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.

3meiter Teil.

Deutschland: Die besonderen Probleme.

Berausgegeben von Waldemar Zimmermann.



Verlag von Dunder & Humblot. München und Leipzig 1930.

Beiträge zur städtischen Wohn= und Siedelwirtschaft.

3weiter Teil.

Deutschland: Die besonderen Probleme.

Berausgegeben von

Waldemar Zimmermann.

Mit Beiträgen von

Frit Schulte, Frit Steprer, Bruno Schwan, Serbert Lubowsti, Walter Sünecke, Wilhelm Lübbert, Beinrich Bechtel und Martin Pfannschmidt.



Verlag von Duncker & Humblot. München und Leipzig 1930. Alle Rechte vorbehalten.



Altenburg, Thür. Piereriche Sofbuchdruckerei Stephan Geibel & Co.

Vorbemerkung des Herausgebers.

Dieser zweite Teil des Bandes 177 zeigt in der borliegenden endaültigen Gestalt einige Abweichungen bon dem Plane, den ich im Vorwort zum ersten Bandteile im Januar 1930 entwickelt habe. Herr Dr. H. Meyer, der die Rolle der öffentlich=rechtlichen Realkreditinstitute in der Wohnbaufinanzierung zu bearbeiten übernommen hatte, entsagte im letten Augenblicke (April 1930) seiner Vertragsberpflichtung. An seiner Stelle sprang in dankenswerter Silfsbereitschaft herr Dr. herbert Qubowsti, 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 erft im Laufe dieses Sahres bekanntgewordenen Sonderuntersuchungen Pfannschmidts über die besten und einfachsten Methoden zur Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs eines Bezirks (aus dem Wohnkernalter und anderen leicht faßbaren Momenten) berdienen weit über den engeren Kreis der Städtebauer hinaus, in dem sie starke Beachtung gefunden haben, allgemeinere sozialwissenichaftliche und wohnpolitische Aufmerksamkeit. Deshalb habe ich eine gedrängte Wiedergabe der methodologischen Gedankengänge Pfannschmidts zur Ergänzung der in Band 177, I. Teil bon herrn Brof. H. Wolff borgetragenen allgemeinen statistischen und demologischen Grundlagen des Wohnungsbedarfs und des Wohnungs= angebots nachträglich in den zweiten Bandteil aufgenommen und am Schlusse beigefügt. Der eigentlich auch in den ersten Bandteil gehörige Beitrag über die Struktur und Lage des städtischen Althausbesites, den der Verfasser, herr Dr. hunede, aus guten Grunden nicht bis Anfang 1930 fertigstellen konnte, ist wohl oder übel zwischen die Ra= pitel über die Realfreditpolitik und die Baukosten eingeschaltet worden, weil Aredit- und Rostenprobleme - abgesehen bon den Mietrechtsproblemen — die eigentlichen Lebensfragen des Sausbesites sind.

Hamburg=Lokstedt, 15. Juni 1930.

Waldemar Zimmermann.

Inhaltsverzeichnis.

•	Geite
Vorbemerkung des Serausgebers	V
Die Rrediffinanzierung des Wohnungsbaues durch die privaten Sypo- thekenbanken	1
I. Der Pfandbrieftredit der privaten Sppothekenbanken und seine Bedeutung für die Wohnungsbaufinanzierung nach dem Kriege. Von Archivar Dr. Fritz Schulte in München	
II. Aus der Praxis der Finanzierung des Wohnungsbaues durch eine private Sppothekenbank. Von Geheimem Zustizrat Friß Steprer in München	
Der öffentlich-rechtliche und genoffenschaftliche Realkredit für die Finan- zierung des Wohnungbaues	101
I. Die Leiftungen der öffentlich-rechtlichen und genoffenschaftlichen Realfreditorganisationen. Von Bürgermeister a. D. Bruno Schwan in Berlin	
II. Die Probleme in der Prazis der Realfreditversorgung des Wohnungsbaues. Von Justitiar Dr. Herbert Lubowsti in Berlin	
Struktur und Lage des städtischen Althausbesitzes. Von Diplom-Volks- wirt Dr. rer. pol. Walter Sünecke in Verlin	191
Baukosten und Rationalisierung im Bauwesen Deutschlands in der Nach- kriegszeit. Von Regierungs- und Baurat Wilhelm Lübbert in Berlin	
Systematik der Siedlungsplanung. Von Professor Dr. rer. pol. Hein- rich Bechtel in Breslau	321
Die örtliche Ermittlung des Wohnungsbedarfs. Von Regierungsbau- meister a. D. Martin Pfannschmidt in Merseburg	385

Die Kreditsinanzierung des Wohnungsbaues durch die privaten Hypothekenbanken.

Ī.

Der Pfandbrieffredit der privaten Sypothekenbanken und seine Bedeutung für die Wohnungsbaufinanzierung nach dem Kriege.

Von

Dr. Fritz Schulte,

Archivar der Bayerischen Handelsbank, Bodenkreditanstalt, München.

II.

Uns der Praxis der Finanzierung des Wohnungsbaues durch eine private Sppothekenbank.

23on

Geheimem Juftizrat Frit Stehrer, Mitglied bes Borftandes ber Baperischen Handelsbank, Bodenkreditanstalt, München.

Schriften 177, II.

I.

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

Von

Dr. Frit Schulte.

1*

	Inhaltsverzeichnis.									
1.	Die allgemeine Organisation bes Realfredits nach dem Kriege									
2.	Der Pfandbrieftredit der Spothekenbanken	12								
3.	Der Hppothetenerwerb	26								
4.	Die Hpothekenbanken als Bermittler ber Areditfinanzierung bes Alein- wohnungsbaues									

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 erhärtbare 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 Hypothekenbeleihung 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:

		iı	n MiA. <i>AM</i>
Bobenkreditinstituten			3770,4
Sparkassen			2231,4
Angestelltenversicherung und Invalidenversicherung			366,9
Private Versicherungsgesellschaften			635,4
Öffentliche Versicherungsanstalten			54,7
3uf	7058,8		

Es entfielen somit mehr als die Hälfte (rund 53%) der Hppotheken auf Bodenkreditinstitute, welche Pfandbriese emittieren. Die kleinere Hälfte der städtischen Anstaltshypotheken wird von Kapitalanlage-instituten zur Versügung gestellt, nämlich von Sparkassen und Bersicherungsinstituten, also Anstalten, bei denen die belegten Hypothekengelder keine Geldbeschaffungskosten verursachen. Das letztere gilt natürzlich auch für die Beträge, die von Stiftungen oder von privater Seite in Hypotheken angelegt werden, die aber statistisch nicht mit genügender Zuverlässigsteit 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 M noch Hypotheken im Betrage von 3329,9 Millionen M an Darlehen auf landwirtschaftlichen Grundbesitz bestanden haben. Bon den bis Ende des genannten Jahres erschlossenen hypothekarisch gesicherten Krediten waren also rund zwei Drittel dem städtischen und ein Drittel dem ländlichen Grundbesitz zugeflossen.

Wichtig wäre es natürlich zu wissen, wie groß der wirklich aufgetretene Kreditbedarf für den städtischen und ländlichen Grundbesitz gewesen ist, der als Ksandunterlage angeboten wurde, und in welchem Krozentsatz er aus Anstaltsmitteln hat befriedigt werden können. Es ist das jedoch ein Kroblem, das sich statistischer Feststellung entzieht. Die Kapitalnachsrage ist keine feststehende Größe, sondern sie wächst mit sinkendem und fällt mit steigendem Zinssuße. Statistisch feststellsbar sind nur die tatsächlich vollzogenen Kreditgeschäfte, und wir können nur aus den Darlehensbedingungen zurückschließen, ob Kapitalmangel einer vollständigen Befriedigung des Kreditbedürfnisses hindernd entzgegengestanden hat oder ob eine ausreichende Kapitalzusuhr jeweilig zu berzeichnen ist. Wir brauchen heute nur die Leihsätze für langfristiges Kapital der Borkriegszeit mit denen der Rachkriegsjahre 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 bolkswirtschaftlichen 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 Intensibierung der Landwirtschaft, nach Einführung der Gewerbefreiheit auf eine entsprechende Entfaltung der technischen und wirtschaftlichen Aräfte in Gewerbe und Industrie, ferner auf eine entsprechende Intensibierung im Binnen= und Außenhandel; alles dieses wirkte zusammen hin auf eine Berbreiterung der Wohngelegenheiten der Bebölkerung, hauptsächlich in den Städten und Industriebezirken. Die finanzielle Schaffung dieses enormen Fundus an festem Realkapital mußte erfolgen unter Rapitalsberhältnissen, die bon jeher bom Bringip der Anappheit beherrscht sind. Eine Notwendigkeit war es daher, daß in früherer Zeit zunächst die staatlichen Verwaltungen eingriffen und die langfriftige Rreditversorgung zum Gegenstand öffentlicher Berwaltungs= fürsorge machten. So ist Deutschland eines der führenden Länder in der Organisation des öffentlich= rechtlichen langfristigen Kredits geworden.

Neben den öffentlich=rechtlichen Kreditanstalten älterer Obserbanz, den Landschaften und Landeskreditkassen, kamen seit Ende der 1860er, Anfang der 1870er Jahre die privaten Aktien=Hpothekenbanken 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 Organisationsthuen, der durch die Entwicklung zum Teil gegensätzlich bestimmt war, ist der, daß die öffentlicherechtliche Bodenkreditorganisation zumeist territorial gebunden geblieben ist. Ihre Pfandbriefshsteme sind in erster Linie auf die Bestriedigung örtlicher und wirtschaftlich meist wenig verschiedener Bedürfnisse eingestellt. Ihnen gegenüber beruhten die den Bodenkredit mittels des Pfandbriesemissionsrechts pflegenden Aktiengesellschaften auf einer freieren Betätigungsgrundlage. Nur geseitet von den kaufmännischen Intentionen der Erwerbsunternehmung konnten sie im Pfandbriesabsatz wie im Shpothekenerwerb überall da ansetzen und sesten Fuß fassen, wo das Realkreditbedürfnis Aussicht auf gewinnbringende Betätigung bot.

An sich hat die Entwicklung mildernd in diese gegensätzliche Ein= stellung eingegriffen. Die öffentlich-rechtlichen Institute mußten unter dem Druck des Wettbewerbes aus reinen Organen der Staatsbermal= tung sich mehr nach geschäftlichen Prinzipien der Betriebsführung orientieren, während bei den Shpothekenaktienbanken schon die Eigenart der Shbothekenberwaltung 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 Spoothekenbanken im Hypothekenbankgesetz bom 13. Juli 1899 den Forderungen der Gemeinwirtschaft stärkerer Nachdruck gegenüber einer allzu schrankenlosen Verfolgung des Privatinteresses verschafft wurde. Erst das "Gesetz über die Rfandbriefe und berwandten Schuldverschreibungen öffentlich= rechtlicher Rreditanstalten bom 21. Dezember 1927" hat auch für die öffentlich-rechtlichen Institute in einzelnen Bestimmungen eine analoge gesetliche Unterlage geschaffen.

Die Währungszerrüttung hat, wie bekannt, zunächft alle langfriftigen Kreditverhältnisse vernichtet. Erst das Reichsgerichtsurteil vom 23. Nowember 1923, die 3. Steuernotverordnung, endlich das Auswertungszeset vom 16. Juli 1925 und die dazu ergangenen Aussührungsbestimmungen schusen für die Pfandbriesinstitute die Möglichkeit, in Gestalt der Teilungsmassenverteilung der aufgewerteten alten Hypothekenschulden an die alten teilnahmeberechtigt gebliebenen Pfandbriesgläusbiger eine, wenn auch nur bescheidene, Entschädigung für die schweren Berluste, die das in den Pfandbriesen angelegte Sparkapital erlitten hat, zu gewähren.

Bei den Hypothekenbanken wie bei den öffentlich-rechtlichen Kfandbriefanstalten ist die Liquidation des alten Hypothekenbestandes in der Form der Ausgabe von Liquidationspfandbriefen und der ergänzenden Barausschüttung bis auf nicht mehr wesentliche Reste jett beendet. Für den Realkredit hat die Auswertungsgesetzgebung insosern beeinträchtigend gewirkt, als der Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs in einigen Fällen hat vorübergehend außer Araft gesetzt werden müssen. Durch das zur Zeit in Beratung stehende Grundbuchs Bereinigungsgesetz werden nunmehr in absehbarer Zeit die noch bessehenden Unklarheiten und Unsicherheiten des Grundbuchs wieder besseitigt werden können, so daß auf dem Gebiete des Grundpfandrechts die notwendigen Areditsicherungen wieder wie früher im vollen Umsfange gegeben sein werden.

Noch in der Zeit der Hochinflation griffen einzelne Realfreditinstitute, darunter auch Hypothekenbanken, zu den Aushilfsmitteln der Sachwertbeleihung. An Stelle einer nicht mehr bestehenden sesten Währung wurden die Kreditbedingungen an den seststellbaren 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 Roggenhhpotheken und Roggenpfandbriefe nur vorübergehende Bedeutung gehabt haben und sich jetzt seit Jahren im Zustande langsamer Liquidation besinden, entwickelte sich aus der Goldwertgrundlage das Neugeschäft in Feingoldhhpotheken, das nunsmehr den gesamten Realkredit beherrscht. Die Entwicklung hat sich in der Weise vollzogen, daß die emittierten Pfandbriese sowohl wie die gewährten Hypotheken zuerst auf runde Gewichtsmengen Feingold lauteten, während nach verhältnismäßig kurzer übergangszeit die Eins

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

Die gesetliche Grundlage für das Hpothekengeschäft der Pfandbriefinstitute ist das als Inflationsgesetz erlassene "Gesetz über wertbeständige Hhpotheken" vom 23. Juni 1923 (RGBI. I, S. 407) geblieben, auf
Grund dessen die Verordnung vom 17. April 1924 (RGBI. I, S. 415)
bestimmte, daß Feingoldhhpotheken als Goldmarkhhpotheken eingetragen werden können, wobei eine Goldmark dem Preise von 1/2790 Pilogramm Feingold entspricht.

Da die deutschen Währungsverhältnisse seit der Neuordnung genügend gesichert und aller menschlichen Boraussicht 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 sesterer 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 Auswertungshppotheken,
- 3. die Neugeschäftspfandbriefe, jetzt nahezu ausschließlich auf Feinsgold bzw. Goldmark lautend.

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

Neben diesen Umgestaltungen der geschäftlichen Unterlagen, bei denen die eigentliche Aredittechnik 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 pribaten Aftien-Sypothekenbanken und der öffentlich=rechtlichen Rreditinstitute hat sich eine Zwischenform gebildet, die den Charafter der dem Sypothekenbantgesetze unterstehenden Aktiengesellschaft und den des öffentlichen Instituts dadurch vereinigt, daß sie in der Hauptsache staatlicher Initia= tibe entsprungen ift und der Staat zur besferen Nutung des Rredits die Garantie für die emittierten Pfandbriefe übernommen hat. Früher war diese Gruppe nur durch die Hessische Landes-Hypothekenbank in Darmstadt bertreten, die zwanglos zu den Landesbanken gerechnet werden konnte. Nach dem Währungszusammenbruch ist sie auf die Liquidation der Aufwertungshppotheken beschränkt worden, dagegen sind neue Institute dieser Art in Beimar (Thuringische Landes-Hypothekenbank A.=G.), Stuttgart (Württembergischer Rreditberein A.=G.) und Lübeck (Lübecker Sypothekenbank 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 Gindruck, daß die Institute selbst das Hauptgewicht auf pfandrechtliche Sicherung der Pfandbriefe nach 5BG. legen, also den privatrechtlichen Charakter betonen, wäh= rend 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 Zusam= menhange 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 öffentlichrechtlicher Kreditvorganisationen eingenommen haben, sind im deutschen Hypothekensbankwesen selbst wesentliche Anderungen im Fortschreiten der Konzentrationsbewegung zu verzeichnen. Hinzulweisen ist vor allem auf die Bildung der "Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken", die aus acht Instituten besteht und eine erhebliche Konzentration geschäftslicher Betriebssührung und wesentliche Bereinheitlichungen 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 Hypotheken-Aktienbank" die älteste preußische Hypothekenbank überhaupt mit sich fusioniert hat und kürzlich mit der "Preußischen Bentral-Bodenkredit-Aktiengesellschaft" gemeinsam in der "Preußischen Central-Bodenkredit- und Pfandbriesbank" aufgegangen ist, welche letztere auch die zurzeit noch nicht endgültig abgeschlossene Fusion mit der "Deutschen Grundcreditbank in Gotha" vorgenommen hat. Der von drei baherischen Instituten, die früher als gemischte Banken auch das Preditbankgeschäft betrieben, vollzogene Zusammenschluß der Preditbankabteilungen berührt nicht das Hypothekens und Pfandbriefgeschäft.

Das Gesamtergebnis ist, daß heute nur noch 33 Hypothekenaktiens banken im Deutschen Reich tätig sind, von denen 4 mehr öffentlich=recht=lichen 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 Entwicklungskompleze zu nennen, welche die alte Zweiteilung in Landschaften und in Landeskreditanftalten, in die man die staatlichen und probinziellen Bodenkreditinstitute zusammen= faßte, vollständig ihrer Berechtigung entkleidet haben. Zunächst ist die außerordentliche Entwicklung des Kommunalkredits zu nennen. Die Gewährung von Kommunaldarlehen und die Ausgabe von Kommunal= schuldverschreibungen, 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 Probinzen neue Landesbanken entstanden, die im Kommunaldarlehensgeschäft einen Hauptzweig ihres Tätigkeitsbereiches erbliden, neben dem fie 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 (Preußische Landespfandbriefanstalt, Württembergische Wohnungskreditanstalt), die den Sppothekenbanken in Organisation und Betrieb durchaus nahestehen, aber durch Spezialgeset in das Leben gerufen und dem Sypothekenbankgeset nicht unterworfen sind.

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

in der Weise abzuhelfen, daß eine Vermehrung der Aufsaugestellen für freies Geldkapital erfolgt ist, zweisellos auch mit einem gewissen Er= folg; 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 Rosten der Wettbewerb= institute zustande gekommen, und das hat offensichtlich nicht zu einer Berbilligung, sondern zu einer Berteuerung des Realkredits geführt. Denn die Pfandbriefe werden wie alle Wertpapiere im privatwirt= schaftlichen Verkehr als Sachen gehandelt; sie unterliegen also den gleichen Preisbestimmungsgründen wie alle übrigen Verkehrsgüter; der Unterschied ift aber der, daß sie in Birklichkeit keine Sachen, sondern materialisierte Forderungsrechte sind, auf die die eigentlichen Boden= kredite übertragen werden. Entsteht also durch überstarke Konkurrenz ein Preisdruck für die Pfandbriefe, so bedeutet das keine Berbilligung, sondern im Gegenteil eine Berteuerung des Grundkredits. Der Rurs= stand der Pfandbriefe ist zum eigentlichen Regulator des Bodenkredits geworden, weil der Pfandbriefkredit bestimmend auch für den ohne Geldbeschaffungskosten zu erlangenden, aber nicht ausreichenden sonstigen Sypothekenkredit ift.

Wir müssen also die Kursbildung der Pfandbriese in den Mittelpunkt der Darlegung stellen, wenn wir die Bedeutung des Psandbrieskredits für die Wohnungsbausinanzierung voll kennenlernen wollen. Wir beschränken uns dabei im solgenden auf die dem Hypothekenbankgesetze unterstehenden Hypothekenbanken, die nicht Spezialinstitute für den Pleinwohnungsbau sind, sondern dem allgemeinen Vodenkredit dienen, im Rahmen dieses Geschäfts aber auch bei denzenigen Aufgaben mitwirken, an denen wichtige sozialpolitische und allgemein wirtschaftliche Interessen hängen.

2. Der Pfandbrieftredit der Sypothekenbanken.

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

Pfandbriefemissionen geeignet ist. Er muß demnach nach den allgemeinen Berhältnissen des privatwirtschaftlichen Grundstückverkehrz 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 Psandbriefansertigung (Papier= und Druckkosten), 2. dem Disagio beim Berkauf der Psandbriese zum Unterparikurse, 3. dem Bertpapierstempel, 4. den Kosten der Börseneinsührung und der Maklergebühr (Courtage), 5. der Absahdbonisikation, 6. Versandkosten, Porti und sonstigen allgemeinen Geschäftsspesen.

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

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 Auszahlungsturs zugestanden werden muß, durch Zuschuß zur Nominalverzinsung,

¹ Eine eingehende Darstellung des gesamten Pfandbriesgeschäfts findet sich in dem Werke von Frit Dannenbaum, Deutsche Hppothekenbanken. 2. Aufl. Berlin 1928.

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

Das Disagio kommt in Wegfall, wenn die Bfandbriefe genau zu pari verkauft werden; in kapitalreichen Konjunkturen kann es manchmal borkommen, daß Kfandbriefe längere Zeit über pari notieren; der hier= durch entstandene Gewinn der Bank kann entsprechend zu Zinsermäßigungen für den Shpothekenschuldner verwendet werden, das Agio muß indes nach § 26 HBG. zum Teil als Reserbe zurückgestellt werden, wenn die Pfandbriefe auf eine bestimmte Zeit unkündbar gestellt sind, was regelmäßig, als oben erwähntes Anreizmittel für den Pfandbries: erwerb, der Fall ist. Vorgeschrieben ist die Agioruckstellung für den= jenigen 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 Rapitalzinsfuß entspricht, wofür sie dann in dem Agio entschädigt wird, hat im Frühjahr 1930 wieder Bedeutung gewonnen, tropdem 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 Begebungspfandbriefe zu etwas unter pari, das heißt zu einem Realzins, der wenig unter dem landesüblichen Binsfuß steht, wofür dann der Pfandbrieferwerber durch das Disagio entschädigt wird. Ein geringer Unterparistand der Pfandbriefe ist jedoch noch nicht als Folge einer zu geringen Berzinsung anzusehen, sondern hängt mit den täglichen Marktschwankungen der Börse zu= sammen. Theoretisch ist Disagio im gewissen Sinne borausbezahlter Kfandbriefzins. Die Bank darf den Verlust sofort abschreiben, kann ihn aber nach § 25 des Gesetzes unter gewissen Ginschränkungen zunächst als Aktibum behandeln und zu jährlich ein Fünftel abschreiben. Diese Einstellung ift jedoch praktisch wenig üblich. Sie hatte nur Sinn, wenn eine Sypothekenbank versuchen wollte, auf einmal einen großen Posten niedrig verzinslicher Pfandbriefe auf den Markt zu bringen. Die Geld= beschaffung durch zu niedrig verzinsliche Pfandbriefe ist aber nicht bon dem Willen der Banken abhängig und ist auch in größerem Umfange deshalb nicht tunlich, weil das Publikum erfahrungsgemäß den niedrigen Zins selbst bei billigerem Erwerbe des Paviers nicht münscht, sondern in erster Linie auf marktmäßige Berzinsung seiner Anlage sieht. Der Begebungskurs der Emissionspfandbriefe wird daher so gestellt, daß die Effektivberzinsung in der Hauptsache mit dem Nominalzinssuß 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 Auszahlungs= kurs berechnen und entsprechend einen höheren oder niedrigeren Hypothekenzing ansetzen kann. Sobald aber die Berhältnisse stabiler werden, ist die durchgängige Festhaltung eines Nominalzinsfußes, der eine annähernd dem Barikurs entsprechende Beräußerung ermöglicht, folange als es geht, die Regel. Es wäre aus Gründen der Geschäftspolitik ohnehin unmöglich, sich dauernden Zinsfußberänderungen, die in der Wirtschaft sich durchseben, längere Zeit zu widerseben. Sinkt der Zins= fuß für langfriftige Rapitalanlagen, wie es sich zum Beispiel burch Steigen der Rurse anzeigen wurde, dann wurde der Bettbewerb dazu zwingen, zu niedrigerem Rominalzinsfuß überzugehen, der Wettbewerb nicht nur der Ronkurrenzinstitute, sondern auch der der ohne Geld= beschaffungskosten 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 ent= sprechende Behinderungen im Sypothekenerwerb ein. Aber nicht nur das, es droht dann allgemein eine von der Börse ausgehende wirt= schaftliche Erschütterung, da mit dem Zurückbleiben des Pfandbriefzinses hinter dem landesüblichen Zinse das Anlage suchende Rapital sich vom Pfandbriefmarkte zurückziehen und etwa dem Aktienmarkte zuwenden würde2. Um fo größer ift die Berantwortung für eine Sypothekenbank, 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 Ceschäftes, weil die Bank nicht umbin kann, die in starken Massen auf den Markt zurückfließenden Pfandbriefe zu sinkendem Kurse zurückzunehmen, also Mittel hierzu auswenden muß, die der laufenden Sypothekengewährung entzogen werden muffen.

² Siehe insbesondere Dannenbaum a. a. D. S 65.

Damit kommen wir zu der Frage der Kursregulierung der Pfandbriefe. Leider muß zugegeben werden, daß die früher als nobile officium bon den Sypothekenbanken beobachtete übung, die an die Borse zurückfließenden Pfandbriefe früherer Emissionen zu einem nur unwesentlich niedrigeren Rurse jederzeit aufzunehmen, in der Gegenwart zum Teil stark nachgelassen hat. Es liegt das daran, daß der Kreis der Pfandbriefabnehmer sich doch gegen die Borkriegsjahre fehr berändert hat. Früher waren es vor allem der damals kaufkräftige Mittel= stand und die bäuerliche Bevölkerung, die sichere Anlage jeweils in kleineren Mengen suchten. Jest sind es vielfach Ravitalisten, die der hohe, den Geldmarktzins mitunter erheblich übersteigende Pfandbrief= zins zu größeren Räufen reizt, die ihre Gelder aber nur kurzfristig ber= werten wollen und die Pfandbriefe oft nach turzer Zeit wieder auf den Markt werfen. Mit Recht fagt Dannenbaum3: "Der Bertrieb ift bequemer, aber die Wahrscheinlichkeit, daß die Pfandbriefe auf lange Dauer liegen, geringer."

Es muß aber bemerkt werden, daß nicht alle Hypothekenbanken von dem Usus früherer Zeiten abgewichen sind. Eine Anzahl von ihnen sieht es nach wie vor auch für sie als vorteilhafter an, den Kurs einmal begebener Psandbriese nicht sinken zu lassen, sondern ihn auf angemessener Höndbriese 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 Berhältnisse liegen für die einzelnen Institute durchaus verschieden. Zumal in Süddeutschland ersfreuen sich die Hypothekenbanken eines weitaus stärkeren traditionellen Absahes der Psandbriese in den Kreisen der bäuerlichen und mittelsständigen Bevölkerung; in Mittels und Norddeutschland gehen die Reigungen des anlagesuchenden Publikums mehr auf eine spekulative Aussnühung des Wertpapierbesitzes, für die sich aber der Psandbries nicht eignet.

Für den Absatz der Pfandbriese spielen die vermittelnden Banken und Bankiers eine ausschlaggebende Rolle. Der direkte Absatz im Tasels geschäft 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 Prodisionen für die den Absatz vermittelnden Bankiers spielen daher unter den Geldbeschaffungskosten eine ziemlich erhebliche Rolle. Die Frage ist unter den Nachinflationsverhältnissen brennend

³ a. a. D. S. 70.

geworden, insbesondere ist sie seit längerer Zeit Gegenstand eingehender Berhandlungen in den zuständigen Berbänden (des Berbandes der öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten und des Sonderausschusses sür Hebenderschaftlichen Kreditanstalten und des Sonderausschusses sür Hebenderschaftlichen Kreditanstalten und des deutschen Bankund Bankiergewerbes), weil unter dem Druck der Kapitalnot der Bettbewerd der Institute vielsach dazu führte, durch höhere "Bonisikationen" den Pfandbriefabsatzu su steigern. Es ist mit schwerer Mühe
immer wieder gelungen, Bereinbarungen gegen die Prodisionsverteuerung abzuschließen, aber es sind immer nur ziemlich kurzstristige
Bindungen zustandegekommen. Natürlich wirken, wenn die Pfandbriefkurse an sich eine tragbare Belastung für den Grundbesitz noch zulassen würden, die Bonisikationen dann ungünstig auf die Kreditbedingungen
ein, wenn die Geldbeschaffungskosten einen sehr hohen Abzug an der

Un sich ift die Mitwirkung der berufsmäßigen Pfandbriefvermittler, also der Bankiers, der Bankfilialen, der Depositenkassen usw. für den ständigen Absatz der Pfandbriefe unentbehrlich. Das Aufsuchen der Rapitalbildung, die in unzähligen kleinen Partikeln über die ganze Volkswirtschaft verteilt sich vollzieht, und die Werbung des ersparten Rapitals für die Anlage in Pfandbriefen erfordert einen weitberzweigten sachkundigen Apparat, der nicht ohne Kosten aufgebaut und erhalten werden kann. Es ist aber ein im allgemeinen volkswirtschaft= lichen Interesse durchaus unerwünschter Zustand, wenn der Pfandbriefkredit durch reine Vermittlungsspesen zu sehr belaftet und ber= teuert wird. Es ist daher dringend zu münschen, daß das notwendige Zusammengehen der Pfandbriefinstitute und der den Pfandbriefabsat vermittelnden Firmen nicht in Widerspruch gerät mit der berechtigten Forderung auf möglichste Berbilligung des Realkredits. Es ist auf seiten der Hypothekenbanken auch durchaus der aute Wille dazu bor= handen, diesen Einklang herbeizuführen. Sie sind nicht nur den Be= stimmungen des Aktienrechts nach, sondern wirklich ihrer Natur nach "Kaufleute" im Sinne einer den Möglichkeiten des Erwerbes sich an= passenden und ihnen nachgehenden kaufmännischen Geschäftsführung. Sie müffen sich daher auch im weitgehenden Maße den Lebensbedingungen des privaten Bankgewerbes anpassen; sie find, um nur einen Bunkt zu erwähnen, Aufnehmer für beträchtliche Posten an Bechseln, die bon den Bankiers ihren Runden diskontiert werden, aber ihr Beschäftsbetrieb erfordert in hohem Maße ständige Berücksichtigung allge= Schriften 177, II.

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

Eine wesentliche Erschwernis des für den Sypothekenerwerb zwedmäßigsten Pfandbriefabsates liegt darin, daß es nicht immer möglich ift, das pfandbrieferwerbende Bublikum dazu zu erziehen, daß es den erworbenen Besitz auch als dauernde Anlage festhält. Die Sypothekenbanken finden in dieser Beziehung leider nicht immer die nötige Unterstützung bei den vermittelnden Bankiers. Diese sind an dem Um= sat ihrer Rundschaft interessiert, und so kommt es, daß sie nicht ungern Tauschoperationen befürworten, die durchaus zum Nachteil des Grund= kredits ausschlagen. Die Hypotheken müssen als langfristiger Kredit auf längere Zeit festgelegt werden, früher 10, jest 5 Jahre, die Pfandbriese aber kommen leicht viel früher wieder zum Borschein und muffen der Rurshaltung halber wieder übernommen werden, und es ist keines= wegs immer leicht, sie trot niedrigen Kurses wieder abzustoßen. Über= läßt die Bank die Pfandbriefe ihrem Schicksal, dann gefährdet sie ben Rurs in neuen Emissionen, auf benen der Kredit des Sypothekenzuganges beruht. Alfo auch dieses Dilemma gefährdet den Pfandbrief= fredit, nur unvollkommen kann ihm dadurch entgegengewirkt werden, daß die Absatbrobisionen (Bonifikationen) erst nach einer gewissen Zeit gewährt werden, für Pfandbriefe, die wenigstens ein halbes Jahr abgesetzt gewesen sind. Die Erfahrung lehrt, daß kurz nach Ablauf der Sperrfrift stets ein größerer Prozentsat wieder zurudkehrt. Erst der Rest ist als Dauerabsatz zu werten.

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

Als erhebliche Belaftung drückte die Rapitalertragssteuer auf den Absatz der Pfandbriefe. Sie war in dem alten Kapitalertragssteuer= gesetz eine selbständige, neben der allgemeinen Einkommensteuer zu er= hebende Abgabe gewesen. Um die Neubildung des Kapitals zu fördern, auch wegen der geringen finanziellen Bedeutung, da die Inflation das Rapital bernichtet hatte, sah die Steuerreform von 1925 dabon ab, eine eigene Steuer auf Rapitalerträge zu erheben; sie wurde vielmehr nun bon der allgemeinen Einkommensteuer erfaßt, in der Beise, daß bei Wertpapieren eine Borausbelastung des Ertrages — in unserem Falle also der Pfandbriefginsen - in Gestalt eines Steuerabzuges von 10 % stattfindet (§ 83 des Einkommensteuergesetzes bom 10. 8. 1925). Damit wurde der Steuerabzug vom Rapitalertrag zu einer reinen Objektsteuer, die freilich der Inländer auf seine Ginkommensteuer anrechnen kann, nicht jedoch der Ausländer. Sie wirkt also für den ausländischen Räufer wie eine Ertragssteuer, die eine Belastung für eine Rapital= anlage in Deutschland darstellt. Dementsprechend hat die Rapital= ertragesteuer bor allem die Verkäuflichkeit der Pfandbriefe nach dem Auslande beeinträchtigt, aber auch im Inland hat fie hemmend ge= wirkt, da die Unbequemlichkeiten, die mit der Anrechnung auf das steuerpflichtige Einkommen berbunden sind, vielfach die Käufer ab= schreckten. Stark in das Gewicht fiel auch der Umstand, daß für gewisse Inlandskreise wegen ihrer Befreiung von der Einkommensteuer die Rapitalertragssteuer 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 Rückbergütung angewiesen werden. So ist denn schon seit Jahren von den Realkreditinstituten mit Nachdruck die Aufhebung diefer Borbelastung des Zinsertrages gefordert worden, und die Reichsgesetzgebung, die sich wegen der Analogie mit der Lohnsteuer und wegen der Möglichkeit der Steuerhinterziehung der Ginkommen= steuer aus Rapitalerträgen lange der Aufhebung widersett hat, hat sich im Interesse der Verbilligung der Kreditversorgung der deutschen Birtschaft beranlagt gesehen, die Aufhebung der Rapitalertragssteuer nunmehr in das Auge zu fassen. Es sollte zunächst die Rapitalertrags= steuer 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 weitgreisenden Umtauschoperationen führen, das starke Ansgebot müßte Kursdruck erzeugen, der sich notwendig wieder auswirken würde bei den neuen, von der Kapitalertragssteuer befreiten Emissionen. Gerade aus Kücksicht auf die pflegliche Behandlung der Kapitalertragssteuer gefordert.

Mit Recht hat Geheimrat Schreher (Baher. Hhpotheken- und Wechselbank) auf die kursdrückende Wirkung hingewiesen4:

"Die Hhothekenbanken haben im vergangenen Jahre unter den denkbar ungünstigsten Verhältnissen auf dem Geld- und Kapitalmarkte mit beträcht- lichen Opsern ein stärkeres Absinken der Psandbriekturse im Interesse einer möglichsten Riederhaltung der Kosten des Realkredits verhindert. Heute, bei den gebesserten Verhältnissen des Geldmarktes, erscheinen die Kurse durchaus gerechtsertigt. Gerade aus dieser Epoche der Unsicherheit und der Gesahren sür die Kursgebäude aber erhellt die Rotwendigkeit einer weiteren Untermauerung; durch die Ausbedung der Kapitalertragsteuer wird die Beliebtheit der Psandbriese gesteigert, weil die Hochhaltung der Kurse auch in Krisenzeiten erleichtert wird, so ist einer Aushebung der Kapitalertragsteuer bestimmt der Ersolg einer Verbilligung der Kosten des Realkredits zuzusprechen; mit einer solchen Mahnahme wird hingearbeitet auf einen allmählichen Abbau der unerschwinglichen Zinsbedingungen, zu einer Lösung des Hauptroblems unserer ganzen Virtschaft, das in einer Absentung 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 Ergreifung von steuerlichen Maßnahmen zum Zwecke der Erleichterung und Berbilligung der Kreditversorgung der deutschen Wirtschaft die gleichzeitige Aushebung der Kapitalertragssteuer für alte und neue Emissionen von festverzinslichen Wertpapieren durchgesührt werden. soll.

Bisher war auf Grund des § 115 des Einkommensteuergesetes 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 "Auselandsanleihe" zu einem geschlossenen Begriffe geworden, der auch sta-

⁴ Münchener Reueste Nachrichten Rr. 91 vom 3. April 1930.

tistischer Feststellung zugänglich ist, wirtschaftlich aber nur insosern Bebeutung hat, als seit 1925 die Zulassung der Steuersreiheit von der vorherigen Genehmigung der Beratungsstelle abhängig gemacht worden ist und diese insolge der ablehnenden Haltung der Reichsbank nur für bestimmte Zwecke der Darlehensgewährung bewilligt worden ist. Zu diesen gehörten, wenn man von den an einzelne Institute gewährten Zubilligungen absieht, die Genehmigung der Wohnungsbauanleihe vom Juli 1927 im Betrag von 100 Mill. M, von denen 40 Mill. M auf die privaten Hypotheken-Aktienbanken entsielen. Diese 40 Mill. wurden in der Weise quotisiert, daß entsielen auf: Baherische Hypothekenbanken 12, Gemeinschaftsgruppe 15, Rheinische Hypothekenbank 4, Sächsische Bodenkreditanstalt 5, und Württembergische Hypothekenbank 4 Milslönen M.

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 ungünftiger geworden waren. Gine weitere Rapi= talertragesteuerbefreiung kam für 3wecke der Rleinwohnungsbaufinan= zierung auf Grund des Gutachtens der Beratungsstelle bom 23. März 1928 zustande. Wie bei der oben genannten Genehmigung hielt auch dieses Mal die Beratungsstelle daran fest, daß der Wohnungsbau als produktib im Sinne ihrer Richtlinien nicht anerkannt werden könne, es war nur den dringenden Lorftellungen des Reichsarbeitsmini= steriums zu danken, daß diese Befreiung zustande kam. Die Gesamt= summe betrug 105,05 Mill. M, davon entfielen auf: Gemeinschafts= gruppe 9,0, Breuß. Central=Bodenkredit=A.=G. 5,5, Breuß. Pfandbrief= bank 5,0, Frankfurter Sypothekenbank 4,0, Rhein.=Westf. Bodenkredit= bank 4,0, Bayerische Hypothekenbanken 9,5, und Rheinische Hypotheken= bank 4,75, zusammen 41,75 Millionen M.

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 änderns den Kapitalmarktverhältnissen im Auslande nicht mehr entsprachen.

⁵ 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 nach, daß am 31. Dezember 1929 bei den Hypothekenbanken von dem Gesamts betrage an umlaufenden Reugeschäfts-Schuldverschreibungen (Pfandbriefe und Komm.-Schuldverschreibungen) von 4173,4 Will. \mathcal{M} insegesamt 171,5 Will. $\mathcal{M}=4,1\%$ nach dem Aussande begeben waren.

Da binnen kurzem mit dem gänzlichen Fortfall der Kapitalertragssteuer 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 Realkreditsustem zunächst noch nicht einzuordnen, wenigstens so lange nicht, als noch ein Unterschied im Zinsniveau für langsristige Anlage in Deutschland gegenüber dem Auslande besteht.

Wir wersen zum Schluß einen Blid auf die tatsächliche Entwicklung des Nominalzinses der Pfandbriese der Hypothekenbanken seit der Währungsumstellung. Es war keine leichte Ausgabe, nach den zerstörenden Wirkungen der Inflation dem Pfandbries, dessen Sicherheit nach außen hin in der gesetzlichen und statutarischen Beschränkung gezeben war, wieder das Ansehen im In- und Auslande zu gewinnen, das er sich vor dem Kriege erworden hatte. 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 dürse, sondern daß es sich hierbei um ein nationales Unglück von geschichtlich noch nie dagewesener Schwere handelte.

Die Hhpothekenbanken begannen durchweg die Überleitung zu neuen stabilen Währungsberhältnissen mit 5% igen Goldpfandbriesen. Dieser tastende Versuch zeigte allerdings bald, daß er dem eingetretenen Kapitalmangel und dem hieraus entstandenen Steigen des Zinssußes bei weitem nicht mehr entsprach. Als nach der aus Angstgefühl hers vorgetretenen anfänglichen stürmischen Nachstrage nach den Goldpfandsbriesen die nüchterne Betrachtung der Kente im Mai 1924 das Sinken

⁶ Deutscher Reichsanzeiger Nr. 48 v. 26. Febr. 1930.

⁷ Bericht der Preuß. Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft. 1924. S. 6.

des Kurses bei einzelnen Pfandbriefserien bis auf rund 30 % verur= sachte, mußte man zu höheren Binsfüßen greifen, zu Gägen freilich, die man früher nur unter dem Gesichtspunkte wucherischer Ausnützung der Notlage anzusehen gewohnt war, die aber nunmehr nichts anderes als der tatfächliche, dem Verhältnis der kapitalarm gewordenen Wirt= schaft entsprechende Ausdruck des Breises für langfristiges Leihkapital geworden waren. Die Meinung über die Angemessenheit des zu bedingenden Zinsfußes war verschieden; eine Anzahl Banken hielt 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 Rurs 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. Jest 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, zu= rückkehrender Sicherheit in der Bewertung des wirtschaftlich erstarkenden Grundbesities und nicht zulett die endgültige gesetliche Regelung der Aufwertung schienen die dauernden Grundlagen für das Vertrauen zu sein, welches dem Realfredit in zunehmendem Mage wieder ent= gegengebracht wurde. Somit erschien das anlagesuchende Rapital immer umfangreicher auf dem Markte der festverzinslichen Werte, die Rurse stiegen und damit fank 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 tonnte man im Frühjahr 1927 gum 6 % igen Pfandbrief über= gehen, der bald ebenfalls dicht bor pari stand.

Man mußte freilich damals schon annehmen, daß die sich aus dieser Entwicklung ergebende Zinssenkung im gleichen Maße nicht fortsichreiten würde, da der Kapitalbedarf der Wirtschaft doch viel zu groß war, um eine weitere Annäherung an den Borkriegszinssuß zu rechtsertigen. Reben den Bedürsnissen der Landwirtschaft und des städtischen Grundbesitzes waren die auf 1,2 Milliarden im Jahr geschätzen

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

Es ift 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 unzeit= gemäßen Ausgabe der 5% igen Reichsanleihe trat mit der zutage tretenden Ginengung des Rapitalmarktes die rückläufige Bewegung ein, die über den 7% igen wieder zum 8% igen Binsfuß, also zum Ausgangspunkt der 1926 eingetretenen Besserung des Rapitalmarktes gurückführte. Ob der 8% ige Pfandbrief tatsächlich unbedingt notwendig war, muß allerdings dahingestellt bleiben; er wurde von den größten und angesehensten Sypothekenbanken selbst in Zweifel gestellt, und es wäre wohl nütlich gewesen, selbst auf die Gefahr borübergehender Einschränkung des Beschäftes, es nicht bis zu diesem Zinsfuß kommen zu laffen. Er dürfte wohl auf die inzwischen vermehrte Konkurrenz der Rreditinstitute zurückzuführen sein. Sehr zu begrüßen war es daher, daß sich gegen Ende 1927 die Gesamtheit der Sypothekenbanken unter Kührung des Sonderausschusses dahin einigte, daß in der Folge eine Anderung 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 % ge= halten, und es ist seitdem auch möglich gewesen, durchwegs unter nur geringfügigen Underungen 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 gang bedeutend berschlechtert haben. Auf den Rurs der neu begebenen Pfand= briefe haben sie bis jest freilich noch nicht einwirken können, wohl aber auf die Kapitalmengen, die dem Kreditbedürfnis des Grundbesitzes durch die Spothekenbanken zugeführt werden konnten.

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

Emissionskurs etwas höher ansehen können als die mittleren und kleineren.

In den ersten Monaten des Jahres 1930 traten wesentliche Erleich= terungen in den Pfandbriefabsatverhältnissen ein. Unzweifelhaft hat im Jahre 1929 die auf das wirtschaftliche und politische Leben Deutschlands drückende Last der Ungewißheit, die mit der Reuregelung der Reparationen und dem Young-Plan zusammenhing, die Rapital= marktlage ungunftig beeinflußt. Die nunmehr auf dem Geldmarkt ein= getretene Verflüssigung hat dazu geführt, daß wieder berfügbare Geld= kapitalien in Wertpapierform übergeführt werden konnten, und so ist auch die starke Einengung des Jahres 1929 einer zum Teil erheblichen Erweiterung des Absatmarktes gewichen. Auf die Rursberhältnisse 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 Sppothekenbanken für 1929 die Tendenzen am Geld- und Rapitalmarkt wie folgt:

"Charakteristisch für die Gegenwart ist, daß die periodisch immer wieder eintretenden Erleichterungen am Geldmarkt sich auf den Rapitalmarkt nur in schwachen Wellenschlägen fortpflanzen. Bur Beit ber Berichterstattung ist die Rüdwirkung vom Geldmarkt auf den Rapitalmarkt jogar besonders schwach ober kaum zu spüren. Die unbeweglich hohen Säte für den Hhpothekarkredit, die heute noch dem Stande von 1926 entsprechen, aber find es, an denen unsere Wirtschaft vor allem frankt. Die Wirkungen sind nach vielen Richtungen hin äußerst schädliche, ja berhängnisvolle. Zunächst muffen gerade diejenigen Rreise unter dieser Zinsteuerung leiden, die fie am wenigsten vertragen konnen. Die Berabfegung ber überhohen, auf lange Jahre festgelegten Zinsfätze ift auch deshalb von so großer Bedeutung, weil diese in erster Linie den ,landesüblichen Binsfat, anzeigen. Ift aber dem landesüblichen Binsfate, wie er in den festverzinslichen Werten weithin sichtbar in die Erscheinung tritt, allzusehr ber Stempel des Ungesunden, auf lange Dauer nicht Erträglichen aufgedrückt, so mussen von hier aus allerhand Zweifel, Mißtrauen und Lähmung ihren Ursprung nehmen. Die Zinsbedingungen auf dem Rapitalmarkte allmählich herunterschrauben, heißt nicht nur auf eine normalere Gestaltung unserer Wirtschaftskosten hinarbeiten und damit unsere gesamte Wirtschaft entlasten, sondern auch das Bertrauen in unsere eigene Kraft und Eriftengfähigteit auf der gangen Linie ftarten."

3. Der Sypothekenerwerb.

Der Erwerb von Hypotheken durch die Hypothekendanken ist nach Lage der Dinge normalerweise auf solche Darlehen beschränkt, welche geeignet sind, als Deckungsunterlage berwendet werden zu können, so daß die in den Hypotheken investierten eigenen Mittel so bald, als es möglich ist, durch Pfandbriesverkäuse 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 Pfandbriesabsahes in den kommenden Monaten kann darüber entscheiden, ob im Hindlick auf Pfandebriesabsah die Hereinnahme eines Hypothekenangebots zulässig erscheint oder ob zur Zeit Zurückhaltung geboten ist. Die Hypothekensbank kann mit eigenen oder kurzstristig beschafften Mitteln in den Hypothekenausleihungen nur dann in Borschuß gehen, wenn sie begründete Aussicht hat, die sestgelegten Mittel bald wieder durch Absah von Pfandbriesen hereinzubekommen.

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

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

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

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

ausgeschlossen, aber die Hypotheken dürfen zur Deckung von Pfandbriesen nicht verwendet werden. Eine Ausnahme besteht nur für Hypotheken, die auf Baupläße sowie auf solche Reubauten 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 Neubausinanzierungsgeschäftes getroffen; die Auszahlung der Darlehensvaluta in Katen nach Maßgabe des Baufortschrittes kann nur dis zu einem gewissen Teile aus Pfandbriesmitteln 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 bestimm: § 12, Abs. 1 des Gesetzes, daß er den durch sorgfältige Ermittlung sest= gestellten Verkaufswert nicht übersteigen dars. Bei der Feststellung dieses Wertes sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstückes und der Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ord= nungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann. Die Aussührungsbestimmungen für die Wertsestsetzung hatte nach dem Inkrafttreten des Hypothekenbankgesetzs jede Bank selbst in einer "Anweisung für die Wertermittlung" niederzulegen, die von der Lans besaussichtsbehörde 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 Ansang 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 Hypothekenbesstandes ihre Ersahrung schöpft, ob ein Darlehensgesuch hereingesnommen werden kann. Es wird zum Beispiel vermieden, daß die Hypos

theken in einzelnen Stadtgegenden sich zu sehr häufen oder es werden Sypothefen in noch gang unentwickelten Außenbezirken abgelehnt. Eine Auswahl nach örtlichen Gesichtspunkten findet auch dadurch statt, daß jede Bank nur an folchen Platen beleiht, deren Bevölkerungs- und Wirtschaftsberhältnisse und deren Entwicklungsaussichten ihr genau bekannt sind und in denen sie Beleihungsobjekte fortlaufend kontrol= lieren kann. Es entscheidet über alle folche Fragen bei der Bank aus= schließlich die Rücksicht auf die Sicherheit der Pfandbriefe, welche eine angemessene Risikoverteilung zur unabweisbaren Pflicht macht. Es ist aber trot aller Borsicht niemals ganz zu vermeiden, daß ein beliehenes Objekt notleidend wird, daß ein Zinsenausfall abgebucht oder gar, daß ein Anwesen in Zwangsverwaltung genommen und letten Endes in der Zwangsberfteigerung übernommen und dann nachher möglicherweise mit Verluft abgestoßen werden muß. Begen diese Befährdung gibt es kein anderes Vorbeugungsmittel, als den Ausgleich innerhalb eines möglichst großen Sypothekenmaterials. Jede Sypothekenbank ist daher auf Expansion eingestellt, wobei sie aber dahin zu wirken hat, daß die erwähnten Möglichkeiten ganz bereinzelt bleiben. Gine besondere Gefahr liegt darin, daß Grundstückfrisen die Neigung haben, sich auszubreiten und mitunter die Form von örtlichen Epidemien anzunehmen. Bei allen Spothekenbanken ift 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. Bielfach ist ein ständiger Ausschuß des Aufsichtsrats mit der vorherigen Brüfung der Darlehnsanträge bor ihrer endgültigen Entscheidung beauftragt.

Der Erwerb der Hhpotheken durch die Bank erfolgte früher zum geringen Teile durch direkte Entgegennahme beim Darlehenssucher, zum größeren Teile durch ständige Darlehensbermittler, welche die betreffenden örtlichen Berhältnisse 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 Inslation hat sich, zumal bei Darelehensgesuchen, 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 ausereichten, 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 wenigein Ersscheinung getreten sind.

Der Fall ist auch keineswegs als selten zu bezeichnen, in dem Stadt= gemeinden ihren Kommunalkredit ausgenütt 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 Areditfinanzierung in der Form von ersten Sypotheken durch Sypothekenbanken bewirken lassen, mährend sie die zweite in Form der Hauszinssteuerhypotheken zur Verfügung stellen. Sie be= wirken in solchen Fällen die Wertfeststellung durch ihre Organe für beide Arten des Realkredits und überlassen der Sypothekenbank lediglich die Nachprüfung. Insofern als Hypothekenbanken auch Kommunal= schuldverschreibungen ausgeben, sind die betreffenden Institute durch die Singabe von Rommunaldarlehen auf diese Weise auch indirekt zu Geldgebern für den gemeinnütigen Rleinwohnungsbau geworden. Der Fall ift ferner mehrfach borgekommen, daß Gemeinden ihren eigenen städtischen Immobilienbesitz, auch dann, wenn er an sich nicht privat= wirtschaftlichen Ertragszwecken dient, aber immerhin durch ebentuelle Umbauten auch Wohnbauzwecken dienstbar gemacht werden könnte, wie zum Beispiel Rathäuser, Schulen, sowie gewerbliche Nutbauten, wie Elektrizitätswerke, Straßenbahnhöfe, endlich Terrains usw., als Sypothekenpfand bestellten, um Geldmittel für Wohnungsbauzwede zu gewinnen. Bei derartigen Darleben tritt zunächst die steuerliche Lei= ftungsfähigkeit der betreffenden Stadtgemeinde an die Stelle des unmittelbaren Ertrages, mährend die Wohnungsmieten, wenn die Säuser fertiggestellt und bezogen werden, für die Spothekenzinsen aufkommen muffen. Es hat manche größere Stadtverwaltung auf diese Beife in den Nachkriegs= und Nachinflationsjahren mit Silfe der herangezo= genen Spothekenbanken einen starken Rud vorwärts in der Behebung der stärksten Wohnungsnot tun können.

Es können für Geschäfte dieser Art eigentlich nur die Hpothekenbanken und die sonstigen berwandten Realkreditinstitute in Frage kommen, weil nur sie in der Lage sind, die Kapitalszusuhr für die in Betracht kommenden großen Geldbeträge so zu organisieren, daß sie auf dem Bege des Hpothekenkredits flüssig gemacht werden können. Die örtliche Sparkasse ist hierfür aus dem Grunde wenig geeignet, weil eine allzu enge Berknüpsung der Sparkasse mit den Finanzinteressen der Stadt, die für die Verbindlichkeiten hastet, aus technischen Gründen sehr unzweckmäßig ist. Der weit gespannte Bogen des Aktivgeschäftes einer Hpothekenbank, der sich auf viele Orte großen, mittleren und kleineren Umfanges, auf Industrieorte und Verkehrspläße, 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 auszusaleialen Gesahr lausen würden.

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

In früherer Zeit, als die private Bautätigkeit die alleinige Gesichäftskontrahentin für das Aktivgeschäft der Hypothekenbanken gewesen ist, hat man mitunter mit Recht eine gewisse Hönes den Hypothekenbanken zum Borwurf 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. Ze gründlicher die Ausmerzung unsolider Elemente vonstatten geht, um so besser ist es für die Birtschaft überhaupt und für den Kredit des soliden Baugeschäftes im besonderen. Auch diesen Gesichtspunkt darf man nicht aus dem Auge verlieren, auch dann nicht, wenn man die ganz anders gearteten Berhältnisse der Gegenwart in Betracht zieht, und die Berhältnisse des Kfandbries-

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

Der alte Grundbesitz unserer Städte und Marktgemeinden ist auch heute noch der Magstab zur Bertermittlung für den Baufinan= zierungsfredit der Sypothekenbanken, nur muß man der seit der Borkriegszeit eingetretenen Bertberminderung durch die Zwangswirtschaft und den hohen steuerlichen und sozialen Lasten Rechnung tragen. Es kann für den langfriftigen Realkredit gar kein anderes Biel geben, als die Angleichung der Wertverhältniffe für Alt= und Neu= besit. Wenn für die Neubaufinanzierung zur Zeit andere Gesichts= punkte maggebend sind als für die Beleihung alten Grundbesites, so ist das lediglich deshalb der Fall, weil das alte Wohnhauseigentum unter dem bestimmenden Ginflug bon Reichsmietengeset und Bohnungsmangelgeset steht und die Last der Hauszinssteuer infolge der Aufwertung zu tragen hat, was bei den neuen Säusern nicht der Fall ift; aber ein nach den Grundfäten der neuen Wohnbaufinanzierung errichtetes Haus steht technisch wie wirtschaftlich, wenn auch noch nicht rechtlich, in einigen Jahren dem Althausbesit vollständig gleich, und ein Ausgleich in den Wertbeziehungen der beiden Kategorien des Saus= besites 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 besürworten und anstreben. Erst dann, wenn wieder eine allen Verhältnissen gleichmäßig Rechnung tragende Wertabschätzung möglich ist, können auch Neubauten sinanziell wieder richtig objektib bewertet werden.

Die Lockerung der Zwangswirtschaft hat, wenn auch nur in Lagen, die außerhalb der sozialen Sphäre liegen, wie bei gewerblichen Räumen und teueren Mieträumen, nunmehr schon eingesetzt, und sie wird, wenn auch vielleicht unter schweren innerpolitischen Kämpsen, sich nach und nach völlig durchsetzen. Die Hypothekenbanken erhöffen eine Beschleunigung der Entwicklung zunächst davon, daß durch die Steuersbereinheitlichungsgesetze eine dauernde sichere Grundlage für die Hausszinssteuer 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 Eins

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

Die Offenlegung der Berhältnisse bei jedem Grundbesitze ist das unsbedingte erste Ersordernis für einen gesunden Grundkredit. Solange diese nicht möglich ist, kann es sich nur um Einzelseststellungen eines individuellen Wertes handeln, die im gegebenen Einzelsalle zulässig erscheinen, aber die erstrebenswerte Wertseststellung nach objektiven Gesichtspunkten, die jeden Grundbesitz innerhalb des Wirtschafts und Verwaltungsbezirkes einer Stadt nach Grundslächenwert, Baukosten und erzielbaren Wieten hinsichtlich seiner Beleihbarkeit zu ersassen gestattet, ist nicht eher möglich, als bis die den Altbesitz belastende wirtschaftliche Ausnahmegesetzgebung gefallen ist.

Deutlich erkennbar ist dieses, durch die rechtliche Unterscheidung zwischen Alt- und Reubesit hervorgerufene Migverhältnis an den fallenden Grundbesithreisen der letten Sahre, mährend doch in jeder anderen Beziehung die nach der Inflation zum Durchbruch gekommene Preis= revolution den Preisstand für alle Marktwaren auf einen um 50 bis 60 % höheren Inder gebracht hat. Gine Zeitlang haben sich die Räufer von Althäusern von der Hoffnung auf eine kommende Wertsteigerung bestimmen lassen, aber nunmehr ist nur noch die ungünstige Renta= bilität 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 3mangsversteigerungen hat sich der Kreis der Bieter stark verengert, namentlich wenn Steuer= rückstände über das normale Maß angewachsen waren. Auch Neubauten haben schon von der öffentlichen Sand erstanden werden muffen, wenn man die Hauszinssteuer nicht fallen lassen wolltes.

Gerade im Hinblick auf die Forderung der Kreditfinanzierung der Neubauten muß gefordert werden, daß die Kentabilität des alten Grundbesites im Verhältnis der steigenden Zinslasten erhöht wird, und zwar folgerichtig zunächst durch Herabsetung der Kealsteuern. Solange der gesamte Wohnungsneubau auf weitgehende Unterstützung aus öffentlichen Mitteln angewiesen ist, ist zur Finanzierung von Neubauten in der Form der Beschaffung einer erststelligen Hypothet durch die Hypothetenbanken und der Bereitstellung von Zuschußmitteln aus

⁸ Bericht der Hypothekenbank in Hamburg. 1929. S. 14.

ber Hauszinssteuer notwendig, daß der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft vorsichtig und behutsam erfolgt, daß dagegen die Milderung
der übermäßig starken Besteuerung des alten Grundbesizes 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 behördlich regulierten Bautätigkeit mit der Beantwortung der Frage,
ob die beliehenen Grundstücke menschlichem Ermessen nach einen auf
die Dauer gesicherten Ertrag in der Hand jedes Sigentümers gewährleisten. Diese Gewährleistung wird erst dann gegeben sein, wenn
die Wertverhältnisse nach den herrschenden Zinsssüssiäten nach gleichen
Gesichtspunkten für Altbesitz wie Reubautätigkeit sicher festgestellt werben 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 Geschäftse und Wohnhäusern allgemein an; trotze dem ließ sich auch damals der Marktwert unter dem Druck der Zwangswirtschaft bei den Mieten und bei der Ungewißheit des Schicksfals der Hauszinssteuer genau so wie noch heute schwer abschäßen. Durch die seit Frühjahr 1927 eingetretene Verteuerung des Zinssussist seiter ersheblich erschwert, und es ist klar, daß das auf die Kreditsinanzierung des Wohnungsneubaues sehr ungünstig einwirken muß.

Erst wenn daher eine Angleichung an die allgemeinen Wirtschaftsserhältnisse ersolgt ist, wird man wissen, welchen dauernden Verstehrswert die mit 160 bis 180 % Baukosteninder errichteten Neusbauten haben werden. Dieser Dauerwert hängt vor allem davon ab, wie sich die Mieten in den jezigen 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 Herabsezung der Mieten in den Neubauten sühren und damit zum Verlust erheblicher Teile der Hauszinssteuerhypothek und des Sigenkapitals. Das Ziel kann nur sein, die Mieten der Altwohnungen wie die der Neubauten schließlich auf dem durch den allgemeinen Lebenshaltungsinder gewiesenen Stand zusammenzusühren. Je eher dies geschieht, um so Strijten 177, 11.

reibungsloser wird sich der übergang vom Wohnungsmangel zu norsmaler Wohnungsverteilung vollziehen.

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 zuberlässig zu bestimmen. Erst die gesetliche Bestlegung 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 Hilfstonstruktionen ersolgen, von denen die Bemessung nach der Friedensmiete vielleicht die brauchbarste, aber keineswegs sicher ist.

In Großstädten mit starkem Grundstücksverkehr während der Inflationsjahre macht ferner die Wertzuwachssteuer in ihrer steuerstechnisch underständlich rohen Form viele Objekte underkäuflich. Sie hindert insbesondere den Rücksluß aus der ausländischen Hand in die deutsche. Hier wäre die Rückschr zu den Grundsäten der einstigen Reichszuwachssteuer mit ihrer Berücksichtigung des Einzelfalles und mit tragbaren Steuersäten wirtschaftlich und steuerpolitisch vorzusziehen.

In steuerlicher Beziehung hat auch die Neufestlegung der Einheits= werte 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 aufsgebauten Real= und Vermögenssteuer ausgewirkt.

4. Die Spothekenbanken als Vermittler der Areditfinanzierung des Aleinwohnungsbaues.

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 Pfands briefdeckung		Zusammen	davon Pfand= briefdeckung
1924 1925 1926		•	325 722 1874	296 668 1680	1927 1928 1929	3680 4952 5332	3460 4633 5053

⁹ Bericht der Gemeinschaftsgruppe. 1928. S. 14.

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

Für die Aufwertungshypotheken 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 umlausenden Liquidationspfandbriese; 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 Auswertungshypotheken von 1926: 175, 1927: 1040, 1928: 1587 und 1929: 1584 Mill. M.

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

Zieht man die beiden Reihen der Auswertungs= und der ländlichen Hypotheken ab, so gelangt man zu folgendem Bestand an städtischen Neugeschäfts=Registerhypotheken (in Mill. GM.):

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

In den Zunahmeziffern zeigt sich, soweit nachweisbar, die aus dem Pfandbriesvertrieb der Aktien-Hypothekenbanken bestrittene Gewährung von erststelligen Hypothekendarlehen auf städtische Objekte aller Art, Althäuser und Neubauten, Miet- und Einsamilienhäuser, gewerb- liche Anwesen und Geschäftshäuser gemischter Art, Genossenschaftsbauten und kleine Einzelsiedlungen.

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

für Neubauten ist. Hirtsiefer 10 gibt, allerdings ohne Quellenangabe, die Beträge der Wohnungsbaufinanzierung an: 1924: 17, 1925: 62, 1926: 140, 1927: 215, 1928: 1. Hälfte 340 Mill. M, und der Sonderaussschuß für Hypothekenbankwesen beim Centralverband des Bankund 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. M.

Hierzu kommen die Beträge, die indirekt auf dem Wege des Kommunaldarlehenskredits von Gemeinden bei Hypothekenbanken aufgenommen und zugunsten der Neubaufinanzierung von Kleinwohnungsund Siedlungsbauten verwandt worden sind. Der Bestand an Kommunalkrediten, die als Unterlage für Kommunalschuldverschreibungen 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 zugeflossen 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 Abhilse der Wohnungsnot zugesührt haben. Daß die Jahre 1928 und noch mehr 1929 an sich infolge der uns günstigen Lage des Psandbriesmarktes nicht so wie die Jahre vorher geeignet waren, dem Wohnungsbau hohe Kapitalbeträge zu vermitteln, lag an der allgemeinen Ungunst der Zeit; jedensalls kann aber betont werden, ohne daß es zunächst zissermäßig zum Ausdruck gebracht werden kann, daß der prozentmäßige Anteil der Darlehen zur Wohnungsbausinanzierung in den Jahren 1928 und 1929 höher war als in den vorhergehenden Jahren. In diesen Jahren sind erhebliche Besträge von den Hauseigentümern als mobilisierter Besitkredit in Ansspruch genommen worden, um bei der allgemeinen Geldknappheit als flüssiges Betriebskapital zu dienen, Steuern zu zahlen oder dgl.

Wir sind, um den Unteil der Shpothekenbanken an den sozialen Aufgaben des Realkredits festzustellen, letten Endes auf

¹⁰ hirtsiefer, Die Wohnungswirtschaft in Preußen. Cberswalbe 1929. S. 419.

bie zwar nicht ziffermäßigen, aber doch textlichen Ausführungen in den Geschäftsberichten angewiesen. Daß diese sehr verschieden aussfallen, 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 diesenigen Dinge zu beschränken, die für den Aktionär von Interesse sind: Ob ein Institut die Gelegensheit wahrnimmt, sich über die allgemeinen wichtigen Belange des Geschäftes 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 nachsfolgenden die betreffenden Außerungen zusammengestellt werden.

Die Angaben, welche die Baherische 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 öfsentlich-rechtlichen Hypothekenbankinstitute, von denen eine, die Deutsche Wohnstätten-Hypothekenbank, das Parallelinstitut zur Preußischen Landespfandbriefanstalt, ausschließlich dem Kleinwohnungsneubaukredit sich widmet, während die drei anderen (Württembergischer Kreditverein A.-G., Thüringische Landes-Hypothekenbank, Lübecker Hypothekenbank) schon infolge der zusätzen 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 Will. Rn, wozu 4,3 Will. Rn Keserven treten. An Hypotheken waren ausständig 207 Will. Rn, während 174 Will. Rn Pfandbriese 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 ausweisen. Wirtschaftspolitisch betrachtet war nach dem Währungswiederaufbau ihre Tätigkeit zunächst auf die Mobilisierung des Immobilienkapitals gerichtet; sie haben dadurch im Dienst des Wiederausbaus der beutschen Bolkswirtschaft an führender Stelle mitgewirkt. Inwieweit sie daneben — oder richtiger gesagt — Hand in Hand mit der Wirkssamkeit für den allgemeinen Bodenkredit auch an der Beseitigung der Wohnungsnot der Nachinflationsjahre mitgeholsen haben, darüber soll die nachfolgende Auswahl aus den veröffentlichten Geschäftsberichten Auskunft geben. Fortgelassen sind daraus alle diejenigen, welche ledigslich ihrer Tätigkeit auf dem Gebiete der Kleinwohnungsbausinanziesung Erwähnung tun, ohne nähere Angaben zu machen. (Die Hervorshebung einzelner Stichworte durch Sperrdruck ersolgte durch den Hersausgeber, um dem Leser die Durchsicht der vielfältigen Berichte zu erleichtern.)

Bayerische Sypotheken- und Wechselbank in München.

über die Beteiligung des Instituts an der Finanzierung von Kleinwohnungsbauten nach der Stabilifierung berichtet erstmals der Geschäftsbericht für 1925; er erwähnt dabei, daß das mittlere und kleine Beleihungsgeschäft zwar die Durchschnittshöhe des einzelnen Darlehens herabdrücke und die Risikoverteilung, die besonders vom Standpunkte der Pfandbriefgläubiger aus außerordentlich günftig zu werten sei, erhöhe; sie verursache aber eine enorme Arbeitslast und damit ein erhebliches Plus an Berwaltungskosten gegenüber Inftituten, die der Sauptsache nach große Spotheken abschließen. Die günstige Wirkung hinsichtlich des Risikoausgleiches wird auch im Geschäftsbericht für 1926 betont und dabei erwähnt, daß die Bank sich der bom Reich nachdrücklichst betriebenen Förderung von neuen Rleinwohnungsbauten, zuerst bei umfangreichen Beratungen in Berlin und sodann bei der tatsächlichen Durchführung mit allen ihren Kräften zur Berfügung gestellt habe. "Mit befonderer Freude wurde bon uns die auf fruchtbaren Ideen des Herrn Stadtrats humar beruhende, bon der Städtischen Sparkasse München in borbildlicher Beise durchgeführte Erbauung von Kleinwohnungen besserer Qualität durch bewährte Bauunternehmer auf dem Wege der Hingabe erststelliger Hypothekdarlehen unterstütt, so dag wir allein auf Bauten der hier in Frage kommenden Art zunächst Darlehensbewilligungen in Sohe von 2,7 Mill. M zu berzeichnen haben." Für das Jahr 1927 begnügt sich die Bank mit einem Sinweis auf das Rleingeschäft im allgemeinen, das den Interessen des kleinen Landwirts, des kleinen Gewerbetrei= benden, des kleinen Siedlers diene, wiewohl in den tiefen Größen=

stufen bis zu 10000 M erfahrungsgemäß eine Zinsspanne von 1/2% die Selbstkosten der Berwaltung nicht entfernt, eine solche von 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 Rleinwohnungsbaues habe angelegen sein lassen. Und 1929 schreibt der Bericht, nachdem er des der Pfandbriefabsatverhältniffe halber notwendigen Rudganges der Beleihungstätigkeit Erwähnung getan hat, daß das Institut besonders bemüht geblieben sei, für den Neubau die erforderlichen Mittel zur Berfügung zu ftellen, und daß die Belebung des Baugewerbes bzw. die Ermöglichung des Weiterarbeitens in diesem Schluffelgewerbe für einen Großteil der städtischen Gewerbetrei= benden und der in diesem Gewerbe beschäftigten Arbeiterschicht und da= mit für die ganze Wirtschaft von fundamentalster Bedeutung sei. Für Neubauten gelangten im Jahre 1929 zur Auszahlung 29,95 Mill. M, auf Neubauten bewilligt und angenommen, nur bis Jahresende noch nicht ausbezahlt sind weitere 12,16 Mill. M, zusammen also 42,11 Millionen 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 Erstellung von Einfamilienhäusern und mit öffentlichen Zuschüssen errichteten Benossenschaftsbauten sich beschränkt. "So haben wir zur Förderung des Rleinwohnungsbaues auf Grund einer mit den baberischen Städten getroffenen Vereinbarung Darleben zu Vorzugsbedingungen zur Verfügung gestellt. Benn tropdem die Ausleihungen auf Neubauten nur einen berhältnismäßig geringen Betrag ausmachen, so beruht dies nicht darauf, daß den Sypothekenbanken 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 Kinanzierung des Baues als nötig erweist. Selbstberftändlich ift aus Gründen der Borficht und im Sinblick auf die gesetzlichen Borschriften auch heute noch Beleihungsgrundsat, daß ein Sypothekendarlehen die Sälfte des Ertragswertes des Beleihungs= objektes nicht übersteigen darf. Wenn nun die Sypothekenbanken, wie in der Borkriegszeit, für die Erstellung eines Wohnungsneubaues

50—60 % der Gestehungskosten in Darlehensform beisteuern sollen, so wäre dies in Betracht dessen, daß die Baukosten heute etwa 180 % des Borkriegssatzes und der Zinssuß für das Leihgeld das Doppelte wie in der Borkriegszeit beträgt, nur möglich, wenn die Micte in dem Neubauten auf das Drei= bis Biersache 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 Borfchlag, daß zwar die Miete auf ein für die All= gemeinheit erträgliches Mag beschränkt, dafür aber jedem Bohnungs= neubau eine dinglich gesicherte, mit dem Grundstück untrennbar verbundene Zusatrente aus dem Aufkommen der Miet= steuer der alten Gebäude zugesprochen wird. Hierdurch würde eine ausreichende Beleihung ermöglicht, es würden vielleicht auch wieder, wie früher, Private zur Bergabe zweiter Spotheken sich bereit finden, und es würde vor allem das private Unternehmertum, das in erster Linie dazu berufen und erfahrungsgemäß auch imstande ift, das Bedürfnis nach Wohnungen durch Erstellung von Neubauten zu befriedigen, in die Lage bersett werden, sich dem Wohnungsneubau zuzu= wenden. Man könnte dann mit der Errichtung einer größeren Bahl von Neubauten rechnen, die Berwaltung und Berwendung des Miet= steuerertrages 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 Heinwohnungsbauten unter Mitwirkung der Hypothekenbanken, die sich hierzu auch bereit erklärt haben, in der Beise vor sich gehen, daß für ihre Hypotheken die Länder oder Gesmeinden die Bürgschaft oder die Ausbietungsverpflichtung zu übersnehmen hätten; an Stelle der oben vorgeschlagenen Erhöhung des Grundstückswertes durch die Gewährung eines Vorzugsrechtes auf die Mietsteuer sollte also eine Sicherstellung des Hypothekengläusbigers durch die öffentlichen Berbände treten.

In diesem Zusammenhang wird auch das damals häusig erörterte Projekt der Schaffung eines eigenen "Aleinwohnungspfands brieses" in Erwägung gezogen, der von den Hypothekenbanken aussgegeben werden sollte. "Wenn dieser Pfandbrief seinen Namen nur davon tragen soll, daß der Erlös den Zwecken des Kleinwohnungssbaues zugeführt werden muß, so wären trot der Konkurrenz, die er

für die übrigen Pfandbriefe bedeuten würde, die gegen ihn sprechenden Bedenken vielleicht zurudzustellen. Gine Daseinsberechtigung hatte er freilich nur, wenn eine besondere Privilegierung auch wirklich eine gunftigere Verkaufsmöglichkeit für ihn wahrscheinlich machen wurde. Als eine solche Privilegierung konnte nur eine fteuerliche in Betracht kommen, nicht etwa die übernahme der Garantie durch das Reich oder die Länder. Da in den Kreisen des anlagesuchenden Bublikums gegen= über der dem Pfandbrief innewohnenden dinglichen Sicherheit die staatliche Haftung erfahrungsgemäß nicht allzu hoch bewertet wird, würde durch eine solche Haftungsübernahme der Verkauf nicht wesent= lich gefördert und somit durch die Schaffung des neuen Pfandbriefes nur Unruhe auf dem Pfandbriefmarkte hervorgerufen werden. Wichtiger wäre, daß die öffentlichen Raffen und Anstalten diesen Pfandbrief zur Anlage ihrer Gelder benüten; der gleiche Erfolg fann aber durch Ankauf des Normalpfandbriefes der Banken unter der Auflage, den Gegenwert für den Kleinwohnungsbau zu berwenden, erzielt werden. Sollte dagegen der Ausgabe des "Kleinwohnungspfandbriefes" die Absicht zugrunde liegen, für ihn auch eine ausschließliche Dedung durch die "Kleinwohnungshppotheken" auf Grund eines Sonder= registers ins Leben zu rusen, so müßte dem mit allem Nachdruck ent= gegengetreten werden. Der Spezialpfandbrief würde dem Normal= pfandbrief an dinglicher Sicherheit nicht ebenbürtig sein, zumal er sich lediglich auf die Rleinwohnungsbauten stützen würde und diese er= fahrungsgemäß ein hohes Risiko in sich schließen. Es würde boraus= sichtlich das Gegenteil bon dem eintreten, was die Vertreter des Projektes anstreben."

Von Interesse sind auch die Ausführungen, die die Baherische Ver= einsbank im Geschäftsberichte für 1926 über die mit der Aleinwoh= nungsbaufinanzierung 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 sosortige Ermäßigung der Mietsteuer ermöglicht, andererseits natürlich auch eine Verlängerung der ermäßigten Mietsteuer berursacht würde, wurde in etwas anderer Form von der Stadtgemeinde München verwirklicht. Ihr Bausprogramm sieht ebenfalls einen dauernden Zinszuschuß vor, nur wird dieser nicht aus dem Erträgnis der Mietsteuer, das heißt durch

die wegen der Entschuldung des Grundbesites mit der Mietsteuer belasteten Hausbesitzer, sondern durch eine Erhöhung des Wasserzinses, also auf Rosten der Allgemeinheit, aufgebracht. Das gleiche Ziel strebt ein in letter Zeit erörterter Vorschlag an, nach welchem durch eine Ermäßigung des Sypothekenzinses, also durch eine Berminderung der laufenden Unkosten, die Rentabilität der Bohnungs= bauten erreicht werden foll. Dadurch, daß die Bauten mit niedrig verzinslichen Pfandbriefdarleben finanziert werden sollen, das Disagio der niedrig verzinslichen Pfandbriefe aber sofort aus öffentlichen Mitteln à fonds perdu zu begleichen ift11, belastet dieser Bor= schlag nicht unbedeutend die Gegenwart, entlastet dagegen die Zukunft. Eine Reihe weiterer Borichlage ift in der Offentlichkeit diskutiert worden. Reiner jedoch wurde bisher in größerem Umfange ausgeführt. Einigkeit herrscht aber darüber, daß das bisher eingeschlagene Ber= fahren auf die Dauer nicht haltbar ift. Es ift 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 Sppotheken. Es macht die Säuser durch die übermäßige Rapitalbelastung unberkäuflich, nimmt den Eigentümern das wirtschaftliche Interesse an ihnen und hindert den zur Wirtschaftsgesundung dringend erforderlichen über= gang des Wohnungsbaues in die Sände der Pribatwirtschaft. Dieser Erkenntnis werben sich auch die maggebenden Stellen auf die Dauer nicht berschließen können.

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

¹¹ Plan des Geh. Regierungsrates Dr. Friedrich Schwart (Preuß. Central-Bodenkredit-AG.).

1927: "Wir haben nicht nur den mit öffentlichen Mitteln subbentionierten Kleinwohnungsbau, dem unter anderem auch das Erträgnis der Auslandsanleihe von 6 Mill. GM. zugeflossen ist, sondern auch die freie Bauwirtschaft, die bemerkenswerte Ansätze zeigte, durch Gewährung erststelliger Hypotheken nach Kräften gefördert." 1928: Ähnlich. Erst 1929 finden wir wieder eine bemerkenswerte Äußerung über die Kleinwohnungsbaufinanzierung:

"Ein ganz erheblicher Teil unserer Neuausleihungen floß dem Wohnungsneubau zu und diente vorzugsweise der Erstellung kleiger und
mittlerer Wohnungen. Bei Hergabe solcher Hypotheken wurde sorgfältig geprüft, daß sie nur sinanziell gut fundierten Unternehmen zukamen, während Beseihungsanträge für Bauvorhaben, 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
sinden konnten. Den berechtigten, sich in normalen Grenzen bewegenben Anträgen, die aus Bahern und den von uns sonst regelmäßig gepflegten Beseihungsgebieten 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 Beseihungstätigkeit 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 Erbauung von Kleinwohnungen und Keubauten beteiligt, wobei infolge der günstigen Entwicklung der Pfandbriefkurse es möglich war, von der Einholung des vom Keich zur Verfügung gestellten Zwischenkredits ganz abzusehen. Die Tätigkeit konnte durch die Verzögerung der Ausführungsvorschriften erst im letzten Jahresviertel voll einsetzen und wird sich erst im neuen Jahre ganz auswirken. Es ist zu hoffen, daß gerade auf dem Gebiete des Wohnungsbaues eine Regelung der Hauszinssteuer im Jahre 1927 erfolgt, welche die überleitung des Wohnungsbaues in die Privatwirtschaft ermöglicht. Dann erst können die Hypothekenbanken in dem Waße an die Beleihung von Keubauten 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 Notskand an Wohnungen wirklich behoben werden kann."

Auch 1927 äußert der Bericht: "Der Abbau der Wohnungsswangswirtschaft 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 Reusbautätigkeit 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 insebesondere auch an der Finanzierung von Reusiedlungen im Rahmen des Münchener Bohnungsbau-Programmes teilgenommen habe; für den Vohnungsbau sind im Berichtsjahre 1928 9,9 Mill. zur Verfügung gestellt worden.

Beachtenswert ist der Zusatz: "Die allzu große Bereitwillig= keit, womit zahlreiche Gemeinden durch die übernahme von Bürg= schaften Wohnungsneubauten betreiben, muß den kausmännisch emp= sindenden Betrachter allerdings in vielen Fällen mit Sorge erfüllen."

Pfälzische Sypothekenbank in Ludwigshafen a. Rh.

