern im Stadtgebiet gerecht zu werden. In der Auswahl, Größe und Anordnung der Verkehrsbander schlagen sich die Feststellungen nieder, die die Wirtschaftsplanung ergeben hat. Solche Zuweisung bestimmter Flächen an Verkehrseinrichtungen erfolgt bei der modernen Stadtplanung nicht nur für den Augenblick, sondern vor allem auch für die weitere Zukunft. Sie könnte nicht mit Aussicht auf mögliche Verwirklichung in der Stadtplanung niedergelegt werden, wenn diese sich nicht grundsätzlich gegen die frühere Zeit durch die Einführung des Mittels der Generalbebauungspläne unterscheiden.

---

<sup>17</sup> R. Heiligenthal, Städtebaurecht und Städtebau. I. (o. J.) S. 37.

Generalbebauungspläne sind Wunschpläne für die weitere Zukunft. Man denkt, man hofft und man wünscht, daß der weitere Ausbau der Stadt so vor sich gehe, wie es der Generalbebauungsplan zeigt. Es ist selbstverständlich, daß der Plan nicht unerfüllbare oder utopische Wünsche enthält, sondern daß er sich bei aller Freiheit der Formgestaltung auf der sachlichen Grundlage der wirtschaftlichen Erwägung aufbaut. Da die Stadt die räumliche Grundlage für die Befriedigung einer großen Zahl verschiedenster wirtschaftlicher und sozialer Bedürfnisse bildet, soll der Städtebauer nach Möglichkeit Raum für ihre Verwirklichung schaffen, ohne daß das eine unter dem anderen leidet. Er hat demnach zum Teil fördernd und nachhelfend, zum Teil vorbeugend und hemmend zu wirken. Die für besondere Zwecke geeigneten Lagen sollen auch wirklich ihrer Zweckbestimmung zugeführt und der schädliche Zufall möglichst ausgeschlossen werden, besonders im Hinblick darauf, daß Fehler in der Flächenzuweisung nur in den seltensten Fällen wieder gutgemacht werden können. Die Wirtschaftsplanung wird in dieser Richtung zuerst einen Nutzungsbegrenzungsplan zeitigen, in dem etwa die rauch-, geruch- und lärmzeugende Industrie grundsätzlich von den Wohnbezirken ausgeschlossen wird, Friedhöfe, Sportplätze, Erholungsfreiflächen nicht gerade auf erstklassigem, besser zur Gartenkultur geeignetem Boden vorgesehen werden, sondern dort, wo in erster Linie ihre leichte Erreichbarkeit und gute Verbindung mit dem Stadtinnern sichergestellt ist. Weiter wird in dem Nutzungsbegrenzungspunkt die Bodenüberbauung durch Zuweisung einzelner Zonen an bestimmte Bauklassen geregelt und eine Abstufung von der engen innerstädtischen Bebauung zur aufgelockerten, weiten Bebauung in den Außenbezirken vorgenommen.

c) Das Planungsverfahren im Städtebau. Die Vorarbeiten für den Generalbebauungsplan sind also sowohl verkehrspolitischer als auch verkehrsgeographischer Natur, sie berücksichtigen die wirtschaftsgeographischen und wirtschaftsstrukturellen Zusammenhänge für jede Stadtindividualität, sie untersuchen den örtlichen Standort der Industrien wie auch zum Teil ihre zwischenörtliche Verbundenheit und Verteilung. Die Bewegungsrichtungen des Güter- und Personenverkehrs in der Stadt und ihrem Umkreis sind durch Verkehrsstatistiken zu beobachten und festzustellen. Weiter sind genaue zeichnerische Aufnahmen von der Oberflächengestaltung der Stadt und ihrer Umgebung, Statistiken über Niederschlagsmengen, Hauptwindrichtung und Häufig-

keit in Hinsicht auf erforderlichen Windschutz und auf die Geruch- und Räusplage der Industrien anzufertigen und die Besitzverhältnisse der Grundstücke festzustellen. Ihre eigentliche Prüfung erhalten diese Vorarbeiten aber erst durch eindringende Untersuchungen über die Auswirkung der industriellen Strukturwandlungen auf die Agglomeration und Zusammensetzung der städtischen und vorstädtischen, halbländlichen Bevölkerung, über deren Berufsgliederung, Verteilung und mutmaßliche Bewegung, über ihre Lohnhöhe, Lebenshaltung, Wohnsitze usw. Hier liegt noch ein weites, bisher unerschlossenes Arbeitsgebiet für die praktische Soziologie. Denn der Architekt und Ingenieur, die sich heute noch ausschließlich mit dem Ehrennamen „Städtebauer“ schmücken, bringen dazu meist nicht die geeignete Schulung mit. Auch wird von den die Stadtplanung vorzugsweise bearbeitenden Ingenieuren leider die Bedeutung dieser Fragen viel zu gering eingeschätzt.

Nach den theoretischen Vorarbeiten kann die eigentliche Planteknik mit der Flächenaufteilung beginnen und in großen Zügen den erforderlichen Raum für die Verkehrsanlagen (Eisenbahnstationen, Verschiebebahnhöfe, Hafenbecken, Krananlagen, Flugplätze), ferner für Industriezwecke, Grünanlagen, Erholungsfreiflächen und Sportplätze von den für Wohnviertel bestimmten Flächen aussondern.

Wenn der Generalbebauungsplan, sich auf alle diese Vorplanungen stützend, dann auf eine genaue Durcharbeitung näher eingeht, hat er die Möglichkeit der Verwirklichung der Wirtschaftswunschkplanung im einzelnen zu untersuchen und schon stärker die Formgestaltung des zukünftigen Aufbaues zu berücksichtigen. Die Stadt der Zukunft<sup>18</sup> soll nicht nur zweckmäßige Verkehrsverbindungen enthalten, sondern auch wohnlich, das heißt schön sein. Deshalb wird im Generalbebauungsplan bereits die Verteilung der öffentlichen Gebäude, der Kirchen, Schulen, Verwaltungsgebäude, Theater, Krankenhäuser und der Brücken vorgenommen, werden ferner die städtischen Versorgungsunternehmungen (Gas-, Wasser-, Elektrizitäts- und Kanalisationswerke) am richtigen Platze untergebracht, die Baublöcke für Geschäftshäuser und Gewerbeanlagen bezeichnet und Stadtteile für offene Bebauung und für gartenstadtähnliche bzw. halbländliche Besiedlung vorgesehen.

Die Systematik des Generalbebauungsplanes besteht also darin, über die nächste Zeit hinaus programmatisch für eine weitere Zukunft vor-

---

<sup>18</sup> Vgl. Le Corbusier, Städtebau. 1929.

zuforsgen. Die Wirtschaftsplanung ist so weit auszubauen, daß die Formgestaltung für die im einzelnen ausgesonderten, nach und nach zur Bebauung kommenden Teile sichergestellt ist. Bei der Einzelbearbeitung der dann in Frage stehenden Teilpläne werden die im Generalplan ermittelten Hauptverkehrswege und Flächenaufteilungen als etwas Feststehendes übernommen und an ihnen nur die bei weiterer Detaillierung unvermeidlichen Teiländerungen durchgeführt. Natürlich darf der Generalplan keine hemmende Fessel darstellen. Er muß ständig in einer gewissen Elastizität erhalten bleiben. Um diese zu gewährleisten, wird in England eine regelmäßige, von 5 zu 5 Jahren vorzunehmende Revision der Generalbebauungspläne vorgenommen. Denn im Laufe der Jahre können so erhebliche Strukturwandlungen eingetreten sein, daß Abänderungen hier und da notwendig sind<sup>19</sup>.

Aus den bisherigen Ausführungen wird klar geworden sein, daß in ihrer Arbeitsweise die moderne Stadtplanung von der theoretischen Bearbeitung der wirtschaftlichen und sozialen Einzelemente zur Erfassung und Planung des Siedlungsganzen induktiv vorgeht und daß dann, wenn die Gesamtplanung im Generalbebauungsplan gewonnen ist, in immer weiterer Differenzierung der Weg zur Durcharbeitung der Einzelteile beschritten wird. Was hierbei festgelegt wird, ist zur unmittelbaren Verwirklichung bestimmt. Bei der Teilbearbeitung haben sich in neuester Zeit die Anschauungen von dem, was zweckmäßig ist, wiederholt und schnell hintereinander gewandelt. Zur Diskussion standen dabei vorwiegend die Fragen nach der Hauptrichtung, Breite und Befestigung der Straßen einerseits, Lage, Länge, Tiefe und Gesamtgröße der Baublöcke andererseits. In wenigen Sätzen zusammengefaßt kann man folgendes dazu sagen: die Straßen sollen vorzugswise der Richtung von Norden nach Süden folgen, damit die an ihnen erbauten Häuserzeilen Morgen- und Nachmittagssonnenbestrahlung erhalten. Die Zahl der Eckgrundstücke ist möglichst zu beschränken. Das Straßengitter soll sich somit nicht einem regelmäßigen Quadratnetz nähern, sondern einem langgezogenen Gradnetz, in dem die Nord- und Südlinien überwiegen und die Querverbindungen von Osten nach Westen nur in der unvermeidlich notwendigen Zahl sich vorfinden. Die Befestigung der Wohnstraßen soll vorzugswise in einer solchen Weise er-

---

<sup>19</sup> Über die praktische Durchführung des Bebauungsplanes vgl. meinen Art. Städtebau im Hdb. d. Stw.

folgen, daß nicht alle Straßen eine gleichmäßige, für den stärksten Fahrverkehr geeignete Straßendecke erhalten, sondern nur eine für den Zubringerverkehr und den begrenzten Anliegerverkehr ausreichende. Die Gehbahnen für das Publikum sollen ebenfalls nur eine für den Anliegerverkehr noch hinreichende breite Befestigung bekommen, neben denen Streifen in Kieschüttung oder mit Kleinpflaster und Rasenstreifen ausgeführt werden. Die Anliegerbeiträge würden dadurch auf ein Mindestmaß herabgedrückt werden können. Dort, wo keine Gefahr für eine Beschränkung des Lichteinfalls besteht, sollen Baumreihen angepflanzt werden, damit das Grün der Außenbezirke in feinen Adern bis in die einzelnen Wohnstraßen vordringt.

Die Baublöcke selbst müssen eine solche Form erhalten, daß grundsätzlich der Bau von Hinterhäusern mit dunklen, lichtlosen Zwischenhöfen und die Anlage von tiefen, schattenwerfenden Zwischenflügeln ausgeschlossen wird. Die Vorschriften der Bauordnung sind nicht wirksam genug, wenn die Blockaufteilung und -bemessung nicht von vornherein die gewünschte Bebauung nahelegt. Die Jahrzehnte vor dem Kriege haben uns in dieser Beziehung eine harte, aber jetzt nachwirkende Belehrung hinterlassen. In Amerika ist die Blockaufteilung der neueren Zeit durch die Notwendigkeit der Unterbringung der den Haushbewohnern gehörigen Kraftwagen stark beeinflußt worden. Für Deutschland ist noch nicht mit Bestimmtheit vorauszusagen, wie weit der Kraftwagen zum Beförderungsmittel der großen Masse werden wird. Eine Zunahme in der Verbreitung der eigenen Wagen würde auf eine Auflösung der Großstädte in der Zukunft hinwirken. Es ist deshalb wünschenswert, auch bei uns vorsorgend die Garagenfrage zu beobachten, ohne daß wir wohl — von den größten Städten abgesehen — die Gestaltung der Baublöcke grundlegend dadurch bestimmen lassen können<sup>20</sup>.

#### IV. Die Landesplanung.

##### 1. Das Verhältnis von ländlicher Siedlungsplanung und Stadtplanung zur Landesplanung.

Die Geschichte der Siedlungsplanung hat — wie gezeigt werden konnte — zwei grundsätzlich voneinander abweichende Typen hervorgebracht; eine gebundene Planung, ausgehend von der Wirtschafts-

---

<sup>20</sup> Vgl. Heiligenfeld, a. a. D. S. 64.

planung, überwog vom Mittelalter bis in das erste Viertel des 19. Jahrhunderts; ihr schloß sich mit einem radikalen Abbruch in der Tradition eine völlig freie, bis zur Planlosigkeit ausartende Gelegenheitsplanung in Stadt und Land an, die ihre einseitigste Verwirklichung in der Zeit zwischen 1850 und 1890 fand. In den 1890er Jahren begann nach einer Zeit der Besinnung, die durch die mittlerweile in der Stadt und auf dem Lande zutage getretenen Mißstände genährt wurde, das Suchen nach neuen Formen der Siedlungsplanung, die mit den veränderten Verhältnissen in dem zum Industriestaat gewordenen Deutschland fertig zu werden sich bemühte. Es lohnt, an dieser Stelle einen Blick auf die Gesetzgebung zu werfen, die die innere Kolonisation in Preußen bestimmte und die Wandlungen in der Planungspolitik deutlich widerspiegelt.

Die Einrichtung der Rentenbank durch Gesetz vom 2. März 1850 sollte die Reallasten aus den durch die Bauernbefreiung aufgehobenen gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnissen ablösen und die Regulierung schneller durchführen helfen, war also dazu geschaffen, völlige Freiheit des Handelns auch auf dem Lande jedem zu ermöglichen. Vier Jahrzehnte ungehemmter Spekulation in landwirtschaftlichen Grundstücken waren diemittelbare Folge jener im liberalen Dogma gefangen Polistik, zahlreiche lebensunsfähige Parzellierungen sind an Stelle wirklicher Siedlungen durchgeführt worden, bis der Umschwung zu planmäßiger Siedlung durch die an das Ansiedlungsgesetz von 1886 anschließenden Gesetze vom 27. Juni 1890 (Gesetz über Rentengüter) und vom 1. Juli 1891 (Gesetz betr. die Förderung der Errichtung von Rentengütern) eintrat. Die Rentenbanken sollten danach nicht mehr die ihnen im Gesetz von 1850 übertragenen Funktionen als ihre Hauptaufgabe betrachten, sondern geradezu die Neubildung von Rentengütern mittleren und kleineren Umfangs erleichtern, ja darüber hinaus noch unkündbare Darlehen in Rentenbriefen für die erstmalige Ausstattung des Rentengutes mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden zur Verfügung stellen. Der Reservefonds, den die mit staatlichen Betriebsmitteln ausgestatteten Rentenbanken aus den in ihrem Geschäftsverkehr erzielten Einnahmen und Überschüssen ansammelten, konnte nach dem Gesetz vom 12. Juli 1900 zur Gewährung von Zwischenkrediten benutzt werden, um auch hierdurch den Siedlern bei der Errichtung notwendiger Baulichkeiten Erleichterung zu gewähren. Das Verfahren zur Gewährung von Zwischenkrediten zwecks systematischer Behandlung

der für eine Siedlung unentbehrlichen Folgeeinrichtungen (Anlage von Brunnen, Brücken, Fahrstraßen, Installationen, Errichtung von Kirche, Schule, Verwaltungsstellen usw.) wurde nach der Geschäftsübung der Generalkommission zu Frankfurt a. O. als sogenannte Frankfurter Verfahren gesichert und der Schlüssstein in das Gebäude zur Organisation der ländlichen Siedlungsplanung durch die Errichtung von gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften — seit 1905 in der Form der G. m. b. H. — eingefügt. Die Siedlungsgeellschaften, meist unter dem Namen „Landgesellschaften“, sollten die Stelle des Kolonизаторs berufsmäßig, aber nicht aus Erwerbsinteresse, sondern aus gemeinnützigen Interesse übernehmen und im großen Stile Kolonisation betreiben<sup>21</sup>. Damit war die Möglichkeit systematischer Siedlungsplanung für das Land von neuem gesetzlich sichergestellt, aber nur für dieses, ohne Rücksicht auf die Siedlungsinteressen der Städte. Auf den Schaden, der durch die Vernachlässigung der Synthese von Stadt und Land entstand, ist schon oben hingewiesen worden.

In der Stadtplanung haben wir leider nicht eine so klar auf ihr Ziel zustrebende Gesetzgebung für die Planung wie in der inneren Kolonisation. Wie schon erwähnt, erfuhr weder das alte Baufluchtliniengesetz von 1875 Abänderungen, noch ist bis zum Kriege etwas Positives zur Schaffung eines Städtebaugesetzes geleistet worden. Die einzelnen Städte haben ohne Unterstützung durch ein irgendwie gestaltetes Rahmengesetz ihre Bauordnungen jeweils nur unter den größten Kämpfen erringen können und ein für das geregelte Wachstum der Großstädte so unentbehrliches Gesetz wie das über die Umlegung städtischer Grundstücke (Lex Widicis) muß in jeder Stadt durch besonderen Beschluß erst eingeführt werden. Die Geschicke der bisherigen Entwürfe eines preußischen Städtebaugesetzes<sup>22</sup> und ihre Diskussion in der Öffentlichkeit lassen befürchten, daß wir von einem wirklich brauchbaren, die Stadtplanung der Zukunft einwandfrei gestaltenden Städtebaugesetz noch weit entfernt sind. In dem neuen Städtebaugesetz soll die Möglichkeit zu Landesplanung vorgesehen werden. Die Art jedoch, wie dies bisher geschehen ist, läßt den Mangel an Geschlossenheit und Systematik im Gesetzgebungsworke besonders deutlich hervortreten, be-

<sup>21</sup> Vgl. M. Krause, Art. Innere Kolonisation. Hdb. d. Stw. 4. Aufl. Bd. 5. S. 449ff.

<sup>22</sup> Heiligenstadt, a. a. O.

weist auch, daß die Theorie der Landesplanung nicht schnell genug der Praxis folgt oder sie gar anzuleiten imstande ist. Der Hauptgrund hierfür scheint mir darin zu liegen, daß als Ziel der Landesplanung den meisten eine säuberlich auf Karten und Plänen eingetragene Flächenderteilung mit Verkehrslinien vorschwebt. Die Pläne und Zeichnungen sind aber nur die besondere Sprache der Landesplanung wie die Zahlen in der Statistik; das wirkliche Wesen und Eigenartige der Landesplanung muß tiefer gesucht werden, wie gleich nachzuweisen sein wird. Die Landesplanung kann deshalb in der Praxis ebensowenig wie die Stadtplanung vom Baubeamten allein bearbeitet werden, wenn er auch als letzter Vollziehungsbeamter die Zeichnungen unterschreibt, sondern kann nur aus der Zusammenarbeit von Nationalökonom, Verwaltungsbeamten, Tiefbauingenieur und Architekten herborgehen. Der Architekt wird hier absichtlich deshalb zuletzt genannt, weil die Formgestaltung in der Landesplanung gegenüber der Wirtschaftsplanung zurücktritt. Der Einwand, daß einer nicht das Ganze bearbeiten könne, wenn ihm nicht alle Einzelheiten der Durchführung vertraut sind, ist hier nicht stichhaltig. Die Landesplanung ist bisher zum Schaden ihres großen Leitgedankens in viel zu starkem Maße unter Ausschluß jeder wirtschaftswissenschaftlichen Mitarbeit vom Ingenieur als eine neue Domäne in Anspruch genommen worden. Die Grenzziehung gegen die Stadtplanung unter weiser Berücksichtigung der Unterschiede von Wirtschaftsplanung und Formgestaltung ist dabei vernachlässigt worden. Da in dieser Abhandlung jedoch das kritisch Negative zurückgedrängt und statt dessen das vorhandene Positive vorangestellt werden soll, wird im folgenden das Augenmerk auf die Aufgaben und praktischen Zielen, ferner auf die theoretischen Grundlagen und praktische Durchführbarkeit, schließlich auf die Politik der Landesplanung und ihre Organisationsformen zu lenken sein<sup>23</sup>.

## 2. Die sozialpolitische Bedeutung der Landesplanung.

Die Aufgaben der Landesplanung sollen hier nicht aus der bisherigen Tätigkeit der bestehenden Landesplanungsorganisationen abgeleitet, sondern aus größerem Zusammenhange heraus theoretisch dargestellt

---

<sup>23</sup> Die übliche Einteilung in generelle und spezielle Landesplanung (vgl. Art. Landesplanung von Rappaport i. Hwb. f. Komm.-wissensch. Erg. Bd.) ist für eine wissenschaftliche Behandlung als zu eng und äußerlich abzulehnen.

werden, wobei zunächst von der individuellen Verschiedenheit in den einzelnen Landesplanungsorganisationen abgesehen werden kann.

Die Landesplanung ist so sehr Wirtschaftsplanung, daß alles andere daneben zurücktritt. Diese Wirtschaftsplanung muß aber durchaus unter dem Gesichtspunkt der Sozialpolitik durchgeführt werden, das heißt wenn beispielsweise die Flächenaufteilungen für die Industrie bearbeitet werden, so ist zugleich die Frage nach der qualitativen und quantitativen Unterbringungsmöglichkeit der zugehörigen Arbeitskräfte zu erörtern; oder wenn wir Verkehrspolitik treiben, so immer auf dem Hintergrund der Fragestellung, wie die Menschen zu und von der Arbeitsstätte transportiert werden können usw. Die größte Gegenwartsaufgabe für die Landesplanung aber scheint mir in den unbedingt in Angriff zu nehmenden sozialpolitischen Versuchen nach einer Synthese zwischen Stadt und Land zu liegen. Allerdings wissen wir nur genauer Bescheid über den Umfang und die Richtung der Landflucht in den letzten Jahrzehnten, die neuerdings in Deutschland wieder eine besondere Verschärfung aufweist. Dagegen besteht, weil bisher noch keine Sicherheit hinsichtlich der tieferen Gründe vorhanden ist, auch keine Klarheit über die Möglichkeiten der Abhilfe. Von agrarischer Seite werden ganz allgemein die städtischen Verhältnisse in allzu voreiliger und bequemer Weise beschuldigt, die Landflucht veranlaßt zu haben, und zur Abhilfe ihnen die angeblich besseren, patriarchalischen Zustände auf dem Lande als mustergültig entgegengehalten. Das soziale Spannungsverhältnis zwischen Stadt- und Landbevölkerung kann aber nicht durch Erklärungen, sondern nur durch positive Maßregeln gelockert und verbessert werden. Etwas Durchgreifendes ist bisher nirgends erzielt worden, wie u. a. die weiter fortschreitende Verstädtierung der Bevölkerung nach den letzten Zählungen beweist. Der Prozentsatz der urbanisierten Bevölkerung mit 64,4% von der Gesamtbevölkerung in Deutschland (1919) wird nur von den Zahlen Großbritanniens und Belgiens übertrffen, die aber in diesen Ländern ein geringeres Gewicht besitzen, weil dort die Stellung der Landwirtschaft in der Gesamtproduktion eine wesentlich andere ist als in Deutschland. Es muß einer Sonderuntersuchung vorbehalten bleiben, auf welchem Wege es möglich ist, die bereits weitgehend durchgegliederte innere Kolonisation mit der Landesplanung in Verbindung zu bringen. Die Praxis wird sich vor die schwierige Aufgabe gestellt sehen, etwaige Widerstände agrari-

ischer Kreise gegen die Landesplanung in positive Mitarbeit zu verwandeln.

Ein engerer Problemkreis stellt der Landesplanung die Aufgabe, eine systematische Sonderung zwischen landwirtschaftlichem Boden und Industriegelände vorzunehmen. Bei der Beurteilung dieser Zusammenhänge muß man sich das zahlenmäßige Verhältnis der Flächengrößen vor Augen halten. Von den rund 470000 qkm deutschen Bodens sind nur etwa 10% oder 47104 qkm weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt, und davon wieder entfallen nur 6175 qkm auf Haus- und Hofräume (das sind 1,3% der gesamten Reichsfläche) und weitere 14300 qkm oder 3% auf Wegeland, Eisenbahnanlagen und Freiflächen (Friedhöfe, Parkanlagen, Sportplätze). In Preußen machen Wegeland und Eisenbahnanlagen für sich 2,8% der Landfläche aus<sup>24</sup>. Wie groß der für eigentlich industrielle Zwecke genutzte Anteil ist, ist leider statistisch nicht ermittelt worden; er ist in der Gruppe mit der leicht irreführenden Bezeichnung: „Haus- und Hofräume“ mitenthalten.

Die Sonderstellung dieser an Ausmaß und im Verhältnisteil so gering anmutenden Flächen beruht darauf, daß die Preise für diesen Boden infolge gesteigerter Grundrentenbildung außerordentlich hoch sind und sich grundsätzlich von den Preisen für landwirtschaftlich genutzten Boden abheben. Ein allgemeiner Maßstab des Grades der Nutzungintensität des Bodens für die sogenannten Haus- und Hofräume fehlt aber, da es eine industrielle Produktionsstatistik nicht gibt. Die Wichtigkeit dieser Flächen für die Gesamtwirtschaft erhellt aber aus einigen Zahlen, die die deutsche Industrie als den größten kontinentalen Wirtschaftskörper erscheinen lassen. Die deutsche Industrie zählte 1925 in rund 1,8 Millionen gewerblichen Betrieben 12,7 Millionen beschäftigte Personen und 22 Millionen PS<sup>25</sup>. Davon entfielen auf Rheinland-Westfalen, Mitteldeutschland und Schlesien, das heißt auf die Gebiete, in denen die Praxis der Landesplanung bisher am weitesten vorgeschritten ist, zusammen rund 31% der Gesamtzahl der Betriebe, 38% der gewerblich tätigen Personen und 56% der Kraftmaschinenleistung Deutschlands.

<sup>24</sup> Vgl. Deutsche Wirtschaftskunde. 1930. S. 64. — Stat. Jahrbuch für das Deutsche Reich. 1929. S. 70/71.

<sup>25</sup> Deutsche Wirtschaftskunde. S. 109. England zählte 9,2 Mill., Frankreich 6,5 Mill. gewerblich tätige Personen.

Der für die anteilmäßig überragenden Produktionsleistungen eng bemessene Raum bedarf einer sorgfältigen Bewirtschaftung, insbesondere wegen der Zusammenballung der dort tätigen Menschenmengen. Die Aufgabe der Wirtschaftsplanung besteht deshalb darin, sowohl der Industrie die genügende Bewegungsfreiheit zu sichern, wie auch die Verkehrseinrichtungen in einer solchen Weise vorzubereiten, daß sowohl die Arbeitsmarktbeziehungen wie auch die Gütertransportverhältnisse ihre unbedingt erforderliche Elastizität erhalten. Wir fragen, welche Ziele sich die Landesplanung setzen muß, um ihren Aufgaben genügen zu können.