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

1927: Von unseren Neuausleihungen sind im Wege von uns vermittelter, in der Bilanz unter "Gläubiger" verbuchter Reichszwischenstredite 399412 GM. auf 96 pfälzische Einzeldarlehen, und auf dem Wege über Psandbriefausgabe zur Erstellung von Wohnungen 3601575 GM. auf 264 Darlehen ausgezahlt worden. Mit diesen Gelebern 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 Rleinwohnungen. Die Zahl erhöht sich um die statistisch nicht genau erfaßbaren Beträge, die, auf alten Sausbesit oder auf landwirtschaft= liche Anwesen gegeben, zu Aufstodungszwecken oder sonst zur Erweiterung schon borhandenen Wohnraumes Berwendung fanden. "Nicht übersehen darf werden, daß das Hypothekenbankgesetz den Banken in bezug auf die Berwendung von Darlehen auf noch nicht fertige Neubauten zur Pfandbriefdedung Beschränkungen auferlegt, und daß die berechtigten Ansprüche der Pfandbriefgläubiger auf absolute Sicherheit ihrer Pfandbriefe die Banken verpflichten, durch forgfältige Nachprüfung des jeweiligen örtlichen Baumarktes sich so zu sichern, daß die Beschaffenheit der Neubauten, die Berücksichtigung künftiger Bestaltung des Bau- und Wohnungsmarktes (Industrieftädte mit stärkeren Schwankungen der Nachfrage), die Schichtung in der Bedarfsbedung, das Borhandensein einer ausreichenden Eigenkapitalsquote beim Unternehmer usw. mit den Grundsätzen einer gesunden Wirt= schaft in Einklang gebracht werden kann. Es ist klar, daß die örtliche Berteilung der Banken, ihre jahrzehntelange Berbundenheit mit ben örtlichen Berhältniffen, diefen Erforderniffen 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 Rapital= ertragssteuer nicht mit der Gleichmäßigkeit erfolgen konnte, wie es dem Rreditbedürfnis und unserer Bereitwilligkeit, Reubaukredite gu gewähren, entsprochen hätte."

1928: "Die Erstellung der Kleinwohnungsbauten hat in der techsnischen 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. Bon den auf nicht landwirtschaftlichen Grundbesitz neusbewilligten 1042 Hypothekendarlehen mit 32,3 Will. GM. entfallen 18,91 Will. GM. (= 58,54%), die in 560 Einzelposten gegeben sind, auf Wohnungsneubauten. Siervon sind 497 Darlehen mit 12,78 Wilslionen GM. für Bauten mit Kleins und Mittelstandswohnungen beswilligt, das ist 39,52% der Bewilligungen des Jahres 1928. Hinzuszuzählen sind ferner 1,094 Will. GM., die nachweislich aus den von

uns bewilligten Kommunaldarlehen für Kleinwohnungsbauzwecke Berwendung gefunden haben.

In besonderem Waße haben wir den Kleinwohnungsbau in der Pfalz zu fördern gesucht. Hier haben wir in 408 Einzelposten 3,09 Mill. GM. bewilligt, mittels deren 994 Kleinwohnungen mit 3208 Käumen (Küche als Wohnraum gezählt) crstellt werden konnten. Die von uns versmittelten Reichszwischenkredite für Kleinwohnungsbau, die im absgelausenen Jahre eine Steigerung bis zu 479377 GM. ersahren hatten, haben wir im weiteren Verlauf des Jahres aus eigenen Mitteln absgelöst. Neue Zwischenkredite haben wir nicht mehr in Anspruch genommen, da bei den hiersür gesorderten Sähen für die Schuldner eine Zinsersparnis nicht mehr zu erzielen gewesen wäre. Das Zussammenarbeiten mit dem Pfälzischen Wohnungsbauberband hat sich auch im abgelausenen Jahre in befriedigender Weise gestaltet."

1929: Die Finanzierung der Neubautätigkeit ist angesichts der bes dauerlich hohen Zinssätze und der immer noch fortdauernden Wohsnungszwangswirtschaft zu einem erheblichen Teile nur durch Heraussholung von Mitteln aus dem AltsHausbesitze möglich gewesen. "Die überleitung dieser Mittel zu den Neubauunternehmungen auf dem Wege über behördliche Organisationen bringt in die Technik des Abswicklungsgeschäftes da und dort eine gewisse Schwerfälligkeit, die auch von dem bei der Finanzierung mitwirkenden erststelligen Kredite trotz der Einschiebung von Zwischenkrediten empfunden wird."

Frankfurter Sppothekenbank.

1926: "Nach wie vor galt unsere besondere Pflege der Finanzierung von Neubauten. Die aus Reichsmitteln zu billigen Bedingungen zur Berfügung 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 zusühren können." 1927: "Die Ausleihungen betrasen in der Hauptsache städtischen Grundbesitz, wobei wir in bessonderem Maße unsere Unterstützung dem Kleinwohnungsneubau ansgedeihen ließen, teils durch Gewährung von Hypotheken, teils durch Gewährung von Koppotheken, teils durch Gewährung von Koppotheken, teils durch Gewährung von Koppotheken, bei deinwohnungsbau im Berichtsjahre bereitgestellten Mittel belausen sich auf 7,08 Mill. GM., nicht gerechnet 2,3 Mill. GM., die wir aus Mitteln der Teilungsmasse zur Verfügung stellten. Weitere rund 5 Mill. GM.

fanden Berwendung für Aufstockungen, Gin= und Ausbauten und Instandsetzungen von Altwohnhäusern."

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

1929 konnte die Bank die Ausiandsanleihe vom Februar zu densfelben niedrigen Sätzen wie 1928 dem Wohnungsbau zuführen. Auch ein Teil des Inlandabsates konnte für die Finanzierung solcher Wohsnungsbauten verwandt werden. Insgesamt wurden dem Wohnungsbau 8,23 Mill. GM. zur Verfügung gestellt.

Rheinische Sypothetenbank in Mannheim.

Das Institut kommt bereits im Geschäftsbericht für 1924 auf die Kinanzierung der Reubautätigkeit durch Darlehensgewährung zu sprechen: "Derartige Gesuche wurden von uns vorzugsweise berück= sichtigt. 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 Säusern allmählich den Vorkriegsmieten wenigstens einiger= maßen anzunähern, im Berichtsjahre ichon recht erfreuliche Fortichritte 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) gefordert. Langfriftige Darleben an Gemeinden konnten in Ermangelung des Absates an Rommunalobliga= tionen nur im Wege des hypothekarischen Darlehens gewährt werden."

1926: "Zur Förderung des Wohnungsbaues 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 Hhoothekenbanken besondere Vorzugsbedingungen eingeräumt. Auch
wir haben uns an dieser Aktion beteiligt. Bis Jahresschluß waren 65
derartige Darlehen über 478840 GM. ausbezahlt. An Vorschlägen und
Projekten zur Finanzierung des Wohnungsbaues 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 Wohnungsbaues und der Wohnungswirtschaft nur
eine vorübergehende sein kann und darf, und daß sobald als möglich
wenn natürlich auch nicht sosort — das gesamte Wohnungswesen
wieder der freien Wirtschaft überlassen werden muß."

1927: "Die fortschreitende Konsolidierung der wirtschaftlichen Berbältnisse brachte es mit sich, daß in der Beleihungshöhe ein weiteres mäßiges Nachgeben gegenüber dem besonders strengen Maßstab mögelich war, der in der ersten Zeit nach der Stadilisierung 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 verstärtte Sicherheit geboten wurde. Bei der Beleihung von Neubauten wurde im Berichtsjahre in mehr als 480 Fällen von dieser Möglichsteit Gebrauch gemacht. Für die Finanzierung der Neubautätigkeit wurden im ganzen 641 Darlehen über 7840 400 GM. ausbezahlt. Von den vom Reiche bereitgestellten Zwischenkrediten zur Förderung des Wohnungsbaues wurde auch uns eine Quote zugeteilt. Ausschließlich dem Wohnungsbau floß auch der Erlös der Auslandsemission $6\frac{1}{2}$ wiger kapitalertragssteuerfreier Goldpfandbriese 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."

Bürttembergische Sypothekenbank in Stuttgart.

Das Institut berichtet schon für 1925, über hinausgabe bon Baudarlehen für häuser und Siedlungen, welche unter Heranziehung der Hauszinssteuerhypotheken erstellt werden, "ohne dabei Risiken einzugehen, die mit den strengsten Anforderungen einer Sypothekenbank unbereinbar wären". Ferner 1926: Außerdem haben wir uns an der bon 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 Hypotheken untergebracht, die sich über das ganze Land erstrecken." Uhn= lich 1927. Für 1928 erwähnt der Geschäftsbericht den Umstand, daß der Althesit für Darleben wenig in Betracht kam: "Die Bank hat sich deshalb noch stärker als im Vorjahr der Pflege der Neubaube= leihung gewidmet und dabei folche Bauten bevorzugt, die mit Zuhilfenahme öffentlicher Mittel ausgeführt wurden. Gerade der Um= stand, daß hinter den Bankhppotheken sehr beträchtliche Hauszins= steuerhypotheken stehen, macht diese Beleihung viel risikofreier als die Beleihung bon Altbesit." Ahnlich 1929.

Sächfische Bodenkreditanstalt in Dresden.

Die Geschäftsberichte von 1926 bis 1929 enthalten über die Unterstützung der Neubautätigkeit im wesentlichen nur statistische Angaben. Es wurden auf neuerbaute Eins und Mehrsamilienhäuser bis Ende 1929 62624000 M für rund 9100 Wohnungen gewährt.

Bir schließen daran die Auszüge aus den Geschäftsberichten der norddeutschen Spothekenbanken, soweit sie sich eingehender über ihre Tätigkeit auf dem Gebiete der Bohnungsbaufinanzierung äußern.

Gemeinschaftsgruppe deutscher Sppothekenbanken.

Sie besteht aus acht Instituten 12 und hat für diese einen gemeinsschaftlichen Bericht veröffentlicht.

¹² Deutsche Hhpothekenbank, Meiningen; Preußische Boden-Credit-Aktien-Bank, Berlin; Nordbeutsche Grund-Credit-Bank, Berlin; Schlesische Boden-kredit-Aktien-Bank, Breslau; Leipziger Hhpothekenbank, Leipzig; Westsbeutsche Bodenkreditanstalk, Köln; Franksurter Pfandbries-Bank, Franksurt a. M.; Mecklenburgische Hhpotheken- und Wechsel-Bank, Schwerin.

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 Kentabilität, die eine Annäherung
der Mieten in alten und neuen Häusern zur notwendigen Boraussetzung hat, die Berzinsung der in Keubauten angelegten Kapitalien
sichert. Privatinitiative wird durch Zwangsverordnungen erdrosselt. Auch für die Berteilung der aus der Hauszinssteuer für
Reubauzwecke zur Berfügung stehenden öffentlichen Mittel, soweit sie
nicht überhaupt bedauerlicherweise bei einzelnen Ländern für allgemeine Staatsausgaben Berwendung sinden, glaubt man vielsach die
sachverständige Mitarbeit der alteingeführten Hypothekenbanken entbehren zu können und sie statt dessen Händen anbertrauen zu sollen,
die aus Mangel an Sachkunde nicht immer mit Ersolg gearbeitet
haben dürften.

1925: Wenn es in den letten 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 Sypothekenbanken. Abgesehen von manchen Mängeln, die der Bauweise der letten Jahre vielfach anhaften, haben die abnorm hohen Binsfäte auf der einen und die Wirkungen der 3wangsmieten= gesetzgebung auf der anderen Seite die Beleihung von Wohnungs= neubauten außerordentlich erschwert. Zinsfäte, die ein Mehrfaches der bor dem Rriege üblichen Sypothekenzinsfäte betragen, und Baupreise, die dem Doppelten der Borkriegspreise entsprechen, passen schlecht zu der Tendenz, die Mieten in den bor 1918 erbauten Säusern künstlich unter Friedensstand zu halten. Solange das Migberhältnis zwi= ichen Baukoften und Darlehenszinsen einerseits, der Grund= stücksrente andererseits andauert, ift auch nicht damit zu rechnen, daß privates Unternehmerkapital sich der Bautätigkeit wieder zu= wendet. Der gesamte Wohnungeneubau bleibt daher borläufig auf weitgebende Unterftützung aus öffentlichen Mitteln angewiesen. Bei diesem nun einmal noch borhandenen Shitem einer behördlich regulierten Bautätigkeit ist zur Finanzierung bon Neubauten ein Busammenwirken in Form der Beschaffung einer erststelligen Sypothek durch die Spothekenbanken und der Bereitstellung von Buschußmitteln aus der Hauszinssteuer gegeben. Die Sypothekenbanken werden alles tun, um auch unter Verzicht auf sich bietende bessere

Berdienstmöglichkeiten dem Wohnungsneubau die Unterstützung zuteil werden zu lassen, die namentlich in der jetzigen Zeit der Arbeitslosigskeit dem Baugewerbe als einem Schlüsselgewerbe zukommt. Es heißt dies nur Aufgaben wieder aufgreisen, 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 Shpothekengeschäft 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 Schwierigskeiten wie im Borjahre. Der Marktwert läßt sich unter dem Druck der Zwangswirtschaft für die Mieten und bei der Ungewißheit des Schicksfals der Hauszinssteuer schwer abschäßen. Neuerdings vermehrt noch der preußische Entwurf eines neuen Städtebaugesetzes mit seinen gefährlichen Bestimmungen über entschädigungslose Wertmindezung 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 Wohnungsnot herbeizuführen.

Das Verhältnis zwischen den heutigen und den Vorkriegssätzen bei den Baukosten einerseits, den Zinssätzen 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 Hilse 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 Bielsache an neuen Wohnungen sinanzieren können,
wenn Länder oder Gemeinden die Möglichkeit gehabt hätten, Kredite 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

4*

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

Ein stärkeres Tempo des Wohnungsbaues wäre auch möglich gewesen, wenn man den Gemeinden erlaubt hätte, einen Teil der hauszinssteuer statt als Baukapital zur Gewährung von Zinszuschüffen für die auf dem privaten Geldmarkt aufgenommenen Hypotheken zu verwenden. Für zurückfließende Tilgungsraten der Hauszinssteuer= hppotheken ist solche Verwendung schon jest zugelassen. Die Ausdehnung dieses Verfahrens auf die Hauszinssteuererträge selbst würde es den Gemeinden ermöglichen, im Zusammengehen mit den Sypothekenbanken ohne Mehraufwendungen ihr Wohnungsbauprogramm für einige Sahre gewaltig zu steigern. Die Sypothekenbanken können ohne Schwierigkeit neben der ersten Hypothek eine zweite geben, wenn ihnen durch kommunale Bürgschaft ermöglicht wird, sie als Deckung für Kommunalobligationen zu benuten. Wir haben der Reichsregie= rung auch vorgeschlagen, durch Unterstützung der Ausgabe gering= verzinslicher Pfandbriefe die Zinsenlast weiter zu senken und die Zinszuschüsse auf ein Minimum herabzudrücken. Man kann nur wünichen, daß die entscheidenden Stellen sich von der bisherigen Praxis in der Verwendung der Hauszinssteuer frei machen und für das neue Baujahr die mannigfaltigen Bege zu ihrer Berwertung freigeben, auf denen ihr wirtschaftlicher Nuten vervielfacht wird.

Die Versuche, den Wohnungsbau durch Gewährung von Zwischenstrediten unter günstigen Zinsbedingungen zu stärken, haben keinen Anklang gefunden. Von den 200 Millionen M, 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 Bedürsnis 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 Wohnungsbaues erfüllten sich die durch leichte Geldlage und lebhaften Absatz der Schuldver= schreibungen zu Beginn des Jahres geweckten Erwartungen nicht. Zwar nahmen einige Länderregierungen die auch von uns vertretene Anregung auf, Teile der Sauszinssteuererträge als Binszuschüffe für private Hypotheken zu verwenden und durch kommunale Bürg= schaft auch die Beschaffung zweiter Spotheken 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 Binszuschüsse und weitere 4% für Bürgschaftssicherungsfonds zu berwenden. Aber diese Berbesserungen kamen zu spät. Der Umschwung auf dem Anlagemarkt verwehrte es den Sypothekenbanken, Mittel für zweite Hypotheken mit kommunaler Bürgschaft in erheblichem Umfange bereitzustellen. Selbst für erste Hypotheken konnte nur ein Teil der im borangegangenen Jahre für den Wohnungsbau beschafften Beträge freigemacht werden. Das führte zu schweren hemmungen in der Finanzierung eines Bauprogrammes, das über das vorjährige erheblich hinausging. Bielfach mußten Reubauten unterbrochen werden. Schließlich entschloß sich die Reichsregierung, zur Fortführung der schon begonnenen Bauten Auslandsanleihen im Betrage von 100 Millionen bon der Rapitalertragfteuer zu befreien.

Auch diese Magnahme blieb unbollkommen. Die von der Beratungs= stelle 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 Sypothekenbanken, die Schuldverschreibungen in ausländischer Bährung 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 Priori= tät der Reparationsberpflichtungen und unter dem Ansturm der Kredit= sucher 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 Kontingenten anderer Realkreditinstitute die Rurse schon nach kurzer Zeit abbröckelten; die Begebung dieser 15 Millionen erfolgt deshalb erft im neuen Jahre. Aus Inlands= mitteln haben wir 1927 für den Wohnungsneubau insgesamt 54 Mil= lionen 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 Reichsbermögenssteuer, sondern zugleich für die Grund= und Gewerbesteuern und für die Industriebelastung gilt, ein Fortschritt. Seine schematische Feststellung in Hundertsätzen des Wehrbeitrags= werts dagegen ist ungerecht. Der Einheitswert von 1928 übersteigt vielsach den Verkehrswert in auffälligster Weise. Damit wird eine Steigerung des Nationalvermögens und der Steuerkraft vorgetäuscht, die zu den folgenschwersten Mißverständnissen führen muß 13.

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

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 Holsland abgesett. Die uns für den gleichen Zweck 1928 genehmigten Steuerbefreiungen haben infolge der veränderten Marktlage zu Ausslandsanleihen bisher nicht geführt."

1929: Die Zahl der im Jahre 1929 fertiggestellten Neubauwohnungen hat trot 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 außerordentliche Wohnungsbedarf ist dadurch abermals start vermindert worden. Er erscheint landschaftlich und örtlich immer mehr differenizert. Die Hauszinssteuermittel werden hiernach mehr als bisher nach produktionspolitischen Gesichtspunkten verteilt werden müssen.

¹³ 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 Wortslaut bereits oben zustimmend zitiert. Desgleichen die Bemerkungen des Berichts über die notwendige allmähliche Abstimmung des dauernden Berkepröwertes der Neubauten und der Althäuser auseinander (vgl. oben S. 34).

Die Notwendigkeit einer Angleichung der Alt= und Neubaumieten 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. M fast die Hälfte ihres Neugeschäfts zur Berfügung gestellt, gegenüber 93 Mill. M im Jahre 1928 und 54 Mill. M im Jahre 1927.

Bir schließen daran die Auszüge aus den Geschäftsberichten der Gruppe, die sich jest zu der "Preußischen Central=Bodenkredit= und Pfandbrief=Bank AG." vereinigt hat.

Preußische Zentral-Bodenkredit-Aktiengesellschaft in Berlin.

1925: Mit Kücksicht 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 Abschäuung des
Bertes und die Sicherheit für die Zinszahlung wesentlich beeinträchtigte, aber größere Zurückhaltung beobachtet. Bom Standpunkt der Grundbesitzer ist die möglichst baldige völlige Beseitigung
der in den Mietgeseßen liegenden Sigentumsbeschränkungen dringend
zu wünschen, damit, der Hausbesitz nach einer über ein Jahrzehnt
hinausgehenden Enteignungsperiode wieder in sein Sigentumsrecht
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 zusließenden 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 10½ Mill. M. Unsere für den genannten Zweck einzelnen Kommunen gemachten Angebote gingen auf ein Mehrsfaches 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 zurücktamen, als die Zeit wegen der mittlerweile eingetretenen Geldmarktversteisung verpaßt und unsererseits über die vorhandenen Mittel anderweitig verfügt war.

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

Wie sich aus statistischen übersichten ergibt, sind wir auf die Risikoverteilung, sowohl in der Höhe der Beleihungen als in ihrer örtlichen Begebung, 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, besinden 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 Hopostheken oder Kommunaldarlehen zur Auszahlung gelangten Beträge machen 18 Mill. GM. aus. Damit sind von uns seit dem Jahre 1924 zur Herstellung von Reubauwohnungen rund 100 Mill. GM. zur Bersfügung gestellt worden.

Preußische Pfandbrief-Bant in Berlin.

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

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 Schuldeners unser besonderes Augenmerk zugewandt. Beides ersorderte unsgleich mehr Arbeit als früher und wurde durch die mancherlei Aufewertungsfragen und den langsamen Geschäftsgang der überlasteten Grundbuchämter noch weiter erschwert.

1926: Dem Wohnungsbau konnten recht namhafte Beträge in Gestalt von Baugeldarlehen und Hhpotheken 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 unsicheren Rentabilität der Reubauten beruhten, so läßt doch dieser Geschäftszweig vor allem mit Rücksicht auf die fortschreitende Zinssenkung eine weitere erhebliche Zunahme erwarten.

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

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 Grundbesit im Vordergrunde. Hierbei ist dem Woh-nungsneubau wiederum besondere Berücksichtigung zuteil geworden. Das Kommunaldarlehensgeschäft hat sich erfreulich weiter ent-wickelt und an Umfang erheblich zugenommen. An Gemeinden sowie an sonstige Korporationen des öffentlichen Rechts und zum geringen Teil auf Grundbesit 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, zusgeführt. Das Angebot an erstklassigen Deckungshhpotheken hat wie der Absat der Pfandbriese im abgelausenen Jahr im Vergleich zu den vorangegangenen Konjunkturjahren im allgemeinen stark nachsgelassien. Wenngleich auch noch nicht von einer Verknappung wünsschenswerten Hypothekenmaterials gesprochen werden kann, so muß man sich doch darüber klar sein, daß die Hypothekenbanken von Jahr

Tabelle 1: Aktingefchäft ber privaten Sypothekenaktienbanken und Umlauf an Gold-

3-4- - -	pfandbriefen		Ende 197	1929. (In	1000 RM.	n.)		-	
	Hoppo= theten=	dand=	davon aus Mitteln	Pfandbr	Pfandbriefbedung	Pfandbriefbedung u. Rentenbt.: Rreditanft.	fdeckung u. Kreditanst.	Reugelchäft	[ðálft
`	bestand insgesamt	brief= dectung	der Deutlchen Rentenbant≥ Areditanst.	ľändlich	ftäbtifch	amorti= fabel	nicht amorti= fabel	Heten= theten= Dectung	Golds pfands briefe
Bager. Bobenfrebitanffalt, Burgburg			2	783		5 281	30 944		
" Handelsbt., Nunchen Hinden "Hünden			5 855 25 433	25 660 109 301		233 368 498 940	4 412 90 024		
Berliner Hypbt. AG., Berlin	332 073 102 663	$331\ 025$ $99\ 789$	4 436 1 618	$\begin{array}{c} 27361 \\ 3718 \end{array}$	300 275 96 071	$\begin{array}{c} 272516 \\ 11111 \end{array}$	59 557 88 678	240 218 66 403	231 077 64 525
Braunichweig = Hannoveriche Hpbl., Braunichweig-Hannover	54 943	53 092	1850	096	52 133	580	52 512	27 861	
Deutsche Gen. Dupbt. AG., Berlin.	37 662	17360	20 062	13 114	4 181	8 216	29 446	17 610	
" Grundikeditdi., Gotha	119.374	105.573	080	896.26	84 979	96 988	79 336	86 314 79 346	
"Hoppet, Meiningen	225 422	222 842	2 580	11 916	210 926	132 579	90 264	145 947	142 497
Frankfurter Hphbl., Frankfurt a. M.	199	196 504	1 226	14 118	183 908	49319	149 932	103 555	
granger. Plandorieffel., grange u. Di. Hannover. Bodenfreditht, Hilbesheim	55	54 211	486	7 100	54 211	000 e e e	54 697	50 240 50 094	
Hpbit. in Hamburg.	162	162344	18	1	162 344	1	162 344	96 440	
Beipziger Hypbt., Leipzig.	113	112817	10 799	277	112 539	11 603	101 213	77 582	
Medlog. Strelikide Hubbt. Renifrelik	3 '	66	1	0 1	17.0#	3 1	07-1	1515	
Mittelb. Bobentrebitanft., Greig-Berlin	74		580	530		4414	70 172	62 660	
Nordd. Grund-Areditht., Weimar Neals Sunkf Audmigskafan	150		16473	21 637		65 505 83 706	67.764	108019	
Preuß. Bobentrebit-Alfienbl., Berlin .	152		2 362	15 967		87 202	58 699	95 366	
" Central-Bobenfrebit-AG., Berlin	345		19 268	116592		267 804	75 958	233 183	
Mebin Shuhk Mannesim	484 268		48 990	93 443		137 760	342 674 963 439	337 965	
RheinWeftfäl. Boben-Areditot. Goln	193 336		5 599	9 361		114 207	77 164	144 853	
Sachl. Bobentrebit-Anftalt, Dregben .	166 041		1	772		33 226	131 545	135 824	
Schlef. Bobentrebit-Attienbt., Breglau	136 998		11 726	$11\ 165$		34 203	90 770	87 861	
Subb. Bodentreditbt., München	185 604		3 686			176 173	9 786	96 804	
Weftb. Bobentreditanstalt, Köln	159 223	155 368	3 387	850	154 518	56 780	98 288	117811	
Württembg. Hppbt., Stuttgart	174 275		3 948	840		13 842	160 138	132 295	

zu Jahr hinsichtlich der Sypothekengewährung immer vorsichtiger zu werden Veranlaffung haben. Denn die Realverschuldung in ganz Deutschland ist icon so weit fortgeschritten, daß die Schaffung eines guten und sicheren Sypothekenstockes bon einer besonders sorgfältigen Auswahl der Schuldner und der Realitäten abhängig gemacht werden muß. Für einen Pfandbriefabsat großen Stils dürfte deshalb sich im Real-Altbesit sowohl in den Städten als auch in der Landwirtschaft die erforderliche Deckung nicht mehr ohne weiteres finden lassen, qu= mal bei den gegenwärtig sehr drückenden Bedingungen. Es bleibt daher als Haupttätigkeitsgebiet der Realkreditanstalten vorzugsweise nur der Neubau, soweit es sich nicht um Umschuldungekredite fälliger Beleihungen handelt. Bas 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 Sicher= heit des Hypothekenstocks liegen, gerade bei der Finanzierung von Meubauten sich der allergrößten Borficht zu befleißigen, 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 laffen. 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 städte= bauliche Entwicklung von ausschlaggebender Bedeutung.

Die übrigen norddeutschen Hhpothekenbanken beschränken sich in ihren Geschäftsberichten nahezu ausschließlich auf die der Generalsversammlung vorzulegenden finanzs und banktechnischen Belange und nehmen zu den wirtschaftlichen und sozialen Fragen der Hhpothekensbankpolitik keine Stellung.

Als Ausnahmen können wir feststellen: Die Braunschweig= Han= noversche Hypothekenbank, die über ihre Tätigkeit zur Wohnungs= baufinanzierung seit 1928 berichtet. Die Bank hat bei ihren Hypo= thekenausleihungen in wesentlichem Maße die Wohnungsneubauten, besonders im heimischen Bezirke (Braunschweig) berücksichtigt. Die Mitteldeutsche Bodenkredit=Anstalt in Greiz und Berlin er= wähnt das Neubaufinanzierungsgeschäft in ihren Berichten für 1927 und 1928: "Der größere Teil der dem Hypothekenmarkt von uns zur Verfügung gestellten Mittel diente der Neubausinanzierung." Die

eigene Mittel ber alfanilanerfchreibungen und 0 6 ċ

privaten Bypotherenaittenvanten Enve 1929 (in 1000 Ruch	nenbanten	enve 192	0001 111) 6	N. 201. J.	
	Rommunal: Darlehen	Kommunal: Obligationen	Aftienfapital a) Borzug& aftien	Referden einschl. Zuweisungen ausKeingewinn und Eewinn- vortrag	Dividende a) für Borzugs= aftien %00
Banerische Bobentredit-Anstalt, Würzburg	١		1500	985	10
Sandelsbt., München	i	1	14 000	4 680	∞
" Sup und Wechfelbt, Münden	1	1	45000	20326	10 ا
			a) 12 ∫		a) — {
" Bereinsbt", München	11148	8935	30 000	12 383	10)
			a) 1050 ∫		a) 6 ∫
Berliner Hppbt, AC, Berlin	36230	33833	2 000	4052	12
Braunichweig-Hannoverice Supbit., Braunichweig-Ban-					
nobet	3827	3823	4 000 1	1667	10 /
			a) 5 \int		a) 8 [
Deutsche Genoffenschafts-Hupbk, AC, Berlin	5980	4151	5 000	864	9
" Erundkreditbt., Gotha	è	~٠	٠.	2.	۰.
gypbt., AG., Berlin	15354	14866	8 000	2507	11
" Hpbt., Deiningen	81632	75437	12000	6328	10 1
			a) 300 /		a) 6 /
Frankfurter Hpblt, Frankfurt a. M.	16 025	11816	100001	6144	12 1
			a) 5 \(\)		a) 4 /
Frankfurter Pfandbriefbt., Frankfurt a. M	30446	29677	0009	4899	10
Hannoversche Bobentrebitbt., Hildesheim	11419	10985	3 600	1 1081	12

101	a) 6 }	10	10	2	12	10	10)	a) 6 }	10)	a) 6 }	12)	a) 8 }	12	10)	a) 6 }		12	10)	a) 6 }	10)	a) 6 }		10	10	20	
3266		2637	1025	6.0	3770	3095	3491		5273		9426		16795	10965		5756	2559	4621		2484		753	3843	2955	95	148 725
1 0006	a) 5 J	0009	3000	۰۰۰	2000	7000	100001	a) 5 (10000	a) 250 f	18000	a) 200 f	25 000	12000	a) 5 /	0006	0006	8000	a) 150 ∫	1 0008	a) 5 [4200	7500	0006	240	304 040 a) 1992
		6011	4 7 9 7	ı	4932	36144	4920		61350		116394		64239	18278		31711	8533	35019		1		1	32369	1	3422	621 641
ı		7551	5843	1	5843	39 335	5421		63 505		119414		76 248	18357		33 223	10475	35657		1		1	34259	655	3755	671632
Hypbt. in Hamburg		Leipziger Hpblt, Leipzig	Medlenburgifche Spp.a und Bechfelbt., Schwerin	Medlenburg-Strelihiche Hupbt", Reuftrelig	Mittelbeutsche Bobenkrebit-Anstalt, Greiz-Berlin	Rordbeutiche Grund-Rreditbt", Weimar	Pfalgifche Hppbt", Lubmigshafen		Preußische Boden-Credit-Attienbt., Berlin		" Central-Bodenfredit-AG., Berlin		" Pfandbriefbt, Berlin	Rheinische Hypbt., Mannheim		Rheinisch=Westfälische Boben-Creditot., Koln	Sächfische Bobentreditanstalt, Dresben	Schlefische Bobentrebit-Aktienbt., Breslau		Subdeutiche Bobenfreditbt., Minchen	:	Bereinsbt. in Rürnberg	Weftdeutsche Bodenkreditanstalt, Köln	Württembergische Hpbl., Stuttgart	Süddeutsche Festwertbank, Stuttgart	3ufammen

Rheinisch=Bestfälische Boden-Rredit=Bank in Roln a. Rh. schrieb in ihrem Geschäftsbericht für 1926: "Wir selbst haben eine Reihe bon Sypotheken zur Ausführung bon Neubauten gegeben. Insbesondere stellten wir der Gemeinnütigen Wohnungsbaugenossenschaft Röln ein Kapital von 2 Mill. M sowie der Stadt Köln für Bohnungsbauzwecke weitere 10 Mill. M zur Verfügung." Im Jahre 1928 ftellte die Bank für den Wohnungsneubau rund 13 Mill. 2M zur Berfügung.

II.

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

Von

Geheimem Justigrat Frit Stehrer, Mitglied bes Borftandes der Baperischen Sandelsbant, Bodenkreditanstalt, München.

Inhaltsverzeichnis.

											_			-							
Einl	eitun	g																			Sette 65
I. I	Die R	apit	albef	ch a f	fur	ı g															66
II. 3	Die R	apit	alvei	c te i l	un	g.															76
A	1. Die	allge	meine	Rifi	tobe	rte	ilı	ınç	ζ.												76
I	B. Die	Belei	hungs	objet	te .																82
(C. Die	Wer	termit	tlung																	85
Ι). Die	Bau	herren	und	ihı	: (čig	en	taţ	oit	αľ				. •						91
]	E. Die	Gefo	mtfin	anzie	run	q .															93
]	F. 3w	angsb	erfahr	en.		٠.															96
III. (Erhal	tung	ber	Rea	l f r	e b	i t	D 1	g:	a r	t i i	a	t i	o n							97
SHI	uğwo	rt.																			99

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 — ersorderlichen 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 öffentlicherechtlichen und privaten kapitalgebenden Kreise. So verschieden auf den ersten Blick die beiden Standpunkte erscheinen, so gemeinsam ist doch für sie Bedeutung der für die Wohnungsfinanzierung maßgebenden Probleme.

Der Aufgabe, diese aus den Ersahrungen der Praxis heraus näher zu beleuchten, sollen die nachfolgenden Betrachtungen dienen, und wenn ihnen auch der Mangel anhaftet, daß sie nur von einem Teilsgebiet der Finanzierung, der Gewährung erststelliger Hpotheken durch die auf privatrechtlicher Grundlage organisierten Realkreditinstitute ausgehen, so fällt andererseits den letzteren als reinen Kapitalversmittlern in gewissem Sinne die Rolle des Unparteischen zu, denn sie sind nach drei Richtungen hin verantwortlich: sie müssen das Leihskapital beschaffen, sie müssen für dessen unbedingte Sicherheit sowie angemessene Berzinsung haften und dabei auf die volkswirtschaftlichzweckmäßigste Berteilung der herangezogenen Gelder Bedacht nehmen, und sie müssen endlich für die Aufrechterhaltung einer gesunden wirtschaftlichen Grundlage der Organisation selbst sorgen.

Wenn im nachstehenden die Einrichtungen und statistischen Ershebungen eines einzelnen Instituts (der Baherischen 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 sehlt es an einer Gesamtstatistik, im übrigen dürften aber auch im großen ganzen die Berhältnisse bei sämtlichen Hypothekenbanken mehr oder minder ähnslich gelagert sein.

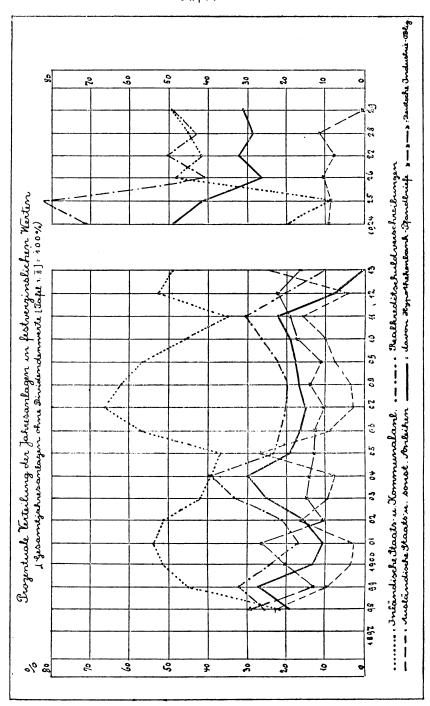
Schriften 177, II.

1. Die Rapitalbeschaffung.

Das Feld, das die Sypothekenbanken zur Rapitalgewährung für den Realkredit zu bearbeiten haben, ist der Wertpapiermarkt und hier wieder das besondere Gebiet des langfristigen Leihkapitals. Sie beziehen zwar von diesem Markte auch ihr Eigenkapital in der Form der Aktienausgabe, aber diese Rapitalien stellen nur die gesetzlich vorgeschriebene Garantiesumme für die Pfandbriefausgabe dar und können lediglich kurzfristig als Betriebsmittel zur borübergehenden, sobald als möglich durch Pfandbriefausgabe abzulösenden Erwerbung von Sypotheken und vor allem zur Aufnahme zurückfließender Pfandbriefe verwendet werden. Für den langfriftigen Realkredit spielen sie schon ihrem Umfang nach — einschließlich der Referben früher rund ein 3mölftel, jest vielleicht ein Fünfzehntel des jeweiligen Pfandbriefumlaufs - nur eine untergeordnete Rolle, und fie können deshalb auch bei Stockungen im Pfandbriefabsatz nur für turze Beit eine gemisse ausgleichende Wirkung in der Sppothekgewährung ausüben. Die nachhaltige Bedeutung der Shpothekenbanken für die lettere beruht deshalb in der Heranziehung bon Sparkapitalien durch den Berkauf ihrer Pfandbriefe. Sonach liegt die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit innerhalb des Marktes der langfristiges Leihkapital darstellenden festwer= zinslichen Bertpapiere. In den letten Borkriegsjahren 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 Unteil der bon Sypothekenaktienbanken 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 Unlagen mit durchschnittlich rund 1120 Millionen Mark im Jahr sich dem Staats= und Kommunalkredit zu= wandten. Dieser nahm somit in der Vorkriegszeit eine überragende Stellung ein. In den einzelnen Jahren ergaben sich allerdings wesent= liche Verschiebungen in dem Verhalten der Anziehungskraft zwischen Staats= und Rommunalanleihen einerseits und Bfandbriefen anderer= seits, wobei namentlich außenpolitische Ginflüsse, 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=

Safel 1: Wertpapieremiffionen in Deutschland. 1904-1929.

`	ourd, fanitt	34,9	8,2	1	17,9 9,3	6,2	20,2 65,1		fanitt	086	(620) 153	125	476	249 857	(571) 166	152	(359) 1735 1157)	2665
1	1980	47,2	6,0		7,8	8,7, 7,7			1929) (6/6)	1262				81 856		
		- es	7,5		17,0 12,7	03.60		Reichsmark	<u> </u>		(895) 294				_	89		35 (1.2
	1928	34,			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	2,7		Retc	1928	L-		1161	•	498			- ~ =	
Prozenten	1927	38,4	4,8	1	19,1 6,8	6,2,4	19,8 61,6	bezw.	1927	1438	(858) 181	1 2	714	$\frac{256}{1156}$	(771)	185	÷20.5	
A Bri	1926	24,2	6′2	1	$\begin{array}{c} 25,0 \\ 11,7 \end{array}$	5,4 5,7	20,1 75,8	n Mart	1926	886	322	1495	1018	477 1274	(849) 220	188 188 188 188 188 188 188 188 188 188	(547) 3091 (2061)	4079 (2719)
	1925	41,5	5,0	1	2,8 0,0	7,2	24,5 58,5	Millionen	1925	656	(454) 79	1 %	37	763	(509) 114	261	(259) 926 (617)	1582 (1055)
	1924	7,72	0'2	1	5,0	4,7	35,2 72,3	e is	1924	148	37	192	22	49 273	$\frac{(182)}{25}$	88	(125) 386 (257)	534 (356)
-	Ourds fonitt	0,12	11,9	9,1	37,5 2,5	2,5 2,7	12,8 79,0	1	(d) nitt	587	333	255 1119	1050	69 506	69	360	2213	2800
	1913	16,1	13,6	20,5	39,3 2,1	8. 4. 2. 2.	0,6 83,9		1913	442	372	560	9201	57 230	66	114	2295	2737
	1912	31,1	15,9	3,0	33,6 2,5	& 4 0′∞	6,1 68,9		1913	891	454	98	961	73 397	% 75	137	1971	2862
	1911	24,1	14,5	11,9	24,5	2,8 3,5	17,2 75,9	nart	1911	651	392	323	663	623	64	95	2051	202
	1910	14,3	14,9	8,6	35,2 4,3	4,8 1,3		Reichsmart	1910	410	425	246	_	122 648 848		37	2449 2051	2859
Prozenten	1909	14,5	8,6	6,7	47,8 2,1	1,4	20	b3m.	1909	486	329	224 1670	1600	641		18 Z	2864	3350
3n Bro	1908	13,0	12,2	3,1	51,0 3,4	1,9	14,3 87,0	Mart	1908	431	405	101	1686	$\frac{111}{572}$	65	36	1660 2872 2864	3303
0.5	1907	17,5	8,6	2,5	51,6 3,1	2,0	01.10	Millionen	1907	352	173	50	1038	336		550 245	1660	2012
	1906	32,3	8,7	5,7	37,1 1,2	1,8 2,2	11,0 67,7	In Mi	1906	957	257	$\frac{170}{1135}$	1099	36		c:	C-4	2965
	1905	21,7	10,1	20,9	26,7	12			1905	707	331	682 935	873	609 79	52	67	2557	1945 3264 2965 2012 3303 3350 2859 2702 2862 2737
	1904	27,7	10,2	5,6	25,8 2,4	2 4 හ් හ්	21,7 72,3		1904	538	199	109	501	551	46	83	1407	1945
		I. Dividendenwerte	ه نـځ	ionstige Anseihen		(a)	c) Hpothekenbankpfandbr. Summe von II			I. Dividendenwerte.	್∹ರೆ	ionstige Anteihen	a) Dirette Anleihen	d. Antaltsanleihen 4. Realfredit-Schuldverich	a) Pfandbriese öffentl'srechts Licker Kreditanstalten	b) Landichaftspfandbriefe.	_	Zusammen



geschäft der Hypothekenbanken immer wieder darunter zu leiden, daß der organisierte Realkredit seiner Natur nach nicht so unabhängig in der Ausnützung günstiger Konjunkturen auf dem Leihkapitalmarkt ist wie der Staats- und Rommunalkredit. Der lettere kann jederzeit eine sich bietende günstige Rapitalmarktlage ergreifen und hat dabei in der Feststellung der Bedingungen freie Sand, mährend der Realkredit, ehe er durch Pfandbriefausgabe Mittel für seine Zwecke heranziehen kann, erst die nötigen Deckungshupotheken sich beschaffen muß. Diese konnte er aber in der Borkriegszeit nicht stets in genügender Menge und vielfach auch nicht zu Bedingungen, die eine besonders anziehende Ausstattung der Pfandbriefe erlaubt hätten, erwerben, denn gerade die Beiten einer allgemeinen wirtschaftlichen Depression, in denen mit dem Rückgang der Unternehmungslust größere Rapitalmengen für langfristige Anlage frei wurden, waren auch teilweise Zeiten des Daniederliegens der Bautätigkeit und damit des Mangels an geeignetem Sypothekenmaterial. 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 Sypothekenbanken, weil ihnen die nötigen Deckungshppotheken fehlten, nicht entsprechend ausgenützt werden konnten. Erst wenn, angeregt durch längeres Andauern des niedrigen Zinsfußes für langfristige Anleihen, die Baukonjunktur sich wieder zu heben begann, konnten die Sypothekenbanken auch wieder, gestütt auf das neu zuströmende Sypothekenmaterial, sich mit der Pfandbriefausgabe in den Wettbewerb um das langfriftige Leihkapital einschalten. Tropdem kann gesagt werden, daß in der Vorkriegszeit durch die privaten Sypothekenbanken der an sie herantretende Bedarf an erststelligen Sypotheken ausreichend und zu angemessenen Bedingungen befriedigt werden konnte.

Die Nachkriegszeit bringt von der Stabilisierung der Währung an ein völlig verändertes, die unausgeglichene Lage deutlich ausweisendes Bild des Marktes für sestverzinsliche Werte: nach den beiden übersgangsjahren 1924 und 1925 steigt zunächst trot der zweisellos wesentslich 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 Hypothekensbankpfandbriese einen gegenüber früher ungewöhnlich breiten Raum ein. Statt wie damals durchschnittlich ein Sechstel mit jährlich rund

360 Millionen Mark, fällt ihnen jest mit jährlich 540 Millionen Reichs= mark oder, auf die durchschnittliche Raufkraft der Vorkriegszeit um= gerechnet, mit der gleichen Summe bon 360 Millionen Borkriegsmark 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 Währungsberfall die bor allem im Bergleich zu den Staats= und Kommunalanleihen besonders gün= stige Aufwertung der Borkriegspfandbriefe außerordentlich zustatten, andererseits entsprach in den Jahren 1926—1928 die wirkliche innere Aufnahmefähigkeit des Marktes der festverzinslichen Wertvaviere nicht dem äußeren Bild feines Gesamtvolumens. Denn in dieser Zeit wurden zu einem recht erheblichen Teil die ausgegebenen festberzins= lichen Werte nicht als richtige langfristige Anlagen erworben, sondern fanden zunächst nur auf einem Gebiete, das der "unechte Rapitalmarkt" genannt werden kann und auf dem in der verschiedensten Form kurzfristige Gelder borübergehend Anlage suchen, Unterkunft. Die über= führung dieses schwimmenden Materials in wirkliche Daueranlage konnte nur allmählich und häufig lediglich auf Kosten des allgemeinen Rursnibeaus erfolgen. Hieher gehört bor allem die Frage der hingabe der Darlehensvaluta in Pfandbriefen und Kommunalschuldver= schreibungen in natura, und es kann im Interesse des Realkredits immer wieder nicht dringend genug vor dieser Prazis gewarnt werden. Es unterliegt keinem Zweifel, daß sie mit in erster Linie zur Berzöge= rung einer nachhaltigen Senkung des Realkredit-Zinsfußes, ja sogar zu seiner im Jahre 1927 eingetretenen Wiedererhöhung mit beigetragen hat. Es ift auch klar, daß in Zeiten, in denen es den aufs beste organi= sierten 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 letten 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 Rückslüsse aus dem noch verhältnismäßig geringen Gesamtumlauf gegenüberstanden. Solche Rückslüsse 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 letzen Borkriegsjahrzehnt bei ungefähr 6—8% des Umlaufs und in ungünstigen Jahren erreichte der Rücksluß nicht selten 50 und mehr vom Hundert des Bruttvabsates.

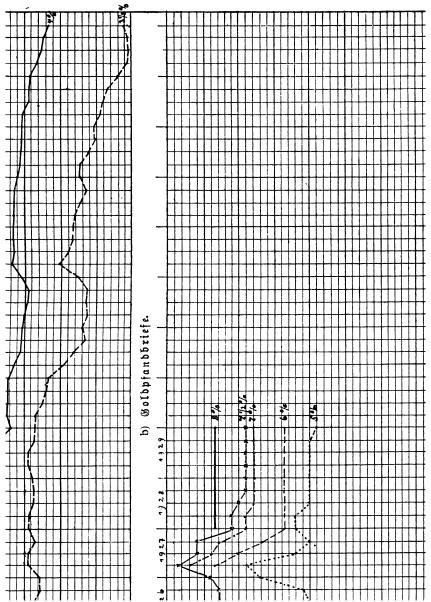
Schließlich wird mit der Festigung unserer politischen und wirt= schaftlichen Verhältnisse auch der Staats= und Kommunalkredit wieder seine natürliche in Tafel 2 für die Borkriegszeit so deutlich' herbor= tretende Borrangstellung auf dem Kapitalmarkt erringen, und wenn dies auch unvermeidlich eine Berminderung des Anteils des Real= kredits zur Folge haben wird, so werden doch auch diesem die Vorteile der allgemeinen Beruhigung, des Aufhörens der Rapitalflucht und der Rückehr geflüchteter Kapitalien, zustatten kommen. Ganz berfehlt wäre es jedenfalls, wenn die berschiedenen auf den Rapitalmarkt angewiesenen Rreise durch gegenseitiges überbieten in verlockenden Bedingungen das Leihkapital nach der einen oder anderen Seite hinziehen wollten. Denn damit wird deffen Gesamtmenge nicht erhöht, sondern nur der langfriftige Rredit berteuert, und es mare fehr zu begrüßen, wenn die schon bestehenden mehr oder minder losen Bereinigungen, die eine gewisse Verständigung über Art und Umfang der Inanspruch nahme des Rapitalmarkts jum Biele haben, immer weitere Rreise mit einbeziehen würden. In diesem Sinne ift das weitgehende Busammen= arbeiten der Spipenorganisationen der öffentlichen und privaten Real= freditinstitute sehr erfreulich.

Nach alldem wird der Realfredit zufrieden sein müssen, wenn es ihm gelingt, künftig seinen durchschnittlichen Anteil am Kapitalmarkt prozentual und mengenmäßig in der Höhe der Borkriegszeit aufrechtzuerhalten, was bei den Hypothekenbanken eine durchschnittliche jährsliche Umlaufsmehrung von 500—550 Millionen Reichsmark oder, nach der Kaufkraft der Borkriegswährung umgerechnet, rund 300—350 Milslionen Borkriegsmark 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 abs

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

Die Hypothekenbanken und die anderen Realkreditinstitute dürfen, wie oben gesagt, ebenso wie die übrigen Interessenten am Rapitalmarkt überhaupt ihre Aufgabe nicht darin sehen, einen möglichst großen Teil des Leihkapitals um jeden Preis auf die von ihnen mit Kapital zu ver= sorgenden Wirtschaftsgebiete zu lenken; mit in erster Linie steht viel= mehr auch für sie die Aufgabe, zur Förderung der Rapitalneubildung beizutragen, dabei aber alles zu tun, um den Kredit zu berbilligen. Natürlich sind sie in letterer Beziehung an die großen allgemeinen Bewegungen in der Wirtschaft gebunden, und sie können nur anregend und ausgleichend, manchmal aber doch entscheidend eingreifen. Wie außerordentlich schwierig sich gerade in dieser Beziehung die Verhält= nisse im Laufe der letten Sahre im Bergleich zu den Borkriegsjahren gestaltet haben, ift ohne weiteres aus den beiden Tafeln 3a und 3b zu ersehen, von denen Tafel 3a die Kurse unserer 31/2= und 4 % igen Pfandbriefe von 1900-1913 und Tafel 3b die Kurse unserer 5=, 6=, 7=, 71/2= und 8 % igen Pfandbriefe von 1924—1929 darstellt. In den letten 14 Sahren bor dem Kriege mar, abgesehen bon kurzen Beitsbannen, in denen der 31/2 % ige Pfandbrief wieder mehr in den Border= grund trat, in der Hauptsache der 4 % ige Pfandbrief für die Dar= lehensbedingungen bestimmend. Sein Kurs weist die Tendenz langsamen Sinkens und damit allmählicher Verteuerung des Realkredits auf, aber der Unterschied zwischen höchstem und niedrigstem Rursstand betrug in jenen 14 Jahren bei den 4 % igen Pfandbriefen nur un= gefähr 7%: Maximum 104%, Minimum 97%. Bei Rursfenkungen um mehr als 3-4% unter pari pflegte damals ein Wechsel im Nominal= Zinsfuß einzutreten. Denn mehr als 5-6 % Abzug von der Darlehens= valuta einschließlich Disagio=Verluft wollten und konnten die Dar= lehensnehmer nicht tragen, sie wählten dann lieber den höheren Nominal-Zinsfuß als Grundlage für die Darlehensbedingungen. So war es Anfang des Jahrhunderts zum übergang vom 31/2= zum 4% igen Pfandbrief gekommen, und so standen wir bei Ausbruch des

3: Rurfe der Pfandbriefe der Bayerifchen Sandelsbank.



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

Die naturgemäße Rückwirkung dieser Berhältnisse auf die Darlehens= bedingungen ift aus Tafel 4 zu ersehen. Während in den letten sechs Borkriegsjahren die durchschnittliche Effektib-Berginsung eines Unnuitätendarlehens sich unter Berteilung 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 borübergehend auf 7,82% zurück, um dann aber neuerdings 1928 auf 9,11% und zulett 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 Verteuerung Plat machen muß. Nachhaltig berbilligend wirken nur Magnahmen, die die Kapitalbildung mittelbar oder unmittelbar fördern und die ihr entgegenstehenden Sem= mungen möglichst beseitigen. Bur Förderung können die Sypothekenbanken durch die Organisation ihres Pfandbrief= und Beleihungs= geschäftes beitragen, indem sie durch örtliche Pflege des kleinen Ge= schäftes die Aufklärung über den unmittelbaren Zusammenhang zwischen Pfandbriefverkauf und Mehrung des Sypothekenkredits in die weitesten Rreise tragen. Ein treuer Stamm folider Bankgeschäfte als Pfandbriefverkäufer tut in dieser Aufklärungsarbeit die besten Dienste. Bor allem aber ftärkt eine forgfältige, nicht nur den neuen Emissionen gewidmete Kurspflege seitens der Sppothekenbanken das Bertrauen zu der Anlage in Pfandbriefen und trägt mit zur Förderung der Spar= tätigkeit bei. Wie aus Tafel 3b ersichtlich ist, war es uns trop der

Bufammenftellung von Darlehensbedingungen ber Baperifchen % 660'9 81/2 bis 8,81 % | 9,51 % | 9,37 % % 8 % 35 8 bis 71/2 0/0 9,33 % 10 % 1929 $35^{1/2}$ 81/2 big 71/2 0/0 11 % 0/o L 38 5,064 % 8,70 % | 8,98 % | 9,32 % % 8 35 $7^{1/2}$ 0/0 8 bis 81/4 0/0 7,5 % $36^{1/2}$ 9,11 % 1928 8¹/₂ big 6¹/₂ big 7¹/₂ big 8³/₄ 0/₀ 6⁸/₄ 0/₀ 7⁸/₄ 0/₀ 9,5 % 0/o L 88 8,16 % 15 % $^{0}/_{0}$ 9 Sandelsbank 4,454 % 9,50 % 7,40 % 8,10 % 8,66 % 9,26 % **0**/08 2 c/0 35 $7^{1/2}$ 0/0 81/4 0/0 1,503 % 9,653 % 7,174 % 4,450 % 4,497 % 8 big $36^{1/2}$ 7,82 % 1927 71/2 big 73/4 0/0 8 0/₀ L 38 61/2 big $40^{1/2}$ 9/098 big 81/2 0/0 $7^{1/2}$ 0/0 $35^{1/2}$ 1926 Safel 4: Bergleichende 41/4 big 41/2 0/0 1908 big 1913 4 % 52Tatjächl. Zinsbelaftung. (einichließlich Binggew. ber Bant ober Ber: maltungskoftenbeitrag) Rominal - Darlehengzing Finmaliger Darlehengabzug (ohne Pfand: auf Erund von Pfand-Laufzeit in Jahren . Durchschnitt Darlehensbebingungen briefen zu briefftempel)

schwierigen Verhältnisse des bergangenen Jahres möglich, die Kurse unserer Goldpfandbriefe, und zwar nicht nur bei den neuen Emissions= reihen, sondern auch bei fämtlichen alten Reihen zu halten, so daß sie so gut wie keinen Schwankungen unterlagen und auch in den kritisch= sten Zeiten an keinem Tage die Kurse vom 1. April 1929 bzw. die Emissionskurse unterschritten. Bir konnten damit unseren Pfandbrief= gläubigern die Rursberlufte, die fich, wie die jungfte Geftaltung des Rapitalmarktes zeigt, nur aus den besonderen innen- und außenpolitischen Verhältnissen ergaben und nicht in dem eigentlichen Rapital= bildungsprozesse begründet waren, ersparen. Bor allem muß aber auch bon den maggebenden Stellen alles geschehen, um den Rapital- und besonders den Realkreditmarkt zu beruhigen. Dazu gehört in erster Linie aus den oft erörterten Gründen die Aufhebung der Rapital= ertragssteuer. Weiter aber ift es erforderlich, daß endlich Rlarheit über die Regelung der Aufwertungefälligkeiten, die das Sahr 1932 bringt, geschaffen wird. Das Einströmen von größeren Mengen langfristig angelegter Auslandskapitalien wird im allgemeinen wegen feiner zinsberbilligenden Wirkung zu fördern sein. Zweifelhaft er= scheint es aber, ob es bom Standpunkt des Realkredits aus auf die Dauer sich als besonders günftig erweift, wenn gerade deutsche Pfandbriefe in größerem Umfange im Ausland abgesett 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 muffen.

II. Die Rapitalverteilung.

A. Die allgemeine Risikoverteilung.

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

die Tafel 5a, worin der Gesamtbestand unserer Sypotheken am 31. De= zember 1929 enthalten ift, ausweift, zunächst die Gruppierung in Sypotheken auf landwirtschaftlichen und anderen Grundstücken. Die lets teren umfassen neben den stark in den Sintergrund tretenden gewerb= lichen Anlagen namentlich die Wohnhäuser. In den einzelnen Gruppen ift wieder die Stückelung nach der Größe und außerdem der Betrag der unkündbaren Amortisationshppotheken sowohl bezüglich der Sicherheit als auch bezüglich der volkswirtschaftlichen Zwedmäßigkeit von großer Bedeutung. Da in der Tafel 5a auch die auf xund ein Viertel ihres ursprünglichen Betrages abgeminderten Aufwertungs= hppotheken enthalten sind, haben wir in der nach gleichen Grundsätzen aufgestellten Tafel 5b ausschließlich diejenigen Sypotheken bereinigt, die feit 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. M je Posten einen Durchschnittsbetrag bon 11700 RM auf. Darunter befinden sich rund 15200 Posten bis zu 10000 RN mit einem Gesamtbetrag bon 49,4 Mill. M und einem Durchschnitt von 3200 M. Bei den Reuaus= leihungen (Tafel 5b) handelt es sich um 14900 Bosten mit einer Gesamtbeleihung 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. 2M und einem Durchschnitt von 3600 2M.

Bon den Neuausleihungen seit 1924, die sich nach Tafel 5b auf 177,6 Millionen und einschließlich der noch nicht ausbezahlten Bewilligungen auf 193,3 Mill. M stellen, entfallen auf Wohnhausbewilligungen 143,5 Mill. M und davon wieder auf alten Hausbestand 34 Mill. M. Bon den hiernach verbleibenden Beleihungen von Wohnungsneubauten zu 109,5 Millionen treffen 95 % mit 103,9 Millionen auf Kleinwoh-nungsbauten. Wie diese Beleihungen sich auf die einzelnen Jahre verteilen und wiedel Wohnungen und Wohnräume damit finanziert werden konnten, läßt Tasel 6 ersehen. Sie zeigt, daß wir in den letzten sechs Jahren mit erststelligen Beleihungen bei der Finanzierung von rund 22700 Wohnungen mit 78500 Käumen, durchschnittlich also je Wohnung 3½ Käume¹, beteiligt waren, und zwar treffen von der Ge-

¹ 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 barleben am

			9					-		Hier	b o n
	Söhe		Zahl ber beliehenen Frundstücke	Gefamt=			₽.	ppoti	jeken an	l .	
	& D I I C		Zah beliel Frun	betrag		Land	wirtschaftlich	en		anderen	
							G	fruni	ftücken		
		der Hy	potheten			Anzahl ber Grund= ftilde	Betrag		Anzahl ber Grund= ftilde	Betrag	
				RM	<i>57.</i>		RM	97		RM	94
bon	1—	1 000	1 743	1 308 351	13	1111	925 151	20	632	383 199	93
"	1 001	2000	2 954	4 727 675	42	1977	3 151 564	85	977	1 576 110	57
,,	2 001—	3 000	2 237	5 885 827	68	1288	3 394 636	89	949	2 491 190	79
"	3 001—	5 000	3 119	12 835 894	30	1147	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	30000	930	23 172 894	55	79	2 040 507	20	851	21 132 387	35
11	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
	1—	100 000	18 115	179 743 925	67	6693	27 262 977	04	11 422	152 480 948	63
bon	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—		2	1 686 859	85			_	2	1 686 859	85
,,	900 001—1	000 000	1	911 332	44	l —			1	911 332	44
".	1 000 001—1	100 000	_			_		-]		_
, I	1 100 001—1	200 000	_	_		_		_	l —		_
	1 200 001—1	300 000	1	1 282 745	36			_	1	1 282 745	36
		•	18 378	237 779 703	42	6717	31 514 017	18	11 661	206 265 686	24
Hier	: not		20010	201 110 100	14	"""	OI OIT VII	10	11 001	200 200 000	
	Bayern .		14 791	156 236 692	08	6703	30 363 697	49	8 088	125 872 994	59
aı	ıker Bahern		3 587	81 543 011	34	14	1 150 319	69	3 573	80 392 691	65
	3y-***										
									'		

Bayerischen Sandelsbank einschl. Rentenbank-31. Dezember 1929.

	othefen ohr nortifation	te									ni A
ber			(Busammen		land	ruhen auf ni wirtschaftliche rundstücken		erti	gen, noch 1 :agsfähigen :eubauten	t t
politen	Betrag		Anzahl ber Posten	Betrag		Anzahl der Posten	Betrag		Anzahl der Posten	Betraç	3
	RM	54		RM	94		ЯМ	94		RM	94
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	6
63	168 566	82	2 422	5 717 260	86	1 117	2 473 246	62	8	12 466	43
62	240 371	4 8	3 353	12 595 522	82	2 236	8 103 094	38	11	32393	40
58	412258	57	3 633	24 279 136	68	2 914	19 199 658	17	14	103 079	17
45	660532	7 8	2 343	32 275 797	82	2 070	28 357 251	83	5	86 127	59
13	$294\ 362$	02	991	22878532	53	910	20 886 525	33	8	101 606	02
15	570495	_	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	5
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		_	ĺ
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	l — 1	_	-
-			2	1 686 859	85	2	1 686 859	85	-	_	-
-		—	-	$911\ 332$	44	-	911 332	44	l —	_	-
-	-	—			—				_		-
		_	-		_			—	-	-	-
-	. —	-	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	5'
54 8	3 310 388	02	15 776	152 926 304	06	9 061	123 949 269	25	56	359 677	6
61	1 101 557	7 8	3 901	80 441 453	56	3 886	79 291 133	87	16	136 941	9

Tafel 5b: Reuausleihungen von Feingoldhppotheten und Rentenbankbarlehen ber

S ö tje	Bahl ber Darlehens=	Gefamtbetrag	Sv.		Hierde	n fallen a	Hiervon fallen auf Hypotheten an		
	posten			Landwirtschaftlichen	lichen	è	anberen		2
4	der Hypothefen	fen		Grundstücken	en	0/6	Crundstücken	en	0/0
		RM	8	RM	8t		RM	8 5	
1 - 1000	1 201	1117635	80	911 527	54	81,6	206 108	56	18,4
1001 - 2000	2 940	4 750 007	20	3 607 419	17	0′92	1 142 588	33	24,0
2001 $- 3000$	2 231	5 975 040	96	3 948 710	77	66,1	2 026 330	36	33,9
3001 - 5000	2 664	11273979	34	4 518 753	19	40,1	6 755 226	15	59,9
5001 - 10000	2 693	19 606 574	42	5 245 228	53	8'97	14 361 345	83	73,2
1-10000	11 729	42 723 238	03	18 231 638	47	42,7	24 491 599	55	57,3
10001 - 20000	1 309	19 790 940	34	3 830 623	51	19,4	15 960 316	88	9,08
$20\ 001 - 30\ 000$	619	15938870	1	2 083 800	1	13,1	13 855 070	1	86,9
$30\ 001 - 50\ 000$	999	26 755 050	ı	1 947 900	١	7,3	24807150	1	92,7
50 001—100 000	430	30 482 195	10	1 810 295	10	5,9	28 671 900	l	94,1
1—100 000	14 753	135 690 293	46	27 904 257	80	9′02	107 786 036	88	79,4
über 100 000	171	41 929 500	1	4 140 000	-	6'6	37 789 500	1	90,1
	14 924	177 619 793	46	32 044 257	80	18.0	145 575 536	86	0 68

Rleinwohnungs= Darlehensbewilligungen ber Baperischen Sandelsbank auf hauten 1910-1929 **Eafel** 6: Schriften 177,

Dunten 1910-1929.	Private Zufammen	Releifunge mak. Beleihung je gazaihunge. m.k.	fumme nungen Käume* Woh: Koum	- 6090 18 958 - - 7620 24 309 - -	- - 1156 3577 - - - 5564 18 978 -	1329 357 500 172 538 3078 665 4 605 200 1177 3 733 3913 1234	941 4 106 700 1526 5 500 2691 747 15 717 450 4966 17 845 3165 881	1402 8 342 430 2096 8 242 3980 1012 31 164 660 6829 24 521 4564 1271	1578 8 594 000 1789 6 675 4804 1287 30 402 100 6018 20 491 5052 1484	1925 2 807 800 659 2 426 4261 1157 21 111 060 3676 11 932 5743 1769 3636 11 932 5743 1769 3636 1384 30 528 430	1435 24 736 860 6242 23 381 3963 1058 103 859 900 22 666 78 522 4582 1323
		ung je		1	1						
		Beleth	Woh= nung	1	1	3078				4261	3963
-1323.	ivate		Raume *	18 958	3 577			8 242			23 381
010	₩	3,0	nungen	0609	1156		1526	2096	1789	629	6242
T HISTHIN		Roleifung?	jumme fumme	1	1	357 500	4 106 700	8 342 430	8 594 000	2 807 800 Nachbelethung 528 430	24 736 860
1			Жаиш	١	I	1329	941	1402	1578	1925	1435
		Belethung je	Woh= nung	1	1	4227	3375	4822	5157	6067	4818
	Genossenschaften		Яйите*	5 351	4 408 15 401	3 195	3 440 12 345	4 733 16 279 4822	4 229 13 816	9 506	55 141
	Genosfer	80.55	nungen nungen	1 530	4 408	1 005	3 440	4 733	4 229	3 017	16 424
		Meleihung.	fumme	1	1	4 247 700	11 610 750	22 822 230	21 808 100	18 303 260 Nachbeleihung 331 000	79 123 040 16 424 55 141 4818
	Ausleihungs-	jafjr		1910—1918	1919—1922	1924—1925	1926	1927	1928	1929	1924—1929

ftets auch bie Ruche gerechnet; als ein halber Raum wird bie bewohnbare Kammer gezählt. Mis Raum ift

6

samthypothekensumme durchschnittlich 4600~RM auf jede Wohnung und 1300~RM auf jeden Raum.

Daß wir auch schon in der Vorkriegszeit sowie mahrend des Krieges und der ersten Nachkriegsjahre dem Gebiete der Rleinwohnungs= beleihungen unser besonderes Augenmerk zugewendet haben, ist eben= falls 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 bon 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 Ge= samtzahl der mit erststelligen Beleihungen von uns seit 1910 er= stellten Kleinwohnungen beläuft 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 Mage interessiert hätten, nicht ohne weiteres zutrifft. Allerdings fehlt es meistens an weiter zurückgreifenden statistischen Unterlagen. Soviel aber steht jedenfalls fest, daß in den letten Sahren wohl bei allen privaten Spothekenbanken die Beleihung von Rleinwohnungsneubauten mehr und mehr in den Bordergrund getreten ist.

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

B. Die Beleihungsobjekte.

Neben der Berteilung 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-Siedelung, ob Block oder Zeilenanlage, fällt nur insoweit ins Gewicht, als sie von Einfluß auf die Wohnungsqualität und damit auf das dauernd erzielbare Erträgnis ist. Dabei steht die Prüfung der Grundrisse und die tunlichste Bermeidung der Möglichkeit der Untervermietung an Familien im Bordergrund. Gerade bei sogenannten kleinen Einsamilienhäusern haben wir in dieser Richtung sehr unerfreuliche Ersahrungen gemacht,

und wir verlangen deshalb, wenn das Haus mehr als vier bewohnbare Räume enthält, daß die Grundriganlage für den Bedarfsfall die Gin= richtung zweier selbständiger, bom Treppenhaus abgeschlossener Wohnungen gestattet. Wir glauben damit auch der Unterbringung kinder= reicher Familien am besten zu dienen, weil Rleinhäuser, 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 berwendet werden können. Lon diesem Gesichtspunkte aus berhalten wir uns auch der Beleihung bon Rleinstwohnungen gegenüber durchaus nicht ablehnend, ziehen sie fogar zu groß angelegten Rleinwohnungen bor. Denn wie wir aus der Borkriegszeit miffen, ift, abgesehen bon den sozialen und hygienischen Nachteilen, für den baulichen Zustand der Wohnungen und Säufer und deshalb auch für die Sicherheit der Hypotheken nichts schädlicher als die Untervermietung an Familien. Auch hier kann den Bedürfnissen der kinderreichen Familien durch be= sondere Grundrißlösungen Rechnung getragen werden.

Für einen Gesamtbetrag unserer Rleinwohnungs=Reubeleihungen seit 1926 mit 70 Mill. M liegen uns nähere statistische Untersuchungen über Bahl der häuser, Wohnungen und Wohnräume bor, die ausgeschieden nach Flach=2 und Hochbauten in der Tafel 7 wieder= gegeben sind. Hiernach entfallen 19 Mill. M auf Flachbaubeleihungen mit 2927 Säusern und 4715 Wohnungen. Von den letteren 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. 2M 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 Rleinstwohnungen 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.

² Erdgeschoß und ein ausgebautes Obergeschoß.

Tafel 7: Rleinwohnungsbeleihungen der Bayerischen Sandelsbank.

Einteilung nach Wohnungsgruppen und Säufern.

A. Flachbauten*.

1. Ginteilung nach Wohnungsgruppen.

3ahr	Beleihung		Zahl b	er			ohnun äume*				hnung äume*	
	RM	Häufer	Wohn.	Wohn≠ räume	2	21/2	3	Sa.	31/2	4	4 ¹ /2 u. mehr	Sa.
1926 1927 1928 1929	5 944 090 6 269 720 3 159 400 3 484 630	1098 446	1627 1545 752 791	6 394 6 761 3 018 2 772	8 16 9 11	5 14 28 24	504 169 133 324	517 199 170 359	158 52 76 125	164 488 203 167	788 806 303 140	1110 1346 582 432
	18 857 840			18 945	44	71	1130	1245	411	1022	2037	3470

2. Berteilung ber Wohnungen auf die Baufer.

	Zahl ber Häufer	1 W ohn.	0/0	2 Wohn.	0/0	3 Wohn.	o/ ₀	4 Wohn.	0/0	5 W ohn.	o/ ₀	6 Wohn .	0/0
1926 1927 1928 1929	946 1098 446 437	381 794 219 177	40,28 72,31 49,10 40,50	510 235 192 192	53,91 21,40 43,04 43,94	9 5 11 50	0,95 0,46 2,47 11,44	37 56 11 13	3,91 5,10 2,47 2,97	3 6 6 2	0,32 0,55 1,35 0,46	6 2 7 3	0,63 0,18 1,57 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. Sochbauten. Einteilung nach Bohnungsgruppen.

Zahr.	Beleihung		Zahl b	er		•	oohnur cäume	•			hnunge ume **	
	ЯМ	Häuser	Wohn.	Wohn≠ räume	2	21/2	3	Sa.	31/2	4	4 ¹ / ₂ u. mehr	Sa.
1926 1927 1928 1929	5 984 250 12 033 210 15 091 100 18 485 860	350 359	1163 2505 2575 2885	4 108 8 479 8 729 9 160	7 49 183 8	14 78 74 175	129 581 641 1056	150 708 898 1239	378 851 661 905	311 334 483 315	324 612 533 426	1013 1797 1677 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 bewohndare Rammer gezählt.

In Tasel 8 ist der Betrag von 50 Mill. Munserer Kleinwohnungs- Neubeleihungen, gruppiert nach "Großstädten" und "sonstigem Gebiet", einerseits Genossenschafts- und privaten Bauten, Hoch- und Flach- bauten andererseits, aufgeführt und wiederum die Berteilung der Wohnungsgattungen auf die Gruppen gezeigt. Dabei ist auch noch so- weit als sesstellbar das prozentuale Berhältnis der tatsächlichen Miete zur sogenannten Friedensmiete angegeben, das in den "Großstädten" erheblich höhere Säte als im "sonstigen Gebiet", das sind mittlere und kleine Orte, ausweist. Insgesamt treffen bei Genossenschaften 34,1%, bei Privaten 26,4% aller Wohnungen auf Kleinstwohnungen. 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 Kleinstwohnungen.

Tafel 9 bringt für das gleiche Material von 3590 häufern mit 50 Mill. M Beleihung die Aufteilung nach Berufen der Wohnungseinhaber und nach Wohnungsgattungen sowohl in Flach= als Hoch= hauten.

C. Die Wertermittlung.

In der "Wertermittlung" bereinigen sich alle im vorstehenden kurz erörterten Erwägungen allgemeiner Art mit der Feststellung der im Einzelfalle gegebenen besonderen Berhältnisse zu einem Gesamturteil über den dauernden Wert des Reubaues und die durch ihn gebotene dingliche Sicherheit. In der Borkriegszeit mit ihren verhältnismäßig geringen Schwankungen in der Höhe der normalerweise zu erwartenden Mieten, der aufzuwendenden Herstellungskosten und des für die Er= tragsrechnung maßgebenden Zinsfußes traf man bei der Urteilsbildung auf keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten. Es galt nur, sich bor zu günftiger Einschätzung ber 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 boraus eine zuberläffige Berechnungsgrundlage, und um wenigstens irgendeinen festen Ausgangspunkt zugrunde legen zu können, erscheint uns die Anknüpfung an die Borkriegswerte immer noch als der beste Beg. Es werden deshalb zunächst die Grund= und Bauwerte sowie der Rentewert nach den früheren Erfahrungen und Methoden festgestellt. Dem steht gegenüber der nachweisbare tatsächliche Auswand für die gesamten Herstellungskosten. Zwischen beiden Extremen liegt der

Tafel 8: Rleinwohnungsbeleibungen ber Baperifchen Banbelsbank. Einteilung nach Darlehensnehmern und Wohnungsgruppen.

	rudisds& S. mmuf A.	8 140 2 986 11 126	1 073 500 3 667 650 4 741 150	9 213 600 6 653 900 15 867 500	21 503 840 6 326 950 27 830 790 2 994 700 3 299 300	24 498 9 626 34 124	33 712 140 16 280 150 49 992 290	
Prozent Stole	ni smądnnistsiÆ usnedsirF rsd	155,8	115,8	154,1	158,1 189,7 131,5 160,9	153,9 177,6 160,8		_
	rolunc	1055 479 1534	111 886 997	1166 1365 2531	573 126 699 149	722 337 1059	1888 1702 3590	_
	gnundo <u>M</u> malsgeni	1 2	245 1 271 1 516	1 793 1 892 3 685	4 461 949 5 410 806 926	712	7 060 3 767 10 827	tes Obergeschoß. Küche gerechnet; als ein halber Raum wird die bewohnbare Kammer gezählt.
	simnjed red % lignfagnundo &	1486 96,0 498 80,2 1984 91,5	22 73 73 73 75 75 75 75	86,0 75,7 80,6	828.00 821.00 80 80.00 80 80 80 80 80 80 80 80 80 80 80 80 8	59,1 71,4 62,2	65,9 73,6 68,5	mer g
:	Sa.	1486 498 1984	934 989	1541 1432 2973	2622 774 3396 487 564	1051 3109 1338 4447	4650 2770 7420	Ram
ge ge	simaled ved 0/0	47,7 54,9 49,5	11,5 36,0 32,0	42,7 42,2 42,4	16,6 37,4 20,2 28,9 23,5	20,03 18,5 30,6 21,6	1739 24,6 1371 36,4 3110 28,7	ıbare
Aleinwohnungen Käume **	agam .u s/14	738 341 1079	28 457 485	766 798 1564	740 355 1095 233 218		1739 1371 3110	etvot)
Räu	o/o ber Gefamt= luggegnundoW	2,5 17,7 7,0	10,2 33,4 29,9	3,6 28,2 16,2	5,0 11,3 6,1 18,6 32,4	26,02 7,1 21,8 10,9	6,2 25,0 12,7	bie B
	4	39 110 149	25 424 449	64 534 598	221 107 107 328 150 150	371 408 779	435 942 1377	mirb
	≥imajs& rod 0/0 leafagnundoM	45 7,7 35,	0.4.8 8.21.80	39,7 5,3 22,0	37,2 32,9 36,5 4,9	3 13 33 °	35,1 12,2 27,1	' laum
`	31/2	[7 [7	55.52	711 100 811	1661 312 1973 104 45	7 7	2476 457 2933	ber F
.	eimajo vod 0/0 ląafegnundo A	4,0 19,8 8,5	26,5 26,5 34,5	252 14,0 460 24,3 712 19,4	1839 41,2 175 18,4 2014 37,2 319 39,6 362 39,2	28,6 37,8	34,1 26,4 31,5	ı Hall
	Sa.		190 337 527			<u> </u>	2410 34,1 997 26,4 3407 31,5	 Is eii
Aleinstwohnungen Käume **	dafsgnundoW	1,7 14,0 5,2	763 193 282 282	11,8 17,5 14,8	24,9 26,8 26,8	28,2 119,5 25,9	1699 24,1 700 18,6 2399 22,2	ô§. te‡; a
vohn iume	က		187 245 432	213 332 545	1229 120 1349 257 248		- 2	Obergeschoß. Chergeschoß. Iche gerechnet
Teinft 38.	simaled ved 0/0 lyagegnundo	2,3 1,4 2,1	1,2,	2,0 1,4 1,8	10,57 10,57 10,57 10,57 10,57	_	8,7 8,1,5 6,1	Obe
B	ląnęsgnundoM C1/2	. 36 4 9 2 45	188	2 36 4 27 8 63	25 25 25 25 25 25 25 25 25 25 25 25 25 2	<u> </u>	4 611 8 58 2 669	autes ie Ri
	=tmajs@ rsd o/0		3 1,2 74 5,8 77 5,1	3 0,2 4 5,4 2,8	64 1,4 35 3,7 99 1,8 33 4,1 103 11,2		00 1,4 1,0 1,0 1,4 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0	ausgebautes auch die Rüc
-	,			t. 3 101 104			. 239	ein a stets a
	Gebiet		Sonftiges { Genosfensch. Gebiet { Private Zusammen:	Genossenschaften gesamt Private gesamt Flachbauten insgesamt	Grohftädte (Genossenica). Zusammen: Sonstiges (Genossenica). Gebiet (Private).	Senossensten gefant Private gesamt Hochbauten ingesamt.	Genossenschaften gesamt Private gesamt Insgesamt	* Erbgeschoß und ei ** Als Raum ist ste
H	•	* ns	անֆո	1£	nstunde		dnu spalf nstundbod	

*

Dauerwert, der aber nur annäherungsweise und unter Annahme des Eintritts bestimmter Voraussetzungen gefunden werden kann. Bu diesen Voraussehungen gehören: ein Mieterträgnis, das sich gegenüber den Friedensmieten nachhaltig in der Söhe des allgemeinen Lebens= haltungsinderes, das ist um rund 150—155 % bewegt; Baukosten, die ungefähr in der gleichen Grenze sich halten, und für die Berechnung der Bauzinsen und die Rapitalisierung der Rente ein Zinsfuß, der den Vorkriegssat nicht mehr allzu erheblich übersteigt. Aber selbst wenn diese Voraussekungen einmal gegeben sind, kann so lange noch nicht bon einem wirklichen Dauerwert gesprochen werden, als die Mieten für einwandfreie Wohnungen in den Althäusern nicht auch ihrerseits ungefähr bis zur Inderhöhe gehoben sind. Denn sobald es irgendwo infolge überproduktion, Verschiebungen im Standort der Industrie, längerer Arbeitslosigkeit usw. auch nur zu einer örtlichen Wohnungs= krisis kommt, müssen die Neubau-Mieten im Wettbewerb mit den Althaus-Mieten, wenn nicht ganz, so doch nahezu auf deren Preisniveau herabsinken. Unerläßliche Bedingung der Gefundung der Wohnungs= wirtschaft ist deshalb, daß die Altmieten, wenn auch selbstverständlich in schonendster Anpassung an die Einkommensverhältnisse der breiten Maffen und unter Verteilung über eine längere Reihe von Jahren, ihstematisch dem allgemeinen Lebenshaltungsinder und dem normalen Berhältnis zwischen Einkommen und Mietauswand angeglichen werden. Die Frage, inwieweit eine folche Erhöhung den Hausbesitzern ber= bleiben 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 Nachprüsung nach unseren eigenen Ersahrungssätzen und unter Benutung eines umfangreichen vergleichenden statistischen Materials unterziehen, bemessen und gegenwärtig mit rund 40 % berechnet. Als Kontrolle dient dann noch der Maßstad der Besleihung nach Kubikmeter umbauten Kaumes und Quadratmeter nutsbarer Wohnfläche, durch den auch ein gutes Bild von der Wirtschaftslichkeit des ganzen Bauvorhabens gewonnen wird. Dabei werden selbstsverständlich einerseits die werterhöhenden Einslüsse, die Anlagen wie Zentralheizung, Waschanstalten, Kinderheime usw. ausüben, andererseits die dadurch erhöhten Verwaltungskosten mitberücksichtigt. Die Frage, ob volles Grundeigentum oder Erbbaurecht gegeben ist, spielt sür die Beleihbarkeit grundsählich keine Rolle.

Tafel 9: Rleinwohnungsbeleihungen Einteilung der Wohnungs A. Flachbauten*.

Krofifikhte

1.	Oro	Bftät	e.

Berufägruppen	RI	einstw Räun		gen	S		ohnunge me**	n	Wohnungen insgesamt
	2	21/2	3	Sa.	$3^{1/2}$	4	4 ¹ /2 u. mehr	Sa.	S.i.
Arbeiter Beamte Brivatangestellte Gewerbetreibende Freie Beruse Berusolose Richt erfasbar (leerstebende)	15 7 3 1 1 —	20 13 5 6 - 1	38 44 9 6 6 8	73 64 17 13 7 9	195 186 249 32 49 45	44 53 20 13 11 8	164 343 278 90 126 78	403 582 547 135 186 131	476 646 564 148 193 140
, control of the second	27	45	113	185	756	149	1079	1984	2169

1534 Saufer beliehen mit G.-M. 11126350 .-

2. Sonftiges Gebiet.

Beruf3gruppen	Kleinstwohnungen Räume**				Kleinwohnungen Räume **				Wohnungen insgefamt
	2	21/2	3	Sa.	31/2	4	4 ¹ / ₂ u. mehr	Sa.	g, ii
Arbeiter	66 3 4 - - 4	8 6 1 — 3	326 27 21 21 - 37	400 36 26 21 — 44	33 14 2 3 —	247 75 42 55 5 25	181 118 37 99 24 26	461 207 81 157 29 54	861 243 107 178 29 98
	77	18	432	527	55	449	485	989	1516

997 Baufer beliehen mit G.=M. 4741 150 .-

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 Arisenfall eintritt und die Mieterträgnisse sich dis 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

^{*} Erdgeschoß und ein ausgebautes Obergeschoß.

der Bayerischen Sandelsbank. inhaber nach Berufen.

1. Grofftabte.

B. Sochbauten.

Berufsgruppen	Aleinstwohnungen Räume **				Я	Wohnungen insgefamt			
	2	21/2	3	Sa.	$3^{1/2}$	4	4 ¹ / ₂ u. mehr	Sa.	<u>ౙౣ</u> .≡
Arbeiter	53 14 22 5 — 5	246 116 98 49 21 36	511 258 311 132 51 82	810 388 431 186 72 123	419 567 458 285 112 130	74 102 68 47 11 24	52 306 254 266 129 70	545 975 780 598 252 224	1355 1363 1211 784 324 347
	99	566	1349	2014	1973	328	1095	3396	5410

699 Säufer beliehen mit G.-M. 27830790 .-

2. Sonftiges Gebiet.

Berufsgruppen	Kleinstwohnungen Räume **				f	Wohnungen insgefamt			
	2	21/2	3	Sa.	$3^{1/2}$	4	4 ¹ /2 u mehr	Sa.	gặ.≒
Arbeiter	110 4 11 2 —	33 2 - 1 - 4	290 44 66 67 8 30	433 50 77 70 8 43	27 74 22 19 2 5	130 153 53 76 17 22	29 266 40 77 29 10	186 493 115 172 48 37	619 543 192 242 56 80

360 Saufer beliehen mit G.=M. 6294000 .-

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 Mieterträgnisses von 150% der Friedensemiete mit etwa 13,4 Mill. M bleibt sonach für die Berzinsung und Tilgung der Nachhypotheken ein Betrag von rund 5 Mill. M frei, so daß bei der heutigen 9% igen Berzinsung und Tilgung hinter unseren Shpotheken noch 50 Millionen Mark in Nachhypotheken im Rahmen

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

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. M. Hier ist erkennbar, von welch außer= ordentlicher Bedeutung daher die allmähliche Erhöhung des Mietniveaus in den Althäusern auch für die Sicherung der Berzinsung und Tilgung der Hauszinssteuer= und Zusathppotheken, damit aber auch für die Förderung der Neubautätigkeit ist. Bei den eben behandelten Beleihungen mit 77 Mill. M ift jedoch zu berücksichtigen, daß sie sich über einen Zeitraum von etwa vier Sahren erstreden, innerhalb deffen 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 zulett dem auf Grund der jetigen gesetlichen Miete, das ist ungefähr 120 % der Friedensmiete, berechneten Mindestrentewert bielfach genähert. Dar= über hinauszugehen, ift jedenfalls so lange unmöglich, als nicht das Mietnibeau in den Althäusern entsprechend gestiegen ist und gestattet, bei der Mindestwertberechnung einen höheren Sat als 120 % zu ber= wenden. Kommt es zu einer solchen Erhöhung, so wird, soweit nicht etwa eine Steigerung der Unkosten gegenübersteht, auch eine ent= sprechende Ausweitung der erftstelligen Beleihung im einzelnen Falle möglich sein, und damit werden wieder Sauszinssteuermittel für Verstärkung ber Bautätigkeit frei.

In den weitaus meisten Fällen werden von uns die Darlehensverträge bereits auf Grund der uns vorgelegten Pläne sest abgeschlossen und die Hypotheken ins Grundbuch eingetragen. Während der Bauzeit ersolgen im engsten Benehmen mit den bei der Finanzierung als Nachshypothekengläubiger beteiligten öffentlichen Stellen auf Grund des Bausottschrittes Auszahlungen von Bauraten. Dies gibt uns Gelegensheit, ständig aufs genaueste durch unsere Sachverständigen die Qualität der Bauarbeiten nachzuprüsen. Die Kontrolle der beliehenen Anwesen 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 Spothekausleihung die perfönliche Saftung des Schuldners mit seinem ganzen Vermögen eine wichtige Rolle, die bor allem für die überwindung borübergehender Ausfälle im Grundstücks= ertrag von großer Bedeutung werden kann. In erster Linie gilt dies naturgemäß bei allen gewerblichen Betrieben. Aber auch bei landwirt= schaftlichen und Wohnungs-Beleihungen ist diese persönliche Sicherheit nicht zu unterschäten, und in der Borkriegszeit mit ihrem berhältnis= mäßigen Rapitalreichtum ist durch sie in Krisenzeiten manche Versteige= rung bermieden worden. Heute, nachdem Krieg und Inflation den Hauptteil solcher Rapitalreserven vernichtet haben, liegt die personliche Sicherheit bei der Landwirtschaft, namentlich soweit es sich um mittleren und kleineren Besitz handelt, in der hauptsache in dem gähen Arbeitswillen und der unermüdlichen Arbeitskraft der Besitzer und ihrer Familienangehörigen, beim Wohnungsneubau in dem vom Bauherrn im Bau felbst angelegten Eigenkapital und dem Streben, sich dieses mit äußerster Kraftanstrengung zu erhalten. Schon immer war bei dieser Frage zunächst zu unterscheiden zwischen den Gelegenheits= bauherren, die ihr ganzes Bermögen oder doch einen beträchtlichen Teil davon in einem einzelnen bestimmten, vielfach schon jahrelang vor= bereiteten Bauunternehmen als Daueranlage unterbringen wollten, und den gewerbsmäßigen Bauunternehmern, denen in erster Linie um einen häufigen Umsatz der bon ihnen errichteten Säuser 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. Mur wird vielfach doch der Umfang dieses sogenannten "Bauschwindels" überschätt, indem örtliche Krisenerscheinungen zu sehr berallgemeinert werden. Nach unseren Erfahrungen wenigstens handelt es sich immerhin nur um einen Bruchteil des ganzen Materials. Um gunftigften stellte sich stets das Berhältnis des Bermögens im all= gemeinen und des im Bau investierten Eigenkapitals zum beanspruchten Leihkapital bei Rleinhausbauten. Genoffenschaften hatten von jeher mit knappen Eigenkapitalien zu rechnen. Tropdem waren sie,

wenn gut geleitet und wirklich auf dem Kollektid-Gedanken begründet, willkommene Darlehensschuldner, weil sie den Mangel an Kapitalreserven durch sorgfältige Auswahl der Mieter und pflegliche Behandlung der Wohnungen ersetzen. In der Rachkriegszeit ist der eigentliche
"Bauschwindler", weil es ihm in der Regel an Gelegenheit, Spekulationsgewinne zu machen, sehlt, in der Hauptsache verschwunden. Auch
der solide gewerdsmäßige Bauunternehmer tritt stark in den Hintergrund. Dagegen fallen die Gelegenheitsbauherren, soweit es sich um
Ein- und Zweisamilienhäuser handelt, der Zahl der ausgesührten
Bauten nach sehr ins Gewicht; der Zahl der erstellten Wohnungen nach
aber dürsten wohl die Genossenschaften und ähnliche Kollektid-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 Kleinhaus bringt auch jest mindestens die gleichen, häufig sogar wesentlich günstigere Zahlen; bei größeren Anlagen aber sind selbst 10 % wirkliche Eigenmittel nur schwer aufzubringen. Wenn auch durch Arbeitgeber= darlehen, besondere Zusathppotheken u. ä. vorläufig Ersat geschaffen wird, so wird doch für unsere künftige Rleinwohnungsbaupolitik gerade die Frage des Eigenkapitals mit bon entscheidender Bedeutung fein. 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 Zins= fußes und der Baukosten einerseits und der erzielbaren Mieten anderer= seits wirtschaftliches Bauen ermöglicht, auf kollektiver Grundlage beruhende Bauherren sein. Denn für die privaten Bauunternehmer werden die nötigen Rapitalien zu groß, die erreichbaren Erträgnisse aber zu klein fein. Für die kollektib zusammengefaßten Wohnungs= interessenten wird aber die Aufbringung des je Wohnung nötigen Eigenkapitals selbst bei Annahme eines Sates von nur 10 % sehr schwer und jedenfalls nur in Raten möglich sein. Es werden deshalb Wege gefunden werden müffen, folche Ratenzahlungen durch Mietzuschläge sicherzustellen und sie bei der Finanzierung zu bevorschussen.

E. Die Gesamtfinanzierung.

Neben dem Beleihungsobjekt, dem Bauherrn und seinem Eigen= kapital 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 Borkriegszeiten nicht viel geändert. Die alte Dreiteilung ist geblieben: Eigenkapital, erststellige und zweitstellige Hypotheken. Innerlich aber hat sich das Schwergewicht von den ersteren vollständig auf die letteren verschoben. Von früher 60—70 % der reinen Selbstkosten sind die erststelligen Sypotheken, soweit nicht eine Ergänzungssicherheit durch öffentliche Bürgschaft dazukommt, auf 35-40 % zurückgegangen. Wenn auch da= mals ichon, insbesondere in den letten Borkriegsjahren, für die Baukonjunktur die Möglichkeit der Beschaffung der höchstens 20—30 % der Rosten ausmachenden Nachhypothek wichtiger war als die Sicher= stellung 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 Rapitalseite her, sondern maggebend sind für ihn die von den Bewegungen auf dem Rapitalmarkt und damit auch wieder bon den jeweiligen Konjunkturphasen unabhängig und zwanasläufia sammelnden Steuereingänge, die ihm in Form bon Sauszinssteuer= und sonstigen öffentlichen Nachhpotheken zufließen. Nicht für die Frage, ob überhaupt, sondern nur für die Frage, ob mehr oder weniger gebaut werden kann, ist der Rapitalmarkt entscheidend. Fehlbeträge an ersten Hypotheken bewirken zwar einen Rückgang in der Gesamtzahl der Wohnungsneubauten, ein sehr erheblicher Grundstock an Reubautätigkeit kann aber allein durch die Hauszinssteuer= und sonstigen öffentlichen Sypotheken 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 Vertei= lung der Hauszinssteuermittel nicht ausbleiben. Zum Rückgrat der ganzen Rleinwohnungsbautätigkeit sind sonach die Hauszinssteuer= und Busathppotheken geworden, durch die durchschnittlich mindestens die Bälfte der gangen zur Finanzierung nötigen Mittel bestritten wird. Wirklich echter Realkredit, das heißt Rredit, der aus dem Jahres= erträgnis in landesüblicher Beise verzinst und getilgt werden kann,

ift 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 Berginfung und Til= gung mehr bieten. Es wäre vielleicht beffer, wenn diefes Berhältnis klar zum Ausdruck gebracht würde dadurch, daß der nach Deckung der Lasten und der normalen Verzinsung der erststelligen Sypothek sowie des Eigenkapitals verbleibende Ertragsüberschuß soweit als möglich zur landesüblichen Verzinsung und Tilgung von Teilen der zweiten Sypothek verwendet würde, der Rest der letteren aber zunächst un= verzinslich bliebe und erft mit der allgemeinen Hebung der Rentabili= tät in die normale Berzinsung und Tilgung mit einbezogen würde. Wie heute die Dinge liegen, verzinsen und tilgen die Mieten, selbst wenn sie wie häufig 180 % und mehr ber Vorkriegsmieten betragen, zum landesüblichen Zinsfuß berechnet, nicht biel mehr als 60% der Baukosten und, wenn sie sich nur in der Höhe des allgemeinen Lebens= haltungsindezes bewegen, lediglich 50% davon, also kaum mehr als die erste Spothek und das Eigenkapital. Neubaumieten, die über dem allgemeinen Inder ftehen, 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 letterem 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 Indeznibeau die Rudkehr zu geordneter Bauwirtschaft nicht möglich ist.

Benn dann einmal die Mieten in den Altwohnungen und in den Neubauten sowie die Baukosten in die normalen Preisderhältnisse eins gevrdnet sind, ist wenigstens eine zuberlässige 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 aussichließlich vom Zinssuß ab, und dieser ist somit das Kernproblem der ganzen Kleinwohnungssrage. Mit einer allmählichen Zinssußesenkung und der damit verbundenen Erhöhung des Ertragswertes wird auf der einen Seite die Möglichkeit zur Erhöhung der erststelligen Besleihung und dadurch eine Berminderung des Betrags der Nachhhpostheken Hand in Hand gehen, auf der anderen Seite eine Bergrößerung

desjenigen Betrages der Nachhppotheken eintreten, der innerhalb der Grenzen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Bauunternehmens liegt, und schließlich werden die zur Finanzierung nötigen zweiten Sppotheken wieder den Charakter echten, aus den Erträgnissen des Db= jekts gesicherten Realkredits annehmen. Un 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 Boraussetzung zu befriedigen= den Wohnungszuständen führen können, wenn nachhaltig die für die Finanzierung auch bei freier Bauwirtschaft unentbehrlichen zweiten Sypotheken zur Berfügung stehen. Dies wird für gewisse Baukategorien, namentlich Geschäftshäuser und Säuser mit großen Wohnungen sicher= lich wieder wie früher, wenn auch in beschränkterem Umfange, der Fall sein. Für die große Masse der Kleinwohnungen aber wird, wenn wir nicht auf die Borteile, die bom Standpunkt der Bohnungsreform aus gut angelegte Großbauten und Großsiedlungen bieten, verzichten wollen, schon wegen der Höhe der in Frage kommen= den Beträge, das Privatkapital weder gewillt noch in der Lage fein, die Finanzierung mit zweiten Hypotheken zu übernehmen, und es werden deshalb doch wieder öffentliche Mittel, aber nicht mehr als Zuschüffe, sondern als normal zu verzinsende und zu tilgende Nachhppotheken für diesen Zweck bereitgehalten werden muffen. Das könnte ohne Inanspruchnahme des Staats= und Kommunalkredits und unter Ber= meidung jeden Buschußcharakters dadurch geschehen, daß bestimmte Teile des Hauszinssteuer-Erträgnisses für diesen 3wed dauernd sichergestellt und unter Ausschluß aller politischen Ginflusse durch rein auf pribatwirtschaftlicher Basis beruhende Institute dem Kleinwohnungs= bau als echter zweitstelliger Realkredit zugeführt werden. Mit ihrer hilfe kann dann auch an die Lösung der nächstwichtigen wohnungs= politischen Aufgabe, das ift die Finanzierung der Sanierung un= genügender 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. 3mangeverfahren.

In borstehendem ist der Versuch gemacht, auf die Hauptgesichts= punkte hinzuweisen, die für die kapitalgebenden Kreise vom Stand= punkt der Zweckmäßigkeit und Sicherheit ihrer Kleinwohnungs= beleihungen maßgebend sind. Den wirklichen Prüfstein nach dieser Rich= tung bildet aber für jede Hypothekbeleihung der Ernstfall, wenn im Lause der Vertragsdauer durch undorhergesehene Umstände die Ver= zinsung und Kückzahlung des Kapitals gefährdet wird.

Wir können von der Vorkriegszeit sagen, daß der Eingang der Binsen und Tilgungen aus Rleinwohnungsbeleihungen sich im großen ganzen im Rahmen des Durchschnitts aller Schuldnergruppen hielt, und daß uns trop wiederholter schwerer Wohnungskrifen aus unseren Rleinwohnungsbeleihungen keine nennenswerten Verlufte erwachsen find (im Durchschnitt der letten gehn Friedensjahre waren wir jähr= lich 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 Zwangsberfahren bilden bis jest bei Beleihungen von Kleinwohnungs= neubauten seltene Ausnahmen. Wir müssen uns aber darüber klar sein, daß örtliche Krijen auch in Zukunft nicht ausbleiben können und daß es dann auch häufiger zu Zwangsvollstreckungen kommen wird. Kür den erststelligen Spoothekengläubiger lag früher in diesem Falle neben dem dinglichen Wert des Objektes eine nicht unerhebliche Berstärkung der Sicherung in dem Interesse der privaten Nachhypothekengläubiger, sich ihre Forderung im Notfall durch Einsteigerung des Objektes unter Ausbietung der ersten Hypothek zu erhalten. Heute stehen nach den ersten Sypotheken in mindestens gleicher Sohe öffent= lich=rechtliche Nachhpbotheken. Die Objekte sind vielfach sehr umfang= reich, und ihre Erwerbung und Berwaltung stellt große Anforderungen. Für die künftige Beleihungspolitik der Sypothekenbanken ist es des= halb von größter Wichtigkeit, Gewißheit darüber zu haben, wie sich die öffentlichen Nachhypothekengläubiger im Ernstfalle bezüglich der Einsteigerung verhalten werden. Gin enges Zusammengehen mit den erststelligen Gläubigern, namentlich auch hinsichtlich der Anwendung des Zwangsbermaltungsberfahrens, mare sicher fehr zu begrüßen.

III. Erhaltung der Realkreditorganisation.

Wir haben bisher in den Hauptzügen geschildert, wie die privaten Sypothekenbanken glauben, den ihnen obliegenden Aufgaben bei der Beschaffung und Berteilung des für den Kleinwohnungsbau benötigten erststelligen Realfredits 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 neuer= dings im Gegensatzur Vorkriegszeit im allgemeinen von den für die Wohnungsbautätigkeit maßgebenden Stellen anerkannt, nur hinfichtlich der Darlehensbedingungen begegnet man noch manchen Ortes Migber= ständnissen, und deshalb sei ein Wort hierüber gestattet. Die Erkennt= nis, daß die Menge und der Zinsfuß des verfügbaren Kapitals nicht bom guten Billen der Banken, sondern von der Gesamtlage des lang= fristigen Rapitalmarktes abhängt, ist jest so ziemlich zum Allgemein= gut geworden. Das gleiche gilt bon dem Berftandnis dafür, daß bei langfriftigen Darlehensberträgen während der Vertragsdauer die Verzinsungsbedingungen bom Zinsfuß der auf ihrer Grundlage aus= gegebenen Pfandbriefe abhängig bleiben und von den zwischenzeitlichen Schwankungen des allgemeinen Zinsfußes nicht beeinflußt werden tonnen. Aber die Sohe des bon den Banken für sich in Anspruch genommenen laufenden Zinsgewinnes, nämlich der Differeng zwischen Pfandbrief= und Darlehenszins, wird vielfach noch beanstandet und ebenso der Betrag der einmaligen Abzüge bei der Darlehensauszahlung, wenigstens soweit er über den Ersat des Disagioverluftes bei der Pfandbriefemission hinausgeht. Dem liegt ein Mangel an genauer Kenntnis des finanziellen Aufbaues der privaten Sypothekenbanken zugrunde. Bas zunächst die einmaligen Abzüge anlangt, so stellen sie auch in ihrem nach Deckung des Disagioberluftes berbleibenden Refte keineswegs einen reinen Gewinn der Banken dar, sondern aus ihnen muffen nicht nur die Ausgaben für die Pfandbriefherftellung und die Börseneinfüh= rung usw., sondern bor allem auch noch die an die Pfandbriefver= triebsstellen zu zahlenden Bonifikationen bestritten werden. Lettere hatten zweifellos in den erften Jahren nach der Währungsstabilifierung einen zwar aus den Berhältnissen der übergangszeit erklärlichen, aber nicht berechtigten Umfang angenommen, sind jedoch inzwischen wesentlich zurückgegangen und bewegen sich heute in Grenzen, die unter Berücksichtigung der auch bei den Vertriebestellen gegenüber der Schriften 177, II.

Vorkriegszeit gewaltig angewachsenen Generalunkosten als verhältnis= mäßig angemessen erscheinen. (Bor dem Rriege schwankten die Bonifi= kationssätze zwischen 0,5 und 1%, jest zwischen 1 und 2%.) Die Sypothekenbanken haben aber diese Bonifikation für alle verkauften Pfand= briefe zu zahlen, gleichgültig ob der Berkaufserlös zur Hingabe neuer Darlehen dient oder zum Ankauf zurückfließender Pfandbriefe verwendet werden muß. Nur im ersteren Falle aber stehen den Ausgaben für Bonifikation auch Ginnahmen aus Darlebensprobifionen gegenüber, im zweiten Falle gehen die Auslagen ausschließlich Lasten der Bank. Die daraus sich ergebenden Verluste nehmen in Beiten, die, wie das Sahr 1929, fehr 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 stüten. Der Ausgleich für diese Ausfälle kann nur durch Erhöhung des Durchschnitts der Darlebensprobisionen erreicht werden, und in lettere muffen deshalb nicht nur die Bonifikationen für folche Pfandbriefverkäufe, aus deren Ertrag neue Sypotheken ge= währt werden konnten, sondern auch für solche eingerechnet werden, beren Erlöß zur Aufnahme der auf den Markt kommenden Pfand= briefe dienen mußte. Andererseits kommt aber den Darlehensnehmern auch der Borteil 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 vielsach übersehen, daß hieraus nicht nur die allgemeinen Unkosten für die Berswaltung der Hypotheken beglichen werden müssen, die bei Instituten mit kleiner Stückelung, verglichen mit der Borkriegszeit für den gleichen Gesamt-Hypothekenbetrag, auf das Mehrsache gestiegen sind; es stehen vielmehr diesen Einnahmen zwangsläufig auch Auswendungen für Dividendenzahlungen und Steuern gegenüber. Denn nach den Bestimmungen des Hypothekenbankgesehes muß für jede neue Pfandbriefsausgabe und Hypothekausleihung auch eine entsprechende Erhöhung des Aktienkapitals und der Reserven vorliegen, und jedes Hypotheksgeschäft muß deshalb anteilig die zur Zahlung der Dividende und Steuern nötigen Mittel erbringen. Dhne entsprechende Dividende ist keine Bermehrung des Aktienkapitals, ohne diese keine Erweiterung des Pfandbriefumlaufs und der Hypothekausleihungen möglich. Der

als normal anerkannte 1/2 % ige Zinsgewinn deckt bei allen Darlehens= beträgen unter 9000 RM noch nicht einmal die reinen Verwaltungs= kosten, geschweige denn daß daraus Zuschüsse für die Auswendungen an Dividenden, Steuern und unerläßlichen Reservestellungen wären. Es ift deshalb klar, daß bor allem Banken, bei denen die Rlein= und Mitteldarlehen überwiegen1, sich mit einem 1/2 % igen Zinsgewinn daraus nicht mehr begnügen können, besonders dann nicht, wenn die Darlehen als seitens der Bank dauernd unkundbare Tilgungs= hypotheken gegeben sind und demnach für die Bank niemals Gelegenheit zur späteren Erhöhung des Rinsfußes oder Bereinnahmung einer Prolongationsgebühr bieten. Es müß deshalb, so bedauerlich dies an sich ist, der Spannungsgewinn für derartige Rlein= und Mittel= darlehen erhöht werden, sonst wird die Bank allmählich gezwungen, sich vom Kleingeschäft und Amortisationssystem mehr und mehr fernzuhalten. Wenn in dieser Richtung nicht ein Ausgleich möglich ist und insbesondere diese Gesichtspunkte nicht auch bei der Be= steuerung beachtet werden, kann der Zeitpunkt kommen, wo die pri= baten Sypothekenbanken bor die Frage gestellt werden, ob sie diese Art von Darlehensgeschäften nicht den von Dividendenrücksichten un= abhängigen und keiner steuerlichen Belastung unterliegenden öffent= lich=rechtlichen Instituten überlassen mussen. Der Realkredit im ganzen würde aber durch das Ausscheiden der privaten Hypothekenbanken aus dem Kleindarlehensgeschäft sicherlich eine beträchtliche Schwächung erfahren, und wenn die privaten Realfreditorganisationen erklären, daß sie nur unter Bedingungen arbeiten können, die die Aufrechterhal= tung ihrer gesunden Grundlage ermöglichen, so dürften auch hier wieder die Interessen der kapitalsuchenden Kreise letten Endes mit denen der Banken gleichlaufend fein.

Schlußwort.

Bier Hauptprobleme sind es, die, wie der hier in gedrängter Form gegebene kleine Ausschnitt aus der Prazis zeigt, sich für alle mit der Wohnungsbaufinanzierung Befaßten immer wieder in den Border=

¹ Bei unserem Institut beträgt z. B. der Durchschnitt der seit 1924 neu gewährten Hhpotheken bis je 100000 \mathcal{M} rund 9000 \mathcal{M} , die Zahl der Posten mit mehr als je 100000 \mathcal{M} nur rund 170, und von den insgesamt 14924 Reubeleihungen liegen 11729 unter 10000 \mathcal{M} mit einem Durchschnitt von 3640 \mathcal{M} (vgl. Tafel 5b Seite 80).

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

In keiner dieser Lebensfragen des Wohnungsbaues gibt es zwischen den kapitalsuchenden und den kapitalgebenden Kreisen unvereinbare Interessengegensätze, und je fester die Überzeugung hiervon allentshalben Wurzel faßt, desto eher werden jene Fragen einer bestiedigenden Regelung zugeführt werden können. Denn nur wenn gegenseitig das Bestreben herrscht, sich auch in die Lage des anderen Teiles hineinzusdenken und dessen Gebundenheiten Rechnung zu tragen, wird ein Weg gesunden werden können, auf dem gemeinsam das beiden Teilen gleich erwünschte Ziel erreicht werden kann. Selbstverständlich ist dabei allerzbings, daß dies nur im Rahmen der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und unter tatkräftiger Mitwirkung der hierzu berusenen öffentlichsrechtlichen Faktoren möglich sein wird.

Der öffentlich=rechtliche und genossenschaftliche Realkredit für die Finanzierung des Wohnungsneubaues.

I

Die Leistungen der öffentlich-rechtlichen und genossenschaftlichen Realkreditorganisationen.

Von

Bruno Schwan,

Bürgermeifter a. D., Gefcaftsführer bes Deutschen Vereins für Wohnungsreform, Berlin.

II.

Die Probleme in der Praxis der Realfreditversorgung des Wohnungsbaues.

Von

Dr. Berbert Lubowffi,

Juftitiar ber Preußischen Landespfandbriefanftalt, Berlin.

I.

Die Leistungen der öffentlich=rechtlichen und genossenschaftlichen Realfreditorganisationen.

Von

Bruno Schwan, Bürgermeister a. D., Geschäftsführer bes Deutschen Bereins für Wohnungsreform, Berlin.

Inhaltsverzeichnis.

	, ,	Geite	
A.	Ginleitung	. 105	
В.	Die öffentlicherechtlichen und genoffenschaftlichen Realtrebit	•	
	institute in ber Rachtriegszeit	. 107	
	a) Öffentlich-rechtliche Realfreditinstitute örtlichen Charakters	. 108	
	b) Provingliche öffentlich-rechtliche Kreditinstitute	. 112	
	c) Zentrale (Landes-) Realfreditanstalten	. 114	
	d) Genoffenschaftliche Realfreditinstitute	. 119	
	e) Die öffentlich=rechtlichen Berficherungsanftalten	. 120	
C.	Die Gemeinben als Bermittler bon hauszinsftenerhppothete:	n 125	

A. Einleitung.

Daß Krieg und Inflation auf dem Gebiete des Wohnungswesens grundlegende Underungen gegenüber den Vorkriegszuständen gebracht haben, ist eine Tatsache, die schon um deswillen nahezu jedem Deut= schen fühlbar geworden ist, weil jeder Einzelne, sei es als Wieter, sei es als Vermieter, mehr oder weniger dadurch in Mitleidenschaft ge= zogen worden ist. Am meisten ist dies natürlich bei der großen Schar derjenigen der Fall, die unmittelbar unter der Wohnungenot leiden und die sich heute noch mit einer unzulänglichen Behelfsunterbringung abfinden muffen. Im Busammenhang damit steht der vielfach geradezu erbittert geführte Streit um die "Wohnungszwangswirtschaft". So tiefgehend und fo bedauerlich diese Gegensätze auch sind, so unüberbrückbar sie erscheinen — und zwar nicht nur wegen der technischen Schwierigkeit, ihrer herr zu werden, sondern weil fie einen politischen Beigeschmack bekommen haben, der ihren Ausgleich fast unmöglich er= scheinen läßt —, sie mussen 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 Wohnungs= markt 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 Beränderung auf diesem Wirtschaftsgebiete gegenüber der Borkriegszeit bestehe, der Eindruck ist irrig. Wesentlich tieser greisend und mehr grundsählicher Natur und darum dauernder ist die Bersänderung, die nicht im Wohns und Mietrecht, sondern in der Struktur der Wohnungsproduktion eingetreten ist. Die Träger des Wohnungsbaues, das heißt der Areis derer, die als Unternehmer für den Wohnungsbau auftreten, die Methoden und die Quellen seiner Finanzierung und das Produkt selbst (Haussund Wohnsorm) unterscheiden sich so wesentlich und so grundlegend von dem in der Vorkriegszeit üblichen, daß hierin die hauptsächlichste, die eigentliche und die dauernde Wandslung zu erblicken ist, deren Untersuchung zwangsläusig zu Vergleichen mit den früheren Zuständen heraussordert.

Im folgenden sollen die Wandlungen auf dem Gebiet der Baufinanzierung, soweit sie das öffentliche Realkreditwesen berühren, behandelt werden. Wie notwendig hier Wandlungen und Resormen waren, beweist der Umstand, daß die der Kriegsausbruch eingesetzte Immobiliarkreditztommission, 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 Immobiliarkredits 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 besfaßt, und es mag genügen, an dieser Stelle auf die aussührlichen 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 Gesahr der Entwertung des Beleihungsobjektes durch überalterung, namentlich beim Fehlen der Tilgung des erststelligen Darlehens, sowie die rapide technische Entwicklung auf dem Gebiete des Wohnungszubehörs, Bes und Entwässerung, Beleuchtung, Fahrstuhl, die relativ junge Bauten durch Unmodernwerden entwertete, mußten die nachstelslige Beleihung in ihrer Sicherheit gefährden.

Eine Lösung dieser Schwierigkeiten hat die Borkriegszeit nicht gestunden. Das Bürgschaftssicherungsgesetz von 1919 konnte den allgemeinen Schwierigkeiten nicht abhelsen, da es nur dem Zweck dienen sollte, die Finanzierung der Wohnungen für Staatsbedienstete zu ersleichtern, und die Stadtschaften, bei deren Gründung in der Hauptsache der Gedanke mit leitend gewesen ist, dem Bedürsnis nach nachstelligem Realkredit abzuhelsen, konnten dieser Aufgabe nicht gerecht werden, da sie zur Zeit ihres Entstehens in der Bestiedigung des Realkreditsbedürsnisses zur ersten Stelle eine zunächst dringlichere Forderung ersblicken mußten.

Gerade in diesem Punkte hat uns die Nachkriegszeit eine grundslegende Wandlung gebracht. Diese Wandlung ist zum Teil damit versknüpft, daß sich auch hinsichtlich der Träger des Wohnungsbauses und der Wohnungsbauweise wesentliche Veränderungen vollzogen haben. Der Bauunternehmer der Vorkriegszeit ist verschwunden und hat großen Baugenossenschaften und Baugesellschaften sowie kapitalkräftigem Großeunternehmertum das Feld geräumt. Die Qualität des Geschaffenen hat sich wesentlich gewandelt und nicht nur der Flachbau, auch das mehrsgeschossige Miethaus entwickelt sich nach Grundsätzen, die eine deutsliche und bewußte Abkehr von den Vorkriegsmethoden darstellten. Inwieweit die öffentlichsrechtlichen 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 Realtreditinstitute in der Nachtriegszeit.

Das wesentlichste Kennzeichen der in Deutschland bestehenden Mesthoden für die Finanzierung des Wohnungsbaues ist ihre Buntscheckigsteit. 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 Deutschsland wesentlich unterscheiden, sind wir bei uns im Laufe der histo-

¹ 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
Bohnungsbaumarkt, sondern nur den Mitgliedern einer "kollektiv" sparenden Spargemeinschaft je nach der Reihenfolge der Auslosung zur Berfügung.
— Bgl. im übrigen die Aussührungen S. 187. Die immer mehr steigende
Bedeutung der Bausparkassenbewegung für die Finanzierung des Wohnungsbaues läßt sich aus der Beröffentlichung 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 lauten. Hierauster
besindet 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, sosern 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. Pridate Geldgeber (Einzelpersonen und pridate Hypothekenbanken) auf der einen und Organisationen des öffentlichen und genossenschaftlichen Realkredits auf der
anderen Seite sind nicht die einzigen Unterschiedlichkeiten.

a) Öffentlich-rechtliche Rreditinftitute örtlichen Charafters.

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 Ent= stehung wie ihrer Bedeutung für die Finanzierung des Wohnungsbaues nach find hier die öffentlichen Sparkaffen in erster Linie zu nennen. Die ihnen zufließenden Mittel find Spareinlagen, die ihrer Natur nach überwiegend kurzfristig angelegt werden. Der Umstand, daß besonders in der Vorkriegszeit ein größerer Teil diefer Ginlagen als echtes Spar= kapital, das heißt als langfriftige Unlage zu betrachten war und daß die verschieden lange Anlagedauer der übrigen Kapitalien durch den Zu= strom neuer Mittel einen stetig ausreichend hohen Fundus für lang= fristige Weiterbegebung ergab, sette die Sparkassen in den Stand, schon seit langem sich maßgeblich als Geldgeber für den langfristigen Real= kredit zu betätigen. Das Ausmaß ihrer Beteiligung am Hypothekar= kredit in der Borkriegszeit und die Bedeutung, die dieser Teil ihrer Finanzierungstätigkeit im Berhältnis zum Spareinlagenbestand hatte, veranschaulicht die Tatsache, daß von 19690 Millionen & Spareinlagen

jest 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 öffentliche 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 Ansah 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 Spareinlages bestandes (für das heutige Reichsgebiet).

```
Ende 1913 . .
                19 037,5 Mill. AM
                                        Ende 1927 . . .
                                                           4 693.0 Mill. RM
                                              1928 . . .
                                                           7 006,7
     1924 . .
                    608,0
                                RM
                                                                           \mathcal{R}\mathcal{M}
                  1 693,8
                                RM
                                                           9 015,6
                                                                          RM
     1925 . .
                                              1929 . . .
                  3 201,4
                                RM
     1926 . .
```

Die Sparkassen sind im Lause der Zeit zu beliebten Instituten auf dem Realkreditgebiete geworden. Diese Bovularität verdanken sie ver= schiedenen Gründen. Einer der nächstliegenden ist die Billiakeit ihres Kredits. Das hat einmal seinen Grund darin, daß der Zinssatz für Spareinlagen niedriger ift als der für Pfandbriefe übliche. Bei einer bescheidenen Berdienstspanne, die in der Borkriegszeit etwa 1 % betrug, ergab sich ein Sypothekenzinssatz, der immer niedriger war als der für Sypotheken der Sypothekenbanken. Dazu kam die Bariauszahlung, da Kurseinflüsse bei der Kreditgebarung der Sparkassen keine Rolle spielten. Daß sich die Sparkassen mit einer bescheidenen Berdienst= spanne 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 satzungs= mäßig auf den politischen Bezirk (Rreis, Stadt, Gemeinde) beschränkt, der ihr Träger ist. Sett das auf der einen Seite ihrem Geschäftsumfang Grenzen, die in der wirtschaftlichen Rraft des Bezirkes begründet sind, so hat es auf der anderen Seite für die Rasse den Vorteil der Steige= rung der Sicherheit ihrer Anlage infolge genauerer Renntnis der wirt= schaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers bzw. des Objekts und für den Areditnehmer den des bequemeren und formloferen Weges, um zu seinem Rredit zu gelangen. Mündliche Verhandlung und in kleineren Orten oft persönliche Bekanntschaft mit den Beamten der Sparkasse erleichtern das Geschäft. Die Sparkassen als Gründungen öffentlichrechtlicher Rörperschaften berfolgen gemeinnützige Zwecke, nämlich die, "die wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungskreise zur Begründung, Erhaltung oder Verbefferung ihrer Eriftenz mit Kredit zu berforgen".

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

Während des Krieges war das Kealkreditgeschäft der Sparkassen immer mehr zurückgegangen, teils wegen des Kückgangs der Bautätigskeit, teils wegen ihrer Inanspruchnahme für die Kriegsanleihen. In den Instationsjahren sind erhebliche Hypothekenwerte in entwertetem Gelde zurückgezahlt worden, so daß auch das Vermögen der Sparkassen zum großen Teil bernichtet wurde. Neubeleihungen wurden wenig gegeben und entwerteten auch in kürzester Frist. Im Jahre 1923, auf der Höhe der Instation, war der tiesste Stand in den Hypothekenanlagen erreicht. Von den Gesamtspareinlagen waren 1,18 % hypothekarisch ansgelegt. Aber auch nach der Stadilizierung der Währung ging es zunächst nur langsam auswärts. Der außergewöhnlich hohe Zinssuß schreckte viele Geldnehmer ab, sich langsristig zu binden, ganz zu schweigen das don, daß die Bildung von Sparkapital natürlich nur sehr zögernd einssetze.