### 3. Aufgaben und Ziele der Landesplanung.

Für die Aufgabe, eine Synthese von städtischer und ländlicher Siedlung in der Landesplanung zu schaffen, wird sich ein festumrissenes, unmittelbar zu verwirklichendes Ziel so lange nicht aufstellen lassen, wie über die soziologische Bedingtheit des Spannungsverhältnisses zwischen Stadt und Land noch keine absolute Klarheit besteht. Man kann nur sagen, daß hier für die Landesplanung eine der größten Zukunftsaufgaben liegen wird. Da in Deutschland nun fortgesetzt geplant, kolonisiert, durch Eingemeindungen verstädtert wird und davon große Teile der Bevölkerung und Bodenflächen von höchstem Wert betroffen werden, müssen Teillösungen experimentierend versucht werden. Das ist kein leidlich erstrebenswertes Ziel, aber dieser Zustand ist zur Zeit unvermeidlich. Immerhin bieten sich einige Möglichkeiten, die in der gesuchten Richtung liegen. Die Siedlung von Stadt und Land kann an ihren Verührungsflächen mit besonderer Sorgfalt gepflegt werden, die Landesplanung also dort mit ihrer ganzen Liebe einzusetzen, wo seit dem Ende des vorigen Jahrhunderts die größte Nachlässigkeit und Gleichgültigkeit bestand. Die Folgen einer systematischen Behandlung etwa in der Form der halbländlichen Siedlung<sup>26</sup> würden sich für beide Teile, für Stadt und Land, günstig bemerkbar machen, vielleicht am meisten für die Städte, die heute bei ihrem Wachstum über vor- und außenstädtische Bezirke oft mit den größten Schwierigkeiten infolge der dort bestehenden ungeregelten Bebauung zu kämpfen haben und auf Hindernisse stoßen, die infolge der finanziellen Hemmungen später nur schwer beseitigt werden können. Noch völlig ungeklärt ist die Frage der

<sup>26</sup> Vgl. C. J. Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. 1918.

Umfrage sogenannter Trabantenstädte, die als selbständige Gemeinden in äußerer Abtrennung von der zugehörigen Großstadt, jedoch in engster ökonomischer und organisatorischer Verbundenheit mit ihr eine halbländliche Bebauung erhalten sollen<sup>27</sup>. Die Hauptschwierigkeiten zur Durchführung des Trabantenstadtgedankens, der in idealer Formulierung zweifellos viel Verlockendes an sich hat, liegen einmal auf dem Gebiete der Verkehrsregelung zwischen Hauptstadt und Trabantenstädten, vor allem aber auf dem Gebiete eines geordneten Finanzausgleiches. Auch wenn die Trabantenstädte, wie es beabsichtigt ist, selbständige Kommunen bleiben, nehmen ihre Bewohner an den Einrichtungen der öffentlichen Wirtschaft der Großstadt teil, ohne zu den Kosten in gehörigem Maße beizutragen. Es könnte leicht eintreten, daß die Zentralstadt für ihre Trabantenstädte alle teuren, aber unrentablen Einrichtungen, wie Krankenhäuser, Wohlfahrtsstellen, Feuerwehr, Gas-, Wasser- und Elektrizitäts-Versorgungsbetriebe, Kanalisation, Straßenbau, Schulen, Fortbildungskurse, Theater, Museen usw., schafft, die leistungsfähigen Steuerzahler aber in die als Gartenstädte aufgebauten Trabantenstädte fortziehen und die Segnungen der Großstadt wie Geschenke genießen. Die Frage der Trabanten- und Gartenstädte ist nicht so leicht obenhin mit dem Skizzierstift auf dem Reißbrett zu lösen, sondern erfordert sorgfältigste Untersuchung und Behandlung der verwaltungsoorganisatorischen und finanzpolitischen Fragen. Hier liegt ein weitgestecktes Ziel für die Landesplanung als Wirtschaftsplanung. Die praktische Verwirklichung des als zweckmäßig Erkannten, also die Planungstechnik, bietet dann nachher nur noch für Architekten und Ingenieure Schwierigkeiten, die, wie allgemein bekannt, beseitigt werden können, wenn die Kostendeckung geklärt ist. Es würde somit Großraumsiedlung vom Mittelpunkt der deutschen Großstädte aus betrieben werden müssen.

Aus der anderen Aufgabe für die Landesplanung, die erforderlichen Flächen für die verschiedenen Verwendungarten bereitzustellen, würde sich als Ziel eine in großen Räumen arbeitende Nutzungsbegrenzung ergeben. Neben den eigentlichen Wohnsiedlungen sind die Verkehrsänder auszusondern, die durch ihren Ausbau die Wohnsiedlungen erst

<sup>27</sup> Vgl. R. Unwin, Grundlagen des Städtebaues. 1922. — E. Rosenstock, Werkstattausiedlung. 1922. — Vgl. Richter, Neue Wege im Städtebau, i. Dtsch. Siedlungsprobleme, hrsgb. von W. F. Brück und H. Wormbrodt. 1929. S. 96.

lebensfähig machen. Ferner sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen für Erholung und Sport, für Straßen und Rieselfelder, für Friedhöfe, Bergbauanlagen usw. auszuwählen und schließlich dies alles unter dem Gesichtspunkte der voraussichtlichen Ausdehnung der Industrie mit deren Raumbedarf prüfend zu vergleichen. Es wird natürlich unmöglich und würde auch nicht angebracht sein, die Industrie in peinlich vorgeschriebene Bahnen zu verweisen. Wohl aber kann die Landesplanung hier die Hebammdienste bei der Geburt neuer Industriestätten übernehmen. Sie kann alles vorbereiten, sie soll sogar nachhelfen bei der Wahl des Industriegeländes für die einzelnen Unternehmen, indem sie die erforderlichen Hilfseinrichtungen, die gebraucht werden, bereits im Plan vorsieht, wie Gleisanschlüsse und Rangiermöglichkeiten, Wasserzuleitung, Vorfluter, Elektrizitätsversorgung, Abraumstätten usw., und dafür Flächen auswählt, die für landwirtschaftliche oder gärtnerische Kultur wie auch für Siedlungszwecke weniger geeignet sind und sich in einer solchen Lage zur Wohnstadt befinden, daß diese keine Belastung und Benachteiligung durch die Industrieanlagen erfährt.

Anordnung, Verteilung und vorsorgliche Unterbringung von Wohn-, Geschäfts- und Arbeitsplätzen, Freiflächen, Industrieanlagen und Verkehrsbandern sind somit die Hauptziele, die die Landesplanung zu verfolgen hat.

#### 4. Die Grundlagen der Landesplanung.

Wie schon mehrfach betont wurde, liegt die eigentliche Problematik der Landesplanung in den von der konkreten Planzeichnung vorzunehmenden Untersuchungen der tatsächlichen Grundlagen und der Erörterung ihrer organisatorischen Verknüpfung. Die Untersuchungen haben sich demnach auf folgende Gebiete zu erstrecken:

1. auf die Feststellungen zur Landeskunde des Planungsgebietes und demzufolge auf die geologisch-tektonische Struktur, auf die wirtschafts-geographischen Gegebenheiten und auf die verkehrsgeographische Situation;

2. auf die Zusammensetzung der Bevölkerung, ihre Berufstätigkeit, ihre Siedlungsverteilung, ihre Lebens- und Arbeitsverhältnisse, ihre Beweglichkeit und ihr Verhältnis zum Arbeitsmarkt;

3. auf die Wirtschaftskunde des Planungsgebietes, also auf die Art, den Umfang und die Verteilung der Gewerbe, insbesondere auf den Standort der Industrien, auf die Aufnahmefähigkeit dieser Industrien

an Arbeitskräften, auf die Kraftgewinnungsstellen und Rohstoffquellen für Gewerbe und Industrien und schließlich deren Absatzverhältnisse;

4. auf die Erörterung der Verwaltungsbeziehungen, auf das Zusammenwirken von öffentlicher und privater Wirtschaft, auf den Ersatz der gegebenen Verwaltungsorganisationen durch Neubildungen öffentlicher oder privatrechtlicher Natur, auf die Lastenverteilung, die Beschaffung der Mittel für geplante, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen.

Aus dieser Übersicht geht schon hervor, wie vermessen es wäre, wollte man die Plantechnik als das Wesen der Landesplanung hinstellen. Die Inanspruchnahme umfassender Wissensgebiete, insbesondere der nationalökonomischen, sind erforderlich, soll die Landesplanung wirklich auf sicherem Füßen stehen<sup>28</sup>. Die Zusammenfassung aller Einzelheiten ist die eigentliche Kunst der Landesplanung.

Im einzelnen ist zu den in vier systematischen Gruppen zusammengefassten theoretischen Grundfragen der Landesplanung noch folgendes hinzuzufügen:

Zu 1: Die Landesplanung als Wirtschaftsplanung — nicht als Plantechnik — ist Wirtschaftspolitik. Als solche treibt sie auch die Landeskunde, die ihr vorwiegend die Geographie liefert, nicht nur in deren rein deskriptivem Sinne, sondern im wirtschaftspolitischen oder geopolitischen Sinne, etwa so, wie es in der Zeitschrift für Geopolitik ausgedrückt wird: „Die Geopolitik will Rüstzeug zum politischen Handeln liefern und Wegweiser im politischen Leben sein. Damit wird sie zur Kunstreiche, die die praktische Politik bis zu der notwendigen Stelle des Absprunges vom festen Boden zu leiten fähig ist. Nur so wird dieser Sprung vom Wissen zum Können und nicht vom Nichtwissen aus erfolgen, woher er sicher weiter und gefährlicher ist.“<sup>29</sup> Da die Landesplanung die Wirklichkeit nicht vergewaltigen will, sondern nach Möglichkeit das vorausahnen möchte, was sich auf der naturgegebenen Grundlage an Wirtschaft entfalten könnte, ist genaueste Kenntnis der geologisch-tektonischen Untergrundverhältnisse und der wirtschaftsgeographischen Gegebenheiten unbedingt erforderlich. Da ferner die Landesplanung in ausgedehntem Umfang Verkehrsplanung ist und grundsätzlich danach strebt, die Grenzen des Planungsgebietes

<sup>28</sup> Vgl. M. Pfannschmidt, Geographische und volkswirtschaftliche Grundlagen von Landeskunde und Landesplanung. Mitt. d. Sächs.-Thür. Ver. f. Erdkunde. LII. 1928. S. 103ff.

<sup>29</sup> Zit. nach E. Obst, Ztschr. f. Geopolitik. V<sup>1</sup>. 1928. S. 27.

nicht als abschließend, sondern als verbindend mit den Nachbargebieten zu betrachten, ist die Verkehrsgeographie des Landesplanungsgebietes nicht nur im begrenzten örtlichen Raum, sondern im Hinblick auf den Weltwirtschaftsraum zu betreiben. Das deskriptive Material der Geographie muß von der Landesplanung im Sinne der Wirtschaftspolitik übersetzt werden.

Zu 2: Die Unterlagen zur Information über die Bevölkerungsverhältnisse des Planungsgebietes liefert im allgemeinen die amtliche Statistik. Sie muß für das Planungsgebiet eine bestimmte Umarbeitung (Zusammenfassung und Gruppierung nach der örtlichen Individualität) und Ergänzung erfahren. Hier klaffen meistens große Lücken, die nur durch sorgfältige, von geschulten Statistikern durchgeföhrten Enqueten ausgefüllt werden können<sup>30</sup>. Zu dem reinen Tatsachenmaterial hat in weitem Umfange die Verarbeitung der Zahlen und sonstigen Angaben nach ihrer ursächlichen Verbundenheit zu treten, nach Möglichkeit schon im Hinblick auf den besonderen Zweck der Landesplanung. Neben der allgemeinen Statistik über die Bevölkerung, ihre Alters-, Gesellschafts-, Berufsgruppierung stehen im Vordergrund ihre Siedlungsverteilung und deren Beziehungen zum Arbeitsmarkt. Für die Statistik der Arbeitsmarktverhältnisse stehen der Landesplanung die auf wissenschaftlicher Höhe stehenden Berichte und Arbeiten der amtlichen Arbeitsstatistik zur Verfügung, die durch die Reichsarbeitsverwaltung beschafft werden<sup>31</sup>. Eine besondere Bedeutung für die Landesplanung haben die Beziehungen der Arbeitskräfte zwischen Arbeitsplatz und Wohnort. Es handelt sich hier vielfach um Pendelwanderungen der Arbeiter, die für die Verkehrsplanung wie auch für die Siedlungsplanung ausgewertet werden müssen<sup>32</sup>. Für einzelne Gebiete Deutschlands sind auch die weiter ausgedehnten Binnenwanderungen zu berücksichtigen.

Zu 3: In der Wirtschaftskunde wird meistens die Landesplanung zu eigenen Forschungen selbst übergehen müssen. Über Standortswahl, Standortsfixierung und Standortswchsel haben wir wohl theoretisch sicher fundierte Untersuchungen; sie gehen aber meistens von der Systematik der Industrien aus und sind nicht regional abgegrenzt. Auch

<sup>30</sup> Mustergültige Verkehrsstatistiken hat der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk herausgegeben.

<sup>31</sup> Vgl. Hwb. d. Stw. 4. Aufl. 1. Band. S. 878.

<sup>32</sup> Sie sind von besonderer Wichtigkeit für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk und die mitteldeutsche Landesplanung.

werden sie bisher von keiner Stelle aus laufend bearbeitet. Die Standortsfragen sind für die Landesplanung deshalb von größter Wichtigkeit, weil sie ja die Arbeitsmarktverhältnisse und die Siedlungsverhältnisse der großen Massen in grundlegender Weise beeinflussen. Es wurde ferner schon erwähnt, daß die Frage der Industriestandorte auch in engster Verbindung mit dem ganzen Verteilungsapparat steht. Größe, Ausdehnung und Struktur des Großhandels erhalten ihre Orientierung nur zum Teil durch die Zentren der Konsumtion, im überwiegenden Maße aber durch den Industriestandort und den Verkehrsapparat (Eisenbahnlinien, Umschlagsmöglichkeiten, Binnenwasserstraßen und Häfen, Überseelinienanschlüsse). Die wechselnde Gewichtigkeit der Industriestandortsfaktoren zu beobachten und zu registrieren, ist die seismographische Arbeit der Landesplanung. Die Auswirkungen des Industriestandortwechsels, das Auftauchen neuer Industriestandortsplazierungen ist von ihr elastisch aufzufangen und praktisch zu verwerten.

Zu 4: Die Erörterung der organisatorischen Möglichkeiten zur Verwirklichung des Großraumplanes hat vor der endgültigen Planfestsetzung zu erfolgen. Es handelt sich dabei nicht mehr um Vorarbeiten, sondern nur um ein Zwischenstadium vor der endgültigen Planung. Denn die Organisationsfragen werden erst in Angriff genommen, wenn die großen Leitlinien erkannt und ausgesteckt sind, der Umfang der Arbeiten und der Kreis der Beteiligten und Betroffenen übersehen werden kann. Wenn auch die Verwaltungsorganisationen die Richtschnur abgeben können, so dürfen sie doch nicht zur Bindung werden, sie müssen sogar gegebenenfalls beiseitegeschoben und durch etwas Neues, Besseres, Geeigneteres ersetzt werden. Besondere Schwierigkeiten werden dabei oft bei der Abgrenzung der gemeinwirtschaftlichen Tätigkeit der Landesplanung gegenüber der Privatwirtschaft entstehen, und zwar insofern, als die gemeinwirtschaftliche Tätigkeit, um öffentliche Mittel in Anspruch nehmen zu können, erst ihre Berechtigung und Notwendigkeit erweisen muß. Um die aus den Kreisen der beteiligten Beitragszahler auftretenden Gegenbewegungen überwinden und das im Gemeininteresse als notwendig Erkannte auch tatsächlich durchführen zu können, ist die Unterbauung aller Landesplanungsarbeiten durch die theoretischen Grundlagen so außerordentlich wichtig. Denn letzten Endes setzen sich doch nur die sachlichen Argumente durch.

Damit ist die Frage nach der praktischen Durchführbarkeit der Landesplanung angeschnitten.

## 5. Plantechnik und Politik der Landesplanung.

Die Wirtschaftsplanung findet ihren Niederschlag in einem für eine weitere Zukunft aufgestellten Plan oder einer Reihe von Plänen. Der Plantechniker hat als Sachwalter des Gemeininteresses die ganze Planungsarbeit so rationell als möglich durchzuführen. Dem widerspricht scheinbar die oben aufgestellte Forderung nach größtmöglicher Vertiefung der theoretischen Vorarbeiten zur Wirtschaftsplanung. Trotzdem ist es nicht nötig, den ohnehin schon stark zerstückelten Behördenapparat für die innere Kolonisation durch Anbau oder Aufbau einer neuen Stelle noch schwerfälliger zu machen, sondern nur erforderlich, Zentralstellen einzurichten, bei denen einmal archivatisch alle wirklichen Verschiebungen im Wirtschafts- und Sozialleben innerhalb des Planungsgebietes registriert werden und danach die nötigen Korrekturen in dem ständig auf dem Laufenden zu haltenden Plan vorzunehmen sind, insbesondere mit Rücksicht darauf, daß auch für Deutschland die Forderung gelten muß, etwa alle 3 bis 5 Jahre oder in einem anders bemessenen Zeitrythmus Revisionen der Pläne vorzunehmen.

Nur mit wenigen Worten soll hier auf die Plantechnik selbst eingegangen werden. Wenn auch die größeren Aufgaben in der grundlegenden Wirtschaftsplanung liegen, so hat doch die Plantechnik noch mit zahlreichen Schwierigkeiten zu kämpfen. Die Plantechnik trägt bekanntlich ihre Gedanken und Gestaltungsabsichten, ihre statistischen und sonstigen Feststellungen und die Lösungsversuche für die Teilstudien und das Ganze mit dem Zeichenstift in Karten von verschiedenen Maßstäben ein. Zu diesem Zwecke müssen meistens besondere Planunterlagen erst beschafft werden, da die vorhandenen Meßtischblätter einen zu kleinen, die Katasterpläne einen zu großen Maßstab haben und infolge ihrer Anlage nur bedingten Wert für die Plantechnik besitzen. Außerdem braucht die Technik der Landesplanung Karten, die sie sich vielfach erst schaffen muß, wie die Ermittlung und Darstellung der Wasserscheiden, der Vorflutverhältnisse, der Grundwasserströme usw. Bei allen Planunterlagen, insbesondere denen mit Eintragungen von Verkehrs-einrichtungen, Industrieanlagen, Bergwerken verlangt das Schritthalten mit den Veränderungen besondere Aufmerksamkeit und verursacht zum Teil erhebliche Kosten, zumal der Ausgangsplan vielfach schon veraltete Zustände wiedergibt.

Als ein besonderes Hilfsmittel, das sich gegenwärtig noch im fortwährenden Ausbau befindet, wird dazu neuerdings das Luftbild ver-

wendet<sup>33</sup>. Das zu bearbeitende Planungsgebiet wird systematisch streckenweise beflogen und schließlich im Laboratorium mit Hilfe bestimmter Entzerrungsverfahren aus den zahlreichen Senkrechtk- und Schrägaufnahmen der Flugzeugkamera ein Gesamtplan gewonnen, der nicht nur den Vorzug des plastischen Ausdrucks (Licht- und Schattenwirkung) besitzt, sondern auch den neuesten Zustand der Geländeverteilung und Flächenbenutzung wiedergibt und jede beachtenswerte Einzelheit, jeden Fabrikshornstein und Kran, jede Baumgruppe und Geländefalte erkennen läßt. Ein weiterer Vorzug der auf Grund von Luftbildaufnahmen hergestellten Pläne besteht darin, daß jeder für die Planetechnik geeignete Maßstab unabhängig von sonstigen Karten gewählt werden kann und die Pläne mit verhältnismäßig geringen Kosten hergestellt werden können. Ein letzter, nicht unwesentlicher Vorteil ergibt sich dadurch, daß der Luftbildplan zwangsläufig im Unterbewußtsein die plastische Form der Landschaft entstehen läßt und somit die in der Anschaugung vorstellbare Formgestaltung schon bei der primären Wirtschaftsplanung mitwirken kann, das flächenhafte Planen auf dem ebenen Papierbogen also durch die räumliche Vorstellung ohne besondere Anstrengung und dauernd ergänzt wird. Durch dieses vertiefte und vielseitige Eindringen in die realen Verhältnisse des Planungsgebietes können bei der Wirtschaftsplanung schon im Anfangsstadium die Forderungen des Naturschutzes und der Heimatpflege berücksichtigt werden, ohne daß erst Bünde und Vereine nachträglich die aus Unachtsamkeit begangenen Fehler wieder gutzumachen hätten.

Die Politik der Landesplanung, also das Unter- und Einordnen der verschiedensten Interessenbeziehungen unter ein gemeinwirtschaftliches Wunschkemble, verlangt Offenlegung und Diskussion der Planungsziele in der Öffentlichkeit. Denn es darf nicht übersehen werden, daß das Ziel der Landesplanung nicht im Sinne eines Neomerkantilismus, einer irgendwie motivierten Wohlstandspolizei oder Planwirtschaft liegen kann. Der Neigung oder dem Zwange zur Publizität wird von manchem widersprochen unter Hinweis darauf, daß die Bekanntgabe der Planungsabsichten zu einer Preissteigerung derjenigen Bodenlagen führen könnte, die für eine besonders wertvolle Nutzung vorgesehen seien. Diese Einwürfe sind bisher noch nicht durch begründete Nach-

---

<sup>33</sup> Vgl. K. Slawik, Allgem. Vermessungs-Nachr. 1928. Nr. 35; 1929. Nr. 13. — Briefe des Landesplanungsverbandes Düsseldorf. 1926. Nr. 4.

weise gestützt worden. Ich bin der Auffassung, daß sich ein so allgemeines Urteil über die Publizität überhaupt nicht fällen läßt. Grundsätzliche Bedeutung für die Landesplanungsarbeit würden die Einwürfe nicht besitzen, sondern nur den Teil der Planungsarbeit, der zur Verwirklichung reif ist, betreffen. Treten hier wirklich Schäden auf, die übrigens durch eine geeignete Organisation beim weiteren Ausbau der ganzen Landesplanung behoben oder mindestens eingeschränkt werden könnten, so werden sie vermutlich immer noch geringfügiger sein als diejenigen, die bei einer Geheimhaltung in den verschiedenen Registraturen der einzelnen Verwaltungsbehörden auftreten, oder gar als die, die beim völligen Fehlen einer Landesplanung entstehen. Es ist schließlich eine noch nicht völlig geklärte Frage, wie weit durch die Heranziehung der Selbstverwaltungskörper die Landesplanung dezentralisiert werden soll, um allen Beteiligten das Wort zur Wunschplanung zu verstatthen. Die Frage nach der Verwaltungsorganisation der Landesplanung, die jetzt aufzuwerfen wäre, soll nun nicht mehr wie bei meinen bisherigen Ausführungen eine allgemeine Erörterung erfahren, sondern durch eine Darstellung der bereits bestehenden führenden Landesplanungsorganisationen in West-, Mittel- und Ostdeutschland erläutert werden. Zum Schlusse wäre dann noch mit wenigen Worten auf die Bestrebungen zur Neuorganisation von Reich und Ländern hinzuweisen, zu der an mehreren Punkten Deutschlands die Arbeit einer großzügig betriebenen Landesplanung drängt.

## 6. Die Organisation der Landesplanung.

Die Zusammenfassung von Stadt- und Landkreisen zur Landesplanung, also die Organisation von Landesplanungsverbänden, knüpft an die Düsseldorfer Städtebauausstellung von 1910 an. Man erkannte an dem dort ausgestellten Planungsmaterial mit besonderer Deutlichkeit, wohin die freie Betätigung im Städtebau geführt hatte und daß, wollte man weitere Schädigungen der Großstadtbewohner vermeiden, man sich zu einem positiven Vorgehen rüsten müßte. Als vordringlichste Fragen einer planvollen Bewirtschaftung des Kulturbodens erschienen die Aussondierung der Freiflächen für Erholung der zusammengedrängten Menschenmassen der Großstädte und die Regelung der Verkehrsfragen, ohne die eine Nutzung der Freiflächen unmöglich ist. Dort wo die Bevölkerung innerhalb weiter Gebiete sich in einzelnen Großstädten agglomertierte, konnte der örtliche Generalbebauungsplan Abhilfe schaffen;

jedoch dort, wo die Großstädte selbst massenhaft gedrängt sich vorhanden, nämlich in West- und Mitteldeutschland, wo in einzelnen Bezirken die Siedlungsdichte je Quadratkilometer bis zu dem Vielfachen des Reichsdurchschnittes ansteigt, mußte die Landesplanung mit ihren besonderen Methoden einsetzen. Aus einer Grünflächenkommission (1910) entstand so 1925 der Landesplanungsverband Düsseldorf E. V. Inzwischen (1920) war der Ruhrsiedlungsverband auf Grund eines besonderen Gesetzes (5. Mai 1920) mit dem Sitz in Essen geschaffen worden, der sofort eine energische positive Tätigkeit entfaltete, worauf unten im einzelnen einzugehen sein wird. 1925 wurde in Mitteldeutschland der „Gesamtsiedlungsausschuß für den engeren mitteldeutschen Industriebezirk“ aus sieben verschiedenen Siedlungsausschüssen gebildet. Im gleichen Jahre wurde die Landesplanung Münsterland begründet, ferner Landesplanungsstellen in Chemnitz und Leipzig geschaffen, denen die thüringischen Organisationen und 1928 Oberschlesien und Köln folgten, schließlich noch eine Reihe anderer, von denen hier nur noch Hannover, Hamburg, Ostpreußen und die Grenzmark genannt seien. Seitdem der Begriff der Landesplanung zum neuesten Schlagwort geworden ist, folgen die Gründungen der Organisationen schnell aufeinander<sup>34</sup>. Eine Abwandlung des Grundgedankens in der Reihenfolge der Gründungen zeigt sich schon bei einer oberflächlichen Betrachtung: die ersten Organisationen erstreckten sich ohne Rücksicht auf Kreis-, Bezirks- und Landesgrenzen über ein Gebiet, das seine besondere Problematik besaß und zu einer organisatorischen Zusammenfassung drängte, von den neueren Organisationen decken sich bereits einige mit den Bezirksgrenzen und bilden — sicher kein Fortschritt — nur noch einen Aufbau auf die bereits bestehende Organisation der Bauverwaltung.

a) Der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk. Das Planungsgebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk liegt zwischen Ruhr und Lippe und umfaßt nach der letzten gesetzlichen Regelung<sup>35</sup> über die

<sup>34</sup> 1929 wurde eine Arbeitsgemeinschaft der Landesplanungsstellen gegründet als „Zusammenschluß der Stellen, die auf dem Gebiete der Landesplanung und zwischengemeindlichen städtebaulichen Arbeit tätig sind, mit dem Zweck, die Bearbeitung aller Fragen der Landesplanung auf einheitlicher Grundlage zu gewährleisten“. An Landesplanungsstellen waren bei der Gründung der Arbeitsgemeinschaft die in der Anlage 1 aufgeführten vorhanden.

<sup>35</sup> Preuß. Ges.-Samml. 1929. Nr. 21.

Kommunale Neugliederung des rheinisch-westfälischen Industriegebiets seit dem 1. August 1919 ein Gebiet von 4571 qkm mit 4,2 Millionen Einwohnern in 18 Stadt- und 9 Landkreisen, die in über 300 Gemeindeeinheiten zerfallen. Die Bevölkerungsgröße in den Städten ist zwar dank der hochstehenden westdeutschen Wohnsitze verhältnismäßig niedrig geblieben — während in Berlin (1925) 41 Einwohner auf ein Haus entfielen, waren es im Verbandsgebiet im Durchschnitt nur 12,7 —, aber die Siedlungsdichte erreicht im Ruhrkohlenbezirk die höchste Ziffer von ganz Deutschland, nämlich rund 1000 Einwohner auf 1 qkm gegen 130 im Durchschnitt von ganz Preußen<sup>36</sup>. Ein paar weitere Zahlen beleuchten die besonderen Verhältnisse des Ruhrsiedlungsbezirks: Von den 28 preußischen Großstädten liegen dort 9. Die Bevölkerungszunahme betrug von 1871 bis 1925 im Ruhrbezirk 382%, in ganz Preußen dagegen 55%. Weiter: auf den Ruhrbezirk entfällt ein Drittel des gesamten deutschen Güterverkehrs, und etwa ebenso groß ist der besondere Anteil am deutschen Binnentwasserstraßenverkehr.

Die Verteilung der Besiedlung ist durch die Untergrundverhältnisse maßgeblich bestimmt. Die Industrie baut sich auf der Kohle auf, deren Abbau von Süden nach Norden, von den Höhen an der Ruhr bis zur Ebene an der Lippe vorstretet. Die außergewöhnlich starke Konzentration der Industrie zwang schon frühzeitig zu besonderen Regelungen auf dem Gebiete der gemeinsamen Wasserversorgung und Abwasserbehandlung. Mit einer sonst in Deutschland in solcher Folgerichtigkeit nicht wieder erreichten Organisation erfolgte schon seit 1898 durch den Ruhrtalesperverein die Regulierung der Ruhrwassermengen, die zur Wasserversorgung der Städte und Industrien dienen. Der durch Gesetz von 1913 gegründete Ruhrverband konnte die Reinhal tung des Ruhrwassers sicherstellen, nachdem die durch Gesetz von 1904 entstandene Emschergenossenschaft die zwischen Ruhr und Lippe fließende Emscher zur Aufnahme aller Abwässer nach dem Bau von Kläranlagen als Vorflut eingerichtet hatte. Die Organisation für die Wasserversorgung des Ruhrbezirks erfuhr ihren Abschluß durch die Gründung des Lippeverbandes und der Sesekegenossenschaft und weiter durch die Linksrheinische Entwässerungsgenossenschaft<sup>37</sup>. Die Bezirks- und Pro-

<sup>36</sup> Berw.-Ber. d. Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk für 1929. S. 5ff.

<sup>37</sup> H. Ehlgötz, Der Siedlungsaufbau des Ruhrgebietes. Deutsches Bauwesen I. 1925. Nr. 1 u. 2.

vinzgrenzen sind hier zugunsten der Gemeinschaftsarbeit rücksichtslos beiseitegeschoben worden.

Die Gründung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk erfolgte demnach in einem Gebiet, in dem die Selbstverwaltungskörper durch lange Übung schon an gemeinsames Zusammenarbeiten gewöhnt waren. Die Gründung eines besonderen Siedlungsverbandes war aber dennoch notwendig, weil sich der Gedanke der Gemeinschaftsarbeit auf wichtige Gebiete nicht erstreckt hatte, nämlich nicht auf die Grünflächenpolitik, die zwischengemeindliche Verkehrsregelung und die Wirtschaftsplanung. Der Erlass des Gesetzes (betr. die Verbandsordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 5. Mai 1920) erfolgte in einem Zeitpunkte, als die in Ausführung des Versailler Diktats einsetzende verstärkte Kohlenproduktion eine plötzliche Zunahme der Siedlungsdichte im Ruhrbezirk erwarten ließ. Die massenhafte Neuansiedlung von Bergarbeitern und die Ausdehnung der Industrieanlagen sollte von Anfang an in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Der Siedlungsverband nahm drei große Aufgaben in Angriff: „Die Freihaltung geeigneter Flächen von jeder Art der Bebauung, die Sicherung und Schaffung eines einheitlichen Straßennetzes, die Festsetzung und Freihaltung der für den Gesamtverkehr erforderlichen Verkehrsänder.“<sup>38</sup>

Die Grünflächenpolitik mußte in engstem Zusammenhang mit der Wanderung der Kohlenzechen — es sind etwa 255 Schachtanlagen im Ruhrgebiet vorhanden — durchgeführt werden. Erhebliche Flächenmengen (rund 37 % des gesamten Siedlungsgebietes) wurden als nicht zu bebauende Freiflächen ausgesondert. Der Siedlungsverband ließ es damit aber nicht genug sein, sondern nahm zugleich tatkräftig die Frage der Forstwirtschaft und Forstpolitik in Angriff, die deshalb besonderer Pflege bedarf, weil die Rauchgase den sicheren Tod für alle Nadelhölzer bedeuten, so daß besondere rauchharte Hölzer (Rotbuche, Ahorn, amerikanische Eiche usw.) in geeigneten Pflanzgärten herangezogen werden müssen. Durch eigene Baumschulen, durch Prämienauslobung für Wiederaufforstungen, durch Bildung eines Fachausschusses von

---

<sup>38</sup> Die wesentlichsten, hier interessierenden Bestimmungen aus dem Gesetz betr. die Verbandsordnung siehe Anl. 2. Im übrigen unterrichten über die Tätigkeit des Verbandes seine Geschäftsberichte, ferner die Art. Ruhr-Siedlungsverband im Hdb. d. Kommunalwissenschaft und dessen Erg.-Bd. Schriften 177, II.

Forstfachverständigen versucht der Verband theoretisch und praktisch individuelle Forstpolitik zu treiben.

Bei der Bearbeitung des Straßenplanes fand der Verband neben den historisch gewordenen, den modernen Verkehrslinien nicht entsprechenden großen Landstraßen und den von den einzelnen Kommunen gebauten Lokalstraßen keine durchgehenden Straßenzüge vor, die den neuen Verkehrsansforderungen, insbesondere dem Kraftwagenverkehr, gerecht geworden wären. Das Hauptbestreben mußte sich also darauf richten, zuerst große Ost-West-Verbindungen zu schaffen und sie dann durch die kürzeren Nord-Süd- bzw. Diagonalstraßen zu unterteilen.

Das gesamte Straßengitter mit einer Gesamtstraßenlänge von 1500 km ist in dem sogenannten Verbandsplan aufgenommen worden, der alle drei Jahre einer Revision und anschließenden Neuaufstellung im Zusammenhang mit einem Verbandsverzeichnis unterworfen wird. Durch die Festsetzung der Fluchlinien und der Möglichkeit, das Bauen an bestimmten Punkten untersagen zu können, sind dem Verband auf dem Gebiete der Verbandsstraßenbehandlung weitgehende Vollmachten verliehen worden.

Die Aussonderung von Verkehrsbändern ist für den Ruhrbezirk durch die ständigen Veränderungen in der Struktur der Industrien, die Verschiebungen des Personen- und Güterverkehrs in weitem Umfange zur Folge haben, zu einer Aufgabe geworden, die ständige Kontrolle und Verbesserungen verlangt. Einige Zahlen mögen die außerordentliche Dichtigkeit des Verkehrsnetzes im Verbandsgebiet andeuten: An Schienenstraßen liegen bereits 1250 km Reichsbahnstrecken, etwa ebensoviel an Anschlußstrecken und Privatstrecken der Betriebe und 1500 km an Straßenbahnen. Jede weitere Verdichtung erfordert daher besondere Aufmerksamkeit.

Dem Siedlungsverband ist zum ersten Male durch Gesetz die Feststellung von Fluchlinien für Verkehrsbänder übertragen worden. Verkehrsbänder sind: „Geländestreifen, die Verkehrsmitteln jeder Art, insbesondere Eisenbahnen, Kleinbahnen oder Kraftwagen, dienen sollen“ (§ 164). Die Bedeutung der Aussonderung von Verkehrsbändern besteht darin, daß die für sie vorgesehenen Geländestreifen, die den Verkehrskörper einschließlich der Nebenanlagen aufnehmen sollen, durch die Fluchlinienfestsetzung von der Bebauung ausgeschlossen werden können. Beim Ausbau eines Verkehrsmittels, zum Beispiel einer Straßenbahn, ist nun nicht mehr wie bei planlosem Vorgehen der Erwerb teuersten

Bodens erforderlich, sondern die Unkosten des Baues werden durch die vorsorgende Wirtschaftsplanung herabgemindert, und die Rentabilität des Verkehrsinstitutes kann auch bei niedrigen Tariffällen erzielt werden. Diese Vorteile sind von den Beteiligten sofort erkannt worden, und Reichsbahn, Industrie und Kommunalverwaltungen haben beim Verband die Aussonderung von Verkehrsbändern beantragt, die bereits (1929) eine Gesamtlänge von mehr als 400 km erreicht haben.

Die Verkehrspolitik des Verbandes geht aber noch weiter. Vor Beginn seiner Tätigkeit betrieben die Straßenbahnenunternehmungen ihre Linien ohne Rücksicht auf den Fahrplan und den Ausbau der Verkehrsseinrichtungen der Nachbargemeinden. Erst durch energisches Eingreifen des Verbandes ist es gelungen, innerhalb der Betriebspläne der vorhandenen 36 Straßenbahngesellschaften einen solchen Ausgleich herbeizuführen, daß es möglich ist, auf durchgehenden Linien das Siedlungsgebiet zu durchfahren. Außerdem wirkt der Verband vermittelnd mit bei Verkehrsfragen der Kleinbahnen, bei Einführung von Vorzugs tarifen im Personenverkehr, bei der Vorbereitung der Planung zwischengemeindlicher Überland- und Schnellbahnen und schließlich auch bei der Ausgestaltung des Luftverkehrs durch Bereitstellung von Flughafengelände.

Die Tätigkeit des Siedlungsverbandes erstreckt sich bei der Planungsarbeit bestimmungsgemäß in erster Linie auf die Großraumplanung. Einzelne Gemeinden haben aber die Tätigkeit des Verbandes erweitert, indem sie ihn beauftragten, die Wirtschaftspläne für ihre Gebiete noch weiter durchzuarbeiten und Generalbebauungspläne für sie aufzustellen. Dieses Verfahren ist bei den kleineren Gemeinden beliebt, die sich keine für städtebauliche Aufgaben spezialisierten und geeigneten Baubeamten leisten können. Ein typischer Fall ist bei der Gemeinde Marl gegeben. Ich lasse hier den Verbandsbericht<sup>39</sup> sprechen:

„Die vor kurzem noch kleine Landgemeinde Marl im Kreis Recklinghausen hat borausichtlich in nicht ferner Frist mit fünf Doppelschachtanlagen zu rechnen. Wenn man für jede Anlage in voller Ausnutzung 4000 Arbeiter vorsieht, so bedeuten das 20 000 Arbeiter oder etwa 100 000 Einwohner; dazu kommen Eisenbahnbeamte, Postbeamte, Kaufleute und dergleichen, so daß die Gemeinde Marl vielleicht in 50

---

<sup>39</sup> Die Tätigkeit des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk. Vortrag. 1927. S. 12.

bis 60 Jahren, vielleicht noch viel schneller, eine Stadt von 150 000 Einwohnern sein wird. Wer sie sollte nicht wieder eine Stadt werden wie die in den letzten 50 Jahren entstandenen Großstädte, die leider häufig in kreisförmiger Erweiterung Ring um Ring hinzugefügt haben und damit Engpunkte der Besiedlung wurden, unerfreulich für die Bewohner und ungesund für die nächste Generation. Beim Plan der Gemeinde Marl kommen die Grünflächen von allen Seiten strahlenförmig in das Stadtkernere hinein; umgekehrt strahlen die Wohngebiete von allen Seiten in das Grüne hinaus. Die Lage der Zeichen zu den Wohngebieten, die Lage der Bahnen, alles ist auf weite Sicht sorgsam überlegt.“

Der Verband wird durch solche Mannigfaltigkeit und Vielseitigkeit des Aufgabenkreises davor bewahrt, jemals in Utopien zu versallen. Die Brauchbarkeit seiner Großplanungen wird schließlich noch dadurch auf die Probe gestellt, daß von Zeit zu Zeit hier und da eine Gemeinde sogar die Aufstellung eines detaillierten Teilbebauungsplanes verlangt.

Der Siedlungsverband kann mit Recht von der Wichtigkeit seiner Tätigkeit überzeugt sein. Denn „wenn es der Wirtschaft vorzüglich ginge, brauchte man ihr kaum in solch weitem Maße durch Freihaltung der Flächen usw. zu helfen; auch würde sie, wie es früher geschah, das selbst in weiter Zukunft benötigte Gelände schon jetzt kaufen. Unsere wirtschaftliche Lage gestattet es aber nicht, wie früher Millionen zur Ausräumung innerer Gegensätze zwischen Industrie- und Stadtentwicklung auszugeben.“

Um seine Ziele zu erreichen, stehen dem Siedlungsverband die zwei in ihm vereinigten Instanzen zur Verfügung: 1. die im Verbandsdirektor sich verkörpernde kommunale Instanz, die alle Fragen der Selbstverwaltung behandelt, die über die Grenzen der einzelnen Kommune hinausgehen; 2. die im Verbandspräsidenten geschaffene Aufsichtsstelle, die in Bau- und Siedlungsfragen die staatlichen Interessen wahrzunehmen hat. Die Stelle des Verbandspräsidenten ist schon deshalb unentbehrlich, weil das Gebiet des Ruhrsiedlungsverbandes sich über zwei Provinzen und drei Regierungsbezirke erstreckt. Durch die Verdoppelung der Instanzen hat der Ruhrsiedlungsverband aber auch die Möglichkeit erhalten, Kraft der ihm zustehenden amtlichen Kompetenz rechtskräftige Entscheidungen zu treffen, wo private Interessen gegeneinander oder gegen das Gemeininteresse stehen.

b) Landesplanungsverband Düsseldorf. Dem Landesplanungsverband Düsseldorf steht nicht eine solche Autorität zur Seite wie dem Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk. Düsseldorf läßt in wohlweiser Erwägung dieses Umstandes den Unterschied in seiner ganzen Arbeitsweise erkennen. Der Düsseldorfer Landesplanungsverband wurde auf dem Wege freiwilligen Zusammenschlusses 1925 zunächst nur auf zwei Jahre gegründet mit der weiteren Bestimmung, daß sich seine Dauer um je ein Jahr verlängert, wenn nicht ein halbes Jahr vor Ablauf des Geschäftsjahres (31. März) die Auflösung beschlossen wird. Die ordentlichen Mitglieder des Verbandes sind die Stadt- und Landkreise, aus denen auch die Beiträge (Kopfsbeitrag von einigen Pfennigen) zu den Kosten aufgebracht werden. Als außerordentliche Mitglieder sitzen im Verbande die Berufsvertretungen, also Handel, Industrie, Verkehr, Landwirtschaft, Handwerk und die Vertreter der Arbeitnehmer. Das Gebiet des Landesplanungsverbandes umfaßt 9 Stadt- und 13 Landkreise. Die Landkreise Cleve und Rees sind durch den Ruhrsiedlungsverband vom Massiv des Verbandes abgetrennt<sup>40</sup>.

Die Bearbeitung seines Aufgabenkreises gliedert der Landesverband folgendermaßen: 1. Organisation des Planwesens; 2. Plantechnische Feststellung des tatsächlichen Zustandes; 3. Zusammenstellung alles dessen, was bereits projektiert worden ist; 4. Organisation der Zusammenarbeit.

Schon aus diesem Arbeitsprogramm ist ersichtlich, daß sich der Düsseldorfer Landesplanungsverband ganz andere Aufgaben stellt als der Ruhrsiedlungsverband. Düsseldorf will eingestandenermaßen keine Arbeit übernehmen, die von den Kommunalverbänden schon übernommen worden ist, sondern nur die Lücken ausfüllen, die dadurch entstehen, daß sie kein besonderes Arbeitsgebiet eines oder aller Kommunalverbände sind. Der Düsseldorfer Verband hat seine Haupttätigkeit daher der Methodologie der Plantechnik in weitestgehender Spezialisierung gewidmet. Er beschafft in möglichst vollkommener Weise die Planunterlagen für sämtliche Projektierungsarbeiten. Es kommt ihm dabei vor allem darauf an, das Kartensmaterial auf dem schnellsten Wege unter Rücksichtung der wirtschaftlichsten Verfahren zu beschaffen,

---

<sup>40</sup> Landesplanung und Planwesen. Bericht der Gründungsversammlung des Landpl.-Verb. Düsseldorf e. V. 1925. Briefe des Landesplanungsverbandes Düsseldorf. 1929.

so daß es möglich ist, sämtliche Planunterlagen stets auf dem Laufenden zu halten und eine „urkundliche Festhaltung des Aufnahmestandes bei Planungsarbeiten“ vorliegt. Der Verband hat zu diesem Zwecke eingehende Versuche mit der Bewertung des Luftbildverfahrens unter genauer Kostenermittlung angestellt.

c) Landesplanung für den engeren mitteldeutschen Industriebezirk. Diese Organisation wurde am 2. April 1925 unter dem Namen „Gesamtstädtebauausschuß für den engeren mitteldeutschen Industriebezirk“ als freie Vereinigung zwischen 7 örtlichen Siedlungsausschüssen und 4 gemeindlichen Planungsstellen geschaffen. Das Planungsgebiet umfaßt bei einer Größe von rund 9200 qkm mit einer Einwohnerzahl von rund 2 Millionen im wesentlichen folgende Verwaltungseinheiten: 12 Stadt- und 7 Landkreise im preußischen Regierungsbezirk Merseburg, weiter 4 Landkreise und 4 Kreisstädte des Freistaats Anhalt, schließlich noch im Norden den Stadtkreis Magdeburg und im Süden Teile der thüringischen Kreisabteilung Camburg. Die Mittel für die Landesplanung sind bisher durch Kopfsbeiträge aufgebracht worden; der Beitrag betrug 1928 pro Kopf 2,19 M<sup>41</sup>.

Aus diesen einleitenden Angaben schon sind als charakteristische Besonderheiten der mitteldeutschen Landesplanungsorganisation folgende zu erkennen:

1. das Gebiet ist nach seiner politischen Zugehörigkeit stark zerstückt;
2. dem Gesamtstädtebauausschuß stehen keine besonderen Rechtsmittel zur Verfügung; als nicht eingetragener Verein ist er auf die freie Vereinbarung unter seinen Mitgliedern angewiesen;
3. die Bezeichnung „engerer“ mitteldeutscher Industriebezirk legt die Vermutung eines weiteren Rahmens nahe. Darauf soll zuerst näher eingegangen werden, weil sich somit ein großer Teil der Fragen des engeren Industriebezirks von selbst erklärt.

Der Begriff „Mitteldeutschland“ oder „Mitteldeutscher Raum“ ist etwas verschwommen, weil der Vorstellungsinhalt verschieden ist, je nachdem, ob der Begriff vom Sprachforscher, vom Geographen, vom

---

<sup>41</sup> M. Pfannschmidt und A. Rosenberger, Landesplanung und Landesgrenzen in Mitteldeutschland, als Manuskript gedruckt. 1928; Geschäftsberichte 1927, 1928, 1929; Bericht über die Vereisung des mitteldeutschen Industriebezirks. 1928.

Sozialökonomien oder vom Verwaltungsbeamten und Politiker verwendet wird. Es liegen deshalb auch zahlreiche Versuche vor, in „Kleinmitteldeutschen“ oder „großmitteldeutschen“ Gebietsabgrenzungen den Begriff Mitteldeutschland genauer zu präzisieren. Teilweise sind die Versuche politischen Absichten (Interessenvertretungen), teilweise dem Streben nach wissenschaftlicher Klärstellung (Geographie und Nationalökonomie) und teilweise auch dem unabweisbaren Bedürfnis nach festen Entscheidungen (Organisation, Statistik) entsprungen. Um weitgehendsten decken sich heute die meistens vertretenen Anschauungen mit dem Entwurf von E. Scheu. Danach gehört zu Mitteldeutschland das zusammenhängende Wirtschaftsgebiet der Großstädte Dresden, Leipzig, Halle, Erfurt und Magdeburg. Im Süden wird seine Grenze gebildet durch die sächsische Landesgrenze und die Wasserscheide im Thüringer- und Frankenwald, im Westen stößt es an das Wirtschaftsgebiet Niedersachsens an, im Norden liegt die Grenze zwischen Magdeburg und Stendal und dekt sich also hier im wesentlichen mit der Verwaltungsgrenze der Provinz Sachsen, mit der sie auch im Nordosten und Osten zusammenfällt; von Schlesien wird noch die Oberlausitz mit Görlitz zu Mitteldeutschland gezogen. Wie gesagt, eine ganz feste Abgrenzung des insgesamt rund 43000 qkm großen mitteldeutschen Raumes lässt sich nicht geben. Auch liegt eine gewisse Diskrepanz zwischen topographischen, wirtschaftlichen und Verwaltungsgrenzen vor<sup>42</sup>.

Das Gebiet innerhalb dieses Raumes gehört zu vier verschiedenen Ländern: Preußen, Sachsen, Thüringen und Anhalt, ist aber nicht jeweils in sich geschlossen, sondern in eine große Anzahl von Enklaven und Exklaven zerstellt. Die buntfarbige Länderkarte Thüringens vor der Vereinheitlichung ist bekannt; man über sieht jedoch vielfach, daß wir auch heute noch in Mitteldeutschland eine außergewöhnlich große Zahl von Gebietsplittern der vier Länder — es sind dort insgesamt 49 Enklaven gezählt worden — haben. Eine gewisse Vereinheitlichung durch Zusammenlegung ist zwischen Preußen und Anhalt vereinbart worden und ist insbesondere dem „engeren“ mitteldeutschen Industriebezirk zugute gekommen. Die Bewegung zur Vereinigung aller störenden Gebietszerstücklungen ist schon seit Jahren lebendig und hat ihre Wünsche in mehreren Denkschriften niedergelegt. In der Denkschrift

<sup>42</sup> H. Thormann und E. Staab, Der mitteldeutsche Raum, seine natürlichen, geschichtlichen und wirtschaftlichen Grenzen. 1929.

der Provinz Sachsen „Mitteldeutschland auf dem Wege zur Einheit“ (1927) sind mit grimmigem Humor und schneidendem Sarkasmus die Kuriosa der Enklavenwirtschaft gezeichnet worden. Ein weiteres Eingehen darauf erübrigt sich hier. Dagegen ist auf die verschiedenartigen wirtschaftlichen Nachteile der Gebietszersplitterungen in kurzer Übersicht hinzuweisen.

Die Landeshoheitsgrenzen sind im Laufe von mehreren Jahrhunderten seit dem frühen Mittelalter durch Erbschaftsauseinandersezung ihrer Herrscher, durch Friedensschlüsse, durch Staatsverträge usw. entstanden, ohne Rücksichtnahme auf eine geordnete Verwaltungsabgrenzung oder die jeweiligen Wirtschaftsinteressen. Sie können schon deshalb unserer modernen, äußerst komplizierten Verwaltung, die je nach ihren Aufgaben (Polizei-, Justiz-, Finanz-, Medizinalverwaltung, den Arbeitsamtsbezirken, Reichspost- und Reichsbahnbezirken) verschiedenen großen Kreise, aber immer im Anschluß an natürliche-wirtschaftliche Verhältnisse umfaßt, keineswegs mehr entsprechen. Die Zersplitterung in Teilgebiete führt zu einer unwirtschaftlichen Häufung von Verwaltungsstellen, deren Finanzierung durch den einzelnen Staatsbürger zu großem Kostenaufwand, Zeitverlust und ungesunder Vernachlässigung führt. Die Gebietszersplitterung ist aber vor allem ein schweres Hemmnis für alle im Gemeininteresse einer größeren Einheit liegenden Aufgaben. Ich nenne in erster Linie die Verkehrswirtschaft. Straßen konnten nicht von Stadt zu Stadt durchgeführt werden, sondern enden in vielen Fällen blind an den Binnengrenzen. Ebenso steht es mit zahlreichen Eisenbahnlinien. Das krasseste Beispiel in dieser Hinsicht bietet noch heute die Verkehrsregelung zwischen dem Leunawerk und Leipzig. Obwohl Leuna von Halle und Leipzig in der Luftlinie etwa gleich weit entfernt ist, hatten lediglich infolge günstigerer Verkehrsverbindungen von einer Gesamtbelegschaft von 24 000 Arbeitnehmern (10. Oktober 1928) 5015 ihren Wohnsitz in Halle, nur 421 in Leipzig. Da keine direkte Eisenbahnverbindung zwischen Leuna und Leipzig vorhanden ist, hat der hier wohnende Arbeiter neben höheren Fahrkosten auch einen größeren Zeitverlust durch Hin- und Rückfahrt zwischen Arbeits- und Wohnstätte und Anmarschwege zu tragen<sup>43</sup>.

Nicht nur die örtlichen Verbindungen sind bei ihrem Ausbau durch die Landesgrenzen zerschnitten worden, auch die großen durchgehenden

<sup>43</sup> C. Cornely, Der Verkehrsraum Leipzig-Leuna. Bd. 15 der Schriften über Leipziger Verkehr und Verkehrspolitik. 1929.

Linien von Norden nach Süden hatten damit zu kämpfen, wie zum Beispiel an dem späten Ausbau der durch die thüringischen Länder führenden Hauptstrecken bekannt ist.

Neben der Verkehrswirtschaft litt und leidet noch heute die Wasserwirtschaft in allen ihren Zweigen unter der Gebietszersplitterung. Ein geordneter Flussbau ist nur durchzuführen, wenn alle den Fluss als Vorfluter oder als Verkehrsmittel benützenden Anlieger geeinigt sind. Das trifft in Mitteldeutschland für die Saale und ihre Nebenflüsse leider immer nur für kurze Strecken zu. Ein Land übergibt dem nächsten die Wassermengen des gemeinsamen Flusslaufes in oft stark unreinigtem Zustand und überlässt es ihm, damit fertig zu werden. Die Landeskultur — zum Beispiel die Meliorierung der Auenlandschaft zwischen Halle und Merseburg — hat darunter stark gesunken. Der Bau von Talsperren konnte ebenfalls noch nicht durchgeführt und der Ausbau der Binnenwasserstraßen in Mitteldeutschland nicht von einheitlichen, großen Gesichtspunkten aus betrieben werden. Es ist bezeichnend, daß nur die freie Wirtschaft, die an keine Verwaltungsgrenzen sich gebunden zu fühlen braucht, bei den großen Versorgungsunternehmungen schon längere Zeit Mitteldeutschland als einheitliches Wirtschaftsgebiet behandelt.

Alle Hemmungen wirken sich aber deshalb besonders schwerwiegend aus, weil in dem umschriebenen engeren mitteldeutschen Bezirk eine besonders dicht gesiedelte Industrie sitzt, und zwar die stark spezialisierte Metall- und Maschinenindustrie mit hochqualifizierten Arbeitern, ferner die Industrie der Erden und Steine, die chemische Industrie und die außerordentlich umfangreiche Braunkohlenindustrie. Schließlich dient das nicht vom Bergbau und von der Industrie in Anspruch genommene Gebiet höchst intensiver Landwirtschaft, die wiederum mit der Industrie (Landmaschinenbau, Zuckerraffinerien) in enger Wechselwirkung steht.