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?:

```
1925 bereits 21,9% (372,0 Mill. %)
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 Konjunktursorschung 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 deutsicher 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

^{2 1913, 1927—1929} Wirtschaft und Statistik. 1924—1926 Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich.

2,5 Milliarden $\mathcal{R}\mathcal{N}$ dem Wohnungsbau zugeführt, davon allein im Fahre 1928 mehr als 750 Millionen $\mathcal{R}\mathcal{N}$.

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 Sparkassenbermögens sind auf Grund des Anlegungs= gesetzes Preußens und berschiedener Länder in Inhaberpapieren des Reiches und der Länder anzulegen,
- 25% kann der Gewährsverband (Kreis, Stadt) für seine Bedürfnisse in Anspruch nehmen,
- 10 % find aus Liquiditätsgründen zurückzustellen,

so daß 50—60% in ihrer Berwendung beschränkt sind. Berücksichtigt man ferner, daß das Personalkreditbedürfnis in den Kreisen des Kleinshandels 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 anzussprechen und auf die Dauer kaum zu erzielen ist.

Die Wege, auf benen die Sparkassen ihre Mittel dem Wohnungsbau zusühren, sind verschieden. Wir haben einzelne Sparkassen, die nur mit Einzelbauherren verkehren, andere unterstüßen aber auch sehr wesentlich die Tätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften. Wieder andere geben die Gesamtheit der bei ihnen versügbaren 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 Hypothekardarlehen gesfordert 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 ¼—1% zahlen lassen.

Die vom Deutschen Sparkassen= und Giroberband aufgestellte Mustersfahung für Sparkassen billigt die Forderung, daß Hypotheken planmäßig getilgt werden sollen. Das ist heute die Regel geworden, während in der Borkriegszeit die Hypotheken größtenteils ohne Tilgung auf mehrere Jahre unkündbar gegeben wurden. Böllige Unkündbarkeit ist bei Sparskassenbarkehen schon aus dem Grunde unmöglich, weil auch die den Sparkassen zusließenden Mittel innerhalb mehr oder weniger langer

Frist kündbar find. Die Beleihungsgrenze liegt bei erststelligen Sypotheken auf Neubauten innerhalb von 40% des nachgewiesenen Bauund Bodenwertes und darf über 60% des durch Schätzung ermittelten Verkehrswertes nicht hinausgehen. Bei einer über 50 % des Verkehrs= wertes hinausgehenden Beleihung ist der übersteigende Teil mit min= destens 1/2 % der Gesamtbeleihung jährlich zu tilgen. Wenn auch die Be= schaffung des für die Restfinanzierung des Neubaues erforderlichen Eigenkapitals bei der wirtschaftlichen Lage in Deutschland in der Nachkriegszeit immer steigende Schwierigkeiten bereitet hat, so setten, wie fämtliche 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. Sierbei leisten fie ihm Silfe 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 erst= stelligen Beleihung versprechen. Neuerdings haben sie sich auch dem kollektiven Bausparsystem zugewandt, das darauf beruht, daß sich eine Anzahl von Zwecksparern zu einer Gemeinschaft zusammenschließt, die sich zur regelmäßigen Einzahlung von Sparbeträgen verpflichten und damit das Anrecht auf ein Darlehen aus der gemeinsamen Kasse er= werben. Die Verteilung der Darlehen erfolgt entweder durch das Los oder nach irgendwelchen sachlichen Gesichtspunkten, die satungsmäßig festgelegt werden.

b) Provinzliche öffentlich-rechtliche Kreditinstitute.

Während der Geschäftskreis der Sparkassen satungsmäßig örtlich begrenzt ist, hat es eine andere wichtige Gruppe öfsentlicherechtlicher Kreditanstalten übernommen, die Tätigkeit der Sparkassen zu ergänzen, indem sie ihr Arbeitsgebiet auf den Bereich einer ganzen Prodinz oder eines Landes ausdehnen. In den Ländern Braunschweig, Hessen, Oldenburg und Thüringen haben es die betreffenden Staatsbanken überenommen, den ersorderlichen Kredit für den Kleinwohnungsbau zu besichafsen, während in den westlichen Prodinzen die Landesbanken diese Ausgabe übernehmen. In Westsalen wurde im Jahre 1921 zu diesem Zwecke an die Landesbank ein besonderes Pfandbriesamt für den Kleinwohnungsbau (das Westsälische Pfandbriesamt für Hausgrundstücke) angegliedert. Gegen diese fortschrittliche Entwicklung blieben die übrigen preußischen Prodinzen — und zwar namentlich die östlichen —

erheblich zurud. Erst unter dem Ginfluß der immer mehr erstarkenden Areditgenoffenschaften gewann auch der Gedanke Boden, in ähnlicher Beise, wie es schon seit den Zeiten Friedrichs des Großen auf dem Gebiete des ländlichen Realkredits mit den Landschaften geschehen war, Pfandbriefanstalten auf genoffenschaftlicher Grundlage zur Finanzierung des Wohnungsbaues ins Leben zu rufen. So entstanden die Stadt= schaften. Da es sich aber in der Praxis als unmöglich herausstellte, die Gesamtheit des städtischen Sausbesites nach der Art des länd= lichen Grundbesites unter der Beobachtung des Grundsates unbegrenzter Solidarhaft zusammenzuschließen, wählte man hier den Ausweg, neben der genoffenschaftlichen Saftung der Rreditnehmer die Rommunen an diesen Rreditunternehmungen zu beteiligen und ihre Ba= rantie für die Rreditjähigkeit der neuen Gründungen nutbar 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 Rreditfähigkeit der genoffenschaftlichen Anstalt beeinträchtigen mußte, so daß erst die öffentlich-rechtliche Varantie diese halb genossenschaftlichen Unternehmungen lebensfähig gemacht hat. Die älteste auf dieser Grundlage aufgebaute Stadtschaft ist das Berliner Pfandbriefamt, das im Jahre 1838 gegründet wurde. Aber 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 Gesichts= punkte maßgebend waren, war das Brandenburgische Pfandbriefamt für Hausgrundstücke, das seinen Wirkungskreis auf die Brobinz Brandenburg erstreckte, die erste Preußische Stadtschaft, die ihr Arbeits= gebiet über eine Proving ausdehnte.

Die Not auf dem Gebiete des zweitstelligen Realkredits führte dann kurz vor dem Kriege dazu, daß man sich dem Gedanken öffentlich-recht-licher Kreditinstitute auf der Grundlage der Stadtschaften erneut zu-wandte. Erst als das Preußische Gesetz zur Förderung der Stadtschaften vom 8. Juni 1918 durch die Bereitstellung staatlicher Mittel nach-half, nahm die Gründung der Stadtschaften zu. Das hat dazu gesührt, 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 ausgebaut, den städtischen Real-kredit 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 Provinzeschisten 177, 11.

Die Stadtschaften sind Pfandbriefinstitute, die sich die für den Realstredit ersorderlichen Mittel durch Emission von Pfandbriefen versichafsen. Während aber die Landschaften jede für sich eigene Pfandbriefe auf den Markt bringen, haben sich die Stadtschaften zu einer Zentralstadtschaft zusammengeschlossen, so daß alleinige Recht besitzt, Stadtschaftspfandbriefe 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 Pfandbriese eine wesentliche Stärkung ersahren hat. Nur der Berliner Handbriesenbankverein (Stadtschaft) und das Bersliner Pfandbriesamt 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 Tilgungshhpotheken. Der Zinssuß muß, da die ersorderlichen Kapitalien durch den Verkauf von Pfandsbriesen beschafft werden, naturgemäß sich nach der Marktlage richten, und er liegt deshalb immer etwas höher wie bei den Sparkassen. Zurzeit, wo der Sprozentige Pfandbriesthp die Regel bilbet, der sich dem Parikursstand nähert, liegt er zwischen 9 und 10%.

Trot der oben erwähnten Differenz in der Höhe der Geldkoften gegensüber 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 Besit des ersorderlichen Kredits zu kommen, entschieden zurückgetreten. Es liegt ja an und für sich eine volkswirtschaftliche Gesekmäßigkeit darin, daß der Preis einer Ware im Falle der Verknappung des Warktessteigt. Daß aber dieser hohe Leihzins kast unwidersprochen hingenommen wurde, so sehr auch die Höhe der Zinskosten mit Kücksicht auf die Mietsbildung bedauert wird, hat wohl seinen Grund darin, daß an die Stelle der zweiten Shpothek die gering verzinsliche Hauszinssteuerhhpothek getreten ist, die eine einigermaßen tragbare Durchschnittszinsbelastung der Neubauten ermöglicht.

c) Zentrale (Landes-) Realfreditanftalten.

Neben diesen provinzlich arbeitenden öffentlich=rechtlichen Kredit= instituten sind zentrale Realkreditanstalten geschaffen worden, die als Krönung der öffentlich=rechtlich aufgezogenen Realkreditorganisa= Die Leiftungen der öffentlich-rechtl. u. genoffenschaftl. Realtreditorganisationen. 115

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

Der Tätigkeit der preußischen Stadtschaften und Landesbanken ent= sprechend arbeiten in Sachsen die Rreditanstalt sächsischer Gemeinden, in Thüringen die Landeshypothekenbank, in Braunschweig, Oldenburg und Seffen die Staatsbanken und in Bürttemberg die Bürttembergische Wohnungskreditanstalt. Die lettere unterscheidet sich insofern von den übrigen Staats= und Länderbanken, als fie, 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 öffent= lich=rechtliche Kreditinstitut, die Preußische Landespfandbrief= anstalt in Berlin ein. In ihrer Organisation unterscheidet sie sich wesentlich von den vorerwähnten Stadtschaften und Landesbanken, in= sofern, als sie weder genossenschaftlich aufgezogen ist, noch mit der Garantie des Preußischen Staates arbeitet. Sie ähnelt vielmehr den privaten Sypothekenbanken insofern, als ihre Kreditfähigkeit auf ihrem Eigenkapital beruht. Dem Charakter als öffentlich=rechtlicher Einrich= tung entspricht es, daß ihr Rapital von öffentlich=rechtlichen Gesell= schaftern aufgebracht ist, unter denen der Preußische Staat an der Spike steht.

Bon dem im ganzen 28474000 M betragenden Grundkapital hat der Preußische Staat 27100000 M aufgebracht. Außer ihm sind 29 Städte, 24 Kreise, 15 Organisationen der gemeinnützigen Bautätigskeit, die Deutsche Reichsbahngesellschaft und die Deutsche Baus und Bodenbank A. G. mit Stammeinlagen von insgesamt 1374000 M besteiligt. Die Stammeinlagen sind dis zum Höchstbetrage von 5 % verszinslich; diese Bestimmung entspricht den Vorschriften über die Gesmeinnützigkeit.

Geschäftsführung und Verwaltungskontrolle liegen ähnlich wie bei einer Aktiengesellschaft in den Händen von Borstand, Berwaltungsrat und Hauptversammlung der Stammeinlageninhaber. Die Staats= aufsicht übt der Minister für Bolkswohlfahrt durch einen Staats=kommissar aus, der zugleich die übrigen Treuhändersunktionen nach dem Borbild des Hypothekenbankgesetzs ausübt. Durch die Bestimmungen des Gesetzs 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 aussgegebenen Pfandbriese haben durch Reichsratsbeschluß die Eigenschaft der Reichsmündelsicherheit erhalten. Die Anstalt gewährt auch nichtshypothekarische Darlehen an Körperschaften des öffentlichen Rechts oder andere Stellen gegen übernahme der vollen Gewährleistung durch eine solche Körperschaft und gibt auf Grund solcher Forderungen Kommunalsvollgationen aus, die auch reichsmündelsicher sind.

Die Anstalt beleiht städtische Klein= und Mittelwohnungen in Klein= häusern, Wohnheimstätten und Mittelhäusern, auch in Stockwerks= häusern, soweit diese von Kommunalverbänden oder gemeinnützigen Baubereinigungen errichtet sind, mit bar ausgezahlten Goldmark= hypotheken, die grundsätlich Tilgungsdarlehen und regelmäßig für die Anstalt unkündbar sind. Die Beleihung erfolgt nach der Satung 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 Darlehnsschuldner 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 erstestelligen Beleihungen während des Baudorganges bevorschußt. Die Beschaffung der Gelder für diesen Arbeitszweig erfolgt, dem kurzfristigen Charakter der Anlage entsprechend, nicht durch Ausgabe von Wertspapieren; vielmehr greift die Anstalt hierbei auf ihre eigenen Mittel zurück. Wahrend der letzten Jahre standen ihr außerdem Beträge aus den vom Reich bereitgestellten Zwischenkrediten zur Förderung des Kleinwohnungsbaues zur Verfügung. Die Auszahlung der Zwischenskredite ersolgt entsprechend dem Baufortschritt.

Bei der technischen Durchführung des Darlehnsgeschäftes bedient sich die Anstalt der provinzlichen Wohnungsfürsorgegesellsschaften, 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 Landespfandbriefanstalt geben die nachstehenden Zahlen einen ausreichenden überblick (in Millionen Reichsmark):

			Pfandbrief- und Rommunal- obligationen-Umlauf	Deckungshppotheken und Kommunaldarlehen	Zwischenkrebite
Ende	1924 .		6,61	7,10	2,14
ı,	1925.		7,79	14.66	6,27 18,39
	1926.		31,25	14,66 32,88	18,39
	1927.		56 ,38	64,06	46,69
"	1928.		56,38 132,48	146,08	34,72
	1929.		181.19	186,69	41,93
Marz	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 bevorschußt. Der Bestand an Shpothekendarlehen verteilt sich Ende 1929 mit 19,6% auf Einfamilienshäuser, mit 22,1% auf Kleinhäuser mit zwei Wohnungen, mit 43,2% auf Mittelhäuser mit 3—6 Wohnungen und mit 15,1% auf Großshäuser mit mehr als 6 Wohnungen. Nach Wohnungsgrößen gegliedert ergibt sich, daß 12,64% des Shpothekendarlehnsbestandes auf Wohnungen mit einem Zimmer, 39,57% auf Wohnungen mit zwei Zimsmern, 33,49% auf Wohnungen mit drei Zimmern und 14,30% auf Wohnungen mit bier und mehr Zimmern entfallen. Diesen Zimmerszahlen ist jeweils noch eine Küche zuzurechnen.

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

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

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

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

	Zahl ber Wohnungen	In Prozent der be- liehenen Wohnungen
Arbeiter	8 787 7 056 4 124 2 414 716 594 1 131	32,78 26,64 15,50 9,09 2,68 2,24 4,25

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

	Liquidations= foulds verfcreibungen	Pfandbriefe u. Kommunals obligationen	Sonstige Shulds verschungen	Summe	Aufwertungs= forderungen	hpothefen u. Kommunal= barlehen	Sonstige Dar- lehen (Zwischen- frebire, Darl. aus Mitteln b. RAU. u. anderer öffentl.=rechtl. Körpersch.)	Eumme
10 Stadtschaften 2) 2 kommunale Bfand=	4 3,8	313,9	_	357,7	43, 8	314,6	0,3	358,7
briefanstalten 3)	11,8	36,1	-	47,9	11,8	38,4	0,3	50,5
2 ftaatliche Pfandbrief= anstalten 4)	-	250,4 355,4 23,1	9,5 119,2	259,9 474,6 23,1	_ _ _	285,8 426,3 24,6	118,0 506,6 5,4	403,8 932,9 30,0
4 Staatsbanken?) 1 Institut für nach= ftelligen Realkredit8)	2,0	100,0 0,8	13,1	115,1 0,8	2,0	0,8	71,2 —	185,6 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 find ber "Statistit ber beutschen Bodentrebitinftitute" — veröffentlicht vom Statistischen Reichsamt im Reichsanzeiger — entnommen.

²⁾ Stadticaft ber Provinzen Brandenburg, Grenzmart, Nieberschlefien, Sachjen, Hannover, Oftpreußische Stadtschaft, Pommersche Stadtschaft, Oberschlesische Stadtschaft, Berliner Pfandbriefamt und Berliner Hypothekenbankverein (Stadtschaft).

³⁾ Westfälisches Pfandbriefamt für Hausgrundstücke und Grundrentens und Hypothekenanstalt der Stadt Dresden. — 4) Preußische Landespfandbriesanstalt und Württembergische Wohnungskreditanstalt. — 5) Landesbank der Provinz Schleswigs Holsein, Landesbank der Rheinprovinz, Nassausschaft Landesbank, Areditanstalt sächsische Gemeinden und Landeskreditasse Kassel. — 6) Badische Girozentrale. — 7) Braunsschweigische Staatsbank, Lippische Landesbank, Hessische Landesbank (Staatsbank) Darmstadt und Staatliche Areditanstalt Olbenburg. — 8) Leipz. Hyp. Werein.

d) Genoffenschaftliche Rreditinstitute.

Die Tätigkeit der Sparkassen und öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten wird ergänzt durch eine Reihe rein genossenschaftlich aufsgezogener Kreditunternehmungen, die sich aber bei weitem nicht die Bedeutung berschaffen können, die den vorgenannten Instituten zustommt. Es sind das die sogenannten Bauvereinsbanken, die von der Baugenossenschaftsbewegung getragen sind. Es gibt heute in Deutschland sechs Bauvereinsbanken, und zwar in der Reihenfolge ihrer Gründung: die Verbandskasse Rheinischer Bauvereine e. G.m.b.H. in Düsseldorf (1907), die Verbandskasse Abeinischer Beamten-Wohnungsvereine in Verlin (1908), die Westfälische Bauvereinsbank e. G. m.b.H. in Münster i. W. (1914), die Sächsische Bauvereinsbank e. G. m.b.H. in Dresden (1915), die Vaherische Bauvereinsbank e. G. m.b.H. in Wünsten (1918) und die Schleswig-Holsteinische Bauvereinsbank e. G. m.b.H. in Kiel (1929).

Diese für gemeinnützig erklärten Unternehmungen berfolgen in erster Linic den Zweck, dem Zwischenkreditbedürsnis der ihnen ansgeschlossenen Baugenossenschaften gerecht zu werden. Da diese Banken keine Pfandbriesinstitute sind, sind sie im wesentlichen nur in der Lage, kurzsristige Bauzwischenkredite auszuleihen, die sie sich dadurch verschaffen, daß die angeschlossenen Genossenschaften ihre jeweils versügsbaren Mittel bei diesen Banken anlegen, und die sie verstärken durch die auf Grund ihrer so geschaffenen Kreditsähigkeit vom allgemeinen Geldmarkt hereingenommenen zusätlichen Mittel. Es liegt in der Natur der Sache, daß diese genossenschaftlichen Unternehmungen im reinen Realskreditgeschäft sich nicht betätigen konnten.

In ähnlicher Richtung wie die Baubereinsbanken, das heißt als Zwischenkreditinstitut, betätigt sich die Bank der Arbeiter, der Ansgestellten 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 Preise, nämlich die Gewerkschaften, in ihrem Borgehen vom Prinzip der gegenseitigen Hilfe geleitet sind. Als Nachsfolgerin der im Jahre 1923 gegründeten Deutschen Kapital-Verwerstungs-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. Konsgresse der sozialistischen Gewerkschaften Deutschlands, des ersten Bundestages des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes, ins

Leben getreten. Das Gesellschaftskapital, das bei der Gründung 750000 M betrug, ist im November 1925 auf 4 Millionen und im Dezember 1928 auf 12 Millionen M 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 "Han-noversche Bodenkreditbank in Hildesheim", deren Sitz nach Berlin verzlegt wurde, angegliedert. Zu ihrem Kundenkreis gehören neben öffentzlich=rechtlichen Instituten die Betriebe und Organisationen der Arbeitznehmerschaft, 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 Aktiensgesellschaft mit einem Gesamtkapital von 5 Millionen M, tritt gegensüber den vorstehend geschilderten öffentlichsrechtlichen Realkreditsinstituten erheblich zurück. Ihr Hypothekenbestand betrug Ende 1929 3637 Darlehen mit zusammen 43175660 M und unter Berücksichtigung der Teilzahlungen, Nückzahlungen 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 Kreditansftalten ergänzt durch eine Reihe von Organisationen, die das Realskreditgeschäft nur nebenbei betreiben, die aber durch den Umsang der ihnen zusließenden Mittel, insbesondere auf dem Gebiete des Kleinwohnungsbaues, in der Nachkriegszeit eine außerordentliche Bedeutung gewonnen haben. Es sind dies die öffentlichen Bersicherungsanstalten, und zwar die Landesbersicherungsanstalten sowohl wie die Reichsebersicherungsanstalt für Angestellte, die öffentlichen Krankenversicherungsanstalten, wie sie die Provinzen in Form von Lebense und Feuersversicherungsanstalten, wie sie die Provinzen in Form von Lebense und Feuersversicherungsinstituten geschaffen haben.

Es war ein guter Gedanke des ersten Prafidenten des Reichsber= sicherungsamts, Bödiker, daß er bei der Anlegung der großen Rapi= talien, die hier zusammenströmten, nicht nur den Gesichtspunkt der Sicherheit verfolgte, sondern im Sinne der Sozialversicherung liegende Aufgaben fördern wollte, nämlich durch die Schaffung gesunder Wohnungsverhältnisse für den Kreis der Bersicherten der Entstehung von Krankheit und Siechtum vorzubeugen. So haben zunächst das Reichse versicherungsamt und die ihm unterstellten Landesversicherungsanftalten in den langen Jahren seit ihrem Bestehen gewaltige Kapistalien 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 Kleinwohnungsbaues in Deutschland gefördert.

Die ersten Landesbersicherungsanstalten, welche Baudarlehen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues ausgaben, waren die Landessbersicherungsanstalten in Braunschweig und Sachsen im Jahre 1891. Im darauffolgenden Jahre folgten Schleswig-Holstein und Württemberg. Das Zögern der übrigen wurde vom Reichsbersicherungsamt befämpst, das besondere Richtlinien für die Zinssußbildung, Beleihungsgrenze und Kündigung der Darlehen herausgab, so daß dis zum Jahre 1897 bereits 19 Anstalten der Anregung gefolgt waren, die dis zu diesem Jahre 21 412 738 M Hypotheken ausgegeben hatten. Drei Jahre später, im Jahre 1900, waren alle Anstalten an der Finanzierung des Bohnungsbaues beteiligt und die Darlehenssumme bereits auf 243 799654 M angewachsen. Als Darlehensnehmer kamen solgende Gruppen in Betracht: 1. Gemeinnützige Baubereinigungen; 2. Kommusnale Verbände, Sparkassen und sonstige Verbände des öffentlichen Rechts; 3. Versicherte Arbeitnehmer und 4. Arbeitgeber.

Besonders die Baubereinigungen haben eine lebhafte Förderung durch die Landesversicherungsanstalten erfahren, während die lette 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 Landesversicherungs-anstalt Hannover zum Beispiel gewährte Darlehen bis zur Höhe der vollen Baukosten oder bis zur Höhe von 90% des Haus- und Grundstückswertes. Zetzt sind diese Bedingungen einheitlich geregelt durch die Borschriften, welche in dem § 25 und folgenden der Reichsversicherungs- ordnung vom 15. Dezember 1924 enthalten sind. Der Zinssus war in

der Vorkriegszeit verschieden hoch. Ein Erlaß vom 11. Mai 1910 hatte den Sat von 3½% als unterste Grenze festgesett. 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 Kündisgungsrecht, insbesondere Baubereinigungen gegenüber, in der Regel bei einem längeren Darlehen kein Gebrauch gemacht.

In der Borkriegszeit, das heißt in den Jahren 1892—1914, waren nach den amtlichen Nachrichten des Reichsbersicherungsamtes von den 31 Landesbersicherungsanstalten für Arbeiterwohnungsfürsorge folsgende Darlehen gewährt:

a) zum Bau bon Familienwohnungen:

1. an Genoffenschaften, Gesellschaften uiw	272 232 723 🚜
2. an Gemeindeverbande, Gemeinden, Spartaffen und	
fonftige Anftalten ober Berbande bes öffentlichen	
Rechts	68 647 495 "
3. an Verficherte	97 845 255 "
4. an Arbeitgeber	17 214 430 "
-	455 939 813 🚜

Die gesamten Ausseihungen für den in Rede stehenden Zweck bestrugen 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 Willionen *M* zum Bau von Familienwohnungen und mit 1,3 Willionen *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 Stabilissierung der Währung einsetze, war es zunächst sehr schwer, einen übersblich über das Bermögen der Landesversicherungsanstalten zu gewinnen. Dieses hatte 1914 bei sämtlichen Trägern der Invalidensversicherung, also den Landesversicherungsanstalten und den Sondersanstalten, 2252472131 Mebetragen und war die Ende 1918 auf

2450775531 *M* angewachsen. Von dem Vorkriegsbermögen der Landes= bersicherungsanstalten sind auf Grund der Auswertung rund 328 Mil= lionen *M*, also etwa 15,5%, erhalten geblieben.

Nach der Neuregelung der Beiträge und der damit in Zusammenshang stehenden Besserung der Wirtschaftslage gingen die Landesbersicherungsanstalten sosort wieder daran, den Kleinwohnungsbau auf das energischste zu fördern. Wenn die Summen auch anfangs gering waren, konnten die Landesbersicherungsanstalten doch bis zum Schlusse des Jahres 1928 wieder 210,3 Willionen M dem Arbeiterwohnungsbau zuwenden. Diese berteilen sich auf

Baubereinigungen	m	it				99,0	MiA.	RM
Berficherte mit .						31,6	,,	"
Gemeinden mit .						78,5	"	"
Arbeitgeber mit .						1.2		

Von dem Ende 1928 borhandenen Bermögen der Landesbersicherungsanstalten in Höhe von 1277,6 Millionen M sind rund 16,5% zur Förderung des Kleinwohnungswesens angelegt. Daneben haben die Landesbersicherungsanstalten aber noch mittelbar dem Wohnungsbau in den Jahren 1925/28 rund 123,9 Millionen M in Pfandbriesen zugeführt, deren Ankauf mit der Verpflichtung für die Pfandbriesinstitute erfolgte, den Gegenwert für den Wohnungsbau zu verwenden.

Eine gang besondere Stellung unter den öffentlich-rechtlichen Bersicherungsinstituten, die sich in gleicher Beise der Förderung des Rlein= wohnungsbaues zugewandt haben, nimmt die Reichsberficherungs= anstalt für Angestellte ein. Befentlich später gegründet als die Landesberficherungsanftalten, nämlich erft im Sahre 1913, floffen ihr aber sehr bald infolge der höheren Entlohnung der bei ihr versicherten Angestellten erhebliche Kapitalien zu, so daß sie bald in die Lage ber= fest war, mit diesen in ähnlicher Beise wie die Landesversicherungs= anstalten den Rleinwohnungsbau zu unterstützen. Da ihre Gründung turg bor dem Kriege erfolgte, konnte sich in den ersten Sahren 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 einsette. Sie mählte hierbei, wenn sie auch grundsätlich an den gleichen Rreis bon Interessenten wie die Landesversicherungsanstalten Aredite ausgibt, doch einen weientlich anderen Weg als jene, da ihre mehr zentralistische Orga= nisation ihr eine mehr einheitliche Berwaltung 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 Gemeinnütige Aktiengesellschaft für Ungestelltenheimstätten (Gagfah). Neben Bertretern der R.f. A. gehören Vertreter der verschiedensten Angestelltenorganisationen den Berwaltungsorganen der Gagfah an. Das von den Gründergewerkschaften gezeichnete Gesellschaftskapital betrug zunächst 2 Millionen RN, wurde aber wenige Jahre später auf 4 Millionen erhöht. Es ging aus der Inflation mit einem Werte bon annähernd 500000 RN herbor, stieg bis 1925 wieder auf fast 2 Millionen &M und hat im Jahre 1927 wiederum den Betrag von 4 Millionen M erreicht. Wichtiger als dieses Besellschaftskapital ist die Tatsache, daß der Besellschaft nebenher er= hebliche Kapitalien für erststellige Beleihung seitens der R. f. A. zu= fließen. Zunächst organisierte sich die Gesellschaft gleich nach ihrer Gründung in der Beise, daß sie in zahlreichen Städten örtliche Tochter= gesellschaften, fogenannte "Seimag" (Beimstättenaktiengesellschaften) 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 folches von Zweignieder= lassungen und Bezirksgeschäftsstellen ersett, die sich auf berichiedene Gebiete Deutschlands berteilen. Der Kredit der R. f. A. wurde in der Regel zu einem Zinssat von 6-8% zuzüglich einer ½-2prozentigen Tilgung gegeben, fo daß die Gesellschaft zu wesentlich billigeren Be= dingungen arbeiten konnte, als die Beschaffung der Geldmittel auf dem allgemeinen Geldmarkt sonst kostete. In den ersten fünf Nachkriegs= jahren, 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 Mietshäufern und 500 in Beimftätten mit Ginliegerwohnungen 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." gleich= falls 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 Lebensbersiche= rungsgesellschaften 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 Prodinz, für die sie gegründet sind. In Deutschland bestehen im ganzen 16 öffentlich=rechtliche Lebens= versicherungsanstalten, die teils prodinzlich, teils für ein Land tätig sind. Neben 11 prodinzlichen Anstalten bestehen noch solche in Sachsen, Bahern, Oldenburg, Baden und Braunschweig. Statistisches Material über ihre Leistungen auf dem Gebiete der Baufinanzierung ist nicht vorhanden.

C. Die Gemeinde als Vermittler von Hauszinsfteuerhypotheken.

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 Bedürsnis nach dieser Sondersorm 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 Gebanken ausging, daß diejenigen, die sich einer Bohnung erfreuen konnsten, zugunsten ihrer wohnungslosen Bolksgenossen mit Opfern beslaftet werden dürften, kam man zu dem Ausweg der Belastung der Altmieten durch eine Wohnungsbauabgabe. Die dritte Steuernotverordnung bzw. die auf ihr fußende Landesgesetzgebung schuf durch die Bessteuerung des durch die Auswertungsgesetzgebung entlasteten Hausse

besites die hauszinssteuer, wie sie in Breugen - oder Mietszins= fteuer — wie sie in anderen Ländern genannt wurde. Wenn auch der Ertrag diefer Steuer nur zur Sälfte dem Bohnungsbau zugute kam, jo löste er doch mit einem Schlage das Problem der zweiten Hypothek und machte es möglich, daß mit einer nach Beendigung ber Inflation bon Jahr zu Jahr steigenden Neubauwohnungsziffer der Wohnungs= fehlmenge, die die Bählung von 1927 auf rund eine Million Bohnungen ermittelt hatte, endlich ernstlich zuleibe gegangen werden konnte. Diese Sauszinssteuerhppothek, die nach einer 40prozentigen erststelligen Beleihung mit 90 % des Bau= und Bodenwertes ausgehen durfte, hatte aber neben der Bedeutung, die nachstellige Reubaufinan= zierung zu sichern, bor allen Dingen den 3weck 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, find nicht immer die gleichen gewesen. Man unternahm zu= nächst den Bersuch, den staatlichen Anteil am hauszinssteueraufkommen zentral verwalten zu lassen, mußte aber bald einsehen, daß man damit eine unnötige burokratische Erschwerung in einen reinen Birtschafts= vorgang brachte, und mählte daher bald den Ausweg, die Gemeinden maßgeblich in den Prozeß der Bohnbauförderung einzuschalten. Es unterlag keinem Zweifel, daß wohl alle Gemeinden mehr oder weniger bon der Wohnungsnot betroffen worden waren, und es lag daher nahe, einen entsprechenden Teil am hauszinssteueraufkommen, das, wenn es sich auch als Staatssteuer darftellte, so doch von den Gemeinden erhoben wurde, zur unmittelbaren Berwendung den Orten des Aufkommens zu überlassen. So haben die Gemeinden seit dem Jahre 1924 7/10 des Hauszinssteueraufkommens am Orte zurückbehalten und nach staatlichen Richtlinien unmittelbar zur Berteilung in Form von Hauszinssteuerhppotheken berwendet, deren Sohe gleichfalls durch diese Richtlinien geregelt wurde. Die Sypotheken werden auf den Ramen der ausgebenden Gemeinde eingetragen, der Staat vertritt aber die Auffassung, daß es sich hierbei um ihm gehörige Kapitalien handele, die zweckgebunden find und denen gegenüber die Gemeinden lediglich die Rolle des Sachwalters spielen. 3/10 des Aufkommens flossen und fließen in Preußen in den bom Ministerium für Volkswohlfahrt ber= walteten sogenannten Ausgleichsfonds, bon dem sie zur Milderung besonderer Härten in Notstandsgebieten verwendet werden. In anderen

Ländern des Reiches hat man andere Methoden gewählt und ursprünglich beobachtete Gepflogenheiten wieder verlaffen. Neben dem Syftem völliger Zentralisierung haben wir auch das bölliger Dezentralisie= rung. Es scheint, daß die Erfahrungen im größten Lande, Preugen, das dort gewählte Verfahren als besonders geeignet erscheinen lassen. In den letten drei Jahren 1927, 1928 und 1929 sind alljährlich dem Wohnungsbau 850 Millionen Mark zur Hergabe von Hypotheken aus dem Sauszinssteueraufkommen zugeflossen (Salbjahrsberichte der Deut= schen Bau- und Bodenbank über "Die Entwicklung der Bauwirtschaft"). Da nach den bestehenden gesetlichen Borschriften die Hälfte des Steuer= aufkommens für allgemeine Statbedürfnisse, die andere Sälfte dem Wohnungsbau reserviert ist, wird man das Gesamtaufkommen auf rund 13/4 Milliarden RN berechnen muffen. Genauere Zahlen, die die Richtigkeit dieses Anteilsberhältnisses bestätigen, haben wir nur für die vorhergehenden Jahre. Im Jahre 1925/26 standen an Hauszins= steuermitteln zur Verfügung a) zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs 662,9 Millionen RN, b) zur Förderung der Bautätigkeit 595,3 Millionen RN. Im Jahre 1926/27 betrugen diese Summen zu a) 794,3 Millionen RN, zu b) 728,3 Millionen RN (Wirtschaft und Sta= tistik 1929, S. 127). Besonders wesentlich war und ist der Einfluß des niedrigeren Binssates der Sauszinssteuerhypothek auf die Gesamtbelaftung und damit auf die Mietbildung, wie bereits zubor erwähnt wurde. Wir haben zurzeit mit einem Baukosteninder von 180-200 % zu rechnen und haben das bon dem pribaten Markt entnommene erst= stellige Hypothekenkapital mit rund 10%, das heißt also auch doppelt jo hoch zu verzinsen, wie in der Borkriegszeit, so daß ein rein privat= wirtschaftlich finanzierter Neubau die vierfache Friedensmiete erfor= dern müßte. hier hat die hauszinssteuerhppothek zu einer Durch= schnittsbelastung 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 3weifel, daß diefer Buftand nicht dauernd tragbar ift 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 Altbesites es dringend erforderlich macht, zu Mieten zu kommen, die nicht nur eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Althausbesites gewährleisten, sondern auch deffen Neubelastung ermöglichen, um ihn

nach Beendigung der Zwangswirtschaft in die Lage zu verseten, wie es auch schon in der Vorkriegszeit gang und gäbe war, die Finanzierung der Neubautätigkeit durch die Belastung des Altbesites zu ermöglichen. Da sich die Hauszinssteuer als die Beschlagnahme des durch die Hypothekenauswertung auf 25% herrenlos gewordenen 75prozen= tigen Anteils der Vorkriegshypothekenbelastung bzw. ihres Ertrages darstellt, kann eine Zuwendung dieser Steuer, so sehr sie auch begehrt wird, an den Sausbesit aus Gründen der Gerechtigkeit nicht in Betracht kommen. Beist 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 Sauszinssteueraufkommens an ihn die Antwort sein. Es ist von verschiedenen Seiten angeregt worden, an Stelle der Form der Steuer, die man für diese Belaftung des Hausbesitzes gefunden hat, die Eintragung der öffentlichen Sand in das obenerwähnte 75prozentige Sypothekenvakuum zu wählen und es wäre ein folcher Ausweg, abgesehen dabon, 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 mujsen, wie der private Kapitalmarkt jich außerstande zeigt, zu erträglichen Bedingungen die Kinanzierung des Wohnungsneubaues allein zu gewährleisten, und wir werden, wenn dieser Augenblick erreicht ist, nur in langsamem Abbau den Hausbesit wieder in den Bollbesit seines Eigentums einschalten können. Trot der erwähnten Verbilligung der Mieten, die die billige Hauszinssteuer= hypothek gebracht hat, muffen wir aber zugeben, daß die obenerwähnte 200prozentige Friedensmiete für weiteste Bolkskreise 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 fanke, und gegen das andere, daß damit Benigen auf Rosten der Allgemeinheit wertbolle Geschenke gemacht werden wurden und daß im übrigen ein im Besit der öffent= lichen Hand sich ansammelnder wertvoller Kapitalstock der Bernichtung anheimfiele.

Besonders das Letztere aber muß unter allen Umständen bermieden werden. Denn ob früher oder später, wir werden sowohl das Aufhören der Zwangswirtschaft wie der Hauszinssteuerhhpothek eines Tages ers

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

129

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

Schriften 177, II.

II.

Die Probleme in der Praxis der Realfreditversorgung des Wohnungsbaues.

Von

Dr. Serbert Lubowfti, Buftitiar ber Preußischen Landespfandbriefanftalt, Berlin.

Inhaltsverzeichnis.

	2 ,	(Seite
E i	nleitung		
A.	Rritische Würdigung ber Organisation		134
	1. Die Unterschiebe zwischen öffentlich = rechtlichen und privaten Real		
	inftituten		
	instituten		
	3. Die Lage auf bem innerdeutschen Rapitalmartt, insbesondere auf bem		
	ber festverzinglichen Wertpapiere		
В.	Die Rentabilität bes Wohnungsbaus		
	1. Die Grundsähe der Ertragsberechnung		
	2. Die Berteuerung ber Bautosten		
	3. Die Berteuerung ber Kapitalkosten		
C.	Die Beleihungsgrenze für erftftellige Sppotheten un		
	zweite Sppothet		17 8
D.	Die Aufbringung bes Eigenkapitals, Baufparkaffenpro	ble m e	185

Einleitung.

Die theoretische Erkenntnis eines bestehenden Mangels führt besonders auf wirtschaftlichen Gebieten keineswegs unmittelbar zu einer Anderung der vorhandenen Formen und Gewohnheiten in der Praxis. Langjährige übung und Ersahrung, Trägheit und Bequemlichkeit, vielsach aber auch die Beweiskraft der früheren Bewährung hemmen plöhliche Umstellungen und Anpassungen an veränderte Bedingungen. Sie verhindern aber auch vorzeitige Maßnahmen und bewahren die Birtschaft vor Schäden, die oft genug mit derartigen Bersuchen verbunden sind. Trozdem lassen, sie verhunden sersunden sind. Trozdem lassen auch in den nachstehenden Betrachtungen versucht werden soll, die praktischen Probleme auf dem Gebiete der Wohnbaufinanzierung hervorzuheben, so werden doch die Erstenntnisse theoretischer Wirtschaftsuntersuchungen als Grundlage öfters herangezogen werden müssen.

Es ist in den vorstehenden Ausführungen und auch im ersten Teil dieser Beiträges hervorgehoben worden, welche Bedeutung den Fragen der Finanzierung für eine ausreichende und den wirtschaftlichen Bedingungen entsprechende Bautätigkeit zukommt. Daß cs sich dabei tatfächlich 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 Befassung 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

³ Bgl. insbesondere Band 177 I Pribram S. 192ff., 244ff.

solcher Einschnitt erleichtert aber die Auseinandersetzung mit dem Shitem und feinen Auswirkungen gerade auf einem Gebiet, auf dem rechtliche Normen und langjährig erprobte Formborschriften zu einem festgefügten Berfahren geführt haben. Auch hier ist es notwendig, den zu behandelnden Stoff von vornherein zu begrenzen. Nicht nur poli= tische, sondern auch bolkswirtschaftliche Betrachtungen könnten zu der Einsicht führen, daß sogar das rechtliche Gebäude - die Grundlage unserer gesamten Realkreditbewirtschaftung - Mängel aufweist, die borher beseitigt werden mußten, ehe überhaupt eine gesunde Entwicklung Plat greifen kann. Neigt man einer derartigen Auffassung zu, so darf nicht verkannt werden, daß eine traditionell gebundene, langsame und gefunde Weiterentwicklung des materiellen wie des formellen Rechts eine der wichtigsten Vorbedingungen für die Ordnung des gesamten Staatswesens, damit also auch der Wirtschaft darstellt. Eine bewegte Übergangszeit wie die jetige 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 Unter= suchung auf die rechtlichen Probleme, die zum Beispiel mit dem Eigen= tumsbegriff sowie der Belastung und Verpfändung des Grund und Bodens berbunden sind, nicht eingehen kann.

Wird das zu behandelnde Thema in dieser Weise begrenzt, so dürften folgende Probleme für die Entwicklung der Wohnungsbaufinanzierung den Bedeutung sein: die Fragen der Organisation der Realkreditzgewährung, die Rentabilität des Wohnungsbaus, die Beleihungss vorschriften und zurenzen und die Aufbringung des Eigenkapiztals. 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 Reubaufinanzierung wichtigen Probleme im Kahmen dieses Beitrages zu erörtern, weil die Förderung der Wohnungsbautätigkeit zu den Hauptausgaben der öffentlich zechtlichen Institute gehört.

A. Kritische Würdigung der Organisation.

Wie bei jedem Areditgeschäft ist oberster Grundsat auch für die Aussleihung von Realkredit das Vorhandensein von Sicherheit und Verstrauen. Da es sich beim Realkredit, seiner Natur entsprechend, um langfristige Bereitstellung von Geldmitteln handelt, kommt diesen

beiden Voraussetzungen besondere Bedeutung zu. Im Rahmen unserer gesetlichen Rechtsgrundlagen ist die Sicherheit des Realkredits durch die Verpfändung, das heißt also durch volle Saftbarmachung der belafteten Grundstücke, gemährleiftet. Wir haben uns daran gewöhnt, die Sicherung des Realkredits in dem "Zahlungsversprechen aus dem Brundftud" zu sehen, das heißt, die Sicherheit des Rredits beruht für das Rapital auf dem etwaigen Erlös bei der Berwertung des Grund= stücks und für die laufenden Zinsleistungen auf dem fortdauernd 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 Not= wendigkeit, für dieses Gebiet eine besondere Organisation zu schaffen, die sich mit Sach= und Rechtskunde der Beleihung von Grund= stücken widmete. Die ersten Versuche in dieser Richtung reichen in Deutschland etwa 200 Jahre zurück. Die jest 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 befaßt. 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 Vanken zu bezeichnen, die sich ihre Mittel zur Hhpothekengewährung durch die Ausgabe eigener Wertpapiere beschaffen. Sine Beurteilung über die Brauchbarskeit des vorhandenen Organisationsschemas kann daher an einer Untersuchung über die Besonderheiten und Unterschiede dieser beiden Gattunsgen nicht vorbeigehen.

1. Die Unterschiede zwischen öffentlich=rechtlichen und pri= baten Realkreditinstituten.

Bie die Darstellung im boraufgegangenen Beitrage zeigte, sind innerhalb der öffentlich=rechtlichen Gruppe berschiedene Organisations=formen festzustellen. Demgegenüber weist die pribatrechtliche 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 Bersicherungsunternehmunsgen abgesehen wird, 25 öffentlich-rechtliche Anstalten und 35 private Hypothekenbanken gegenüber. Auf der öffentlich-rechtlichen Seite arbeiten 4 Staatsbanken, 2 staatliche und 2 kommunale Pfanddriesanstalten, 10 Stadtschaften, 5 Landesbanken, Landeskreditkassen und Gemeinschaftsbanken, 1 Girozentrale und 1 Hypothekenberein4. Unter den Hypothekenbanken besinden sich allerdings 6 Institute, deren Charakter durch den ausschlaggebenden Einfluß der öffentlichen Hand besstimmt wird. Es sind dies die Deutsche Wohnstättenhypothekenbank, die Thüringische Landeshypothekenbank, die Lübecker Hypothekenbank, die Deutsche Genossenschypothekenbank, die Hessische Landeshypothekenbank, die Hessische Landeshypothekenbank, die Hessische Landeshypothekenbank, die Hessische Landeshypothekenbank und der Württembergische Kreditverein.

Die Unterschiede im Aufbau bedürfen nach den Ginzelangaben im vorigen Beitrage nur noch einer zusammenfassenden Gegenüber= stellung. In der Regel ist die Kapitalbasis der privaten Banken bei den öffentlich=rechtlichen Instituten durch die Haftung der öffent= lichen Gebietskörperschaften, die als Gründer beteiligt gewesen sind, ganz oder teilweise ersett. Es unterliegt keinem Zweifel, daß durch diese enge Verbindung mit öffentlichen Interessen auch die praktische Sandhabung der Geschäftstätigkeit beeinflußt wird. Diese Einflugnahme er= streckt sich allerdings nicht auf den einzelnen Geschäftsvorfall, sondern legt nur die allgemeine Richtung und die Areditpotitik fest, nach der die öffentlich=rechtlichen Institute zur Erfüllung ihrer satungsmäßigen 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 ersett werden durch die zusätzliche Haftung der hinter den Anstalten stehenden Rörperschaften. Wo eine solche Saftung nicht gegeben ift, sind auch die öffentlich=rechtlichen Institute mit einem angemessenen Gigen= kapital ausgestattet. Bei dem besonderen Charakter des Pfandbrief= geschäfts ist die kapitalmäßige Ausstattung weiterhin wichtig, um die

⁴ Bgl. die Tabelle S. 118 (im Beitrag bon Schwan).

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

Wesentlich stärker ins Gewicht fallen die zwischen beiden Instituts= gattungen bestehenden Unterschiede, die sich aus der berschiedenen 3medbestimmung und Geschäftshandhabung ergeben. Auch die Sypothekenbanken können für sich in Unspruch nehmen, daß ihre Bründungen erfolgten, weil auf dem Gebiete der Spothekenbersorgung eine Notlage bestand. Es fehlte in der zweiten Sälfte des borigen Jahrhunderts an einer Organisation, die gewerbsmäßig Hypotheken= ausleihungen bornahm und in einer den Sicherungsvoraussehungen entsprechenden Form das steigende Bedürfnis nach langfriftigem Real= kredit, besonders für den städtischen Grundbesitz, befriedigte. Die Not= stände 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 Geschäfts= zweiges, der aus dem wirtschaftlichen Bedürfnis heraus nut= und ge= winnbringende 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 borzugsweise billiger Rredite erfolgen mußte. Werden die Gründungen der verschiedenen Institute rein wirtschaftlich betrachtet, so erweist sich die Errichtung von Spothekenbanken als die privatwirtschaftlich richtige Ausnutung einer Konjunktur, während die öffentlich-rechtlichen Inftitute tatfächlich 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 Borkriegszeit 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 bon Gewinn eine selbstberständliche Boraussetzung sein muß, um überhaupt dieje Tätigkeit zu rechtfertigen. Folgerichtig muß auch die Auswahl der Ge= schäfte im Ginzelfall und die gesamte Geschäfts= und Rreditvolitit unter diesem Gesichtspunkt der Gewinnerzielung erfolgen. In jeder Volkswirtschaft sind aber gewisse Leistungen zu erfüllen, bei denen die

volle Erzielung des privatwirtschaftlichen Rubens nicht möglich ift. Bei der Wohnungsbaufinanzierung haben sich diese Berhältnisse bor dem Rriege deutlich gezeigt. Die Beleihung von kleineren Wohngebäuden mit berhältnismäßig niedrigen Sypotheken belaftet den Apparat des Hypothekeninstituts zu stark, um diese Geschäfte als nutbringend erscheinen zu lassen. Auch die Mitwirkung an der Finanzierung bon Aleinwohnungen hat aus verschiedenen mit der privatwirt= schaftlichen Gewinnerzielung eng in Zusammenhang stehenden Gründen nicht zur Schaffung gesunder und zwedmäßiger Wohnungen geführt5. Es erscheint daher müßig, auf diesem Gebiet nach einer besonderen Rechtfertigung für die Errichtung von öffentlich-rechtlichen Kredit= instituten 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 Bürttembergischen Wohnungskreditanstalt bestehen. Auch für die Stadtschaften gilt das gleiche. Die Gründung dieser Institute ist geradezu ein Beleg für die bor dem Kriege bestehenden unbefriedigenden Verhältnisse auf dem Realkreditmarkt für städtische Grundstücke, weil die Errichtung der Stadtschaften von Hausbesitzerkreisen gefordert worden ift, bei denen eine Borliebe 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, daß heißt seit etwa Mitte 1927, in verstärktem Maße der Beleihung von Wohnungsbauten 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 sest 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 Beleihung 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

⁵ Bgl. Pribram, Bd. 177 I S. 198, 202, 205, 206, 235.

die Entwicklung auf dem Baumarkt in diese Richtung gewiesen hat. Berade die letten Jahre haben in berftarttem Umfange dazu geführt, große und größte Reubauprojekte in geschlossener Bauweise zu errichten und damit Wohngrundstücke zu schaffen, die für Großbeleihungen geeignet waren. Es ist vielleicht kein Zufall, daß der übergang bon der nach dem Rriege weitgehend bevorzugten Flachbauweise zum Großund Stodwerkstyp zeitlich mit dieser stärkeren Interessennahme des Brivatkapitals am Wohnungsbau zusammenfällt. Naturgemäß darf hierbei nicht verkannt werden, daß auch die erschwerten Finanzierungs= methoden und die starke Belastung der Rentabilität einen Einfluß in der gleichen Richtung ausgeübt haben. Tropdem ergibt sich für die Jettzeit, daß, bon wenigen Ausnahmen abgesehen, das pribate Sypothekenbankgewerbe die großstädtischen geschlossenen Objekte bevorzugt. Einzelbauborhaben und Wohnungsbauten in Landgemeinden, kleineren Städten und in entlegeneren Gebietsteilen sind überwiegend auf die Kapitalbeschaffung durch öffentlich=rechtliche Institute angewiesen. Die nutbringende Tätigkeit der örtlichen Sparkassen wird hierbei wirksam durch die Ausleihungen der obengenannten Spezialinstitute und anderer öffentlich=rechtlicher Banken erganzt.

Neben der berschiedenen Auswahl der Beleihungsobjekte zeigt sich ein grundlegender Unterschied in der Geschäftshandhabung der beiden Bankgruppen. Im Gegensatzu den privaten Instituten ift die Beschäftsführung der öffentlich=rechtlichen Banten eine gemeinnütige. Diese Abweichung folgt mit Naturnotwendigkeit aus der besonderen 3wedfetung. Not= und Sondergebiete der Wirtschaft erfordern eine Unterstützung, bei der das Moment der Gewinnerzielung möglichst weit= gehend ausgeschaltet ift. In dieser Feststellung liegt keine Rritik des privatwirtschaftlichen Gewinnstrebens. In einer nach kapitalistischen Brundfägen aufgebauten Birtichaft ift gerade bei der Ausleihung bon Rapital zu produktiver Verwendung die Nutenziehung eine selbstver= ständliche Voraussehung. Obwohl die Entwicklung noch keineswegs abgeschlossen ift, hat es doch den Anschein, als ob sich mit diesem System die Einschaltung gemeinnütiger Organisationen sehr wohl verträgt. Soweit es sich um eine gesunde Mischung von Freizügigkeit, privatwirt= schaftlicher Initiative und gemeinnütiger Betätigung handelt, werden sich aus der verschieden gerichteten Geschäftshandhabung fortlaufend gegenseitige Befruchtungen und ein Nuten für die beteiligten Birtschaftskreise ergeben. Die augenblicklichen Berhältnisse 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 Teislung in öffentlicherechtliche und privatwirtschaftliche Areditgewährung für die beiden Institutsgruppen als gegenseitige Konkurrenz auswirkt und dadurch möglicherweise gegen die Grundsätze volkswirtschaftlicher Rationalisierung verstößt.

2. Die Ronkurrenz zwischen öffentlich=rechtlichen und pri= baten Realkreditinstituten.

Wenn die borftehenden Bemerkungen als Beweis dafür gelten können, daß die Beteiligung der öffentlichen Sand an der Realkredit= gewährung einem Bedürfnis entspricht und damit als gerechtfertigt anzusehen ift, so bleibt zu untersuchen, in welcher Beise dann überhaupt noch bon einer gegenseitigen Ronkurrenz gesprochen werden kann. Es hat fich ergeben, daß die öffentlich-rechtlichen Institute einen gewissen Sonderbedarf an Realkredit befriedigen, der bislang bon privater Seite überhaupt nicht oder nur in unzureichender Form gedeckt wurde. Daß diese Behauptung gerade bon privativirtschaftlicher Seite nicht anerkannt wird, erscheint fast selbstberständlich. Denn es liegt schon in der inneren Struktur jedes Wirtschaftsorganismus begründet, daß er Ausschließlichkeit für sich in Anspruch nimmt und jeder gleich= gerichteten Tätigkeit anderer Institute ablehnend gegenübersteht. Wird der wirtschaftliche Borgang bei der Grundstücksbeleihung ganz all= gemein betrachtet, so ergibt sich naturgemäß, daß es für die privaten Banken wesentlich angenehmer ist, wenn sie allein das Marktgebiet beherrschen. Ift das lettere der Fall, so kann sehr wohl, wie es die Beit bor dem Rriege beweift, das tatfächliche Bedürfnis nach Realkredit befriedigt werden. Es hat dann den Anschein, als ob die Organi= sation der Kreditversorgung vollkommen genüge, zum mindesten aber die Beteiligung nicht privatkapitalistisch arbeitender Institute unnötig sei. Diese Auffassung übersieht aber, daß der Ausleseprozeß, der sich in der Auswahl und Bevorzugung bestimmter Arten von Beleihungs= objekten vollzieht, nur eine Vorstufe der Bedarfsbefriedigung darstellt. Es ift in diesem Zusammenhang nicht ganz zutreffend, von einer monvpolartigen Tätigkeit zu sprechen. Zu Bergleichszwecken mag aber der Monopolcharakter herangezogen werden, weil sich auf diese Beise der wirtschaftliche Borgang bei ausschließlich privatwirtschaftlicher Tätig=

keit am besten verdeutlichen läßt. Es ist selbstverständlich, daß die Drientierung der Beleihungspolitik nach dem Grundsat größtmöglicher Ge winnerzielung die Richtung der Bautätigkeit maggebend beeinflugt. Beispiele aus der Vorkriegszeit sind reichlich borhanden. 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 Grundsäten zu erfolgen hat, die auf allgemeine volkswirtschaft= liche Erwägungen zurückgehen, so zeigt sich, daß die private Initiative allein nicht ausreicht. Immerhin ift nicht zu verkennen, daß sich bei dieser Lage aus der Tätigkeit öffentlich=rechtlicher Institute eine ge= wisse Konkurrenz für die privaten Banken ergibt. Schon allein da= durch, daß der früheren Freiheit und den einheitlichen Interessen der Privatwirtschaft ein Faktor entgegengesett ist, der selbst bei Beschrän= kung auf bestimmte Sondergebiete eine Gegenwirkung erzeugt. Diese Gegenwirkung äußert sich dabei weniger in einem Bettstreit um die Beleihung derfelben Objekte, sondern gerade darin, daß die anders= geartete Beleihungspolitik der öffentlich-rechtlichen Institute die Errichtung solcher Wohnbauten ermöglicht, die den obengenannten reformerischen Voraussetzungen entsprechen. Dadurch vollzieht sich auch eine Bandlung in der Ausführung der übrigen Beleihungsobjekte, die bon den privaten Sppothekenbanken finanziert werden. Möglicher= weise, wenn auch nicht zwangsläufig, kann diese Beränderung die Bewinninteressen 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 prisvatwirtschaftlicher Geschäftshandhabung. Bei der augenblicklichen Lage auf dem Realkreditmarkt sind die Auswirkungen dieser Konkurrenz verschwindend gering, da der Bedarf an langfristigem Kapital durch das versügbare Angebot nicht befriedigt werden kann. Trozdem ist die Frage von Bedeutung, in welchem Ausmaß die von öffentlichsrechtlichen 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 Sparskassen der Sozialversicherung unter anderen Bedingungen als die Hypothekenbanken arbeiten. Zahlenmäßige Angaben und

Gegenüberftellungen find leider nicht möglich, weil die Bins= und Aus= zahlungsmodalitäten sich einer statistischen Erfassung entziehen. Die Praxis erweift aber in einer großen Bahl von Ginzelfällen, daß die Darlehen der öffentlich=rechtlichen Institute in der Art oder Sohe der Auszahlung, selbst in der jetigen für die Rapitalbeschaffung ungunftigen Zeit, zum Teil borteilhafter für die Darlehnsnehmer gewesen sind. Soweit es sich um die Beschaffung der Leihmittel durch den Verkauf bon Wertbavieren der Realkreditinstitute handelt, kann ein Unterschied im reinen Zinssatz nicht auftreten. Gewisse Abweichungen ergeben sich bereits bei den zur Deckung der laufenden Verwaltungs= kosten erhobenen Zinszuschlägen, besonders aber bei den Auszahlungskursen, etwaigen Sondervereinbarungen über den Zeitpunkt der Zahlungsbaluta und sonstigen Rebenabreden. Dabei muß beachtet werden, daß die öffentlich-rechtlichen Institute vorzugsweise den Rlein- und Mittelkredit pflegen, bei dessen Bearbeitung die Spesen und Rosten im Berhältnis höher liegen muffen als bei Großbeleihungen. Die Tätigkeit der öffentlich=rechtlichen Banken erschiene schon dann gerechtfertigt, wenn sie kleinere und mittlere Rredite zu den gleichen Bedingungen bermitteln murden, wie sie bon der privaten Birtschaft für große Db= jekte gefordert werden.

Es würde ein Fehlschluß sein, diese Leistungen den öffentlich=recht= lichen Instituten als ein besonderes Verdienst zuzurechnen. Sie erfüllen auf diese Beise ihre satungsmäßigen Aufgaben und können dies tun, weil sie teilweise unter günstigeren Bedingungen arbeiten als die Sppothekenbanken. Die Berechtigung dieser Bergünstigungen ist gerade in neuerer Zeit des öfteren bekampft worden. Gin Borteil, der zu Beanstandungen kaum Anlag bieten dürfte, ift die Ersparnis an Di= videndenleistungen 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 Borschriften für die Gemeinnütigkeit eine Dividenden= beschränkung auf höchstfalls 5% vor. Die Dividenden der Hypotheken= banken erreichten dagegen in den letten Jahren etwa die doppelte Söhe. Es ist selbstverständlich, daß sich hierdurch schon wesentliche Einsparungsmöglichkeiten bei den öffentlich=rechtlichen Banken ergeben. Bu stärkeren Gegensählichkeiten haben die steuerlichen Vorteile geführt, die den öffentlich=rechtlichen Instituten auf Grund der gefet=

lichen Sonderregelungen zustehen. Die Auffassung der privatwirtschaft= lichen Kreise geht dahin, daß die Betätigung der öffentlichen Sand, wenn sie überhaupt notwendig ift, zur Vermeidung einer verschärften Ronkurreng nur unter den gleichen Bedingungen erfolgen dürfe, wie sie für die privaten Institute gegeben sind. Grundsätlich wird gegen diese Auffassung wenig eingewendet werden können. Soweit es sich aber um die Finanzierung der Wohnungsneubautätigkeit, und zwar in erster Linie des Rleinwohnungsbaus handelt, ift zu beachten, daß die öffentlich-rechtlichen Institute durch die vorzugsweise Berücksichtigung des Rleinkredits im Aktivgeschäft unter ungünstigeren Bedingungen arbeiten als die privaten Banken. Die Beseitigung eines Notstandes im Realkreditgeschäft und die besondere Zwecksetzung der öffentlichrechtlichen Beleihungstätigkeit erfordern in steuerlicher Sinsicht eine Sonderregelung, die nicht durch Erwägungen über etwaige Konkurrenzauswirkungen geändert werden follte. Die borftehenden Ausführungen dürften vielmehr ergeben haben, daß es sich eher um eine vermeint= liche als um eine tatjächliche Konkurrenz handelt, weil eben das Tätigkeitsfeld der öffentlich=rechtlichen Institute sich gerade in der Aus= wahl der Beleihungsobjekte grundlegend von dem der Sypothekenbanken unterscheidet.

Dagegen macht sich beim Darlehnsgegengeschäft, das heißt bei dem Absat von Pfandbriefen und Kommunalobligationen, ein unmittelbarer Bettbewerb zwischen den beiden Bankengruppen fühlbar. Die privatwirtschaftlichen Kreise bekämpfen daher mit besonderer Schärfe den Vorteil der Reichsmündelsicherheit, mit dem die Wert= papiere der öffentlich-rechtlichen Institute im Gegensat zu denjenigen der Hypothekenbanken ausgestattet sind. Es unterliegt keinem Zweifel, daß in der Sicherheit der bon den verschiedenen Instituten ausgegebenen Wertpapiere keine wesentlichen Unterschiede bestehen. Die ge= setlichen und satungsmäßigen Vorschriften im Verein mit der staat= lichen Aufsicht bieten ausreichende Gewähr für eine ordnungsmäßige und sichere Beleihungstätigkeit. Allerdings ist zu beachten, daß der satungsmäßige Rahmen bei den öffentlich=rechtlichen Instituten viel= fach enger gezogen ist als in den Bestimmungen des Shpothekenbankgesetzes. Es können sich daher selbst bei eingehender Kontrolle aus einer weitherzigen Beleihungstätigkeit gelegentlich Schwierigkeiten ergeben, die bei den öffentlich=rechtlichen Instituten schon durch die satungs= mäßigen Beschränkungen ausgeschloffen sind. Die Entscheidung über die Zubilligung der Reichsmündelsicherheit für die Pfandbriefe der Sphothekenbanken wird aber weniger durch die Qualität der Sichersheiten, auch nicht durch die Interessen der Mündel, die jet in den Bordergrund geschoben werden, beeinflußt, sondern in erster Linie durch die mit dieser Frage eng verbundenen staatspolitischen Ersordernisse. Da es sich hierbei um ein Problem handelt, das den Preis dieser auf die Wohnungsbaufinanzierung begrenzten Abhandlung überschreitet, können die angesührten Gründe für die gegenteiligen Aufsassungen im einzelnen nicht weiter untersucht werden.

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

3. Die Lage auf dem innerdeutschen Kapitalmarkt, insbe= sondere auf dem Markt der festberzinslichen Wertpapiere.

Eine der überraschendsten Erscheinungen auf dem Kapitalmarkt ist die berhältnismäßig günstige Entwicklung, die sich für die Untersbringung von festverzinslichen Wertpapieren in den letzten Jahren ergeben hat. Wenn die jährlichen Zuwachsziffern des Pfandbriefsumlaufs 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 Absatziffern erreicht worden (in Millionen Goldmark):

				insgefamt	bavon nach bem 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 Rückschlag herbeigeführt haben, ist noch kein Beweiß für einen grundlegenden Tendenzumschwung. Immerhin hat diese Ent= wicklung gezeigt, daß die Kapitalanlagesormen sehr schnell wechseln können, und daß der Markt der sestwerzinslichen Wertpapiere außersgewöhnlich sein auf eine Beeinflussung des Vertrauensmoments reasgiert. Die jüngste Entwicklung in den ersten fünf Monaten 1930 hat erneut zu einem Ausleben der lange zurückgestauten Nachstrage nach Kentenpapieren geführt. In dieser Zeit hat sich der Pfandbriesumlauf etwa um die gleiche Summe wie im ganzen Jahre 1929 erhöht. Es ist aber äußerst schwer zu übersehen, ob sich darin tatsächlich eine Fortssehung der günstigen Absahrt.

Die Gründe für diese Erscheinungen sind in der eigentümlichen Berfassung des deutschen Rapitalmarkts zu suchen. In erster Linie ift festzustellen, daß sich die festberginelichen Wertpapiere ber= hältnismäßig rasch das allgemeine Vertrauen wieder erringen konnten. Sinzu kam, daß bei dem Migberhältnis zwischen Rapitalnachfrage 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 ausgesett. Die Rursbewegung berlief wesentlich ungleichmäßiger, und die Dividendenpolitik konnte sich infolge der ungünstigen industriellen Wirtschaftsentwicklung den beränderten Verhältnissen nicht mit der gleichen Beweglichkeit anpassen. Für die Sohe der Dividenden war auch maßgebend, daß die Erträge der Unternehmen in berftärktem Umfange zur Auffüllung der entwerteten Reserven und zu Betriebs= umstellungen berwendet werden mußten. Diese Underung in der Berwendung der Bruttogewinne zeitigte noch eine andere Folgeerscheinung, die indirekt auch dem Pfandbriefmarkt zugute kam. Da die industriellen Betriebe auf diese Beise in gewissem Umfange ihren Kapitalbedarf selbst erwirtschafteten, hielten sich ihre Ansprüche an den freien Rapital= markt (durch Emission bon Aktien und Andustrieobligationen) in engeren Grenzen. Dadurch war die Industrie für einen Teil ihres Rapitalbedarfs von den Zinsfähen des Kapitalmarkts weniger abhängig geworden und konnte demnach auch ihre Dividendenpolitik in freierer Beise gestalten. Diese Berhältnisse erklären unter anderem die intereffante Erscheinung, daß die Rendite der festberginglichen Bertpapiere in den letten Jahren wesentlich höher lag als die der Aktien, während es bor dem Kriege umgekehrt wars.

⁶ Die Durchschnittsrendite der an der Berliner Börse gehandelten Stammaktien betrug 1913: 5,87%; 1927: 4,44%; 1928: 4,99%; 1929: Soriften 177, 11.

Auch die Formen der Kapitalbildung innerhalb der gesamten beutschen Bolkswirtschaft haben sich teilweise geandert. Der Spartrieb erfuhr nach überwindung der Inflationserscheinungen eine neue Belebung gerade in den Kreisen, die ihre Vermögensrücklagen durch die Geldentwertung eingebüßt hatten. Andere Bermögensträger, wie zum Beispiel die sozialen Bersicherungsunternehmungen, sammelten in berhältnismäßig kurzer Zeit größere Rapitalien an. Tropdem steht die Berfassung des deutschen Rapitalmarkts zu dieser Entwicklung in einem gewissen Widerspruch. Die außergewöhnlich scharfe steuerliche Belastung, die verstärkt wurde durch die Aufbringungserfordernisse für die Reparationslaften, der lange unbefriedigt gebliebene Rapital= bedarf der Wirtschaft und der vielfach zu beobachtende verstärkte Ronfum beeinträchtigten die Schaffung neuen Rapitals besonders an den Stellen, die für die Bildung von Anlagekapital in erster Linie in Frage kommen. Die berhältnismäßig günstige Entwicklung auf dem Rentenmarkt läßt sich aber zum Teil dadurch erklären, daß unechtes Anlagekapital, das heißt ihrer Natur nach kurzfristige Mittel, zum Erwerb festberzinslicher Wertpapiere verwendet wurden. Auch aus= ländisches 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 borübergehend in Deutschland angelegten Geldmittel besteht. Der Hauptanreiz für diese Berwendungsart war in der hohen Berzinsung gegeben. Das anscheinend günftige Bild, das sich bei alleiniger Betrachtung des Marktgebietes der festberginglichen Berthapiere ergibt, er= fährt daher eine Trübung durch die Besorgnis, daß es sich möglicher= weise bei einem Teil der investierten Kapitalien nicht um echte Daueranlage handelt. Es erscheint nicht ausgeschlossen, daß bei Underung 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 sestverzinslichen Wertpapiere nach den Berechnungen der Franksurter Zeitung solgende Durchschnittsrenditen: 1913: rund 4%; Ansang 1927: 7,1%; Ansang 1928: 7,5%; Ansang 1929: 7,8%; Ansang 1930: 8,45%. Bei den Aktien ist zu berücksichtigen, daß die Steigerung der Rendite in 1929 hauptsächlich auf die Kurssenkungen zurückzussühren ist, während die Rendite der marktgängigen sestverzinslichen Papiere über den angegebenen Zahlen lag, weil in diesen Berechnungen die $4\frac{1}{2}$ %igen Liquidationspsandbriese eingeschlossen sind.

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

Die Bedeutung dieser Berhältnisse für die Finanzierung der Bauwirtschaft liegt auf der Hand. Bei dem außerordentlich gestiegenen Bedarf an langfristigem Kapital zur Deckung der Baukosten ist auch die Inanspruchnahme der Realkreditinstitute in großem Umfange er= forderlich gewesen. Nach den statistischen Erhebungen haben die öffentlich=rechtlichen Areditanstalten 1927: 213 Millionen, 1928: 320 Mil= lionen 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 Berminderung der Ansprüche an diese Realkreditinstitute, eher noch mit einer Steigerung zu rechnen. Von den bisherigen Finanzierungsquellen sind die Sparkassen aller Boraussicht nach auf die Dauer nicht in der Lage, die bon ihnen bislang bereitgestellte hohe Quote ihrer Anlagemittel fortlaufend dem Wohnungsbau zuzuführen. Auch die zusätliche Unterstützung aus Anleihe- oder Etatmitteln der öffentlichen Sand wird in dem seitherigen Umfange kaum aufrecht= erhalten werden können. Un einen Wegfall der Sauszinssteuerhppotheken soll hierbei vorläufig noch gar nicht gedacht werden. Aus diesen überlegungen ergibt sich, daß bis auf weiteres die ausreichende Finan= zierung der Meubautätigkeit für einen wesentlichen, boraussichtlich steigenden Teil, von der Bereitstellung langfristiger Mittel durch die öffentlich=rechtlichen und privaten Realkreditinstitute ab= hängig sein wird. Diese Feststellung schien erforderlich, um zu der Organisation dieser Institute nunmehr abschließend Stellung nehmen zu können.

4. Schluffolgerungen über die Organisation der Real= kreditinstitute.

Die Beränderungen, die sich im Aufbau und in der Gliederung der Realfreditinstitute vollzogen haben, legen die Frage nahe, ob sich durch diese Entwicklung eine Besserung gegenüber der Borkriegszeit ergeben hat und ob das jezige Shstem den Bedürfnissen entspricht. Insbesondere erscheint eine Stellungnahme zu der auffallenden Tatsache ersorderlich, daß sich der Kreis der öffentlichsrechtlichen Realskreditinstitute wesentlich erweitert hat.

Schon im zweiten Teil dieses Abschnittes ist versucht worden, die Grundlagen für die Beurteilung des Konkurrenzcharakters zwisschen öffentlichsrechtlichen und privaten Realkreditinstituten klarzustellen. Es hat sich dabei ergeben, daß zwar im Einzelfall ein gewisser Wettbewerb nicht ausbleiben wird, daß aber die Struktur dieser zweisseitigen 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 Baufinanziezierung besonders nützlich erscheint. Der zukünftige Bedarf an Baukapital und die bereits geschilderten Verhältnisse am Kapitalmarkt werden für beide Institutzgruppen auf die Dauer eine ausreichende Beschäftigungsmöglichkeit sichern.

Dadurch erscheint auch die Frage beantwortet, ob die jest bestehende Organisation, insbesondere also die vermehrte Tätigkeit der öffentlich= rechtlichen Institute gegenüber dem Borkriegszustand eine Besserung bedeutet. Die rein nach praktischen Erfahrungen orientierte Antwort, die sich bom Interessenstandpunkt und bon jeder politischen Beeinflussung freihalt, muß zum mindesten für die Baufinanzierung zustimmend lauten. Es ist naturgemäß außerordentlich schwer, irgend= welche Besserungen einem bestimmten Einfluß zuzuschreiben. Aber das Zusammenwirken zwischen der öffentlichen Sand als Darlehnsgeber für Sauszinssteuerhypotheken, den öffentlich-rechtlichen und privaten Realkreditinstituten, den Sparkassen und Versicherungsträgern als erststelligen Sypothekengläubigern und der privaten oder gemeinnütigen Bauherrenschaft hat ohne Zweifel dazu beigetragen, den Wohnungsneubau und seine Finanzierung den beränderten Berhältnissen anzupassen, die Bautätigkeit bon der spekulativen Tendenz freizumachen und die Wohnungen nach hygienischen Grundsätzen zu gestalten. Daß diese Borteile gerade dem in Borkriegszeiten bernachlässigten Rleinwohnungsbau zugute gekommen find, erscheint besonders wert= boll.

Naturgemäß ist durch diese Feststellung noch nicht bewiesen, ob die

Berstärkung des öffentlichen Einflusse im Wohnungsbau sich auf die Dauer als richtig erweisen wird. Durch die Erfahrungen in den Nachkriegsjahren dürfte sich die Erkenntnis gefestigt haben, daß die Wohnungswirtschaft immer eine Angelegenheit bleiben wird, die öffentliches Interesse und öffentliche überwachung erfordert. Selbst wenn es die weitere Entwicklung in absehdarer Zeit ermöglichen sollte, die unmittelbare Beteiligung der öffentlichen Hand an der Finanzierung der Bautätigkeit durch eine privatwirtschaftlichen Gepflogenheiten 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 Unterstüßung gewähren können.

Bielfach wird behauptet, daß der Ausbau der öffentlich=rechtlichen Finanzierungsinstitute bereits zu einer "Übersetzung" geführt habe. Es ift zweifellos richtig, daß durch Gründung neuer Banken die berfügbaren Mittel nicht verstärkt werden können. Die Wirtschaftsent= widlung bewegt sich aber zwangsläufig in der Richtung auf stärkere Spezialsierung, und es kann nur als ein Gewinn für die Interessen der Wohnungsbautätigkeit angesehen werden, daß auch für die Errichtung kleinerer Bohnungen 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 Rationalisie= rung im Bankgewerbe entspricht, so ergibt sich, daß bon einer "übersetzung" kaum gesprochen werden kann. Von den 25 oben erwähnten Anstalten entfallen 10 Institute auf die Stadtschaftsorganisation. Sie können, da sie nach gemeinsamen Richtlinien, aber örtlich abgegrenzt, arbeiten, als eine einheitliche Gruppe angesehen werden. Diese Einheit= lichkeit wirkt sich bereits in der organisatorischen Zusammenfassung zu einer Zentralstadtschaft aus, der für 8 Institute das Recht der Pfandbriefausgabe zusteht. Bon den übrigen 15 Instituten haben die 5 Landes= banken bzw. Landeskreditkassen noch wesentliche Aufgaben anderer Art zu erfüllen, ebenso die 4 Staatsbanken und die eine Virozentrale. Es verbleiben daher als Spezialinstitute die beiden staatlichen Pfandbrief=

⁷ Bgl. S. 118.

anstalten (Preußische Landespfandbriefanstalt und Württembergische Wohnungskreditanstalt) und die 2 kommunalen Institute (Westfälisches Pfandbriefamt und die Dresdner Anstalt) sowie der für zweitstellige Rreditgewährungen gegründete Leipziger Sypothekenberein. Auch diese Institute passen sich durch ihre örtliche Eingliederung dem gesamten Aufbau ohne Reibungen 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 Berkauf ihrer Wertpapiere be= ichaffen, spielt der enge Busammenhang mit örtlich gebundenen Interessen eine ausschlaggebende Rolle. Es ist immer wieder festzustellen, daß bei der jetigen Struktur Deutschlands in politischer und wirtschaftlicher Beziehung diese enge, teils aus örtlichen, teils aus sachlichen Gründen bestehende Verbindung die Beschaffung der er= forderlichen Mittel wesentlich erleichtert. Diese Erkenntnis hat in der Bergangenheit bei den privaten Sppothekenbanken zu der gleichen Ent= wicklung geführt. Es wäre andernfalls unerklärlich, daß 35 Sypotheken= banken eine im großen ganzen gleichartige Geschäftstätigkeit ausüben könnten. Wenn sich in neuerer Zeit die Bestrebungen auf einen stär= teren Busammenschluß bei den Sphothekenbanken häufen, so dürfte darin in erster Linie der Wunsch zum Ausdruck kommen, durch Bentralisierung die allgemeine Rreditfähigkeit und Bonität dieser Institute, die allerdings für die Heranziehung von Auslandskapital von besonderer Bedeutung ift, gegenüber den übrigen Banken zu berstärken. Db es gelingen wird, auf folche Beise die Mittelbeschaffung durch Bert= papierverkauf 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 folche Ginsparungen am Unkoftenetat der Banken wären nur dann bon Bert, wenn fie die Ertragsrechnung verbessern oder zu einer günftigeren Gestaltung der Darlehnsbedingungen 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

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

Busammenfassend ergibt sich, daß die derzeitige Organisation der Realkreditinstitute, soweit die Wohnungsbaufinanzierung in Frage steht, den Bedürfnissen im wesentlichen entspricht, und daß auch das Bershältnis der öffentlichsrechtlichen zu den privaten Banken kaum zu Anständen Anlaß gibt. Die Ergänzung der aus anderen Quellen versügbaren Finanzierungsmittel durch die Bereitstellung von Kapital seitens der Kealkreditinstitute ist bei der Verfassung und Gliederung des deutschen Kapitalmarktes unentbehrlich. Das festverzinsliche Wertspapier hat sich innerhalb der Anlagemöglichkeiten für Kapital einen wichtigen Plaß errungen, so daß diese Wittel 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 Ausbringung der sehlenden Summen im Wohlfahrtswege, das heißt die Kosten müssen auf indirekte Weise, in der Regel aus Steuermitteln gedeckt werden.

Bor dem Ariege war die Wohnungsbautätigkeit, ihrer privatwirtsschaftlichen Eingliederung entsprechend, im wesentlichen als rentabel anzusehen. Trohdem darf nicht verkannt werden, daß in gar nicht so seltenen Fällen diese Rentabilität erst zwangsweise herbeigeführt wers den 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 vielsach die vom Eigentümer oder dem Unternehmer investierten eigenen Mittel aussielen, während der

Gegenwert für den Grund und Boden bereits borher aus der Besleihung des Grundstücks abgedeckt worden war.

Ein Bergleich dieser Berhältnisse mit den jest herrschenden ist bei der völlig veränderten Birtschaftslage kaum möglich. Fast sämtliche Boraussetzungen der Rentabilität haben eine grundlegende Bandlung ersahren. Immerhin sind wir gewohnt, jede Betrachtung an dem vermeintlichen Idealzustand der Borkriegszeit zu orientieren. Dagegen wird sich so lange nichts einwenden lassen, als nicht übersehen wird, daß früher gerade Aleinwohnungen infolge der fast unüberwindslichen Kentabilitätsschwierigkeiten nur in ungenügender Beise errichtet wurden. Daß sich auch heute diese Schwierigkeiten bei der Kleinwohnungserstellung ergeben, ist daher nichts überraschendes. Die Strukturwandlungen haben allerdings die Lösung des Problems noch wesentlich erschwert.

Im Rahmen dieser Betrachtungen wird es genügen, die drei wichstigsten Faktoren der Kentabilitätsrechnung, gesehen vom Standpunkt der Finanzierungsprazis, zu untersuchen. In erster Linie werden die Auswirkungen der Baukostenberteuerung und der Kapitalskoftenbelastung geprüft werden müssen. Erst dann ergibt sich die Möglichkeit, zu dem Problem der Mietengestaltung Stellung zu nehmen. Einleitend erscheint es ratsam, die Grundlagen der Kenstabilitätserfordernisse, die bei der Errichtung neuer Bauborhaben beachtet werden müssen, zusammenzustellen, um einen einheitlichen Ausgangspunkt für die Untersuchungen zu gewinnen.

1. Die Grundfäße der Ertragsberechnung.

Die Prazis der letten Jahre lehrt, daß immer wieder daran erinnert werden muß, vor Beginn eines neuen Bauborhabens volle Klarheit zu schaffen über die Söhe 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 Boraussetungen übersehen wird. Sehr oft läßt sich sesstellen, daß die
Schwierigkeiten in der Bausinanzierung oder in der dauernden Rentabilität auf Versäumnisse bei der Einleitung der Bauborhaben zurückgehen. In dieser Beziehung ergeben sich keine Unterschiede zwischen
gemeinnützigen Baubereinigungen und privaten Bauherren. Die Vorprüfung beschränkt sich häusig genug auf eine dem sogenannten "Gefühl

des Praktikers" entnommene zahlenmäßige Aufrechnung, die naturnotwendig Fehlerquellen aufweisen muß und im weiteren Berlauf 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 Borkriegszeit haben derartige Nachlässigkeiten zu Berlusten und Fehlinvestitionen geführt. Auch bei der Bewirtschaftung von Altwohnraum ergeben sich die Unstimmigkeiten vielsach aus der ungenügenden Beachtung der Rentabilitätserfordernisse.

a) Die Feststellung der Gestehungskosten 8.

Unerläßlich ift in erfter Linie eine genaue Zusammenstellung der Gestehungskoften. Hierzu rechnen die Auswendungen für den Erwerb des Grund und Bodens, die reinen Baukosten und die besonderen Koften der Geldbeschaffung.

a) Der Feststellung über die Söhe der Grund= und Bodenkosten ist in der Regel — soweit es sich nicht um Erbbaugelände handelt der Erwerbspreis des Grundstücks zugrunde zu legen. Hinzuzurechnen find alle weiteren Aufwendungen, die mit dem Erwerb zusammen= hängen, wie zum Beispiel: Gerichts= und Notariatsgebühren aus An= laß des Kaufes, entrichtete oder nur vorübergehend gestundete Grund= erwerbs- und etwaige Wertzuwachssteuern, alle Rosten, die zur Berstellung der Bebauungsreife des Grundstücks erforderlich sind, insbesondere auch die Kosten für eine Bermessung oder Parzellierung des Grundbesites. Soweit es sich um Bauherren handelt, die gewerbsmäßig Neubauten errichten, ist die rechtzeitige Beschaffung preiswerten und günftig gelegenen Baulandes von Bedeutung. Grundfählich sollten aber gerade diese Unternehmungen sich davon fernhalten, eine weitgehende Bodenborratswirtschaft zu betreiben, da ihnen in der Regel die Inbeftierung erheblicher Eigenmittel in unbebauten Grundstücken nicht möglich ift. Führen irgendwelche Umstände zu einer Berzögerung der Bebauung, so lassen sich die Ausfälle in der Grundstücksnutzung nicht wieder einholen. Die letten Sahre, in denen es äußerst schwierig war,

⁸ Den nachstehenden Untersuchungen ist u. a. das Formular eines Boranschlages zur Wirtschaftsberechnung zugrunde gelegt worden, das nach den Grundsäßen des Hauptverbandes deutscher Baugenossenschaften aufgestellt ist. (Carl Hehmanns Berlag Berlin, Formular Nr. 494. 29. I. 358a.)

die notwendigen Finanzierungsmittel für die geplante Neubautätigkeit zu beschaffen, haben zahlreichen Unternehmungen gerade aus überreichelichem 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 pribatkapitalistischer Wirtschaft vorzugsweise als eine Aufgabe der Kommunaleverwaltungen. Würde die öffentliche Hand bei der Veräußerung von Bauland eigene Erwerbsinteressen zurücktellen, so wäre die Vorsorge an Baugrundstücken für die Bauunternehmungen überslüssig. Manche Schwierigkeiten und Verluste ließen sich auf diese Weise bermeiden.

Soweit es sich nicht bereits um baureifes Gelände handelt, sind den Grund= und Bodenkosten auch die sogenannten Anliegerkosten hinzu= zurechnen. Hierunter fallen der Geldwert des ohne Entschädigung abzutretenden Stragenlandes, die Stragenbaukosten und die Aufwendungen für die Kanalisation, die Wasser-, Elektrizitäts- und Gasanschlüsse. Die Aufbringung der Anliegerleiftungen bereitet gegenüber der Borkriegszeit erheblich größere Schwierigkeiten. Infolge der regen Bautätigkeit ift baureifes Gelande in den Gegenden, die für die Errichtung von Wohnungen vorzugsweise in Frage kommen, nur ausnahmsweise borhanden. Es muffen daher die Anliegerkoften entsprechend der Sandhabung in zahlreichen Kommunen während der Bauzeit in bar ent= richtet werden. Die Einziehung dieser Beträge ist allerdings für die Kommunalverwaltungen einfach, da sie häufig eine Verrechnung mit den zur Finanzierung zugesagten Hauszinssteuermitteln bornehmen. 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 Kom= munen zum Zwecke ratenweiser Abdeckung gestundet, so ergeben sich in der Praxis bei der Beleihung der Grundstücke fast regelmäßig Anstände. Da gestundete Beiträge, auch wenn sie noch besonders als Sicherungs= hppotheken nachrangig eingetragen sind, entsprechend den gesetlichen Bestimmungen innerhalb einer zweijährigen Frist bevorrechtigt in der Zwangsbersteigerung geltend gemacht werden können, mussen die Hypothekengläubiger auf einer Regelung bestehen, die ihre Rangstellung nicht beeinträchtigt. Die Stundung der Anliegerkoften seitens der Rommunen führt daher öfters nicht zu dem gewünschten Erfolg. Die Er= leichterung der Baufinanzierung, die mit der Stundung beabsichtigt ift,

läßt sich nur dann erreichen, wenn die Kommunen zugunsten der erst= stelligen Hypothekengläubiger auf das Vorrecht der Anliegerleistungen in der Zwangsbersteigerung verzichten. Sin derartiger Verzicht er= scheint schon deshalb gerechtfertigt, weil die Kosten des Straßenausbaus eine Last darstellen, die mit dem Recht am Grund und Boden zu= sammenhängt, während die Beleihung des Grundstücks aus Anlag und zum Zwecke der Bebauung erfolgt. Nach allgemeiner übung erhalten aber die Geldmittel, die der Bauausführung dienen, den Vorrang bor dem Bodenwert, unabhängig davon, ob diefer sich in der Form eines ge= stundeten Kaufpreises oder als investiertes Eigenkapital darstellt. Wenn fich die Kommunen ganz allgemein zu einer solchen Handhabung ent= schließen und außerdem die Höhe der Anliegerbeiträge auf ein erträg= liches Maß beschränken würden, ließen sich zahlreiche Schwierigkeiten in der Baufinanzierung beheben. Für die Bauherren bedeutet eine Stundung der Anliegerkosten tropdem keine endgültige Befreiung. Auch gestundete Beträge müssen als echte Gestehungskosten behandelt werden. Ihre Dedung kann möglicherweise durch Freiwerden eines entsprechenden Teils des Eigenkapitals erleichtert werden. Es ist aber unrichtig, ihre Zahlung aus den laufenden Erträgnissen des Grundstücks borzusehen.

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

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

und Baupolizeigebühren. Die an sich schon hohen Nebenspesen haben vielsach zu Versuchen Anlaß gegeben, gerade an diesen Austwendungen zu sparen. Nur in den seltensten Fällen ergeben aber Einsparungen an den Kosten für sachmännische Veratung und Bauleitung tatsächliche Ersparnisse. Die sorgfältigste Bauaussührung hat sich sast immer als die auf die Dauer rentabelste erwiesen. Gerade bei der Erstellung von kleineren Wohnungen ist die sachgemäße Raumausnuhung und sesstaltung, die nur auf Grund langjähriger Ersahrung und eingehender Prüssung aller Verhältnisse erreicht werden kann, von ausschlaggebendem Wert. Schwierigkeiten, die sich bei der späteren Veleihung der Grundstücke ergeben, sind oft auf eine nicht genügende Bauaussicht und Planung zurückzuführen.