Aus diesen Zusammenhängen — Gebietszersplitterung und stärkster Inanspruchnahme des Bodens als Wohnstätte, Industriestandort und durch die Landwirtschaft — ergaben sich die besonderen Aufgaben für die Landesplanung des engeren mitteldeutschen Industriebezirks. Sie müssen in erster Linie auf dem Gebiet der Wirtschaftsplanung liegen, weil hier im Herzen von Deutschland mit den Naturschäßen (Braunkohle, Kali, Wasser, erstklassigem Ackerboden) sich die günstigsten Verarbeitungs- (Arbeiterschaft) und Absatzmöglichkeiten (Verkehrslage) ver-

binden. Die Industrialisierung Mitteldeutschlands ist erst innerhalb der jüngsten Zeit auf den gegenwärtigen Höchststand getrieben worden. Es handelt sich dabei vielfach um Industrien, die von den Weltmarktverhältnissen unmittelbar beeinflußt werden. Die Folge davon ist mehrfacher Strukturwandel mit Neigung zum Standortswechsel, wie er sich in den letzten Jahren am stärksten in dem Rückgang des Mansfelder Bergbaues und einer Zunahme der Erzförderung nördlich des Harzes auswirkt. In diesen und zahlreichen anderen Fällen heißt es für die Landesplanung, gerüstet zu sein. Sie bemüht sich daher im mitteldeutschen Industriebezirk besonders um eine sorgfältige Erfassung und Statistifizierung der Standortsverhältnisse, die dann als Ausgangspunkt für die Auffstellung der Wirtschaftskarten 1 : 25000 dienen. Aus der Frage des Standortswechsels und der Schwankungen der mitteldeutschen Arbeitsmarktlage nach den Saisonverhältnissen ergibt sich weiter die Notwendigkeit, den Pendelwanderungen der Arbeiter besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Die Arbeitsgebiete der Landesplanung sind im übrigen dieselben wie im Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk: Bearbeitung und Aussondierung von Grünflächen, von Verkehrsändern und von Siedlungsflächen für Industrie und Wohnstätten, jedoch mit den durch die wirtschaftsgeographischen Bedingtheiten Mitteldeutschlands gegebenen Verschiedenheiten. So unterscheidet sich die Flächenpolitik des Ruhrsiedlungsverbandes von der mitteldeutschen Landesplanung grundsätzlich dadurch, daß die unter Tage abzubauende Steinkohle im Westen eine ganz andere Berücksichtigung in der Planung erfährt als die fast durchweg im Tagebau gewonnene mitteldeutsche Braunkohle. Die Braunkohlengruben, zum Beispiel in der Gegend Merseburg—Leuna—Geiseltal, sind daher zum Ankauf großer Landflächen gezwungen, die sich vielfach noch unter dem Pfluge befinden, sie müssen Dörfer verlegen lassen, die auf Braunkohle stehen, sie brauchen beträchtliche Flächen für Abraumlagerung usw., so daß sie schon aus privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten an der Flächenpolitik der Landesplanung mitbeteiligt sind und deren vor-sorgende Wirtschaftsplanung durchaus begrüßen.

Bon ihren großen Flächenplänen ausgehend, kann die mitteldeutsche Landesplanung sich den in ihr zusammengeschlossenen Siedlungsausschüssen und Planungsstellen beratend zur Verfügung stellen. Sie arbeitet mit ihnen zusammen bei der Auffstellung des Generalplanes und übernimmt wieder rückwärts die von ihnen aufgestellten

## Fluchten- und Bebauungspläne zur ständigen Revision ihrer Großraumplanungen.

d) **Landesplanungsberein Oberschlesien.** Die Landesplanung in Oberschlesien ist erst jüngeren Datums. In der Form des eingetragenen Vereins ist sie am 2. Dezember 1927 begründet worden<sup>44</sup>. Ihr spätes Auftreten hängt mit den politischen Umständen in Oberschlesien zusammen. Selbst die Wohnungsfürsorge konnte für diesen unter den außergewöhnlichen Verhältnissen der Besatzung lebenden Landesteil erst eingerichtet werden, nachdem die Abstimmung durchgeführt war, obwohl schon lange vorher wegen der erheblichen Bevölkerungszunahme ein wohnungspolitisches Eingreifen erforderlich gewesen wäre. Und die Landesplanungstätigkeit, die personell mit der Wohnungsfürsorgegesellschaft verbunden ist, konnte erst einzehen, nachdem die neue Provinz Oberschlesien geschaffen war.

Ebenso wie die Organisationsfragen von der Politik abhängig waren, sind die Probleme und Ziele der oberschlesischen Landesplanung außen- und innenpolitisch bestimmt. Die oberschlesische Grenzziehung trennte bekanntlich mit rohster Willkür die wertvollsten Industrieanlagen und das reichste Steinkohlenvorkommen für Polen ab. Als deutscher Industriebezirk blieb nur die Dreistädteeinheit Gleiwitz, Hindenburg, Beuthen. Auf die Wirtschaftsplanung ihres Wohn- und Industriegebietes und ihre Verkehrsfragen mußte daher in erster Linie die Landesplanung abgestimmt werden. Wenn auch nachträglich die ganze Provinz Oberschlesien — schon mit Rücksicht auf die Verkehrsplanung — in das Arbeitsgebiet einbezogen worden ist, so zielen doch alle Untersuchungen immer wieder auf die durch die polnisch-tschechische Zange gefährdete Ostseeküste, in der von den 1½ Millionen Einwohnern der ganzen Provinz ein Drittel sich auf einem Zwanzigstel der Gesamtfläche der Provinz (9700 qkm) zusammendrängt, was auch zur Folge hat, daß der Bevölkerungsschwerpunkt der Provinz vom Flächenschwerpunkt nach Südosten verschoben ist. Das Landesplanungsgebiet umfaßte bei der Gründung die Landkreise Ratibor, Cosel, Tost-Gleiwitz und Beuthen-Tarnowitz mit den entsprechenden Stadtkreisen.

Die Aufgaben der oberschlesischen Landesplanung gliedern sich demnach ganz klar und umfassen:

<sup>44</sup> Neben ungedruckten Geschäftsberichten stellte mir der Geschäftsführer, Herr Regierungs- und Baurat Niemeyer, in dankenswerter Weise seine persönlichen Erfahrungen zur Verfügung.

1. Die Zusammenfassung der Generalbebauungspläne und Fluchtliniensetzungen für die Dreistädteeinheit, die durch große Eingemeindungen ihr Gebiet so stark erweitert haben, daß die Wohnungsproduktion, auch der weiteren Zukunft, in geordneten Bahnen erfolgen kann. Die Arbeit der städtischen Bauämter ist durch eine geschickte Organisation in die Gesamtlandesplanung eingefügt.

2. Die Bearbeitung der provinziellen Verkehrsfragen. Durch die Grenzziehung sind Bahnstrecken und Verbindungsstraßen jäh unterbrochen worden. Aus den Verkehrsstummeln ist durch Ergänzung und Neubau wieder ein brauchbares Verkehrsnetz zu schaffen. Die Landesplanungsstelle hat die Wirtschaftlichkeit einer Anzahl neuer Verbindungen untersucht und ist auch bereits zur Projektierung neuer Linien vorgeschritten. In der gleichen Weise hat sie auf dem Gebiete der großen Durchgangsstraßen sich betätigt, wobei sie ihre Planungen über die ganze Provinz ausgedehnt hat. Alle verkehrspolitischen Untersuchungen sind sorgfältig durch eingehende Zeitwegstudien unterstützt worden.

3. Versuche zur Neuengliederung Oberschlesiens in die Weltwirtschaft. Es ist bekannt, daß seit Jahrzehnten zur oberschlesischen Kohle die schwedischen Erze heranwanderten. Durch die positive Verkehrspolitik Polens ist die deutsch-oberschlesische Industrie wirtschaftlich außerordentlich gefährdet worden, insbesondere im Hinblick auf den Kohlen- und Koksabsatz. Von den Untersuchungen über die kontinentale Verkehrsfrage der Provinz Oberschlesien (Meerestüstennähe nach Süden und Norden je 400 km!) sind die Fragen der schlesischen Binnenschifffahrtstraßen, also der Oder, und des Anschlusses des Industriegebietes durch Schleppbahn oder Kanal an die Oder zu prüfen. Im engen Zusammenhang damit stehen das Problem der Oderwasserwirtschaft (Talsperre und Staubecken) und die Aussichten eines Oder-Donau-Kanals, schließlich auch die verkehrspolitischen Auswirkungen des Mittellandkanals auf die binnendeutschen Kohlenmärkte.

Das Verfahren zur Behandlung dieser Aufgaben unterscheidet sich nicht wesentlich von demjenigen der vorher genannten Landesplanungsorganisationen. Ich führe deshalb als Tätigkeitsgebiete der Planung nur summarisch an: die Beschaffung von Planunterlagen für den ganzen Planungsbezirk zur Aufstellung von Flächenaufteilungsplänen, zur Aussondierung von Wohn-, Industrie- und Grünfreiflächen und zur Festlegung der Verkehrsänder. Besonders gepflegt wird das Pla-

nungs- und Untersuchungsmaterial für die Wasserwirtschaft und den Wasserstraßenverkehr. Zur Sammlung des wirtschaftskundlichen und bevölkerungsstatistischen Stoffes ist ein Archiv angelegt worden, um für alle Planungen jederzeit gerüstet zu sein. Es erübrigत noch darauf hinzuweisen, daß zur Durchführung der Sonderplanungen mehrere Fachausschüsse eingesetzt worden sind. Der Etat konnte bisher sehr niedrig gehalten werden. Anteilmäßig entfiel auf den Kopf der Bevölkerung 1928 ein Unkostenbeitrag von 3,3 Rpf.

e) Planungsentwürfe zur Neugliederung des Deutschen Reiches. Die Landungsplanung mußte, wie gezeigt wurde, bereits an mehreren Stellen in Deutschland zu einer Kritik an den Verwaltungsgrenzen vorstoßen, weil sich diese nicht nur mit den Wirtschaftsgrenzen nicht decken, sondern geradezu störend auf unentbehrliche Austausch- und Verkehrsbeziehungen einwirken. Es ist verständlich, daß solche Wünsche laut werden in einer Zeit, die die schnellsten Strukturwandlungen, die bisher aufgetreten sind, in weiten Gebieten sich vollziehen sieht. Außer in den schon genannten Landesteilen haben sich die Wünsche zu einer Neugliederung der Verwaltungsgrenzen im sogenannten Rhein-Mainischen Lebensraum oder Frankfurt-Mainzer Becken verdichtet. Die Rhein-Mainische Forschung hat auf Grund der wirtschafts- und kulturgeographischen Eigentümlichkeiten, der industriellen und landwirtschaftlichen Produktion, der Verkehrs- und Absatzfragen, der Anforderungen an die staatliche und an die Selbstverwaltung nachgewiesen, daß die auf andersartigen Voraussetzungen geschichtlich erwachsene Grenzziehung und Unterteilung in verschiedene Landeshoheiten heute zu einer großen Unwirtschaftlichkeit führt. Der kürzlich erschienene Rhein-Mainische Atlas<sup>45</sup> hat die theoretischen Untersuchungen zusammengefaßt, ohne selbst den Schritt zu bestimmten Forderungen nach einer Neugliederung zu unternehmen, den er der Politik überläßt: „Sie wird dann die Erfahrung machen, daß dieses Durchgangs- und Mittlergebiet eine der stärksten Raumklammern deutscher Einheit zu sein vermag, weil sich in diesem Landschaftskomplex um den mittleren Rhein und den unteren Main ein außerordentlich rege pulsierendes, sich mannigfach ergänzendes Leben zu entwickeln vermag.“<sup>46</sup>

<sup>45</sup> Hrsgb. von W. Behrmann und O. Maull. 1929. — Vgl. A. Weizel, Die raumbeschlebende Auswirkung der Neugliederung in dem rheinfränkischen Wirtschaftsgebiet, Erde und Wirtschaft. 1929.

<sup>46</sup> Dass. S. 41.

Die sämtlichen Landesplanungsarbeiten sind, wie gezeigt werden konnte, noch stark im Fluß. Sie sind in den einzelnen Bezirken in erster Linie bedingt durch die Aufgaben, die die örtliche Eigenart ihnen stellt. Ihre Arbeitsweise läßt trotzdem den Zug zu systematischer Einheitlichkeit erkennen, die in der Verbindung von Wirtschaftsplanung und Plangestaltung liegt.

### Anlage 1.

#### I. Preußische Landesplanungsstellen.

\*Landesplanungsstelle Düsseldorf, Regierung. — \*Landesplanungsstelle Köln, Regierung. — \*Landesplanungsstelle für den mitteldeutschen Industriebezirk, Merseburg, Regierung. — \*Landesplanungsstelle Oppeln, Goethestraße. — \*Landesplanung beim Landeshauptmann der Rheinprovinz, Düsseldorf. — \*Landesplanung beim Landeshauptmann der Provinz Westfalen, Münster. — Landesplanung Magdeburg, Regierung. — Landesplanungsstelle Elbe-Weser, Stade, Regierung. — Landesplanungsstelle Lauenitz, Liegnitz. — Landesplanung für den Regierungsbezirk Hildesheim. — Landesplanung für den Regierungsbezirk Osnabrück, Regierung. — Landesplanungsverband Brandenburg Mitte, Berlin W 10, Matthäikirchstraße 19. — Landesplanung Hannover e. V., Hannover. — Landesplanung Siegerland. — Landesplanung Sauerland.

#### II. Außerpreußische Landesplanungsstellen.

Ostthüringische Landesplanungsstelle, Gera, Rathaus. — Landesplanung Westfachsen, Leipzig, Kreishauptmannschaft. — Landesplanung Ostfachsen, Dresden. — Landesplanung der Kreishauptmannschaft, Chemnitz. — \*Landesplanungsausschuß für das Hamburg-Preußische Wirtschaftsgebiet an der Unterelbe, Hamburg, Stadthaus. — Rhein-Mainische Regionalplanungsstelle, Frankfurt a. M.

Bemerkung: Die mit einem \* versehenen sind von der Regierung anerkannte Landesplanungsstellen.

### Anlage 2.

#### Aus dem Gesetz betr. Verbandsordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 5. Mai 1920.

##### § 1.

Im rheinisch-westfälischen Kohlenbezirke wird zur Förderung der Siedlungstätigkeit ein Verband begründet. Der Verband ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft zur Verwaltung aller Angelegenheiten, die der Förderung der Siedlungstätigkeit im Verbandsgebiete dienen; seine Aufgaben auf kommunalem Gebiete (Selbstverwaltungsangelegenheiten) und auf staatlichem Gebiete (Auftragsangelegenheiten) werden durch dieses Gesetz bestimmt.

Aufgaben des Verbandes sind insbesondere:

1. die Beteiligung an der Feststellung der Fluchlinien und Bebauungspläne für das Verbandsgebiet. Für die Straßen, für die der Verband Fluchlinien festzusetzen berechtigt ist, ist der Verband auch zur Übernahme der Wegebaupflicht berechtigt;
2. die Förderung des Kleinbahnwesens, insbesondere des zwischengemeindlichen Verkehrs, im Verbandsgebiete;
3. die Sicherung und Schaffung größerer von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Wälder, Heide-, Wasserflächen und ähnlicher Erholungsflächen);
4. die Durchführung wirtschaftlicher Maßnahmen zur Erfüllung des Siedlungsziels im Rahmen dieses Gesetzes;
5. die Erteilung der Ansiedlungsgenehmigung im Verbandsgebiete;
6. die Mitwirkung an dem Erlass von Bau- und Wohnungsordnungen.

Bei der Durchführung der Aufgaben des Verbandes sind die Interessen der Denkmalpflege, Naturdenkmalpflege und des Heimathauses möglichst zu berücksichtigen...

### § 2.

### § 3.

Organe des Verbandes sind die Verbandsversammlung (Vertretung des Verbandes), der Verbandsausschuß (Vorstand des Verbandes) und der Verbandsdirektor.

### § 4.

Die Verbandsversammlung besteht aus dem Verbandspräsidenten als Vorsitzenden und den gewählten Abgeordneten.

Die Abgeordneten werden zur Hälfte von den Vertretungen der Mitglieder — Stadtverordnetenversammlungen, Kreistagen — und zur Hälfte von den Arbeitsgemeinschaften gewählt.

### § 5—15.

### § 16.

Das Fluchlinienwesen geht für das Verbandsgebiet auf den Verband in folgender Begrenzung über:

1. Der Verband ist zuständig zur Festsetzung von Fluchlinien:
  - a) für die Durchgangs- oder Aussallstraßen, insbesondere auch für solche Straßen und Plätze, die über den Bezirk einer Gemeinde hinausgehenden auf Schienen betriebenen Beförderungsanstalten dienen oder dienen sollen;
  - b) für die Ausgestaltung der Umgrenzung von Grüngebieten, die für die Gesamtstädteung des Verbandsgebietes von Bedeutung sind;
  - c) deren Abänderung oder Aufhebung die notwendige Folge der Festsetzung einer Fluchlinie nach den Bestimmungen zu a) und b) ist.

2. Über den vorstehend bestimmten Umfang hinaus kann der Verband nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen für einzelne Teile seines Gebiets Fluchtwegen- und Bebauungspläne aufheben oder ändern ...

Der Verband ist ferner zuständig zur Festsetzung von Fluchtwegen für Verkehrsbänder (Geländestreifen, die Verkehrsmitteln jeder Art, insbesondere Eisenbahnen, Kleinbahnen oder Kraftwagen, dienen sollen) und für Flughäfen. Die Festsetzung der Fluchtwegen für Verkehrsbänder, auch soweit diese Geländestreifen nicht mit Straßenzügen zusammenfallen, und für Flughäfen hat die gleichen Rechtswirkungen, wie sie im § 11 des Gesetzes, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, vom 2. Juli 1875 (Gesetzsamml. S. 561) für die Festsetzung von Fluchtwegen für Straßen und Plätze vorgesehen sind.

# **Die örtliche und zeitliche Bemessung des Wohnungsbedarfs.**

Von

**Martin Pfannschmidt, Merseburg,  
Regierungsbaumeister a. D.**

## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
1. Begriffsbestimmungen . . . . .	387
2. Die Bemessung des objektiven Wohnungsbedarfs auf Grund der stehenden Ehen . . . . .	390
3. Die Bemessung des objektiven Wohnungsbedarfs aus dem Wohnkernalter .	391
4. Die Bemessung des objektiven Wohnungsbedarfs von Reich, Preußen und fünf Großstädten . . . . .	413
5. Fehlerquellen und Anwendung der Methoden der stehenden Ehen und des Wohnkernalters zur Bemessung des Wohnungsbedarfs . . . . .	424

---

## 1. Begriffsbestimmungen.

Seit den Ausführungen Heinrich Bechters über qualitative und quantitative Wohnungspolitik<sup>1</sup> sind mehrere Jahre vergangen, ohne daß die Aufgaben der quantitativen Wohnungspolitik ihrer Lösung näher gebracht worden sind. Die Fragen der qualitativen Wohnungspolitik, das „Wie“ der Bedarfsdeckung, sind inzwischen durch städtebauliche Fortschritte der Stadtverwaltungen, durch staatliche Beeinflussung der Bautätigkeit bei der Hauszinssteuerverteilung, durch die Entwicklung des genossenschaftlichen Bauwesens und der Kreditorganisationen, durch die Wohnungsaufsicht und anderes mehr zum guten Teil gelöst worden. Dagegen fehlen noch immer, wie der gleiche Verfasser an anderer Stelle vermerkt<sup>2</sup>, eingehende Studien über die vorhandene und zukünftige Verteilung der Bevölkerung und der Haushaltungen, die eine örtliche und zeitliche Bemessung des Wohnungsbedarfs gestatten und damit der quantitativen und der qualitativen Wohnungspolitik den unentbehrlichen Unterbau geben. Die grundlegenden vorbereitenden Maßnahmen der Wohnungspolitik entbehren damit in Ermangelung einer wenigstens angenäherten Schätzung der örtlichen Größenordnungen des in den nächsten Jahrzehnten zu erwartenden Wohnungsbedarfs einer festen Grundlage. Es ist daher nicht verwunderlich, wenn Karl Pribram<sup>3</sup> im vorhergehenden Band dieser Schriftenreihe zu dem Urteil kommt, daß sich das heutige System der Bedarfsdeckung weder zeitlich noch räumlich den Wirtschaftsbedürfnissen anpaßt, obwohl die neuen Richtlinien des Wohnungsausschusses des Reichstages<sup>4</sup> die richtigen Zielstellungen auch der quantitativen Wohnungspolitik enthalten. Es fehlen bisher zwischen den Schätzungen des Gesamtbedarfs von Reich und Ländern und den örtlichen Bauprogrammen der Städte und Landkreise die organischen Zusammenhänge, die nur durch eine örtliche Untergliederung des Gesamtbedarfs hergestellt werden können.

<sup>1</sup> Heinrich Bechtel: 'Grundlagen und Wege der qualitativen und quantitativen Wohnungspolitik'. *Ibb.* f. Nat. III. F., 66. Bd. S. 321ff.

<sup>2</sup> Derjelbe: 'Art. „Städtebau“ in Handw. d. Staatsw. S. 830ff.

<sup>3</sup> Karl Pribram: 'Die volkswirtschaftlichen Probleme der deutschen Wohnungswirtschaft' Bd. 177 I, S. 161.

<sup>4</sup> Nachrichtendienst f. d. Bauwesen. Nr. 134. 1929.

Neben der zur Zeit schwierigen Beschaffung langfristigen Baugeldes zu billigem Zins dürfte hier die empfindlichste Lücke der quantitativen Wohnungspolitik liegen, deren Folgen bei einer zunehmenden Spannung zwischen ungleichem örtlichem Bedarf und gleichartiger Bedarfsdeckung immer bedenklicher werden. Aus den Versuchen Hellmuth Wolfs<sup>5</sup> im vorhergehenden Band dieser Schriftenreihe, den derzeitigen Wohnungsbedarf nach verschiedenen Methoden zu schätzen, erhellt mit Deutlichkeit, daß der Grund dieser Lücke der quantitativen Wohnungspolitik in jener methodischen Lücke der statistischen und volkswirtschaftlichen Bemessung des quantitativen Wohnungsbedarfs liegt, auf die Heinrich Bechtel früher hingewiesen hat. Die vorliegende Untersuchung setzt sich das Ziel, diese Lücke durch ein einfaches Verfahren zur örtlichen Bemessung des quantitativen Wohnungsbedarfs zu füllen, der in folgendem zur Vereinfachung der Wertung kurz mit Wohnungsbedarf bezeichnet wird. Wenn der Weg zur Gewinnung dieses Verfahrens etwas mühsamer ist als das Verfahren selbst, so nimmt das bei der Vielgestaltigkeit der sozialen Massenerscheinungen nicht Wunder, die einer schematischen Behandlung widerstreben und nur unter Beachtung ihrer wesentlichen Merkmale statistisch gemeistert werden können.

In der 1927 erschienenen Denkschrift des Reichsarbeitsministers „Die Wohnungsnot und ihre Bekämpfung“ schätzt das Statistische Reichsamts den Wohnungsbedarf bereits unter Zugrundelegung des Altersaufbaus. Die Denkschrift unterscheidet einleitend einen subjektiven Wohnungsbedarf oder eine tatsächliche wirksame Nachfrage nach Wohnungen von einem objektiven Wohnungsbedarf, der theoretisch unter bestimmten Voraussetzungen zu befriedigen ist. Da der subjektive Wohnungsbedarf neben kulturellen Einflüssen vor allem von der Kaufkraft der Bevölkerung abhängt und nicht mit ausreichender Zuverlässigkeit geschätzt werden kann, wird in der Denkschrift der objektive Wohnungsbedarf geschätzt und dabei angenommen, daß jede Haushaltung eine Wohnung benötigt<sup>6</sup>; es wird also Haushaltung gleich Woh-

<sup>5</sup> Vgl. „Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot“ Bd. 177 I, S. 89.

<sup>6</sup> Der als normal angesehene Überschuß vorhandener Haushaltungen über die bewohnten Wohnungen betrug im Jahre 1910 in neun Großstädten (Z. Pr. St. L. A. 1926, 1. und 2. Abt. S. 36) rund 1,5 %, im Reichsdurchschnitt etwa 1 % und erhöhte sich 1925 auf etwa 2 %. Ein gleicher Betrag von etwa 1,5—2 % kann als Mindestbedarf an Leerwohnungen angesehen werden.

nung gesetzt. Der objektive Fehlbedarf zu einem gegebenen Zeitpunkt ist dann gleich dem Überschuß der vorhandenen Haushaltungen über die vorhandenen Wohnungen abzüglich der abbruchreifen Altwohnungen, der objektive Zuwachsbedarf in einem gegebenen Zeitabschnitt gleich der in ihm eintretenden Vermehrung der Haushaltungen insgesamt<sup>6a</sup>. Der objektive Wohnungsbedarf insgesamt innerhalb eines gegebenen Zeitabschnittes ist dann gleich der Summe des objektiven Fehlbedarfs (Haushaltungsüberschusses) zu seinem Beginn und des objektiven Zuwachsbedarfs (Zuwachses an Haushaltungen) während seines Verlaufs. Der objektive Wohnungsbedarf wird damit auf Grund eines einzigen sozialpolitischen Merkmals gemessen, das auf deduktivem Wege gewonnen wird. Der subjektive Wohnungsbedarf entspricht dagegen begrifflich der wirklichen Nachfrage, die in der freien Wirtschaft neben dem Angebot der erforderlichen Produktionsmittel die Bedarfsdeckung beeinflußt, und kann nur von Fall zu Fall induktiv festgestellt werden.