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

y) Unklarer liegen die Berhältnisse für die Berücksichtigung der Geldbeschaffungekoften. In den erften Sahren nach dem Rriege hatte sich die übung eingebürgert, diese Auswendungen den Gestehungs= kosten nicht hinzuzurechnen. Mit den sich verstärkenden Schwierigkeiten für die Kapitalbeschaffung erreichten diese Spesen aber in zahlreichen Fällen eine Söhe, die ihre Abdeckung aus anderen Quellen unmöglich machte. Derartige Geldbeschaffungskoften ergeben sich entweder aus einem Damnum oder einem Disagio bei der Aufnahme bon Sypotheken. Das Damnum stellt in der Regel die Abschlufprovision dar, die bon dem Beleihungsinstitut selbst oder bon etwa zur Geldbeschaf= fung eingeschalteten Vermittlern erhoben wird. Das Disagio ergibt sich zwangsläufig bei Beleihungen, die auf der Grundlage von Pfand= briefen abgeschlossen werden. Während sich das Damnum regelmäßig in engen Grenzen — selten über 3% des Darlehnsbetrages — bewegt, kann das Disagio gerade bei ungünstigen Kapitalmarktberhältnissen erheblich höhere Sätze erreichen. Eine genaue Vorausberechnung des Dis= agios ift nur ausnahmsweise möglich. Die Realkreditinstitute können den Abrechnungskurs erst festseizen, wenn das Beleihungsobjekt fertiggestellt ist und sämtliche Unterlagen vorgelegt sind. Erst dann ist die Hypothek zur Verwendung als Deckungsunterlage für Pfandbriese geeignet, so daß diese Wertpapiere verkauft werden können. Der dann maßgebende Börsenkurs der Pfandbriese ist die Grundlage für den Abrechnungskurs des Darlehns. Es empsiehlt sich daher, bei schwansender 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 bergangenen Jahre haben sich oft genug aus einer unzureichenden Berücksichtigung dieser Geldbeschaffungskosten Fehlbeträge bei der Finanzierung der Bauborhaben ergeben.

b) Die Aufbringung der Finanzierungsmittel.

Die gesamten Gestehungskosten müssen durch die versügbaren oder zu beschaffenden Finanzierungsmittel in vollem Umfange gedeckt sein. Es soll auch an dieser Stelle nochmals hervorgehoben werden, daß eine ausreichende Finanzierung vor Beginn des Bauvorhabens gesichert sein muß, da sich anderenfalls sehr leicht Verluste einstellen können. Selbst die Zusicherung kurzscriftiger Zwischenkredite für die Dauer der Bauzeit ist keinesfalls genügend. Sind die langfristigen Darlehen zur Abslösung der Zwischenkredite nicht rechtzeitig beschafft, so belasten die höheren Baugeldzinsen die Rentabilität des Bauvorhabens, ganz absgesehen davon, daß die drohende Fälligkeit der kurzscriftigen 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 sehlenden Beträge durch Leihgelder gedeckt werden. über die Art der Beleihung in der Form erststelliger und nachrangiger Hhpotheken wird unten eingehend Stellung zu nehmen sein. Auf eine Besonderheit sei aber schon hier hinsgewiesen. Die schwierigen Kapitalbeschaffungsverhältnisse in der Nachstriegszeit haben vielsach dazu geführt, einen Teil des Bauauswandes

⁹ Siehe S. 178 ff.

durch sogenannte Mieterdarlehen zu decken. Soweit es sich hierbei um einmalige, sogenannte berlorene Buschüffe der Mieter handelt, er= geben sich völlig ungesunde Berhältnisse, die sich aber aus der unzureichenden Verfassung des Wohnungs= und Kapitalmarktes erklären. Derartige Buschüsse stellen Sonderbelaftungen der Mieterschichten dar, die weit über das bertretbare Maß hinausgehen. Es ist dringend zu fordern, daß dieses übergangsverfahren sobald wie möglich verlassen wird. Auch folche Mieterzuschüffe, die nur in der Form von Miet= borauszahlungen erhoben werden, find auf die Dauer nicht ber= tretbar. Sie erleichtern allerdings dem Bauherrn die Aufbringung des erforderlichen Rapitals, belasten aber mährend der ersten Jahre nach Fertigstellung die Rentabilität oder führen zu ungerechtfertigter Steigerung der Mietlasten. Für die Mieter bedeuten sie verlorene Aufwendungen, wenn das Grundstück im Zwangswege den Eigentümer wechselt und nicht bertragsmäßig die Aufrechnung der Zuschüsse mit den Mietraten auch weiterhin sichergestellt ist. Es steht zu hoffen, daß diese Notmaßnahmen sich bald als überflüssig erweisen. Mieterdar= lehen 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 vielsach unzureichend. Sie täuschen oft ein zu günstiges Vild 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 Beisspiel Berwaltungskostenbeiträge, nicht dagegen die Tilgung, da sie nicht eine Entschädigung für die Nutung des Leihkapitals, sondern eine Rückzahlung des Darlehns darstellt. Wird das Wohngebäude auf einem

Erbbaurecht errichtet, so sind die Erbbauzinsen hinzuzurechnen. Es wird vielsach übersehen, auch für das Eigenkapital, selbst wenn es nur in dem eingebrachten Bodenwert besteht, eine angemessene Berzinsung vorzunehmen. Die Zinshöhe für die eigenen Mittel wird den besonderen Berhältnissen im Einzelsall anzupassen sein, dürste aber in der Regel einen Sat von 5—6% bei der augenblicklichen Lage nicht überschreiten.

Einer eingehenden Berechnung bedürfen die Betriebskoften. Es handelt sich hierbei um die Realsteuern, Versicherungsbeiträge, Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, Kanalisationsgebühren, Wassersgeld, Schornsteinreinigung, Hausberwaltung, Hausreinigung und Kosten der Reinigungsgeräte, Beleuchtung des Treppenhauses, Gartenspflege und ähnliches.

Bestrittener ist die Rückstellung für laufende Instandhaltungs= kosten. Wenn auch in den ersten Jahren nach der Fertigstellung diese Rosten sich in engeren Grenzen bewegen werden, so müssen doch von Ansang an entsprechende Rücklagen gemacht werden, damit ausreichende Mittel für spätere Reparaturen vorhanden sind. Es unterliegt keinem Zweisel, daß die Instandsehungskosten, die zur Erhaltung des ord-nungsmäßigen Gebäudezustandes verwendet werden, aus den laufenden Erträgnissen gedeckt werden müssen. Ze nach der Art des Grundstücks werden hierfür etwa ½—¾ % der ursprünglichen Bausumme einzusehen sein. Bei Einsamilienhäusern und kleineren Gebäuden wird der geringere Ansah genügen, während die erhebliche Abnuhung 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 urssprünglichen Baukosten gelten. In dieser Summe sind die Tilgungsbeiträge, die für aufgenommene Amortisationsdarlehen vertraglich zu entrichten sind, enthalten. Die Tilgung ist daher bei dem obenserwähnten Zinsendienst nicht berücksichtigt worden. Soweit im Ginzelsfall besondere Anlagen kostspieliger Art, wie zum Beispiel zentrale Heizungssund Waschanlagen, vorhanden sind, wird sich eine höhere Abschreibung notwendig machen. Die starke Erhöhung der Mietlasten, die sich aus den überhöhten Baus und Kapitalkosten zurzeit ergibt, hat vielsach zu dem Bestreben geführt, die Abschreibungsquote mögslichst gering zu bemessen. Ein derartiges Versahren kann nur in Aussnahmefällen gebilligt werden. Eine ordungsmäßige Grundstücksbewirtsschaftung muß darauf abgestellt sein, daß die Abschreibung sich inners

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

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

β) Die laufenden Ginnahmen.

Die Summe der Einnahmen, die sich aus den aufkommenden Mieten zusammenseten, muß fortlaufend dem Ausgabeetat entsprechen. Es wird in der Regel bei Mehrfamilienhäusern möglich sein, die Miethöhe auf die genutte Wohnfläche umzurechnen. Je nach den Verhältniffen kann es angemessen sein, in den verschiedenen Geschossen eine unterschied= liche Bewertung vorzunehmen. Zu Vergleichszwecken ist ce nüplich, die ortsüblichen Mieten für gleichwertige andere Wohnungen, auch für Altwohnraum, den Mietpreisen für den Quadratmeter nutbarer Wohnfläche gegenüberzustellen. Reicht das Mietaufkommen zur Deckung der laufenden Ausgaben nicht aus, so ist von vornherein die Aufbringung der Fehlbeträge zu fichern. Sierzu können Miet- oder Binszuschüffe, die zurzeit von öffentlichen Stellen gewährt werden, oder Ersparnisse aus anderem Wohngrundbesit herangezogen werden. Baubereini= gungen, die über einen größeren Bestand an Altwohnungen berfügen, sind auf diese Beise in der Lage, eine einheitliche Belastung ihrer Mieter herbeizuführen und die überhöhten Jestmieten für Neubauten zu verbilligen.

In diesem Zusammenhang ift noch eine in den letzten Jahren öfters aufgetretene Erscheinung zu erwähnen. Unzureichende Rentabilitäts-berechnungen haben mehrsach 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 Finanzie-rungsmitteln für im Bau begriffene Wohnungen zu entnehmen, weil die Reubautätigkeit 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. Sine rückwirkende Erhöhung der Mieten scheitert fast immer an dem Unbermögen der Mieter. Nückslagen, aus denen die Verluste entnommen werden könnten, sind in solchen Fällen nur selten borhanden. Schon dieser Hinweis genügt, um die Bedeutung einer richtigen Ertragsberechnung zu belegen.

2. Die Berteuerung der Baukoften.

Für die Rentabilität des Bauobjektes ist das Rostenproblem von ausschlaggebender Bedeutung. Im Rahmen der Gesamtherstellungs-kosten eines Gebäudes sind die reinen Baukosten der wichtigste Faktor. Ihre höhe beeinflußt den tatsächlichen Sachwert und gibt daher auch die wesentlichste Grundlage für die Beurteilung der Rentabilität, sowiet 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 Rapitalkoften. Die tarifmäßigen Stundenlöhne im Baugewerbe 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 borübergehend unterbrochen worden. Gine ahnliche Entwicklung haben die Bauftoffpreise genommen. Der Index für Baustoffe im Jahresdurchschnitt ist von 1913 (100,0) auf 159,0 im Sahre 1929 geftiegen. Dementsprechend erfuhr der Inder 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 Bauftoff= und Baukostenpreise ihren früheren sprung= haft ansteigenden Verlauf berloren. Die Steigerungen in den letzten drei Sahren sind berhältnismäßig gering.

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

Einfluß der Materialpreissteigerungen und der Lohnerhöhungen auf die Baukostenhöhe borhanden wären. Die erheblichen Schwierigkeiten, die derartigen Feststellungen entgegenstehen, und die Unmöglichkeit, von Einzelfällen auf die Gesamttendenz Schlusse zu ziehen, haben bisher Untersuchungen, die auch für die Braxis verwendbar wären, verhindert. Es würde im Rahmen dieser Abhandlung zu weit führen, die einzelnen Romponenten der Preissteigerung kritisch zu beleuchten, da dies nur im Zusammenhang mit einer Bürdigung der Preis= und Rostengestal= tung der gesamten Volkswirtschaft möglich wäre. Es erscheint aber von Interesse, den augenblicklichen Stand der Wohnungsbau= preise zahlenmäßig zusammenzustellen. Die Feststellungen gehen auf Erfahrungsfäte zurud, wie sie sich in neuerer Beit bei der Beleihungspraxis der Preußischen Landespfandbriefanstalt ergeben haben. Die Angaben beschränken sich der Einfachheit halber nur auf Durchschnittssätze. Sie zeigen aber mit Deutlichkeit die zahlreichen Ber= schiebungen in regionaler Beziehung. Zugrunde gelegt sind Bauten mit einfacher Ausführung, zu deren Finanzierung öffentliche Mittel verwendet worden sind. Die Schwankungsgrenzen ergeben sich aus der berichiedenen Ausstattung und Geschofhöhe im Einzelfall.

Ms Durchschnittssätze für die Baukosten je Rubikmeter um= bauten Raumes ergeben sich:

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

	Landgemeinden und kleinen Städten	mittleren Städten	Großstädten
Groß-Berlin. Brandenburg Pommern Schleswig-Holftein Hannober Sachfen Rheinland Bestfalen Heinen Grenzmark Oberschlessen Riederchlessen	24—28 22—26 24—28 20—24 22—26 21—25 22—26 21—25 18—22 20—24 20—24 20—24	28-32 24-28 28-32 24-32 26-30 25-29 26-30 24-28 22-28 24-28 24-28 24-28 26-30	34—38 ———————————————————————————————————

Die Prüfung der Gründe für diese teilweise außergewöhnlich großen Unterschiede ist sehr erschwert. Selbstverständlich spielen die ört= lichen Verhältnisse für den Materialtransport und die Bauftoffpreise. 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 beeinfluft ift, weist Berschiedenheiten auf, die bielfach 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 Oftdeutschland. Auch die berschiedenen Heizungsmethoden, die Einrichtung der Bade- und Abortgelegenheit sowie die Ausgestaltung der Nebenräume beein= flussen den Kostenfaktor. Dabei darf, besonders bei einem Vergleich mit der Borkriegszeit, nicht übersehen werden, daß die Ausstattung der Wohnungen, in erster Linie auch der Kleinwohnungen, eine Berbesse= rung erfahren hat. Man wird sich im wesentlichen damit bescheiden muffen, diese Tatfachen festzustellen, da die Steigerung der Bohn= bedürfnisse bereits Beränderungen der Wohnsitten zur Folge gehabt hat, die kaum eine Rückbildung erfahren dürften. Es handelt sich hier= bei bielfach um mühfam errungene Erfolge ber Bohnungereform, die einem äußerst bedenklichen Wohnzustand ein Ende bereitet haben. Die Einwendung mag nahe liegen, daß die jetige Beit nicht geeignet fei, Berbesserungen in der Wohnungsgestaltung und ausstattung einzu= führen, weil der vorhandene Wohnungsfehlbedarf überhaupt erst gedeckt werden und weil die Steigerung der Herstellungskosten eine Beschränkung auf das Notwendigste zur Pflicht machen sollte. Gine der= artige Ginstellung dürfte aber an zu kleinen Magstäben orientiert sein. Die hygienischen Erkenntnisse und Erfahrungen und die dringende Für= sorge für die Bolksgesundheit machen es zur Pflicht, die Erfolge der Wohnungsreform nicht aus Gründen aufzugeben, die letten Endes doch nur zeitbedingt sind, und die mit Sicherheit noch während der Standdauer der jest errichteten Neubauten entkräftet fein werden. Immerhin ift es beachtlich, daß ein Teil der Baukoftenunterschiede bei Bauten auf dem flachen Lande und in größeren Städten sich auch aus den berschiedenartigen Wohnbedürfnissen erklärt. Sierbei ist natur= gemäß die besondere Bauweise maggebend, die sich in Großstädten zwangsläufig nach anderen Grundsäten 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 verkennen, daß der außergewöhnzlich 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 Birtschaftslage die Vereitstellung großer öffentlicher Mittel eine Bautätigkeit ermöglicht hat, die sich in ziemlich weitgehendem Maße von den Konjunktursschwankungen loslösen konnte, sind die Kostensteigerungen vielsach noch über das normale Maß hinausgetrieben worden 10. Sine ähnliche preisfteigernde Wirkung übt auch die Ausstellung bestimmter Bauprogramme aus. Die zukünstige Wohnungspolitik wird auf diese Verhältnisse weitgehend Rücksicht nehmen müssen.

Diese Entwicklung der Baukostensteigerungen macht es berständlich, daß den Bemühungen auf Senkung der Kosten durch Rationalisie= rung und zweckmäßigere Baugestaltung stärkere Aufmerksamkeit gewidmet worden ift. Die Bauwirtschaft hat sich länger als andere Birtschaftszweige einer durchgreifenden Bereinfachung ihres Berfahrens un= zugänglich erwiesen. Schon diese Tatsache gibt zu Bedenken Anlaß, ob es wirklich möglich sein wird, grundlegende Underungen im Bauen einzuführen, die tatfächlich zu einer Kostenverbilligung führen. Un= bestreitbar lassen sich auf Großbaustellen durch zweckentsprechende Verwendung von Maschinen und durch weitgehende Normung und Typisierung Ersparnisse erzielen. Gine übertragung dieser Methoden auf kleinere und mittlere Bauborhaben hat sich bisher nicht als durch= führbar 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 bon individuellen Ginfluffen und Bunschen der Bewohner abhängig bleiben. Zum mindesten dürfte es bei den augenblicklichen Verhältnissen noch geraume Zeit dauern, bis sich die Wohnbedürfnisse und Wohnsitten in einer Beise einander angleichen lassen, die für eine kostensparende Rationalisierung erforderlich ist.

Auch die Versuche, die jetigen schwierigen Verhältnisse am Wohnungsmarkt dadurch schweller zu überwinden, daß die alte und bewährte

¹⁰ Bgl. die Ausführungen bei Pribram, Bd. 177 I S. 251.

Dauerbauweise durch Ersatbauweisen abgelöst wird, haben bislang eine Berbreitung nicht erfahren. Bor kurzem ist mehrfach darauf hingewiesen worden11, daß die derzeitige Bau= und Rapitalkostenüber= teuerung dazu zwinge, einfache Bauten mit einer Standbauer bon etwa 20 Jahren an Stelle der jest üblichen Dauerbauten zu errichten. Wenn es schon zweifelhaft ist, ob derartige Ersatbauten wirklich wesentlich billiger erstellt werden können als die jest üblichen Wohnungsbauten, fo fprechen auch andere Grunde gegen eine ftarkere Berbreitung dieses Shitems. 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 Ersatbauten erfolgt, die nur eine borübergehende Standdauer haben. Es soll unterstellt werden, daß sich die äußere Aufmachung der Ersatbauten borerst den bestehenden Wohnbedurfnissen angleichen läßt. Es kann aber nicht ausbleiben, daß die leichtere Bauart icon in kurzer Zeit zu Beanstandungen führt, die sich gerade in der genannten Richtung auswirken. Die Folgen sind: wesent= lich stärkere Abnutungen ber Gebäude, Busammendrängen bestimmter Bebolkerungselemente, die nur notgedrungen berartige Wohnungen beziehen, und die Gefahr, daß diese Wohnungen alsbald leerstehen werden, wenn sich nur irgendwie die Möglichkeit zum Bezuge anderer Wohnungen ergibt. Es darf dabei nicht übersehen werden, daß die Hauptmasse der bestehenden Wohnungen anderer Art ist als die Ersat= bauten, und daß sich schon hieraus der Wunsch in den betreffenden Mieterkreisen geltend machen wird, ihre Wohnungen gegen bessere zu tauschen. Unberkennbar ist auch, daß die Ausnutzung des Grund und Bodens nicht in der gleichen Beise wie bei Dauerbauten erfolgen kann und daß sich hieraus Ersparnisse gegenüber der längeren Rutungsdauer des Grundstücks bei üblicher Bauweise nicht ergeben können. Es er= scheint auch zweifelhaft, ob es gelingen wird, die Realfreditinstitute zur Beleihung derartiger Ersakbauten zu bewegen, da die Wertsiche= rung für das Leihkapital gerade in der Dauerhaftigkeit des Gebäudes

¹¹ Dr. Lewinsohn, "Bauen für die Ewigkeit?" in der Bossischen Zeitung bom 2. März 1930. Nr. 104; Bürgermeister Büchner-Mannheim, "Wende im Wohnungsbau", Zeitschrift "Der Städtetag" Heft 2/1930.

gegeben ist. Dagegen werden Ersatbauweisen zur borübergehenden überbrückung ganz besonderer Notstände ausnahmsweise geeignet sein, wenn ihre Herstellung aus den örtlichen Verhältnissen heraus und durch Bereitstellung hoher öffentlicher Mittel wirklich maßgebend berbilligt werden kann.

Nicht zum wenigsten ist auch der Streit, ob Groß= oder Klein= haus, Soch= oder Flachbauweise gefördert werden sollten, von der Baukostenhöhe beeinflußt. Wirklich brauchbare, den praktischen Verhältnissen entsprechende Untersuchungen fehlen hier12. Die praktische Erfahrung erweist in der Mehrzahl der Fälle, daß Sochhäuser 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 Söhe der Rosten heute einer der wichtigsten Faktoren ist, so dürfte sie doch nicht allein ausschlaggebend für die Aus= wahl 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, fo daß die Fortentwicklung dieser Bauart für die zukunftige Bebauung der Wohnbiertel in Großstädten möglichst weit= gehend gefordert werden follte. Die Grunde, die teilweise für die Gin= führung der Ersatbauweise angeführt worden sind, und zwar der Sin= weis, daß nach Abwohnen der Bauten an Wiederaufbaukosten wesent-

¹² Eine ziemlich eingehende, auch zahlenmäßig belegte Prüfung hat Regierungs= und Baurat Lübbert in den Rheinischen Blättern für Wohsnungswesen 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 Wohnungsresorm (Reihenhäuser als Ein-, Zwei- oder Biersamilienhäuser) sei die beste und wirtschaftlichte Austeilungsweise zum Zwecke der Errichtung gesunder Bolkswohnungen. Zu einem etwas anderen Ergebnis kommt der Präsident des Reichsstädtebundes Dr. Haekel in einer neueren Zusammenstellung aus Grund vorläusiger Feststellungen der Neichssorschungsgesellschaft. Hiernach ist in allen Gebieten und allen Gemeindegrößenklassen das dreigeschossige Haus dilliger als das zweigeschossige und mit einer Ausnahme (Süddeutschad) auch billiger als das viergeschossige Haus. Die Kosten je Kubikmeter umbauten Raumes würden mit fallender Gemeindegröße geringer, was vor allem auf die Lohnhöhe zurückgesührt wird.

lich gespart werden könnte, gelten in vermehrter Beise 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 Hochhausbiertel. Tropdem 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 ift. Die Entscheidung im Einzelfall wird nur nach genauer Prüfung sämtlicher Vorbedingungen und nach eingehender Kalkulation getroffen werden können, ohne daß dabei die allgemein als richtig anerkannten Grundfäte allein ausschlaggebend sein dürfen. Ein bedeutender Vorteil gegenüber der Borkriegszeit 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 Berteuerung der Rapitalkoften.

Die grundlegende Beränderung der Lage auf dem deutschen Rapitalmarkt hat zwei wichtige Auswirkungen zur Folge gehabt. Einmal die Berknappung der verfügbaren Mittel überhaupt, zum anderen eine wesentliche Berteuerung des Kredits. Daß sich diese beiden Erscheinungen in gewissem Sinne gegenseitig bedingen, bedarf keiner besonderen Erläuterung. Hier interessiert der Einfluß der Kapitalskoftenberteuerung auf die Kentabilität.

Pribram hat in Band 177/I, S. 244, ein thpisches Beispiel erwähnt. Bor dem Kriege stellten sich die Baukosten für eine normale Klein-wohnung auf 6000 Mark, heute bei einem Baukostenindez von etwa 175 auf 10500 ℝN. Bei einer vor dem Kriege üblichen Berzinsung von 5% erforderte der Zinsendienst für den Bauauswand 300 Mark, heute bei einem Durchschnittszinssat von 10% 1050 ℝN. Das würde also eine Erhöhung der laufenden Lasten auf mehr als das Dreifache bebeuten.

Die bor dem Ariege in wirtschaftlichen Depressionsperioden mit ziemlicher Regelmäßigkeit einsetzende 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 verslüssigte sich trotzem 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 Zinsfätze für erststellige Wohnungsbauhppotheken haben sich daher fast ununterbrochen auf einer ansehnlichen Söhe gehalten. Nach den Feststellungen des Instituts für Konjunkturforschung lagen die Mettokosten für derartige Sppotheken 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% 13. Bei diesen Angaben kann es sich jedoch nur um Durchschnittsberechnungen handeln. Nicht berücksichtigt sind die Abweichungen, die sich aus der unterschiedlichen Kapitalbeschaffung durch die berschiedenen Beleihungsinstitute ergeben. Naturgemäß können sich die Zinsforderungen derjenigen Institute, die Shpotheken aus eigenen Mitteln (foziale und private Versicherungs= träger) oder aus Depositen (Sparkassen) gewähren, ber jeweiligen Lage leichter anpassen. Dagegen sind die Pfandbriefanstalten und Hypothekenbanken in der Bemessung des Zinssatzes 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 günftig wird. Die außerordentlich starken Rapitalansprüche berhinderten eine schnelle Anpassung des Kursniveaus der festverzinslichen Wertpapiere an das gesunkene Zinsniveau, so daß sich eine durchgreifende Berbilli= gung des Realkredits nur fehr zögernd bollzog. Gerade die ersten Monate des Sahres 1930 haben mit Deutlichkeit gezeigt, daß bei der ungunftigen Verfassung des deutschen Rapitalmarktes eine Verflüffi=

¹³ Bgl. die Beröffentlichungen in den Bierteljahrsheften des Instituts für Konjunktursorschung.

gung an kurzfristigen Gelbern 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 effektibe Binsbelaftung gu ber= schaffen. Zu der Nominalberzinsung (in den letten beiden Jahren etwa 81/4 bis 83/4 %) ist der Zinsberlust aus dem Disagio der Hypothek hin= zuzurechnen. Vielfach treten noch Nebenspesen hinzu, die eine genaue Berechnung erschweren. Außer Bearbeitungs= und Schätzungsgebühren, die bon den Beleihungsinstituten teilweise gefordert werden, sind ab und zu besondere Auswendungen für die Rapitalbeschaffung erforderlich. Die Anappheit der vorhandenen Mittel hat zu einer weitgehenden Ginschaltung von Rreditvermittlern geführt. Biele Bauherren pflegen sich solcher Stellen zu bedienen, weil fie felbst zur Beurteilung der dauernd beränderten Verhältnisse nicht in der Lage sind. Tropdem stellt diese Zwischenschaltung von Mittelspersonen eine unwirtschaftliche Belaftung des Realkredits dar. Es follte von allen Beteiligten angestrebt werden, dieses Verfahren sobald wie möglich zu ändern, da es zu einer übersetzung des Maklergewerbes und zu einer nicht unerheb= lichen Verteuerung des Spothekarkredits geführt hat.

Die Folge berartiger 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 ausgebracht 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 Geldbeschaffungsstosten wird in der Regel nichts einzuwenden sein. Ist das Disagio aber durch Zuschußleistungen ungerechtsertigt erhöht worden, so ergeben sich übersinanzierungen, die auch zu überbelastungen der Grundstücke führen können. Bei der schon außerordentlich hohen Zinslast wird die Rentabilität des Objektes durch weitere Erhöhung der teueren ersten Hypothek noch ungünstiger. Es erscheint daher dringend ersorderslich, derartige übersinanzierungen zu unterbinden. Die Realkredits

institute haben es in der Hand, durch genaue Prüfung und durch Berzicht auf besondere Nebenspesen diesen ungesunden Verhältnissen entzgegenzuwirken.

Bereits bei den Untersuchungen über die Ertragsrechnung murde darauf hingewiesen, daß eine angemessene Abschreibung des Gebäude= wertes aus den laufenden Erträgnissen des Grundstücks erfolgen muß14. Diefer Grundsat darf trot der stärkeren Belaftung, die sich hieraus ergibt, nicht unbeachtet bleiben. Es ist zu begrüßen, daß sich auch in der Wohnungsbaufinanzierung die Tilgungshhpothek mehr und mehr eingebürgert hat. Der Zwang zur Abschreibung bes Leihkapitals läßt sich bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung kaum entbehren. Der all= gemeinen Ginführung dieses Verfahrens stehen aber gewisse Sindernisse 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 Rapitalkosten nicht noch gesteigert werden follte. Spätere Zeiten mit gunftigerem Zinsnibeau würden eine höhere Tilgung und damit die Nachholung des jest Verfäumten ermöglichen. Derartige Auffassungen finden sich besonders häufig bei gemeinnütigen Baugenossenschaften, zu deren Aufgabe auch die Fürsorge für ihre Mietergenossen gehört. Andererseits ist bei solchen Bauherren, die mit einer Beräußerung des Gebäudes rechnen, das Interesse an einer Berminderung der Spotheken gering. Je höher die Belastung, desto geringer stellt sich der im Berkaufsfalle bar zu zahlende Teil des Kaufpreises. Etwaige Kaufberhandlungen werden hierdurch wesentlich erleichtert. Aber auch von den Realkreditinstituten wird die kündbare Sypothek vielfach bevorzugt. Für die Banken ergibt sich bei Tilgungsbarlehen ein Berzicht auf Erneuerungsprobisionen, die nach Ablauf der Unkundbarkeitsfrist bei Fälligkeitshppotheken zu entrichten sind. Verhindert die Lage des Rapitalmarktes einen regel= mäßigen Pfandbriefabsat oder stellen sich sogar Rückflüsse ein, so kann die Verlängerung der Hypothek abgelehnt und dadurch das Gleich= gewicht zwischen Darlehnsbestand und Pfandbriefumlauf leichter wieder hergestellt werden. Bei steigendem Binsfuß lassen sich die Darlehns= bedingungen im Falle einer Brolongation leichter anpassen. Gerade diese überlegungen beweisen mit Deutlichkeit die Borteile der Tilgungs=

¹⁴ Bgl. die Ausführungen auf S. 59f.

hhpothek für die Darlehnsnehmer. Sie sind der weiteren Sorge für eine zukünftige Kapitalbeschaffung enthoben. Die Abschreibung der Grundstücksbelastung erfolgt zwangsläufig und berhindert bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des Grundstücks zukünftige Schwierigskeiten. Tritt im Laufe der Tilgungsdauer eine grundlegende Anderung des Zinsniveaus ein, so werden auch diese Darlehen von den Realskreditinstituten 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 Einssührung 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 Berdoppelung der Binsfäte eine außerordentliche Steigerung der laufenden Grundstückslasten eingetreten ist. Dabei ist zu berücksichtigen, daß bei geringerer Rapitalverzinsung die Baukosten sinken mußten, da ihre Steigerung zu einem Teil auf der Kreditverteuerung beruht. Um diese Lastenerhö= hung mit der Tragbarkeitsgrenze für die Mietforderungen in Einklang zu bringen, bleibt daher bis auf weiteres nichts anderes übrig, als eine Berbilligung durch öffentliche Zuschüsse vorzunehmen. Unabhängig hiervon müssen alle Versuche, die auf eine Senkung der Rapital= kosten hinzielen, stärkste Förderung erfahren. Es würde im Rahmen dieser Betrachtungen zu weit führen, alle die Magnahmen zu erörtern, die wirtschaftlich gesehen zur Erreichung dieses Zieles notwendig er= scheinen. Kurz zusammengefaßt ergeben sich folgende Forderungen: Hebung des Vertrauens durch innen- und außenpolitische Beruhigung mit der Folge angemessener und zweckentsprechender Kapitaleinsuhr aus dem Auslande, Senkung der Steuerlasten als Vorbedingung einer reichlicheren Kapitalbildung, und zwar insbesondere Beseitigung der Kapitalertragsteuer, Senkung und Auseinanderziehung der Einkommen= steuertarife, Herabsehung der Kapitalberkehrssteuern zur Erleichterung des Kapitalverkehrs, Wiederherstellung des Bankgeheimnisses zur Ver= hinderung der Kapitalflucht nach dem Auslande. Auf dem Markt der festberzinglichen Wertpapiere ist eine bessere Kurspflege und eine Anpassung 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 Beruhigung wesentlich beitragen.

Für die Bautätigkeit ist eine günstigere Gestaltung der Rapitalkosten von größter Wichtigkeit. Die verstärkte Belastung durch das ershöhte Zinsniveau wirkt sich unmittelbar in einer Steigerung der Mieten aus. Es ist eines der schwierigsten Probleme des Wohnungsneubaues 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 Geftaltung der Mietbelaftung.

Die Sohe der Mietbelastung im Ginzelfall ift eindeutig bestimmt durch die erforderlichen Beträge zur Dedung 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 bölliger Fertigstellung des Neubaues zur Gewähr= leistung einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung angestellt werden. Die Ungewißheiten, die mit der öffentlichen Zuschußwirtschaft verbunden sind, haben in Abweichung bon dem bor dem Rriege üblichen Berfahren die Stabilität der Mietenbestimmung aufgehoben. In den Berträgen über Bewilligung von Hauszinssteuerhypotheken sind fast immer zwei Bestimmungen enthalten: Der Borbehalt auf spätere Underung der Darlehnsbedingungen für die öffentlichen Mittel oder eine abweichende Festsetzung der Zinszuschüffe 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 ermög= lichen einmal die Umlegung etwaiger Ausgabenerhöhungen auf die Mieter, sie unterbinden andererseits bei Senkung der Lasten die Aufrechterhaltung des ursprünglichen Mietzinses. Durch die letterwähnte Regelung wird verhindert, daß sich bei einer Senkung der Rapitalkosten, die, theoretisch betrachtet, nicht immer zu einer Berbilligung der Her= stellungskoften für Neubauten führen muß, in der Sand des Eigentümers eine "absolute Grundrente" bildet¹⁵. 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. Anderenfalls dürfte es kaum gelingen, die Konsolidierung der Mietenberhältnisse auch durch einen Abbau der Neubaumieten zu unterstüßen.

Bei den zahlreichen Finanzierungssystemen ist es schwierig, die Mietenhöhen für Neubauten in allgemein gültiger Beise festzu= stellen. Um überhaupt Vergleichsmöglichkeiten zu erhalten, muß die Sahresmiete auf den Quadratmeter nugbarer Wohnfläche umgerechnet werden. Auch hierbei lassen sich die Bewertungsfaktoren, ins= besondere bei abweichender Ausstattung der Wohnungen, nicht aus= reichend gegeneinander abstimmen. Aus den berschiedensten Untersuchungen über die tatsächlich in Neubauten geforderten Mieten ist zu entnehmen, daß seit 1924 eine fast ununterbrochene Steigerung der Mieten eingetreten ift. Im Ginklang mit der Senkung der Bau- und Rapitalkosten 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 Sohe der jeweils zur Verfügung gestellten öffentlichen Mittel. Es ist bekannt, daß die uner= wartete Verflüssigung des Rapitalmarkts Anfang 1927 zu einer Unde= rung des früher üblichen Zuteilungsverfahrens für die Hauszinssteuer= hypotheken führte. Die erststelligen Hypotheken wurden unter zusätz licher Bürgschaftshaftung der Kommunen erhöht, die öffentlichen Mittel dementsprechend verknappt und ein Ausgleich gegebenenfalls durch Zinszuschüsse herbeigeführt. So günstig die hierdurch mögliche Streckung der öffentlichen Mittel auf den Umfang der Bautätigkeit wirkte, die einzelnen Bauborhaben wurden zwangsläufig in ihrer Rentabilität un= günstiger gestellt, so daß Mieterhöhungen unausbleiblich waren.

Der augenblickliche Stand der Mietenhöhe in Neubauten,

¹⁵ Bgl. hierzu die Aussührungen bei Pribram S. 189: "Die absolute Grundrente" stellt den "überschuß des Ertrages über die Kosten" dar und "resultiert aus der Tendenz der Mietzinse, sich den erhöhten Gestehungs-kosten 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	nugbarer Wohnfläche
in Groß=Berlin		15-18 RM
in fonftigen Großstäd	ten	12—16 <i>RM</i>
in mittleren Proving	städten	10—14 <i>RM</i>
auf bem flachen Lant	oe	7—10 <i>RM</i>

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

Die Bedeutung der Mietenberbilligung durch die Bereitstellung billiger öffentlicher Mittel wird aus vorstehenden Angaben offensichtlich. Bei der augenblicklichen Bau- und Kapitalkostenberteuerung mußten sich sonst in großstädtischen Wohnhäusern Sahresmieten zwischen 22 bis 28 M je Quadratmeter Wohnfläche ergeben. Solche Säte finden sich bei ausschließlich privatwirtschaftlicher Finanzierung. Der= artige 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 Rreisen kaum ein Zweifel bestehen, daß bis auf weiteres ohne öffentliche Mittel eine tragbare Mietgestaltung un= möglich ift. Bei dem jetigen Shitem der Baufinanzierung ergeben sich schon häufig genug Bedenken, ob die trop der Verbilligung notwendigen Mietforderungen bon der minderbemittelten Bevölkerung getragen werden können. Das Broblem der Mietgestaltung spitt sich da= her zu der Frage zu, in welcher Weise zukünftig die öffentliche Unterstütung gewährt werden soll.

Das zur Zeit in Geltung befindliche Shftem der öffentlichen Zusatssinanzierung 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 Berzinsung zur Berfügung gestellt oder in der Form von Zinszuschüssen zur Besserung den Rentabilität gewährt. Welchem Bersahren der Borzug zu geben ist, läßt sich eindeutig kaum entscheiden. Solange der freie Kapitalmarkt nicht in der Lage ist, das ersorderliche Hhpothekenkapital aufzubringen, wird an der darlehnsweisen Hingabe langfristiger Mittel in Form von nachstelligen Hypotheken nichts gesändert werden können. Daß dieses Kapital nur aus Steuererträgen

entnommen werden kann, erscheint unzweifelhaft. Es läßt sich deshalb borläufig 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 Berminderung des Fehlbedarfs an Wohnungen wird bei der Vergebung der öffentlichen Mittel größter Bert darauf gelegt werden muffen, daß die Söhe der Hauszinssteuerhppotheken auch tatsächlich zur Deckung des fehlenden Kapitals ausreicht und die Kentabilität in angemessener Sohe fichert. Denn es kommt zur Zeit weniger darauf an, das Bauprogramm so umfangreich wie nur möglich zu gestalten; wichtiger ist bielmehr, daß für die errichteten Wohnungen Mieten erhoben werden, die tatsächlich aufgebracht werden können. Dies gilt in erster Linie für den großstädtischen Bedarf an Rleinwohnungen. Sierfür wäre Voraussetzung, daß die Hauszinssteuerhypothek im Einzelfall etwa 50% des Bauaufwandes deckt, soweit nicht durch ftarkere Investierung bon Eigenkapital bereits ein Ausgleich geschaffen ift. Auf die Dauer ist aber dieses Shitem nicht zur Konsolidierung der Bauwirtschaft ge= eignet. 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 werden16. 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, trot entsprechender Borbehalte, nicht allzu häufig geändert werden, weil der Lebenszuschnitt der minderbemittelten Bevölkerung durch den Miet= aufwand maggebend bestimmt wird. Auch die Beleihungsfähigkeit des Objekts wird von der Dauer der Zuschufleistungen beeinfluft. Sicher= lich wird es notwendig sein, eine Underung der Zuschußhöhe borzubehalten, um die notwendige Anpassung an veränderte Berhältnisse bornehmen und einen endgültigen Abbau mit der Zeit borbereiten zu können.

Eine gesicherte Rentabilität der neuerstellten Wohnungsbauten ift ein äußerst wichtiger Faktor für die Festsetung der Beleihungs=

¹⁶ In dieser Richtung scheint sich auch die amtliche Wohnungspolitik zu bewegen. Bgl. Volkswohlsahrtsminister Dr. Hirtsiefer, "Die Wohnungs-wirtschaft 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 Einsnahmen, ganz abgesehen davon, daß dieser Ausgleich überhaupt die Boraussehung für eine geordnete Wohnungswirtschaft darsstellt. Dabei ist es außerordentlich schwierig, diezenige Miete eindeutig zu ermitteln, die äußerstenfalls von den Bewohnern aufgebracht werden kann. An Borkriegsmaßstäben gemessen, gilt ein Höchstsat von ein Fünstel bis zu ein Viertel des Einkommens als Mietsauswand für vertretbar. Eine solche Schematisierung enthält naturgemäß erhebliche Fehlerquellen. Immerhin gewährt sie einen annähernden überblick, welche Miethöhe überhaupt als Dauerauswand eingesetzt werden darf.

Bei den übersteigerten Neubaumieten erweist sich eine derartige Berechnung als unzureichend. Die Sohe des Durchschnittseinkommens ist fast in allen Arbeitsberufen nach dem zwangsmäßig niedrig gehaltenen Mietansat für Altwohnungen orientiert. Für die Reubau= mieter, das heißt also für die Mehrzahl der neugegründeten Familien, liegt der Mietaufwand wesentlich über dem angegebenen Prozentsat. Dies bedeutet eine über das erträgliche Mag hinausgehende Belaftung der in Frage kommenden Haushaltungen, die doppelt schwer wiegt, weil sie junge Familien mit einem an sich schon gesteigerten Berbrauch trifft. Es unterliegt keinem Zweifel, daß vielfach die notwendigsten Anschaffungen unterbleiben muffen, um nur den monatlichen Mietbetrag verfügbar zu haben17. Demgegenüber sind die Besitzer einer Altwoh= nung wesentlich begünftigt. Sie gahlen einen Mietsat, der in den meisten Fällen in angemessenem Verhältnis zu ihrem Ginkommen steht. Auf die Dauer wird es sich nicht vermeiden lassen, diese Ungerechtigkeit durch eine Angleichung der beiden Mietkategorien (in Alt- und Neubauwohnungen) 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 Sausbesitzer, der Bauherren für neue Bohnungen und der Treuhänder für ihre Mietergenoffen bereinen. Bielfach

¹⁷ Die täglichen Beobachtungen lassen es ungewiß erscheinen, daß, wie Pribram Bd. 177 I S. 263 meint, die Reubaumieter die Anpassung ihres Einkommens an den erhöhten Mietauswand bereits vollzogen hätten.

haben die Genossenschaften dieses Prinzip des Ausgleichs bereits unabhängig bon der gesetlichen Regelung vollzogen. Bedauerlich ift aber, daß diese Frage nicht selbständig im Rahmen der Wohnungswirtschaft entschieden werden kann. Schon die Verwendung eines Teiles des Hauszinssteueraufkommens zu artfremden Zweden zeigt die enge Berbindung mit den staatspolitischen Erfordernissen. Gerade jest ist eine Regelung erfolgt, die zur Dedung des Fehlbetrages im preußischen Staatsetat für 1930 eine Erhöhung der Grundbermögenssteuer borsieht, die praktisch eine Steigerung der Altmieten um etwa 4% be= deutet. Für den Wohnungsbau ist dadurch nichts gewonnen. Vielmehr wird ein Teil der Mieterhöhung, die möglicherweise ohne Sebung des allgemeinen Lohnniveaus vertretbar ift, nicht dazu verwendet, die not= wendige Angleichung zwischen den beiden Mietkategorien anzubahnen. Denn es erscheint offensichtlich, daß bon seiten der Altmieten allein das Problem nicht zu lösen ift. Eine befriedigende Regelung wird sich für eine übergangszeit, das heißt bis zur endgültigen Stabilifierung der Rostenberhältnisse auf einem normalen Niveau, nur dadurch herbeiführen lassen, daß die Mehreinkünfte aus einer Altmietenerhöhung bevorzugt zur Senkung der Neubaumieten verwendet werden. Zwingende volkswirtschaftliche Erwägungen erfordern eine Behebung dieser unhaltbaren Zustände vorerst im Rahmen der Wohnungswirt= schaft selbst. Gine weitere hinauszögerung dieser inneren Sanierung durch Inanspruchnahme bon Mieterträgen zur Deckung bon Staats= ausgaben bedeutet eine ernfte Gefahr.

Es erübrigt sich, im Rahmen dieser auf die praktischen Probleme beschränkten Untersuchungen zu der Frage des Höchstmaßes einer Altmieterhöhung Stellung zu nehmen. Hierzu sind eingehende Vergleiche der Gehalts= und Lohnverhältnisse mit den veränderten Lebens= bedingungen ersorderlich. 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 Kentabilität in den neuerrichteten Wohnungen einzusehen. Andern sich die Verhältnisse später, läßt sich insbesondere überssehen, welche Richtung die Entwicklung der Baus und Kapitalkosten einschlägt, so wird sich eine Anpassung dann ohne weiteres vollziehen lassen.

Schriften 177, II.

C. Die Veleihungsgrenze für erststellige Sppotheken und die zweite Sppothek.

Die vorstehenden Ausführungen über die Kentabilität bei Reubaugrundstücken haben gezeigt, welche Schwierigkeiten bei den augenblicklich vorherrschenden Berhältnissen 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 berstärkten Vorsicht bei der Beleihung von Neubaugrundstücken gegeben. In der Praxis der Beleihungstätigkeit ist häusig zu beobachten, daß die Darlehnsenehmer für eine derartige Vorsicht wenig Verständnis ausbringen. Sie halten in der Regel die Bewilligung einer höheren ersten Hypothek, als sie von den Realkreditinstituten gewährt wird, für zulässig und unsbedenklich. Es erscheint daher notwendig, die Grundlagen des Bewertungsversahrens für Neubaugrundstücke kurz zu unterssuchen.

Bor dem Kriege galten erststellige Beleihungen bis zu 60% des Dauerwertes als völlig gesichert. Die Beleihungsvorschriften der Realstreditinstitute sahen mindestens diese Grenze, teilweise, wie zum Beispiel bei Sparkassen, noch weitergehende Beleihungsmöglichkeiten vor. Der Dauerwert war bei den stadilen Berhältnissen mit einer annähernden Gewißheit zu ermitteln. Es erübrigt sich, auf die trozdem vorgekommenen unrichtigen Bertermittlungen einzugehen. Schätzungen, die zur Feststellung des Grundstückwertes erforderlich sind, werden immer einen gewissen Spielraum für abweichende Bewertungen zuslassen. Das gleiche Problem, in welcher Weise eine unbeeinflußte, den tatsächlichen Berhältnissen möglichst nahekommende Abschätzung eines Grundstücks gewährleistet werden kann, beherrscht auch das jetzige Taxversahren. Die Unsicherheit aller Wertmaßstäbe hat darüber hinzaus das gesamte Schätzungs und Beleihungswesen außerordentlich ersschwert.

Es unterliegt keinem Zweisel, daß einer hhpothekarischen 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 dürsen in die Schätzungen weder

eingerechnet, noch können sie in jedem Falle von vornherein berücksichtigt werden. Bei Neubaugrundstücken — nur deren Beleihungsber= hältnisse werden hier behandelt — werden in erster Linie die tatsächlichen Gestehungskosten als Makstab für die Bewertung heranzuziehen sein. Der Berftellungswert entspricht mit einigen Abweichungen dem sogenannten Sachwert. Im Sachwert sind bereits gewisse Berichtigungen borgenommen, die alles ausschalten, was möglicherweise in dem besonderen Einzelfalle werterhöhend oder =bermindernd ein= gewirkt hat. Der Sachwert stellt daher das Resultat bon Berechnungen dar, zu denen andere gleichartige und gleichgelegene Objekte als Ver= gleich herangezogen worden sind. Damit entspricht der Sachwert aber noch nicht dem Dauerwert, und zwar aus zwei Gründen. Im Sachwert sind selbstverständlich diejenigen Rostenansätze enthalten, die tatfachlich für die fragliche Bauperiode üblich und demgemäß auch angemessen gewesen sind. Es ift aber keineswegs notwendig, daß Roften, die zu einer bestimmten Zeit als angemessen zu bezeichnen waren, auf die Dauer unberändert maßgebend bleiben. Gerade in diesen Rostenschwan= kungen wirken sich die Unsicherheitsfaktoren am schwerwiegenosten aus. Sie beherrschen unsere Zeit in besonders weitgehendem Mage, weil es noch ganglich ungewiß ist, ob der augenblickliche Baukosteninder auf die Dauer bestehen bleiben oder ob nicht doch nach und nach eine Rückbildung einseten wird. Dem Sachwert fehlt aber noch ein weiteres Moment, um ihn unberichtigt zur Grundlage des Dauerwertes machen zu können. Jede Bewertung eines Grundstücks ift dabon abhängig, daß aus dem Objekt ein bestimmter Ertrag herausgewirtschaftet werden kann, der ausreicht, um die Anlage und Verwaltungskoften zu decken und zu tilgen. Der Sachwert muß zwangsläufig zu dem sogenannten Ertragswert in das richtige Berhältnis gebracht werden, um zur Feststellung des Dauerwertes geeignet zu sein. Sach= und Ertragswert ftellen die beiden Romponenten dar, aus denen erft Schluffolgerungen auf die Dauerbewertung eines Grundstücks gezogen werden können. Diese überlegungen zeigen mit Deutlichkeit, daß auch in der jetigen Beit die Grundlage des Bewertungsberfahrens sich von dem in der Borkriegszeit üblichen Syftem kaum unterscheidet. Besonderheiten er= geben sich augenblicklich nur aus den bereits erwähnten Unsicherheiten, die über die zukünftige Rostentendenz bestehen und die gleichermaßen für den Sach= und Ertragswert wirksam sind.

Eine Rlarheit über die zurzeit anzuwendenden Bewertungsmaß= stäbe läßt sich nur gewinnen, wenn es möglich ift, die Unsicherheits= faktoren einigermaßen auszuschalten. Trot zahlreicher Versuche, hierfür einen geeigneten Unfat zu finden, muß festgestellt werden, daß borläufig noch keine Grundlage für eine objektibe Ermittlung des Dauer= wertes borhanden ift. Die Annahme, daß eine Stabilisierung der Baukosten auf einer bestimmten Sohe - etwa dem Beltstandard entsprechend - eintreten mußte, ift genau so wenig gewiß wie die Bermutung, daß die Rapitalkoften sich alsbald den Borkriegsberhält= nissen 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 Wertberänderungen läßt. Unabhängig hierbon wird auch zur= zeit die Beleihungshöhe nur auf Grund genauer Ermittlung des jetigen Sach= und Ertragswertes festgesett werden können. Der erwähnte Sicherheitsfaktor wird bann gesondert in Rechnung gestellt werden müssen.

Bebor die augenblicklich in Geltung befindlichen Beleihungsgrund= fäte an Hand dieser allgemeinen überlegungen im einzelnen geprüft werden können, sind noch zwei weitere Borfragen 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 Abnutung 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 Abnutung 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 folche Besserung erfahren wird, daß die Aufwendungen 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 Mindest= größe der Wohnungen eingehalten werden follte, um ihre Berwendbarkeit nicht zu weitgehend zu beschränken. Wird bei der Beleihung von Rleinwohnungen darauf geachtet, daß die Erträgnisse zur Deckung ansgemessener Reparaturkosten und Abschreibungen ausreichen, so ist gegen die Sicherheit solcher Objekte kein Einwand zu erheben.

Ms 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 erft nach erfolgter Beräußerung zur Durchführung gelangt. Auch bei einem Verkauf des Grundstücks nach Abschluß der Beleihung ergibt der Verkaufswert einen Krüfungsmaß= stab für die Angemessenheit des Beleihungsansabes. Grundsählich wird davon auszugehen sein, daß der Dauerwert sich mit dem Berkaufswert deden sollte, soweit nicht besondere Verhältnisse (3. B. Notverkäufe) eine Abweichung rechtfertigen. Es ist jedoch nicht zu berkennen, daß in zahlreichen Fällen der obenerwähnte Sicherheitsfaktor für spätere Wertberänderungen schon bei Festsetzung des Kaufpreises einkalkuliert wird, fo daß sich der Verkaufswert zum mindesten bon dem Sachwert, ab und zu auch bon dem Dauerwert unterscheidet, das heißt unter diesen Werten liegt. Wird die Beleihungshöhe an dem Berkaufswert orien= tiert, fo ift es unerläßlich, diese Besonderheiten zu prüfen.

Die augenblidlich vorherrschende Beleihungshöhe für erststellige Sypotheken der Realkreditinstitute beträgt etwa 40% des Ser= stellungswertes 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 ber sich Anfang 1927 auswirkenden Rapitalkostenberbilligung konnte der Beleihungssat mit Rudficht auf die berbesserte Rentabilität erhöht werden. Zurzeit kann man dabon ausgehen, daß die Beleihung von 40% des Herstellungswertes etwa der bor dem Kriege üblichen von 60% des Dauerwertes entspricht. In diesem Unterschied wirkt sich der bereits erwähnte Sicherheitsfaktor aus. Der Rapitalisierungsfaktor zur Feststellung des Ertragswertes unter Zu= grundelegung des Mietaufkommens wird hierbei zweckmäßig mit etwa 7% eingesett. Dieser Prozentsat entspricht augenblicklich dem Mittel zwischen dem Zinssat für erfte Spootheken und dem verbilligten Berzinfungsaufwand für die öffentlichen Mittel. Die ermäßigte Beleihungsgrenze ift bis auf weiteres notwendig, um bei einer allge= meinen Sentung des Bau= und Rapitalkostennibeaus einen Ausgleichs=

faktor zu haben, der es auf alle Fälle berhindert, daß die Hydothek über 60% des späteren Dauerwertes hinausgeht. Diese überlegung rechtsertigt sich nur, wenn die Annahme begründet ist, daß sowohl die Baukosten als auch die Rapitalzinssäße zurzeit wesentlich überhöht sind. Ob diese Annahme richtig ist, läßt sich vorläusig nicht entscheiden. Für die Realkreditinstitute besteht aber die zwingende Notwendigkeit, bei ihren Beleihungen jedes Risikomoment auszuschalten. Die Hydotheken dienen als Deckungsunterlage für die in Umlauf zu bringenden Pfandsbriese. Es darf weder der tatsächliche noch vermeintliche Anschein ersweckt werden, als ob die Sicherheit der Deckungshypotheken irgendwie durch eine zukünstige Kostenberänderung gefährdet werden könnte. Undernfalls würde der Pfandbrief den Sicherheitscharakter einbüßen, den er heute erlangt hat und der ersorderlich ist, um auf diesem Wege den Bedarf an erststelligem Leihkapital zu befriedigen.

Es wurde bereits betont, daß trot dieser ermäßigten Beleihungs= grenze eine sachgemäße Bewertung des Objekts und eine genaue Brüfung der Rentabilität in jedem Einzelfalle unentbehrlich ist. Es kommt daher einer richtigen Schätzung ausschlaggebende Bedeutung zu. Aus der Tage läßt sich ein etwaiger Unterschied zwischen dem Sachwert, dem Herstellungswert und dem boraussichtlichen Dauerwert entnehmen. In der Prazis der Beleihungsinstitute haben sich aus der Behandlung vieler Einzelfälle gemisse Normen herausgebildet, die eine ber= gleichende 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 Zuschüsse eintritt. In derartigen Fällen erscheint es unbedenklich, die I. Shpothek bei zusätlicher Kommunalbürgschaft als sogenannte Ib-Hypothek bis zu 60% des Herstellungswertes zu erhöhen. Dadurch wird der Kapitalzuschuß aus öffentlichen Mitteln verringert und durch Zinszuschüsse ersett.

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

ist. Die wichtigste Voraussehung 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 Rapitalkosten ergeben. Erst mit fortschreitender Berringerung der Zinsbelastung wird sich eine vorsichtige Erweiterung der Beleihungegrenze bertreten lassen. Auch dann muß der Ausgleich durch billiges öffentliches Rapital oder durch Zinszuschüsse erhalten bleiben, weil sich sonst die Rentabilität durch die höhere Belastung mit einer im Verhältnis immer noch teuren ersten Sppothek wieder ber= schlechtern würde. Die jest übliche Beleihungsgrenze deckt sich vielfach nicht mit den Interessen der Darlehnsnehmer. Der Kapitalmangel verleitet zu dem Bunsche, eine möglichst hohe Beleihung in Anspruch zu nehmen, selbst auf die Gefahr, daß der Ertrag zur Deckung der not= wendigen Verwaltungskosten und Abschreibungen nicht ausreicht. Die Bauherren glauben diesen fehlenden Ausgleich in Kauf nehmen zu können, weil sie damit rechnen, daß zu späterer Beit eine Miet= erhöhung erreichbar fein wird. Es erscheint ihnen wichtiger, bon ihrem eigenen Kapital möglichst wenig zu investieren, damit sie im Falle einer Awangsberäußerung ohne Verlust abschneiden. Diese Tendenz zu mög= lichst hoher Beleihung führt daher bei normaler Wirtschaftslage zu einer Mietsteigerung, weil die laufenden Ginnahmen zu niedrig fest= gesett sind. Ob diese Rechnung bei den jetigen Verhältnissen richtig ist, erscheint zweifelhaft. Bur Zeit verleitet vielfach der Fehlbetrag an Rapital zu dem Wunsch auf höhere Beleihung.

Auch diese überlegungen sind ein Beweis dafür, daß bis auf weiteres die Neubaufinanzierung ohne zusätliche öffentliche Mittel nicht durchsführbar ist. Trothem 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 Kangstelle auf normaler Grundlage durchzusführen ist.

Es kann sich in diesem Zusammenhang nur darum handeln, das Problem der II. Hhpothek zu streisen und einige Grundzüge der möglichen Weiterentwicklung zu erwähnen. Augenblicklich sehlen noch zu biele Boraussetzungen für eine endgültige Organisierung. Trothem ist die Lösung dieses Problems eine der wichtigsten Aufgaben für die an der Neubaufinanzierung interessierten Preise. Schon in absehbarer Zeit werden Entschließungen gesaßt werden müssen, die eine organische

überleitung zu einem weniger künftlichen Beleihungsberfahren bor= feben.

Die Erkenntnis dürfte richtig sein, daß es auf die Dauer unmöglich ift, die gesamte nachstellige Finanzierung des Wohnungsneubaues aus öffentlichen Mitteln zu bestreiten. Schon heute machen sich Schwierigkeiten bemerkbar, im bisherigen Umfange neben der Hauszinssteuer die zufählichen öffentlichen Darlehen bon 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 Birtschafts= zweiges bon der öffentlichen Unterstützung dem ganzen Aufbau unseres Broduktionsapparates und der Gliederung unseres herrschenden Wirt= schaftsshiftems. Die Versuche einer Lösung des Problems der nachstelligen Beleihung werden zweierlei berücksichtigen mussen: Erstens die Nutbarmachung der im Bestand an Hauszinssteuerhypotheken bor= handenen Kapitalpotenz, das heißt die Verwendung der Zinsen und Rüdflüsse zur Schaffung eines 3medbermögens, das ent= weder zur Hergabe von Darlehen und Zuschüssen oder besser als Sicher= heitsmasse für den Aufbau einer festen Organisation des nachstelligen Realkredits verwendet wird. Zweitens ift die Entpolitisierung dieses Shstems von Bedeutung, das heißt die Übertragung dieser rein wirtschaftlichen Tätigkeit auf ein Organ, das Gewähr für richtige Berwendung 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 Berfahren beizubehalten sein, soweit nicht zentral berwaltete Mittel bereits in die neue Rege= lung einbezogen werden können. Praktische Vorschläge für eine neue Organisation liègen bon verschiedenen Seiten vor 18. In Württemberg ist auf ähnlicher Grundlage bereits ein Beispiel in der Württembergi= schen Wohnungskreditanstalt gegeben. Zu den Einzelheiten, insbeson= dere zu dem Versuch, den nachstelligen Realkredit mit zusätzlicher Haftung als Deckungsunterlage für die Ausgabe bon Pfandbriefen zu verwenden, soll nicht Stellung genommen werden. So wichtig diese überlegungen auch sind, vorläufig hat es den Anschein, als ob die

¹⁸ Bgl. Stehrer, Heft 6 ber Schriften bes Deutschen Bereins für Wohnungsresorm; Dr. Brecht, Westfälisches Wohnungsblatt 1929, Heft 20.

praktische Durchführung erst dann möglich sein wird, wenn die Struktur bes Baumarktes sowie die Lage des innerdeutschen Kapitalmarktes eine weitere Konsolidierung ersahren haben. Die Grundlage des Shstems für die Ausbringung nachstelligen Realkredits wird aber noch zu einer Zeit geschaffen werden müssen, in der das Hauszinssteuerauskommen in dem bisherigen Umfange berfügbar ist. Andernfalls werden sofort Reibungen auftreten, die eine dauernde Schädigung des Shstems beseuten können. Es erscheint dringend notwendig, daß sich die staatlichen Stellen alsbald mit einer Reuregelung für die Berwendung und Weiterleitung des Hauszinssteuerauskommens besassen, die Raum sür eine Entwicklung in der angedeuteten Art läßt.

D. Die Aufbringung des Eigenkapitals.

Die Rapitalberlufte, die in der Inflationszeit eingetreten find, und die Hemmungen, die einer angemessenen Bermögensbildung in den letten Jahren entgegenstanden, haben einen ungünstigen Einfluß auf die Restfinanzierung der Neubauten durch das Eigenkapital der Bauherren ausgeübt. Grundsätlich ist zu fordern, daß der Eigentümer sich in ausreichender Höhe an dem Bauborhaben durch Investierung eigenen Kapitals interessiert. Die Richtlinien für die Bergebung der Hauszins= steuerhypotheken sehen daher vor, daß mindestens 10% der Her= stellungskosten von den Bauherren selbst aufgebracht werden. Vorläufig wird man diesen Mindestsatz als ausreichend ansehen muffen; mit fort= schreitender Entwicklung ist aber eine Verstärkung dieses Anteils bis zu etwa 20% anzustreben. Der wirtschaftliche Grund für diese Forde= rung ift neben dem rein finanziellen im wesentlichen ein psychologischer. Je stärker der Bauherr mit seinem Eigentum durch eine Beteiligung mit Rapital verbunden ist, desto sorgfältiger und gemissenhafter wird die fortlaufende überwachung ausgeübt. Ift das finanzielle Interesse lediglich auf einen geringen Bruchteil beschränkt oder erschöpft es sich in den boraussichtlichen, 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 ber= steckt 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 Ersahrung, daß der Bodenwert nur selten den 10%igen Anteil am Gesamtwert des Obziekts ausmacht. Grundsählich ist naturgemäß nichts dagegen einzuwenden, daß die eigenen Mittel des Bauherrn in der Form des einzgebrachten 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 Berbindung zwischen Objekt und Person enger zu gestalten. Es kann den Anschein erwecken, als ob diese Auffassung bei den vorherrschenden Berhältnissen 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 Sigenkapital in erster Linie notleidend werden, weil die Schwankungsgrenze sehlt, innerhalb der eine vorübergehende Unrentabilität ausgeglichen werden kann.

Die gefündeste Finanzierungsart findet sich in der Regel bei Eigen= heimen. 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 pribatkapitalistische Unternehmungen, mit reichlichen Eigenmitteln ausge= stattet sind, reichen die verfügbaren Kapitalien nur selten zu einer an= gemessenen Eigenbeteiligung aus. Dies gilt in besonderem Mage für die gemeinnütigen Baugesellschaften und egenossenschaften. Der Kreis der Genossen sett fich überwiegend aus minderbemittelten Bebolkerungsschichten zusammen, so daß die Genoffenschaftsanteile nur in geringer Söhe festgesett 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 nutbar gemacht wird. Besonders wichtig ist die Selbstfinanzierung der Baugenossen= schaften durch Heranziehung des sonstigen Sparkapitals ihrer Genossen. Voraussetzung hierfür ist eine einwandfreie Geschäftsführung und eine sichere Fundierung des Unternehmens, damit jederzeit ge= nügend liquide Mittel berfügbar find und eine Gefährdung der Spargelder ausgeschlossen ift. Eine alte Erfahrung lehrt, daß gerade die kleinen Sparsummen dann berhältnismäßig zahlreich erfaßt werden können, wenn die Anlage und zweckmäßige Verwendung sich bor den

Augen der Sparer vollzieht. Dies ift 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 Organissationssormen hervorgebracht, die unter dem Sammelbegriff der Bausparkassen ihre Werbes 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 Ersahrungen kaum möglich ist. Trozdem soll bersucht werden, die wichtigsten Systeme kurz zu kennzeichnen.

Das kollektive Sparsystem ist von den angelsächsischen Vorbildern entlehnt. Besonders in Amerika haben die duilding 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 ersorderlichen Mittel Spargelbern entnehmen, die ihnen als reine Geldanlage ohne besondere Zweckbestimmung zugeflossen sind. Die deutschen Bausparkassen beschränken sich vorläufig auf die Schaffung einer zusammenfassenden Organisation von Bauzwecksparern, die ihrer Spargelber bereinigen, um aus dieser Masse einer bestimmten Zahl ihrer Mitglieder beschleunigt Baudarlehen zur Verfügung zu stellen. Wirtsschaftlich bedeutet also der kollektive Gedanke des Bausparens die Zusammenfassung einzelner, zersplitterter, periodisch geseisteter Zahlungen zu einem Kapitalsonds, der einem Teil der Sparer Unterstützung bei ihren Bauvorhaben gewährt.

Die Sammlung der Gelder umfaßt bei den jetzigen Verhältnissen auf dem Kapitalmarkt nur die Mittel, die seitens der Mitglieder angespart werden. Ob es bei einer zukünftigen Erleichterung der Kapitals beschaffung 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 Tilgungss

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

Für die Buteilung der Darlehnsbeträge lassen sich berschiedene Shiteme feststellen. Fast gegen jedes der angewandten Verfahren lassen sich Einwände erheben. Zufall oder Lotteriecharakter und die damit verbundenen Ungerechtigkeiten sind kaum auszuschalten. In Deutsch= land 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 ähn= lichen Hilfsmitteln vorgenommen. Die "Schlüffelzahlen" stellen eine Konstruktion des Sparerberdienstes dar. Dem Sparer werden für jede Einzahlung Zinszahlen (= Kapital imes 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 voll= kommen ausgeschaltet sein. Hiergegen lassen sich gewisse Bedenken nicht ganz unterdrücken. Auch das Shstem der Zusammenrechnung der "Spartage", das heißt die Zahl der Tage, die den Einzahlungstag der Pflichtleistung von dem letten 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 Buteilungsfrist berkurgt. Diese Nachteile haben die öffentlichen Bausparkassen veranlagt, offene Gruppen zu bilden. Je nach der Dauer des Sparvertrages erfolgt die Einreihung in die berichiedenen Gruppen, in denen der Sparer Jahr für Sahr vorrückt. Für jede Zuteilungsgruppe stehen die jährlichen Buteilungsprozentfabe, 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 Boraussetzung für alle diese Shsteme ist die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen für die Sparbeträge, die vom Sparer laufend zu entrichten sind. Teilweise beruht die vertragsgemäße Leistungsfähigkeit der Bausparkasse auf der Annahme eines fortdauernden

Zustromes neuer Sparer. Db sich hieraus in der Zukunft bei solchen Kassen, die nicht über ausreichendes Haftungskapital verfügen, Ge= fahren ergeben, muß abgewartet werden. Dringend zu fordern ist die staatliche überwachung der Geschäftsführung und die regelmäßige Revision, wie sie in dem zur Zeit borliegenden Gesetzentwurf über die Depot= und Depositengeschäfte vorgesehen ift. Der Schut, den die Bau= sparkassen durch Ausschaltung eines sofortigen Rückforderungsrechtes der angesammelten Sparbeträge im Falle der Auflösung des Sparber= trages vorsehen, kann erhebliche Nachteile für die Sparer gur Folge haben. Gerade in den weniger bemittelten Rreisen ift des öfteren mit Borfällen zu rechnen, die zur Aufgabe des Bausparens zwingen. Dann wird der Sparer in der Regel besonderen Wert auf Rückzahlung seiner Sparsumme legen. Muß er sich mit Ratenzahlungen begnügen oder bis zum Ablauf der ursprünglichen Bertragsdauer warten, so kann dies für ihn eine schwere Schädigung bedeuten. Die Lösung des Broblems einer ausreichenden Sicherheit für Sparer und Sparkasse erscheint daher besonders wesentlich. Die Anlage von Sicherheitsfonds und der Abschluß von Lebensversicherungsverträgen follen hier vorbeugend wirken. Sierbei handelt es sich aber um Abzweigungen bon Sparleiftungen 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 Shstemen verschieden geregelt. Das zinslose Versahren, das sowohl für die einsgezahlten Sparbeträge wie für die ausgeschütteten Darlehen Zinssreisheit 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 dis zur Zuteilung nur einen Ausschub bedeutet, der bei Inanspruchnahme eines normalen Hyposthekarkredits vermeidbar wäre. Es scheint daher, daß die Festsehung eines mittleren Zinssahes (zur Zeit etwa 4%) den Bedürsnissen am besten entspricht. Zur Deckung der Verwaltungskosten der Baussparkassen müssen werden Beträge aus Zinsdissernzen oder aus bessonderen 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 sester Prozentsat erhoben oder es werden einmalige Zahlungen sestgesetzt, deren Höhe sich nach dem Zeitpunkt der Zuteilung bestimmt. Teilweise werden die Tilgungsbeträge möglichst hoch bemessen, um die Wartezeit für die noch nicht besriedigten Sparer zu verkürzen. Es darf aber nicht übersehen werden, daß hierdurch im Einzelfall die Leistungsfähigkeit der Darlehnsempfänger zu stark belastet werden kann.

Busammenfassend ergibt sich, daß wohl keines der Shiteme des Bausparens in sich selbst einen unbedingten Borteil für den Sparer gewähr= leisten kann. Vielfach muß damit gerechnet werden, daß die Nachteile ber festen Bindung oder der langen Wartefristen zu Schwierigkeiten führen. Gerade für die minderbemittelten Bebolkerungekreise, die nur bescheidene Sahresleistungen aufbringen können, fallen die Borteile kaum ins Gewicht. Für bermögenslose Personen, die aus ihrem laufenden Verdienst höhere Summen ersparen können, ist allerdings gegenüber dem indibiduellen Sparberfahren eine beschleunigte Aufbringung des Eigenkapitals möglich. Erste Boraussetung für eine Ausweitung des Bauspargedankens ist eine Geschäftsführung der Bausparkajsen, 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 bolle Rlarheit über die bestehenden Aussichten und die zu übernehmenden Verpflichtungen erhält. In dieser Richtung muß eine weit= gehende überwachung fortlaufend gesichert sein.

Neben dem kollektiven System wird das individuelle Sparen aller Boraussicht nach seine Bedeutung auch für die Beschaffung des Eigenkapitals zu Bauzwecken behalten. Wie für das gesamte Realkreditwesen ist auch für die Ausbringung 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 konziunkturellen Depressionen.

Struktur und Lage des städtischen Allthausbesitzes.

Von

Diplom-Volkswirt Dr. Walter Bünecke, Berlin.

Inhaltsverzeichnis.

Seite
Borbemerkungen
Blieberung des städtischen Althausbesizes nach Zahl, Größe und Benutzung der
Яйите
Der Umfang der Besithäufung
Bliederung der Hausbefiger nach Berufen
Hauserwerb als Rapitalanlage
Die Ertragsverhältnisse vor dem Ariege
Entwicklung der Mieten und Hauswerte vor dem Kriege 216
Die Hausbewirtschaftungskosten
Berjájulbung
Die Lage des Hausbesitzes während der Ariegs- und Instationszeit 230
Befitwechsel und Überfremdung
Die gegenwärtige Lage bes Althausbefiges unter ber Wohnungszwangswirtschaft 234
Die Sauferpreife und ber Grundftudsmartt
Die Neuverschuldung des Althausbefiges 249
Das Berhältnis zwischen Mietern und Bermietern
Die Regelung ber fälligen Aufwertungshppotheten 254

Vorbemerkungen.

Wenn hier der Versuch unternommen wird, eine Darstellung der Lage des städtischen Althausbesitzes zu geben, so besteht Klarheit dar= über, daß es ein Wagnis ist, in die überaus berworrenen und kom= plizierten Verhältnisse einer unserer größten Wirtschaftsgruppen so hineinzuleuchten, daß das dadurch gewonnene Bild unbedingt den Anspruch auf naturgetreue Darstellung erheben kann. Ganz abgesehen bon den Schwierigkeiten, einwandfreies Material über die Birtschaft= lichkeit des Althausbesites 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 Alt hausbesites dadurch erschwert, daß eben mit Durchschnittswerten ge= rechnet werden muß, deren Anzweiflung 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 Ertragsberhält= nisse selbst bei gleichen Objekten überaus berschieden sind. Es ist kein Bufall, daß bisher in der Nachkriegszeit über die Lage des Hausbesites keine zusammenfassende Abhandlung erschienen ist. Tropdem 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 ausbrücklich barauf hins gewiesen werden, daß selbst bei größeren Gruppen mit Durchschnitts= werten gerechnet werden muß, die in ihrer Zusammensetzung sowohl nach oben als auch nach unten ebensoviele Variationen zulassen, wie es berschiedene Säuser nach Art der Ausführung, der Größe und der Lage gibt.

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

den Preis, der für die produzierten Güter erzielt wird — hier auf den Hausbesit angewandt: durch die Kosten des Zur-Berfügung-Stellens bon Wohnraum und dessen Mietpreis. Daß sich sowohl die Kosten als auch die Mietpreise eines Objektes absolut nach deffen Größe richten, ift ohne weiteres klar, daß sie aber bei berschiedenen Arten bon Objekten in ihrer relativen Söhe gleich sind, ist nicht anzunehmen. Jedenfalls werden sich da Unterschiede zeigen, die durch die Art des Objektes — ob Rlein- oder Großwohnungen enthaltend — oder durch seine Lage sowie seine Serftellungskoften und die Art und Sohe der Berschuldung und die sonstigen Lasten bestimmt werden. Bon nicht geringem Einfluß hierauf ist auch, ob der Besitzer zu wirtschaften ber= steht oder nicht. Dementsprechend muß auch die Lage der Hausbesitzer der berschiedenen Arten bon Säusern berschieden sein wie auch innerhalb gleicher Besitgruppen, je nachdem das Saus hoch oder niedrig belastet ist und die berschiedenen Steuern und Abgaben in den einzelnen Gegenden eine ungleiche Sohe aufweisen. Es wird daher erforderlich sein, die Besitzberhältnisse nach diesen Richtungen bin, soweit möglich, zu analhsieren, um feststellen zu können, in welchem Umfange die ein= zelnen Besitgruppen bertreten sind. Diesen Betrachtungen hat sich eine solche über die Verschuldung des Hausbesitzes anzugliedern, während die Sohe der sonstigen Lasten in die Behandlung des eigentlichen Themas mit eingeflochten wird.

Bur 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 Hausbesitzer, die sich ausschließelich auf die Ausübung ihres erlernten Beruses beschränken. Hausbesitzer im Hauptberuf ist nur der geringere Teil, während die übrigen nur Hausbesitzer nebenher sind. Für die letzteren wird naturgemäßeine schlechte Lage nicht die gleiche Bedeutung haben, da die Hausbesitzer im Nebenberuf ihren Lebensunterhalt in der Hauptsache aus dem Einkommen ihrer sonstigen Berusstätigkeit 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 Besitzberhältnisse unbedingt erforderlich ist. Alles unnötig Erscheinende ist bewußt fortgelassen worden. Wenn auch zum Teil das Material älteren Erhebungen entstammt, dürste dadurch der Ers

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

Gliederung des städtischen Althausbesitzes.

(Nach Zahl, Größe und Benutung der Räume.)

Zunächst soll der Besitz gegliedert werden nach der Zahl der Stockswerke, um den Umfang der einzelnen Größenklassen sesktellen zu können. Sowohl hier als auch bei allem anderen Material wird nach den Gebieten Best-, Mittel-, Dst, Nord- und Süddeutschland gestrennt. Soweit Material getrennt nach Klein-, Mittel- und Großsstädten vorhanden ist, wird auch dieses gebracht.

Leider sind die Erhebungen nicht fehr umfangreich, doch lassen sie wenigstens einen Ginblid in die Berhältnisse der Großstädte zu. Die

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

Stäbte	1	2	3	Zuj.	4	5 und mehr	3uj.
Röln	59 210 152	194 218 279	377 379 495	630 807 926	369 192 56	1 1	370 193 56
Berlin-Wilmersborf Berlin-Neufölln Hannover Halle (Saale)	52 132 104 22	33 39 190 174	18 29 269 346	103 200 563 542	53 100 286 375	844 700 151 83	897 800 437 458
Königsberg	253 26 184	149 79 179	257 108 182	659 213 545	283 213 243	58 574 212	341 787 4 55
Altona	236 305 255 236	249 204 461 130	279 142 217 152	764 651 933 518	164 172 64 433	72 177 3 49	236 349 67 482
Chemnit	14	171	183	368	256	376	632

^{*)} Stat. Jahrb. beutsch. Städte, Jahrg. 1914.

13*

meiften Mittel- und fämtliche Rleinstädte können hier unberücksichtigt bleiben, da die dort vorhandenen Häuser den Gruppen bis zu drei Stockwerken zugerechnet werden können. Aus der Tabelle I ist zu er= sehen, daß im Westen des Reiches 63-92 % aller Gebäude folche bis zu drei Stockwerken sind. Der borherrschende Thous ist das dreistöckige haus, zum Teil auch das vierstöckige, während fünf= und mehrstöckige häuser eine Ausnahme bilden bzw. gar nicht borhanden sind. Anders in Mitteldeutschland, wo der Anteil der Säufer bis zu drei Stockwerken 10-56 % beträgt und mit Ausnahme von Berlin 43-45 % auf vier= und mehrstöckige Säuser entfallen. In Berlin allein ist der Anteil der fünf= und mehrstöckigen Säuser 70-84 %. Im Often Deutsch= lands ist das Verhältnis der bis zu dreistöckigen zu den vier= und mehrstödigen Säufern ungefähr gleich, nur Breslau weist einen Sat bon 78 % für die letteren auf. Weniger einheitlich sind die Verhält= nisse 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 (Chemnit) zur Berfügung. In ihr herrscht das vier= und mehrstöckige Saus vor.

Der sogenannte Miethausbau ist also in der Mitte des Reiches und im Often vorherrschend, teilweise auch im Norden. Der Ausgangspunkt dieser Bauweise war Berlin und die Ursache im wesentlichen in administrativen Maßnahmen (Fluchtliniengesetz 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 besindlichen Wohnungen von besonderer Wichtigkeit. Tabelle II vermittelt in etwa ein
Vild, wie hier die Verhältnisse in den einzelnen Gegenden des Reiches
liegen. Wir sehen, daß im Westen der Hausthpus dis zu fünf Wohnungen überwiegt, auch die Gruppe "sechs dis zehn Wohnungen" noch
start besetzt ist, darüber hinaus aber die Zahlen verschwindend gering
werden. Ganz besonders auffällig sind die Feststellungen für Verlin,
wo die Mehrzahl der Häuser 16 und mehr Wohnungen enthalten. Die

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

	1—3	3-5	6—10	11—15	16-20	über 20
Nachen	401	328	226	33	9	3_
Röln	380 389 352 363	365 293 310 359	211 271 285 265	35 41 51 11	5 9 2	1 3
Görlig	152 97 164	234 112 211	345 204 325	188 229 152	65 171 89	16 187 59
Berlin	58 66 101 124 49	73 32 60 88 26	128 104 123 164 75	146 249 190 175 187	136 184 149 144 143	459 365 377 305 520
Botsdam	267 172 221 229	286 306 209 322	374 293 348	109 150 75	$egin{array}{ccc} 47 & & & & \\ & 31 & & \\ 68 & & & \\ 20 & & & \\ \end{array}$	8 59 6
Altona	309 341 310 577 141	254 118 186 357 150	315 212 421 57 222	65 133 61 6 162	$ \begin{array}{c} 29 \\ 80 \\ 18 \\ 2 \\ 126 \end{array} $	28 116 4 1 199
Karlsruhe	310 327 160	389 310 170	255 293 347	$ \begin{array}{c} 37 \\ 60 \\ 221 \end{array} $	$\begin{array}{c c} & 6 \\ \hline & 71 \\ \hline \end{array}$	31

Bahlen zeigen zugleich, daß hier die tiefen Baublocks mit Seitenflügelund 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 Vild vermitteln, zumal der Anteil der Neubauten gegenüber Altbauten 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 ausweisen. Im gesamten Reichsdurchschnitt entfallen 53,1 % auf Gebäude mit ein dis 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 Rlein-, Mittel- und Großstädten (Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927).

	Bon je 100 Wohn= gebäud. enthalten Wohnungen			gebäut	100 Wohn= o. enthalten Bohnungen
	1—2	11 u. mehr		1—2	11 u. mehr
Westfalen	61,4 46,7 62,6	0,85 1,61 0,90	Niederschlesien Dberschlesien	34,8 37,2 42,1	15,81 9,02 8,84
Berlin	56,9 23,9 52,3 51,7 56,9	1,12 33,27 2,72 2,17 1,96	Pommern Schleswig-Holftein . Olbenburg	46,3 60,3 84,7 63,8 51,6	6,49 2,36 0,25 3,3 4,06
ohne Berlin	46,2 53,6	10,03	Sachsen	38,2 62,4 54,9	6,89 0,40 0,89
Oftpreußen	39,0 57,4	8,85 1,67	Deutsches Reich	51,8 53,1	3,60 4,78

Tabelle IV. Die Wohngebäude (Althäuser) nach der Zahl der Wohnungen in Klein-, Mittel- und Großstädten (Reichsw. = 3ähl. 1927).

Gemeinden mit Ein-	Bon je 100 Wohngebäuden enthalten Wohnungen						
wohnern	1	2	3-4	5—10	11 und mehr		
5—20 000	41,5 29,1 22,8 18,4 29,2	27,1 23,1 20,9 13,6	21,7 28,8 29,2 21.1 23,5	9,1 17,7 24,7 34,0	0,6 1,3 2,4 12,9		
	Von je 100 Wohnungen liegen in Wohngebäuden in Wohnungen						
5—20 000	17,8 9,5 6,3 3,2	23,2 15,1 11,5 4,8	31,3 32,0 27,8 13,0	24,2 37,3 45,5 44,0	3,7 6,1 8,9 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 100000 Einwohner 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 Mittels und Großhäusern Kleins, Mittels oder Großwohnungen enthalten sind, darüber schweigen die Statistiken vollskändig. Ein Einblick in diese Verhältnisse wäre besonders wertvoll, da vermutlich die Lage der Hausbesitzer von Objekten, die ausschließlich Kleinwohnungen enthalten, eine andere sein wird als die der Besitzer von Hausern mit Großwohnungen, die überdies zum Teil der Zwangsbewirtschaftung nicht mehr unterliegen. Gewöhnlich sindet eine Mischung von Kleins und Großwohnungen schweiger katt, wohl aber besinden sich Kleinwohnungen in Hintershäusern solcher Gebäude, die Großwohnungen enthalten. Im allsgemeinen 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 Heradsminderung der Mieten hineinziehen.

Um in etwa über den Umfang des Vorhandenseins von Großs, Mittels und Kleinwohnungen unterrichtet zu sein, mögen hier die Zahlen der Reichswohnungszählung von 1927 angeführt sein. Danach entsielen 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 Kleinwohnungen muß hier, da die Küche eingesschlossen ist, bei Wohnungen mit drei bis vier Käumen gezogen werden, so daß ungefähr, wie im allgemeinen angenommen wird, 50—60 % aller Wohnungen auf Kleinwohnungen entfallen.

¹ 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 geworsen. Es liegen hier wieder nur wenige Zahlen vor, doch dürften ähnliche Bershältnisse, 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 verhältnisse mäßig vielen, aber kleinen Gewerberäumen. Nun besteht aber in Großstädten als den Zentren des Geschäftslebens der umliegenden Gebiete und als Sit vieler Firmen ein größerer Bedarf an gewerblich gesnutzten Räumen, so daß dadurch ein zahlenmäßiger Ausgleich stats

Sabelle V. Gebäude mit Beschäfteraumen (1910).

		ohne Ge=	bavon:		
Städte	Gebäude insgefamt	shie ge schäftsraum i. v. H.	mit 1 Ge- schäftsraum i. v. H.	mit 1 und mehr Geschäfträumen i. v. H.	
Essen	16 940 33 564 4 634 10 362 4 243 11 908	73,9 56,3 48,6 72,7 48,6 48,1	39,1 27,5 18,5 37,2 38,0	26,1 4,5 23,9 8,8 14,2 13,9	
Gewogener Durchschnitt.	81 651	60,0	34,7 (ohne Effen) 8,7		

findet und die in Tabelle V angegebenen Berhältnisse ungefähr für alle Gebiete zutreffen dürften. Es müßten demnach 40 % aller Gebäude gewerblich genute 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 %	Görlig 3,5 %
Berlin 10,0 %	Halle 8,8 %
Berlin-Schöneberg 9,1 %	
Berlin-Wilmersdorf 8,7 %	Riel 5,2 %
Breslau 8,0 %	Rönigsberg 6,5 %
Charlottenburg 8,9 %	Leipzig 4,2 %
Chemnit 4,5 %	Sübect 12,4 %
Röln 10,9 %	Magdeburg 11,3 %
Dortmund 9,5 %	Neutoln 7,2 %
Dregden 6,5 %	Nürnberg 7,7 %
Essen 6,7 %	Stettin 9,3 %

Der Umfang ber Befithäufung.

Nachdem so die Besitberhältnisse von der objektiv-räumlichen Seite her beleuchtet sind, soll nun zu der persönlichen Seite übergegangen und zunächst der Umfang der Besithäufung klargestellt werden. Es liegen zwar hierüber nur wenige Erhebungen bor, aber auch diese dürften in etwa ein Bild hierbon bermitteln. Wie aus der Ta= belle VII hervorgeht, die Angaben über die Zahl sowohl der Eigentümer als auch der Objekte enthält, überwiegt bei allen Gruppen die Bahl der Objekte, sodaß hieraus geschlossen werden muß, daß Besithäufung 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 Bahl der Besitzer mit ein, zwei drei usw. Bäusern dienlich sein. Selbst diese Bahlen sind nur dann bon Wert, wenn gleichzeitig Angaben über die Größe der Objekte ge= macht find, aber irgendwelche Bahlen, die hierüber Aufschluß geben, liegen nicht bor. In etwa könnten hier die Erhebungen der Stadt Frankfurt' aus dem Jahre 1909 Aufschluß geben. Wie aus Tab. XIV (S. 259) herborgeht, befanden sich in Sanden bon Raufleuten, die 26,7% aller Besitzer ausmachten, 27,6% der gesamten bebauten Grundstücke mit 33,6 % der gesamten Ertragswerte. Es ist dies die stärkste Sausbesitzergruppe, 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 Saus= besitzer mit 48 % aller Häuser und 58,2 % der gesamten Ertragswerte. Im Besit dieser beiden Grubben befinden sich also die größten und die meisten Objekte. Uhnlich 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 384,7% 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 Düfseldorfs vor, und zwar aus

² Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M. 1909. S. 12.

³ Wohnungszählung und Wohnungsbau in Baden. 1928.

⁴ Schriften des Bereins für Sozialpolitik. Bd. 111. S. 147ff.

Cabelle VII. Der Sausbesit in einzelnen Städten nach bebauten Grundstücke unter teilweiser An-

	Zahl ber Befiher	Zahl ihrer Grund= ftü d e	Zahl ber Befiher	Zahl ber Besiger	Zahl ihrer Grund: ftücke
	Alt	ona	Berlin	Berlin=W	ilmersborf
a) Juriftische Personen Baugenossenichaften Immobilien-, Bau- und Ter- raingesellschaften	4	47	421	5 44	25 62
Öffentlich = rechtliche Körper= ichaften	48	357	1711	13	48
Sonstige juristische Personen. Mehrere Privatpersonen ge- meinschaftlich (inkl. Erben).	91 564	172 680	1 129 4 614	23 149	39 178
	707 = 12,7 $^{\circ}$ / ₀	1226 = 16,6 %	7 875 = 27,8 %	234 = 16,0 %	352 = 19,1 %
b) phyfische Personen Landwirte und Gärtner Handwerker ohne Bauhand- werker	50 779	62 903	217 3 645	11 74	16 81
Architekten, Bauunternehmer und Bauhandwerker	202 = 3,6 %	357 = 4,8 %	1752 = 6,2 %	233 = 16 %	332 = 18,1 %
Fabrikanten u. dgl	263	273		33	40
sicherungsgesellschaften	1 022	1 211	3 217	255	298
Berkehrsgewerbe	94	107	252	9	10 17
Gast= und Schankwirte Freie Berufe	377 107	408 121	429 149	17 60	65
Öffentliche Beamte	235	252	895	73	85
Rentner u. private Personen, bie nur Hausbesitzer find .	$ \begin{array}{c} 1 505 \\ = 27.1 \% \end{array} $	$ \begin{array}{c} 2 111 \\ = 28,5 \% \end{array} $	9633 = 34,0 %	$ 371 \\ = 25,3 {}^{0}/_{0} $	$441 = 24^{0/0}$
Personen sonstiger Berufe	208	225	305	39	44
Personen unbefanter Berufe .	13	15	4	55	58
Summe zu a und b	5562	7 401	28 373	1 467	1 839

Berufen der Besiger, Jahl der Besiger und Jahl der gabe der Prozentfäge an den Gesamtzahlen.

Zahl der Befiher	Zahl ihrer Grund- ftücke	Zahl ber Befițer	Zahl ihrer Grund= ftücke	Zahl ber Befițer	Zahl ihrer Grund: ftücke	Zahl ber Befițer	Zahl ihrer Grunds ftücke
Bre	slau	Charlo	ttenburg	Я	Pöln	Dr	esben
4	41	1	6	13	130	,	
18	38	35	58	39	323	27	179
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
1 149 = 16,1 ⁰ / ₀	$\begin{array}{c c} 2 456 \\ = 23,8 \% \end{array}$	$541 = 14.4^{0/0}$	840 = 18,1 %	1545 = 8.6 %	$ \begin{array}{r r} 5 068 \\ = 16,4 \% \\ \end{array} $	2166 = 18 $^{0}/_{0}$	$\begin{array}{c c} 4 & 131 \\ = 24,4 {}^{0}/_{0} \end{array}$
139	200	49	59	385	558	269	345
333	383	116	123	2349 = $13%$	3 131	1 584	1 836
451 = 6,3 %	769 = 7,5 %	432	656	847	2133 = 6.9 %	301	684 = 4 %
= 6,3 % 517	= 1,5 % 684	=11,5% 281	=14,2% 313	=4,7%	=6,9% 1.769	=2,5%	671
1 044	1 438	668	754	3 297	4 378		0.045
6 0	78	2 8	28	175	242	1 781	2 347
260	304	46	50	924	1 333	356	42 3
152	201	164	186	451	723	388	50 3
430	502	254	283	835	1 342	731	814
2 314	3 058	969	1 121	4 360	7 178	4 057	5 243
= 32,5 %	= 29,7 %	=25,8 %	=24,2%	$=24,2^{0}/_{0}$	= 23,3 %	$=33,70/_{0}$	$=31 ^{0}/\mathrm{o}$
211 67	$\begin{array}{c} 261 \\ 72 \end{array}$	74 133	84 137	1 015 1 093	1 180 1 827	_	_
7 127	10 306	3 755	4 634	18 007	30 862	12 042	16 897
'			Į	1	ı	1	

Cabelle VII. Der Sausbesit in einzelnen Städten nach bebauten Grundstücke unter teilweiser Angabe

	Zahl der Befiher	Zahl ihrer Grunds ftücke	Zahl der Befiher	Zahl ihrer Grunds stücke	Zahl der Befițer	Zahl ihrer Grunds ftücke
	Düsse	Iborf	Elber	efelb	Effen	
a) Juristifche Personen Baugenossenschaften Immobiliene, Baus und Terraingesellschaften Öffentlerechtliche Körpersichaften Sonstige jurist. Personen Mehrere Pribatpersonen	356 69	1 517 762	3 12 42 314	8 57 470 615	4 4 36 144	230 8 570 3 500
gemeinschaftlich (inkl. Erben)	706	951	218	401	235	320
	1 130 = 9,9 %	3 230 = 17,3 %	589 = 12 ⁰ / ₀	1 551 = 17,1 %	423 = 6 %	4628 $= 28,4%$
b) phhsische Personen Landwirte und Gärtner . Sandwerker ohne Baushandwerker	549 2 428 341 = 3 \(\psi_0 \) 414 1 040 \[\begin{cases} 489 \\ 272 \] 2 843 = 24,8 \(\psi_0 \) 933	743 3 193 1 165 = 6,2% 832 1 526 705 1 568 4 585 = 24,6% 1 054	81 586 392 = 8 % 352 8 1 077 396 107 214 1 069 = 22 % 82 63	28 741 1 003 = 11,1 % 587 1 805 653 164 286 1 936 = 21,4 % 118 82	84 767 555 $= 8%$ 27 1034 62 370 104 569 1806 $= 25,6%$ 1244 21	194 1 109 2 151 = 13,2% 27 1 697 119 666 151 749 3 070 = 18,8% 1 723
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	11 469	18 662	4 928	9 054	7 066	16 311
Summe zu a und b	11 409	10 002	4 320	₹ U04	4 000	10 911

Berufen der Besiger, Jahl ber Besiger und Jahl ber ber Prozentsäte an ben Gesamtzahlen (Fortsetung).

Zahl ber Befiher	Zahl ihrer Grund= ftücke	Zahl der Befiher	Zahl ihrer Grund= ftücke	Zahl ber Befiher	Zahl ihrer Grund= ftücke	Zahl ber Befiher	Zahl ihrer Grund= ftücke
G ö	rliţ	Halle (ı. d. S.	Han	nburg	Röni	gsberg
1	10	3	29	2	11	16	86
_	_	8	35	16	59	12	55
29 47	169 83	65 249	300 833	141 862	1 047 1 503	106 197	558 405
518	217	285	406	1 950	2 762	197	261
595 = 20,6 %	$ \begin{array}{r} 479 \\ = 14,5{}^{0}/_{0} \end{array} $	$610 = 11,5 \%_0$	1 603 = 22,7 º/ ₀	$ \begin{array}{r} 2 791 \\ = 16,7 \%_{0} \end{array} $	5 382 = 20,9 %	528 = 11,6 %	$ \begin{array}{r} 1 \ 365 \\ = 19,5 \%_{0} \end{array} $
76	90	75	92	122	168	100	121
306	342	299	341	953	1 167	654	828
$ \begin{array}{r} 137 \\ = 4.7 {}^{0}/_{0} \\ 263 \end{array} $	$ 252 \\ = 7.6 \% \\ 369 $	$ 152 \\ = 2,9 \%_{0} \\ 736 $	$ 452 \\ = 6.4 \% \\ 913 $	$ \begin{array}{c} 1 303 \\ = 7.3 \%_{0} \\ 1 161 \end{array} $	$2335 = 9.1\% \\ 1477$	$ 207 \\ = 4,6 \% \\ 55 $	$ 440 \\ = 6,3 {}^{0}/_{0} \\ 92 $
277 14 134 127 312	391 21 150 138 380	821 34 160 105 326	1 053 44 177 127 355	4 943 356 613 486 684	6 645 452 723 616 805	737 27 83 71 238	1 178 32 93 94 301
653 = 22,6% —	697 = 21,1 % —	$ \begin{array}{r} 1 472 \\ = 27.9 \% \\ 583 \end{array} $	$ \begin{array}{r} 1808 \\ = 25,6\% \\ \hline 607 \\ \hline 17 \end{array} $	$ 4 049 \\ = 22,7 \% \\ 44 $ 123	5725 = 22,8% 56 144	1 638 = 36 % 133	$ 2 196 \\ = 31,4 \% \\ 165 \\ 85 $
2 894	3 309	5 285	7 063	17 808	25 695	4 544	6 990

Tabelle VII. Der Sausbesit in einzelnen Städten nach Berufen der Besitzer, Jahl der Besitzer und Jahl der bebauten Grundstücke unter teilweiser Angabe der Prozentsätze an den Gesamtzahlen (Schluß).

	Zahl ber Befiher	Zahl ihrer Grundstücke	Zahl ber Befițer	Zahl ihrer Grundstücke
	Lübeck		Neutolin	
a) Zuristische Personen				
Baugenoffenschaften	1	57	1	7
Immobiliens, Baus und Terraingesellschaften	4	9	6 8	115
Öffentl.=rechtliche Körper=	66	313	21	117
schaften	149	286	62	92
Mehrere Privatpersonen ge- meinschaftl. (inkl. Erben)	803	905	302	416
	1 023	1 570	454	747
	= 12,6 %	$=16, \%_0$	=19,5%	$=23.4^{\circ}/_{0}$
b) phhiische Personen				
Landwirte und Gärtner .	251	270	79	92
handwerter ohne Bau-	291	2.0	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	32
handwerker	1 571	1 712	263	318
Architekten, Bauunter-				
nehmer und Bauhand- werker	684	1 111	283	458
	$= 8.4^{\circ}/_{0}$	$=11.3 ^{\circ}/_{0}$	= 12.1 %	= 14,4 %
Fabrikanten u. dgl	122	253	86	102
Raufleute, einschl. Beamte				
privater Banken und Bersicherungsgesellschaft.	1 138	1 373	382	464
Berkehrsgewerbe	221	235	37	404
Vast: und Schankwirte .	211	248	98	120
Freie Berufe	82	90	46	65
Öffentliche Beamte	574	596	87	102
Rentner und private Ber-	311		.	102
fonen, die nur Baus-				
befiger find	714	844	428	588
Bartonan Canfilian Marie	= 8.8 % $1 326$	= 8,6 % $1 339$	=18,4%	$= 18,4 \%_0$ 95
Bersonen sonstiger Berufe Bersonen unbekannter Be=	1 920	T 998	09	90
rufe	193	196	_	_
Summe zu a und b	8 110	9 837	2 332	3 188

bem 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 bebaute Grundstücke.

Bu ähnlichen Ergebnissen kam Eberstadts, der aber zugleich noch die Berufe der mehrsachen Besitzer angab. Danach waren unter den mehrsachen Besitzern besonders zahlreich Kentner und Baugeschäfte vertreten. Dem Besitzumfang nach entsielen auf 74 Besitzer 12% des gesamten Grundbesitzes der Stadt Düsseldorf*. Ganz anders lagen die Verhältnisse in Elberseld. Es entsielen hier 45% aller Grundstücke auf einsachen und 55% auf mehrsachen Besitz**.

* Die 74 größeren Grundbesitzer in Düsseldorf, die zusammen 1229 Häuser besaßen, gehörten vor allem folgenden Berusen an und versügten 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 Kausseute je 31, 19 und fünsmal je 9 Häuser, 1 Metzermeister 8 Häuser, 1 Jimmermeister 9, 1 Schreinermeister 8, 1 Schuhmachermeister 8, 1 Modelleur 14, 1 Installateur 14, 1 Restaurateur 9 Häuser, 1 Kommerzienrat 19, zwei Fabritbesitzer je 15 und 8, 2 Ingenieure je 14 und 13, 1 Brauereidirestor 9, 5 Handelsgesellschaften je 12, 11, 10, 9 und 8 Häuser, 4 Witwen je 21, 19, 13 und 10, 3 Chefrauen 18, 14 und 8 Häuser. 4 Besitzer von je 10 und breimal 8 Häusern machten keine Berussangabe.

** Bon samtlichen 4512 Besitzern bebauter Grundstücke in der Stadt Elberfelb versügten 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 18, 1 über 19, 1 über 20, 1 über 21, 1 über 22, 1 über 30, 1 über 32 Grundstücke.

Der Umfang des Hausbesitzes nichtphhsischer Personen (Tasbelle VII) schwankt in den untersuchten Städten zwischen 14,5 und 28,4% an der Gesamtzahl der Gebäude, während die Zahl der nichtsphhsischen 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, zurückzusühren auf den umfangreichen Besitz der Firma Krupp. Entgegen der allgemeinen Auffassung ist der Besitz der Immobiliens und Terraingesellschaften gering, da deren Geschäft in der Hauptsache auf anderem Gebiete liegt.

⁵ Rheinische Wohnungsverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Jena 1903. S. 32.

Mit Berwertung und Berwaltung von Hausbesit befassen sich diese Gesellschaften weniger. Hierfür gibt es besondere Grundstücksverwalstungsgesellschaften, die besonders in Berlin in der Nachkriegszeit zahlereich gegründet wurden.

Gliederung der Sausbesitzer nach Berufen.

Bon besonderer Bedeutung für die Beurteilung der Lage des Hausbesites ift die soziale Strukturs. Die Hausbesitzer setzen sich zu einem großen Teil aus allen möglichen Gruppen und Berufstätigen zu= sammen, die bereits durch anderweite wirtschaftliche Tätigkeit ein Gin= kommen beziehen, das sie in die Lage versett, hiervon ihren Lebens= unterhalt zu bestreiten, unabhängig davon, ob die Einnahmen aus dem Hausbesitz hoch oder niedrig sind. Für diese Gruppen wird eine Berringerung der Ginnahmen aus dem Sause naturgemäß nicht dieselben Wirkungen haben wie bei denen, die auf diese Bezüge unbedingt angewiesen sind. Bu der letteren Gruppe gehören nicht nur die Sausbesitzer, die das Bermietungsgeschäft als Gewerbe betreiben, sondern auch Rentner und dergleichen, insbesondere Rleinrentner, die ihr Bermögen zwecks höherer Verzinsung vielfach im Hausbesit anlegten, da sonst die Rentenbezüge zur Lebensführung schlecht ausreichten. Wenn= gleich die Gruppe der gewerbsmäßigen Hausbesitzer an Zahl geringer ift, so wird ihr um deswillen größere Bedeutung zuzuschreiben sein, weil sie die größeren Häuser besitzt mit einem hohen Prozentsatz des gefamten Wohnungsbestandes.

über die Beruse 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. sbesitzes 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 Hauseigenstümer ohne Beruf. Diese drei Gruppen vereinigen, wenn man don dem

⁶ Bergleiche hierzu auch die Tabellen XIV und XV im Anhang.

Cabelle VIII. Säufer mit ... Bobnungen in Röln1).

captite viii:	nım talance	111 12	:	í a a	Sin n n	# 1 H 2	wonnungen in woin-).	•		
öğriften 1	1	2	က	4	5	6—10	6-10 11-16	16 und mehr	Grunbstilde ilberhaupt	Wohnungen überhaupt
¥: 8	7,70	8	9				,			
Stelly, Ginal, Pedding	040 040	150	24.5	≅:	10		٠.	ഹ	999	2 149
Output	240	103	711	111		133	14	x 0 0	947	3 031 031
Sconffice affortitie Arecaticities Paracitical	007	၀ ၀	40	£ .	i J	<u> </u>	4	71	407	909 125
Roufen und Mertiderungscelessischen	+ -	³ =	<u>ہ</u> 5	- 6	٠	<u>ه</u> د	4rc	-	200	175 175
Emmobiliens und Rerrains Befellschaften	146	1 22	3.5	6.0	276	2 N	٠ <u>٠</u>	- u	108	503
Baugenoffenicaften und gemeinnütige Rau-	2	2	3	0.7	2	9	71	>	0,1	070 1
	1831	432	213	66	135	843	53	c	9.570	10 795
•	434	179	129	127	9	150	368	12	1 236	4 639
Bereine, Stiftungen u. bgl	319	216	255	238	159	376	55	=	1 629	6 931
Sonstige nichtphysische Personen	448	285	287	352	236	623	121	33	2385	11 327
	8 999	1394	1 131	1 080	716	2 471	888	85	11 164	41 417
b) Physische Bersonen.										
Landwirte und Gartner	393	97	54	55	86	91	30	00	992	2 454
Fabritanten	227	95	88	102	2	142	92	9	756	2 968
Gelbständige im Bangewerbe	95	61	26	22	48	170	23	6	539	2 709
3	271	135	191	187	149	484	29	20	1 489	7154
Gelbständige Backer und Degger	275	180	214	254	194	545	8	6	1751	8 427
Selbständige fonstige Bandwerter	410	259	330	346	234	623	88	_	2292	10349
Raufleute und Handler	1 653	189	849	950	754	1797	343	36	7 227	33 0 86
Gelbstandige im Berfehrsgewerbe	64	ခ္က	:S	68	္တ	8	<u>∞</u>	က	533	1434
Beamte, Angesteute, freie Berufe	1 968	836	989	825	458	1244	157	56	5 956	21557
Unfelbstandige Dandwerter und Arbeiter	1 653	621	478	276	153	386 386	68	8	3611	9 553
Rentiner und Benstionare.	355	232	212	213	126	330	<u> </u>	10	1 531	6259
Dauseigentümer ohne Beruf	1 590	06 6	870	668	612	1 398	185	88	6 492	26135
Continge	56	33	77	53	40	59	4	-	247	1 001
Beruf undetannt.	88	45	83	85	47	190	43	14	552	3163
	9 081	4 311	4 090	4 334	2956	7 355	1 151	230	33 208	136 257
14 Cumme a und de d dun a summe 14	13 080	5 705	5 221	5 414	3 672	9886	1 439	315	44 672	177 674

1) Kölner Berwaltung, Birticaft und Statisitt, Zettictst bes Stat. Wahlamtes ber Stabt Köln 1929, Bb. 7, Heft 2, S. 79.

Besitz der nichtphysischen Versonen absieht, fast 60 % aller Wohnungen auf sich. Bei den Raufleuten und Sändlern sowie den Beamten und Angestellten fällt auf, daß sich in deren Besitz eine absolut nicht unerhebliche Anzahl größerer Gebäude befindet, Säuser mit sechs und mehr Wohnungen. Relatib stärker ist dagegen der Anteil dieser Bebäude bei den Gruppen Selbständige im Baugewerbe mit fast 39%, Brauer und Wirte mit 38%, Bäcker und Metger mit 36%, sonstige Handwerker mit 31 %. Es spielen also bei diesen Gruppen die Neben= einnahmen aus dem Vermietungsgeschäft eine wesentliche Rolle als willkommener Ausgleich für Verdienstausfall in Zeiten schlechter Ronjunktur. 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. Sierin wird in vielen Fällen der ausschließliche Beweggrund zur Investierung von Vermögen im Sausbesitz zu suchen sein, insbesondere um sich vor zufälliger Ründigung seitens des hauseigentumers sicherzustellen, die bei den meiften Gewerbetreibenden gleich Verluft des festen Rundenkreises zu seten ift, sofern paffende Räume in Ortsnähe nicht zu finden sind. Daß dabei der relative Unteil der Häuser mit viel Wohnungen erheblich ift, ist eine natürliche Folgeerscheinung der Tatsache, daß sich die Geschäftsräume in der Sauptsache im Bentrum der Städte befinden, wo die hohe Bebauung vorherrscht. Bei den Beamten und Angestellten wird in der Sauptsache der Nebenerwerb für den Hausbesit bestimmend gewesen sein, der bielfach 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 Kentner und Pensionäre einen nicht geringen Teil hinzurechnen
darf, nur 19,2% der gesamten Wohnungen phhsischer Personen bewirtschaftet, so ist doch der Anteil der großen Hüser 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 blocktiesen Objekte sehlen. 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 Umsanges muß

ich mich darauf beschränken, nur besonders auffällige und wichtige Tatsachen hervorzuheben. 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 Sausbesit 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 Berhältnis zu den Einnahmen aus dem Hause von einem solchen kaum noch gesprochen werden kann. Bu dieser Besitgruppe 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 Erwerbs= quelle betrachtet wird. Leider ist es nicht möglich, diesen Besitzahlen ein Gewicht zu geben, das heißt anzugeben, wiebiel Wohnungen, gemessen am Gesamtbestand, sich in diesen als Durchschnitt angenom= menen 25 % der rein erwerbsmäßig genutten Objekte befinden.

Der Anteil der Besitzer von Kentenhäusern an der Gesamtzahl der Hausbesitzer dürfte mit 20% angenommen werden, da auch hier Besitzhäufungen nicht selten sind. Nimmt man die Zahl der Besitzer, die nichthhhsische Personen sind, mit rund 15% an, so entsallen 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 Berhältnis stark zugunsten des nichterwerbsmäßigen Hausbesitzes versichieben.

Neben den Erwerds- und Anlagemotiven spielte übrigens auch ein gewisser Hang zum Wohnungsluzus bei manchem Hausbesitzer eine Rolle. Gerade um diesen Wohnungsluzus 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 berusslich Tätigen, ins-

besondere der Beamten und Angestellten, denn hier spielt die Erwerbstendenz eine ausschlaggebende Rolle. Das ethische Moment des Besitzes mag auch eine gewisse Kolle 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 Unsannehmlichkeiten mit sich bringt.

Hauserwerb als Rapitalanlage.

Hausbesit als Rapitalanlage war bereits bor dem Kriege in nicht zu großer Zahl vorhanden. Einen Rückschluß in dieser Richtung läßt die Sohe der Durchschnittsverschuldung, wie fie später noch dargestellt wird, zu. Der ganglich unbelasteten Grundstücke gab es verhältnis= mäßig wenige. Bei den nur zum Teil hppothezierten Grundstücken kann man zwar annehmen, daß ein gewiffes Rapitalanlagebestreben mit= gesprochen hat, doch dürfte vielfach die Befriedigung des eigenen Wohnund Raumbedürfnisses im Vordergrunde gestanden haben. Zum Teil trifft dies bei Beamten und Angestellten sowie Gewerbetreibenden aller Arten zu, zumal bei Gewerbetreibenden, die auf Grund wirt= schaftlicher Tüchtigkeit oder guter Geschäftslage im allgemeinen eine höhere Verzinsung ihres im Gewerbebetriebe arbeitenden Kapitals erwarten durften. Immerhin darf aber auch hier eine gewisse Anlage= absicht unterstellt werden, sofern es sich um Ersparnisse handelte, die im Bewerbebetriebe nicht benötigt wurden und ertragbringend gemacht werden sollten. Bei Rentnern und Benfionären dagegen dürfte zum Teil das Anlageintereffe im Vordergrunde gestanden haben, soweit es sich nicht um Anlage kleiner Beträge in mehreren Säusern aus bermietungsgewerblichen 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 sehen, immer weniger gesunden 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. Ze kleiner aber

das eigene Kapital war, desto eher darf man annehmen, daß es sich nur um die Beisteuerung 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 belehrt — unbedingt sichere Anlagemöglichkeiten gab, die unter Berücksichtigung des mehr oder weniger entsallenden Risikos und der mit dem Hausbesitz verbundenen Unannehmlichkeiten eine fast ebenso gute Verzinsung boten. Doch wurde namentlich bei großen Miethäusern die Sigenskapitalquote absichtlich niedrig gehalten, um durch den überschuß, den ein solches Haus oft abwarf, eine verhältnismäßig hohe Verzinsung des geringen Sigenkapitals zu erreichen.

Un 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 Ein= teilung muß, das sei borweg 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 Kleinhausbesitzer als Gruppe, die in erster Linie das eigene Wohn= bedürfnis befriedigen will und einen überflüffigen Teil des Hauses abvermietet. Als nächste Gruppe wäre dann zu unterscheiden die Gruppe der Mehrfamilienhausbesitzer, etwa von zehn Wohnungen aufwärts, die den Hausbesit gewissermaßen nebenberuflich betreiben, also einer anderen wirtschaftlichen Tätigkeit nachgehen, aus der sie ihr Saupteinkommen beziehen. Die Ginnahmen aus dem Sausbesit sind nicht unbedingt lebensnotwendig, werden aber als willkommene Neben= einnahme betrachtet. Alle übrigen Besitzer sollen als solche bezeichnet werden, die den Hausbesit als Haupterwerbsquelle betrachten und das sogenannte Bermietungsgewerbe betreiben, hausbesit 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 Ertragsberhältnisse des Hausbesitzes waren bor dem Kriege im großen und ganzen so gestaltet, daß sie eine ausreichende Ber-

zinsung des eigenen Kapitals zuließen und darüber hinaus noch eine Entschädigung für die eigene Berwaltungsarbeit des Besitzers und einen Überschuß lieserten, der sich in den meisten Fällen in der Form des teilweisen oder ganz mietesreien 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 bor dem Rriege nach Angaben aus Sausbesitzerkreifen mit einer durchschnittlichen Berginsung von 6 % des Wertes, doch gibt es ebensoviele Objekte, die unter wie auch über diesem Durchschnitt lagen. Falls die Berzinsung höher oder niedriger war, ist damit noch nicht gesagt, daß der überschuß, die sogenannte Rente, größer war oder die Einnahmen zur Dedung der Unkoften nicht ausreichten. Bielmehr war, wie bei anderen Wirtschaftsbetrieben auch, bei manchem Sause, sei es infolge niedriger Hypothekenzinsen oder sonstigen Einsparungen, der Unkostenkoeffizient niedriger. Die Angabe über eine durchschnitt= liche 6 %ige Berzinsung des Anlagekapitals, die amtlich der Hauszins= steuergesetzgebung zugrunde gelegt worden ist, wird auch bestätigt durch Untersuchungen von Freudenberg, der die Rente für Mannheimer und Karlsruher Objekte im Durchschnitt mit 6% angibt, jedoch die Einschränkung macht, daß dieser Sat hoch gegriffen sei. Bu dieser Ginschränkung scheint ihn jedoch die Prüfung der Verhältnisse bei einer Reihe bon baugenossenschaftlichen Objekten, die er an Sand der Bilanzen von Baugenossenschaften vorgenommen hat, veranlaßt zu haben. Hiernach foll sich nur ein Bruttoertrag von durchschnittlich 5,45 % ergeben haben. Bu ähnlichen Ergebniffen, nämlich einem Sat bon 5-6%, kommt Freudenberg bei Untersuchung von Objekten anderer Bereine in anderen Städten und auch in Berlin. Run ist jedoch nicht gesagt, in welchem Berhältnis die Mieten in den Genoffenschafts= häusern zu denen in Privathäusern standen, ob die Bermietung also unter Gewinnberzicht erfolgte und ob es sich um Groß= oder Rlein= wohnungen handelte, deren Preise, bedingt durch die Berschiedenheit der laufenden Unkosten gemessen an der Grundflächeneinheit, ungleich hoch sind. Wenn auch gesagt wird, daß die Vereine keine Wohltätig= keitsunternehmungen sind, geht doch daraus nicht eindeutig herbor, ob die Mietenfestsetzung unter teilweiser oder ganger Beschränkung auf

⁷ Freudenberg: Das Berhältnis von Berschulbung und Mietzins in der Stadt Mannheim. Karlsruhe 1906.

bie unumgänglich notwendigen Kosten erfolgte. Auch dürfte bei derartigen Feststellungen von Interesse sein, in welchem Umfange billige Hypothekengelder zur Versügung gestanden haben. Da aber diese wichstigen Angaben sehlen, 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 Verichten der Sozialisserungskommissions von Hausbesitzerseite festgestellt wurde. Zu der Annahme eines Satzes von 7% kommen Strehlows, Voigtschloner und das Reichsaussichtsamt für Privatversicherung in seinem Geschäftsbericht von 1903, S. 33. Auch neuere Untersuchungen Kieler und Düsseldorfer Verhältnisse kommen zu einem Durchschnittsergebenis von 7 und mehr Prozent.

Selbst bei einem 6.% igen Ertrage muß berücksichtigt werden, daß dieser in Relation gesett ist zum augenblicklichen Werte des Gebäudes als einer nicht feststehenden Größe, bedingt durch die Sohe des Er= trages einerseits und den üblichen Zinsfuß andererseits und schließlich durch die Reproduktionskosten des Hauses. Da aber der Ertrag in einem quasi-festen Berhältnis zum Werte steht, insofern jener immer 6% ausmacht, so muß er infolge der Beweglichkeit des Wertes in seiner absoluten Sohe bariieren. An einem Beispiel sei dies flar= gemacht: Im Jahre 1900 habe sich jemand ein Saus bauen lassen, das 100000 M gekostet hat. Die Bruttomiete habe seinerzeit 6000 M betragen. Infolge irgendwelcher wirtschaftlicher Ereignisse sei der Wert des Hauses auf 150 000 M gestiegen. Der Besitzer bekommt nun nicht mehr 6000 M, sondern 9000 M an Mieten. Bezogen auf das ur= sprüngliche Anlagekapital verzinft sich also nun das haus mit 9%, während der Verzinsungssat, bezogen auf den neuen Wert, gleich geblieben ift. Un fich bedeutet diefe Steigerung eine Berbefferung der Rentabilität des Objektes, doch kommt es darauf an, wodurch die absolute Ertragesteigerung verursacht ift, ob ihr nicht eine entsprechend große Raufkraftminderung des Geldes gegenüberfteht.

⁸ Berichte der Sozialisierungskommission über die Neuregelung des Woh-nungswesens. Berlin 1921.

⁹ Strehlow: Die Boden- und Wohnungsfrage. S. 93.

¹⁰ Boigt-Geldner: Die Mietkaserne. S. 214.

¹¹ Wohnungswirtschaft. 1927. S. 217.

¹² Dr. Schoppen: Was bleibt dem Hausbesitzer von den Mieteinnahmen übrig? Dusselborf 1930.

Die Entwickelung der Mieten und Kauswerte vor dem Ariege.

Die Wertsteigerung städtischer Hausgrundstücke war vor dem Kriege eine Erscheinung, die allgemein bekannt war. Der Grund hierfür lag teilweise in einer Umschichtung der Bebolkerung, die eine Abnahme des Anteils der landwirtschaftlichen Bebölkerung 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 Bebolkerung. Durch das Wachstum der Städte, das eine ungeheuere Steige= rung 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 bon Bohnungen nur langfam folgen konnte, da Häuser nicht von heute auf morgen fertigzustellen waren, erfuhren die Mieten Berauffetungen, die teilweise über das Mag des Erforderlichen hinausgingen. Für die fteigende Tendeng der Mieten darf aber nicht das Wachstum der Städte allein berantwortlich gemacht werden, obwohl auch hierin der Grund fpekulationsmäßiger übertreibungen lag, wie bei allen anderen Berten, deren Bewegung einmal aufwärts gerichtet ift. 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 Reproduktionskosten= wert bei der Mietpreisbildung eine nicht unerhebliche Rolle spielte. Die Beeinflussung der Säuserwerte durch Zinsfußsteigerung und da= durch Erhöhung des Kapitalisierungsfaktors, gleichbedeutend mit einer Herabminderung des Wertes, war für die Wertentwicklung unwesent= lich, da mit Ausnahme eines kürzeren Zeitabschnittes von 1895 bis etwa 1898 der durchschnittliche Emissionszinsfuß für Spothekenpfandbriefe stabil gewesen ist. Die Aufwärtsbewegung der Miete und damit zugleich der Häuserwerte wurde nur durch einzeln auftretende Kon= junkturftörungen 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 ersorderlich waren, auch wenn die günstige Konjunktur vorüber war, zeigten die Hausbesitzer wenig Neigung, selbst wenn die wirtschaftlichen Boraussezungen dafür gegeben waren, die Mieten hersabzusezen. Aus diesem Unvermögen heraus suchte man das Mietnibeau unter allen Umständen zu halten, sodaß bei der nächsten Konjunktur dieselbe Auswärtsbewegung von einem entsprechend höheren Niveau aus von neuem begann. Die Besitzer älterer Objekte hatten dann hiersvon den besonderen Borteil (vgl. Privram in Band 177 I dieser "Schristen" und Sonderhest 17 der Vierteljahrsheste zur Konjunktursforschung 1930). Wie sich ungefähr die Mieten im Lause 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*).

	Woh=	bave	n Wohnu	ngen m	it he	izbaren	Zimmer	n
Beitfpanne.	nungen über=	. Y	<u>l</u>	0	3			6 und
	haupt	ohne Zul	mit ehör	2	3	4	5	mehr
1890—1895 1895—1900	- 0,6 14,1	2,0 13,5	-0,1 16,5	$\begin{bmatrix} -4.5 \\ 13.7 \end{bmatrix}$	- 4,7 4,6	4,1 2,6	-1,8 1,0	3,2 1,3
1900—1905 1905—1910	4,9 8,2	8,9 12,0	10,3 10,9	5,3 9,1	1,6 8,5	2,6 7,1	2,7 8,9	3,6 10,7
1890 - 1910	28,6	35,6	42,5	24,7	10,0	8,1	11,0	16,0

^{*)} Bierteljahrshefte zur Konjunkturforichung, Sonderheft 17, S. 18.

bie Mieten in Leipzig im Zeitraum von 1890 bis 1910 im Durchschnitt eine Steigerung von 8,1-42,5% erfahren, je nach Wohnungsgröße. In München betrug die Mietsteigerung im Zeitraum von 1895—1912 50%, wovon auf die Zeit von 1905—12 allein 30% entfallen 3. Nach Eberstadt wiesen die Großstädte allgemein eine Mietsteigerung von 30—35% in der Zeit von 1890—1910 auf 13. Auf das vorerwähnte Beispiel angewandt, würde das bedeuten, daß ein Haus mit nur Zweisimmerwohnungen, das 1890 100000 M Herstellungskosten erforderte

¹³ Schriften des Bereins für Sozialpolitik. Bd. 145.

und sich seinerzeit mit 6% berzinste, 1910 eine Einnahme von 7800 M erbracht hätte. Nimmt man an, daß der Reinertrag 1890 nach Abzug der jährlichen Unkosten vom Bruttvertrage 5000 M gewesen wäre — was ungefähr stimmen dürste, da man 15—20% der Bruttomiete hiersür rechnete — und der Kapitalisierungssaktor sei 20 gewesen, so würde das bedeuten, daß unter Berücksichtigung dieser Mietsteigerung der Wert des gleichen Grundstückes 1910 rund 140000 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 ge= stiegen, doch ist anzunehmen, daß diese Verteuerung durch die Ver= billigung industrieller Fertigfabrikate mit fortschreitender Technik teil= weise 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 Sausbesitz 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 nun= mehr der gleiche Prozentsat von dem höheren Ertrag hierfür zur Berfügung stand. Wenn über nicht ausreichende Berginsung geklagt murde, so konnte das auch daran liegen, daß man von dem angenommenen, oft fiktiven Wert ausging und im Berhältnis hierzu auf eine geringe Berginfung kam, oder aber daran, daß das Grundstück über den Wert bezahlt war und nun der hohe Raufpreis zu verzinsen war. Beim Ver= kauf eines Gebäudes gelangte die derzeitige Rente zur Realisation, und es bestand sogar vielfach die übung, zukunftige Steigerungen schon borwegzunehmen, was einer Risikoübertragung auf den letten Erwerber gleichkam. Die Eskomptierung der zukünftigen Rente war eine thpische Erscheinung beim Rentenhausbesit, die darauf beruhte, daß mit einem dauernden Steigen der Grundrente gerechnet wurde und somit eine Zukunftsbewertung üblich war, die auf einem übermaß an Optimismus beruhte, wenigstens auf seiten der Räufer. Wegen der Wechselwirkung zwischen Mietzins und Hauswert, insofern sich Mietsteigerungen werterhöhend auswirken, bot sich eine Belastungsmöglich= keit für die Realisation der Gewinne in Form der Restkaufgelder. Diese weitere Last mußte dann ebenfalls verzinst werden, und aus

diesem Grunde der dinglichen Bindung des Mietwertes konnte sich ein Mietrückgang bei sinkenden Preisen nicht vollziehen. Vielsach wurde auch trot hoher Kauspreise noch ein Ertrag ausgewiesen, der aber auf Verschleierung des Tatsächlichen beruhte. Diese Erscheinungen sind für die viel geklagte Not der Hausbesitzer vor dem Ariege die Ursache geswesen. Gelegentliche Kückschläge der Mietpreise oder geringe Erhöhungen des Hypothekenzinssußes mußten unter diesen Verhältnissen zum Kuin solcher Besitzer führen, da diese infolge der niedrigen Veteiligung 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 migünstigsten Falle erst bei weiter fortschreitens der 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 Beeinfluffung der Mietpreise von der Angebot- und Nachfrageseite her, bedingt durch die bereits gestreiften Ronjunkturerscheinungen, unterlagen diese den Einwirkungen der örtlichen Lage der Objekte und der Entwicklung einzelner Gegenden zu guten Geschäftsbierteln, besseren Wohnbierteln oder dem Herabsinken einzelner Wohngegenden zu Arbeiterquartieren. Da aber die Baukosten, abgesehen bon den Qualitätzunterschieden, 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 Er= tragsberhältnissen unbedingt auswirken. Erfassen lassen sich solche absoluten und relativen Ertragssteigerungen naturgemäß nicht, auch können fie, da es fich um Einzelerscheinungen handelte, in der allgemeinen Mietpreisentlvicklung weniger zum Ausbruck kommen. Daß man eine solche Sonderentwicklung, abweichend bon der allgemeinen, in dem Bachsen der Städte begründeten Bertentwicklung für alle zentral gelegenen Objekte (Citybildung) abnehmend zur Peripherie an= nimmt, 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 desklassiert 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. serhöhenden 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 Reinsertrages bestimmend waren. Bevor hieraus näher eingegangen wird, soll zunächst einmal ein ungefähres Bild von den Bewirtschaftungsstosten eines Hauses bermittelt werden. Es handelt sich hierbei natürslich wieder um Mittelwerte, für die wieder die eingangs erwähnten Borbehalte gelten.

Die Hausbewirtschaftungskosten.

Unter Bewirtschaftungskosten sollen hier sämtliche Ausgaben zu= sammengefaßt werden, die aus dem Mietertrage zu deden sind. Den ersten Plat nimmt in jedem Falle die Verzinfung 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 Berzinsung des Anlagekapitals keinen Ginfluß. Der Sat 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. Kür Betriebs=, Anstandsekungs= 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 zusammensetzen, zeigt folgende Aufstellung, die Freudenberg an Hand baugenossenschaft=

licher Rechnungen gemacht hat14. Danach entfielen von 20,51% Unsköften auf:

Grund- und Sauferfteuer					4,70 º/o
Waffergelb					$3,57^{\circ}/_{\circ}$
Teuer-, Saft- und Glasverficherung					
Abort- und Schornsteinreinigung .					
hausverwaltung					
Bürountoften					3,59%
Bauliche Unterhaltung					5,16 ⁰ / ₀

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

Binfendienft								85,0%
Betriebstoften								7,5%
Inftandfegungstoften								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 % angegegeben.

Nach den Berichten der Sozialisierungskommission 15 wurde von fühsrenden Männern der Hausbesitzerorganisation die Aufteilung der Miete für ein normales Berliner Miethaus wie folgt angegeben:

Binfendienst einschließlich bes eigenen Rapitals	$68{}^{\rm 0}/_{\rm 0}$
Öffentliche Laften einschlieflich Schornfteinfeger und Mullabfuhr	$12{}^{\rm 0}/_{\rm 0}$
Reparaturen	
Risito und Abschreibungen	$8^{0/0}$
Entgelt für perfonliche Bermaltungsarbeit bes Sausbefigers	$5^{\rm 0/o}$

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

Auf Grund eingehender Berechnungen kam Baurat Weiß 16 zu folgensten Ergebnissen für die Verwaltung eines Berliner Miethauses:

¹⁴ A. a. D. S. 68ff.

¹⁵ A. a. D. 1. Band. S. 97.

¹⁶ Albert Weiß: Können die in den heutigen großstädtischen Wohnungsverhältnissen liegenden Mängel und Schäden beseitigt werden? Berlin 1912. S. 31.

1. Betriebskoften.	2. Berwaltungskoften.
Steuern 6,45%	Reinigungsutenfilien 0,12 %
Kanalisation 1,50%	Portierwohnung 1,11 %
Schornsteinfeger 0,16%	Gehalt des Portiers 1,35 %
Müllabfuhr 0,26%	Verwaltungskoften 1,56 %
Waffergelb 1,21%	Telefon- und Weckapparat für
Gasberbrauch 0,90%	den Portier 0,30 %
Feuerkasse 0,58%	4,44 %
11,06 º/o	3. Unterhaltungstoften . 8,33°
4. Rifiko.	
Mietausfall und Herrichtung ber	5. Abschreibung 5,0%
Wohnungen bei Umzügen 2,0 %	. ,

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 Berhältnissen am ehesten gerecht werdenden betrachten.

Bielfach bermißt man in den Ertragsrechnungen der Sausbesitzer, welche die 100 % ige Miete klar aufteilen, zwei Posten, nämlich Risiko und Abschreibung. Vor dem Kriege hatten wir, auf einen größeren Beitraum 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 borhanden war. Diefe Erscheinungen des Mangels und überangebotes waren aber nicht immer Ursache einer über= bzw. Unterproduktion. Der Umfang des Wohnungskonsums ift den Ginkommensberhältnissen, besonders der minderbemittelten Bebolkerungsschichten, unterworfen, und eine Berminderung des Ginkommens muß hier zu einer Reduttion des Konsums führen. Besonders bei den arbeitenden Rlassen war eine große Elastizität des Wohnungsbedarfs zu verzeichnen und damit in Zusammenhang ein weit größerer Mieterwechsel als in Säusern mit großen Wohnungen. Da die auch durch Zahlungsunfähigkeit infolge nicht ausreichenden Einkommens sowie durch zeitweiliges Leer= stehen bedingten Ausfälle auf die Dauer nicht aus der Tasche des Hausbesitzers gezahlt werden konnten, wäre es durchaus gerechtfertigt gewesen, hierfür einen Prozentsat von ungefähr 3% der Miete wenig= stens bei Häusern mit kleineren Wohnungen in die Erfolgsrechnung einzuseten. An Abschreibung dürfte ein Sat von 1 % des Bauwertes = 3/5 des Anlagekapitals, also etwa 0.60-0.75 % des Wertes aus= reichen, den man vielleicht auf 1 % bei besonders start in Anspruch

genommenen Häusern, besonders Kleinwohnungshäusern hinaufseten dürfte. Selbst bei der Annahme, daß ein Miethaus keine hundert Jahre Lebensdauer hat, dürften diese Sätze ausgereicht haben, da unter Singurechnung bon Binfen und Binfeszinfen für das abgeschriebene Rapital, das ja schließlich, sofern es nicht auf die Sypotheken zurückgezahlt wurde, anderweit zinstragend angelegt werden mußte, eine bedeutend frühere Amortisation gewährleistet war. Nimmt man die Bewirtschaftungskoften mit einer 100 % igen Belegung bes Ertrages bon 6% des Wertes als unbedingt erforderlich an, ohne daß hierin bereits ein Sat für Abschreibung enthalten ist, so mußte der Ertrag höher gewesen sein, da man früher im allgemeinen nach Angaben bon Saberland, eines führenden Mannes aus der Sausbesitzerbewegung, mit einem überschuß von 1 % des Wertes rechnete. Andere Autoren rechneten mit ½ % bei Komforthäusern mit weniger Mietern und mit 1% bei Massenmiethäusern. Dieser überschuß wurde zwar bei vielen Objekten, die spekulativ veräußert worden waren, dem Verzehr zu= geführt, da man eine Abschreibung infolge der steigenden Wertentwicklung nicht für nötig hielt, weil sich hierdurch gang selbsttätig eine allmähliche Schuldentilgung bollzog.

Man könnte annehmen, daß abweichend von diesem Normalsat einer 6 % igen Verzinsung des Anlagekapitals die Rentabilität kleinerer Häuser anders ausgesehen hätte, da die Herstellungskosten dort relativ höher sind, also die Berginsung des Anlagekapitals einen größeren Anteil des Ertrages berichlingen muß. Aber tropdem hier ein ge= wisser Ausgleich dadurch erfolgte, daß an Berwaltungs= und Inftand= setzungekosten infolge Bornahme von kleineren Reparaturen durch den Sausbesiter felbst gespart murde, maren auf der anderen Seite die Miethreise nicht gleich hoch wie in größeren Säusern, sofern es sich um Objekte in kleineren Orten handelte. Es fehlte hier das preis= steigernde Moment bon der Nachfrage-Seite ber, das in größeren Städten durch die Größenentwicklung gegeben war. Dagegen werden kleinere Objekte in größeren Städten mindestens gleiche Ertragsberhältnisse wie größere Miethäuser aufweisen, da eine entsprechende Wer= tung der Annehmlichkeit des Wohnens in kleineren häusern durch Bewilligung höherer Miethreise erfolgte. Es kann im allgemeinen gesagt werden, daß die Mieter in Säusern mit wenigen Miet= parteien, soweit es sich um größere Wohnungen handelte, deren Inhaber auf größere Ruhe und gediegenere Einrichtung, die bei solchen

Objekten vielfach zu finden war, Wert legten, höhere Mieten zu zahlen geneigt waren. Bielfach kam auch noch der Umstand hinzu, daß solche Gebäude frei standen und bon Gärten umgeben waren. Gin Rleinhaus unterliegt naturgemäß auch nicht derselben Abnutung wie die Säuser mit zahlreichen Mietparteien, sodaß auch der dadurch bedingte bessere Bustand bon Einfluß auf die Miete sein mußte, bor allen Dingen aber dadurch nicht die gleichen Aufwendungen für Instandsetzung und Reparaturen entstanden, wie in den großen Säusern. Der Besitzer wohnte gewöhnlich im felben Saus, konnte täglich zum Rechten seben 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, felbst bornahm und dadurch seinen Ausgabenetat wesentlich herabminderte. Von Verwaltungsarbeit, die ein besonderes Entgelt erforderte, dürfte in Anbetracht des geringen Umfanges wohl kaum zu reden sein, denn die Arbeitsleiftung erfolgte nebenher, ohne daß sie als solche eigentlich empfunden wurde. Das Mietberhältnis beruhte auf anderer Grundlage als im Großhaus, em war patriarchalischer, beruhte auf mehr Vertrauen. Der Mieter fühlte sich wie im eigenen Saus und behandelte darum die Mietsache pfleglicher, zumal da er unter dauernder Kontrolle des Eigentümers stand. Man nahm in das Saus, das zuborderst zur Befriedigung des eigenen Wohnbedurfnisses errichtet war, nur Leute aus dem Bekanntenkreise als Mieter auf oder aber traf eine solche Auswahl, die die Gewähr für ein friedliches Zusammenwohnen bot. Wohnungswechsel in solchen Säusern fand bei weitem nicht so häufig statt wie in großen Rentenhäusern. Die Säufigkeit des Wohnungswechsels nahm mit der Größe der Säuser nicht nur absolut, sondern auch relativ zu. In Säusern mit kleinen Wohnungen war der Mieterwechsel besonders groß, da hier ein Umzug ohne große Rosten vollzogen und die wenigen Sabseligkeiten auf einer Sandkarre leicht zur anderen Wohnung befördert werden konnten. Nach Heft 27 der Charlottenburger Statistik aus dem Jahre 1913 hatten bon Häusern mit:

					<u> </u>
Wohnungen	0—5	6 - 10	11—15	16 - 20	20 und mehr
Mieterwechsel	14,7 º/o	55,4 º/o	71,4 º/o	83,9 %	95,6 º/o

Die Ersparungsquote war mithin bei Kleinhäusern einmal dadurch, daß Mietausfall infolge Leerstehens kaum zu erwarten war und da= mit auch die jedesmalige Instandsetzung der Wohnung beim Einzug eines neuen Mieters für eine ganze Reihe von Jahren fortfiel, immer= hin so bedeutend, daß unter Berücksichtigung auch der übrigen Be= sonderheiten trot höherer Herstellungskosten eine annehmbare Ren= tabilität zu verzeichnen war, wenn auch nicht in demselben Maße wie bei Großstadthäusern, die bei längerer Besitzeit infolge der Wertsteige= rung besser dastanden. Zwar war die Besitzeit gegenüber größeren häusern bei kleinen Objekten verhältnismäßig lang, aber doch wurde badurch 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 Rudficht auf ruhige Mieter, die man nicht gern berlieren wollte, wurden ebentuell im Mietbreis Konzessionen gemacht. Sowohl die Einkommensberhältnisse aus beruflicher Tätigkeit als auch eine gewisse Unspruchslosigkeit setten die Besitzer in die Lage, auf scharfe Ralkulation zu verzichten. Auch die Verschuldungsverhält= nisse waren so gelagert, daß dadurch ein Zwang nicht gegeben war, das Außerste aus dem Objekt herauszuwirtschaften.

Je größer die Gebäude waren, und je mehr Mietparteien diese bewohnten, um so mehr kehrten sich diese beim kleinen Hausbesitz beobsachteten Erscheinungen in das Gegenteil um. Man war vor dem Kriege vielsach gewohnt, die Berhältnisse 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 hiersür. In Birkslichkeit lagen die Dinge jedoch anders, und man mag dies auch daraus entnehmen, daß es die Miethausbesitzer waren, die zuerst und zwarschon ziemlich früh das Bedürsnis zum Zusammenschluß in sesten 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. Gesade bei großen Objekten spielte die Höhe der Verschuldung für die Verkäusslichkeit und die Bewertung eine überaus große Rolle.

Schriften 177, II. 15

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 erlegende Resttausgeld, das die eigene Beteiligung am Unternehmen im Bermietungsgewerbe darstellte, geringer wurde. Nach den wirtschaftlichen Grundgesetzen von Angebot und Nachstrage mußte die Erweiterung der Nachstrage auf die Preise steigernd wirken. Die obere Grenze lag in der Ertragsfähigkeit.

Nach Schätzungen und den Angaben der Immobiliarkreditkommission und auch der Sozialisierungskommission betrug die durchschnittliche Berschuldung des Hausbesites 75-90 % unter Einrechnung des meistens niedriger und vielfach gar nicht belasteten Kleinhausbesitzes. Für große Miethäuser wurde vielfach der Sat von 90 % angenommen. Da bor dem Rriege infolge allgemeiner spekulationsmäßiger überbewertung bon Grundstücken die 60 % ige Beleihungsgrenze der Sypothekeninfti= tute formell zwar eingehalten murde, die Festsetzung der Beleihungs= höhe 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 Mage der indibi= duellen Anschauung des Taxators unterworfen, da es feste Normen hierfür nicht gibt. Seitens der Hypothekeninstitute läßt sich eine Taxe zwar nachprüfen, doch sind diese Institute von Frrtümern 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 Kapital= marktverhältnisse bor dem Kriege vielfach richtunggebend und boten Unlag dazu, die der Sohe der gewünschten Beleihung angepaßte Taxe anzuerkennen. Aus diesem Grunde ist auch bei allen Häusern eine relativ hohe Belastung zu finden, die während günstiger Kapitalmarkt= verhältnisse errichtet wurden. Des weiteren spielte hier auch die Ronfurrenz um die besten Beleihungsobjekte mit, die dazu führte, daß in bezug auf die Höhe der Beleihung Konzessionen gemacht wurden, ins= besondere bei großen Objekten, da eine große Hybothekensumme relativ geringere Bermaltungskoften erforbert. Auf Grund ber gunftigen Be-

urteilung der Häuserwerte bzw. der hohen Sppothekengewährung zur ersten Stelle kamen dann auch die zweiten Sypothekare 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 Beise eine Belastung bis zur Grenze des vollen Wertes und manchmal sogar darüber hinaus zustande kam. Diese Braris war bor 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 beengt, daß bereits geringe Verlufte oder Erhöhung der Shpothekenzinsen eine unmittelbare Gefahr bedeuteten. Die Besitzer hoch belasteter Säuser waren zwar rechtlich Eigentümer, doch wirtschaftlich nur Sausberwalter der Sypothekengläubiger, denn diese hatten tatfächlich die Macht, einen nicht genehmen Besitzer, lies Berwalter, durch Kündigung des Kapitals in geldknappen Zeiten noch um sein weniges im Sause investiertes Eigenkapital zu bringen. Von geradezu katastrophalen Folgen für diese Gruppe der Hausbesitzer war daher eine Rapitalmarktversteifung mit einer Steigerung des landes= üblichen Binsfußes, die infolge der Verkoppelung des Binsfußes über den Rapitalisierungsfaktor mit dem Verkaufswerte einer Wertherabsetzung gleichkam. Dbwohl es die Spothekenbanken bermieden, von dem einmal gewählten Pfandbriefthpus abzugehen, drückte sich ein erhöhter Sppothekenzinssat in Erhöhung der geforderten Probisionen und dem Damnum aus. Erste Sypotheken wurden aber fast ausschließlich nur auf zehn Jahre gegeben, und wenn der Ründigungs= termin gerade in die Zeit einer ungunstigen Rapitalmarktlage fiel, so benutten die Institute die Gelegenheit dazu, die Sppotheken nunmehr durch herabsehung mit dem infolge Erhöhung des allgemeinen Binsfußes gefunkenen Grundstückswerte in Einklang zu bringen. Eine Berlängerung der Sypotheken wurde dann außerdem bon der Zahlung entweder höherer Zinsen oder einer entsprechenden Provision von 11/2 bis 3% und auch eines Damnums bei Nichterhöhung des Zinssates abhängig gemacht.

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

15*

Bei einer solchen wirtschaftlichen Beengung wirkte sich das Serabgehen der Miete auch nur um geringe Beträge in der gleichen Richtung aus. Der Endeffekt war derfelbe wie bei Heraufsetzung des Zinssates, falls es nicht gelang, die erhöhten Binsen auf die Mieter abzumälzen. So kam es denn, daß man bei hoch beliehenen Objekten alles daran fette, 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 ge= wisser Bestand an Neubauten mit höheren Herstellungskosten bor= handen war, der zur Deckung auch eines berminderten Wohnungs= bedarfes noch herangezogen werden mußte. Diese Gebäude mußten ebenfalls mindestens die Verzinsung des Anlagekapitals und das Ent= gelt für erforderliche Bewirtschaftungskosten aufbringen, wirkten also auf ein Berabgleiten der Mietpreise unbedingt hemmend. War ein Halten der Mietpreise auf dieser unumgänglich notwendigen Höhe nicht möglich, so konnte dies nur durch katastrophale Herabsetung der Werte im Awangsbersteigerungsberfahren geschehen und auf diese Weise wieder eine Rentabilität hergestellt werden. Die Kenntnis solcher Tat= sachen ließ bor dem Kriege vielfach die übung aufkommen, die einmal erreichten Werte unter allen Umftanden zu halten durch Beeinfluffung der nachweisbaren Ertragsfähigkeit auf künstlichem Bege durch befondere Nebenahreden beim Abschluß von Mietverträgen. Im Mietver= trag wurde eine berhältnismäßig hohe Miete bereinbart, 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 Raufpreises für einen ausreichenden Ertrag kein Raum mehr war, wurden solche Käufe abgeschlossen in der Erwar= tung, daß in kurzer Zeit die Mieten steigen würden und so die Rentabilität wieder hergestellt war. Zum Beispiel reichten in München trot günstiger Ertragsberhältnisse in 267 bon 427 3wangsberfteige=

¹⁷ Carthaus: Bur Geschichte und Theorie der Grundstückskrisen in deutsichen Großstädten. Jena 1917. S. 162.

rungsfällen die Mieten nicht einmal aus, um die Sypothekenzinsen 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 sveräußerung die Schuld trugen. Die Profitierenden hierbei waren die Gruppe der Hausbesitzer aus geschäftlichen Rüchichten, die, wie eingangs erwähnt, sehr groß ift. Diese waren meiftens seit längerer Zeit im Besitze des Saufes, so daß ihnen die Miet= und Wertsteigerungen vieler Jahre voll zugute kamen, und somit konnten diese Besitzerkategorien mit einer höheren Rentabilität rechnen. Die Besithdauer selbst bei Säusern in Großstädten ist bor 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 Söhe des seiner= zeitigen Anlagekapitals durchgesett hat.

Unter den gewerbsmäßigen Miethausbesitzern waren wieder die Besiter von Häusern mit großen Wohnungen im Vorteil, obschon der Berzinsungsprozentsat bei solchen Objekten im allgemeinen nicht so hoch war wie bei Häusern mit ausschließlich Kleinwohnungen, für die ein bedeutend höherer Betrag an Instandsetzungs= und Reparatur= kosten aufzuwenden war, und bei denen auch das Verlustrisiko infolge Leerstehens von Wohnungen oder Richteingangs der Miete entschieden höher veranschlagt werden mußte. Zudem suchte man bei Kleinwohnungshäusern auf Rosten der Qualität bei der Bauausführung Ersparnisse zu machen, um auf diese Beise wenigstens in den ersten Jahren eine annehmbare Rentabilität und somit einen hohen Raufpreis zu erzielen. Die nachteiligen Folgen diefer Methode zeigten sich dann bereits nach wenigen Jahren, wenn die großen Reparaturen die Rentabilität wieder aufhoben. Hierin war das Rlein= und Mittel= haus einem Großbau überlegen, da es vielfach oder fast ausschließlich auf Bestellung errichtet wurde und der Bauherr eine Kontrolle über Berwendung und Güte des Materials ausüben konnte und in weit= gehendem Mage auch ausübte. Auch die Rentenhäuser mit Großwohnungen wurden folider gebaut, weil ihre Rentabilität einen größeren Spielraum bezüglich der zu verzinsenden Baukoften zuließ.

Busammenfassend sei hier nochmal das bisher Gesagte kurz wieders holt. Bei den Rleinhausbesitzern, insbesondere bei älterem Besistum

eine annehmbare Rentabilität, aber nicht voll ausgenutt, da zum Teil von Mietsteigerungsmöglichkeiten nicht in vollem Umfange Bebrauch 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 Rräfte des Wohnungsmarktes ge= ringe Mieten und mäßige Wertentwicklung. Bei den großen Säufern in den Städten schnelles Ansteigen der Mieten und Werte, deren Früchte aber infolge häufigen Besitwechsels der jeweilige Besitzer nicht genießt, da auch die zukunftigen Mietsteigerungen im Ber= kaufspreise vorweg genommen wurden. Dazu die Gruppe der jeweils neu hinzukommenden Besitzer durch Erwerb von Neubauten, deren Erträgnisse infolge gestiegener Baukosten und Bodenpreise zur Dedung 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 Berwertung, die auf Werterhöhung hindrängte, da diese einen wesentlichen Faktor in den Kalkulationen ausmachen mußte. Rut= nießer hiervon und am günftigsten gestellt waren die Hausbesitzer aus Gründen anderweiten wirtschaftlichen Interesses, die gewöhnlich die Bäufer lange befagen.

Die Lage des Hausbesitzes während der Kriegsund Inflationszeit.

Schon während der Kriegszeit haben sich die Rentabilitätsverhältnisse beim Hausbesitz wesentlich verschoben. Die den Hausbesitzern auferlegten Kündigungsbeschränkungen sowie die Bestimmungen über
Zahlungsausschub und Mietennachlaß (ein Fünftel der Miete) während des Krieges hatten vielsach die Folge, daß dadurch die Reigung
der Kriegersamilien zur Mietenzahlung auf ein Mindestmaß herabgesetzt wurde. Vielsach haben auch die Hausbesitzer von sich aus Mietherabsetzungen vorgenommen. Insolge des Aussalls eines Teiles der
Mieteinnahmen 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 Grundbesitzerbereine, wonach die Mietverluste für 1914 bei Mietern, die zum Heeresdienst eingezogen waren, 4,5 Millionen Mark, bei Mietern, die nicht einzgezogen, aber infolge des Krieges mittellos geworden waren, 5,4 Milslionen Mark und durch Leerstehen von Käumen 6,4 Millionen Mark betrugen. Nun war zwar das Leerstehen von Wohnungen auch vor dem Kriege eine thpische Erscheinung des Wohnungsmarktes. Aber immershin zeigen die Zahlen, daß die Mietverluste sehr groß gewesen sind, zumal da in den ersten Kriegsjahren ein übernormaler Leerwohnungssbestand zu verzeichnen war.

Während man bor 1914, abgesehen bon plötlich durch Einflüsse der Konjunkturbewegung örtlich auftretendem Wohnungsmangel, im allge= meinen bon 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 mährend des Krieges gegenüber= stand. Die Wirkung dabon waren Preissteigerungen, denen man durch die bereits Mitte 1917 einsetzende Mieterschutz und Wohnungsmangel= Gesetzgebung zu begegnen suchte. Im Jahre 1918 und unmittelbar anschließend daran erging eine Gesetgebung, die den Hausbesit aufs schwerste beeinträchtigte und die Verfügungsgewalt über das Eigen= tum den hausbesitzern fast vollständig entzog. Das durch die Gin= führung des allgemeinen Wahlrechtes verlorengegangene sogenannte hausbesiterprivileg - nach den Städteordnungen mußten die hälfte der Mitglieder der Stadtparlamente hausbesitzer sein — hatte ihnen die einflufreiche Stellung innerhalb von Verwaltung und gesetzeben= den Körperschaften genommen. Die Gesetzgebung wurde zum Spielball der Parteien und von der zufälligen Zusammensetzung der Par= lamente abhängig. Unter dem Einfluß sozialistischer Strömungen wurde die bereits eingeleitete Gesetzgebung weiter ausgebaut, svdaß heute die freie Berfügung des privaten Sausbesites über sein Gigentum weitestgehend eingeschränkt ift. Es fehlte der Gesetzgebung der Gedanke, ben hausbesit leistungsfähig zu erhalten. Drei Gesetze waren es, die zunächst in die Wohnungswirtschaft reglementierend eingriffen, nämlich das Mieterschutgeset, das dem Vermieter das Kündigungsrecht nahm, das Wohnungsmangelgeset, das dem Besiter das Verfügungs=

recht über freiwerdende Räume entzog, und das Reichsmietengeset, das die Mietpreissestsetzung in die Hände des Reiches legte, insosern als das Reich für die Mietpreise Mindestsätze festlegte, an die der Bermieter auf Grund einseitiger Erklärung des Mieters gebunden wurde. Bon diesen Gesehen war das letzte in Berbindung mit dem später ergangenen Geseh über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken besonders schwerwiegend für den Hausbesitz, da diese Gesehe in die Rentabilität eingriffen.

Das Reichsmietengesetz zerlegt die Bewirtschaftungskoften des Sauses in seine Bestandteile und weist jedem Rostenelement seinen bestimmten Anteil zu. Das Gesetz basiert auf der sogenannten Friedensmiete, das heißt der Miete, die 1914 gezahlt wurde. Die Bereinnahme eines sogenannten Barteparagraphen in das Geset spricht für die Schwierigkeiten, die der Festsetzung der Friedensmiete entgegengestanden haben oder die dadurch entstanden sind, daß die Friedensmiete infolge Bufälligkeiten gerade zu diesem Beitpunkt fehr niedrig bemessen war. Obwohl das Gesetz Buschläge zur Grundmiete borsah zum Ausgleich beränderter Berhältnisse, war diese Regelung während der fortschreitenden Inflation doch so mangelhaft, daß die Mieten in keinem Berhältnis 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 Bestreitung des Lebensunter= haltes nicht angewiesen waren, blieben aus dem sonstigen Einkommen Mittel für die Bornahme von Reparaturen und deraleichen nicht übrig. Nach Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Rürnberg 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 berzeichnen.

Besigwechsel und Überfremdung.

Der Umstand, daß die Miete für eine Wohnung im Jahre 1923 insfolge der beispiellosen Geldentwertung nur noch einige Mark, in Gold umgerechnet, ausmachte, führte dazu, daß insbesondere der Besit des gewerbsmäßigen Bermieterstandes und kleiner Kentner veräußert werden mußte. Bereits zu Anfang der Inslation setzte eine rege Ums

sattätigkeit 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 Geld= entwertung Säuser nicht wesentlich über dem Friedenswerte veräußert wurden und daß auch späterhin die Preise der Entwertung nur lang= sam folgten. Daß die Zahl der spekulativen Verkäufe hierbei einen nicht geringen Anteil hat, liegt auf der Hand, da bei der borerwähnten Auffassung ein höherer Preis gleich Gewinn gesetzt wurde, wenn auch nicht Gewinn in der Gegenwart, so doch in der Zukunft. Erst in der Spätinflation ist dieser Auffassung in eindeutigster Beise ein Ende bereitet worden, und die Berkäufe dieser Zeit sind als reine Notverkäufe zu betrachten, besonders der Rentner, die die Veräußerung des einzigen ihnen berbliebenen Wertobjektes als Ausweg aus untragbarer Not wählen mußten. Die Säuserpreise bewegten sich nach Feststellungen in Berlin zwischen 1-3% der Friedensmiete und betrugen zu Anfang der Stabilisierung unter dem Einfluß der Zwangswirtschaft 5 % des Borkriegswertes. Es hat sich mithin beim gewerbsmäßigen Miethaus= besitz eine Umschichtung vollzogen, die man als umwälzend bezeichnen kann, aber in sozialer Hinsicht nur insofern, als an die Stelle der früheren großstädtischen Zinshausbesitzer ohne Beruf oder der Rentner nunmehr Ausländer und andere nicht nur auf Hausbesitzeinkommen angewiesene Versonen getreten sind mit der Absicht, den Besitz entweder spekulativ zu veräußern oder hieraus bei Rückkehr normaler Verhält= nisse 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, desgleichen im Bezirk Lichstenberg von 2200 bebauten Grundstücken 1160 oder rund 53%, wodon allein 41% an Ausländer veräußert wurden. In 16 untersuchten Städten Badens 18 wechselten rund 43% aller bebauten Grundstücken nach dem 1. Juli 1918 den Eigentümer. Selbst das im Februar 1923 in Kraft getretene Preußische Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken verwochte die Überfremdung nicht ganz zu verhindern. Da sich das Interesse der Ausländer insbesondere auf hochwertige Miethäuser richtete, war gerade bei diesen Gruppen die Jahl der Erwerber groß,

¹⁸ Wohnungszählung und Wohnungsbau in Baden. Bad. Statistisches Landesamt 1928.

die heute infolge des niedrigen Kauspreises trotz der gesetzlichen Beschränkung der Mieteinnahmen große überschüsse erzielen. Aber gerade der Auslandsbesitz ist dem Bersall unterworsen, da die Ausländer wenig Interesse an der Erhaltung der Häuser haben und nur viel hersauszuwirtschaften trachten durch sogenannte Hausberwaltungsgesellsschaften, die nach der Instation zahlreich gegründet wurden und hinter denen sich sehr viel ausländischer Besitz verbirgt. 1925 bestanden in Berlin¹⁹ Hausbesitzgesellschaften m. b. H. mit 2655 von insgesamt 86459 Häusern. Ob diese Gesellschaften jedoch nur die Hausberwaltung für fremde Besitzer besorgten, ließ sich nicht sesstellen.

Nach der Reichswohnungszählung von 1927²⁰ waren in sämtlichen Gemeinden über 5000 Einwohner von insgesamt 2,3 Millionen bes bauten Grundstücken 24100 = 1,05% im Besitze von Personen mit Wohnsitz im Ausland. Dazu kamen noch 30900 Grundstücke = 1,34% im Besitze von ausländischen Personen mit Wohnsitz in Deutschland, wodon die Hälfte ständigen Wohnsitz in Deutschland hatten. In Berlin waren mindestens 7,5% und im Durchschnitt aller Großstädte 2,21% der behauten 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 erworden worden.

Ein ftarker 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 zurückstommen, 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 Kückflusses hat sich in den letzten Jahren wahrscheinlich aus diesem Grunde stark gemindert. Jedoch scheint auch die Wertzuwachssteuer ein Hemmnis für den Kücksverkauf an Inländer zu sein.

Die gegenwärtige Lage des Althausbesitzes unter der Wohnungszwangswirtschaft.

Nach der Inflation stand der Hausbesitz vor völlig veränderten Bershältnissen gegenüber der Borkriegszeit. Die Inflation hatte eine ums

¹⁹ Wirtschaft und Statistik Nr. 1. 1930.

²⁰ 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 Belaftung von noch nicht 25% geblieben, wenn man die Rückzahlungen abrechnet, die bor dem Aufwertungsstichtag ohne Borbehalt erfolgt sind. Bon der nach Eber= stadt bestehenden Vorkriegsverschuldung von 75 Milliarden wären dem= nach im Höchstfalle 19 Milliarden = 25 % übergeblieben. Die dadurch eingetretene Zinsersparnis beträgt bei 41/2 % 2,5 Milliarden. Zur fteuerlichen Erfassung dieses Entlaftungsgewinnes ift in engster Berbindung mit der Aufwertungsgesetzgebung das Geset über den Geld= entwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken, das in den einzelnen Ländern unter berschiedenen Namensbezeichnungen (Hauszinssteuer= geset) erscheint, ergangen, das nunmehr den Staat an Stelle der durch die Aufwertung ausgefallenen Sypothekengläubiger fette und ihn zum Binseinnehmer machte. Diese beiden Gesetze bilden eine Ginheit mit dem Mieterschutgeset, dem Wohnungsmangelgeset und dem Reichs= mietengefet.

Bon allen diesen Gesetzen sind von entscheidendem Ginfluß auf die Lage des Hausbesites nur das Reichsmietengeset und das Geset über den Geldentwertungsausgleich bzw. die auf Grund dieses Gesetzes in den einzelnen Ländern ergangenen besonderen Gesetze, da durch jenes der Ertrag der Häuser festgesett und durch dieses ein bestimmter Teil des Ertrages zugunften des Staates abgezweigt wird. Die Steigerung der Mieten auf den heutigen Stand von 120 % der Friedensmiete ist allmählich erfolgt, und da dem Sausbesitzer 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 Breußen 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 feit 1. 10. 1927 72 % verblieben. Aus diesem Anteil hatte er jeweils die Be= wirtschaftungskosten des Sauses zu deden.

Da das Geset 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 Grundbermögenssteuer, sowie der Grad der Ausschöpfung der Steuer den Ländern überlassen blieb, ist eine erhebliche Ungleichheit der steuerlichen Belastung des Hausbesitzes eingetreten. Wegen der Höhe und des Anteils der Steuer an der Miete sei auf Tabelle XVI (Seite 260) berwiesen. 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 Bahern 7 %.

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

- 21% für Zinsen auf das aufgewertete fremde und eigene Rapital,
- 7% für Berwaltungskoften,
- 23% für Instandsetzungskosten (17% für lausende und 6% für große Reparaturen),
- 21% für Betriebskosten, einschließlich je 4% für die staatliche und gemeindliche Grundvermögenssteuer in Höhe von 100 v. H.,

Will man nun prüfen, ob die dem Hausbesitz für die einzelnen Zwecke belassenen Prozentsätze der Miete ausreichen, so hat man don den dor 1914 als erforderlich anerkannten Sätzen für die Bewirtschaftungsstoften auszugehen und diese mit den entsprechenden Teuerungskoefsizienten zu multiplizieren. Der Satz für Verzinsung des Eigens und Fremdkapitals soll hierbei dorläufig übergangen werden, da hierfür andere Bestimmungsgründe maßgebend sind.

Für Verwaltungskoften war 1914 ein Betrag von 4,44% der Bruttomiete bei Berliner Großhäusern erforderlich. Berücksichtigt man die
inzwischen eingetretene Gelbentwertung, so wäre heute, da die Bruttomieten sich wenig über den Friedensstand gehoben haben, ein Sat 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
Rechtsauskünsten u. dgl.) entstanden ist. Es darf jedoch auch hierbei
nicht vergessen werden, daß auf der anderen Seite eine Arheits-

^{72 %}

^{48 %} Hauszinssteuer,

^{120 %} Miete.

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

Nicht gang fo einfach liegen die Dinge bei den Inftandsetungekoften. Vorgesehen ist in der Miete ein Sat von insgesamt 23 %. Gegenüber 1914 bedeutet das eine Steigerung um 128 %. Den Hauptanteil an den Instandsetzungskosten haben die Arbeitslöhne, deren überteuerung 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'Stun= denlöhne in Rechnung gestellt, die gegenüber 1914 = 0,75 M heute 2 RN betragen. Die Steigerung beträgt mithin 166%. Obwohl nicht alle zur Instandsetzung erforderlichen Materialien die gleiche Breissteigerung 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 Nach= friegszeit bis zum Sahre 1924 für Instandsetzungszwecke Mittel ent= weder kaum oder gar nicht zur Verfügung gestanden haben und aus diesem Grunde notwendige Reparaturen unterbleiben mußten, deren Durchführung heute berhältnismäßig größere Rosten berursacht, da erfahrungsgemäß Reparaturen, die nicht gleich bei Entstehung eines Schadens borgenommen werden, späterhin ungleich höhere Roften erfordern. Wo dennoch bis zum Jahre 1924 Instandsetzungsarbeiten ausgeführt wurden, mußte Ersatmaterial verwendet werden, das heute zum mindesten auswechslungsbedürftig ift. Auch Erneuerungsarbeiten an Stellen, wo man sich früher mit Flicarbeit durchgeholfen hatte, mußten bielfach erfolgen. Bu den sogenannten großen Instandsehungs= arbeiten fehlt es in der Regel an den nötigen Geldmitteln, da noch nicht genügend Zeit zur Aufsparung des hierfür in der Miete einge= setten geringen Anteils berflossen ist. Im Frieden kamen folche großen Instandsetzungen alle 10-15 Jahre bor. Die Arbeiten waren in den letten Jahren längst fällig, während für die dazu benötigten Geld= mittel nur ein Einsparungszeitraum bon 4-5 Jahren vorhanden war. Es mußte daher, soweit Reparaturhppotheken aus hauszinssteuer= mitteln nicht zur Verfügung standen, der allgemeine Rapitalmarkt in Unspruch genommen werden. Es hat mithin ein Borgriff auf die Mittel für zukunftige Instandsetzungsarbeiten erfolgen muffen. Da aber ein voller Ersat des erhöhten Zinsendienstes für solche Reparaturmittel

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

Der Anteil für Betriebskoften hat gegenüber 1914 eine Steigerung bon 11,6 auf 21 % erfahren, davon der Hauptposten Steuern eine Ershöhung 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 Sat bon 2% Mietausfall und dergleichen ist in der heutigen Miete kein Raum. Im großen und ganzen ift mit wefentlichen 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 Unbermögen der Mieter. Besonders in den Industriegebieten mit einer großen Bahl Arbeitslofer ift diese Erscheinung häufiger. Dem Hausbesit ift hiergegen zwar das Mittel der Rlage auf Aufhebung des Mietverhältniffes in die Sand gegeben, aber einmal nehmen solche Prozesse Beit in Anspruch, und zum zweiten wird die Ermission von ber Stellung von Ersatraum abhängig gemacht. hierdurch werden solche Magnahmen in den meisten Fällen illusorisch. Gin geringer Betrag muß daher auch heute noch für Mietausfall in die Rechnung ein= gesett werben, doch ift anzunehmen, daß der Sat für Betriebskoften auch zur Bestreitung solcher Ausfälle ausreicht. Auch der Posten Abschreibung ift in der gesetlichen Miete nicht zu finden, ein Anteil dafür aber auch nicht erforderlich, da die Inflation durch Berabminderung der Schulden bereits eine Abschreibung herbeigeführt hat. Anders läge der Fall, wenn mit der jetigen Zwangsgesetzgebung als Dauererscheinung gerechnet werden müßte und mithin die augenblicklich niedrigen Berte für die Dauer blieben. Dann wäre vielleicht in Betracht gu ziehen, einen den Berhältnissen entsprechenden Sat hierfür in der Miete bereitzustellen.

Der in der Miete enthaltene Sat für Berzinsung des Eigen= und Fremdkapitals beträgt 21 %. Bei Unterstellung einer 6 % igen Brutto= miete vom ehemaligen Hauswerte stimmt diese Rechnung bei 5 % Zin= sen auf das mit 25 % aufgewertete Borkriegskapital (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 % boll verblieben, wäh= rend durch die Erhöhung der Zinsen für die Auswertungshypotheken und das Eigenkapital nur 8,5 % ersorderlich gewesen wären, hat er dadurch bereits eine Bessers der Verstärkung der Betriebsmittel dienen sollte.

Die vorstehenden Berechnungen beziehen sich sämtlich auf den Normalfall bei Grundstücken mit einer Belastung von über 60 % in Papier= markhypotheken. Das Geset über den Geldentwertungsausgleich wollte aber, wie es der Name bereits besagt, in erster Linie den Geldentwer= tungsgewinn, der durch Herabminderung der Schuldlast während der Inflation entstanden war, erfassen, wenn auch zum Teil der Werterhaltungegewinn erfaßt wird durch Besteuerung böllig unbelastet gewesener Grundstücke. Für die Fälle niedrigerer Vorkriegsbelastung unter 60 % bes Wertes hat das Geset eine Steuerstaffelung borgesehen, nach der weniger oder gar nicht belasteter Besit nicht gleich start erfaßt wird. Infolgedeffen bleibt bei niedrigerer Belaftung eine höhere Verzinsung bes Eigenkapitals bzw. ein größerer überschuß. Zum Nachweise bes überschusses sei auf die folgende Tabelle X verwiesen, in der in Spalte 2 der gesamte Aufwertungsbetrag des Eigen= und Fremdkapitals ange= geben ift, da nur für diesen Betrag eine Berginsung beansprucht werden kann. Als Wert ist ein Betrag von 100000 RN 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 vielsach abwarfen, bleibt nur Raum bei Häusern mit einer Vorskriegsbelastung bis zu 40% des Wertes. Hier entspricht der überschuß ungefähr den Vorkriegsverhältnissen, allerdings ohne Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Teuerung. Da aber das Gesetz die Mögelichteit bietet, die Höhe der Hauszinssteuer auf Antrag herabzusetzen, falls sich das Gebäude vor dem Kriege nicht mit 6% verzinste, muß

Tabelle X.

Borkriegs= belastung1	Aufwertung3= betrag ¹	Rosten= beträge unb über= schuß4		ige und Überschüff riedensverzinfung 7%	
ohne	I 2 25 000 HI 3 —	a) b) c) d) e) f)	$ \begin{array}{r} 7200 \\ \hline 1250 \\ 1380 \\ 420 \\ 1260 \\ 900 \\ \hline 5210 \\ \hline 1990 = 33.2\% \end{array} $	$ \begin{array}{r} 8 400 \\ \hline 1 250 \\ 1 610 \\ 490 \\ 1 470 \\ 900 \\ \hline 5 720 \\ \hline 2 680 = 38,3 \% \end{array} $	$ \begin{array}{r} 9 600 \\ 1 250 \\ 1 840 \\ 560 \\ 1 680 \\ 900 \\ \hline 6 230 \\ 3 370 = 42,1 \% \end{array} $
20 000	I ² 20 000 II ³ 5 000	g) a) b) c) d) e) f)	$ \begin{array}{r} 7200 \\ 1250 \\ 1380 \\ 420 \\ 1260 \\ 1500 \\ \hline 5810 \\ 1390 = 23,2\% \end{array} $	$ \begin{array}{r} 8 400 \\ \hline 1 250 \\ 1 610 \\ 490 \\ 1 470 \\ 1 500 \\ \hline 6 320 \\ \hline 2 080 = 29,7 \% \\ 0 \end{array} $	9 600 1 250 1 840 560 1 680 1 500 6 830 2 770 = 34,6 %
40 000	I ² 15 000 II ³ 10 000	a) b) c) d) e) f)	7 200 1 250 1 380 420 1 260 2 100 6 410 790 = 13,2 %	$ \begin{array}{r} 8 900 \\ 1 250 \\ 1 610 \\ 490 \\ 1 470 \\ 2 100 \\ \hline 6 920 \\ \hline 1 480 = 24,7 \% \end{array} $	9 600 1 250 1 840 560 1 680 2 100 7 430 2 170 = 36,2 %
4 5 000	$I^{2} 13750$ $II^{3} 11250$	a) b) c) d) e) f)	7 200 1 250 1 380 420 1 260 2 400 6 710 990 = 8,2 %	$ \begin{array}{r} 8 400 \\ \hline 1 250 \\ 1 610 \\ 490 \\ 1 470 \\ 2 400 \\ \hline 7 220 \\ \hline 1 180 = 19,7 \% \end{array} $	$\begin{array}{c} 9600 \\ \hline 1250 \\ 1840 \\ 560 \\ 1680 \\ 2400 \\ \hline 7730 \\ \hline 1870 = 31,2^{9}/_{0} \end{array}$

 1 Alles in RM. Friedensmart und Nachtriegsmart find gleichgesetzt. — 2 des b) Zinsen für den Aufwertungsbetrag an Eigen- und Fremdkapital. c) Inftandzinsfteuer: bei unbelasteten Grundstücken 375 % der Grundvermögenssteuer; bei 1000 %; bei 50000 RM 1050 %; bei 55000 RM 1100 %; bei 60000 RM 1150 %;

angenommen werden, daß die Mittel zur ordnungsmäßigen Bewirtsschaftung in jedem Falle ausreichen. Dadurch, daß man der Steuer einen Bermögenssteuerwert zugrunde legte, der in der Annahme einer durchschnittlich 6% igen Berzinsung 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

Borfriegs= belastung 1	Aufwertungs= betrag 1	Rosten= beträge und über= schuß4		äge und Überschüf riedensverzinfung 1 7°/0	
50 000	$ \begin{array}{c} I^2 \ 12500 \\ II^3 \ 12500 \end{array} \bigg\} $	a) b) c) d) e) f)	7200 1250 1380 420 1260 2520 6830 $370 = 6,2%$	$ \begin{array}{r} 8 400 \\ 1 250 \\ 1 610 \\ 490 \\ 1 470 \\ 2 520 \\ \hline 7 340 \\ \hline 1 660 = 17.7 \% \end{array} $	$ \begin{array}{r} 9600 \\ \hline 1250 \\ 1840 \\ 560 \\ 1680 \\ 2520 \\ \hline 7850 \\ \hline 1750 = 29,2\% \end{array} $
55 000	I ² 11 250 II ⁸ 13 750	a) b) c) d) e) f)	7 200 1 250 1 380 420 1 260 2 640 6 950	8 400 1 250 1 610 490 1 470 2 640 7 460	9 600 1 250 1 840 560 1 680 2 640 7 970
60 000	I ² 10 000 II ³ 15 000	g) a) b) c) d) e) f)	250 = 4,2% 7 200 1 250 1 380 420 1 260 2 760 7 070 130 = 2,2%	940 = 15,7 % 8 400 1 250 1 610 490 1 470 2 760 7 580 820 = 13,7 %	$ \begin{array}{r} 1 630 = 27,2 \% \\ 9 600 \\ \hline 1 250 \\ 1 840 \\ 560 \\ 1 680 \\ 2 760 \\ \hline 8 090 \\ \hline 1 510 = 25,2 \% \\ \end{array} $
über 60 000	- {	a) b) c) d) e) f)	7 200 1 250 1 380 420 1 260 2 880 7 190 10 = 0,2 %	8 400 1 250 1 610 490 1 470 2 880 7 700 700 = 11,7 %	$ \begin{array}{r} 9600 \\ \hline 1250 \\ 1840 \\ 560 \\ 1680 \\ 2880 \\ \hline 8210 \\ \hline 1390 = 23,2 \% $

Eigenfapital3.— ³ des Fremdfapital3.— 4 a) Miete in *AM* von der Friedensmiete 120 %. sebungskosten 23 %. d) Verwaltungskosten 7 %. e) Betriedskosten 21 %. f) Haus-20000 *AM* Vorkriegsbelastung 625 %; bei 40000 *AM* 875 %; bei 45000 *AM* bei über 60000 *AM* 1200 %. g) Überschuß in *AM* und in % der Friedensmiete.

Miete absolut und relativ wächst. Wie bereits in den früheren Ausstührungen dargelegt, gibt es eine ganze Anzahl von Häusern, die einen höheren Ertrag als 6% lieferten. Dies scheinen auch die Unterssuchungen, die zuerst in Kiel bei 412 Miethäusern in den verschiedensten Stadtbezirken und dann auf Beranlassung des Städtetages in verschiedenen anderen Städten und insbesondere in Düsseldorf durchsgesührt wurden, zu bestätigen. In Kiel wurde mit einer durchschnittsstriten 177, 11.

lichen Borkriegsberginfung von 7,5-7,8 % gerechnet, desgleichen in Duffeldorf. Ahnlich follen die Berhältniffe in Duisburg, Altona, Magdeburg, Salle, Barmen, Bandsbek, Effen, Stettin und Berlin gelegen haben. Für diese Städte werden nur die errechneten absoluten überschüsse mitgeteilt ohne Angabe der Höhe der Berzinsung. Da der Erhebung die Grundbermögenssteuerwerte und die bon den Mieteini= gungsämtern im Jahre 1922 nach Angabe der Hausbesitzer aufgestellten Mieterberzeichnisse zugrunde gelegen haben, könnte man die Ergebnisse anzweifeln, da der Steuerwert zu niedrig sei und sich daraus der hohe Prozentsat ergeben habe. Aber selbst wenn das zutreffen sollte, wären auch die jetigen Hauszinssteuersätze zu niedrig, da sie auf der Grundvermögenssteuer aufbauen, so daß dann auch mit einer Mehr= einnahme bei den Sausbesitzern gerechnet werden könnte, deren Säuser sich früher mit 6% verzinsten. Zudem wurde der durchschnittliche Sat von 7,5 % für die Hausbesitzer in Kiel durch den Führer der Hausbesitzer=Stadtverordnetenfraktion bestätigt21. Die höhere Berzinsung ist auch einer der Gründe mit, weshalb man den Gesetzentwurf über die Bebäudeentschuldungssteuer auf der Friedensmiete als Bemeffungs= grundlage aufgebaut hat. Daß aber auch Berlin unter diesen über= schufftädten zu finden ist, muß zunächst überraschen, da hier doch der rein spekulative Hausbesit mit häufigem Besitwechsel und übertragung des Risikos auf den letten Besiter durch Borwegnahme auch der zukünftigen Ertragssteigerungen im Berkaufspreise gang und gabe mar. Aber es gibt schließlich auch in Berlin eine überwiegende Anzahl von Säusern in langjährigem Besitz von Raufleuten und Gewerbetreibenden, für die eine höhere Berginfung unbedingt gutreffen dürfte. Einen höheren Verzinsungssat zu berallgemeinern, dürfte zum mindesten gewagt erscheinen, da es außer den Rentenhäusern, die ftarkem Besit= wechsel unterlegen haben, auch noch eine Reihe von Säusern gibt, die in der letten Zeit vor Ausbruch des Krieges errichtet wurden und bei denen unter dem Ginflug hoher Bodenpreise und Baukosten mit einem erheblichen überschuß nicht gerechnet werden konnte. Gbenfalls dürfen besondere überschüsse bei großstädtischem Miethausbesik mit ausschließlich Kleinwohnungen heute im allgemeinen nicht zu erzielen sein, da diese wegen der höheren Bewirtschaftungskosten durch stärkere Abnutung bereits bor dem Kriege eine günstige Rentabilität nicht aufwiesen. Wo diese bennoch bestand, wurde sie durch Ginsparung bei den

²¹ 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. Roch heute kann man bei einer Wanderung durch die Mietkasernenbiertel Berling die Feststellung machen, daß dies zutreffen dürfte. Der Bauzustand, sowohl was das Außere als auch das Innere der Häuser betrifft, läßt in sehr vielen Fällen zu wünschen übrig. Der Außenput ist bei vielen Objekten quadratmeterweise abgefallen, 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: Bermahrlosung überall. Es liegt nahe, zu behaupten, der Hausbesiter vernachlässige böswillig die Reparaturen und Instandsetzungen als Schikane dafür, daß er in der Berwertung seines Eigentums beschränkt ist. Auch solche Fälle wird es geben, doch durfte dies nicht in großem Umfange zutreffen, wenigstens soweit es sich um Reparaturen handelt, zumal nicht bei einer solch langen Dauer. Dagegen spricht auch, daß bernachlässigte Reparaturen später nur unter berhältnismäßig größerem Rostenauswand auszuführen sind, eine Tatsache, die jedem Sausbesitzer, auch wenn er besondere wirtschaftliche Renntnisse nicht besitzt, geläufig ist. Es kann nicht angenommen werden, daß folche mit Reparaturen rückständigen Hausbesitzer ohne Not ihr Eigentum verfallen laffen, 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 Sandhabe, die Berwendung der in der Miete enthaltenen Anteile für Reparatur und Instandsetzung zu überwachen. Gerade in Säusern mit Rleinwohnungen wird man darauf achten, daß der Besitzer diese Mietanteile bestimmungs= gemäß berwendet und das arbeitslose Einkommen nicht allzu groß wird, da solche Wohnungen zum größten Teil von Volksschichten bewohnt werden, die besitzseindlich eingestellt sind. Un dem schlechten Bauzustand dieser Rategorie von Säusern sind vielmehr die knappen Mittel schuld, die ohnedies noch dadurch geschmälert werden, daß in diesen Säusern auch heute noch ein Mietausfall nicht zu bermeiden ift, der durch Herabsetzung der Hauszinssteuer oder Unterstützung der Mieter nicht ganz ausgeglichen wird. Schließlich mußten dann auch die obengenannten Erscheinungen, falls sie auf eine Böswilligkeit der Bermieter zurudzuführen sind, bei Säusern mit Großwohnungen gefunden

werden, da die Besitzer dieser Häuser doch unter denselben Beschränskungen zu leiden haben und ebenso infolge der Zwangswirtschaft, wenigstens die dor nicht allzu langer Zeit, gar kein Interesse daran hatten, nur den Mietern zu Gefallen die Gebäude instand zu setzen. Aber einmal ist die Bauaussührung dieser Häuser solider und dann untersliegen sie nicht der gleichen Abnutzung, so daß aus diesem Grunde die Mittel für Instandsetzung und Reparaturen ausreichen und solche Arsbeiten 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 außereichen müssen, selbst bei einer angenommenen mäßigen Verzinsung des Anlagekapitals vor dem Kriege.

Das Ausmaß der erzielten überschüsse infolge höherer Berzinsung des Hauskapitals über den beim Geldentwertungsausgleichgesetz angenommenen Sat von 6% hinaus ergibt die Tabelle auf S. 240/41. Fest= gestellt werden muß hieraus, daß die unbelaftet bzw. niedrig belaftet gewesenen Grundstücke bei der gesetlichen Regelung relativ schlechter fahren. Es erzielt zum Beispiel ein Gebäude von 100000 26 Wert ohne Borkriegsbelastung bei einer Friedensberzinsung von 7% des Anlagekapitals rund 2,7% des Wertes an überschuß, während der überschuß desselben Gebäudes bei einer Borkriegsbelastung von 80% nur 0,7% beträgt. Legte also ein Hausbesitzer bor dem Kriege sein Bermögen bon 100000 M in einem Gebäude an ohne Zuhilfenahme fremder Mittel, so erhält er heute 2680 M überschuß, während er 3500 M erzielen würde, wenn er sein Vermögen von 100000 M in fünf Gebäuden von je 100000 M Wert unter Heranziehung von 80% fremder Mittel an= legte. Solch krasse Källe wird es aber in der Praxis kaum geben, da Objekte von solchem hohen Werte immer mit Fremdkapital finanziert wurden. Es follte lediglich gezeigt werden, daß die Steuer den Sausbesit nicht gleichmäßig erfaßt. Der Sauptfehler 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 Besit am stärkften erfaßt.

Nach alledem kann von einer allgemeinen Notlage des Hausbesites nicht gesprochen werden. Eine solche ist vielmehr nur dort vorhanden, wo die Berzinsung vor 1914 6% betragen hat und der Besitzer auf die Einnahme aus dem Hause allein angewiesen ist, ebenso dort, wo die Berzinsung früher zwar höher war, der Unkostenkoessizient aber einen Anteil am Ertrage hatte, der das Berhältnis bei normal gelagerten Fällen überstieg. Obwohl hier das Gesetz steuerliche Erleichterungen vorgesehen hat, die bei eigengenutzen Näumen und im Falle besons derer Notlage Platz greisen, so reichen die geringen überschisse kaum zum Lebensunterhalt des Hausbesitzers aus, sosern das Grundstück vorsdem hoch belastet gewesen war. So kommt es auch, daß gerade in dieser Besitztategorie die geringen überschüfse für rückständige Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten nicht immer ausgewandt worden sind und aus diesem Grunde der Bauzustand der Häuser schlechter ist.

Andererseits kann selbst bei Säusern mit Großwohnungen heute trot 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 angleichen können, da ein überangebot borhanden ist, das naturgemäß zu Konkurrenz und Breisunterbietungen 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 Not= wendigkeit auch dazu gezwungen, als daß man eine Mieterhöhung für Altwohnungen trägt. In Frankfurt a. M. sind auf diese Beise Bohnungen schon in größerer Zahl frei geworden, man schätt den Leer= bestand auf 400 bis 500 Wohnungen22 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 Erstellung von zusätzlichem Wohnraum und insbesondere die Erhaltung der Steuerfähigkeit des Hausbesitzes, da für leerstehende Wohnungen eine Niederschlagung der Hauszins=

²² Frankfurter Zeitung vom 23. Mai 1930. Nr. 381.

steuer ersolgen muß. In Preußen²³ allein sind im Jahre 1928 156 Mill. M und im Jahre 1929 190 Mill. M Hauszinssteuer gestundet und niedergeschlagen worden.

Beim Geschäftshausbesitz und auch beim Hausbesitz mit teilweise gewerblich genutten Räumen ist die Lage ebenfalls nicht als allgemein gebessert zu betrachten. Es gibt heute in allen größeren Städten eine ganze Reihe leerstehender Geschäftsräume zumeist in schlechteren Lagen, da infolge der Aushebung der Zwangswirtschaft für gewerbliche Käume 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 spekulative übersteigerung ersahren, die schließlich zu empfindlichen Kückschlägen gesührt hat. In schlechteren Lagen sind die Besizer immer froh, wenn sie die vor Aushebung der Zwangswirtschaft bezogenen Mieten halten können. Die Fälle sind nicht selten, daß Hausbesitzer sogar unter diesen Satz gehen mußten, falls sie einen Mieter für die Käume finden wollten.