Bei der jetzigen Bindung des Wohnungsmarktes durch staatliche Einwirkungen auf Wohnungserstellung und Wohnungsverteilung kann weder der subjektive noch der objektive Wohnungsbedarf für die Bedarfsdeckung maßgebend sein. Solange die öffentliche Hand den Wohnungsbau auf irgendeine Art fördert, ist die Deckung des Wohnungsbedarfs eine Aufgabe der staatlichen Baupolitik und Volkswirtschaftspolitik und erfolgt unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten. Damit tritt theoretisch der Begriff eines volkswirtschaftlichen Wohnungsbedarfs neben den objektiven und subjektiven Wohnungsbedarf. Der volkswirtschaftliche Fehlbedarf ergibt sich aus dem objektiven und subjektiven Fehlbedarf unter Berücksichtigung des Zuwachsbedarfs und der zur Zeit der Wohnungsherstellung verfügbaren Produktionsmittel. Der volkswirtschaftliche Zuwachsbedarf bemisst sich auf Grund der Standortsbedingungen derart, daß unter besonderer Beachtung der Wanderrungsbewegungen die Deckung des Wohnungsbedarfs in erster Linie

<sup>6a</sup> Abzüglich der abbruchreifen Altwohnungen, auf deren örtliche Bemessung hier in Ermangelung einer örtlichen Wohnungsbaustatistik der letzten hundert Jahre leider verzichtet werden muß. (Die Bemessung erfolgt für einen gegebenen Zeitpunkt durch örtliche Bestandsaufnahmen, für einen längeren Zeitabschnitt durch Fortschreibung von Baujahr und Lebensdauer der Altwohnungen. Für das Reich wird die Gesamtzahl der Abbruchswohnungen zur Zeit auf 30000 jährlich geschätzt.) Die folgenden Berechnungen des Wohnungsbedarfs verstehen sich also ohne die Abbruchswohnungen.

dort erfolgt, wo stärkere Entwicklung von Gewerbe und Landwirtschaft die bevorzugte Unterbringung einer wachsenden Bevölkerung wünschenswert erscheinen lassen. Der volkswirtschaftliche Wohnungsbedarf insgesamt ist wiederum gleich der Summe des volkswirtschaftlichen Fehlbedarfs und Zuwachsbedarfs.

Die vorliegende Untersuchung beschränkt sich unter Beachtung dieser Zielstellungen auf die örtliche und zeitliche Bemessung des objektiven Wohnungsbedarfs, der trotz bewußter Vereinfachung der Fragestellungen für die Bemessung des volkswirtschaftlichen Wohnungsbedarfs immer grundlegend bleiben wird und durch Standortwandlungen nur innerhalb gewisser Grenzen verändert werden kann.

## 2. Die Bemessung des objektiven Wohnungsbedarfs auf Grund der stehenden Ehen.

Das Statistische Reichsamt schätzt den objektiven Fehlbedarf oder Haushaltungsüberschuß Mitte 1925

1. durch Vergleich des Zuganges an Haushaltungen und an Wohnungen Anfang 1914 bis Mitte 1925,
  - a) unter Berücksichtigung der Volkszählungsergebnisse von 1910 und 1925. Zugewachsen ist hier die Differenz der in 1910 und 1925 vorhandenen Haushaltungen,
  - b) auf Grund der fortgeschriebenen Statistik der Bevölkerungsbewegung und der Bautätigkeit für die Zeit von 1914 bis Mitte 1925;
2. auf Grund der Wohnungszählungen der Städte im Jahre 1925.  
Die Zählungsergebnisse der Wohnungszählungen einiger Städte werden hier verallgemeinert.

Die Schätzung des Zuwachsbedarfs von 1925—1945 erfolgt ebenso wie die Schätzung des Haushaltungsüberschusses zu 1b) auf Grund der zukünftigen Bewegung der stehenden Ehen nach der bekannten Methode der Stadt Halle.

„Es wird dabei angenommen, daß eine Wohnung benötigt wird durch Eheschließung von ledigen Männern mit ledigen Frauen und durch Eheschließung von geschiedenen Männern mit ledigen Frauen, eine Wohnung frei wird durch Eheschließung von Witwern mit Witwen, durch Eheschließung von Witwern mit geschiedenen Frauen, durch Tod von Witwern, Witwen und geschiedenen Frauen.“

Der Grundgedanke ist also, daß durch die Eheschließung eines ledigen

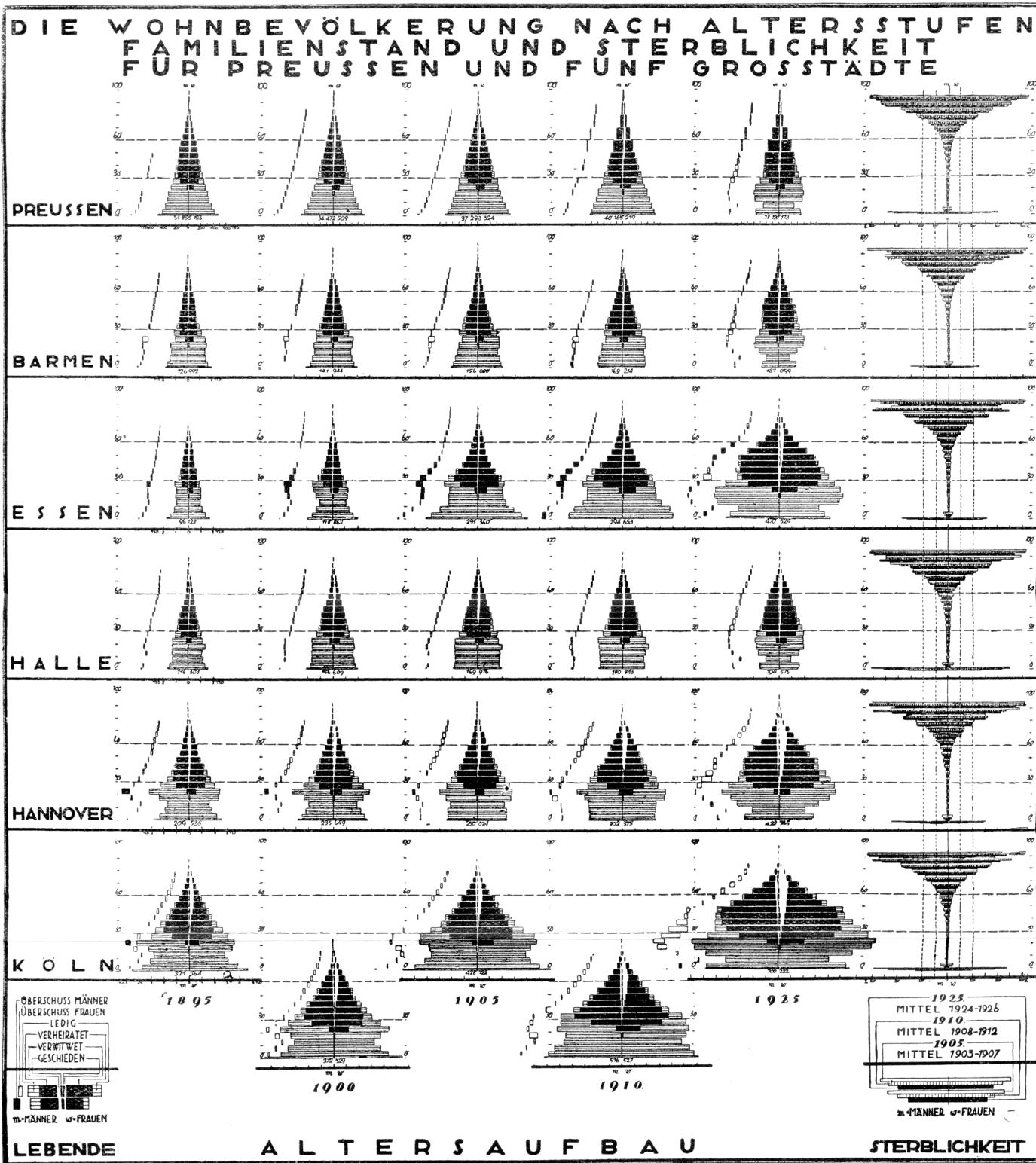


Abb. 1.

Mannes mit einer ledigen Frau ein Haushalt entsteht, der eine Wohnung beansprucht. Stirbt der eine Ehegatte, dann führt der andere den Haushalt weiter. Erst mit dem Tode des überlebenden Teiles erfolgt die Auflösung des Haushalts und damit ein Freiwerden der Wohnung. Dementsprechend wird weiter angenommen, daß im Falle einer Ehescheidung nur der eine Teil, in der Regel die Frau, einen Haushalt weiterführt. Heiratet jedoch eine geschiedene Frau einen ledigen oder geschiedenen Mann, dann entsteht kein Wohnungsbedarf, ebenso dann nicht, wenn ein Witwer eine Witwe oder eine geschiedene Frau heiratet, wohl aber dann, wenn ein geschiedener Mann eine ledige Frau heiratet. Die Fälle, in denen insbesondere auf dem platten Lande weder durch Eheschließung lediger Personen (Einheirat) Wohnungsneubedarf entsteht, noch durch Tod von Witwern usw. (Austrägern) Wohnungen frei zu werden pflegen, dürften sich im großen und ganzen ausgleichen.“<sup>7</sup>

Andere Schätzungsversuche, wie etwa von Wilhelm Gocke-Wien<sup>8</sup> oder W. Schlemm-Königsberg<sup>9</sup> veranschaulichen wohl in graphischen Darstellungen die Bewegungen von Lebendgeborenen, Eheschließungen und zuwachsenden Haushaltungen, vernachlässigen aber die Ehelösungen und kommen daher nicht zu brauchbaren Ergebnissen. Allgemein ablehnen sind Schätzungen, die den Anteil von Geburten, Sterbefällen, Eheschließungen oder zuwachsenden Haushaltungen an der Gesamtbevölkerung früherer Jahre berechnen und diese allgemeinen Anteilsziffern dann zukünftigen Schätzungen der gleichen Bewegungen zugrunde legen, obwohl sich inzwischen der Altersaufbau und damit der Anteil der einzelnen Bewegungsvorgänge an der Zahl der Gesamtbevölkerung völlig verändert hat. Der Schwund der jüngeren Altersstufen infolge geringerer Geburtlichkeit und die Überalterung der älteren Jahrgänge infolge abnehmender Sterblichkeit zwingen dazu, an Stelle der allgemeinen Anteilsziffern durchweg spezielle Anteilsziffern der einzelnen Bewegungsvorgänge an den besonderen Altersstufen zu gebrauchen, innerhalb derer sie sich vollziehen.

### 3. Die Bemessung des objektiven Wohnungsbedarfs aus dem Wohnkernalter.

Die vorliegende Untersuchung bemisst den Wohnungsbedarf unter Ausschaltung der Eheschließungen und der Ehelösungen unmittelbar aus dem Altersaufbau und beschreitet damit einen neuen Weg, dessen

<sup>7</sup> S. 44. Denkchr. Reichsarbeitsmin. 1927.

<sup>8</sup> Baupolitik Heft 6. 1927. <sup>9</sup> Wohnung Heft 7—8. 1927.

Berechtigung zunächst graphisch veranschaulicht werden mag. In Abbildung 1 sind die Lebensbäume von Preußen und fünf Großstädten für die Volkszählungsjahre 1895—1925 durch Auftragen der Geschiedenen, Verwitweten, Verheirateten und Ledigen beiderlei Geschlechts von den Mittelachsen aus zur Darstellung gebracht worden. Die haushaltungsbildenden Faktoren der verheirateten Ehepaare, verwitweten Männer und geschiedenen und verwitweten Frauen bilden zusammen mit den geschiedenen Männern die graphisch hervortretenden Kerne der Lebensbäume. Sie werden in folgendem einschließlich der geschiedenen Männer als „Haushaltungsbildner“ bezeichnet, da bei Ausschaltung der letzteren aus den Haushaltungsbildnern nach der Methode der Stadt Halle die Bemessung des Wohnungsbedarfs aus dem Altersaufbau unnötig verwickelt würde, ohne an Genauigkeit zu gewinnen. Die Haushaltungsbildner liegen innerhalb der Lebensbäume nun auffallend hoch und werden zum größten Teil von den Altersstufen 30—60 eingeschlossen. Diese Erscheinung legt den Versuch nahe, den dynamischen Vorgang der Haushaltungsbildung und damit auch den Wohnungsbedarf allein aus der Anzahl der Haushaltungsbildner 30—60 zu bemessen. Die Zahl der Ledigen innerhalb der Altersstufen 30—60 ist dabei relativ gering (1047000 Männer und 1784000 Frauen im Reiche 1925), so daß für die Bemessung der Haushaltungsbildung an Stelle der Haushaltungsbildner 30—60 ebenso die Altersstufen 30—60 insgesamt, einschließlich der Ledigen, benutzt werden können, womit die Möglichkeit einer unmittelbaren Bemessung der Haushaltungsbildung und des Wohnungsbedarfs aus den Altersstufen 30—60 als einem „Wohnernalter“ gegeben ist. Um diese Möglichkeit statistisch zu überprüfen, sind die statistisch festgestellten Wohnungen und Haushaltungen von Preußen und fünf preußischen Großstädten den Haushaltungsbildnern insgesamt als den Repräsentanten der stehenden Ehen und den Altersstufen 30—60 als den Repräsentanten des Wohnernalters gegenübergestellt worden, wozu in Ermangelung von Reichswohnungszählungen die seit etwa 1900 vorhandene Wohnungsstatistik der Städte benutzt worden ist<sup>10</sup>. Tab. I und II und Abb. 2 lassen die zeitliche und örtliche Bewegung der Meßziffern der auf die Haushaltungsbildner bezogenen Haushaltungen und der Quotienten der auf das Wohnkern-

<sup>10</sup> Die Begriffe Wohnung, Haushaltung und weitere Familien werden im Gesetz über die Reichswohnungszählung vom 2. März 1927, RGBl. 1, S. 69, neu bestimmt.

alter bezogenen selben Haushaltungen und Wohnungen erkennen. Die letzteren werden im folgenden als „Haushaltungsquotienten“ und „Wohnungsquotienten“ bezeichnet. Der objektive Fehlbedarf (Haushaltungsüberschuss) wird sodann durch den Differenzbetrag der beiden Quotienten dargestellt.

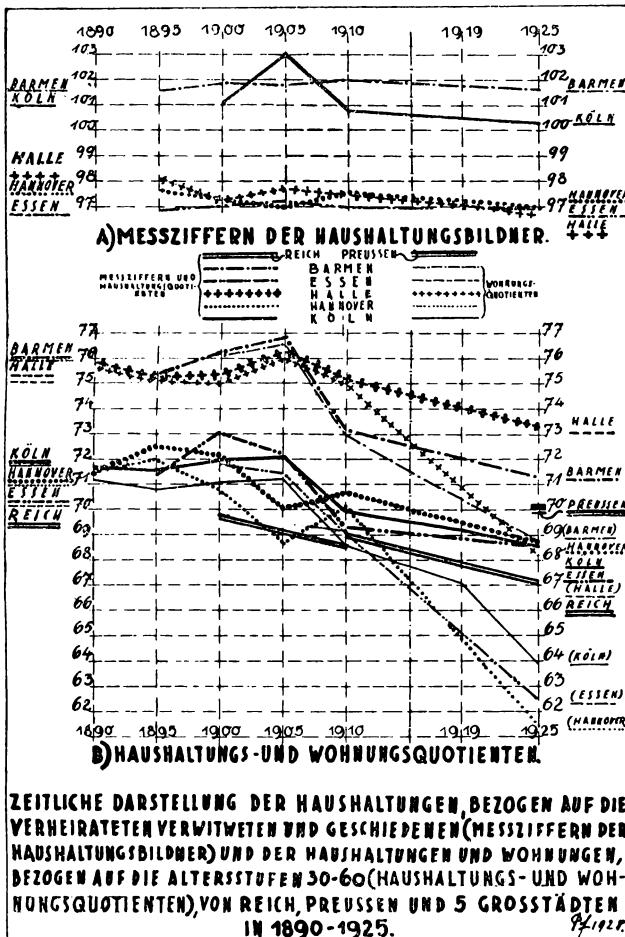


Abb. 2. Zeitliche Darstellung der Haushaltungen von Preußen und fünf preußischen Städten, bezogen auf die Verheirateten, Verwitweten und Geschiedenen (Messziffern der Haushaltungsbildner) und der Haushaltungen und Wohnungen, bezogen auf die Altersstufen 30-60 (Haushaltungs- und Wohnungsquotienten) von Reich, Preußen und fünf Großstädten in 1890-1925.

Tab. I. Meßziffer der Haushaltungsbildner 1890—1925.

Auf hundert stehende Ehen, Verwitwete und weibliche Geschiedene der reinen Wohnbevölkerung entfielen an Haushaltungen in

	Barmen	Essen	Halle	Hannover	Köln
1. 12. 1890 . . .	—	—	—	—	—
2. 12. 1895 . . .	101,6	97,0	98,2	97,7	—
1. 12. 1900 . . .	101,9	—	97,3	97,2	101,0
1. 12. 1905 . . .	102,8	97,2	97,7	97,1	103,0
1. 12. 1910 . . .	102,0	97,0	—	97,5	100,7
8. 10. 1919 . . .	—	—	97,5	—	—
16. 6. 1925 . . .	101,7	97,0	96,8	96,9	100,3

Tab. II. Wohnungs- und Haushaltungsquotienten 1890—1925.

Auf hundert stehende Ehen, Verwitwete und weibliche Geschiedene Bevölkerung in Reich und Preußen und der reinen Wohnbevölkerung in fünf preußischen Großstädten entfallen

.... bewohnte Wohnungen (a), .... Haushaltungen (b):

Jahr	Reich	Preußen			Barmen				Essen				Halle				Hannover				Köln			
		altes Gebiet		neues Gebiet	a	a	b	a	b	a	b	a	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b		
		a	a	a	a	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b			
1890	—	—	—	—	—	—	—	75,6	75,8	71,5	71,5	71,1	71,6	—	—	—	—	—	—	—	—			
1895	—	—	—	—	75,3	—	71,3	75,1	75,2	71,9	72,4	70,8	71,5	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
1900	—	69,7	—	76,1	76,2	71,8	73,0	75,0	75,4	70,8	72,2	71,1	72,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
1905	—	—	—	76,7	76,7	71,5	72,2	76,1	76,3	68,7	70,1	71,2	72,1	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
1910	69,0	68,6	69,0	72,9	73,1	69,1	69,3	75,0	75,1	70,1	70,7	68,6	70,0	—	—	—	—	—	—	67,1	69,3	—		
1919	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
1925	68,2	—	70,0	68,8	71,4	62,5	68,5	68,3	73,4	61,5	68,7	64,0	68,6	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
im Durch- schnitt:		—	—	—	74,5	—	70,8	—	75,2	—	70,9	—	70,7	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

Die Differenz zwischen Haushaltungen und Wohnungen ist örtlich vor dem Kriege in Barmen und Halle am geringsten, größer in Essen und Hannover, am stärksten in der Stadt Köln. Von 1910—1925 gingen die Haushaltungsquotienten, noch mehr die Wohnungsquotienten sämtlicher Städte stark zurück, nach 1919 stärker als vor 1919, was die Zählung von Köln erkennen lässt. Der Haushaltungsüberschuss wächst entsprechend. Er ist am größten in Essen infolge wirtschaftlicher Depression und in Hannover infolge großräumiger Woh-

nungen und starker Zuwanderung, während er in Halle und noch mehr in Köln infolge starker Bautätigkeit in engeren Grenzen liegt und in Barmen eine starke Abwanderung zwischen 1910 und 1919 den Wohnungsmarkt entlastet. Die zeitliche Bewegung des Haushaltungsüberschusses lässt gleichfalls den Zusammenhang zwischen Haushaltungsbildung und Wohnbautätigkeit erkennen. In Halle wird bereits um 1905 der Haushaltungsquotient infolge starker Zuwanderung und zu geringer Erstellung von Kleinwohnungen erheblich gesenkt<sup>11</sup>, um nach vermehrter Kleinwohnungsbautätigkeit nach 1908 wieder zu steigen. Seit 1910 tritt in allen Städten eine gewaltsame Senkung der Haushaltungsquotienten ein, die der noch stärkeren Senkung der Wohnungsquotienten entspricht. Innerhalb der einzelnen Städte zeigen die Haushaltungsquotienten der Vorkriegszeit recht erhebliche Abweichungen voneinander.

In Abb. 2 oben sind gleichzeitig die Meßziffern der auf die Haushaltungsbildner entfallenden Haushaltungen dargestellt. Da diese den gleichen Schwankungen unterliegen wie die Haushaltungs- und Wohnungsquotienten, dürfen die Gründe der Schwankungen in örtlichen und zeitlichen Verschiedenheiten der Bevölkerungsstruktur gesucht werden. Besonders auffallend ist die verschiedene Höhenlage der Meßziffern der Haushaltungsbildner, die auf ungleiche haushaltungsbildende Kraft der Haushaltungsbildner selbst und der Ledigen zurückzuführen ist. Ledige, die Einzelhaushaltungen bilden, sind im Wohnkernalter größtenteils enthalten, nicht aber in den Haushaltungsbildnern. Von den in Köln und Barmen auf 100 Haushaltungsbildner entfallenden 101—102 % vorhandener Haushaltungen sind aber mindestens 1—2 % Haushaltungen Lediger. Schon deshalb ist methodologisch der Versuch begründet, für die örtliche Bemessung des Wohnungsbedarfs an Stelle der Haushaltungsbildner ein Wohnkernalter zu grunde zu legen, das den überwiegenden Teil der Ledigen mit einbegreift, die auch Einzelhaushaltungen bilden. Damit tritt die neue Frage auf, wie weit denn überhaupt die Flächen der Haushaltungsbildner und des Wohnkernalters der Abb. 1 und 3 die Zahl der vorhandenen Haushaltungen zum Ausdruck bringen. Wir verlassen damit die deduktive Annahme der Methode der stehenden Ehen, daß jede Ehe, jeder verwitwete Ehe teil und jede geschiedene Frau eine Haushaltung

---

<sup>11</sup> Beiträge St. St. Halle. Heft 4, S. 16.

bilde, und treten in eine Gewichtung der tatsächlichen haushaltungsbildenden Kraft der einzelnen Haushaltungsbildner ein.

Die Haushaltungsbildner heben sich in Abb. 1 als schwarzer Kern von den schraffierten Flächen der Ledigen ab. Der größte Teil des Kernes besteht aus den Verheirateten beiderlei Geschlechts; der nach oben hin breiter werdende weiße Spalt stellt die Verwitwungen dar, deren Stärke auf der Frauenseite besonders in höheren Altersstufen die der Männerseite erheblich übertrifft. Die Verwitweten schließen wiederum beiderseits der Mittelachse die kaum wahrnehmbaren Flächen der Geschiedenen ein; diese weisen gleichfalls auf der Frauenseite, etwa zwischen den Altersstufen 35 und 45, eine stärkere Verdickung auf. Nach der Fortschreibungsmethode der Stadt Halle entsprechen die Haushaltungen der Zahl der Ehepaare, der Verwitweten und der weiblichen Geschiedenen. Es wäre also die Fläche der männlichen und weiblichen Verheirateten zu 50 %, der weiße Spalt der Verwitweten sowie der weiblichen Geschiedenen zu 100 % und die Fläche der männlichen Geschiedenen zu 0 % in Ansatz zu bringen, wollte man durch exakte Flächenberechnung die Zahl der durch die Haushaltungsbildner gebildeten Haushaltungen darstellen. Diese exakte Berechnung erfaßt aber nicht die Zahl der wirklich vorhandenen Haushaltungen. Die Haushaltungsbildner mit geringer haushaltungsbildender Kraft sind aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen hauptsächlich unter den jüngeren Ehepaaren und den höheren Altersstufen der verwitweten Männer und Frauen und der geschiedenen Frauen zu suchen. Die jüngeren Ehepaare brauchen noch keine eigene Wohnung, solange sie kinderlos sind, haben auch besonders während des zur Zeit herrschenden Wohnungsmangels noch nicht die finanzielle und rechtliche Möglichkeit, sich eine Wohnung zu verschaffen. Soziale Funktion der verwitweten Frauen andererseits, die über Wohnungen mit möblierten Zimmern verfügen, ist es von jeher gewesen, Einzelmieteter, jetzt auch in zunehmendem Maße jugendliche Ehepaare, aufzunehmen, die zur Bildung einer Einzel- oder Familienhaushaltung noch nicht in der Lage sind. Eine gewogene Flächenberechnung der Haushaltungsbildner müßte dies dadurch zum Ausdruck bringen, daß das prozentuale Gewicht der Flächen der Verheirateten unter 30 Jahren, der verwitweten Männer und Frauen und der geschiedenen Frauen des Wohnkernalters sowie sämtlicher über 60 Jahre alten Haushaltungsbildner entsprechend entlastet würde. Man könnte versuchtheitweise die

Verheirateten unter 30 Jahren mit 45 %, die über 60 Jahren mit 35 %, die übrigen Verheirateten mit 50 %, die verwitweten und geschiedenen Haushaltungsbildner mit 80 % in Rechnung stellen, müßte gleichzeitig aber etwa 10—30 % der Ledigen mit berücksichtigen. Das Wohnkernalter drückt dagegen an Stelle einer derartigen Verwicklung die Zahl der vorhandenen Haushaltungen wesentlich einfacher durch die Altersstufen 30—60 aus, die um die induktiv gewonnenen Haushaltungsquotienten reduziert werden. Von den Haushaltungsbildnern liegt zahlenmäßig etwa ein Drittel außerhalb der Altersstufen 30—60. Unterstellt man, daß die haushaltbildende Kraft der über 60 Jahre alten Haushaltungsbildner bei Überwiegen der verwitweten Frauen mehr geschwächt wird als die haushaltbildende Kraft der Haushaltungsbildner unter 30 Jahren, so kann man annehmen, daß von diesem Drittel etwa gleichviel tatsächlich vorhandene Haushaltungen über und unter den Altersstufen 30 bis 60 liegen, der gewogene Schwerpunkt der Haushaltungsbildner also mit dem Schwerpunkt der Haushaltungsbildner innerhalb des Wohnkernalters annähernd zusammenfällt. Die in Abb. 3 und 4 graphisch ermittelten Schwerpunkte des einjährigen Altersaufbaues des Landes Preußen und der preußischen Stadt- und Landgemeinden in 1925 bestätigen diese Annahme.

Der örtliche Vergleich der Lebensbäume der Abb. 1 zeigt bei den fünf preußischen Großstädten in 1925 annähernd die gleichen Flächenbeziehungen der gesamten Haushaltungsbildner zu denen des Wohnkernalters und zum Wohnkernalter selbst. Kleine Differenzen der Haushaltungsbildner unter 30 Jahren durch frühere oder spätere Eheschließungen und der über 60 Jahren durch verschiedene starke Be-

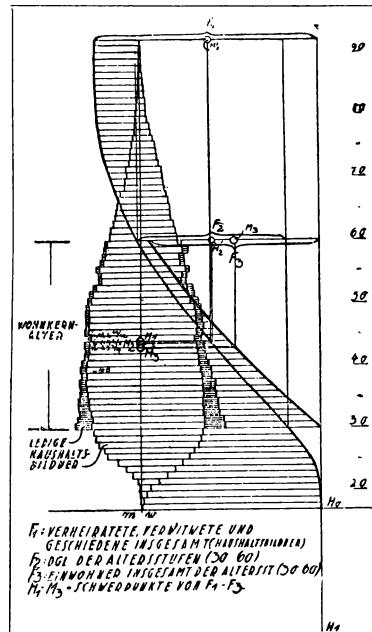


Abb. 3. Schwerpunkte der Altersstufen (30–60) und der Haushaltsbildner im Freistaat Preußen in 1925.

sezung der Altersstufen können als unerheblich vernachlässigt werden. Die Ermittlung der Schwerpunkte für die Wohnkernalter der Stadtgemeinden und Landgemeinden Preußens in Abb. 4 erbringt dabei den Nachweis, daß sich auch in extrem entgegengesetzt gelagerten Fällen eines dauernd starken Wanderungsgewinnes der Stadtgemeinden und Wanderungsverlustes der Landgemeinden die Schwerpunktlagen der Wohnkernalter nur wenig verschoben haben. (Schwerpunkt der Stadtgemeinden bei  $42\frac{3}{4}$ , der Landgemeinden bei  $44\frac{1}{3}$  Jahren.)