Die Häuserpreise und der Grundstücksmarkt.

Die Feststellungen über die Überschüsse auch bei voll zwangsbewirtsschafteten Häusern werden durch die erzielten Kauspreise bestätigt. Unter Berücksichtigung der Zwangswirtschaft und der Kapitalmarktsverhältnisse, welch letztere den Kapitalisierungsfaktor zur Feststellung des Wertes beeinflussen, müßten sich Preise ergeben, die 25% bei Grundstücken mit einer Borkriegsbelastung 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 Rebenstraßen des Oftens das 4- bis $4\frac{1}{2}$ fache der Friedensmiete, in Ausfallstraßen des Nordens das 5- bis $5\frac{1}{2}$ sache, in Rebenstraßen 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 12 sache, in Spekulationsgegenden das 15 sache der Friedensmiete und darüber.

²³ 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 Pfandbriefthp), zum andernmal infolge der Erhöhung der gesetzlichen Miete und der Lockerung der Zwangswirtschaft für gewerbliche Käume 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 Aussührungen, daß der Ertrag der Häuser mit Aleinwohnungen, die namentlich im Berliner Often und Norden zu sinden sind, überschüsse nicht liesert, und daß daher deren Wert 25% der Vorkriegswerte kaum erreicht. Im übrigen ist die Bewertung der Hausgrundstücke zum Teil der Ausdruck einer besseren Kentabilität, jedoch muß auch berücksichtigt werden, daß für die Bewertung nicht allein die augenblicklichen, sondern auch die zukünstigen Erträge bei einer in den Vereich der Möglichkeit zu ziehenden völligen Aushebung der Wohnungszwangswirtschaft und Angleichung der Mieten an die Neubaumieten maßgebend sind und schließlich auch der vorshandene Sachwert Berücksichtigung findet. Aus Berichten von Immobiliensirmen ist zu entnehmen, daß beim Kauf eines Miethauses Vorsausseung sast immer der Nachweis einer Kente ist.

Ein breiter Grundstücksmarkt ist in den letzten Jahren nicht borhanden gewesen, vielmehr haben sich die Umsätze trot vorhandenen Ungebotes 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. Weiter= hin ist mitbestimmend hierfür die sehlende Kauskraft der Bevölkerung und der hohe effektive Zinssatz für langfristige Unlagen, der einen Kapitalisierungssaktor bedingt, mit dessen Festskellung die Hauspreise für den Andietenden keinen Unreiz zur Beräußerung geben. Wenn bei manchen Käusen keine Kentabilität sichtbar ist, so müssen diese als reine Spekulationskäuse angesehen werden, falls es sich nicht um Erwer= bungen aus geschäftlichen Kücksichten 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 Rlagen der Hausbesitzer hierüber laut geworden, auf Grund deren eine Nachprüfung der Werte erfolgte. Es wurde eine Raufpreisstatistit aus berichiedenen Teilen des Reiches unter Zugrundelegung der tatfächlichen Räufe in 16 Landesfinanzamtsbezirken aufgemacht, die sich auf die Zeit bom 1. Juli 1927 bis 31. Dezember 1928 erstreckte. Danach liegen die Einheitswerte im Durchschnitt unter den Raufpreisen und betragen etwa 85-88% derselben. In den einzelnen Teilen des Reiches liegen die Berhältniffe fehr berfchieden. Es betrugen zum Beifpiel die Ginheits= werte 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 Säuser günstiger sind, wo die Sauszinssteuer einen nicht so hohen Anteil an den Mieteinnahmen hat (s. Tabelle XVI). Dementsbrechend müßten auch die Breise in den anderen Ländern mit niedrigen Hauszinssteueranteilen höher sein, zumal sich bei der Bearbeitung der Raufpreisstatistik ergeben hat, daß sich die Verkaufs= preise in mittleren und kleineren Städten den Borkriegswerten mehr genähert haben. Es bestätigt sich hiernach, daß im allgemeinen auch die Rentabilität des Kleinhauses 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 bielfach 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 tatfächlich erzielten Preisen liegen und aus diesem Grunde eine höhere Besteuerung der betreffenden Hausbesitzer erfolgt, als sie nach den Ertragswerten ge= rechtfertigt wäre.

Db die überschüsse, die ein Teil der Hausbesitzer bezieht, gerechtsertigt 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 Rauspreises, 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.Z.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 ersworben wurde. Ausgenommen hiervon ist der Erwerb innerhalb bestimmter Verwandtschaftskreise sowie Grenze, Auslandse und Kolonialedeutscher. Von den obengenannten Grundstücken wird demnach der Höchstatz 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 mährend der Kriegs= zeit auf einen erheblichen Zeil seiner Einnahmen berzichten mußte und während der Nachkriegszeit, als die Festsehung der Mietpreise in den Sänden 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 hausbesit für das entsprechend abgewertete Eigenkapital eine den Verhältnissen Rechnung tragende Verzinsung zuer= kennen könnte. Allem Anschein nach wird diese Frage 1932 mit dem Fälligwerden der Aufwertungshppotheken ihre Erledigung finden, da dann auch den Aufwertungsgläubigern eine zeitentsprechende Berginfung zuerkannt wird. Selbstberständlich darf dann der hausbesitzer in bezug auf Berzinsung 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. Boraussetzung 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 berschiedenen bereits erörterten Ertragsberhältnissen durchaus nicht gleich. Bei normalverzinslichen Gebäuden (6 %), die nach der auf Seite 241 befindlichen Tabelle einen überschuß nicht liefern, ist eine Beleihungsmöglich= keit überhaupt nur dann gegeben, wenn der Hausbesitzer in der Lage ist, auf die Verzinsung des Eigenkapitals und den Anteil für Verwaltungekosten sowie der Instandsetungskosten, falls sich das Gebäude in einem guten Zustand befindet, zu verzichten. Aus diesen Gründen werden die Gebäude eine hohe Neuberschuldung aufweisen, deren Besiter sichere Nebeneinnahmen aus sonstiger beruflicher Tätigkeit beziehen oder denen eine geringe Vorkriegsbelastung genügend Spielraum für die Verzinsung der Neuverschuldung ließ, ebenso solche Häuser, deren Ertrag 6% übersteigt. Jedoch wird die Verschuldungsmöglichkeit nicht in allen Fällen ausgenutt sein, da es keinem Sausbesitzer einfallen wird, ohne Not die billigen Aufwertungshubotheken abzustoßen, da deren Ablösung bei einer Neuverschuldung Voraussetzung ist.

Die Neuberschuldung hat bornehmlich entweder zur Beschaffung bon Betriebskapital für einen Gewerbebetrieb des hausbesitzers oder aber zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten stattgefunden. Die Söhe derselben ist in vielen Fällen über die Grenze von 12% des Vorkriegs= wertes nicht wesentlich hinausgegangen, jedoch durfte der Durchschnitt höher liegen, und in besonders günstigen Fällen dürften erheblich über diesen Sat hinausgehende Sypotheken gewährt worden sein. Die Sypothekeninstitute haben sich in bezug auf die Beleihungshöhe Beschrän= tungen auferlegen muffen, da fie fonst Gefahr liefen, im Falle der Unmöglichkeit der Zinszahlung seitens des Schuldners das Gebäude in der Zwangsbersteigerung selbst übernehmen zu müssen, und dann das unrentable Objekt ihnen selbst zur Last fiel. Die Sparkasse der Stadt Berlin²⁴ hat seit 1924 bis 31. März 1929 an Spotheken auf Alt= häuser 1047 mit einem Betrage bon 57 Mill. 2N gewährt. Der Durchschnittsbetrag war also rund 5400 RM, in Anbetracht der Größe Berliner Säuser ein äußerst geringer Betrag, zumal wenn man die Zahlen bes gleichen Institutes für Neubauhppotheken dagegen hält mit 787 Stud und einem Gesamtbetrage von 78,8 Mill. 2M. Will man ein

²⁴ Amtsblatt der Stadt Berlin Nr. 17 vom 28. April 1929.

ungefähres Bild von dem Gesamtumfang der Neuberschuldung des Allthausbesitzes gewinnen, so könnte man folgende Berechnung aufsmachen. Nach Schätzung betrug der Zugang an Wohnungsbauhhpostheken seit der Stabilisierung dis Ende 1929, wie aus Tab. XI (S. 258) ersichtlich ist, insgesamt 3969 Mill. M. Der Bestand an städtischen Hypotheken (vgl. Tab. XII S. 258) betrug Ende 1929 inszgesamt 6568 Mill. M; es bleibt also nach Abzug der Neubauhhpotheken ein Betrag von rund 2600 Mill. M. 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 Neuberschuldung bereits wieder einen erheblichen Umfang angenommen hat. Nach Untersuchungen in Düsseldorf beträgt sie bei reinen Wohngrundstücken sast 100% der Auswertungshypotheken, die auf diesem Besitz lasten.

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

Eine Einengung der Lage des Hausbesitzes ersolgt durch die Höche der Reuberschuldung, sofern es sich nicht um Reparaturhhpotheken 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 Ausstrachen oder Umbauten, da solche Käume nicht der Zwangswirtschaft unterstellt sind. Wo die Hypotheken zu Reparaturzwecken aufgenommen wurden, belastet der Zinsendienst nur insoweit den Hausetat, als ein Zinsersaß durch Herabsehung der Hauszinssteuer nicht erfolgt. In den

meisten Fällen kann jedoch die Vergewisserung über den Zinsersatz als Voraussetzung für die Aufnahme von Reparaturhhpotheken 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 Sausbesitzer sich mit erdenklichstem Eifer gegen die 3mangs= gesetzgebung 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 ift 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 über= fluffiger 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 find dies zu bekannte Tatsachen, als daß sie näher belegt werden mußten. Gine 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. Schlieklich gewährt ja auch jede andere Anlage arbeitzloses Einkommen, das zwar in gewisser Weise steuerlich erfaßt, aber doch nicht in der Beise beseitigt wird wie beim Sausbesits. Rur die Er= wartung 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 städti= schen Altbesitz zeigt, daß die Lage des Hausbesitzes zum großen Teil nicht als besonders gut anzusprechen ist.

Das Berhältnis von Bermieter und Mieter, das bereits vor dem Kriege, wenigstens soweit es den gewerdsmäßigen Bermieter betraf, nicht immer gut gewesen ist, hat in der Nachkriegszeit eine weitere Berschärfung ersahren. 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. Bor dem Kriege kam noch hinzu, daß der Hausbesitzer günstige Konjunkturen zu Mietsteigerungen ausnutzte. Selbst wenn diese Steigerung nicht denselben Grad auswies wie die Steigerung der Preise anderer Artikel, so wurde sie doch stärker empfunden, da die Berechnung auf einen längeren Zeitraum ersolgte und somit die Höhe des Ausschlages bessonders in die Augen siel.

Unter dem Schute des zugunften des Mieters aufgehobenen freien Verfügungsrechtes des Hausbesitzers über sein Eigentum hat sich das gespannte Berhältnis bom Mieter zum Bermieter verschärft, einerseits darin begründet, daß infolge der Sicherheit vor Exmission nun viele Mieter gern dem Hausbesitzer ihre Macht fühlen lassen, anderer= seits aber auch darin, daß viele Hausbesitzer Instandsetzungsarbeiten und Reparaturen nur insoweit ausführen, als es unbedingt notwendig ift, und auf besondere Bunsche der Mieter nicht eingehen. Sie fagen sich: wenn der Mieter unzeitgemäß billig wohnt und der Staat sich an den Ginnahmen fo ftark beteiligt, sehen wir keine Beranlaffung, mehr machen zu lassen, als uns borgeschrieben wird. Ein darüber hinaus= gehendes Interesse kann der Bermieter nicht haben, da er einen Berlust der Mieter nicht zu fürchten braucht. Besonders kraß liegen diese Dinge beim ausländischen Besit, der vielfach sogenannten Sausberwaltungsgesellschaften zur Bewirtschaftung übergeben ift. Schon das Unpersönliche des Mietverhältnisses führt hier zu besonderen Unzuträglichkeiten, bor allen Dingen aber das Bestreben der ausländischen Besitzer, aus dem Hause möglichst viel herauszuwirtschaften.

Berkehrte Vorstellung von den Einnahmen der Hausbesitzer auf der Mieterseite sind auch vielfach der Anlaß zu Reibereien gewesen, da übersehen wird, daß die Miete nur zum Teil in die Tasche der Hausbesitzer sließt, 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 ungeheuere Summen verdient. Demgegenüber ist darauf hinzuweisen, daß trotz Einzelbeispielen, selbst wenn eine größere Zahl zur Bersügung steht, keineswegs für das Groß der Hausbesitzer ein bedeutender übersschuß bleibt. Die komplizierten Zusammenhänge und Verschiedenheiten selbst innerhalb homogener Besitzgruppen werden hier nicht genug bes

rücksichtigt; ihre Kenntnis darf bei den meisten Mietern auch kaum borausgeset werden. Zu verstehen ist schließlich schon, daß man die wenigstens für den Mieter Vorteile bringende Einrichtung der Zwangszgesetzgebung verewigen und gern Mietpreise behalten möchte, die tief unter dem Vorkriegsverhältnis 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 Reglung der fälligen Aufwertungshypotheken.

In Rurze wird der Rampf der Parteien von neuem beginnen im Zusammenhang mit der jett schwebenden Frage der Regelung wegen der Fälligkeit der Aufwertungshppotheken. Für die Mieter insofern, als hand in hand mit der heraufsetung des Zinssates für die Aufwertungshppotheken eine Erhöhung der gesetlichen Miete erfolgen muß. Für die Hausbesitzer ist die Regelung dieser Frage ebenfalls von ein= schneidender Bedeutung, aber nicht allein für diese, sondern für die ge= samte Wirtschaft, insbesondere für die Bauwirtschaft. Bon den Milliardenbeträgen der Aufwertungshppotheken 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 anderweite Sppotheken ersett 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 Altbesit, da von dem Tempo der Beseitigung der Wohnungenot schließlich auch die Aushebung der Wohnungszwangs= wirtschaft abhängig ist. Für die Wirtschaft ist die Regelung der Aufwertungsfrage insofern 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 Ver= bundenheit 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 letten Endes der Hauptleidtragende ist.

Nachdem diese Vorbemerkungen borweggenommen sind, soll auf die eigentliche Auswertungsfrage eingegangen werden. Dem Hausbesit

droht durch das gleichzeitige Fälligwerden der Aufwertungshppotheken zum 1. Januar 1932 mit Rücksicht auf die zurzeit angespannte Rapital= marktlage eine Gefahr, die immerhin ernst zu nehmen ist. Es kann nicht angenommen werden, daß infolge der Kapitalarmut Deutschlands und der überaus langsamen Rapitalneubildung 1932 mit wesentlich ber= änderten Verhältnissen zu rechnen ift. Die Schätzungen über die Sobe des Betrages der Aufwertungshppotheken gehen erheblich auseinander und schwanken zwischen 4—16 Milliarden 2M. Die Summe von 16 Mil= liarden M dürfte jedoch zu hoch gegriffen sein, da bereits eine' Reihe von Hypotheken vor dem Aufwertungsstichtag, dem 15. Juni 1922, zu= rückgezahlt worden find und auch bom Gläubiger ohne Borbehalt angenommen wurden, sodaß eine Aufwertung für diese nicht mehr in Frage kommt. Außerdem dürfte ein nicht geringer Betrag infolge Ab= lösung bei Neuverschuldung verschwunden sein. Auf der Tagung des Reichsberbandes deutscher Immobilienmakler im August 1929 nahm man an, daß bereits 70-75% des städtischen Sausbesites mit Goldhppotheken neu verschuldet sei, in diesem Maße also die Auswertungs= lasten abgelöst sein müßten 25.

Auch durch die Umschuldungsaktion verschiedener Hypothekenbanken wird ein kleinerer Betrag von Auswertungshypotheken abgelöst sein, da der Umtausch der Liquidationspfandbriese in 8% ige Goldpfandbriese kursmäßig starken Anreiz bot. Heft 9 von "Wirtschaft und Statistik" von 1929 führt hierzu aus, daß zu einem großen Teile Liquidationsspfandbriese anläßlich einer Neubeleihung und gleichzeitiger Umwandslung der Auswertungshypotheken aus dem Berkehr gezogen seien.

Aber selbst bei Unnahme von nur 4 Milliarden noch bestehender Auswertungshypotheken ist das ein Betrag, der bisher, auch unter Einschluß der zum Neubau verwendeten Hauszinssteuermittel, aus dem Kapitalmarkt in keinem Jahr hat aufgebracht werden können. Mit umsfangreicher Kücklagenbildung in Betracht des bevorstehenden Fälligskeitstermins 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 Bestreitung des Lebensunterhaltes der Besitzer dienen mußten. Wenn auch hier und da die Möglichkeit zur allmählichen Abtragung der Auswers

²⁵ Zeitschrift des Reichsverbandes Deutscher Immobilienmakler bom 21. September 1929.

tungshypotheken gegeben gewesen wäre, so dürfte das kaum geschehen sein, da infolge der niedrigen Berginsung der Aufwertungshypotheken der Anreiz dazu fehlte. Dieser Umstand hat auch dazu geführt, daß Umwandlungsmöglichkeiten nicht voll ausgenutt wurden und so 1932 mit einem umfangreichen Rreditbedarf gerechnet werden muß, sofern nicht Abmachungen über das Stehenlassen der Aufwertungshppotheken zu zeitgemäßen Bedingungen getroffen werden. Hierbei kann es fich jedoch in der Hauptsache nur um Institutshypotheken handeln, da private Gläubiger sich wohl kaum zur Belassung entschließen dürften, sei es aus Not (Rentner), sei es als Vergeltungsmaßnahme für die erlittenen Berlufte, denn man mißt vielfach dem Hausbesitzer selbst die Schuld hieran bei. Ein gangbarer Ausweg scheint nunmehr gefunden zu sein, indem der Gesetgeber den Weg eines allgemeinen Moratoriums verließ und sowohl für Gläubiger als auch für Schuldner eine Ründigungs= möglichkeit schuf. Durch die Erhöhung der Verzinsung hat man den Weg für das Stehenlassen eines großen Teiles der Aufwertungshupotheken freigemacht, doch ist die Gefahr bei weitem nicht beseitigt. Nicht nur die Fälligmachung, sondern auch die Erhöhung der Berzinsung wird den Hausbesitzer erheblich belaften. Noch ift der Gesetzentwurf nicht verabschiedet, doch ift aller Boraussicht nach damit zu rechnen, daß die Berginfung dem seinerzeit geltenden Binsfuß angepaßt wird. Ohne Gemährung eines Aquivalentes 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 Bebölkerung tragbar ist, oder ob im Falle einer Lohnerhöhung die Wirtschaft nicht zu sehr beeinträchtigt wird in ihrer Konkurrenzfähigkeit mit dem Auslande. Aber diese Fragen fteben bier nicht zur Erörterung.

Bur überwindung der durch das Fälligwerden der Aufwertungshypotheken entstehenden Schwierigkeiten hat die Hausbesitzerorganis
sation bereits von sich aus Maßnahmen getroffen, indem das Haus
besitzerbankinstitut, die Hauptbank für Hypothekenschutz, diesen Aufsgaben dienstbar gemacht wurde. Dieses Institut hat bereits Verhandslungen mit Gläubigerinstituten wegen des Stehenlassens von Auswerstungshypotheken geführt, die zum größten Teil Erfolge gezeitigt haben. Auch sind Beziehungen zum Ausland geknüpst worden zwecks Hergabe von Mitteln zur Ablösung von Auswertungshypotheken. Für den gleichen Dienst werden auch wohl die übrigen Hypothekeninstitute,

die dem Hausbesit nahestehen bzw. deren Aktienmehrheit Hausbesitzer= bereinen 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 ein= zelnen Gesetze mit Nachdruck gegen diese. Die Angriffe richten sich be= sonders gegen das Reichsmieten= und Mieterschutgeset. Da der Weg= fall der Hauszinssteuer an die Boraussehung gebunden ist, daß eine Wohnungsnot nicht mehr besteht, so arbeitet man zunächst an der Beseitigung dieser Gesete, da durch deren Begfall der Beg für eine Steigerung der Miete freigemacht wird. hiervon erwarten die hausbesitzer ein Zusammenrücken der Bevölkerung und eine Ginschränkung des Wohnungskonsums auf das Maß des wirtschaftlich Tragbaren. Sie nehmen an, daß damit eine Beseitigung der Wohnungenot erfolgt und dem Fallenlassen auch der landesrechtlichen Miet- und Sauszinssteuergesetze Hindernisse nicht mehr entgegenstehen. Man ist sich anscheinend nicht klar darüber, daß die öffentliche Finanzwirtschaft sich so auf die Einnahmen aus dem Hausbesit eingestellt hat, daß in absehbarer Beit auf diese Einnahmen nicht wird verzichtet werden können.

übergangsbestimmungen zur reibungslosen Liquidierung der Zwangswirtschaft hält man aber auch in Hausbestigerkreisen für erforderlich. Damit die Aushebung 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 3mangswirtschaft haben sich Zustände herausgebildet, die nicht nur bei den Sausbesitzern, sondern auch bei den Mietern als drückend empfunden werden. Erinnert sei nur an die Notwendigkeit des Zusammenwohnens mit unberträglichen Mietvarteien und an das Shstem des Wohnungsverkaufs durch Forderung hoher Abstands= summen. Infolge der niedrigen Miethreise entfällt der Unreig, das Wohnbedürfnis auf das notwendige, wirtschaftlich unumgängliche Maß herabzuseten. Jedoch hat diese Seite des Problems auch eine so= ziale Bedeutung, fodaß eine völlige Loschung der bisherigen Bestimmun= gen ohne Schaffung von Ausgleichsmöglichkeiten zu Beeinträchtigungen führen wird. Günstige Wirkungen würde aber offenbar die Beseitigung der Wohnungszwangswirtschaft mit sich bringen durch Wiederherstel= lung der Freizügigkeit, die jest in weitestem Maße eingeschränkt ist. Es könnte sich dann ein Ausgleich und eine wirtschaftliche und zweck-Coriften 177, II. 17 mäßige Verteilung der Arbeitskräfte vollziehen, unter deren Unmöglichkeit die Wirtschaft heute leidet. Auf die Vorteile einer Beseitigung der Wohnungszwangswirtschaft haben die Hausbesißer in zahlreichen Eingaben hingewiesen, und es kann angenommen werden, daß ein Teil des Erfolges, daß nämlich die Verlängerung der Zwangsgeseße nur um ein Jahr erfolgte, auf das Konto der Aufklärungsarbeit der Hausbesißerorganisationen zurückzuführen ist.

Unhang.

Tabelle XI. Zugang an Wohnungsbauhppotheken in Millionen AM (Schätzungen).

	1924¹)	1925 ¹)	1926¹)	1927²)	19282)	1929 ²)
Hppotheken-Banken	17 9 32	60 25 117	140 88 323	245 123 590	370 290 610	250 130 550
	58	202	551	958	1270	930

¹⁾ Spalte 1—3 aus der Denkschrift bes Inftituts für Konjunkturforschung über die Finanzierung des Wohnungsbaues.

Cabelle XII. Bestand an städtischen Spotheten 1) und Rommunaldarlehen (Neugeschäft) in Millionen RM 2).

	1924	1925	1926	1927	1928	1929³)
Hopothet.=Banten	185,5	454,5	1241,1	2054,2	2834,2	2260,9
Offentl. = rechtliche Areditinftitute.	38,5	136,3	362,6	587,3	938,8	1132,1
Spartaffen	62,1	297,6	753,5	1596,8	2432,1	3175,0

^{6 568,0}

²⁾ Bierteljahrshefte bes Instituts für Konjunkturforschung, heft 4, 1930, S. 20.

¹⁾ Ginschließlich Hypotheken auf gewerblich genutte Grundstücke.

²⁾ Bierteljahrshefte bes Inftituts für Konjunkturforschung, Beft 4, 1930, S. 17.

³⁾ Vorläufige Ergebniffe.

Cabelle XIII. Von 1000 bebauten Grundstücken waren im Eigentum besfelben Besigers (1910).

	30 und mehr	20-30	10—20	5—10	0—5 Jahre
Altona	91	148	242	213	306
Berlin	2	37	250	220	293
Berlin-Wilmersdorf	8	25	155	265	547
Berlin-Charlottenburg	22	62	200	25 8	458
Berlin-Neufolln	17	33	131	261	558
Breglau	89	85	233	26 8	325
Chemnit	59	142	231	209	359
Röln	75	112	219	273	321
Düffelborf	`	452		236	312
Görlit	119	115	327	189	250
Hamburg	67	131	212	215	375
Riel		343		293	364
Lübeck	96	143	281	200	280

Cabelle XIV. Der bebaute Grundbesit in Frankfurt am Main 1).

	Befiher	Grundstücke	Summe ber
	%	%	Ertragswerte
Landwirte, Gärtner, Fischer Steinmehen, Häfner Metallarbeiter Weber, Färber, Buchbinder Holzarbeiter, Schreiner Bäder, Mehger, Brauer Schneiber, Schuhmacher, Friseure Bauhandwerter Schriftgießer, Buchdrucker Kaufleute Wirte, Fuhrleute Häusliche Dienste, Arbeiter, Tagelöhner Beamte und Bedienstete Freie Berufe Rentner und Witwen Übrige Berufe und ohne Angabe	8,1 0,6 4,5 1,2 2,5 5,9 4,0 5,8 1,0 26,7 7,0 2,1 6,2 2,3 19,7 2,4	7,1 0,5 4,4 1,2 2,6 5,6 3,4 8,4 0,8 27,6 6,6 1,7 5,4 20,4 2,1	2,0 0,5 3,6 1,2 2,3 5,9 2,0 8,3 0,5 33,6 6,2 0,7 4,3 2,7 24,3 1,9

¹⁾ Beiträge zur Statistif ber Stadt Frankfurt a. M., 1909, S. 12.

Cabelle XV. Bewohnte Grundstücke physischer Alleineigentumer in Berlin (nach bem Berufe).

	Grundstücke mit Wohnungen:								
	1—5	6—10	11—20	20-30	30—50	50 u. mehr	ins: gefamt		
Landwirte, Gärtner, Fischer .	1 355	202	238	170	139	12	2 116		
Raufleute	3 872	1 684	3 375	2 658	2 160	299	14 04 8		
handwerker	1 480	950	1 306	758	539	30	5 063		
Architetten u. Bauunternehmer	384	134	291	199	119	15	1 142		
Sonftige Gewerbetreibenbe .	2 099	828	1 165	667	452	52	5 263		
Freie Berufe	853	200	419	324	263	43	2 102		
Angehörige von Beeru. Marine	16	2	8	5	2	2	35		
Offentliche 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	2876		
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 Hauszinssteuer in den einzelnen Ländern seit 1. Oktober 19278).

0/0	0/0
Preußen 48	Olbenburg 32
Bahern 50	Braunschweig 45
Sachsen 51	Unhalt 47
	Bremen 24
	Lippe-Detmold 42
Thüringen 42	Lübeck 42
	Medlenburg-Strelit 48
	Schaumburg-Lippe 40
Medlenburg = Schwerin 2) 44	1

¹⁾ Zu ben angegebenen Sagen tritt zuweilen ein Gemeinbezuschlag bis zu etwa 10 v. B. ber Steuer.

²⁾ Seit 1. April 1928 hat sich ber Sat in ben erften 4 Stufen auf 20, 26, 32, 40, von ber 5. Stufe an auf 53 erhöht.

⁸⁾ Entnommen einer Eingabe bes Zentralverbandes Deutscher Haus- und Grundsbesitzervereine an ben 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
Erhebungen über Bautoften
Die Gründe der Bauberteuerung
Die Gliederung der Gefamtkoften
1. Menge und Preis bes auf die einzelne Wohnung entfallenden Rohlandes 276
2. Gewinne, Provisionen ber Bobenhandler, Makler und Bermittler usw 281
3. Die auf die einzelne Wohnung entfallenden Aufwendungen für Gelande-
erfchließung
4. Allgemeine Untoften, die mit dem Erwerb von Bauland und feiner Aufschließung
verbunden find
5. Die auf die Wohnung entfallenden eigentlichen Bautoften 286
6. Die Sonderkoften der Bauausführung je Wohnung
7. Gewinne der Baugefellschaften (Bauherren)
8. Gewinne der Bauunternehmer und Bauhandwerker
9. Die allgemeinen Untoften ber Bauausführung, Architektenhonorar, Gebühren,
Steuern u. dgl
Schluffolgerungen für die Rationalifierung bes Wohnungsbaues 318

Rritische Stimmen über die deutsche Bauwirtschaft.

In Nr. 113 der Zeitung "Baukurier", vom 31. Dezember 1929, wurde bei einigen in der deutschen Bauwirtschaft tätigen Persönlichkeiten ansgefragt, was sie zu tun gedächten, wenn sie "Baudiktator" wären. Obwohl bei der Aundfrage und den eingegangenen Antworten ein scherzhafter Unterton nicht zu verkennen ist, liegt dem Scherz doch bitterer Ernst zugrunde. Die Aundfrage bedeutet ein vielleicht nicht beabsichtigtes Geständnis, daß in der Bauwirtschaft vieles verbesserungssbedürftig ist und eine starke Hand alle vorhandenen Kückständigkeiten und Hemmungen beseitigen muß; bei den Antworten auf die Frage handelt es sich um überlegungen, die von vielen fortschrittlichen Bausachsverständigen in den letzten Jahren wiederholt angestellt worden sind.

Aus den Antworten seien folgende zutreffende Ansichten, die sich auf Rationalisierung beziehen, im Auszug wiedergegeben. Es schreiben:

Baumeister Otto Seuer, Berlin:

"Wenn ich Baudiktator wäre, — so wären damit schon die Haupt= schwierigkeiten zu Ende. Die Bauwirtschaft brauchte nicht mehr durch siebenundsiebzig 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 Spike wohl das erreicht werden könnte, was denen, die einen Baudiktator munschen, vorschwebt. Diese Spige könnte aber keine Ginzelperfönlichkeit 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 Exekutibgewalt ausgestattet werden, sie dürfte keine Behörde im üblichen Sinne

sein, sondern müßte mit freien Bertretern aller Faktoren des Bauswesens 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 Kapierwirtschaft
geworden, und ich könnte mir denken, daß nur ein völlig Unbefangener
und Bauungebildeter aus dieser Papier- und Verfügungsflut uns auf
das andere User der Entwicklung der ausreichend vorhandenen freien Kräfte hinüberführt. Natürlich werden die alten, inzwischen in Shren
verkalkten sogenannten Fachbonzen schreien und schimpfen, und ganz
sicher wird in deren Sinn manches sehlerhaft 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 versloren 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. Che bauberteuernde Borschriften aller Art erlassen werden, fragt die Männer der Praxis.

Bestraft unbegabte, nur formal richtige und bürokratische Auselegung von Vorschriften, soweit sie bauhemmend wirken, indem ihr solche Beamten der öffentlichen Kritik preisgebt. Brecht die Selbstherrlichkeit der zum Teil unerhört veralteten Bezirksämter. Brecht die Unsumme der veralteten Bauborschriften. Schafft, auch wenn hierdurch vielleicht beträchtliche Verwaltungsstellen überflüssig werden, Raum für ein fröheliches, frisches und leichteres Bauen, auch wenn man in 20 Jahren vieleleicht 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 Baus und Wohnungsfrage läßt sich nur lösen, wenn sie nach großzügigem Programm entwickelt und behandelt wird. Die bisherigen,

nicht zu unterschätzenden großen Einzelleistungen sind Stückwerk in diesem Rahmen. Ich habe nur die eine Erklärung hierfür, daß es bis= her unmöglich war, den großen Rahmen zu gestalten, bevor unsere Gesamtfinangen durch die erfolgten und noch zu erfolgenden Ginigungs= verhandlungen 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. Db 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 selbstber= ständlich. Sogar für die Inanspruchnahme baureifen Landes müßten Ausnahmezustände geschaffen werden, die eine Verteuerung der Wohnungswirtschaft berhindern müffen.

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. Reiner hat den Zwang zu spstematischer geordneter Wirtschaft nötiger als derjenige, der bereits erkennen mußte, daß plan= lose Wirtschaft zum Untergange führt. Alle baufachlichen Einzelheiten dieser Gesamtmaterie sind nebensächlicher Ratur gegenüber der Klärung des großzügigen Gesamtgedankens."

Benno Rühn, Bizepräsident der Preußischen Ministerial= und Baukommission, Berlin:

"Baudiktator?" Er könnte kaum etwas ausrichten. Berwaltungs= diktator, 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 einbegriffen, dieser könnte dem Baterlande nüten, 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 berstehen, daß wir uns fanatisch und verblendet anderen konsumtiven Aufgaben — wie Sportplatzanlagen, Ausstellungen, Stadtshallen, Messedauten usw. — hingegeben und dies ganz große, wichtige nicht geschafft haben.

Man spricht so viel von dem hohen Ansehen, das die Technik augensblicklich 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 Bolksvertretung, in den Stadtparlamenten kaum etwas zu sagen, so ist er völliges Stieskind in der Verwaltung. Seine genugsam bekannten Borschläge zur Ratiosnalisierung im Bauwesen — Zusammenfassung der ins völlig unsübersichtliche zersplitterten Bauverwaltung bei einer Behörde, Vereinigung der an zahlreichen Stellen des Hausdaltplanes in wirskungslose kleine Häuschen zerteilten Bauunterhaltungsfonds, einheitsliche Grundstückspolitik usw. — sind bislang nahezu wirkungslos verhallt.

Direktor Krüger der Friedrich Wasmuth A.=6 .:

"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 unvermittelter Aussichtung großer und größter Beträge und plöglicher Abdrosselung des Geldzuslusses überhaupt, wie wir dies nunmehr seit Jahren immer wieder erleben mußten.

Bauwirtschaft und Gesamtwirtschaft (öffentliche und private Birtsschaft) stehen in so enger Wechselbeziehung zueinander, daß eine Bessezung der Lage der Bauwirtschaft die Lösung des Problems der Gesunsdung der deutschen Gesamtwirtschaft zur zwangsläufigen Borausssetzung hat."

Seinrid Mendelssohn, Großbauunternehmer, Berlin:

"Die Organisation unserer Bauwirtschaft steckt noch in den Kindersschuhen, weil unsere Baufirmen mit einem überalterten Apparat besladen sind und bis heute nichts unternommen haben, um denselben einer zweckmäßigen Neuorganisation zu unterziehen. Unsern Baufirmen geht

es so, wie es der Automobilindustrie ging, bevor sie auswachte und er= kannte, daß die alten Fabrikationsmethoden keine Geltung mehr haben.

Wir muffen uns - ob es behagt oder nicht - "Inftruktoren 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, Borstandsmitglied 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 felbst einmal einen Bau als Bauherr oder Bau= unternehmer 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 Baubeflissenen keine unnötigen Fesseln anlegt. Sie muß klar und ein= deutig in ihren Bestimmungen sein, damit jeder weiß, was Recht ift und damit der Willkür untergeordneter Organe, die uns jett viel zu schaffen macht, 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 Bauftoff= industrie kann die großen Aufgaben, die ihr durch die borwärts= eilende Entwicklung der Bautechnik gestellt werden, nur erfüllen, wenn ihre Bestrebungen von Staat und Wissenschaft gefördert und nicht durch kleinliche Vorschriften eingeengt werden."

Stadtrat V og el. Vorsikender 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 beren 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 verseinfachen und die Baupolizei sich nur dort einmischen lassen, wo aus statischen Gründen Aufsicht am Plat ist."

Direktor Georg Mauß von den Ilse-Ziegeleien:

"Ein Baudiktator würde vielleicht auch der schematischen Beschränskung der öffentlichen Bautätigkeit entgegentreten, weil er den Baumarkt für besonders geeignet hält, die Arbeitslosigkeit aufzusangen."

* *

Die Zuschriften beklagen mit Recht die Behinderung einer ratio= nellen Bautätigkeit durch ein Übermaß von alten und neuen Gesetzen, Berordnungen, Organisationen und Behörden.

Nach dem Kriege hat sich die Gesamtorganisation der Bauwirtschaft durch viele Neugründungen recht ungünstig entwickelt. Zwischen Bersbraucher (Auftraggeber und Bauherr) und Erzeuger (ausführender Unternehmer) hat sich eine große Zahl von neuen Instanzen einsgeschoben. Diese neuen amtlichen und halbamtlichen Stellen, wie Wohsnungsämter, Siedlungsämter, Städtebauämter, Zuschußbehörden bei Regierungen und Stadtverwaltungen, Wohnungsfürsorgegesellschaften, Baugesellschaften der Städte und Kreise, vom Reich und den Ländern gegründete Sonderinstitute für Finanzierung des Wohnungsbaues (Wohnungskreditanstalten, Baus und Bodenbank u. dgl.), sowie zahlsreiche neue gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften genießen den Vorzug, daß durch ihre Hände öffentliche, für den Wohsnungsbau 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 gesördert haben; es ist diesen Einrichtungen jedoch trot der bedeutsamen finanziellen Unterstützung ihrer Tätigkeit durch Reich und Länder keineszwegs 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 Schwierigskeiten der Baufinanzierung zu beheben, haben jedoch oft nur die Schwierigkeiten bebeutend vermehrt; sie verursachen außerdem dem Staat, den Gemeinden und der Bauwirtschaft hohe Unkosten, behindern und verteuern 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 bergleicht, so wird einem die Rückständigkeit des Wohnungsbaues besonders klar. In der modernen Industrie sind alle Arbeitsborgänge aufs beste durchdacht und organisiert. Durch sorgfältige Planung bis in die letten Gin= zelheiten, gründliche Arbeitsvorbereitung und Zeiteinteilung, sowie durch Berwendung bester Arbeitsmaschinen und rationelles Ginsepen der menschlichen Arbeitskraft, Berhütung möglichst aller Berluste 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 zuberlässiges Ineinanderspielen der einzelnen Arbeits= vorgänge.

Bie anders sieht es aber im Wohnungsbau aus! Hier fehlen einsheitliche Leitung aller technischen und wirtschaftlichen Borgänge sowie Planmäßigkeit der Betriebsführung fast ganz. Für einen Teil der wirtschaftlichen Borgänge ist der Finanzmann, für einen andern der Bausherr, für einen andern der Architekt, für wieder andere sind die Baushandwerker verantwortlich. Biele Arbeitsborgänge werden durch beshördliche Bestimmungen mehr oder minder erschwert oder ungünstig beeinslußt. Die Unzahl der Baugesetze, baupolizeilichen Berordnungen und Bestimmungen, der technischen und sinanziellen Richtlinien und

Anweisungen, der Vorschriften der städtischen Betriebsberwaltungen usw. zieht sich arbeitshemmend und entwicklungsstörend wie ein berstilztes Gespinst über die ganze Wohnungsbauwirtschaft. Es ist deshalb eine Berkennung der Verhältnisse, wenn man annimmt, die Rationalisierung des Wohnungsbaues sei vorwiegend durch technische Maßenahmen, etwa durch Ersindung neuer Baustoffe oder Bauweisen oder durch Ausarbeitung neuer Grundrisse und Hausformen oder durch Versbesserung des eigentlichen Baubetriebes zu bewältigen; ebenso wichtig und dringlich sind folgende Maßnahmen:

Beseitigung aller derjenigen behördlichen Bestimmungen, die einer sortschrittlichen Entwicklung des Wohnungsbaues im Wege stehen.

Vereinfachung der gesamten Baugesetzgebung und des Behördenwesens. Beschränkung der Funktionen der Behörden auf Registrieren und Schlußabnahmen unter gleichzeitiger Hebung der öffentlichen Verantswortlichkeit des Baugewerbes.

Erhebungen über Bautosten.

Der vorläufige Reichswirtschaftsrat und die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Baus und Wohnungswesen haben in Gemeinschaft mit dem Deutschen Städtetag und dem Reichsstädtebund im November 1929 Erhebungen über Baukosten, Baufinanzies rung und Mieten angestellt. Der Verfasser dieses Aufsatzes hatte unter Mitwirkung des Architekten B. D. A. Kröger, M. d. R. B. R., Fragebogen und Einheitsbauentwürse ausgearbeitet, die eine einheitliche Grundslage für die Beantwortung durch die Stadtverwaltungen bildeten. Die Erhebung gibt wichtige Aufschlüsse über viele Fragen der Wohnungsbauwirtschaft in den einzelnen Städten (Großs, Mittels 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. zweigeschoffige Reihenhäuser (4 Wohnungen je 57 qm Nutfläche),
- 2. dreigeschoffige Reihenhäuser (6 Wohnungen je 57 qm Nutfläche),
- 3. viergeschossige Reihenhäuser (4 Wohnungen je 57 qm Nutstläche).

Aus den wertvollen Erhebungen seien nur einige Angaben, die sich auf dreigeschossige Häuser mit 6 Wohnungen von je 57 qm Autstläche beziehen, mitgeteilt. Je Wohnung betragen:

bebaute Fläche											:				24, 23	qm
Vorgartenfläche															9,01	"
Sof und Garter	11									•					41,20	
Gefamtgrundftü	æ	flö	iďη	e						•					74,44	qm
Straßenfläche (Fo	ıhı	:ba	m	m	u	nb	Ş	Bü	rg	erf	tei	g)		11,59	\mathbf{qm}
Rohland für B	au	gr	un	di	üc	ŧ 1	un	b	St	ra	Бe				86,03	n
Umbauter Raur	n														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 baureisen 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 (Bermessungsgebühren, Ausschließungs- und Ausschließungskosten, gerichtliche und notarielle Gebühren u. dgl.);

Spalte 3 die eigentlichen Baukosten für 1 cbm umbauten Raumes,

Spalte 4 die Sonderkoften jeweils für zusammen 6 Wohnungen, die bei normaler Baudurchführung örtlich entstehen, und zwar: für Hauptsanschlüsse (Gas, Wasser, Elektrizität, Kanalisation), Umzäunung, Hofse besestigung, Gartenanlagen, Architektengebühren, örtliche Bauleitung, baupolizeiliche Gebühren, Bauzinsen und Geldbeschaffungskosten einsschließlich 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 hers beigeführt 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.	2.	3.	4.
	Rohland	Fertiges Bauland	Bautosten je Rubitmeter	Sonderkosten
	ЯМ	RM	. RM	ЯМ
Stäbte	mit mehr als	100 000 Einn	vohnern.	
Gleiwit	3,80	8,32	27,00	5058
Hindenburg	10,00	18,50	27,00	7 445
Duffeldorf	16,00	26,85	30,00	8 650
Ludwigshafen	13,35	17,50	28,50	4 578
Münfter i. W	5,10	$11,40 \\ 30,20$	26,00	$\begin{array}{c} 6400 \\ 4680 \end{array}$
Riel	18,00 4,00	7,30	27,35 29,00	8 100
Stettin	4,90	11,63	28,70	6 393
Nürnberg	10.75	15.00	29.50	5 640
Braunichweig	8,00	14.80	27,50	8 620
Chemnit	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
Städte	mit 50 000 bi	3 100 000 Ein	wohnern.	
Frankfurt a. d. D	4,00	8,75	28,00	3 700
Roblenz	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
Seidelberg	15,00	20,25	27,50	5 710
Ulm a. D	4,00	14,00 11,20	28,30 26,00	$\begin{array}{c} 6617 \\ 2650 \end{array}$
•				2 000
		3 50 000 Einn	•	
Oppeln	7,00	10,21	19,00	4 944
Schneidemühl	3,50	7,00	23,50	5 486
Walbenburg (Schlesien) .	2,00	6,04	26,00	5 580 6 440
Düren	8,00 6,00	11,67 10,50	26,00 28,00	5 914
Bierfen	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
Wandsbet	10,00	15,70	33,00	7 000
Hof i. Bay	7,00	10,75	27,50	4 835
Baupen	3,50	12,00	29,00	4 501
Bernburg S	3,00	5,43	31,00	3 500
Gisteben	3,00	9,00	26,00	4 145
Forst &	6,00	9,52	27,00	3 577
Freiberg Sa.	1,60	4,00	$\frac{29,50}{34.50}$	4 890 6 135
Glauchau	5,00 4,00	13,45 6,65	27,00	5 185
Röthen (Anhalt)	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
Städte	mit 10 000 bi	s 20 000 Einn	ohnern.	
Ratingen	4,50	8,20	28,00	3965
Pasewalk	5,80	7,50	26,00	5 357
Melzen	2,50	5,31	26,00	5 790
Löbau	2,50	5,48	28,00	1 650

Die Gründe der Bauverteuerung.

Man hat vielfach nach den Gründen diefer außergewöhnlichen Verteuerung des Wohnungsbaues gesucht; man hat festgestellt, daß die Löhne der Bauarbeiter und die Preise für Baustoffe erheblich, zum Teil um 80 und 100 % gestiegen sind. Wit dieser Feststellung hat man im allgemeinen geglaubt, die Erklärung für die Steigerung der Bau= kosten gefunden zu haben und hat sich daher mit dieser Feststellung begnügt. Man hat leider nicht weitergeforscht, weshalb die außerordent= liche 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 Ver= fügung 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 Bahl von neuen Organisationen (Behörden und Gefellschaften) geschaffen, die berteuernd auf den Wohnungsbau einwirken mußten.

Zwei Hauptgründe gibt es für die Baukostenverteuerung in der Nachskriegszeit, die im wesentlichen als eine unmittelbare Folge der Zuschußswirtschaft und ihrer weiteren Auswirkungen anzusehen sind:

- 1. Die Einschaltung zahlreicher Finanzierungs= und Berwaltungs= organisationen (neue Baubanken, Bausparkassen, Bau= und Wohnungs= fürsorgegesellschaften, Wohnungsämter, Bauberatungsämter u. dgl.).
- 2. Die monopolartige Stellung einiger Bauherren und Unternehmersgruppen, denen die öffentlichen Geldmittel (Hauszinssteuerhhpotheken, 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 Aussatzs geshören aber Darlegungen über die wirtschaftlichen Auswirkungen der Wohnungszwangswirtschaft und der staatlichen Zuschußswirtschaft auf die Bautätigkeit der letzten Jahre.

Bon 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 Spristen 177, IL

Behauptung trifft zweifellos nur solange zu, als man durch die Zwangs= wirtschaft bewirkt, daß die Mieten für die Altwohnungen unter dem all= gemeinen Teuerungsinder liegen und infolgedessen als unwirtschaftlich zu betrachten sind, und solange man außerdem durch die staatliche Buschufwirtschaft Bauherrenmonopole, Unternehmermonopole, Architektenmonopole bestehen läßt, das heißt durch die Zwangswirtschaft und die Buschufwirtschaft eine freie Entwicklung der Bautätigkeit ber= hindert. Die Monopole haben eine außergewöhnliche Steigerung der Baukosten bewirkt. Viele Bauherren, Unternehmer und zahlreiche Architekten haben dabei hohe Einnahmen erzielen können. Reineswegs ift es aber gelungen, durch die finanziellen Unterstützungen der öffent= lichen hand die riesige Spanne zwischen den zwangsweise niedriggehaltenen Mieten der Altwohnungen und den trot der öffentlichen Bei= hilfen hohen Mieten der neuen Wohnungen zu überbrücken. Infolgedeffen werden auch die neuen Wohnungen, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nicht eigentlich bon denjenigen Bevölkerungekreisen bewohnt, für die sie angeblich errichtet find, das heißt bon Minderbemittelten, sondern meist von höher befoldeten Angestellten; oder aber es tritt der unerfreuliche Zustand ein, daß berhältnismäßig kleine Wohnungen bon zwei Familien oder von einer Familie mit mehreren Untermietern bewohnt werden muffen, das heißt "übervölkert" find. Solche Ergebniffe der Bautätigkeit der letten Jahre berechtigen zu der Behauptung, daß augenscheinlich unsere Wohnungspolitik trot aller gegenteiligen Darlegungen amt= licher Stellen nicht gang 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 Er= fahrungen der letten Jahre haben sich amtliche Stellen und Politiker dabon überzeugen lassen, daß die in den ersten Sahren nach dem Kriege vorwiegend gebaute 70 qm große Wohnung, zu Nachkriegspreisen her= gestellt, selbst für die höheren Arbeitereinkommen finanziell nicht tragbar ist. Erst im Laufe der letten Jahre hat man sich durch den 3wang der Tatsachen belehren lassen und sich damit einverstanden er= klärt, daß durchschnittlich viel kleinere Wohnungen errichtet werden. Man hat eingesehen, daß auch kleinere Wohnungen bei guter Grundriß= gestaltung und zwedmäßiger Ausführung einer Familie eine gute Unterkunft gewähren können und auf diese Beise Wohnungen mit tragbaren Mieten entstehen.

Daß unsere Wohnungspolitik in den letten Jahren bom Standpunkt der Rationalisierung falsch war — sie mag in den ersten Jahren nach dem Kriege die einzige mögliche Lösung des Wohnungsproblems ge= wesen sein —, wird bor 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 Reubautätigkeit 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 Neubau= wohnungen weit auseinandergeben. Die künstliche Niedrighaltung der Miete durch Zwangswirtschaft verstößt gegen ein wirtschaftliches Grundgeset einer angemessenen Leiftung und Gegenleiftung. Die Buschußwirtschaft bringt einen Monopolbetrieb mit allen seinen wirt= schaftlichen Nachteilen und schaltet den wichtigsten Faktor einer ber= nünftigen Wirtschaft, nämlich den freien Wettbewerb, aus. Das private Baugewerbe hat bor dem Kriege in freiem Wettbewerb relativ billigere Wohnungen hergestellt und die gesamte Wohnungsbersorgung bewältigt. so daß im großen und ganzen jederzeit ein gewisser Wohnungsüberschuß borhanden 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 Beländeaufteilung und der infolgedessen ungünstigen Bodenparzellierung und aus dem Beleihungswesen. Das Verschulden liegt also vielfach beim Versagen der Baugesetzgebung. Auf diesem Gebiete ist in der Nachfriegszeit durch neue Bauordnungen mancherlei nachgeholt worden, man hat die Ausnutungsfähigkeit der Grundstücke eingeschränkt, die Bebauung aufgelodert und auf diese Beise Bewegungsfreiheit für die bessere Grundriggestaltung geschaffen. In einzelnen Bauordnungen ist man leider weit über ein vernünftiges Ziel der Auflockerung hinaus= geschossen; 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 Geschoffen nur mit zwei Zehntel der Grund=

stücksfläche behaut werden kann, so bleiben diese Grundstücke der Bausklasse II von einer wirtschaftlichen Bebauung so gut wie ausgeschlossen; sie können nur mit Wohnungen für begüterte Bevölkerungsschichten besbaut werden, das heißt dann, wenn für einen Bodenluzus die ersorderslichen 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, Bermittler usw.;
- 3. die auf die einzelne Wohnung entfallenden Aufwendungen für Geländeerschließung:
 - a) kostenfreie Bergabe bon Straßenland, Borgartenfläche,
 - b) Rosten des Straßenbaues und der Berohrung;
- 4. allgemeine Unkosten, die mit dem Erwerb von Bauland und seiner Aufschließung verbunden sind (Gebühren, Gerichtskosten, Ber=messung, Bersteinung, Steuern u. dgl.);
- 5. die auf die Wohnung entfallenden eigentlichen Baukosten;
- 6. die Sonderkosten für Grundstück und Haus je Wohnung (Hauptsanschlüsse der Bersorgungsleitungen, Gartenanlagen, Zäune, Hofsbeschigung u. dgl.);
- 7. die Gewinne der Baugesellschaften (Bauherren);
- 8. die Gewinne der Baustofflieferer, Bauunternehmer und Bauhand= werker:
- 9. die allgemeinen Unkosten der Bauausführung, Architektens honorar, 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 Bodenpreise sehr verschieden. In einzelnen Städten ist gut gelegenes Rohland für 1-2 RN erhältlich, in anderen Städten nicht unter 5 RN; für bevorzugtes Rohland wird vereinzelt sogar 8-12 RN je Quadratmeter bezahlt. Die Menge des auf die einzelne Wohnung entfallenden Rohlandes ergibt sich aus den Aufschließungsplänen und der baupolizeilich zugelassenen Bedauung der einzelnen Baugrundstücke, das heißt aus städtebaulichen Maßnahmen und baupolizeilichen Bestimmungen.

Auf dem Gebiete der städtebaulichen Geländeerschließung herrschen keineswegs einheitliche Anschauungen; eine beträchtliche Willkur führt infolgedessen dazu, daß die wirtschaftlichen Ergebnisse der Aufschließung in den einzelnen Gegenden grundverschieden sind und in weiten Spannen auseinanderfallen. Einige Zahlen mögen die Berhältnisse näher er= läutern. Bei der fünfgeschoffigen Berliner Bauweise der Vorkriegszeit (Borderhäuser mit Hinterhäusern) entfielen auf eine Kleinwohnung (zwei Stuben und Rüche) einschließlich Stragenland etwa 36 gm; es handelt sich hierbei um eine Bebauung nach der damals geltenden Bauordnung. Dieser geringe Bodenberbrauch ließ sich natürlich nur durch eine biel zu dichte, ungefunde Bebauung (enge Sofe) erreichen. Die bor= ausgegangenen Bauordnungen ließen eine noch geringere Bodenfläche je Wohnung zu und ergaben eine noch schlechtere Bebauungsart (licht= schachtartige Höfe, an denen Wohn= und Schlafräume lagen). Die Boden= und Bauunternehmungen nutten die baupolizeilich zuläffige Bebauung stets restlos aus. Neue Bestimmungen der Bauordnung setzen dann der Ausnuhung und der Steigerung der Bodenpreise eine Grenze. Eine derartig hohe Bodenausnutung wie vor dem Kriege ist heute nicht mehr zulässig. — Hatte man aber bor dem Kriege eine übertriebene Boden= ausnutung baupolizeilich zugelassen, so ist man in der Nachkriegszeit vielfach in das andere Extrem verfallen und hat viel zu weitgehende Einschränkungen der Bebaubarkeit der Grundstücke durch neue Bauordnungen festgelegt. Abgesehen dabon, daß die zulässige Geschoßzahl verringert wurde, hat man auch die bebaubare Fläche stark ein= geschränkt und außerdem noch zu breite Strafen und zu große Freiflächen angelegt, so daß sich oft selbst bei geschlossener mehrgeschossiger Bebauung ein Bodenverbrauch je Wohnung von 250-300 am ergeben hat, also eine Bodenvergeudung eingetreten ift. Dieser Bodenverbrauch mag in Gartensiedelungen, das heißt in den weiteren Außenbezirken der Städte richtig fein, 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 Einsamilienhäuser bauen können, die je Wohnung einschließlich Straßensand nur 80 qm Boden beanspruchen.

Die Bodenbergeudung der Nachkriegszeit (mit 250—300 qm je Wohnung) ist ebenso zu verwersen wie die vor dem Krieg zugelassene überstriebene Bodenausnutzung (mit nur 36 qm je Wohnung). Eine gute Bodenausnutzung ergibt sich, gleichgültig, ob es sich um zweis, dreis, viers oder fünfgeschossige Hänselt, bei einer Auswendung von durchschnittlich 120 qm Boden je Wohnung. Bei diesem Bodenverbrauch lassen sich ausreichend bemessene Straßenbreiten und Hausabstände anslegen und eine hygienisch, städtebaulich und wirtschaftlich einwandsreie Bebauung durchsühren. Das Bremer Beispiel zeigt allerdings, daß man sogar bei einem Bodenverbrauch von nur 80 qm eine 80—90 qm große Kleinwohnung hygienisch einwandsrei bauen kann. Diese geringe Bodenssleich eist aber bei Einfamilienhäusern auch die unterste Grenze für eine einwandsfreie Bebauung. Als die durchschnittlich zu wählende Bodensausnutzung sollte man diese Grenze von 80 qm nicht annehmen.

Bei einem Bobenberbrauch bei 120 qm je Wohnung besteht eine größere Freiheit in der Gestaltung des Siedlungsplanes; es verbleiben bei Einfamilienhäusern kleine Hausgärtchen, bei dreis, viers oder fünfsgeschossigen Hainern kleinere Gärten oder größere Rasenklächen und Spielpläße 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 Nutstläche, im Durchschnitt von 60 qm. Legt man die Durchschnittsziffer von 120 qm Boden je Wohnung— das heißt das Doppelte der Nutstläche der Wohnung— als Beispiel zugrunde, so läßt sich der Einfluß des Bodenpreises auf die Gesanttosten zahlenmäßig leicht nachweisen. Ist das Rohland für 1 M erhältlich, so werden für Vodenerwerb 120 M erforderlich. Kostet das Rohland 6 M, so müssen für Vodenerwerb 720 M aufgewendet werden, das heißt 600 M mehr in der Miete verzinst werden. Da die Mehrkosten im allgemeinen mit den Sähen der Restsinanzierung, also heute mit mindestens 10 % zu verzinsen sind, ergibt sich lediglich durch den zu hohen Vodenpreis eine jährliche Mietserhöhung von 60 M. Eine ver-

ständige Gemeindepolitik wird daher dafür sorgen, daß sie Einfluß auf die Bodenpreisbildung behält, um verhindern zu können, daß die Roh-landpreise zu hoch steigen.

Ein unwirtschaftliches Verfahren, das die Gemeinde zu diesem Zwecke wählen kann und auch viele Gemeinden leider gewählt haben, ist, selbst Beld anzuleihen und hierfür große Belande anzukaufen. Diese Maß= nahmen einer eigenen Bodenspekulation der Städte find heute als über= holt zu betrachten. Was Adickes seinerzeit in Frankfurt a. M. betrieben hat, ist keineswegs heute mehr richtig. Heute hat die Gemeinde wesent= lich 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 Grundstückfäuse ber Stadt Berlin in den letten Jahren haben der Stadt erhebliche Schulden ge= bracht. Es wird viele Jahre, wenn nicht Jahrzehnte dauern, bis die Gelände baulich benutzt werden können. Die im Laufe der Jahre zu zahlen= den 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 Stadtver= waltung eigentliche Bodenspekulation betreibt, um mit den Spekulationsgewinnen den Stadtsäckel 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 Bauluftige weiter. Die Mittel, die eine moderne Stadtberwaltung in der hand hat, um ftets regulierend auf die Bodenpreise einwirken zu können, sind in folgendem Berfahren einer Boden= aufschließungspolitik auf lange Sicht gegeben:

Die Stadt bestimmt nach sorgfältig ausgearbeiteten Stadtbauplänen einzelne Bezirke zur Aufschließung. Aufgeschlossen wird nur Gelände, das sich im Besitze der Stadt besindet. Die Beschlüsse, welche Bezirke jeweils aufgeschlossen werden sollen, hängen von der allgemeinen bauslichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und davon ab, welche Gelände von der Stadt oder von einer von ihr beauftragten und konstrollierten Stelle jeweils käuflich erworben werden können. Stellt sich die Notwendigkeit der Erschließung neuer Bezirke, das heißt der Schaffung neuer Wohngegegenden heraus, so kauft die Stadt das in Frage kommende Bauland. Nur für von der Stadt angekaufte Gelände werden die Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elektrizität), die Kanalleitungen angelegt, der Straßenbau durchgeführt, die Verkehrsmittel

ausgebaut. Für alles sonstige Gelände wird ein kommunales Bauberbot 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 Bauland in Händen der Stadt befindet und aufsgeschlossen wird und sonstiges Land in freiem Besit, das landwirtschaftelich 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 voer gärtnerischen Ertrage) verhältnismäßig niedrig halten.

Die Stadt gibt den von ihr erworbenen und sodann aufgeschlossenen Bauboden, je nach Nachfrage große und kleine Grundstücke, zu Selbstskoften an die Bauluftigen ab. Die Stadt wird selbstverständlich nicht den Boden in "eigener Regie" aufschließen, sondern die Aufschließung durch geeignete privatwirtschaftlich aufgezogene Einrichtungen besorgen lassen. Ankauf und Aufschließung erfolgt nur in dem Ausmaß, wie es die Entwicklung der Neubautätigkeit erfordert. Es muß vermieden werden, daß große städtische und private Gelbmittel im Boden festgelegt werden, ohne daß eine "Realisierung der investierten Werte in kurzer Frist" gessichert ist.

Das Berfahren, das eine moderne, wirtschaftlich arbeitende Stadt eins zuschlagen hat, heißt also nicht wie bisher Bodenpolitik, sondern Aufsichließungspolitik. Bodenpolitik in großem Umfange ist unwirtsichaftlich, zinsfressend. Aufschließungspolitik ist überaus wirtschaftlich insofern, als die Bodenpreise im weiten Stadtbezirk niedrig bleiben und nicht willkürlich hochgetrieben werden können. Billiges Bausland ist die Boraussetung zur Niedrighaltung der Mieten.

Besonders kommt aber auch eine rationelle Aufschließungspolitik den städtischen Betrieben und Verkehrsmitteln zugute. Statt einer bissherigen wilden Aufschließung in allen möglichen Stadtteilen, das heißt eines willkürlichen, durch allerhand Jufälligkeiten bestimmten Baues von Straßen und Kanalversorgungsleitungen nach allen Himmelssrichtungen, sowie von Straßenbahnen, bringt eine planvolle Aufschließungspolitik auch für die städtischen Betriebe nur den Bau wirtsschaftlicher und sofort ertragreicher Anlagen (Rohrnetze, Pumpwerke, Wasserwerke, Verlängerungen von Verkehrswegen u. dal.).

2. Gewinne, Provisionen der Bodenhändler, Makler, Vermittler usw.

Wenn man als richtig anerkennt, daß die städtische Bodenpolitik durch Aufschließungspolitik ersett werden soll und entsprechende Magnahmen durchführt, wird für die eigentliche Bodenspekulation nur noch wenig Raum borhanden sein. Der Beruf des reinen Bodenspekulanten wird verschwinden. Dies ift 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 weiterzuberkaufen, ist dem allgemeinen Interesse abträglich. Es fallen bei Neuorganisation somit auch die großen Spekulationsgewinne der Bodenspekulation, die Provision der Boden= makler und Vermittler weg. An die Stelle des unproduktiven Gewerbes eines Bodenspekulanten müßte das produktive des Bodenaufschließers treten, das heißt: wirtschaftlich und technisch vorgebildete Persönlich= keiten müßten den von der Gemeindeverwaltung zur Bebauung frei= gegebenen Boden nach beften wirtschaftlichen Berfahren aufteilen. Die Gemeindeberwaltungen und die Behörden müßten sich darauf beschränken, Führung und Ausbau der großen Stragen 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 wirt= schaftlichen Fragen des Städtebaues zu lösen, das heißt Führung und Bau der Verkehrswege (Straßen und Bahnen), Anlage der Hauptstränge der Versorgungsleitungen und der Kanalleitungen, Bau bon Versorgungswerken und dergleichen mehr. Die eigentliche Aufschließung des Baulandes im einzelnen, das heißt die Planung der Wohnstraßen, ihren Bau, die Anlage der Versorgungsleitungen und Kanalleitungen in den Wohnstraßen können dem Aufschließer überlassen bleiben. Die Aufschließung hat nach Grundfäben und Verordnungen zu erfolgen, die die Behörden erlassen. Das behördliche hineinreden in Entwürfe und Ausführung kann unterbleiben. Die Berantwortung für eine sachgemäße Durchführung der Ginzelheiten der Bodenerschließung trägt der Aufschließer. Sein Verantwortungsgefühl wird wesentlich gesteigert, wenn die ständige polizeiliche Kontrolle fortfällt.

Was hier für den Aufschließer 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 Berantwortungsgefühl des Unternehmers, der Bille des Staatsbürgers oder Gewerbetreibenden, die bestehenden Gesetze peinlich zu erfüllen, sehr geschwächt wird. Je mehr Bevormundung, je geringer das Berantwortungsgefühl. In anderen Ländern, zum Beisspiel England, Belgien und Holland, beschränken sich die Behörden darauf, die generellen Baugenehmigungen zu erteilen; die Berantwortung für die Durchsührung aller Einzelheiten im Kahmen der geltenden Bestimmungen ist dem Baugewerbe überlassen.

3. Die auf die einzelne Wohnung entfallenden Aufwendungen für Geländeerschließung (bestehend aus kostenfreier Bergabe von Straßenland, Vorgartensläche und den Rosten des Straßenbaues und der Verohrung).

Während man vor dem Kriege, vor allen Dingen in den Großstädten, die Anlage von Freiflächen größeren Umfanges vernachlässigt hat — die verhältnismäßig kleinen sogenannten Schmuchlätze 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 Neuaufschließungen der Nachkriegszeit vielsach in das Gegenteil verfallen. Man hat fast bei jeder Neuaufschließung eines größeren Geländes von dem Bodenbesitzer eine erhebliche kostenlose Abtretung von Freifläche verlangt. Man legte entweder Parkstreisen (Grüngürtel) oder sehr breite Straßen mit Grünslächen an. Das hierzu ersorderliche 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 Nuben 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 33½ %; 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 versahren, als daß er

den Wert des abgegebenen Landes auf den Verkaufspreis des berbleiben= den Baulandes schlägt. Durch eine verschwenderische, das heißt unrationelle Bodenerschließung wird also der Preis des Baulandes erheblich gesteigert. Abgesehen von dieser Verteuerung hat eine sogenannte weit= räumige Aufschließung auch noch den Nachteil, daß die Kosten des Straßenbaues und der Berohrung, auf die einzelne Wohnung bezogen, wesentlich höher werden als bei einer engräumigen Aufteilung. Ins= besondere 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 be= trächtlich.

Der Straßenbau und die Straßenberohrung werden in den ein= zelnen Gegenden ganz verschieden durchgeführt, entsprechend schwanken auch die Kosten. Es sind für derartige Baudurchführungen keinerlei ein= heitliche Grundfäße vorhanden. Die Kosten des Straßenbaues gehen in weiten Spannen auseinander. In einzelnen Fällen ergeben sich Aufschließungskosten (Straßenbaukosten) von 150 M, in anderen Fällen 2000, 3000 und 4000 M und mehr je Wohnung, je nachdem man die Strafen mit breiten befestigten Fahrdämmen und breitbefestigten Bürgersteigen oder mit schmalen Fahrdämmen und schmalen Bürger= steigen anlegt und je nachdem man einen schweren oder leichten Ausbau der Straße vornimmt. Erst in letter Zeit hat man bei neueren Siedlungsplanungen angefangen, zwischen Verkehrsstraßen und Wohn= straßen auch wirklich praktisch zu unterscheiden und nur die Verkehrs= straßen mit schwerem Ausbau zu versehen, die Wohnstraßen jedoch mit ganz geringen Kosten leicht gebaut herzustellen. Auf diese Weise lassen sich erhebliche Aufschließungskosten ersparen. Solchen Rationalisierungs= maßnahmen stehen vielfach die städtischen Strafenbauberwaltungen hindernd im Wege. Sie wünschen, ja fordern meistens einen schweren Ausbau: weil sie auf Jahrzehnte hinaus keine Straßenausbesserungen durch= führen wollen. Sie übersehen dabei aber, daß der Wohnungsbau durch ihre Forderungen eine beinahe unerträgliche Belastung erfährt und daß die Kapitalauswendungen für schweren Straßenbau und die Berzinsung dieses Rapitals, zumal bei dem heutigen Zinsfuß, in ungunstigem Berhältnis zu etwaigen späteren Strafenausbesserungen stehen. Es wäre eine lohnende Aufgabe des Deutschen Normenausschusses, wenn er in Berbindung mit den Baubehörden Richtlinien für rationellen Straßen= bau aufstellen würde, die bor allen Dingen darauf Bedacht nehmen,

unwirtschaftlichen Auswand, wie er heute vielsach beim Straßenbau betrieben wird, zu vermeiden.

4. Allgemeine Unkosten, die mit dem Erwerb von Bauland und seiner Aufschließung verbunden sind (Gebühren, Gerichtskosten, Bermessung, Steuern u. dgl.)

In dem gleichen Ausmaß, in dem man, wie eingangs dargelegt, übersflüssige Baugesetze und Bauberordnungen beseitigt und die behördliche überwachung der praktischen Bautätigkeit vermindert, nimmt die Beshördenarbeit ab, und die an die berschiedensten Behörden zu zahlenden Gebühren lassen sich auf einen ganz geringen Betrag vermindern, wenn nicht überhaupt ausheben.

Unser Grundbuchwesen, das Vermessungs- und Katasterwesen lassen sich, soweit es sich um neuzeitlichen Wohnungsbau handelt, wesentlich bereinsachen. Auch auf diesem Gebiete gibt es ein behördliches Zudiel, das nicht nur den Behörden, sondern auch den Bauherren diel Arbeit und Unkosten berursacht. Hier könnte eine Vereinsachung der gelten- den Bestimmungen und Verfahren großen Nuten schaffen; es müßte erreicht werden, daß die Verordnungen weit mehr auf die einsachen Besdürsnisse des Wohnungsbaues 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 Vereinsachung und damit eine Verbilligung des Versahrens vorschlagen können.

Eine unerfreuliche Erscheinung sind die hohen Baupolizeigebühren. Die Baupolizeibehörden haben sich im Lause der lehten Jahrzehnte zu großen Berwaltungsgebilden ausgewachsen; sie sind nicht nur eine Beshinderung, sondern geradezu eine Gefährdung einer wirtschaftlichen Bautätigkeit geworden. — Mir ist vor einigen Jahren einmal das Ansschwellen einer Bauordnung für das flache Land deutlich vor Augen getreten. Ich hatte Gelegenheit, Sinsicht 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

285

kleines Heftchen, das auf Grund der Polizeibestimmungen des All= gemeinen Landrechtes in kurzer, klarer Form die Beziehungen zwischen Bauherren und Behörden regelte. Es gab nur wenig technische Bestim= mungen; sie bezogen sich in der Hauptsache auf die allgemeine Bebaubarkeit der Grundstücke und auf Feuersicherheit. Bei jeder neuen Seraus= gabe der Bauordnung haben nun jeweils technische und juristische Dezer= nenten neue Bestimmungen hinzugefügt. Das heft wurde bei jeder Neuherausgabe der Bauordnung umfangreicher. Es ist im Laufe der Jahr= zehnte 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 Bauord= nungen, 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 Anderungen zurückkehren und würde damit der Bauwirt= schaft einen großen Dienst erweisen, weil viel unproduktive Arbeit der Behörden und Bauunternehmer und somit Rosten und Gebühren ber=

Bu 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. Sine Bauordnung, aus der man alle unwesentlichen Einzelbestimmungen streicht, würde weniger Berwaltungsarbeit ergeben und dem schnellen Fortgang der Bauten dienen. Die Umarbeitung der Bausordnungen müßte in dem Sinne erfolgen, daß für die allgemeine Ordnung die Behörden, für die technische Durchsührung allein die Untersnehmer berantwortlich sind.

mieden werden.

Es liegt wohl in der langen Tradition, die der Wohnungsbau hat, daß gerade er mit so vielen Bestimmungen und Verordnungen beshaftet ist, trozdem es sich beim Wohnungsbau um überaus einsache 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 Berantwortung, die Zuderlässigkeit ihrer Erzeugung, auch im Hindlick für Sicherheit und Leben der Beteiligten, überlassen. Die Industrien sind ständig ernst bemüht, aus eigener Berantwortung ihre Gebäude und Betriebsanlagen zu sichern und für Beseitigung jeglicher Betriebsgesahren zu sorgen; vielsach beschäftigt die Industrie besonders tüchtige Ingenieure ausschließlich mit derartigen Betriebsberebesseberbessenungen zur Erreichung höherer Sicherheit, zum Beispiel die I. G. Farben. Demgegenüber erscheint das Behördenwesen im Bohnungsbau überaltert und schwerfällig und deshalb eine Anderung zur Förderung der Kationalissierung dringend geboten.

5. Die auf die Wohnung entfallenden eigentlichen Baukosten.

Die Magnahmen zur Verringerung der Baukosten erstrecken sich auf folgende Arbeitsleiftungen:

- 1. Auf die Planung des Baues, Entwurfsgestaltung, Auswahl der Baustoffe, Bauteile, Bauweisen, Auswahl der Ausstattung des Hauses mit Heizung und Installationen,
- 2. auf die Arbeitsborbereitung für die Bau=Ausführung,
- 3. auf den Baubetrieb.

Bei der Gestaltung neuer Bauentwürfe wird heute sorgfältiger als bisher darauf Bedacht genommen, die einzelnen Käume nur so groß zu bemessen, wie sie es für ihren Zweck sein müssen. Gleichzeitig versucht man, eine zweckmäßigere Anordnung der Käume zueinander zu erreichen, um die Hauswirtschaft zu erleichtern. In einer neuzeitlichen Wohnung ist die große Wohnküche, das heißt ein Kaum, 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 am Grundsläche an. Wenn nur geringe Bausmittel zur Verfügung stehen, genügt auch eine Kochnische von 2 bis 3 am. Auf jeden Fall wird eine räumliche Trennung von Kochs und Wohnraum durchgeführt. Auch die Schlafräume werden in ihrer Grundssläche sparsam angelegt. Durch zweckmäßige Lüftungsvorrichtungen

(Lüftungsklappen in den Fenstern) wird eine hygienisch einwandfreie Anlage geschaffen. Auf zweckmäßige Möbelaufstellung, gute Anordnung der Fenster, Türen, Heizborrichtungen, Lichtschalter, Lichtauslässe, Waschtische und dergleichen wird besonders Bedacht genommen; um an Raumfläche zu sparen, werden vielsach auch eingebaute Schränke angeordnet. Auf diese Weise gelingt es, trot Einschränkung der bebauten Fläche eines Hauses und der Verringerung der Baukosten, den Nutwert 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 Bohnungen durch neuartige Band- und Deckenkonstruktionen höheren Bärme- und Schallschutz zu gewähren. Alle Bestrebungen der letzten Jahre zur Verbesserung der Bauweisen zielen mehr oder minder auf die Durchsührung des Leichtbaues 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 Bimssand oder Kohlenschlacke oder mit Hilse besonderer technischer Versahren hergestellt, durch das gewöhnlicher Kiesboden aufgetrieben bzw. aufgelockert wird (Schima- beton, Gasbeton, Zellenbeton, J. G. Farben-Beton und dergleichen).

Bei mehr als zweigeschossigen Bauten hat man die Tragkonstruktionen aus Stahlfachwerk hergestellt und die Gesache mit irgendeinem Leichtmauerwerk der genannten Art ausgefüllt. Außer mit diesen Leichtbaustoffen hat man auch Innenseiten von Außenwänden und Innenswände der Häuser aus schwachen Gipsplatten oder Bimsbetonplatten gebaut. Zweisellos ist eine Qualitätssteigerung der Bauten durch die Anwendung von einwandsfreien 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 Bimsbetons, Gass oder Zellenbeton hergestellt wird. Bauwerke aus Leichtbaustoffen vereinigen in sich zwei Vorzüge: hohe Sicherheit gegen Schallübertragung und Wärmeverluste, sowie geringes Gewicht. Die Gewichtsersparnis beim Mauerwerk kann im günstigsten Falle bis zu 80 % betragen; dies bedeutet eine wesentliche Vermins

berung der Transportleistungen und der Arbeiten auf der Baustelle. Der leichte Baustoff bietet außerdem die Möglichkeit, wesentlich grössere Werkstücke als bei Berwendung schwerer Baustoffe zu verwenden und so die Zahl der Sinzelvorgänge bei Transport und Arbeit zu verringern; außerdem vermindert sich die Zahl der Fugen im Mauerwerk, es läßt sich Trockenbau durchführen und die Bauzeit beträchtlich verstürzen. Berkürzung der Bauzeit bedeutet Ersparnis an Baukapital und Baugeldzinsen sowie Berminderung der Betriebsmittel und allgemeinen Unkosten des Unternehmers und des Bauherrn. Obwohl heute noch viele "Kinderkrankheiten" beim Leichtbau auftreten, kann man doch annehmen, daß die mannigsachen Borzüge der Bauweise sie dazu besstimmen, die Bauweise der Zukunft zu werden. Im amerikanischen vielgeschossigen Wohnungsbau sind Leichtbauweisen bereits heute vorsherrschend.

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 entscheiden= der Bedeutung sind. Schon heute werden in entlegenen Gegenden Deutschlands, besonders in Gebirgsgegenden, wo Natur= oder Ziegel= steine nur mit großen Transportkosten zu beschaffen sind, in großem Umsange Leichtbaustoffe für den Wohnungsbau berwendet, vor allem Bimssteine und poröse Ziegelhohlsteine.

Leider werden die Leichtbausteine heute noch in den verschiedenen Formaten angesertigt, 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 genut wird, zu viele Einzelvorgänge bei Transport und Arbeit erforderlich werden und viele Fugen im Mauerwerk entstehen. Zu große Formate erfordern zu schweres Hebegerät, 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 Leichtsbaustoffe festzustellen, und zwar: Einhandsteine, Bierhandsteine und Quadern, die mit den kleinen im Baubetrieb gebräuchlichen Fördersgeräten bewegt werden können. Es sind Borarbeiten geleistet worden, um im Einbernehmen mit dem Deutschen Normenausschuß Einheitssformate für Werkstücke des Leichtbaues, außerdem aber auch Gütes

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 Wohnungs= bau werden die Lasten durch das Stahlfachwerk aufgenommen; die Füllwände haben keinerlei statische Aufgaben mehr zu erfüllen; ihre Aufgabe ist, Käume zu umschließen, wärme= und schallisolierend zu wirken und, soweit es sich um Außenwände handelt, wetterbeständig zu sein.

Beim Stahlbau hat man versucht, die Stärke der eisernen Profile, entsprechend amerikanischen Borbildern, zu verringern; man hat so= genannte Leichtprofile geschaffen. Bedauerlicherweise leidet die Durchführung des Stahlbaues heute noch an organisatorischen Mängeln. Beil wir keinen genormten Bohnungsbau haben, ist es der Stahlbauindustrie nicht möglich, große Serien von Häusern auf Borrat 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 Auftragserteilung begonnen werden. Wenn der Stahlbau, der zweifellos große Vorzüge besitzt, sich durchseten soll, muß die Stahlindustrie es erreichen, in Berbindung mit Baubehörden, großen Bauherren und Architekten einwandsfreie genormte Saustypen herauszubringen, die fie dann in Maffen fabriziert und die in kurzester Frist montiert werden konnen.

Die Arten der Aussachung von Stahlbauten sind überaus mannigsach. Leichtsteine, Platten aus gebranntem Ton oder Beton, Klinkers mauerwerk außen, Gipsplatten innen, aber auch viele neuartige Leichts baustoffe, wie Heraklith, Tektondielen, Sperrholzplatten, Lignat und dergleichen, kommen in Frage. Entscheidend für die Auswahl der Aussfachung ist neben der technischen Güte des Baustoffes vor allen Dinsach seine Preiswürdigkeit.

Schriften 177, II.

Die einzelnen Bauteile, insbesondere Türen, Fenster, Treppen, lassen sich nur dann wesentlich verbilligen, wenn man im größten Umsfange Thpung und Normung durchführt. In den letzten Jahren haben auch für den Wohnungsbau eiserne Fenster und Türen an Besbeutung gewonnen. Man hofft auf diese Weise nicht unwesentliche Bersbilligungen erzielen zu können, ebenso durch die Verwendung eiserner Treppen. Wie aber bereits oben näher dargelegt, werden diese technisschen Maßnahmen erst dann große Ersolge zeitigen, wenn durch organisatorische Verbesserungen die Serienansertigung von Bauteilen und ganzen Häuser ermöglicht wird.

Für die Verbilligung der Heizanlagen und der Installationen gilt das vorstehend Gesagte in gleicher Beise. Einzelmaßnahmen zur Berbilligung von Einzelteilen der Installationen sind bereits durchsgesührt bzw. in der Durchführung begriffen. Der Deutsche Normensausschuß hat viele Installationsgegenstände, wie zum Beispiel die Einzelteile der Rohrleitungen, Zapshähne, Waschtische, Klosettbecken usw. genormt, das heißt die große Zahl der früher vorhandenen Mosdelle beträchtlich vermindert, so daß eine Massenanfertigung auf Borrat ohne besonderes Risito möglich ist. Außerdem sind Ofenkacheln genormt. Zur Zeit wird die Normung von einigen wenigen Heizkörpermodellen bearbeitet; die heute noch vorhandenen vielen verschiedensartigen Heizkörper sind zum Teil unzweckmäßig, und da sie nur in kleinen Mengen angesertigt werden, verhältnismäßig teuer.

Besondere Sorgsalt 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 unwesentlich 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 Bors, Zwischens und Nachkalkulationen eingerichtet, jedoch nicht mit der peinslichen Sorgfalt, die bei der Industrie vorherrscht. Kleinere und mittlere Baubetriebe kennen eine lausende 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 Arbeitseauswendungen die einzelnen Bauvorgänge ersordern, wo Arbeitsberluste 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 Versahren gute Gewinne abwirft, hat sich das Baugewerbe bis heute um eine Betriebsverbesserung nicht erheblich bemüht. Eine schärfere freie Konkurrenz würde zweisellos der Rationalissierung 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 Bestriebsverbesservbesserungen erhalten werden. Mit den Aufgaben der Bestriebsverbesserbesserungen befaßt sich vor allen Dingen das Deutsche Handwerksinstitut in Berlin, das eingehende Untersuchungen in zahlereichen Baubetrieben anstellt und auf Grund der Untersuchungsergebenisse die Bauunternehmer berät.

Im einzelnen beziehen sich die Arbeiten der rationellen Betriebs= führung auf folgende Magnahmen:

- 1. Ausarbeitung sorgfältiger Zeichnungen, in denen die Bauausführung bis in alle Einzelheiten genau festgelegt ist, so daß Anderungen 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 vereinsacht wird und Irrtümer über Arbeitsleistungen
 vermieden, Zeit und Geld erspart werden.
- 2. Ein wichtiger Teil des Baubetriebes ist die Arbeitsvorbereistung durch den Unternehmer. Es handelt sich hierbei um zweckmäßige Baustelleneinteilung, sorgfältige Beschaffung und Berwendung der Ges

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 Vorkalkulationen und Zwischenkalkulationen während der Bausausführung von besonderer Wichtigkeit.
- 4. Eine neuzeitliche Bauberichterstattung über Zeitauswand und Kosten bei den einzelnen Baudorgängen muß auch über die Arbeitsseinzelheiten, den wirtschaftlichen Erfolg der einzelnen Arbeitsleistungen und des Gesamtbauwerkes Auskunft geben.
- 5. Sbenso wichtig sind Arbeitszeitstudien, die sich auf die Leisstungen der einzelnen Handwerker bei den verschiedenen Arbeiten beziehen und den wirtschaftlichen Essekt bei den verschiedenen Bausmaschinen klar darlegen. Auch über den Bedarf und Berbrauch an Rüstung, Gerät und Werkzeug muß die Bauberichterstattung Ausschlußgeben.

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 Puțen der Wände und Scharrieren von Beton und Werkstein.

In Deutschland ist die Maschinenverwendung im Wohnungsbau erst in den Anfängen begrifsen 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 vielsach an Kapital zur Beschaffung von neuen Maschinen und Baugerät. In der Hauptsache läßt aber eine gewisse Schwerfälligkeit unser Baugewerbe bei alten Bestriebsformen mit vorwiegend Handarbeit beharren. Um so höher sind die Arbeiten des Deutschen Handwerksinstituts zu werten, weil sie fortsschrittliche Betriebsgedanken in das Baugewerbe tragen.

Eine große Erschwerung für die Rationalisierung 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 besonders in der Nachkriegszeit erlassen worden sind. Im einzelnen hat dieser Zustand folgende nachteilige Auswirkungen:

Die Maßnahmen und Forderungen der Bau= und Berwaltungsbürvstratie, die sich in den verschiedenen Instanzen der Baupolizei, den Bausberatungsämtern, Wohnungsämtern, Zuschußbehörden, Heimatschußstellen, Wohnungsaufsichtsbeamten, Städtebauämtern, Straßenpolizei, Tiefbauämtern, städtischen Betriebsverwaltungen (Gaswerk, Elektrizitätswerk, Wasserwerk, Kanalisation), Feuerwehr, in Berufungss und Beschwerdefällen auch noch im Polizeipräsidium, Oberpräsidium, preußischen Wohlfahrtsministerium und Reichsarbeitsministerium u. dgl. beim Wohnungsbau mehr oder minder auswirken, bringen eine erhebliche Berteuerung 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 Tiesbauamt und die Feuerwehr "gehört" werden müssen; es wird ein großer Verwaltungsauswand versgeudet und wirtschaftliches Bauen gehemmt.

In Berlin bestehen in den einzelnen Stadtbezirken, 24 an der Bahl, örtliche Baupolizeiämter, 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 bürv= kratische Erschwerung der Baudurchführung, daß kaum ein einziger Bau ohne Gewährung behördlicher Ausnahmen und Dispense von den Bestimmungen der Bauordnung möglich ist. Die Ausnahmen werden bon einer besonderen, dem Oberbürgermeifter der Stadt Berlin angegliederten Behörde, der "Zentrale der Baupolizei" erteilt; die Dispense gewährt der staatliche Polizeipräsident. Über Ginsprüche gegen verweigerte Dispense entscheidet der Oberpräsident, über Beschwerden in Flucht= linienangelegenheiten der Preußische Wohlfahrtsminister. Die viel zu ausführliche und rationelles Bauen hemmende Bauordnung zwingt Bauunternehmer und Architekten zu versuchen, einzelne Bestimmungen der Bauordnung durch "raffinierte" Berfahren zu umgehen. Als besonders tüchtig gilt daher ein Architekt oder Unternehmer, wenn er es ber= steht, durch solche "Geschicklichkeit" oder auch durch Dispense wirtschaft= liche Bergünstigungen 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 Berantwortung 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 beforgt der Unternehmer nach den Borschriften der Bauordnung mit eigener Berantwortung. In Deutschland ist es jedoch üblich, daß für jede Baustelle technische Einzelvorschriften bon der Bolizeibehörde aufgestellt werden und der Bau fortlaufend kontrolliert wird. Da aber Behörden aus Bequemlichkeitsgründen und aus Scheu bor besonderer Berantwortung gern am "Altbewährten" festhalten, ist die Einführung neuer Bauweisen und sonstiger Rationali= sierungsmaßnahmen beinahe unmöglich. Die meiften Beamten scheuen sich, für neue in der Bauordnung nicht "borgesehene" Konstruktionen und Berfahren die Genehmigung zu erteilen; man wählt den "ber= waltungsmäßig einfacheren Beg", man berfagt die Genehmigung. Selbst rührige Unternehmer scheuen die Rämpfe mit den Baubehörden zur Durchsetzung neuer Baugedanken; sie muffen sich dabei bescheiden, in hergebrachter Beise Wohnungen zu errichten, weil ihnen dann keine Schwierigkeiten durch Baubehörden oder Finanzierungsinstitute er= wachsen. Das entstehende Bauwerk bleibt allerdings in seiner Geftaltung und technischen Durchführung ruckständig.

Auf diese wenig erfreulichen Zustände ist es zum Teil zurückzuführen, daß von Fortschritten im Wohnungsbau im Sinne der Nationalisierung kaum die Nede sein kann. Wenn man demgegenüber die gewaltige Entwicklung des Verkehrswesens oder einzelner Industriezweige, zum Beisspiel der Eisenindustrie, der Textilindustrie oder auch des Bauingenieurwesens betrachtet, so mutet einen der Wohnungsbau geradezu als zurückzgeblieben an.

Die vor mehreren Jahrhunderten errichteten Kleinwohnungen in der Fuggerei in Augsburg sind grundrißtechnisch und in der Einzelgestaltung der Käume und ihrer Einrichtungen vollkommener als viele Wohnungen heutiger Zeit. Die Fortschritte neuerer Zeit bestehen vielsach 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 Nuhungswert der Wohnung stark beeinträchtigt ist. Die immer wiederskehrenden Fehler bei der Grundrißs und Hausgestaltung und der Ansordnung der Installationen werden sich nur durch radikale Thpisierung