Der zeitliche Vergleich der Veränderungen der Lebensräume innerhalb der Jahre 1895—1925 zeigt weiter, daß die Lagerung der Haushaltungsbilder im Verhältnis zum Wohnkernalter von den starken Veränderungen der übrigen Altersstufen insbesondere in der Kriegs- und Nachkriegszeit fast unberührt geblieben ist. Unverkennbar ist allerdings eine stärkere Besetzung der über 60 Jahre alten Haushaltungsbildner in Städten mit stärkerem Wanderungsgewinn wie Essen und Halle oder längerer Lebenserhaltung wie Barmen seit 1910. Der Schwerpunkt der Haushaltungsbildner wird hierdurch etwas nach oben verlagert.

Tabelle III.

In Preußen und den fünf Großstädten entfallen an Haushaltungsbildnern auf die Altersstufen in v. J.:

	Preußen		Barmen		Essen		Halle		Hannover		Köln	
	1910	1925	1910	1925	1910	1925	1910	1925	1910	1925	1910	1925
0—30	15,1	14,6	17,3	13,4	21,0	17,1	16,9	15,6	15,4	13,7	18,0	15,4
30—60	68,4	67,6	68,8	70,0	69,4	71,3	68,6	67,3	70,6	70,6	70,3	70,9
über 60	16,5	17,8	13,9	16,6	9,6	11,1	14,5	17,1	14,0	15,7	10,7	13,7

Die Haushaltungsbildner haben sich durchweg nach oben verlagert; die Anteilsziffern des Wohnkernalters dagegen schwanken nur geringfügig infolge früherer Wanderbewegungen. Im Wohnkernalter bleiben die Meßziffern der Haushaltungsbildner annähernd gleich und nehmen infolgedessen 1925 in den Altersstufen über 60 Jahre alt um den entsprechenden Betrag zu, um den sie sich unter 30 Jahren vermindert. In einer verstärkten Haushaltungsbildung braucht sich die verstärkte Besetzung der Haushaltungsbildner über 60 Jahre alt gleichwohl nicht zu äußern, da bis auf weiteres deren wirtschaftliche Kraft zurückgegangen ist, was vermehrte Zusammenlegung mit anderen Haushaltungen zur Folge hat. Wesentlich ist, daß die Schwerpunkt-

lage des Wohnkernalters zeitlich und örtlich annähernd gleich liegt. Damit ist nachgewiesen, daß die dynamischen Bewegungen der Haushaltungsbildung auf der einen und des Wohnkernalters 30—60 auf der anderen Seite innerhalb des letzten Menschenalters gleichartig verlaufen sind. Es ist daher zulässig, auch für Schätzungen des zu-

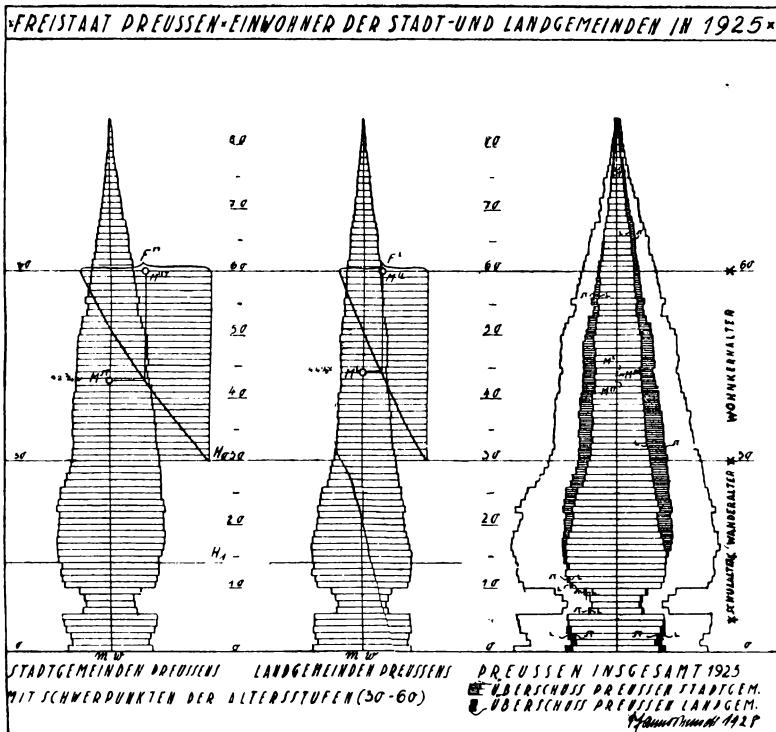


Abb. 4. Vergleich und Schwerpunktsberechnungen von Einwohnern der Stadt- und Landgemeinden des Freistaates Preußen in 1925.

künftigen Wohnungsbedarfs das gleiche Wohnkernalter zugrunde zu legen, solange nicht außerordentliche Änderungen der Bevölkerungsbewegung die Schwerpunktllage der Haushaltungsbildner entscheidend verändern. Damit werden die Schätzungen des objektiven Wohnungsbedarfs aus dem vorhandenen Altersaufbau auf 30 Jahre hinaus möglich. Beispielsweise werden berechnet unter Zugrundelegung der örtlich zu erwartenden Sterblichkeiten und Wanderungsgewinne die Haushaltungen in 1935, 1945 und 1955 aus den Altersstufen

20—50, 10—40 und 0—30 der Volkszählung 1925. Erst nach 1955 tritt die Geburtlichkeit für die Schätzung der Lebendgeburten nach 1925 als neue Unbekannte hinzu.

Während der Drucklegung dieser Zeilen erscheint in der Veröffentlichung über „Das Wohnungswoesen der Stadt Frankfurt a. M., herausgegeben im Auftrag des Magistrats aus Anlaß der diesjährigen Tagung für Wohnungswoesen vom Hochbauamt und Wirtschaftsam“ im Juni 1930 ein Beitrag

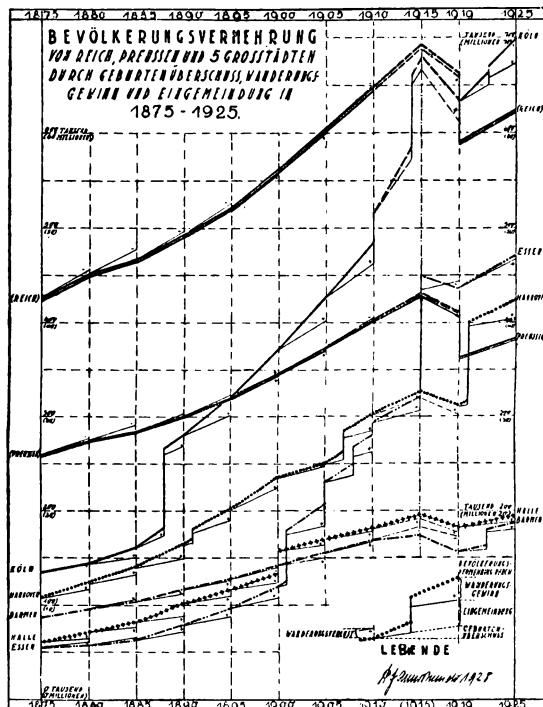


Abb. 5.

von Stadtrat Dr. Müller „Wie lange noch Wohnungsnot?“ mit Schätzungen nach einem ähnlichen Verfahren. Auch hier werden die Altersstufen 0—30 als für den Wohnungsbedarf belanglos vernachlässigt und der Fehlbedarf 1925 sowie der Zuwachsbedarf 1925—1955 aus der Bewegung der Altersstufen 30—100 berechnet, nachdem ähnlich wie beim Wohnkernalter für die Jahre 1900, 1905 und 1910 ein fast gleiches Verhältnis dieser Altersstufen zur Zahl der Wohnungen festgestellt worden ist. Auf dieser richtigen Grundlage wird für Frankfurt a. M. ein Zuwachsbedarf berechnet, der bis 1935 stark zunimmt, von 1935—1945 fast gleich bleibt, um dann nach 1945 stark zu sinken. Diese Bewegung entspricht der unten berechneten Bewegung von

Städten wie Hannover und Köln ohne Zuwanderung bei starker örtlicher Sterblichkeit. Nach dem Vorhergehenden ist eine Berechnung des Fehlbedarfs aus den Altersstufen 30—100 ebenso einwandfrei wie aus den Altersstufen 30—60. Dasselbe gilt für die Berechnung des Zuwachsbedarfs mit der Einschränkung, daß die Einbeziehung der Altersstufen 60—100 die Rechnung mit mehr Zahlen beschwert, ohne bei den starken Veränderungen der Sterblichkeit und des subjektiven Wohnungsbedarfs dieser Altersstufen eine größere Gewähr für Genaugkeit zu bieten.

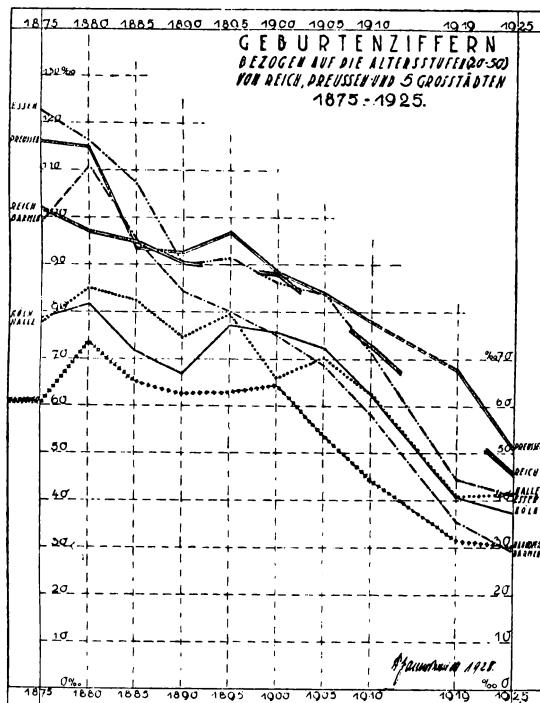


Abb. 6.

Bei einer Bemessung des Wohnungsbedarfs aus dem Wohnernalter bedürfen zunächst Geburtlichkeit, Sterblichkeit und Wanderungsbewegung einer örtlich vergleichenden Betrachtung.

Die allgemeine Geburtlichkeit wird als Quotient der Geburten und der Einwohner insgesamt berechnet. Daß sie bei den oben erwähnten Wandlungen des Altersaufbaues kein richtiges Bild der tatsächlichen Geburtlichkeit geben kann, wurde bereits oben erwähnt. Die speziellen Geburtlichkeitsziffern, die getrennt für verheiratete und unverheiratete Schriften 177, II.

Frauen erhoben werden, können nicht unmittelbar auf die Altersstufen bezogen werden, aus deren Bewegung die Wohnkernalter berechnet werden. Sie werden daher durch spezifische Meßziffern ersehen, die dem Anteil der Geburten an den Altersstufen 20—50 insgesamt entsprechen. Abb. 6 veranschaulicht die verschiedene spezifische Geburtlichkeit in 1875—1925 von Reich, Preußen und den fünf Großstädten, die von 1875—1925 erheblich stärker gesunken ist als die allgemeine Geburtenziffer. Es sanken in 1925 gegenüber 100 % des Jahres 1875 auf:

Tabelle IV.

in	a) die allgemeine Geburtenziffer, bezogen auf die Einwohner insgesamt	b) die spezifische Geburtenziffer, bezogen auf das Geburtsterialter von (20—50) Jahren
	%	%
Preußen . . . . .	50,2	43,8
Worms . . . . .	39,3	32,6
Essen . . . . .	41,3	33,4
Halle . . . . .	68,4	53,6
Hannover . . . . .	54,0	52,6
Köln . . . . .	56,0	53,1

Die Sterblichkeit (Abb. 1 rechts) ist in den Vergleichsjahren 1910 und 1925 gegenüber 1905 insbesondere im Säuglings- und Kindesalter gesenkt worden. Auch die zunehmende Besetzung der Haushaltungsbildner über 60 Jahren ist nicht nur auf den Schwund der niederen Altersstufen infolge sinkender Geburtlichkeit, sondern gleichzeitig auf längere Lebenshaltung der älteren Jahrgänge zurückzuführen. Daneben fallen starke örtliche Verschiedenheiten der Altersbeziffern auf. 1925 starben von 1000 Einwohnern der Altersstufen 0—5 und 50—60 in:

(Siehe Tabelle V S. 403.)

Worms zeigt infolge gesunder Berglage die geringsten, Köln die größten Sterblichkeitsziffern, Halle die größte Säuglingssterblichkeit auch nach Abzug der ortsfremden Gestorbenen. Die örtlichen Unterschiede von Geburtlichkeit und Sterblichkeit infolge besonderer Einflüsse von Klima, Hygiene, wirtschaftlicher und politischer Lage sind so erheblich, daß sie bei der örtlichen Bemessung des Wohnungsbedarfs aus dem Altersaufbau für jede Großstadt oder größere Gemeindegruppe getrennt ermittelt werden müssen.

Gegen den Versuch einer örtlichen Bemessung des Zuwachsbedarfs wird bisher in der Haupttheorie der Einwand erhoben, daß sich die ört-

Tabelle V.

Geschlecht	Aller	Reich	Preußen	Barmen	Essen	Halle mit (u. ohne) Dienstfremden	Hannover	Köln
männliches . . . . .	0—1	115,4	121,7	85,7	118,1	163,6 (132,4)	114,7	123,1
	1—5	7,4	7,7	5,9	8,1	11,7 (8,2)	7,4	8,7
	50—55	12,2	12,3	8,9	12,7	16,5 (11,6)	13,4	13,4
	55—60	18,3	18,2	16,1	19,4	24,3 (17,0)	17,7	21,2
weibliches . . . . .	0—1	93,9	97,9	59,9	98,7	135,4 (100,5)	84,4	100,2
	1—5	6,8	7,0	5,5	7,3	10,4 (7,7)	5,7	8,1
	50—55	10,3	10,1	8,5	18,9	14,2 (10,5)	11,2	10,6
	55—60	15,1	14,8	13,3	14,0	18,2 (13,4)	15,5	15,2

lichen Wanderungsbewegungen nicht voraussehen ließen. Abb. 5 zeigt jedoch, daß der Wanderungsgewinn der Großstädte selten den Geburtenüberschuß übertroffen hat. (Außergewöhnliche Verhältnisse wie zum Beispiel in Berlin bleiben hier außer Betracht.) So lebhaft auch in Abb. 7 die Dynamik der Wanderungsbewegung verläuft, so schwankt deren Durchschnitt innerhalb längerer Zeiträume doch nur in ziemlich engen Grenzen. In Barmen heben sich bei einem jährlichen Durchschnitt von + 0,14 % Wanderungsgewinn und Wanderungsverlust fast gänzlich auf. Essen liegt mit durchschnittlich 0,85 % unter 1 %, Halle mit 1,29 %, Hannover mit 1,19 % und Köln mit 1,11 % zwischen 1 und 1,5 % Wanderungsgewinn je Jahr. Die zukünftigen Wanderungsbewegungen können demnach unter Annahme von Mindestsätzen und Höchstsätzen bemessen werden, deren Größe im einzelnen von den örtlichen Bevölkerungsverhältnissen und Standortbedingungen abhängt. Aus Abb. 8 erhellt, daß die Zuwanderung zum allergrößten Teil aus der ländlichen Bevölkerung der gleichen Provinz stammt. Nur Essen erhält starke Zuwanderungen aus den östlichen Provinzen, insbesondere aus Ostpreußen. Die Wanderungsgewinne sind dabei im Vergleich zur Stärke der Wanderungsbewegungen recht gering. Auch haben die Wanderungen nach dem Kriege infolge Beschränkung der Freizügigkeit durch Wohnungsmangel und schlechte wirtschaftliche Lage erheblich abgenommen. Die Männer wandern in allen Altersstufen

stärker als die Frauen. Die lebhafteste Wanderungsbewegung vollzieht sich unterhalb des Wohnkernalters in den Altersstufen 15—30, die als das Wanderkernalter bezeichnet werden können. Letzteres liegt also unterhalb des Wohnkernalters, das sich selbst bei stoßartigen Wanderungsbewegungen verhältnismäßig ruhig bewegt. Wanderungsgewinn und Wanderungsverlust verteilen sich dagegen als Bilanz der Wanderungsbewegungen ziemlich gleichmäßig auf alle Altersstufen und können bei der Bemessung des örtlichen Zuwachsbedarfs in gleicher prozentualer Höhe auf diese verteilt werden.

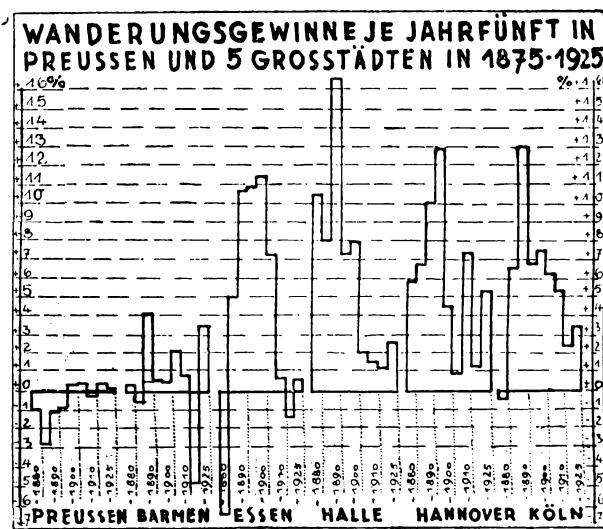


Abb. 7.

Eine klare Bilanz der gesamten Binnenwanderung vom Land zur Stadt geben die Differenzflächen zwischen der landlichen und städtischen Bevölkerung Preußens der Abb. 4. Der Lebensbaum der Landgemeinden setzt im Kindesalter 0—5 breiter an. Das Schulalter 5—15 ist etwa gleich stark besetzt. Im Wandleralter 15—30 vollzieht sich dann die Wanderungsbewegung vom Lande zur Stadt mit einer derartigen Wucht, daß auf 5520445 Einwohner des Wohnkernalters der Landgemeinden in 1925 8213828 Einwohner der Stadtgemeinden entfallen. Erst die längere Lebenserhaltung in den Landgemeinden und vielleicht auch Rückwanderung aus den Städten gleicht die Besetzung

der Altersstufen über dem Wohnkernalter wieder einander an. Weitere Schlüsse über den örtlichen und zeitlichen Verlauf der Wanderungsbewegung ermöglicht ein Vergleich der Abb. 1 und 4. Barmen erhält die stärkste Zuwanderung 15—25 Jahre alter Männer, Essen erhält die stärkste männliche Zuwanderung im Alter von 20—30 Jahren. Die Kriegsverluste der Männerseite sind in Halle im Gegensatz zu Essen durch Zuwanderung fast ausgeglichen worden. Halle erhält starke Zuwanderung im Schulalter und in den Altersstufen 15—25, die von höheren Schulen, Handel und Gewerbe aufgenommen wird. Auch Han-

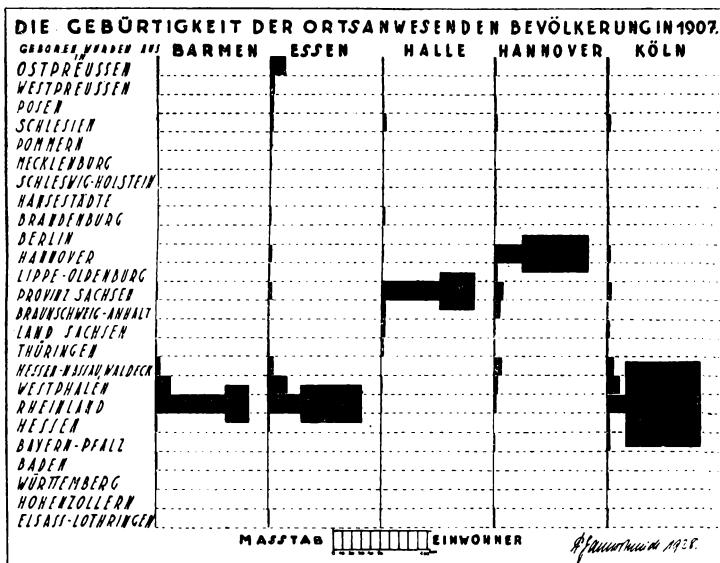


Abb. 8.

nover zeigt als Militär- und Studentenstadt 1895 noch einen starken Wanderungsgewinn der 20—25jährigen Männer, der später infolge wachsender weiblicher Zuwanderung der Altersstufen 15—25 sinkt und 1925 fast abgeglichen wird. Köln zeigt etwa die gleiche Struktur wie Hannover bei noch stärkerer Besetzung der weiblichen Altersstufen. Allgemein überwiegen Frauen in den Industrien der Nahrungs- und Genussmittel, in der Textil- und Bekleidungsindustrie und in Handel, Gast- und Schankgewerbe.

Abb. 5 und 9 links zeigen in Ergänzung der Wanderungsbilanz der Abb. 4 die Bevölkerungsvermehrung von Reich und Preußen in

ihrem Zusammenhang mit dem Wachstum der Großstädte. An die Stelle überseeischen Wanderungsverlustes treten nach 1890 Wanderungsgewinne, als die aufblühenden großstädtischen Gewerbe die überzählige Landbevölkerung aufnehmen können. Erst die wirtschaftliche Depression nach 1905 hat wieder eine geringe Auswanderung zur Folge. In der Kriegs- und Nachkriegszeit bleiben die Handelsstädte Halle, Hannover und Köln von plötzlichen Konjunkturschwankungen verschont, während die Textilstadt Barmen vor dem Kriege, die Eisenhohlestadt Essen nach dem Kriege starke konjunkturelle Wanderungsverluste erleiden. Den engen Zusammenhang zwischen dem Wachstum der Gesamtbevölkerung auf der einen und dem Wanderungsgewinn und Geburtenrückgang der Großstädte auf der anderen Seite zeigt eine Gegenüberstellung der Abb. 5 und 6. Bei Vernachlässigung aller Einzelheiten der linearen Bewegungen entsteht hier der Gesamteindruck, daß der Geburtenrückgang der letzten 50 Jahre bei der gleichzeitig eintretenden Verlängerung der Lebenserhaltung den einzigen möglichen Ausgleich darstellte, um das stürmische Wachstum der Städte nicht allzu schnell und überstürzt werden zu lassen.

Nach Darstellung der Einwirkungen von Geburtlichkeit, Sterblichkeit und Wanderung auf die Bevölkerungsbewegung können die Gründe übereinstimmender und abweichender Bewegungen der Meßziffern der Haushaltungsbildner und der Haushaltungs- und Wohnungsquotienten des Wohnkernalters in Abb. 2 abschließend untersucht werden, um an den abweichenden Bewegungen der Kurven etwaige Fehlerquellen beider Methoden zur Bemessung des örtlichen Wohnungsbedarfs kennenzulernen.

Bei Barmen liegen beide Kurven hoch. Die Meßziffern der Haushaltungsbildner liegen am höchsten und schwanken nur wenig. Zwei kleine Spitzen liegen in 1900 und 1910, während die Spitzen der Haushaltungs- und Wohnungsquotienten in 1905 liegen. Die allgemeine Höhenlage der Kurven ist in zwei Eigenarten der Textilstädte begründet. Der Überschuß an ledigen Frauen ist hier auf die zahlreichen Textilarbeiterinnen zurückzuführen, die in besonderen Typen von Einzimmerwohnungen Einzelhaushaltungen führen<sup>12</sup>. Gleichzeitig wird die Haushaltungsbildung der Textilstädte nach dem Kriege allgemein durch erhebliche Wanderungsverluste und den damit verbundenen ge-

---

<sup>12</sup> Statistische Korrespondenz Nr. 32. 1927.

ringeren Wohnungsmangel begünstigt<sup>13</sup>. Die beiden Höhepunkte der Meßziffern in 1900 und 1910 sind in einem besonders günstigen Wohnungsangebot infolge schwächerer Zuwanderungen in 1895—1900 und 1905—1910 begründet, die mit den allgemeinen Wirtschaftskrisen der Jahre 1894/95 und 1907/08 in Verbindung stehen. Die Haushaltungsbildung 1925 wird dadurch gehemmt, daß der Wohnungsbedarf der vermehrten Zahl von Haushaltungen nicht gedeckt werden kann. Die Kurve des Haushaltungssquotienten folgt der Bewegung der Meßziffern der Haushaltungsbildner mit Ausnahme der Spize bei 1905. Hier liegt

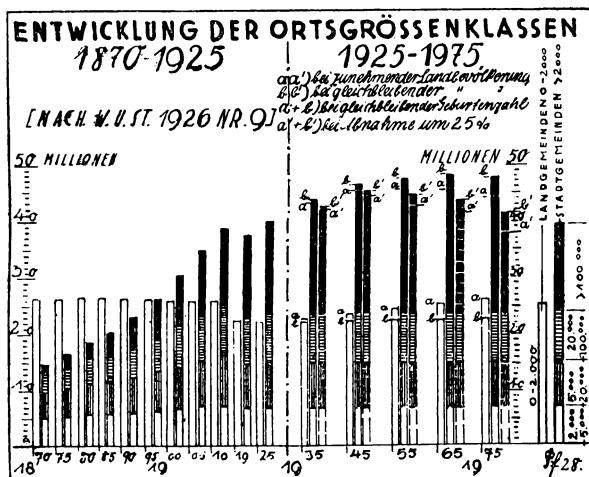


Abb. 9.

eine ungewöhnliche starke Besetzung der um 1845 geborenen und innerhalb der Volkszählungsperiode 1861—1864 zugewanderten Jahrgänge vor, die den Schwerpunkt der Haushaltungsbildner vorübergehend in höhere Altersstufen heben<sup>14</sup>. Der starke Abfall des Haushaltungssquotienten von 1905—1910 ist zum Teil in der geringeren Zuwanderung nach 1867, zum Teil in wirtschaftlicher Depression begründet.

Meßziffern und Haushaltungssquotienten von Essen liegen niedrig, da der Überschuß lediger Männer nicht haushaltungsbildend wirkt. Wohnungsmangel infolge starker Zuwanderung drückt in 1905 die Kurven der Haushaltungssquotienten, die die Ledigen des Wohnfern-

<sup>13</sup> W. u. St. Nr. 7. 1927. S. 31.

<sup>14</sup> Beiträge St. St. Barmen. Heft 4, S. 3.

alters mit enthalten, stärker als die Meßziffern der Haushaltungsbildner. Die Verminderung der Haushaltungsbildung in 1910—1925 ist nicht so stark wie in anderen Städten, da starke Abwanderung in 1915—1919 den Wohnungsmarkt entlastet und die Haushaltungsbildung begünstigt.

Die Meßziffern der Haushaltungsbildner von Halle liegen tief, da starke Zuwanderung den Wohnungsmarkt dauernd belastet und die Haushaltungsbildung durch Wohnungsmangel gehemmt wird. Die Haushaltungskoeffizienten des Wohnkernalters liegen gleichwohl infolge starker Eheschließungen der zuzwandernden gewerblichen Arbeiter und geringen Anteils der Ledigen am Wohnkernalter hoch. Der Absall in 1905—1910 als Folge wirtschaftlicher Depression wird durch Entlastung des Wohnungsmarktes infolge vermehrter Erstellung von Kleinwohnungen gemildert. 1925 hemmt der Wohnungsmangel von neuem die Haushaltungsbildung.

In Hannover zeigen beide Kurven im Gegensatz zu anderen Städten ein Tief in 1905, das in Verbindung mit dem starken Rückgang des Wanderungsgewinnes in Abb. 5 und 7 im Gegensatz zu den anderen Städten auf örtliche Depression schließen lässt<sup>15</sup>.

Die Höhe der Meßziffern in Köln erklärt sich aus der großen Anzahl Lediger, insbesondere lediger Frauen, der Handelsstädte und den von ihnen gebildeten Einzelhaushaltungen. (Bei dem strukturell verwandtem Hannover tritt dieser Anteil infolge der größeren Anzahl großräumiger Wohnungen weniger in Erscheinung.) Das auffallende Emporschneiden der Meßziffer in 1905 ist wohl durch gute Wirtschaftslage zu erklären. Seit 1905 gleicht der Verlauf der Kurven den anderer Städte.

Der Vergleich beider Schätzungsmethoden führt zu dem Ergebnis, daß die Spitze in Barmen um 1905 der einzige Fall ist, wo die Bewegung beider Kurven infolge Ausschaltung der über 60 Jahre alten Haushaltungsbildner aus dem Wohnkernalter auseinanderfällt und damit eine Fehlerquelle des Wohnkernalters in Erscheinung tritt. Die verschiedenen Höhenlagen der Meßziffern der Haushaltungsbildner weisen auf Fehlerquellen der letzteren Methode hin, die in der Ausschaltung der Ledigen als Haushaltungsbildner und in der mangelnden Gewichtung der haushaltungsbildenden Kraft der Ledigen selbst liegen.

<sup>15</sup> St. J. d. St. Hannover, Heft 1. Ausg. 1914. S. 15.

Hiervon abgesehen zeigen beide Methoden die dynamische Bewegung der Haushaltungsbildung gleich zuverlässig und genau an. Bei starken Schwerpunktsverlagerungen der Haushaltungsbildner könnten auch die Altersstufen 25—60 oder 30—65 als Wohnkernalter gewählt werden. Bei dem gegensätzlichen Altersaufbau der preußischen Land- und Stadtgemeinden ist das jedoch nicht erforderlich, so daß die Begrenzung durch die Altersjahre 30 und 60 der Struktur der Bevölkerung im letzten Menschenalter entspricht und auch für die Folgezeit zutreffend bleiben wird, solange nicht eine ganz außerordentliche Verlängerung der Lebenserhaltung die Wahl eines neuen Wohnkernalters an Stelle der Jahre 30—60 notwendig machen sollte.

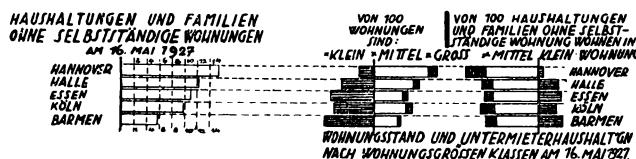


Abb. 10. Anteil der Klein-, Mittel- und Großwohnungen von fünf Großstädten und deren Belegung durch Haushaltungen und Familien ohne selbstständige Wohnungen in 1925.

Da Schätzungen aus dem Wohnkernalter nicht nur für einzelne Großstädte, sondern für die verschiedensten Gebietsteile durchgeführt werden müssen, ist vor Eintritt in die Schätzungen selbst eine örtliche Verbreiterung der Untersuchung der Grenzen des Haushaltungsquotienten und damit der örtlichen Intensität von Haushaltungsbildung und Wohnungsbedarf erforderlich. Abb. 11 stellt hierzu die Haushaltungsquotienten von 59 Städten und dem Land Preußen am 16. Juni 1925 zusammen. Die Quotienten werden für die Haushaltungen einschließlich der Einzelhaushaltungen (Bruttoquotient) und abzüglich der Einzelhaushaltungen (Nettoquotient) berechnet. Die Nettoquotienten umfassen außer dem Wohnkernalter der Familienhaushaltungen auch das Wohnkernalter der Gasthäuser und Anstalten, das statistisch nicht ausgesondert werden kann. Die Grenzen der Haushaltungsquotienten liegen weit auseinander (Bruttoquotient und Nettoquotient bei Frankfurt a. M. 62,0 und 59,0 und bei Calbe 82,4 und 73,0 %). Die Bruttoquotienten schwanken stärker als die Nettoquotienten, da die Bildung der Einzelhaushaltungen stärker von örtlichen Bedingungen abhängt.

Tab. VI stellt zunächst den Zusammenhang zwischen Wohnungsgrößen, Zahl der Einzelhaushaltungen und weiteren Familien und der aufgenommenen Einzelpersonen her (vgl. auch Abb. 10):

Städte	Auf 100 Einwohner der Altersstufen 30—60 entfielen nach den städtischen Wohnungszählungen im Mai 1925				Von 100 Wohnungen waren nach der Reichswohnungszählung 1927 <sup>16</sup>		
	Familien- haus- haltungen (Netto- Quotient)	+ über — unter	weitere Durch- schnitt	Zahl der auf- genommenen Einzelpersonen (Zimmerherren, Schlafgänger)	Klein- wohnungen mit	Mittel- wohnungen mit	Groß- wohnungen mit
		1—3			1—3	4—6	über 6
Berlin . . .	61,8	— 1,7	2,8	5,47	69,4	25,5	5,1
Köln . . .	62,4	— 1,1	+ 1,1	3,21	50,5	41,1	8,4
Breslau . . .	63,2	— 0,3	1,2	3,96	67,0	28,2	4,8
Essen . . .	64,5	+ 1,0		1,90	56,1	37,8	6,1
Frankfurt/M.	59,0	— 4,5	1,0	4,85	31,7	55,2	13,1
Hannover . . .	63,8	+ 0,3	3,5	4,25	17,4	70,5	12,1
Magdeburg . . .	65,9	+ 2,4		2,65	48,5	45,5	6,0
Duisburg . . .	65,1	+ 1,6		2,85	50,1	42,5	7,4
Stettin . . .	65,3	+ 1,8	1,7	3,40	62,3	33,3	4,5
Kiel . . .	63,7	+ 0,2	1,7	3,29	50,4	44,5	5,1
Barmen . . .	64,2	+ 0,7		1,67	63,1	31,4	5,5
Kassel . . .	63,8	+ 0,3		3,03	32,0	58,9	9,1
Aachen . . .	63,2	— 0,3		2,06	56,9	33,9	9,2
Krefeld . . .	64,2	+ 0,7		1,25	41,6	48,7	9,7
Halle . . .	66,8	+ 3,3	2,0	4,38	43,7	48,5	7,8

Die Handels- und Verkehrsstädte Frankfurt a. M., Berlin, Köln, Breslau und Aachen haben hier kleinste Nettoquotienten und die meisten großräumigen Wohnungen zur Aufnahme der Durchreisenden, der Schüler, Studenten und der Ledigen, die in Handel und Gewerbe tätig sind. Hier bilden sich auch besonders viel weitere Familien. — Die Nettoquotienten benachbarter Orte schwanken in Abb. 11 innerhalb geringer Grenzen. Die Bruttoquotienten der verschiedenen Städtegruppen zeigen dagegen besonders charakteristische Unterschiede der gewerblichen Struktur.

Die Einzelhaushaltungen der Textilstädte sind hier infolge des Frauenüberschusses stark entwickelt, bei dem Männerüberschuß der Eisenkohlenstädte gering. Die Bergbaustädte weisen stärkste Bildung von Familienhaushaltungen und geringste Zahl von Einzelhaushaltungen auf. Buer (Nr. 18), Wetzlar (Nr. 49), Aschersleben (Nr. 39),

<sup>16</sup> W. u. St. Nr. 3. 1928.

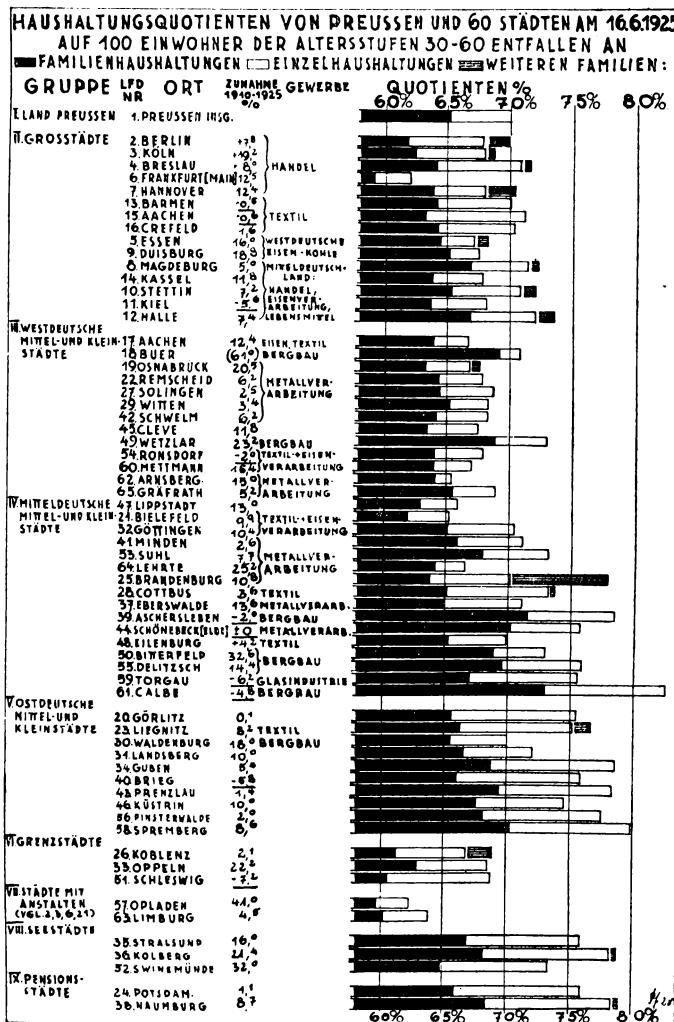


Abb. 11.

Suhl (Nr. 53), Calbe (Nr. 61) liegen um 5—6 % über dem Mittel. Die Erscheinung ist in starker Zuwanderung der Haushaltungsbildner, starker Zahl der Eheschließungen, vielleicht auch bevorzugter Erstellung von Bergmannswohnungen begründet. Wanderungsverluste entlasten den Wohnungsmarkt und fördern im allgemeinen die Bildung von Haushaltungen, insbesondere von Einzelhaushaltungen. Die stärksten

Haushaltungsquotienten zeigen Calbe (Nr. 61), und Aschersleben (Nr. 39) bei Wanderungsverlusten von — 4,8 und — 2,0 %, wo Bergbaubewölkerung und rückgängige Konjunktur zusammentreffen. Die Ledigen wandern aus, die Haushaltungsbildner bleiben zurück und dehnen sich in dem reichlicher verfügbaren Wohnraum aus, werden dafür zum Teil aber gezwungen, außerhalb Arbeit zu suchen. In Orten anderer zur Zeit rückgängiger Gewerbe, wie in Schönebeck a. E. (Nr. 44), liegen die Dinge ähnlich. Seit 1910 hat hier die Einwohnerzahl nicht zugenommen. Wanderungsgewinne vermindern zunächst die Haushaltungsbildung, indem sie Wohnungsmangel erzeugen, und vermehren sie später, wenn die zugewanderten Arbeiter heiraten und nach Bereitstellung von Wohnungen Haushaltungen bilden. Ob Wohnungsmangel die Haushaltungsbildung mehr senkt, als verstärkte Eheschließungen sie heben, hängt zum Teil von der größeren Anspruchslosigkeit der Arbeiter ab. Die Feindbesatzung in Koblenz (Nr. 26), wirtschaftliche Hemmungen und Wohnungsnot infolge des Zustroms von Flüchtlingen in Oppeln (Nr. 33) und bedrängte Wirtschaftslage in Schleswig (Nr. 51) machen sich als politische Einwirkungen auf die Haushaltungsbildung geltend. Besonders geartet sind die Haushaltungsquotienten von Orten mit einer größeren Bevölkerung in Gaststätten und Anstalten, die den Haushaltungsquotienten senkt wie in Limburg (Nr. 63) und Opladen (Nr. 57), sowie von Bade- und Pensionärsstädtchen, wo zahlreiche Haushaltungen zur Aufnahme von Badegästen und von Haushaltungsbildnern über 60 Jahre alt den Haushaltungsquotienten vergrößern.

Der geographischen Lage nach steigen die Haushaltungsquotienten von West nach Ost. Bereits in Mitteldeutschland (Halle Nr. 12 und Bitterfeld Nr. 21) ist die stärkere Haushaltungsbildung bei gleichzeitiger Abnahme der Wohnungsgrößen zu erkennen. Gründe hierfür sind das nach Osten zu sinkende Lohngefäß auf der einen Seite, steigende Baukosten infolge der Notwendigkeit stärkeren Wärmeschutzes auf der anderen Seite. Gleichzeitig wächst die Haushaltungsbildung mit abnehmender Ortsgröße. Die Durchschnitte der Netto- und Bruttoquotienten betragen nach Tab. VII (siehe S. 413):

Ob in Kleinstädten und Landgemeinden unter 10000 Einwohnern die Haushaltungsbildung unter den Landesdurchschnitt sinkt, kann allgemein in Ermangelung statistischer Unterlagen nicht ausgesagt werden, ist aber nur zum Teil wahrscheinlich. Die vergleichende Unter-

Tabelle VII.

Ortsgröße	Netto-Quotient	Brutto-Quotient	Differenzanteil der Einzelhaushaltungen, Anstalten und Gaststätten
In 15 Großstädten über 100 000 Einwohner . . . . .	63,8	68,9	5,1
In 12 Mittelstädten von 50 000 bis 100 000 Einwohner . . . . .	64,0	70,2	6,2
In 17 Mittelstädten von 50 000 bis 20 000 Einwohner . . . . .	66,7	73,3	6,6
In 20 Kleinstädten von 10 000 bis 20 000 Einwohner . . . . .	66,0	71,5	5,5
Im Land Preußen. . . . .	65,5	70,0	4,5

suchung der Haushaltungsquotienten führt mithin zu dem Ergebnis, daß sich letztere zu einer schnellen Sondierung der Struktur der örtlichen Wohnbevölkerung und der Intensität ihrer Haushaltungsbildung eignen und ihre örtliche Bewegung die örtliche Bemessung des Wohnungsbedarfs neben Geburtlichkeit, Sterblichkeit und Wanderungsgewinn maßgeblich beeinflußt.

#### 4. Die Bemessung des objektiven Wohnungsbedarfs von Reich, Preußen und fünf Großstädten.

Nach einem Überblick über die maßgebenden Faktoren treten wir nunmehr in die Bemessung des Wohnungsbedarfs ein und lassen dabei der örtlichen Bemessung des Wohnungsbedarfs der fünf preußischen Großstädte eine Bemessung des Bedarfs von Reich und später auch von Preußen vorausgehen, um die hier vorliegenden Schätzungen als Vergleichsmäßstäbe zu benutzen. Die folgenden Schätzungen des Fehlbedarfs in 1925 bedienen sich dreier verschiedener Verfahren im Anschluß an die erwähnte Denkschrift des Reichsarbeitsministers<sup>17</sup>.

##### Schätzung I aus dem Wohnkernalter.

Nach Tab. VIII hat sich das Wohnkernalter im Reich von 1910 bis 1925 um 3 997 000 Einwohner vermehrt, was bei einem Haushaltungsquotienten von 69,0 % in 1910 2 756 000 Haushaltungen entspricht. Wohnungen wurden erstellt: 1. 12. 1910 bis Ende 1913 = 575 000, 1914

<sup>17</sup> S. 39 ff. a. a. D.

Tabelle VIII. Berechnung des objektiven

		Reich	Barmen
Schätzung I	Eintwohner (30—60) am 16. 6. 25 desgl. am 1. 12. 10	22 577 000 18 580 000	74 787 — 55 510
	Zuwachs der Eintwohner (30—60) 1910—1925 . . . . .	3 997 000	19 277
	multipliziert mit Haushaltungs- quotient . . . . .	(Q 1910) $\times$ 69,0	(Q 1910) $\times$ 71,7
	Haushaltungszuwachs 1910—1925 Bewohnte Wohnungen am 16. 6. 25 desgl. am 1. 12. 10 . . . . .	2 756 000	13 700 50 399 — 39 665
	Wohnungszuwachs 1910—1925 .	— 1 785 000	— 10 734
	Objektiver Wohnungsbedarf . . .	971 000	2 966
Schätzung II	Borhandene Haushaltungen 16.6.25	—	52 335
	Borhandene Wohnungen 16. 6. 25	—	— 50 399
	Haushaltungsüberschuss 16. 6. 25 Dazu Leerwohnungsdifferenz (1925 bis 1910) . . . . .	807 000	1 936 491 — 254 + 237 (1927)
	und Zuschläge für Differenzen der Haushaltungsquotienten (rück- gängige Bildung von Haushal- tungen) . . . . .	(69,0 — 68,2) = 0,8% $\times$ 206 000 164 800	2 173 + (71,7 — 70,2) = 1,5% $\times$ 52 335 784
Schätzung III	Objektiver Wohnungsbedarf Mitte 1925 . . . . .	971 800	2 957
	Desgl. nach Schätzung von Städten und Reich . . . . .	1 000 000	rd. 3 000 <sup>1)</sup>
Kontrollen:	1. Haushaltungszuwachs: Bestand 16. 6. 1925 Desgl. 1. 12. 1910	15 308 000 12 806 000	52 335 — 39 784
	Zuwachs 1925—1910 Desgl. nach Schätzung I	2 502 000 2 756 000	13 551 — 18 700
	Differenz	— 254 000	— 149
	2. Wohnungszuwachs (1. 12. 1910 bis 16. 6. 1925): Bestand 16. 6. 1925 Desgl. 1. 12. 1910	?	50 399 — 39 665 10 734
	Wohnungszuwachs durch Bautätigkeit durch Leerwohnungen durch Eingemeindungen	1 515 000 + 270 000 —	4 031 + 237 + 5 008 9 276
	Differenz z. T. durch Bauten, die nicht zur Kenntnis der Bau- polizei gelangten . . . . .	—	+ 1 458

<sup>1)</sup> Schätzung des Wohnungsamts. <sup>2)</sup> Subjektiver Bedarf, vgl. Beiträge St. St.

## Wohnungsbedarfs Mitte 1925.

Effen	Halle	Hannover	Röln
174 715 — 89 879	76 959 — 60 634	176 856 — 107 449	281 863 — 178 074
85 836 (Q 1910) > 67,9	16 325 (Mittelwert) > 72,1	69 407 (Mittelwert) > 67,8	103 789 (Mittelwert) > 68,0
58 300 100 927 — 60 905	11 770 50 820 — 43 223	47 200 107 687 — 71 080	70 600 178 674 — 122 317
— 46 022	— 7 597	— 36 607	— 56 357
12 278	4 173	10 593	14 243
117 224 — 106 927	55 318 — 50 820	120 010 — 107 687	191 715 — 178 674
10 297 — 1 509 + 1 319 (1927)	4 498 559 — 131 + 428	12 323 1 265 — 101 + 1 164	13 041 2 870 — 54 + 2 816
1 616 + (67,9 — 67,1) = 0,8% > 117 224 + 938	4 926 + (72,0 — 72,1) = — 0,1% > 55 318 — 55	13 487 + (68,0 — 67,8) = 0,2% > 120 010 + 240	15 857 + (68,0 — 67,9) = 0,1% > 191 715 + 191
12 554	4 871	13 727	16 048
rd. 8 000	4 567 <sup>2)</sup> (berichtigt)	17 900 <sup>3)</sup> 19 731	11 000 (St. Amt) 13 500
117 224 — 61 068	55 318 — 43 266	120 010 — 71 426	191 715 — 119 268
56 156 — 58 300	12 052 — 11 770	48 584 — 47 200	72 447 — 70 600
— 2 144	+ 282	+ 1 384	+ 1 847
106 927 — 60 905	50 820 — 43 223	107 687 — 81 452	178 679 — 117 019
+ 1 319 + 26 800	+ 428 —	36 607 + 22 900	56 357 + 25 500 + 1 855
18 554 + 46 673	5 675 + 6 103	9 539 + 1 164	24 802 + 5 244
— 651	+ 1 494	+ 3 004	57 401 + 25 500 + 1 855
			— 1 044

Halle Nr. 34, S. 40. <sup>3)</sup> Vgl. Mitteilungen D. R. Nr. 8 II/1926, S. 15.

bis Ende 1918 = 190000, 1919 bis Mitte 1925 = 750000, dazu Zugang aus dem Leerwohnungsstand 1919 = 270000, insgesamt 1785000, mithin Haushaltungsüberschuß 971000.

Die 1910 vorhandenen 12806000 Haushaltungen hätten sich 1925 demnach um 2756000, auf 15662000 Haushaltungen erhöht, während das Statistische Reichsamt 15600000 bis 15660000 schätzt. Die Schätzungen stimmen überein.

### Schätzung II vermittels der Differenz zwischen Haushaltungen und Wohnungen.

An Haushaltungen wurden gezählt 1925 = 15398000 brutto (15308000 netto, dazu etwa 90000 nicht gezählte Haushaltungen nach Schätzung des Statistischen Reichsamts), 1910 = 12806000; der Haushaltungszugang 1910—1925 betrug demnach 2592000, der Wohnungszugang 1910 bis Mitte 1925, einschließlich des Leerwohnungsbestandes 1785000, der Haushaltungsüberschuß 1925 mithin 807000.

Bei Vergleich mit Schätzung I ist der Haushaltungsüberschuß um den Rückgang der Haushaltungsbildung, dargestellt durch die Differenz der Haushaltungsquotienten 1910 und 1925 (69,0—68,2) = 0,8 % von 20600000 Einwohnern des Wohnkernalters = 164800 Haushaltungen zu erhöhen. Der Rückgang kann wohl in erster Linie dem Wohnungsmangel zur Last gelegt werden. 1925 war demnach vorhanden ein Überschuß von 807000 Haushaltungen + 164800 = 971800. Schätzungen I und II stimmen demnach überein.

### Schätzung III nach verschiedenen Methoden des Statistischen Reichsamts.

Das Statistische Reichsamt schätzt den Haushaltungsüberschuß auf 1000000, die Differenz zwischen den Schätzungen I und III ist geringfügig.

Die geschätzten 15660000 Haushaltungen umfassen nach Angabe des Statistischen Reichsamts auch die weiteren Familien, die in den gezählten 15308000 Haushaltungen nicht enthalten sind. Von der Differenz 352000 Haushaltungen entfallen nach Angabe der gleichen Stelle 200000 auf verborgene Haushaltungen, auf nachträglich erfasste Haushaltungen 80000—90000, insgesamt rund 290000 Haushaltungen, so daß ein Rest von 62000 Haushaltungen noch aufzuklären ist. Nach dem oben festgestellten Rückgang der Haushaltungsbildung und Erhöhung der Zahl der weiteren Familien infolge Wohnungsmangels kann an-

genommen werden, daß sich die Zahl der weiteren Familien um diese 62000 vermehrt hat.

Tab. VIII bemisst weiter den objektiven Fehlbedarf (Haushaltungsüberschuß) der fünf preußischen Städte in 1925. Die Schätzungen I aus den Haushaltungsquotienten und II aus dem Überschuß der Haushaltungen über die Wohnungen in 1925 weisen Unterschiede auf, die durch Zuschläge für die benutzten Leerwohnungen und vermehrte oder verminderte Haushaltungsbildung ausgeglichen worden sind.

In Wärmen und Essen werden für 1925 die Haushaltungsquotienten von 1910 zugrunde gelegt. Die 1925 festgestellte Differenz des Haushaltungsüberschusses muß daher um die dem größeren Haushaltungsquotienten von 1910 entsprechende Zahl der Haushaltungen erhöht werden. Die Schätzungen I und II liegen nach diesem Ausgleich nahe beieinander. In Wärmen liegt auch die Schätzung III des städtischen Wohnungsamts gleich hoch, während Essen wesentlich geringer schätzt<sup>18</sup>.

In Halle liegt Schätzung I um 4173, Schätzung II um 4871 Haushaltungen, worin die Erhöhung des Wohnungsquotienten von 71,3% in 1910 auf 72,0% in 1925 durch vermehrte Eheschließungen gewerblicher Arbeiter oder auch Zunahme der Haushaltungsbildner infolge Zuwanderung und längerer Lebenserhaltung zum Ausdruck kommt. Schätzung I wäre danach um  $\frac{0,7}{72,1} \text{ von } \frac{43266 + 55318}{2}$  oder 49292 = 478 auf 4615 Haushaltungen zu erhöhen. Die Schätzung III der Stadt Halle liegt dazwischen mit 4567 Wohnungen. Sie stellt den durch Umfrage ermittelten subjektiven Wohnungsbedarf dar<sup>19</sup>.

Die Schätzungen von Hannover weisen die stärksten Differenzen auf. Die Schätzung I aus dem Wohnkernalter berechnet 10593 Haushaltungen. Die berichtigte Differenz zwischen vorhandenen Haushaltungen und Wohnungen beträgt 13727 Haushaltungen. Das Statistische Amt berechnet 17900 fehlende Wohnungen, eine Zahl, die sich durch Einsatz der berichtigten Zählungsergebnisse auf 19731 erhöht. Die Rechnung des Statistischen Amtes sei hier wörtlich wiederholt<sup>20</sup>:

Die Bautätigkeit hat bisher für folgende Haushaltungen, einschließlich der „verborgenen“, keine Wohnungen hergestellt: (Siehe Tabelle S. 418.)

Berechtigt dürfte als Höchstbetrag nur der Ertrag der 13487 fehlenden Wohnungen zu b) und d) sein.

Es erhellt aus Tab. VI und Abb. 10, daß die Unterteilung der übergrößen Wohnungen in Hannover für die Dauer des Wohnungsmangels als eine notwendige Maßnahme angesehen werden muß und ihr Ertrag

<sup>18</sup> Technisches Gemeindeblatt Nr. 16. 1926.

<sup>19</sup> Beiträge St. St. Halle Nr. 34. S. 40.

<sup>20</sup> Mitteilungen St. Hannover 6. N. N. F. Nr. 8 II. 1926.

	Oder nach endgültigem Ergebnis, berichtigt vom Verfasser
a) Für die Haushaltungen, die in „mietrechtlich und wohnungswirtschaftlich gesonderten Teilwohnungen“ untergebracht sind . . . . . = 4 200	4 200
b) Für die zweiten und dritten Haushaltungen in Wohnungen mit Doppelhaushaltungen . . . . = 10 279	12 323
c) Für die „verborgenen“ Haushaltungen . . . . = 2 000	2 044
d) Ferner sind die bei Kriegsbeginn vorhandenen 1397 leeren Wohnungen (sehr geringe Zahl für einen normalen Wohnungsmarkt) nicht erachtet . = 1 397	1 164
Zusammen rund 17 900	19 731

durch Wohnungsneubau vor Beendigung der Wohnungsnot nicht dringlich ist. Auch werden die Doppelhaushaltungen vorwiegend in größeren Wohnungen untergebracht sein. Die verborgenen Haushaltungen betragen nur 2044 von 120010 Haushaltungen oder 1,7% gegenüber 2,4% Durchschnitt der Großstädte, im Verhältnis zu den vorhandenen großräumigen Wohnungen gemessen ein recht geringer Satz, der dem Wohnungsbedarf nicht ohne weiteres zugerechnet werden kann. Es bleiben daher lediglich zu ersetzen die in Schätzung II berechneten 13727 Wohnungen.

Die Differenz der Schätzung I und II in Höhe von 3134 Wohnungen kann vielleicht in der Änderung der Begriffsbestimmungen von Haushaltung und Familie gesucht werden, der zufolge zahlreiche verborgene Familien der großräumigen Wohnungen der Zählung 1910 in 1925 als Haushaltungen gezählt wurden, wofür der niedrige Satz von 1,7% verborgener Familien in 1925 sprechen könnte. Nur eingehende örtliche Erhebungen über vorhandene Wohnungsgrößen und technisch einwandfreie oder bedenkliche Art des Zusammenrückens in Großwohnungen können hier den objektiven Wohnungsbedarf feststellen. Bemerkenswert ist, daß auch das Stadtbauamt den Fehlbedarf in 1926 mit nur 10000 Wohnungen, also etwa in Höhe von Schätzung I vermittels des Wohnungsquotienten, in Rechnung stellt.

In Köln wird der Haushaltungsüberschuß der Schätzung I aus dem Wohnkernalter auf 14243, der Schätzung II unter Berücksichtigung der Erhöhung des Haushaltungsquotienten um 0,1% auf 16048 geschäßt. Die Erhöhung des Wohnungsquotienten von 67,0% in 1910 auf 67,9 in 1925 steigert den Wohnungsbedarf um  $0,9 : 68,0 = 1,32\%$  von

$$\begin{array}{r}
 (191725 \\
 + 119268) \\
 \hline
 = 310993 : 2 = 155486,5
 \end{array}$$

oder um 2056 Wohnungen, die in Schätzung I nicht enthalten sind. Die Schätzungen stimmen daher annähernd überein. Durch statistische Fortschreibung wurden 13500 fehlende Wohnungen ermittelt.

Der Anhang zu Tabelle VIII vergleicht den fortgeschriebenen Zugang an Wohnungen unter Berücksichtigung der Eingemeindungen mit dem Ergebnis der Wohnungszählungen und stellt erhebliche Differenzen gegenüber obigen Schätzungen fest. Daß diese Differenzen allgemein auftreten, zeigt das Beispiel der Stadt Frankfurt a. M.<sup>21</sup>, die unter 33200 nach 1919 dem Wohnungsmarkt zugeführten Wohnungen 6700 Wohnungen zählt, die ohne Kenntnis der Baupolizei entstanden sind. Vielleicht liegen in Hannover (+ 3004), Halle (+ 1494) und Barmen (+ 1458) die Dinge ähnlich.

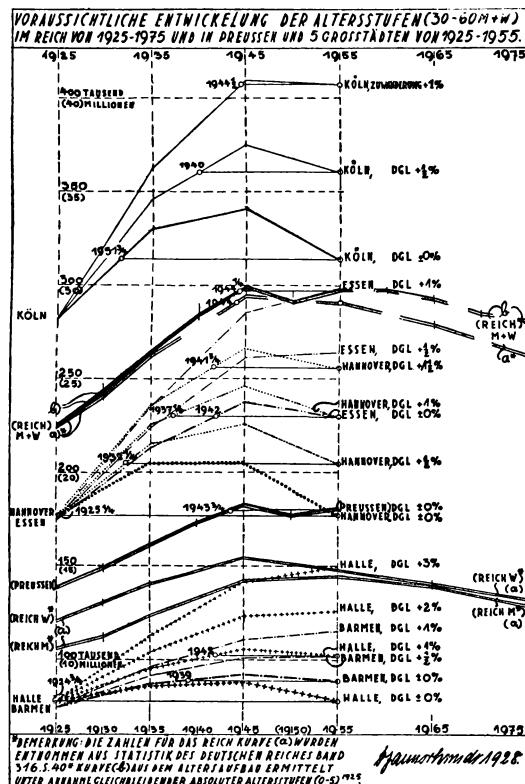


Abb. 12.

Bemessungen des Zuwachsbedarfs aus dem Wohnungskernalter sehen zunächst die Berechnung der Wohnungskernalter selbst voraus.

Das Wohnkernalter von Reich und Preußen der Tab. IX ist für die Jahre 1925—1955 vermittels der Sterbeziffern der Jahre 1924—1926

<sup>21</sup> Beiträge St. St. Frankfurt (Main), Heft 1926, S. 81.

berechnet und in Abb. 12 graphisch dargestellt. Das Altersjahr 0—1 wird der hohen Säuglingsterblichkeit wegen getrennt von den Altersjahren 1—4 berechnet. Im übrigen werden 5 jährige Altersstufen und 5 jährige Zeitabschnitte der Bevölkerungsbewegung zugrunde gelegt. Für schnellere überschlägige Berechnungen, die in beiden Fällen nur mit Rechenschieber durchgeführt werden, genügt der Gebrauch von zehnjährigen Altersstufen und Zeitabschnitten der Bevölkerungsbewegung und von auf Altersjahrzehnte bezogenen Absterbeziffern. Aus diesen Berechnungen ergeben sich die Wohnkernalter, aus ihnen durch Reduzierung vermittels des Haushaltungsquotienten die zu erwartenden Haushaltungen und der jeweilige Zuwachsbedarf (Haushaltungszuwachs) als deren Differenzbetrag.

Tabelle IX. Schätzung des jährlichen Haushaltungs-  
zuwachses in Reich und Preußen in 1925—1955.

Gebiet	1925 bis 1930	1930 bis 1935	1935 bis 1940	1940 bis 1945	1945 bis 1950	1950 bis 1955
Deutsches Reich						
A. Institut für Konjunkturforschung (stehende Ehen) . . . . .	225 000	250 000	190 000	85 000	über (> 85 000)	unter < 85 000
B. Schätzung aus Wohnkernalter 30—60						
a) Haushaltungs- quotient . . . . .	68,2	68,0	68,0	68,0	68,0	68,2
b) Haushaltungs- zuwachs . . . . .	234 800	284 400	266 400	214 800	- 114 000	88 400
C. Ernst Kahn <sup>21 a</sup> . . .	(270 000)	267 000	235 000	60 000	150 000	67 000
Preußen						
a) Haushaltungs- quotient . . . . .	69,5	69,5	69,5	69,5	69,5	69,5
b) Haushaltungs- zuwachs . . . . .	149 500	178 000	167 000	132 800	- 74 120	53 270

Auffallend ist zunächst das Verhältnis der Wohnkernalter und des Zuwachsbedarfs von Reich und Preußen. Es entfielen in 1925 9603199 preußische Haushaltungen auf 15398000 Haushaltungen im Reich, das sind 62,3 %, während sich die Anteilsziffern der Einwohner auf 61,0 %, die Anteilsziffern der Bautätigkeit auf etwa 62 %<sup>22</sup> stellen

<sup>21 a</sup> In der Frankfurter Zeitung vom 4. Juni 1930.

<sup>22</sup> Denkschr. Reichsarbeitsmin. 1927. Anlage 6.

und das Verhältnis beider Wohnkernalter zueinander 13734000: 22577000 = 60,8 % beträgt. Stärkere gewerbliche Entwicklung, verbunden mit Zuwanderung aus den übrigen Teilen des Reiches und die stärkere Haushaltungsbildung der östlichen Provinz bei zunehmendem Anteil der Kleintwohnungen, können dieser Erscheinung zugrunde liegen.

Der Haushaltungszuwachs im Reich wurde in Schätzung B mittels der Altersstufen Mitte 1925<sup>23</sup> geschätzt und der Schätzung des Instituts für Konjunkturforschung<sup>24</sup> gegenübergestellt. Der sinkende Haushaltungszuwachs nach 1935 der Schätzung A wird bisher allgemein mit dem Eintritt der Geburtenlücke der Kriegsjahre in das heiratsfähige Alter begründet<sup>23</sup>, deren voller Einfluß auf die Haushaltungsbildner sich nach Abb. 1 und 3 jedoch erst mit 25—30 Lebensjahren des Jahrganges 1915, also von 1940—1945, bemerkbar machen kann. Die in Abb. 12 auffallenden Spitzen in 1945 der Schätzung B verflachen sich bei einer genaueren Schätzung mit einjährigen Altersstufen und schleifen sich unter Berücksichtigung der schon vor 1945 verringerten Zahl der Haushaltungsbildner unter 30 Jahren zwischen 1940 und 1945 noch mehr ab. Im ganzen liegt Schätzung A bis auf das Jahr fünf 1925—1930 so tief unter Schätzung B, daß hier Fehlerquellen methodischen Ursprungs vermutet werden dürfen, auf die später eingegangen werden wird. Hier nur kurz eine Stichprobe der Haushaltungsquotienten, die 1910 69,0 % und 1925, auf die geschätzten 15398000 Haushaltungen bezogen, 68,2 % betragen, während sie nach Schätzung A in 1945 auf 19058000 Haushaltungen : 29397000 Einwohner = 65% (!!) sinken würden, was unwahrscheinlich ist<sup>24a</sup>.

Die Bedeutung der Schätzungen A und B des Zuwachsbedarfs liegt darin, daß sie übereinstimmend ein Sinken des Zuwachsbedarfs nach 1945 erwarten lassen, wo die Schätzung A allerdings abbricht. Bei der Abhängigkeit von der Bewegung des Wohnkernalters 30—60 muß der Zuwachsbedarf infolge der Auswirkungen der Geburtenlücke während des Krieges von 1945 an stark sinken, um erst von 1950—1955

<sup>23</sup> W. u. St. Nr. 4. 1928.

<sup>24</sup> Wochenbericht Inst. f. Konj. Nr. 31. 1928.

<sup>24a</sup> Die Schätzung C Ernst Kahns beruht anscheinend auf der Bewegung der stehenden Ehen, hat aber für den Zeitraum zwischen 1940 und 1950 wenig Anspruch auf Wahrscheinlichkeit.

wieder schwach zu steigen<sup>24b</sup>. Nach 1955 ist ein weiteres Steigen des Wohnungsbedarfs nur bei wesentlicher Zunahme der Geburtlichkeit zu erwarten, falls nicht infolge erheblicher Überalterung und größeren Wohlstandes der Wohnungsbedarf der über 60 Jahre alten Haushaltungsbildner stärker ins Gewicht fallen sollte. Spätere Zählungen werden feststellen können, wieviel das tatsächlich der Fall ist. Festgehalten werden muß aber die Möglichkeit, daß der Wohnungsbedarf in Reich und Preußen bis über 1955 unter den Stand von 1945 sinken kann und damit um 1945 ein Spitzenbedarf an Wohnungen entstehen kann, der mit größerer Vorsicht und auf andere Art zu decken ist als ein Dauerbedarf. Der Zeitpunkt des tatsächlichen Eintritts in den Spitzenbedarf ist bei den Fehlerquellen beider Schätzungsmethoden nicht exakt feststellbar.

Bei der örtlichen Bemessung des Zuwachsbedarfs werden verschiedene Annahmen der zu erwartenden Wanderungsbewegungen zugrunde gelegt, die bei der Bemessung des objektiven Wohnungsbedarfs den früheren Wanderungsbewegungen entsprechen und bei der Bemessung des volkswirtschaftlichen Wohnungsbedarfs außerdem die Standortbedingungen berücksichtigen. Der objektive Zuwachsbedarf der fünf preußischen Großstädte bemisst sich danach wie folgt.

(Siehe Tabelle X auf S. 423.)

Die Schätzungen sind für zehnjährige Altersstufen durchgeführt, vernachlässigen also den bei Reich und Preußen festgestellten Tiefpunkt in 1950. Die in Abb. 12 ermittelten Punkte des beginnenden Spitzenbedarfs sind insgesessen schwerlich zu früh, eher zu spät ermittelt. Am geringsten sinkt nach 1945 das Wohnkernalter in Essen und Barmen infolge längerer Lebenserhaltung, am stärksten in Halle, Han-

<sup>24b</sup> Nach Abb. 4, 9 und 12 ist dabei für Großstädte ohne Zuwanderung mit größerer örtlicher Sterblichkeit, wie es im einzelnen bereits für Hannover, Köln und auch für Frankfurt a. M. festgestellt wurde, schon von 1935–1945 ein Steigen des Wohnungsbedarfs nicht mehr zu erwarten, während der Wohnungsbedarf der Landgemeinden und der kleineren Stadtgemeinden im gleichen Jahrzehnt entsprechend höher über dem Reichsdurchschnitt liegen wird und auch 1945–1955 infolge der stärkeren Besetzung der über 60 Jahre alten Altersstufen nicht so stark abzunehmen braucht wie bei den Großstädten. Nach 1935 kann daher allgemein auf dem flachen Lande ein erheblich größerer Zuwachsbedarf erwartet werden als in den größeren Städten, was für eine sachgemäße Verteilung der Hauszinssteuer im einzelnen genauer festzustellen sein wird.

**Tabelle X. Berechnung des jährlichen objektiven Zuwachsbedarfs (Haushaltungszuwachs) von fünf preußischen Städten in 1925—1955 aus dem Wohn-  
kernalter 30—60.**

a = Haushaltungsquotient, b = Haushaltungszuwachs.

Ort	Mittlerer Wanderungs- gewinn + und -verlust --		Haushaltungszuwachs					
	1875—1925   1925—1955		1925—1935		1935—1945		1945—1955	
	a	b	a	b	a	b	a	b
1. Barmen . .	+ 0,14	- 0,5	70,4	591	70,2	- 3	69,2	- 486
		0	70,2	891	70,0	338	69,6	- 204
		+ 0,5	70,0	1191	69,8	680	70,2	80
2. Essen . . .	+ 0,85	0	67,1	2568	67,1	1646	67,5	- 492
		+ 0,5	66,9	3270	66,9	2514	67,3	228
		+ 1,0	66,7	3964	66,7	3383	67,1	950
3. Halle . . .	+ 1,29	0	72,0	688	72,0	150	72,2	- 683
		+ 1,0	71,8	1306	71,8	787	72,0	- 255
		+ 2,0	71,6	1920	71,6	1434	71,8	174
4. Hannover .	+ 1,19	0	68,0	1910	68,0	20	67,7	- 1905
		+ 1,0	67,8	3290	67,8	1420	67,7	- 1088
		+ 2,0	67,6	4670	67,6	2820	67,7	- 271
5. Köln . . .	+ 1,11	0	67,8	3245	67,8	780	67,8	- 1848
		+ 0,5	67,6	4360	67,6	1970	67,6	- 969
		+ 1,0	67,4	5450	67,4	3156	67,4	- 92

**Tabelle XI. Nach Tabelle X wird erwartet in den Jahren 1925—1935:**

	Barmen	Essen	Halle	Hannover	Köln	Preußen
bei einem Minimum des Wanderungsgewinnes v.%	± 0	- 1/2	+ 1	± 0	± 0	± 0
						<u>149 500 + 178 000</u>
ein jährlich. Wohnungszuwachs- bedarf an Wohnungen . . .	+ 891	1870	1306	1910	3245	<u>2</u> <u>163 750</u>
Der Reinzugang an Wohnungen betrug in dem Jahr 1925 . . .	313	1312	541	1020	2463	109 501
" " " 1926 . . .	467	1119	903	1699	3389	129 762
" " " 1927 . . .	740	1569	996	2161	3542	176 000
" " " 1928 . . .	966	2367	1451	3926	5021	190 404
" " " 1929 . . .	1022	2741	1593	3569	5711	190 000

nober und Köln. Während sich 1925 die Wohnkernalter von Hannover und Köln annähernd gleichen, liegt Hannover bei jährlicher Zuwanderung von 1% nicht höher als Essen ohne Zuwanderung. Da die Genaugkeit der Schätzungen näher 1925 zunimmt, bietet eine Gegenüberstellung des Zuwachsbedarfs in 1925—1930 und des gleichzeitigen Reinzuganges an Wohnungen einen Anhalt für die Höhe der Bedarfsdeckung der letzten Baujahre.

Das Minimum des wahrscheinlich eingetretenen objektiven Zuwachsbedarfs wird danach 1925 nirgendwo, 1926 nur in Köln, 1927 in Hannover, Köln und Preußen gedeckt, während 1928—1929 ein Teil des bis dahin zunehmenden Fehlbedarfs sämtlicher Orte mit gedeckt wird.

## 5. Fehlerquellen und Anwendung der Methoden der stehenden Ehen und des Wohnkernalters zur Bemessung des Wohnungsbedarfs.

Eine erkenntnistheoretische Wertung der Brauchbarkeit der Methoden der stehenden Ehen und des Wohnkernalters zur Bemessung des örtlichen Wohnungsbedarfs wird zunächst feststellen, daß die Irrationalität der sozialen Massenerscheinungen mit mathematischer Exaktheit überhaupt nicht erfaßt werden kann und ihre Vergegenwärtigung durch deduktive oder rationale Methoden jeder Art zwangsläufig zu Fehlschätzungen führen muß. Um gleichwohl die Bemessung des Wohnungsbedarfs möglichst der Wirklichkeit anzunähern, ist es notwendig, die besonderen Fehlerquellen der angewandten Methoden zu übersehen und nach Möglichkeit auszuschalten.

Die rationale Vereinfachung der Wirklichkeit bei der Bemessung des Wohnungsbedarfs aus der Bewegung des Wohnkernalters liegt in der Annahme, daß infolge der Überdeckung des Schwerpunktes und des größten Teiles der gewogenen Massen des Wohnkernalters und der Haushaltungsbildner das Wohnkernalter bei der Bedarfsbemessung an Stelle der Haushaltungsbildner treten könne, ohne die Genaugkeit der Bedarfsbemessung durch Ausschaltung der Haushaltungsbildner unter 30 und über 60 Jahren ernstlich zu gefährden. Die statische Gleichartigkeit und dynamische Stetigkeit der Beziehungen zwischen Wohnungsbedarf und Wohnkernalter sind hierbei durch eine Reihe induktiver Belege nachgewiesen worden und verbürgen für weitgehende An-

näherung der Bedarfsbemessung aus dem Wohnkernalter an die Wirklichkeit. Ungleichtartige Bewegungen der Altersstufen außerhalb des Wohnkernalters führen dabei zu geringfügigen Fehlern, die sich bei Kenntnis der Fehlerquellen fallweise berichtigen lassen. Bei statischem Beharren der Bemessungsfaktoren Sterblichkeit, Wanderungen, Geburtlichkeit (welch letztere erst bei Bemessungen über 30 Jahre hinaus in Erscheinung tritt), und der Intensität der Haushaltungsbildung (Haushaltungsquotient) ist das Auftreten einer anderen Fehlerquelle ausgeschlossen, da die Haushaltungsquotienten den Anteil der Haushaltungen an der Haushaltungsbildung induktiv einwandfrei zum Ausdruck bringen. Bei dynamischen Bewegungen der gleichen Faktoren kann jeder einzelne Faktor durch die Ergebnisse der Volkszählungen und Fortschreibungen laufend berichtigt und darüber hinaus durch Vermutung der zukünftigen konjunkturellen Bewegungen geschätzt werden.

Die rationale Vereinfachung der Wirklichkeit bei der Bemessung des Wohnungsbedarfs vermittels der Methode der stehenden Ehen beruht auf der Annahme, daß die Zahl der Haushaltungen zur Zahl der stehenden Ehen und diese wiederum zur Zahl der männlichen Haushaltungsbildner in einem bestimmten Verhältnis stehen. Diese Deduktion kann bei statischem Beharren der von den stehenden Ehen gebildeten Haushaltungen und des Verhältnisses letzterer zu den Haushaltungen sonstiger lediger Personen und Anstalten auch nicht zu Fehlschätzungen führen. Bei dynamischer Änderung dieses Verhältnisses ergeben sich jedoch aus der Möglichkeit des Wechsels der haushaltungsbildenden Kraft der Ledigen beiderlei Geschlechts und des Anteils der stehenden Ehen an den einzelnen Altersstufen Fehlerquellen. Diese können sich insbesondere bei wechselndem Verhältnis der männlichen und weiblichen Haushaltungsbildner zueinander stark auswirken, wie das zur Zeit infolge der Kriegsverluste auf der Männerseite der Fall ist, die sich in einer Zunahme des Anteils der männlichen Verheirateten und der auf sie bezogenen Meßziffern auswirken, während gleichzeitig der Anteil der weiblichen Einzelhaushaltungen infolge des größeren Anteils der Ledigen und der Zunahme der weiblichen Berufstätigkeit wächst. Hier liegt ein wesentlicher Grund dafür, daß die Schätzungen A des Zuwachsbedarfs aus der Bewegung der stehenden Ehen tiefer liegen als die Schätzungen aus der Bewegung des Wohnkernalters. Weitere Gründe wie etwa gesteigerte Heiratslust nach dem Kriege und

anderes mehr können durch die wachsende Wohnungsnot aufgewogen werden.

Wesentlich ist, daß die Fehlerquellen beider Methoden verschiedenartig sind. Eine größtmögliche Annäherung der Schätzungsmethoden an die Wirklichkeit wird daher am besten erreicht durch gleichzeitige Anwendung beider Methoden, Ausschaltung ihrer verschiedenartigen Fehlerquellen und Ermittlung des gemeinsamen Trend. Dies Verfahren ist für die Bedarfsbemessung von Reich und Ländern zu empfehlen. Für die örtliche überschlägige Bedarfsbemessung genügt dagegen eine Ermittlung aus dem Wohnkernalter besonders dann, wenn die zu hohen Spitzen in 1945 und die zu niedrigen Tiefen in 1950 durch Addition sämtlicher Ziffern von 1925—1955 ausgeglichen werden und die Bemessung sich damit auf den gesamten Zuwachsbedarf der nächsten 30 Jahre beschränkt.

Von den einzelnen Bemessungsfaktoren des Wohnkernalters bewegt sich der Haushaltungsquotient mit der Zahl der angebotenen Wohnungen und der Kaufkraft der Haushaltungen. Die Sterblichkeit schwankt zeitlich nur innerhalb geringer Grenzen, ist örtlich jedoch derart verschieden, daß es zweckmäßig erscheint, örtlichen Bedarfsbemessungen auch die örtlichen Sterbeziffern zugrunde zu legen. Der Wanderungsgewinn beeinflußt die örtlichen Bedarfsbemessungen um so unregelmäßiger, je kleiner die Ortschaften sind. Bedarfsbemessungen für Orte oder Ortsgruppen unter 100 000 Einwohnern werden daher zweckmäßig nicht vorgenommen. Daß die Bemessung und Deckung des Zuwachsbedarfs die Hauptaufgabe der Bedarfsbemessung darstellt, während sich die bisherigen Erörterungen und Schätzungen des Wohnungsbedarfs vorwiegend mit dem Fehlbedarf beschäftigt haben<sup>25</sup>, braucht nach den oben berechneten Größenordnungen beider Bedarfarten kaum noch besonders herborgehoben zu werden.

Die hier dargelegten Methoden zur Bemessung des örtlichen Wohnungsbedarfs werden unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten weiter zu entwickeln sein, um der Volkswirtschaftspolitik und Baupolitik die unentbehrlichen Grundlagen für die Bemessung der örtlichen Bedarfsdeckung zu geben. Die städtebauliche Planung wird durch

<sup>25</sup> St.R. Bd. 362: Die Wohnverhältnisse im Deutschen Reich, und Preußische Landtagsdrucksache Nr. 4114 (1928—1930) über die Ergebnisse der Reichswohnungszählung 1927.

Kenntnis der zu erwartenden Größenordnungen der Haushaltungen in die Lage versetzt, die vorhandenen halbfertigen Stadtgebilde noch rechtzeitig planmäßig zu fertigen Stadtkörpern auszurunden. Die städtische Bodenpolitik kann erst nach einer überschlägigen örtlichen Bedarfsbemessung mit festen Größen für den Grunderwerb und Aufschluß von Wohngelände, Grünflächen und Grundstücken für öffentliche Bauten rechnen. Die kommunale und staatliche Baupolitik wird mit allen Mitteln verfeinerter Bedarfsbemessung die Bedarfsdeckung immer einseitiger in Gebiete größten Wohnungsbedarfs lenken<sup>26</sup> und bei dem Vorliegen der Möglichkeit rückgängigen Wohnungsbedarfs etwa nach 1945 versuchen, den Gefahren einer zu weitgehenden Deckung des Spitzenbedarfs durch Verzögerung des Ersatzes von Altwohnungen, durch den Bau von zusammenlegbaren Wohnungen und andere Mittel zu begegnen. Durch Zusammenfassung derartiger auf lange Sicht aufgestellter örtlicher Bauprogramme zur Deckung des Zuwachsbedarfs und des Fehlbedarfs entsteht so fast von selbst das geforderte Reichswohnungsbauprogramm. Die vorliegende Arbeit verfolgt die Absicht, die Aufstellung dieser Bauprogramme durch eine Entwicklung der Methoden zur Bemessung des örtlichen Wohnungsbedarfs zu erleichtern<sup>27</sup>.

---

<sup>26</sup> Vgl. d. Berf.: „Wohnungsfehlbedarf und Wohnungszuwachsbedarf“ in Deutsches Wohnungsarchiv Nr. 5. 1930.

<sup>27</sup> Das statistische Material der vorstehenden Untersuchung wurde dem Verfasser von den zuständigen statistischen Ämtern durch die Landesplanung für den engeren mitteldeutschen Industriebezirk zu Merseburg vermittelt. Bei der Auswertung der städtischen Wohnungsstatistik war Herr Dr. rer. pol. Wohtt behilflich. Herr Professor Dr. Hellmuth Wolff stellte hierfür das Archiv des Statistischen Amtes der Stadt Halle zur Verfügung. Ratschläge in statistischen Einzelheiten erteilten die Herren Regierungsrat Dr. Wagner und Mathematiker Hage vom Statistischen Reichsamts. Sämtlichen Beteiligten wird für ihre wertvolle Unterstützung nochmals der Dank des Verfassers ausgesprochen.