bermeiden lassen. Wenige bewährte Sausformen mussen zum Massen= the bestimmt werden und bei jeder neuen Ausführungsserie technisch und wirtschaftlich verbessert werden. Nur auf diese Beise werden wir nach und nach zu einwandfreien, billig herzustellenden Wohnungen ge= langen. Solange der "Individualismus" der Baugestaltung bei den vielen Bauherren, Architekten und Bauunternehmern vorherrscht, wird man eine eigentliche Rationalisierung des Wohnungsbaues kaum erwarten können. Bas viele Laien oft fälschlich als Rationalisierung des Wohnungsbaues ansehen, ist im allgemeinen nur eine Vereinheitlichung der Bauten in städtebaulicher Sinsicht ohne einen wirtschaftlichen Erfolg; von billigem Serienbau ift nicht die Rede; im Gegenteil, die Mieten in den von Großunternehmern errichteten Nachkriegsserien= häusern sind auch verhältnismäßig viel höher als in den von kleinen Unternehmern gebauten berschiedenartigen Säusern der Vorkriegszeit. Wir haben in Deutschland die wirtschaftlichen Arbeitsberfahren beim Serienbau noch nicht durchgebildet und auch nicht durchbilden können, weil die allgemeinen organisatorischen und berwaltungsmäßigen Bor= aussehungen für die Rationalisierung fehlen und das Auftragswesen und die Finanzierung beim Wohnungsbau fo unzwedmäßig gelagert find, daß nur koftspielige Bauwerke entstehen können.

Biel der Thpisierung ist es, einige wenige beste Wohnungs= und Sauspläne, die nicht mehr berbefferungsfähig find, zu finden, um hier= nach billige Wohnungen in Maffen 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 berbollkommnet und rationeller hergestellt.) Beim Wohnungsbau hin= gegen werden beinah für jedes einzelne Gebäude neue Zeichnungen angefertigt. Man geht nicht fehl, wenn man annimmt, daß fich der Bohnungsbau in Deutschland jährlich auf Grund von mehreren tausend berschiedenen Bauentwürfen vollzieht. Auf mehrere Jahre berechnet, ergibt das eine Unsumme bon Entwurfszeichnungen. Irgendein Grund für diese entsetliche Vielheit ist nicht vorhanden. Da außerdem die einzelnen Bauentwürfe keineswegs wie bei der Industrie bis in die letten Ginzelheiten durchgearbeitet werden, weisen die nach ihnen ausgeführten Wohnungen zahlreiche Mängel auf, die sich leider immer wiederholen. Biele dieser Mängel werden während der Bauausführung beseitigt, eine Maßnahme, die oft sehr viel Geld kostet. Durch Thoisierung lassen sich Mängel und Umänderungen während des Baues vermeiden. Die stets neuen Bauentwürfe erschweren auch ungemein die Rationalisierung der Durchführung, das heißt die einheitliche Arbeitsborbereitung und einen wirtschaftlichen Baubetrieb. Für die Massenansertigung von Bausteilen (Fenster, Türen, Treppen, Beschläge, Installationsgegenstände) und die Borratsansertigung von Konstruktionsteilen (Träger, Balken, Dachkonstruktionen, Stahls oder Betonsachwerke für Wände) ist die Thpung die wichtigste Boraussetzung. Der "Individualismus" im Bohnungsbau und die Entwurfsfreudigkeit der Bauherren und Archistekten machen es den Erzeugern unmöglich, Bauteile in Massen, das heißt billig auf Borrat anzusertigen.

Der Deutsche Normenausschuß hat den umfassenden Bersuch 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 Versahren angewendet werden müssen, um für die technische Rationalisierung im Wohnungsbau Bresche zu legen; dies Versahren könnte folgendes sein:

Im Einbernehmen mit großen Finanziers des Wohnungsbaues und den Baubehörden werden von den Bauherren und Architekten beste Haus= und Wohnungsthpen, die bis ins kleinste durchgearbeitet sind, als Theen sestgelegt. Für solche Theen verschiedener Größe wird man auch die einzelnen Bauteile normen müssen. Man wird also im Gegenssatz dem bisherigen Versahren der Normung, die unabhängig vom Hausthp vor sich ging, die Festlegung von Bauteilen aus einwandsfrei durchgearbeiten Hausthpen, das heißt aus der Thpung unmittelbar hersleiten müssen. Theen und Normen müssen sodann von einer amtslichen Stelle endgültig sestgelegt werden. Erst wenn dies Versahren sich durchsetzt, wird sich die Bauindustrie ohne zu hohes Risiko auf eine planmäßige rationelle Serienherstellung der einzelnen Bauteile und ganzer Hauseihen einrichten können und nicht Gesahr lausen, auf Vorzahlerstellte Bauteile nicht abzusehen.

Sind auf dem Wege einer neuzeitlichen Thpung und Normung beste Haussormen festgelegt, so werden sich die Vorteile der Kationali= sierung 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 Berwaltungsarbeit der Baupolizei, der Gemeindeberwaltungen, der Berssorgungsbetriebe und der Geldinstitute werden einsacher sein; die Aufstellung von Arbeitsplänen für Werkstatt und Baustelle wird den Bausunternehmern und den einzelnen Handwerkern wesentlich erleichtert; Baustoffe und Bauteile sowie die eigentliche Bauarbeit werden erheblich verbilligt.

Thyung 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 Thy baut, ähnlich wie die Eisenbahn, die nur wenige Then (D=Bugwagen, Bersonenwagen, Güterwagen und Lokomotiven usw.) kennt. Man wird aber sicherlich für viele immer wiederkehrende Bauaufgaben sich auf wenige beste Hausthpen beschränken können, die die Grundlage für die rativenelle Fertigung bilden.

Man komme nicht mit dem unzutreffenden Einwand, der Deutsche vertrage eine so weitgehende Typisierung nicht; es kann uns keineswegs an dem bisherigen Versahren, "individuelle" Wohnungen mit schlechten Grundrissen, falscher Anbringung der Inftallationen, zu groß oder zu klein bemessenen Käumen, 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 zwanzigs oder fünfzigtausendmal hergestellt worden sind.

Wenn man die große Entwicklung des Verkehrswesens zu der Rückständigkeit des Wohnungswesens in Vergleich stellt, so wird man zusgeben müssen, daß der Wohnungsbau im Zeitalter der Postkutsche stehensgeblieben 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 einwandssreies, nach bestem Serienversahren sabriziertes Automobil der schönsten individuell

angefertigten, aber zu teueren und nicht mehr zweckentsprechenden Kutsche borzuziehen ist.

über die Notwendigkeit der Thoung 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 durch= führen lassen. Würde man heute beim Wohnungsbau als vor einer ganz neuen Aufgabe stehen, die es bisher nicht gegeben hätte (wie es 3. B. bor 40 Jahren der Automobilbau war), so würde diese Ausgabe in organisatorischer, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht zweifellos volkommen 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 Berbin= dung mit Behörden legen beste, allgemeingültige Bauthpen fest; das Bauunternehmertum in Verbindung mit Architekten und Bauhandwerkern führt diese Bauthpen nach besten wirt= schaftlichen Verfahren durch.

So einfach dieses Verfahren aussehen mag, so schwierig ist es in Betracht der heutigen Verzettelung unseres Bauwesens durchzuführen. Solange die Zersplitterung der einzelnen Zweige unserer Bauwirtschaft besteht und solange es nicht gelingt, überragende Stellen zu schaffen, die das gesamte technische und wirtschaftliche Geschehen einheitlich zusammenfassen, bleibt die wirkliche Rationalisierung trot aller technischen und wirtschaftlichen Einzelarbeit und Einzelsortschritte ein unserfüllbarer Bunsch.

Man darf keineswegs annehmen, daß die nach dem Kriege errichsteten umfangreichen Wohnungsbauten (Siedlungen) in ihrer technischen Durchführung besser seien als etwa die Vorkriegsbauten. Im Gegenteil: die Vorkriegsbauten sind in ihrer technischen Beschaffenheit sast durchsweg besser. Früher wurde ausgetrocknetes Bauholz, gepflegtes Tischlersholz berwendet, Fenster, Türen, Fußböden waren einwandsrei, Installationen wurden sorgfältig angebracht. Der kleinere oder größere Bauunternehmer der Vorkriegszeit baute Häuser, um sie zu verkaufen; um sie aber verkausen zu können, mußten die Häuser von einwandss

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
Besit 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 Borkriegszeit. 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 Sindruck vieler Siedlungen. Würde die heutige Bauordnung eine höhere Ausnutzung zulassen, so würden die Unternehmer selbsteverständlich auch eng bauen. Auch heute wird fast immer die durch die Bauordnung zugelassene Bebaubarkeit des Grundstücks restlos ausegenutzt. Es ist also nicht ein Verdienst der Unternehmer oder Baugesellsschaften, wenn bereinzelt 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 Bünschen von Mietern gesolgt; Bauherr und Architekt haben
es meist nicht berstanden, die freiere Gestaltungsmöglichkeit, die die
weiträumigere offene Bebauung der Nachkriegszeit bietet, bei der Ausarbeitung des Grundrisses auszunußen. Auch neuzeitliche Anschauungen
über Anlage der Bohnung nach verbesserten hauswirtschaftlichen
Grundsäßen sind nur in vereinzelten Fällen bei den Nachkriegsbauten
durchgesührt, und zwar auch erst in den letzten drei Jahren. Der Laie
neigt vielsach dazu, nach dem äußeren einheitlichen großen Eindruck,
den einzelne Reusiedlungen 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 Durchsührung — bis wir zur vollkommenen, nicht mehr verbesserungsfähigen Wohnung gelangen.

6. Die Sonderkoften der Bauausführung je Wohnung.

Die Sonderkosten umfassen die Hauptanschlüsse für Gas, Wasser, Clektrizität und Kanalifation, Umzäunung, Hofbefestigung, Gartenanlagen. In früheren Jahren wurden vielfach die Hauptanschlüsse von den ein= zelnen Verforgungswerken unentgeltlich angelegt, besonders wenn diese Werke rein privatwirtschaftlich betrieben wurden. Nachdem aber die Werke in gemischtwirtschaftliche Betriebe oder kommunale Betriebe um= gewandelt sind und reine Monopolbetriebe wurden, schwand dieses ge= schäftliche Entgegenkommen, und heute muß die Anlage der Haupt= anschlüsse bon den Bauherren bezahlt werden. Die Anschlußkoften sind besonders hoch, wenn das Werk selbst die Arbeiten durchführt. In ein= zelnen Städten ist ausnahmsweise gestattet, die Anschlüsse durch private Unternehmer ausführen zu lassen, die aber auch ihre Preise nur um ein wenig niedriger bemeffen als die Werke felbst. Wenn man zu dem alten Verfahren zurückfehren würde, daß die Werke die Hauptanschlüsse unentgeltlich legen würden, so würde auch das eine Verminderung der Baukoften ergeben; die Erträgniffe der Werke würden kaum leiden und der erfreuliche Zustand geschäftlichen Entgegenkommens der Berke — der Dienst am Kunden — wäre wieder hergestellt.

Unerfreulich hoch werden die Baukosten oft belastet durch technische Forderungen der Gemeinden für die Anlage und Umzäunung don Borsgärten. Ist an sich schon die Umzäunung der Borgärten eine durchaus strittige Anlage — die meisten Borgärten sind keine Gärten, sondern "grüne Streisen vor dem Hause", die keinerlei Einfriedigung derslangen —, so sind Forderungen von Gemeinden, solche Grünstreisen 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 Grünstreisen, mit einer Ziegelsteinsreihe oder in einem schmalen Bordstein eingesaßt, sieht besser aus und kostet bedeutend weniger.

7. Gewinne der Baugefellschaften (Bauherren).

Vor dem Ariege vollzog sich der Wohnungsbau in der Hauptsache dersart, daß die Bauherren sich unmittelbar durch Bauunternehmer Häuser errichten ließen. So bauten die Unternehmer für einzelne Personen Eigenheime, für Behörden und Fabrikbesitzer Arbeiters und Anges

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 außführen. Bau= herren (Austraggeber und Berbraucher) und Unternehmer (Erzeuger und für die Außführung verantwortlich) waren die Maßgebenden für den Wohnungsbau und arbeiteten unmittelbar miteinander.

Nach dem Kriege sind hauptsächlich infolge der öffentlichen Zuschußwirtschaft neue Zwischenglieder zwischen Verbraucher (Bauherr) und
Erzeuger (Unternehmer) getreten. Es handelt sich um neue Behörden,
Baugesellschaften, Vetreuungsgesellschaften und Vankinstitute, denen
ein großer Teil der für den Wohnungsdau bereitgestellten öffentlichen
Mittel überwiesen wird. Diesen Einrichtungen liegt im wesentlichen
die sogenannte sinanzielle und technische Betreuung der Bauten ob. Zu
diesen neuen Zwischenorganen für Baufinanzierung und Bauplanung
zählen städtische und private Baugesellschaften und vor allen Dingen
die in den einzelnen Ländern und in jeder preußischen Prodinz von
den Regierungen gegründeten Wohnungssürsorgegesellschaften. Das Ka=
pital dieser Gesellschaften ist in der Hauptsache vom Staat, den Provinzen, den Städten und Kreisen hergegeben worden. Auch einige Land=
kreise haben derartige Wohnungsfürsorge= oder Baufinanzierungsgesell=
schaften eingerichtet.

Die Wohnungsfürsorgegesellschaften und mit ähnlichen Aufgaben betraute Gesellschaften überwachen die sachgemäße Verwendung von Sauszinssteuerhppotheken und besorgen die Finanzierung von Wohnungs= bauten. Zu dem Zweck beschaffen sie private und öffentliche Baugelder (Shpotheken, 3mischenkredite), 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 Be= bühr von 4-5% stellt eine Steigerung der Ausgaben für den Bohnungsbau gegenüber der Borkriegszeit dar. Bor dem Kriege zahlte der Bauherr für die Finanzierung, das heißt für die Sypothekenbeschaffung, etwa 1/2 % der Beleihungssumme, und die Architektengebühr war außer= ordentlich niedrig; fie betrug für die Rlein- und Mittelwohnung in Großstädten meist nicht einmal 20 RN je Wohnung. Im ganzen war eine Kleinwohnung mit etwa 50-60 RN mit Gebühr für Sppotheken= beschaffung und Bauentwurf belastet, während die neuen Gesellschaften 300—500 M erheben.

Einige Wohnungsfürsorgegefellschaften und städtische Siedlungsgesell= schaften haben auf bautechnischem, baukunstlerischem und wirtschaft= lichem Gebiet hervorragende Leistungen aufzuweisen, zum Beispiel die Gesellschaften für Ostpreußen und Schleswig-Holstein; hier hat es sich für den Bauherrn verlohnt, höhere Gebühren zu zahlen, weil er ein wertvolleres Saus 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. Db diese Zwischeninstitute nach Aufhören der Buschußwirtschaft noch erfolgreich weiter arbeiten können und die Wohnungswirtschaft diese Zwischenkoften tragen kann, muß die Ent= wicklung lehren, wird aber vorwiegend von der Tüchtigkeit der Leitung der einzelnen Gesellschaften abhängen. Einigen der Gesellschaften ift es gelungen, einen erzieherischen Einfluß auf das Baugewerbe aus= zuüben; durch ausgereifte Arbeiten der Gesellschaften haben auch viele Unternehmer sich zu besseren Bauleistungen entwickelt. Wenn die technische und wirtschaftliche Ausbildung der Unternehmer weiter fortgeschritten ift und von ihnen nur gute hausthpen mit einwandsfreien Baunormen errichtet werden, fällt jedenfalls die Aufgabe der Gefellschaften, 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, Sypothekenbanken, Bersicherungsanstalten) 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 ge= währen werden.

Böse Zungen reden davon, daß heute oft eine 110prozentige Finanzierung des Wohnungsbaues aus öffentlichen Mitteln vorhanden sei. Hierunter versteht man folgendes Versahren: Die meisten Bauherren, die heute den Wohnungsbau durchführen, besitzen kein oder nur ganz geringes Sigenkapital; wenn sie also bauen wollen, müssen sie sich auf irgendeine Weise Baukapital beschaffen. Das geschieht oft wie folgt:

Beispielsweise ersordert ein Neubau 100000 M eigentliche Baukosten. Um diesen Bau auch ohne Eigenkapital ausführen zu können, wird eine Finanzierungsberechnung aufgemacht, die mit 130000 M abschließt, das heißt die Mietserträge werden so berechnet, daß sie einen Wert des fertigen Hauses von 130000 M ergeben. Die Finanzierung gestaltet sich daraushin wie folgt:

303

Erststellige Beleihung durch Hhpothekenbanken oder Spar-		
kassen etwa	50000	RM
zweitstellige Beleihung mit hauszinssteuerhypotheken bzw.		
mit Hauszinssteuerhypotheken und Arbeitgeberdarlehen		
etwa	50000	<u>"</u>
zusammen	100000	RM

Mit diesem Betrage von 100000 M kann der Bau durchgeführt wers den. Der Bauherr braucht also kein Eigenkapital und hat nach Fertigsstellung des Baues einen Gewinn von 30000 M erzielt. Stehen im Einzelfalle noch Eigenkapitalien, etwa Spargelder der Mieter, Baustostenzuschüsse und dergleichen zur Verfügung, so ist die Bauausführung überreichlich sinanziert.

Dieses Finanzierungsberfahren hat einer sparsamen Mittelberwensbung entgegengewirkt; der Bauherr ist zu reichlich mit Geld versehen. Die Leidtragenden sind die Mieter, die in der hohen Miete die Berzinssung der zu viel verausgabten Beträge zahlen müssen.

Solches Finanzierungsberfahren ist freilich nicht neu; es wurde vielmehr auch vor dem Kriege beim städtischen Wohnungsbau oft gesübt. 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 Gigenkapital in großem Umfang und mit guten Gewinnen bauen; auch damals mußte der Hauskäufer die Unternehmersgewinne bezahlen und der Mieter die Gewinne verzinsen. Heute ist dieses Finanzierungsversahren insofern mißlich, als die Zuschußbehörden diese "zurechtgemachten" Finanzierungsberechnungen als Grundlage für die Bewilligung von Hauszinssteuerhypotheken "amtlich prüfen" und als Grundlage für die Zuteilung benuhen müssen. Besonders mißlich sind

biese Zustände auch, weil heute in Zeiten großer Wohnungsnot der Wettlauf der Hausbesitzer um Mieter wegfällt, der früher eine Niedrigshaltung der Mieten bewirkte. Heute muß der Mieter einer neuen Wohsnung, wenn er überhaupt eine Wohnung erhalten will, stets die hohe Miete zahlen, die der Hausbesitzer verlangt. Alle Versuche der Beshörden, auf die Mietebildung Einfluß zugunsten der Mieter zu gewinsnen, müssen an der Unmöglichkeit scheitern, in alle Kostenangelegensheiten und in die Finanzierung der Bauten bis ins kleinste hineinzuleuchten.

Die bor dem Kriege tätigen gemeinnützigen Baugenossenschaften m. b. H. waren Bereinigungen von Personen, die gemeinsam sparten, um zunächst einzelnen und nach und nach allen Mitgliedern der Genossenschaft zu einer neuen Bohnung, meist einem Eigenheim, zu verhelsen; sie bauten meistens bescheiden bemessene und einsach ausgestattete Bohnungen. Den Baugenossenschaften gewährten der Staat und sonstige öffentliche Stellen mancherlei Bergünstigungen, zum Beispiel Steuersfreiheit, billiges Bauland, Darlehen und Hypotheken zu niedrigen Zinsssätzen und dergleichen. Die Tätigkeit der Genossenschaften war fast ausenahmslos wirklich gemeinnützig, insofern als weder direkt noch insdirekt einzelne Persönlichkeiten aus der Betätigung der Genossenschaft größeren Borteil zogen. Die leitenden Personen des Borstandes leisteten ihre Arbeit meist ehrenamtlich.

Nach dem Kriege ist eine große Zahl neuer Baugesellschaften m. b. 5. und Baugenossenschaften m. b. S. gegründet worden; die meisten dieser neuen Einrichtungen haben die Rechtsform einer Gesellschaft m. b. H. Bon Gemeinnütigkeit kann bei diesen Reugründungen nur insofern gesprochen werden, als der Höchstsatz für die an die Gesell= schafter zu verteilende Dividende mit 5 % festgelegt ist; im übrigen ar= beiten diese Baubereinigungen genau wie Unternehmer nach kapitali= stischen Grundsätzen; sie streben nach großen Umfätzen, das heißt sie wollen möglichst viele Wohnungen bauen, und auch an hohen über= schüssen zur Schaffung von offenen und versteckten Rücklagen ist ihnen sehr gelegen; sie wollen ebenso wie jedes Privatunternehmen viel ver= dienen. Die leitenden Verfönlichkeiten beziehen hohe Gehälter; der Betrieb erfordert meift erhebliche Geschäftsunkoften. Diese neuen Besellschaften bauen nicht, wie die Vorkriegsgenossenschaften, für einen beschränkten Rreis von Mitgliedern, sondern für jedermann, soweit nicht auf Grund von Satungsbestimmungen bestimmte Berufskreise

bei der Verteilung der fertiggestellten Wohnungen borzugsweise be= rücksichtigt werden.

Bielfach haben große Bauunternehmungen die Gründung solcher gemeinnützigen Baubereinigungen beranlaßt, um durch sie öffentliche Baubeihilsen (Hauszinösteuerhhpotheken) und Bauausträge zu erhalten. Bauunternehmer haben oft maßgeblichen Einfluß auf die Geschäfte neuer Baubereinigungen. Die Folgen solcher Zusammenhänge sind nicht erfreulich, insofern als die beteiligten Bauunternehmer bei der Bergebung der Bauarbeiten beborzugt 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 einswandsfreie Bauten durchgeführt haben, insbesondere wurde von ihnen Grundriß und äußere Gestalt des Hauses und ganzer Siedlungen wesentslich verbessert. Aber auch dort, wo gutgeleitete 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 berschieden= artig. Es gibt einige Baugefellschaften, die wirklich gemeinnütig sind, bor allen Dingen einzelne Baugenoffenschaften, die noch nach dem Verfahren der Vorkriegszeit mit Hilfe von eigenen Spargeldern Bauten durchführen. Der größte Teil der übrigen Baugesellschaften ist auf hohe Sahresabschlüsse bedacht. Die großen Gewinne einzelner Baugesellschaften tragen dazu bei, daß die Mieten in ihren Säusern außergewöhn= lich 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 Hausberwaltung, 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 kenn= zeichnen als solche, die gemeinnützig dem allgemeinen Wohnungsbau dienen, und als solche, die reine Geschäftsunternehmen sind. Erstere Schriften 177, II. 20

sind hinsichtlich ihrer Geschäftsgebarung einer staatlichen Aufsicht zu unterstellen, die vor allem dafür sorgt, daß Geschäftsunkosten, Gehälter, Rücklagen und Gewinne sich in wirklich gemeinnützigen Grenzen halten und daß auch billige Wohnungen entstehen. Diesen beaufsichtigten 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 nuzen die gute Konjunktur der nach dem Priege bielerorts 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 borhanden, die im gleichen Sinne an der Niedrighaltung der Baukosten interessiert ist, zumal wenn reichlich bemeffene Sauszinssteuerhypotheken gegeben werden. Es hat sich im Laufe der letten Jahre in einigen Städten eine Art Monopolwirt= schaft für Wohnungsneubau herausgebildet, die die im Wohnungs= bau tätigen Bauherren (meist sogenannte gemeinnütige Baugesell= schaften), einige Großunternehmer und einige Architekten umfaßt. Die Interessen dieser monopolartigen Gebilde gehen in der Hauptsache dar= auf hinaus, möglichst viele Sauszinssteuerhppotheken zu erhalten, schnellstens Säuser mit beträchtlichen Gewinnen zu bauen, um immer wieder weitere Bauten mit neuen Sauszinssteuerhppotheken errichten zu können. Erstes Ziel dieser "Monopole" ist also, Sauszinssteuer= hppotheken oder sonstige öffentliche Mittel in die Sand 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 Borkriegsbeträge.

Der Architekt will in der Hauptsache einwandsfreie Bauten er= richten, 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 geschmälert werden; der Bauherr, der reichlich mit öffentlichen Geldmitteln versehen ist, vermeidet es im allgemeinen, mit einflußreichen Unternehmern oder Architekten große Rämpfe über Baupreise zu führen oder gar mit diesen Stellen sich zu überwerfen. Er will vielmehr schnell und reibungelos Bauten zu Ende führen, damit er weitere Hauszinssteuerhppotheken erhält; er bewilligt also dem Unternehmer und Architekten besonders in Zeiten großer Baukonjunktur großzügig hohe Preife. Diefes "reibungslose" Arbeiten von Bauherren, Unternehmer und Architekten sichert allen dreien laufend hohe Einnahmen und keiner von ihnen fieht fich genötigt, den schönen Frieden durch die unangenehmen Versuche mit Sparmaß= nahmen zu stören.

Bei dem monopolartigen Charakter des heutigen Wohnungsbaues ist eine wirklich freie Unternehmerkonkurrenz oft nicht borhanden. 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, Osenheizung, Badewanne und Gasbadeosen) für 15 bis 16 RN hergestellt. Wenn man den heutigen allgemeinen Teuerungsindex der Wirtschaft mit 150% zugrunde legt, dürste 1 cbm umbauten Raumes nur 22,50—24 RN kosten. Tatsächlich betragen aber die Kosten in vielen Großstädten 32—35 RN und mehr. Die hohen Preise werden heute gefordert, obwohl ganze Hausserien auf Großbaustellen nach einheitlichen Then hergestellt werden können. Vor dem Kriege wurden meist nur kleine Einzelgrundstücke behaut, und doch war das Bauen wesentlich billiger.

In einzelnen Städten ist es energischen Stadtbauräten oder Bausgenofsenschaften gelungen, dadurch niedrigere Preise zu erzielen, daß sie erklärten, wenn die Unternehmer nicht bereit sind, die Bauaussühsrung beispielsweise für 25 RN 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 wirtschaft= liche Verfahren der Arbeitsbergebung hat fich aber in vielen Städten nicht durchführen laffen, weil aus allgemeinen und politischen Rückfichten folgende überlegungen angestellt wurden: Wenn viel Baugeld zur Verfügung fteht, erhalten die Bauarbeiter hohe Löhne (es fteigen besonders die Akkordlöhne), und die Unternehmer erzielen gute Ge= winne. Somit haben weder links- noch rechtspolitische Richtungen ein übertriebenes Bedürfnis, auf Senkung der Baukoften hinzuwirken, und ein Stadtbaurat, der allzu eifrig im Sinne der Verbilligung des Wohnungsbaues wirkt, wird es recht bald mit allen politischen Parteien verdorben haben. Es bleibt alfo bei dem "guten, bewährten" Berfahren, bei dem die Arbeiter hohe Löhne beziehen, der Bauftoffhandel hohe Breise erhält, Bauunternehmer und Bauherr große Gewinne erzielen. Die im Bergleich zu den Industrielöhnen ungewöhnlichen Steigerungen der Bauarbeiterlöhne find, abgesehen von einem gewissen Bauarbeitermangel zu Zeiten von Sochkonjunkturen (sonst besteht kein Arbeitermangel, vielmehr monatelang Arbeitslosigkeit), hauptfächlich 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 (erstestellige Beleihungen) und Steuermittel (Hauszinssteuerhhpotheken) keineswegs so rationell verwendet werden, wie es bei besserer Gesamts organisation des Baubersahrens möglich wäre.

Bei dieser Sachlage muß man es bedauern, daß der Wohnungsaussichuß des Reichswirtschaftsrates in seinen 10 dringlichen Vorschläsgen für den Wohnungsbau 1930 sich vorwiegend nur mit der Geldsbeschaffung besaßt, die rationelle Geldverwendung jedoch in Ziffer 8 und 91) der Vorschläge nur ganz kurz behandelt hat. Hoffentlich wird

¹ Ziffer 8: ... alle nicht unbedingt notwendigen Bauauswendungen zu vermeiden, Ziffer 9: ... den Wohnungsbau 1930 in der Hauptsache zu beschränken: a) auf Herstellung von Wohnungen mit $2\frac{1}{2}$ Mäumen (Zimmer, Kammer, Küche) in Größe von 40-50 qm und b) auf Herstellung weiterer Wohnungen mit $3\frac{1}{2}$ Mäumen (2 Zimmer, Kammer und Küche) in Grenzzen des örtlichen Bedarfs.

diese wichtige Frage in dem in Aussicht gestellten "besonderen Gutsachten", das "die Belebung der Bauwirtschaft im allgemeinen und die dauernde Förderung des Wohnungsbaues" behandeln soll, eingehender und ebenso dringlich wie die Geldbeschaffung erörtert.

Ebenso bedauerlich ist es, daß bei der Berechnung des Gelbbedarfs 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 dis heute noch billig baute. Jedenfalls 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 Nutzstäche für 6500 RM (Baukosten einschließlich Grundstück und Aufschließung) errichtet werden kann. Würden die in solchen Städten gebräuchlichen Finanzierungs= und Baubersahren auch im übrigen Deutschland Platz greisen, so würde die Gesamtleistung der Bauwirtschaft eine wesentlich höhere werden.

Wie bereits früher dargelegt, ist es notwendig, die Bauwirtschaft durch große organisatorische Magnahmen in ständigem Fluß zu halten. Wichtig ist es deshalb, dafür zu forgen, daß die Baumittel über das ganze Jahr zur Verfügung stehen und durch geeignete technische und wirtschaftliche Magnahmen die Unterbrechung der Bauarbeit während bes Winters bermieden, das heißt, dag der Saifoncharakter bes Baugewerbes beseitigt wird. Erst wenn dieser gleichmäßige Geld- und Arbeitsfluß im Baugewerbe borhanden 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 Affordlöhne von 3-3,50 RM je Stunde bezahlt und einzelne kolonnenmäßig organisierte Akkordarbeiter verdienen je Arbeitstag 30—40 RM, z. B. Puper), ist den Baustofferzeugern, Bau= stoffhändlern und Bauunternehmern die beste Gelegenheit gegeben, die Hochkonjunktur zur Preissteigerung auszunuten und außergewöhnliche Gewinne zu erzielen. Leider vollzieht sich ein Abbau der Preise stets viel langsamer als eine Preissteigerung; schon deshalb muß jede unge= wöhnliche Preissteigerung mit allen Mitteln verhindert werden. Im übrigen befindet sich der Unternehmer in einer Zwangslage; er muß sich bor 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 sür "stille" Zeiten denken, um auch dann seinen Betrieb aufrechterhalten zu können. Die Unsicherheit in der Auftragsfolge zwingt also den Unternehmer besonders hohe Preise anzusehen, das heißt die Hochstonjunktur zum Schaden des Wohnungsbaues restlos auszunuhen.

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 Bintersmonaten durch den Betrieb aufgezehrt, weil die allgemeinen Geschäftssunkosten weiterlausen, ohne daß produktive Arbeit geleistet wird. Die im Sommer hochbezahlten Bauarbeiter fallen im Binter der Erwerbsslosenfürsorge anheim.

Bei dieser allgemeinen Unsicherheit in der Bauwirtschaft und der Unruhe in der Auftragsgestaltung haben sich in der Aachkriegszeit auch außergewöhnlich hohe Kalkulationen bei den einzelnen Bauhandwerkern ergeben. Bielsach rechnen die Bauhandwerker zu den Löhnen einen Unskoftenzuschlag von 80 und 100% und zu dieser Gesamtsumme noch einen Unternehmergewinn von 15—20%. Bor 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 Versichestungen und Steuern die Unkosten erhöht haben. Es steht aber außer Zweisel, daß, wenn die Bauwirtschaft in einen gleichmäßigen Fluß gesbracht würde, die Unkostenquoten sich wesentlich berringern und auch die Steuern und Bersicherungsbeiträge die einzelne Arbeit bei weitem nicht so hoch belasten würden, wie es heute der Fall ist.

Nur grundlegende Anderungen in der Organisation werden die offenstundigen Mängel beseitigen können und uns eine wirkliche Rationalissierung bringen.

Bor dem Kriege wurden die Wohnungen fast ausnahmslos von kleinen und mittleren Unternehmerbetrieben gebaut. Auch in Großsstädten waren vorwiegend nur kleinere Bauunternehmungen beim Wohsnungsbau tätig, die finanziell meist von Terraingesellschaften betreut

311

wurden. Diese Gesellschaften stellten den Unternehmern Baugrundstücke und Zwischenkredite für die Bauaussührung zur Versügung und besorgten auch die Beschaffung der ersorderlichen Hypotheken. Die Unternehmer arbeiteten zu recht niedrigen Preisen. Da der großstädtische Bohnungsbau dis zum gewissen Grade Thpenbau war, hatten sich für den Rohbau wohlüberlegte rationelle Arbeitsversahren herausgebildet. Die Bauten wurden fast ganz in Handarbeit durchgeführt; als einzige Baumaschinen wurden meistens nur kleine Materialauszüge und, soweit nicht fertig zubereiteter Mörtel zur Baustelle geliesert wurde; auch Mörtelmischer verwendet.

Die Fertigstellung des Rohbaues eines fünfgeschossigen Hauses, bestehend aus Borderhaus, Seitenflügel und Quergebäude (ein Thp, der unzählige Male gebaut worden ist) mit 40—45 Klein= und Mittelswohnungen 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 "Aneinandervorbeis oder Gegenseinanderarbeiten" der vielen am Ausbau beteiligten Handwerker zurückszuführen. Auch bei den Nachkriegsbauten nimmt der Ausbau aus den gleichen Gründen viel zu lange Zeit in Anspruch.

In der Borkriegszeit hat es einen sogenannten Bauschwindel im Wohnungsbau gegeben. Es wurde daher ein Gesetz zur Sicherung der Bausorderungen 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 "Bausschwindler" keine große Bedeutung. Die große Menge der vor dem Kriege tätigen Bauunternehmer bestand aus durchaus zuverlässigen Geschäftseleuten; nur ein geringer Prozentsatz von Unternehmern nutzte allerzdings 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 Versahren: Für den Bau eines Hauses mit 40—45 Wohnungen benötigte der Unternehmer ein Eigenstadtal von 15—20000 RM, über das er meist verfügte; er erhielt sodann von einer Terraingesellschaft ein Baugrundstück überwiesen und baute mit den Zwischenkreditmitteln, die ihm die Terraingesellschaft beschaffte,

das Haus, das einschließlich Boden einen Wert von etwa 220000 bis 300000 *M* darstellte. Nach Fertigstellung wurde das Haus mit mehr oder minder großem Ruzen verkauft.

Der "Bauschwindler" verfuhr meist wie folgt: Er kaufte zu recht hohen Preisen ein Grundstud. Der Berkaufer sicherte seine Forderung durch Eintragung ins Grundbuch an erster Stelle. Der Bodenverkäufer, ber oft mit dem Bauschwindler gemeinsame Sache machte, gab vielfach einen Barkredit. Die Bauhandwerker begannen die ihnen von dem Bauschwindler aufgetragenen Bauarbeiten. Die ersten Arbeitsleiftungen wurden bezahlt, bei späteren Arbeiten setten die Bahlungen aus; der Bauschwindler ging in Konkurs und die Restforderungen der Sandwerker fielen bei der Versteigerung des Grundstückes aus. Allerdings wußten sich viele Handwerker unzuberlässigen 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 schüten.

Nach dem Kriege werden die Wohnungsbauten in Großstädten bor= wiegend 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 Hauszinssteuerhypo= theken, Zwischenkredite und endgültigen Beleihungen besorgt, wirken die neu gegründeten Baugefellschaften. In zahlreichen Fällen haben sie die Funktionen des Bauherrn, die früher vorwiegend der Bauunter= nehmer ausübte, übernommen; fie beforgen dann auch die Berwaltung der fertigen Säufer. Der kleine Bauunternehmer ist in den Großstädten aus der Wohnungsbautätigkeit fast ganz berschwunden. Da sich infolge der öffentlichen Zuschußwirtschaft (Bereitstellung von Sauszinssteuer= hypotheken) der Wohnungsbau mehr als früher unter den Augen der Öffentlichkeit abspielt, ist auch für Bauschwindler von der Art, wie sie vor dem Rriege ihr Unwesen trieben, heute keine Betätigungsgelegenheit mehr vorhanden.

Trot des Ausfalles dieser Erscheinung kann man auch das heutige Berfahren der Wohnungsherstellung nicht als einwandsfrei bezeichnen. Es ist der Nachkriegsbauwirtschaft bisher nicht gelungen, in den Großstädten 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 Hauszinssteuerhhypotheken, 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 Rleinbetrieb, läßt sich heute nicht einwands= frei beantworten. Die wirtschaftlichen Erfolge der einzelnen Unternehmungen sind grundberschieden je nach der Tüchtigkeit der Leitung; außerdem besteht in der heutigen mit zahllosen hemmungen und Störungen versehenen Bauwirtschaft keine Möglichkeit, einwandsfreie For= schungen und Bergleiche über die Wirtschaftlichkeit anzustellen. Gines ist aber heute schon erwiesen, daß einzelne Arbeiten in der Bauwirtschaft nach besseren Verfahren durchgeführt werden, daß zum Beispiel die Her= stellung von Bauteilen (Fenstern, Türen, Treppen, Stahlkonstruktionen, Installationsgegenständen, Einbaumöbeln u. dgl.) immer weniger in Rleinbetrieben, dafür in immer stärkerem Ausmag in Großbetrieben erfolgt und die Bauhandwerker mehr als früher fabrizierte Bauteile "montieren". Bielleicht wird die Entwicklung überhaupt den Lauf nehmen, daß große Unternehmungen nach forgfältig durchgearbeiteten Blanen und Berechnungen gange Saufer, das heißt zugemeffene Baustoffe und Bauteile montagefertig liefern und den Zwischenberkauf und die Montage folder fabrikatorisch hergestellter Säuser den örtlichen Unternehmern überlassen. Aus dem örtlichen Bauunternehmer, der bis bor dem Rriege fehr biel Einzelarbeit in eigenem Betriebe leiftete - diese Arbeit war vorwiegend Handarbeit -, wird auf diese Beise ein Sändler mit Bauftoffen, Bauteilen und gangen Säufern werden, der gleichzeitig auch die Montage der Häufer übernimmt. Uhnliche Bor= gänge haben sich auch in anderen Gewerbezweigen vollzogen. Bum Bei= spiel ist aus dem früheren Schuhmachermeifter, der Magschuhe 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 Arbeitse teilung zwischen Großbetrieb und Kleinbetrieb derart, daß der Große betrieb alle Massenanfertigung fabrikatorischer Art durchführt, der Aleinbetrieb jedoch die Einzelmontage, die kleinen Transporte und die notwendige Handarbeit erledigt, bedeutet vielleicht einen nicht unswesentlichen Fortschritt für die Bauwirtschaft im Sinne von Rationalissierung.

Solche Verfahren sind in Amerika schon seit vielen Jahren durchaus gebräuchlich. In Amerika, dessen Wohnungsbau vorwiegend im Holzhausbau besteht, kann man jederzeit beliebige Mengen montagefertiger Bäufer von Großunternehmungen beziehen. Die Bäufer sind aufs Zwedmäßigste eingerichtet und ausgestattet. Bersuche unserer deutschen Holzund Eisenindustrie, ähnliche Verfahren zur Anwendung zu bringen und montagefertige Säufer 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 Sergabe von Sauszinssteuerhypotheken durch die Gemeinde verweigert wurde. Da aber heute bei dem großen Umfang der Zuschußwirtschaft einzelne Wohnungsbauten, die ohne Hauszinssteuerhybotheken errichtet werden, nicht konkurrenzfähig sind, so mußte die Serienanfertigung von montagefertigen 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 Kationalisierungsmaßnahmen des Wohnungs= baues besser durchsetzen können, es wird sich dann voraussichtlich auch die vorstehend geschilderte Umstellung des örtliches Unternehmers zum häuferhändler und Monteur schneller vollziehen.

9. Die allgemeinen Unkosten 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 RN annimmt, 400—500 RN je Wohnung gegenüber 20 RN in der Vorkriegszeit. In Berlin ist im Lause der letzten Jahre die Architektengebühr auf etwa 100 RN je Wohnung herabgesetzt worden. Immerhin bleibt dem Architekten, bei umfangreichen Aufträgen, auch bei diesem berminderten Betrag noch eine stattliche Honorarsumme, bei 1000 Wohnungen 100000 M. Die Bauherren können heute hohe Honorare zahlen, weil sie durch öffentliche Baumittel reich= lich unterstützt werden.

Sehr ungünstig wird auch der Betrieb des Architekten durch die "Konsjunkturschwankungen im Wohnungsbau" beeinflußt, da er in der Zeit hochgehender Konjunktur sein Personal bermehren und in anderen Zeiten sein Büro austragslos "durchschleppen" muß. Mit Kücksicht auf diese unsicheren Berhältnisse sind auch die Architekten genötigt, ihre Gebühren hoch zu bemessen. Bei fortlausenden Austrägen würde der Architekt wesentlich billiger arbeiten können.

Die Kosten der Bauleitung werden sich wesentlich bermindern lassen, wenn eine bessere Arbeitsvorbereitung und ein besserer Baubetrieb einsgerichtet wird, wie es oben dargelegt wurde. In diesem Falle kann sich die Bauleitung darauf beschränken, daß sie lediglich die genaue Inneshaltung der Termine kontrolliert und darüber wacht, daß die Arbeiten den Zeichnungen entsprechend mit guten Baustoffen durchgeführt werden. Irgendwelche besondere Anordnungen technischer Art brauchte die Bauleitung überhaupt nicht mehr treffen, wenn die Bauaussührung 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 Bauweisen, Montagebau und Trockenbau, erzielt werden soll. Bei Verwendung solcher Bauweisen und richtiger Arbeitsorganisation ist es durchaus möglich, die Bauzeit, die bei alten Bauversahren 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 Geldbeschaffungskoften, weil sie die Gesamtkosten des Bauens nicht unbeträchtlich erhöhen. Während man vor dem Kriege Geldbeschaffungskosten für erststellige Beleihungen mit ½ %, für zweitstellige mit 1 % bezahlte, haben die Geldinstitute nach dem Kriege, vielleicht als Folge der Inflationswirtschaft, wesentelich höhere Kostensätze gefordert und erhalten. Die Hypothekenbanken,

aber auch Sparkaffen und Versicherungsanstalten, erzielen auf diese Beise zum Schaden der allgemeinen Bauwirtschaft beträchtliche über= schüsse, wie überhaupt der Wohnungsbau in der Nachkriegszeit Gegenstand der Bereicherung für viele Wirtschaftszweige und Institute ge= worden ift. Wenn zum Beispiel Sypothekenbanken ihre Pfandbriefe mit einem Bonus von 2% an die Wiederverkäufer (andere Banken u. dgl.) abgeben und sich selbst eine Spanne von 11/2 % und einen Verwaltungs= kostenbeitrag gutschreiben, so bedeutet das eine beträchtliche Belaftung der Baufonds. Wenn beispielsweise ein 8% iger Pfandbrief mit 97% ausgegeben wird, so erhält der Zwischenhändler 2%, es verbleiben 95%; die Hypothenbank rechnet mit dem Darlehnsnehmer auf etwa 93% ab, so daß der Darlehnsnehmer für eine Schuld von jeweils 1000 RM, die er mit 8% berzinsen muß, nur etwa 930 RM ausgezahlt erhält und außerdem noch einen Verwaltungskostenbeitrag zahlen muß. Diefe 4% ige Spanne zwischen Ausgabekurs und Auszahlung an den Darlehnsnehmer ist ungerechtfertigt und nur in Zeiten allgemeiner Geldnot verständlich gewesen. Weil in den letten Monaten der Reichs= bankdiskont erheblich herabgesett ist und Pfandbriefe von der Rapital= ertragssteuer freigestellt werden sollen, ist der Rurs des 8% igen Pfand= briefes auf 101—102% gestiegen; es werden also 970—980 RM aus= gezahlt. Tropdem ift das durch Pfandbriefe beschaffte Geld für den Wohnungsbau viel zu teuer, besonders im Vergleich mit den niedrigen Leihgeldzinsen der Borkriegszeit.

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 Hilse der bestehenden Einrichtungen dem Wohnungsbau besser dienen und ihm mancherlei Verteuerung ersparen können; die Hauszinssteuermittel, die staatlichen
Zwischenkreditmittel würden von den vorhandenen örtlichen Behörden
besser und billiger verwaltet als von neuen Banken oder ähnlichen Instituten, die mit ihren hohen Geschäftsunkosten und Gehältern das
ohnehin schon teuere Wohnungsbaugeld weiter belasten.

Es ist auch wiederholt kritisiert worden, daß der Reichsarbeitsminister zu Zeiten höchster Finanznot und größter Kassenschwierigkeiten 20 Mil-

lionen M Kapital für ein keineswegs unbedingt notwendiges neues Bankinstitut, die Bau= und Bodenbank, hergegeben hat, der er außer= dem Reichsbürgschaften bis zur Söhe von 250 Millionen M verschaffte. Diese neue Spezialbank, die sich im teuren Bankenviertel Berlins ein prächtiges Geschäftshaus erbaut und 9 Zweigstellen in berschiedenen Teilen Deutschlands errichtet hat, soll die Zwischenkreditgewährung erleichtern. Die Erleichterung mag berwaltungsmäßig vielleicht inso= fern vorliegen, als Baulustige eine reichdotierte Stelle haben, bei der sie Geld leihen können. Lon einer wirtschaftlichen Erleichterung kann aber keineswegs die Rede sein, weil die Bank selbst Rredite unter Bergabe der Reichsbürgschaften aufnehmen muß und das so gewonnene Geld nur zu höheren Zinsen bzw. mit beträchtlichen Unkostenaufschlägen weiterleihen kann. Das Leihgeld für den Wohnungsbau wird alfo teurer. Es wäre von Wert zu erfahren, wie weit die Bank an einer kurzfristigen Verschuldung von Baugesellschaften und Gemeinden be= teiligt ist.

Es ist auch nicht verständlich, warum das Reich die Trennung des Zwischenkreditgeschäftes 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 versahren, wenn man das Zwischenkreditgeschäft durch die bestehenden Hypothekenbanken hätte durchführen lassen. Vielleicht würden auch weitere wirtschaftliche Borteile einer rationelleren Geldverwaltung und Geldverwendung zu erreichen sein, wenn man dem Borschlag von Geh. Justizrat Stehrer, München, folgen würde und die Hauszinssteuermittel zum Zwecke der Hergabe von zweistelligen Beleihungen durch die Hypothekenbanken berwalten ließe.

Es ist deshalb zu untersuchen, ob nicht den Interessen des Reiches und des Wohnungsbaues gedient ist, wenn der Betrieb der Bau= und Bodenbank eingestellt wird und das Zwischenkreditgeschäft gegebenensfalls mit Hilfe der Reichsbürgschaft durch die bestehenden Hhoothekensbanken, 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=wirt= schaftliche 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 wirtschaftsseindlich sind. Ersatz durch kurze Neusassungen, die den Erfordernissen einer modernen Bauwirtschaft entsprechen und geeignet sind, die Leistungsfähigkeit und die Verantwortungsfreudigkeit unseres Baugewerbes zu heben.
- 2. Bereinfachung der Organisation der Bau= und Finanzierungs= behörden, 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 "Behördenschwierigskeiten" zu verwenden, und daß viele wertvolle Stunden, die in Borzimmern der Behörden verbracht werden müssen, für technische und wirtschaftliche Arbeit verlorengehen.
- 3. Schaffung bon gesetlichen Grundlagen für eine rationelle Bodenaufschließung durch die Gemeinden. Durchführung einer spstematischen Erschließung bon großen Baulandflächen an wenigen Stellen, Berhinderung der Berzettelung des Wohnungsbaues in bielen Gemeindebezirken
- 4. Vereinheitlichung und Verbesserung der Finanzierung des Wohnungsbaues, Ausschaltung der großen Schwankungen, denen heute die Finanzierung unterliegt. Behörden, die Hauszinssteuerhypotheken, Arbeitgeberzuschüsse des Keiches, 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 dürsen öffentliche Baubeihilsen nicht mehr stoßweise 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 borhandener gut geleiteter, seistungsfähiger Baugesellschaften zu Großbetrieben zur einheitlichen Durchführung von umfangreichen Woh-nungsbauten. 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 einheit-

6. Schaffung bester technischer Unterlagen für die Bauaussührung und Vertiefung der Forschungsarbeiten auf dem Gebiete der Wirtschaft-lichkeit des Bau- und Wohnungswesens. Schaffung bester Formen für Grundriß, Hausthp, Bauweisen, Bauteile, Massen- und Kostenberech- nungen, Bauabrechnung, Bauberichterstattung, Baubetriebsführung auf dem Wege der Thpung und Normung.

lichen technischen und wirtschaftlichen Leitung.

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 Thpung und Rormung unwirtschaftliche Entwurfs=, Rechen= und Berwaltungs= arbeit zu vermeiden und billige Massenherstellung der Bauteile und Bauten zu ermöglichen, die Arbeitsvorbereitung und Baubetriebsführung zu verbessern, insbesondere Material= und Arbeitszeitverluste auszuschalten sowie Arbeits= kräfte und Arbeitszeitverluste auszuschalten sowie Arbeits= kräfte und Arbeitsgeräte besser zu verwenden, vor allen Dingen aber durch gesetzliche und verwaltungsmäßige Maß= nahmen die Grundlagen für die Berbesserung der Gesamt= organisation der Bauwirtschaft und für den Aufbau ratio= neller Baubetriebe zu schaffen und alle Hemmungen einer rationellen Bautätigkeit durch Behörden, überslüssige Gessetze und Berordnungen zu beseitigen.

Shstematik der Siedlungsplanung in Deutschland.

Von

Dr. rer. pol. Seinrich Bechtel, a. o. Professor an der Universität Breslau.

Schriften 177, II. 21

Inhaltsverzeichnis.

				6	3ette
I.	Aufgabe und Gliederung ber Untersuchung				323
II.	Die ländliche Siedlungsplanung				325
	1. im Mittelalter				325
	2. im Merkantilismus				327
	3. im 19. Jahrhundert				32 8
	4. Das Berhältnis von länblicher und ftabtischer Siedlungsplanung				331
III.	Die Shstematik ber Stadtplanung				334
	1. Die Stadtplanung des Mittelalters				
	2. Die Stadtplanung des Merkantilismus				338
	3. Die Stadtplanung des 19. Jahrhunderts				340
	4. Die Stadtplanung der Jettzeit				343
	a) Wirtschaftsplanung und Formgeftaltung				343
	b) Der Einfluß bes Berkehrs auf die Stadtplanung				344
	c) Das Planungsverfahren im Städtebau				349
IV.	Die Landesplanung				352
	1. Das Berhältnis von ländlicher Siedlungsplanung und Stadtplanu	ınç	3 31	ır	
	Landesplanung				352
	2. Die sozialpolitische Bebeutung ber Lanbesplanung				355
	3. Aufgaben und Ziele ber Lanbesplanung				358
	4. Die Grundlagen ber Landesplanung				360
	5. Plantechnit und Politik ber Landesplanung				364
	6. Die Organisation der Landesplanung				366
	a) Der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk				367
	b) Der Landesplanungsverband Düffeldorf				373
	c) Landesplanung für ben engeren mittelbeutschen Industriebezirk				374
	d) Landesplanungsverein Oberschlesien				379
	e) Planungsentwürfe zur Neugliederung bes Deutschen Reiches .				381
91118	поет				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 Bertreter darüber streiten. So liegt es heute auf dem großen Sammelgebiete der Siedlungssehre, die an Nationalökonomie, Ingenieurwissenschaft, Hochbaukunst und Berwaltungslehre angrenzt und den Gegenstand dieser systematischen Untersuchung bildet. Es sind daher einige Borbemerkungen über die Bezeichnungen unserer Materie notwendig.

Bei dem Wort Siedlung denkt mancher zuerst oder ausschließlich an die Innenkolonisation und nicht daran, daß Siedlung alles einsbegreift, was die Verteilung der menschlichen Wohnsitze in allen mögelichen Formen — von der Einzelhofsiedlung dis zur Millionenstadt — und außerdem die Verteilung der Produktionsskätten in einem Lande betrifft. In diesem weiteren Sinne aber soll hier der Begriff Siedlung verwendet werden.

Unter Städtebau andererseits soll nicht das berstanden werden, was im Mittelalter "der stette bou" hieß, nämlich das kommunale Tief= und Hochbauwesen, sondern die eigentliche Stadtgestaltung und sgrundrißbildung, 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 aussührlich 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 Freislächen für Acker, Wiese, Wald, Parks, Spielpläße und Gewässer — anlangt.

Bas die Prazis auf allen drei Gebieten in letzter Zeit getan hat und in Zukunft noch zu leisten haben wird, betrifft nicht nur die Frage,

21*

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 Divergieren von Produktions- und Konsuntionsort 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 obenan stehen, die neben der Wohnstättensiedlung vor allem die Wirtschaftsplanung als Flächennutungsplanung und Berkehrsplanung in den Bereich ihrer Tätigkeit zieht. Im sogenannten Städtebau widerstreiten dagegen heute noch ftark die verschiedenen Aufgabenkreise: Fragen der Wohnungsproduktion, der Verkehrsregelung, der Formgebung, der Verwaltung, der Bodenpolitik usw., während wiederum die Siedlungsplanungen auf dem Lande fast eine einheit= liche 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 Ge= höftes, 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 Borfluter, das Straßen- und Eisenbahnnet, die Verwaltungsorganisation, Kultur= und Nachrichtenbersorgung usw.

Zwischen Landesplanung auf der einen Seite, Stadtplanung und ländlicher Siedlung auf der anderen Seite besteht jedoch eine große Berschiedenheit darin, daß — von wenigen Ausnahmen in der Prazis abgesehen — die Landesplanung Wunschplanung ist und der eigentlichen Kraft zur unmittelbaren Berwirklichung in ihrem ganzen Ausmaße entbehrt, während die Planungen für Stadt und Dorf meist zur unmittelbaren Berwendung entworfen werden und den praktischen Ansforderungen des Tages in erster Linie entsprechen müssen. Bielleicht hängt es mit dieser auf unmittelbarste Bedürfnisbesriedigung gerichtes

¹ Ländliche Siedlungsplanung bzw. Siedlungsplanung auf dem Lande ist bemnach etwas ganz anderes als Landesplanung.

ten Tätigkeit zusammen, daß Stadt und Dorf bei ihren Planungen so wenig aneinander denken und im Grunde genommen jedes Gemein-wesen 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 gröbsten umrissen, so ist durch die Dreiteilung der verschiedenen Planungsmögslichkeiten 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 Hervorkehrung und Betonung der sie verbindens den 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 shstematischen Planungen vorgeführt werden, damit sich das von 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 Planmäßigsteit anders und weiter zu fassen, als es die Plantechnik meistens tut. Im Sinne der Plantechnik ist das Haufendorf wirklich ein bunt zussammengewürselter Haufen einer Anzahl von Gehösten und ruft äußerzlich den Sindruck der Plantosigkeit hervor gegenüber der Planmäßigskeit des ostdeutschen Straßendorses und des Rundlings, auch gegensüber der Rlarheit des Angerdorses. Wir wissen aber, daß wir hier von dem unregelmäßigen visuellen Sindruck nicht auf Plantosigkeit in der Wirtschaftsorganisation schließen dürsen. Gerade die alten deutschen Haufendörfer aus frühmittelalterlicher Zeit haben in ihrem Innern den seingegliederten Organismus der Dorsversassung besessen, einer Wirtschaftsorganisation, die durch ausgeklügelte Regelung der Felders

verteilung und sbestellung, durch gemeinsame Bewirtschaftung der im öffentlichen Eigentum stehenden Allmende und durch eine der Birtschaftsversassung angepaßte Selbstverwaltung das Birtschaftss und Sozialleben der Einzelwirtschaft grundlegend bestimmte. Erleichtert wurde die Planmäßigkeit der Birtschaftsvrganisation durch die Abgeschlossenseit der Dörfer in ökonomischer und geographischer Beziehung, von der Zeit der Marktgenossensschunger an bis zur Zeit des Bordringens städtischer Birtschaftsbeziehungen auf das umliegende Land im 11. und 12. Jahrhundert.

Die Planmäßigkeit der mittelalterlichen Rolonisationsdörfer Oft= beutschlands war von ganz anderer Art als die der Dörfer Altdeutsch= lands. Überwog hier die innere Planmäßigkeit wirtschaftlicher Organisation für gemeinsames Wirtschaften und Leben im Dorfe, so in den Rolonisationsdörfern die äußere Planmäßigkeit der räumlichen Unsiedlung. Es steht heute in der Wirtschaftsgeschichte unbestritten fest, daß die Kolonisation rechts von Elbe und Saale unternehmerhaft durchgeführt worden ist, daß die Ansiedler bon den flawischen Grund= herren meistens herbeigerufen wurden und daß nicht nur einzelne Dörfer hier und da angelegt, sondern ganze Landschaften und herr= schaftsbezirke planmäßig mit systematisch verteilten Dörfern besetzt wurden2. Aus den Gründungsurkunden des Bosener Landes zum Bei= spiel läßt sich ersehen, daß Städte und Dörfer unter Berücksichtigung ihrer gegenseitigen wirtschaftlichen Bezogenheit gegründet worden find und daß die miteinander bertoppelte Gründungstätigkeit bon Städten und Dörfern auch in ihrer Ausbreitung einer bestimmten Systematik folgte3. Ich trage kein Bedenken, hier bon einer zum erften 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 Unsiedlung zugleich die gesamten Wirtschaftsbeziehungen, die berkehrs= politischen Fragen, die damals vorwiegend Handelsstraßen, Stapelplate, Furten u. a. betrafen, planmäßig geregelt wurden. Macht man sich klar, daß der ostdeutschen Kolonisation des 13. und 14. Sahr=

² Bgl. R. Köhsichke, Grundzüge der deutschen Wirtschaftsgeschichte bis zum 17. Jahrhundert. 1923. S. 151.

³ Bgl. H. Bechtel, Mittelalterliche Siedelung und Agrarverhältnisse im Posener Lande. Schwollers Jahrbuch XLIX. 1925. S. 115ff.

hunderts noch alle Planungsunterlagen wie Karten, Landesbermessung, Stromlaufbilder usw. fehlten und an Stelle positiber Kenntnisse nur eine unklare Vorstellung, gewonnen auf Kitten, Karrenfahrten und Fußmärschen, aushelsen mußte, dann kann man erst den überall hers vortretenden zähen Willen zur Planmäßigkeit recht würdigen.

Aus allen Einzelheiten der oftdeutschen Kolonisation des Mittel= alters geht hervor, daß bei den Planungen andere Ziele als die der dörflichen Wirtschaftsplanung des Mutterlandes angestrebt wurden. Das oftdeutsche Straßen= oder Angerdorf mit seiner jedem Hause an= geschlossenen, ungeteilten Landzulage ging von einer relativen wirt= schaftlichen Selbständigkeit jedes einzelnen Betriebes aus. Sorge getragen wurde nicht für freundnachbarliches Zusammenarbeiten, sondern für Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des einzelnen. Das Erwerbsftreben der oftbeutschen, schon in geldwirtschaftlichem Milieu gegründeten Dörfer ift in allen Beziehungen durchgeführt worden. Im Often stand jedes Gehöft abgeschlossen für fich neben den anderen; in Altdeutschland führten dagegen alle Gehöfte eines Dorfes ein gemein= sames Leben. Auf die weiteren Zusammenhänge, die sich daraus für die Entstehung der durchaus auf Erwerb gerichteten Butsherrschaft ergaben, mahrend im Beften und Suden das alte Gutsherrschafts= berhältnis sich umbildete oder versteinerte, kann hier nicht näher eingegangen werden.

2. Die ländliche Siedlungsplanung im Merkantilismus.

Sind wir für alle Feftftellungen hinsichtlich der Planmäßigkeit der mittelalterlichen Kolonisationsbewegung und der älteren, dörfelichen Wirtschaftsplanung im Mutterlande auf Schlüsse aus diplomatischen Urkunden und anderen Quellen (Dorfform u. a.) angewiesen, so ift für die nächste größere Kolonisationsepoche der preußischen Könige der ausgesprochene Wille zur planmäßigen Siedlung nicht nur durch die ausschlußreichen Dorfanlagen selbst, sondern auch durch Pläne, Sinzelzeichnungen, Akten usw. unmittelbar überliefert. In diesen Siedlungsentwürfen geht die Planshstematik 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 Cinrichtung der Forste und Domänenskammern ausgebaut hatte und wie eine bergrößerte Privatwirtschaft ansah, fast selbstverständlich. Aber darüber hinaus betätigte sich weits

gehend der barocke Wunsch zur planvollen Gesantgestaltung von Grundriß und Ausbau des ganzen Dorses. Das Einzelgehöft, ja das einzelne Gebäude mit allen seinen baulichen Details, die Gruppie-rung der Gebäude, die Raumschöpfung von Straße und Plat ist selbst in den kleinsten Dorssiedlungen planmäßig angestrebt und auch erzeicht worden. Das Dors wurde — genau wie der städtische Ausbau der gleichen Zeit — nicht nur geplant, sondern auch entworsen. Die landesfürstliche Wohlstandspolizei bediente sich der formgebenden Baukunst selbst in diesen, scheinbar so einfachen, für den sorgenden Landessbater aber trotzem nicht unwichtigen Dingen der dörslichen Siedzlung.

3. Die ländliche Siedlungsplanung im 19. Jahrhundert.

In den bisher genannten Perioden dörflicher Siedlungsweise ist der Normalfall derjenige der Planung, zulett 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 Berhältnissen aber ein grundfätlicher Wandel ein. Ein falsch aufgefaßter Individualismus und ungehemmter Liberalismus wirkten sich höchst nachteilig bei der Anlage von dörf= lichen Niederlassungen aus. Erst durch das Geset über die Ansiedlungs= kommission von 1886 und durch die Gesetze zur Förderung der Anlage bon Rentengütern von 1890/91 — worauf unten noch ausführlicher zurudzukommen sein wird — trat eine klare Scheidung zwischen der bon Brivaten und der bon Behörden durchgeführten Siedlung ein. Quantitativ war die private, qualitativ die behördliche Siedlungs= tätigkeit bis zum Kriege überlegen. Das private Siedlungsverfahren war planlos und unsystematisch, das behördliche planmäßig und syste= matisch. 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 Bor- und Nachteile jeder Siedlungs= form herborgehoben worden. Vom Standpunkt der Siedlungsplanung ist die Entscheidung nicht schwer zu treffen; sie fällt zugunsten der Sammelfiedlung, besonders dann, wenn nicht eine Betriebsgröße, son-

⁴ W. Ruhnt, Aleinsiedlungen aus Friderizianischer Zeit. 1918.

dern eine zweckmäßige⁵ Mischung der berschiedenen Betriebsgrößen bei der Siedlung zur Verwendung kommt. Vor= und Nachteile der beiden Siedlungsformen sind hier kurz darzulegen.

Die Grenzen zwischen Streus und Sammelsiedlung gehend fließend ineinander über. So haben zum Beispiel die schlesischen Straßendörfer von zuweilen kilometerlanger Ausdehnung keine Ühnlichkeit mehr mit den Sammelsiedlungen im ursprünglichen Sinne, sind aber noch keine reinen Streusiedlungen, weil die Baulichkeiten der Gehöfte dicht anseinander grenzen und das ganze Dorf nach äußerer Planmäßigkeit ausgebaut ist. Bei der Streusiedlung liegen die Gehöfte inmitten der Feldslur, und der bauliche Zusammenhang zwischen den Gehöften ist ausgehoben; 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 undermeidbarer Notwendigkeit. Ihre planlose Nachahmung und häufige Anwendung im Flachslande aber läßt die schon im Gebirge vorhandenen ökonomischen und sozialen Nachteile besonders kraß hervortreten.

Bei hochentwickelter Siedlungstechnik können die Nachteile erheblich eingeschränkt werden, so daß die planvolle Streusiedlung demnach nicht ohne weiteres bon der hand zu weisen ift, jedoch immer die aus Planlosigkeit und Possibität entstandene. Ihre Nachteile find in wenigen Worten zusammengefaßt folgende: Berteuerung der sogenannten Folgeeinrichtungen wie Strafenbau, Wasserbersorgung, Abwässer= beseitigung, Elektrizitätsbersorgung, Nachrichtenzuführung, übermitt= lung bon kulturellem (Rirche, Schule) und sozialfürsorgerischem Gut (Krankenhilfe, Armenpflege), Durchführung der Verwaltung usw. Alle diese Einrichtungen lassen sich bei einer Sammelfiedlung, wo die Menschen dichter, aber noch nicht eng beieinander wohnen, technisch leichter und daher mit geringerem Aufwand beschaffen. Die erforderlichen Anlagekosten belasten also weniger den anteilmäßig beteiligten einzelnen Bauern, und die der öffentlichen Wirtschaft zur Laft fallenden Dauer= ausgaben werden ebenfalls geringer. Neben den sozialen und organisa= torischen Nachteilen treten infolge mehrfacher Strukturwandlungen in

⁵ Die Frage nach der zweckmäßigen Mischung von Groß= und Klein= betrieben läßt sich bekanntlich nicht mit festen Zahlenangaben beantworten.

⁶ G. Langen, Die Sammelsiedlung. 1922. — Ders., Die Streusiedlung. (v. J.)

der Landwirtschaft neuerdings die ökonomischen Nachteile der planlosen Streusiedlung skärker herbor. Die Verwertung, Veredelung und der Absatz der skandartisierten Produkte sköpt in der Streusiedlung auf viele Schwierigkeiten. Bo die Streusiedlung den Anschluß an den täglichen Güterverkehr (Versand von Milch, Gemüse, Eiern, Geflügel usw.) praktisch unmöglich macht, führt sie sogar zur Unwirtschaftlichkeit. Schließelich 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 räumzlichen Zusammenschlusses leichter verwirklicht werden können.

Gegenüber all diesen Nachteilen sind auch einige Borteile der Streussiedlung zu nennen, die jedoch weniger ins Gewicht fallen. So besteht ein nicht zu leugnender Borteil zum Beispiel darin, daß das Gehöft inmitten oder annähernd zentral in der zugehörigen Feldslur liegen kann. Die Bege zu den Ackern werden dadurch wesentlich fürzer als bei der Sammelsiedlung, wo im günstigsten Falle die Feldslur ringförmig um das ganze Dorf sich ausbreitet. Die Borteile der Streussiedlung nehmen zu mit der Größe der Betriebe, sowohl im Hinblick auf die dann besonders wünschenswerte zentrale Lage des Gehöstes, wie auch wegen der größeren Unabhängigkeit des reicher ausgestatteten Großbetriebes von Nachbarbetrieben und wegen seiner ausgesprochenen Reigung 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 sozials und arbeitsmarktpolitischen Erwägungen zu fordern. Die Landslucht 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 sestzuhalten.

Die shstematische Planung der neuen ländlichen Siedlungen kann sich in einer Zeit der auch auf dem Lande überwiegenden Individualwirtsschaft nicht so sehr auf Wirtschaftsplanung im früheren Sinne der alten Dorfberfassung erstrecken, als vielmehr auf Verkehrsz, Verwaltungzund 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 ähnelte sich dagegen sehr.

Alveppel, hat an dem deutschen Kolonistendorf und der deutschen Kolonistenstadt des Ostens wahrscheinlich zu machen versucht, daß beide Siedlungsformen im Mittelalter benfelben Planungsgrundsäten gefolgt sind. Bis in die erste hälfte des 14. Jahrhunderts traten eigent= liche Gegenfätze zwischen Stadt und Land nirgends herbor, und die Sahrhunderte, in denen die große Masse der west= und oftdeutschen Dörfer und Städte gegründet wurde, waren noch dabon frei. Als dann nach einer großen Ruhepause wieder die Reugründungen von Dörfern im Merkantilismus begannen und sogenannte Retablissements er= oberter Städte durchgeführt wurden, da traten die fozialen Abstufungen herbor, die durch das überlegenheitsgefühl des beweglicheren Städters gegenüber dem schwerfälligeren Bauern inzwischen entstanden waren, bermehrt durch den Abstand der gehobenen städtischen Lebenshaltung, die fast überall dem Bürger ein äußerlich reicheres und im ganzen freieres Auftreten ermöglichte. Tropdem fehlte auch in dieser Zeit ein wirklich einschneibender Gegensatzwischen Stadt und Land, weil in der großen Masse der Städte vom Ackerbürger Landwirtschaft noch in beachtlicher Ausdehnung betrieben wurde, so daß trot aller äußerlich markierten Unterschiede zwischen Bürger und Bauer eine innere Ber= bundenheit von Stadt und Land tatsächlich vorhanden war. So ist es berftändlich, daß vieles aus der dörflichen Siedlungsplanung im Merkantilismus auch in die Städte übernommen wurde, und tatfächlich haben ja zahlreiche unbefestigte Städte zu Beginn des 19. Jahrhunderts mehr großen Dörfern als wirklichen Städten im eigentlichen Sinne geglichen 8.

D. Kloeppel, Siedlung und Stadtplanung im Often. Bortrag, gehalten auf der Tagung für Denkmalpflege und Heimatschutz. Breslau 1926.
 Bgl. W. Sombart, Die deutsche Volkswirtschaft im 19. Jahrhundert. 1919.
 13.

Es ist notwendig, diese männiglich bekannten Tatsachen sich ins Bebächtnis 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 Jahr= hunderts merkbar einsetzende Landflucht, die teils auf Erscheinungen zurückzuführen ist, die mit der Durchführung der Bauernbefreiung zusammenhingen (Freizügigkeit, Aufhebung des Gesindezwangsdienstes, Depossedierungen u. a.), teils auf das Aufkommen der Industrie in den wachsenden Städten und die erweiterte Kapazität des städtischen Nahrungsspielraums überhaupt. Betrachtet man die Wachstumskurben unserer jetigen Grofftädte, so findet man, daß die verftärkte 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 Bororte, 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 Gegensat zwischen städtischer und ländlicher Siedlungsweise hervortrat. Waren noch bis in das 19. Jahrhundert hinein, wie erwähnt, Siedlungsgrund= lage und Siedlungsaufbau unmerklich vom Land zur Stadt übergegangen, so rudte in der zweiten Sälfte des 19. Sahrhunderts die städtische Siedlungsform feindlich angreifend gegen das Land bor. Außerlich erkennbar darin, daß die Mietkaserne in die ländlichen Außenbezirke der Städte vordrang und hier, jeden ursprünglichen Busammenhang zwischen Stadt und Land gerreißend, nun den Begriff der häßlichen Vorstadt entstehen ließ, mährend früher das ländliche Wohnhaus sich so weit als möglich in die Stadt borgeschoben hatte. Es hat bis in unsere Zeit gedauert, ehe man sich aufraffte, den Diß= stand der Borstädte 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 Bororten unmittelbar an die Stadt heranschob, kaum einschränkende Bestimmungen erlassen wurden, Baubehörden fehlten und eine planlose Bauerei sich ausbreiten konnte. Die ästhetischen Nachteile sind — wenn

fie auch in ihrem Einfluß auf die proletarische Vorstadtbevölkerung keineswegs unterschätzt werden dürsen — 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 Jahl 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 Mittelsstädte weiter, so daß die Verstädterung der ländlichen Umgebungen den meisten bald nicht mehr als Mißbildung, sondern als etwas Selbstsverständliches erschien.

Es bedurfte einer in den Baugenossenschaften kurz vor 1900 ein= setzenden Bewegung und der Aufrüttelung der öffentlichen Meinung durch äfthetisierende Schriftsteller, bis die gröbsten Schäden wenigstens als folche 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 Siedlungs= planung verbunden seien. In der Gartenstadtbewegung Englands, wo man eine Verbindung von Stadt und Land nach dem Prinzip des town planing anstrebte, verwirklichte man schnell die neugefundenen Erkenntnisse, so daß Deutschland schlieglich die bon drüben her übernommenen Anregungen — zwar zuerst in migberständlicher Auffassung, aber schließlich doch mit gutem Erfolg — in die Bewegung zur Schaffung bon halbländlichen und kleinstädtischen Siedlungszellen umseben konnte. Borteil davon hatten einzig und allein — darüber muß man sich klar sein — diejenigen Städte, die nun in sinnvoller und zweckmäßiger Planung ihrer Außenquartiere den Übergang bon der engbebauten Geschäftsinnenstadt über den noch dicht besiedelten Wohnring zu kleinstädtisch=ländlichen Wohnformen bis in das freie Land aus= klingen 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 Problemkomplez Ursache und Wirkung oder wechselwirkende Beeinflussungen zu sondern. Unbewührt und daher ohne klare Zielsehung bemüht sich die neue Landesplanung, eine Synthese zwischen ländlicher und städtischer Siedlungsform zu sinden, 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 Zusammenshang der Landslucht mit der Siedlungsplanung in der ganzen Trageweite erkannt wird, was bisher nicht der Fall ist.

III. Die Systematik der Stadtplanung.

Die Erörterung der ländlichen Siedlungsplanung mußte bei den Fragen der Zetzeit schon auf Dinge, die shstematisch zur Stadtplanung gehören, wiederholt übergreisen. Um nunmehr die Shstematik 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 Shstematik der Stadtplanung kann zeigen, wann und aus welchen Gründen beim Neubau, Umbau oder bei Erweiterungen von Städten unbewußte oder bewußte Planmäßigkeit mit Planlosigkeit wechselte. Bo 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 Spochen der Stadtplanung:

1. die Stadtplanung des Mittelalters,
2. " des Merkantilismus,
3. " des 19. Jahrhunderts,
4. " der Setzeit.

1. Die Stadtplanung des Mittelalters.

Beit verbreitet ift noch heute die Anschauung, 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, Durchblicke usw., die wir heute von unserem Standpunkte als die Gemütswerte des malerisch verklärten Mittel= alters 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, find sie das Werk bon langsam ichaffenden Sahrhunderten, die an ihrem Äußeren ständig herumgemodelt haben. Und tropdem ist die romantische Auffassung vom Wirken des Zufalls nicht richtig. Denn wenn wir von den alten Bagchen und Binkeln, bon einigen schief hangenden Dachtraufen und berfallenen Giebeln und Erkern absehen, so bestimmen im Grunde noch heute wie ehemals das Gesamtbild der mittelalter= lichen Stadt die Kunstbauten des öffentlichen Lebens: die Tore, Türme, Stadtmauern, die Rathäuser, Wagegebäude, Korn= und Kaufhallen, Brunnen und Rolande, Krane und Kais, Wall und Graben und die ragenden Architekturen der Dome, Kathedralen, Pfarrkirchen und Rapellen. Die mittelalterlichen Wohnbauten dagegen sind jelbst in den Städten, die sich am besten ihr mittelalterliches Geprage bewahrt haben, nur noch selten borhanden, 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 Birklichkeit 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. Bom Ausbau ist der Grundriß tatsächlich gar nicht zu trennen. Es wird immer eine hypothetische Annahme bleiben müssen, da eine strikte Beweissührung nicht möglich ist, daß bei dem Grundrißplan die kubische Formgestaltung schon mitgewirkt hat. Wir wissen ja nicht ein-

⁹ D. Kloeppel (a. a. D. S. 18) geht in bieser Beziehung mit seinen Behauptungen sehr weit.

mal, bon wem die Stadtgrundriffe entworfen worden find, 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 Plane und Entwurfszeichnungen bon den Rirchenbauten besitzen, durfen wir mit einiger Sicherheit annehmen, daß sich der mittelalterliche Stadtherr bei der Anlage bon Städten nicht dem blinden Zufall allein überlassen hat. Nur ist es schwer zu entscheiden, wieweit ein festes Gestaltungsbewuftsein durch ein Schema gestütt oder ersett wurde oder wieweit in jedem einzelnen Falle eine neue Entwurfsidee mitwirkte. Es darf nicht übersehen wer= den, daß auch der moderne Planentwerfer ständig einer Bindung unterworfen ift. Durch die fest in der Vorstellung berankerten Elemente des Planaufbaues wird die Plangestaltung selbst beeinflußt. Die Borstellungswelt 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 Künftlers und Ingenieurs lag der strenge Formen= kanon romanischer und gotischer Anschauung zugrunde.

Trohdem wurden die Stadtpläne in Deutschland sehr individuell gestaltet. Eine Anlehnung an antike Tradition kann selbst bei den rheisnischen Städten nur in seltenen Fällen und, wenn überhaupt, dann auch nur in unbedeutenden Außerlichkeiten sestgestellt werden. Denn schon von den ersten Gründungen an wurde auf die verschiedenen Borsbedingungen (Untergrundverhältnisse, Berkehrslage, Burg, Domfreisheit usw.) Kücksicht genommen. Gleichwohl läßt sich doch ein bestimmtes Fortschreiten zu immer einsacherer Grundrißgestaltung der Städte versolgen. Zeigten die ersten Städte noch vielsach die Angeranlage des Dorfes, so die nächsten schon die starke Beeinflussung durch die Warktund Berkehrsstraßen, denen sich die Wohnstraßen einsügten, woraus das sogenannte Meridionalshstem entstand, das dann bei energischerer Formung der Baublöcke dem Rippenshstem wich, dis endlich diejenige Grundsorm erreicht wurde, die im ostdeutschen Städtebau ihre reinste Verwirklichung ersuhr.

Der planmäßige Städtebau des Mittelalters hat im Sinne der Shstematik eine zweisache Bedeutung. Er verwirklichte in den Kolonisationsgebieten das Streben nach bewußter Stadtplanung in uneingesschränkter Weise und zeigte die Beeinflussung der Formgestaltung der Städte durch die Wirtschaftsplanung. Das erstere wird bewiesen

durch die vielfältige Wiederholung desselben Grundrißschemas öftlich von Elbe und Saale. Es scheint aber, daß hierin auch der höchste Kunkt damaliger Formgestaltung erreicht worden ist, denn das Schema führte bald zur Erstarrung. Die schöpferische Entwursstätigkeit, das Bemühen um individuelle Anpassung trat zurück, und eine Stadt glich in ihrem Bellenausbau der anderen. Die verschiedenen Vorbedingungen wurden nicht individuell ausgenutzt, sondern mechanisch vereinfacht. Man kann zweiseln, 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 Großtat der Lokatoren anzuerkennen.

Außer durch die Formgestaltung wurde die mittelalterliche Stadtplanung allenthalben durch die Wirtschaftsplanung der Stadt beeinfluß übersieht oder gering schätt. Unter der Wirtschaftsplanung find die Maßnahmen aus der damaligen städtischen Wirtschaftspolitik zu verstehen. Sie wirkten gestaltend auf den Stadtplan ein, vor allem die Bestimmungen der Gewerbe- und Sandelspolitik. Es würde hier zu weit führen, alle Einzelheiten aufzuzählen; nur einige charakteri= stische Beispiele sollen herausgegriffen werden. Die zünftlerische Orga= nisation des Sandwerks, die Bestimmungen über die Berarbeitung der Rohftoffe und den Verkauf der Sandwerksprodukte, die Ginrichtung der Schau, das genossenschaftliche Unterstützungswesen u. a. ließen die Anlage und Zuweisung besonderer Straßen für bestimmte Handwerkergruppen geboten oder dringend notwendig erscheinen. Die Ginrichtung öffentlicher Anstalten für einzelne Gewerbe, wie Mühlen, Schlacht= und Braubäuser, Tuchscherrahmen und Walkmühlen usw., stellten der Stadtplanung besondere Aufgaben. Die Regulierung des handels und feine Stellung unter öffentliche Kontrolle erforderten geeignete Marktbläte. Stavelräume und Verkaufshallen. Silfseinrichtungen zum Warenumschlag und Baulichkeiten zur Zollentrichtung. Mit allen diesen Forderungen der Wirtschaftspolitik, die sich im Stadtgrundriß als Wirtschaftsplanung niederschlugen, hatte der Blanbearbeiter 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 fie gur Zeit des Auf- und Ausbaues der Städte doch im stärksten Mage wirksam gewefen. Und fragen wir, wieweit die Stadt neben Wirtschaftsplanung Schriften 177, II. 22 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 Erledigung finden mußte.

2. Die Stadtplanung des Merkantilismus.

Die Stadtplanung des Merkantilismus 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 Duşend Neuanlagen gegenüber. Trozdem konnte sich die renaissancistische und barocke Stadtplanung in Deutschland vielseitig entfalten. Denn zu den an Zahl zwar geringen Neuanlagen kam eine große Menge von Retablissements nach Feuersbrünsten und in Kriegszonen, von Stadtumbauten und Stadterweiterungen hinzu.

Es bedarf nur des bergleichenden hinweises auf das ichon erwähnte Berfahren der planmäßigen Innenkolonisation, um berftändlich 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 Staaten= lenker "ebensosehr Kinanzleute wie Politiker und volkswirtschaftliche Organisatoren waren, in der ganzen Zeit die großen Finanzmaßregeln zugleich volkswirtschaftliche, handelspolitische und Machtzwecke verfolgten, die zentralifierte wachsende Staatsmacht für bolkswirtschaft= liche Zwecke eingeset wurde, wie niemals früher in Großstaaten, und die Ausdehnung der Staaten wirtschaftliche und Sandelszwecke berfolgte«10. Daher finden wir in allen Ländern, in denen Absolutismus und Merkantilismus siegreich durchdrangen, die gleiche Einheitlichkeit zwischen Wirtschaftsplanung und Formgestaltung im Städtebau. Die absoluten Herrscher in Deutschland, große wie kleine, bemühten sich, Wirtschaft und Runft zugleich zu höchster Blüte und Leistungsfähigkeit zu bringen, und berstanden es ausgezeichnet, die zentralistische Leitung des Wirtschaftslebens ihrem Streben nach Reichtum, Macht und fürst= licher Repräsentation dienstbar zu machen.

¹⁰ G. Schmoller, Grundrif der Volkswirtschaftslehre. I. S. 319.

Der Formgestaltung der Städte kam die in dieser Zeit auch nach äußerlicher Sichtbarmachung strebende Tendenz zur Abstusung 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 Käume im Stadtgebilde und für die Durchführung großartiger Baugedanken, ein Borbild, das nicht einsach nachgeahmt werden kann, weil wir heute unter ganz anderen Borausssehungen leben, sondern ein Musterbeispiel dafür, wie die Einheit zwisschen künstlerischer Absicht und wirtschaftlicher Notwendigkeit gefunden werden kann.

Für die Formgestaltung war ferner bon 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, Dach= behandlung, Farbanstrich usw. betrafen, ausgeführt werden. In vielen Städten wurden sogenannte Modelle herausgegeben, die für den bürgerlichen Hausbau als Borbilder zu gelten hatten. Der Erfolg war, daß ohne Schematismus eine gewisse Gleichartigkeit der häuser für die Bebolkerungsgruppen mit gleichen Bedürfnissen und in gleicher Birtschaftslage erzielt wurde. Durch Abstaffelung der Bauhöhen in den berschiedenen Stadtteilen wurde ein regelloses Durcheinander bermieden 11. Mit den genauen Vorschriften und der Reglementierung er= reichte man, daß ber Baublod, auf beffen Berausarbeitung ichon der mittelalterliche Städtebau hingezielt hatte, dann zum felbständig berwertbaren Formelement wurde. Man zeichnete aber nicht schematisch ein rechtwinklich gradliniges Strafennet, sondern baute die Stadt or= ganisch aus den einzelnen Baublöden, zuerst unter sorgfältigen Erwägungen in der Borstellung auf dem Blan, dann folgerichtig in der Birklichkeit auf.

³¹ Jum Beispiel bestimmte die Bauvorschrift für den Wiederaufbau des 1708 abgebrannten Crossen a. d. Oder: "Die Häuser auf dem Markte sollen insgesamt von dreh Etagen, die in denen Gassen aber nur von zweh Etagen gebaut werden." Bgl. auch D. Kloeppel, a. a. D. S. 31ff.

3. Die Stadtplanung des 19. Jahrhunderts.

Die Städte unterlagen im 19. Jahrhundert in Deutschland wirtschaftlichen und sozialen Ginflüffen, wie fie keine Zeit borber gekannt hatte. Das 19. Jahrhundert wurde das Jahrhundert der Berstädterung. Bom Land her drückte die Landflucht die Menschenmassen in die Städte, bon denen sie aus den bekannten Gründen gleichzeitig angezogen wurden, und bon den Klein- und Mittelstädten wanderte man ebenfo wie bom Lande in die wachsenden Großstädte, die in Deutschland bald in besonders großer Rahl (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 vollzug. Berlin (1800 rund 170000 Einwohner) vermehrte seine Einwohner= ziffer 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 dabon 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 Ein= wohner) 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 Gesamt= bevölkerung ist in keinem Lande Westeurovas und auch nicht in Ame= rika so stark gewesen wie in Deutschland 12.

¹² Genauere Zahlen darüber siehe in meinem Artikel "Großstadt und Wohnungsfrage" im Hwb. d. Wohnungswesens. 1930.

Diese Wachstumsmengen und die Umlagerung der Bebölkerung 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 Bersagen sollen hier kurz aufgezählt werden.

Im Anfang, das heißt in den 1870er Jahren, lag das Berfagen der Stadtplanung darin begründet, daß das Ausmaß der ftädtischen Agglomeration noch nicht zu übersehen war. Für die 1880er und 1890er Jahre kann diese Entschuldigung nicht mehr gelten. Hier bermißt man eine Tätigkeit aller berjenigen Stellen in Berwaltung, Technik, Baufunft und Biffenschaft, die fich aktib für Stadtplanungen im richtigen Maße einzuseten die Aflicht gehabt hätten. Lähmend wirkte das Dogma des individualistischen Liberalismus, das keine entschlossenen Sandlungen für die Gesamtheit aufkommen ließ. Andere Erscheinungen wirkten in derselben Richtung. Die Tradition im Städtebau war nach den letten Ausläufern der baroden Stadtplanungen im Rlassismus der ersten beiden Jahrzehnte des 19. Jahrhunderts abgebrochen und später nicht wieder aufgenommen worden, und die Rulturverflachung im Eklektizismus des Nachahmens historischer Stile ließ nichts Neues oder Selbständiges an ihrer Stelle aufkommen. Es wäre aber abweaia. 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 Gesetgebung im miß= berstandenen Manchestertum der Gründerzeit davor zurückschreckte, die Spekulation in die gehörigen Schranken zu weisen.

So lebte man, da alle großen Ziele fehlten, tatsächlich bei der Anslage von Stadtteilen, die bereits in ihren Abmessungen die Größe der früheren Städte weit überschritten, von der Hand in den Mund. Wozusammenhängende Geländeslächen der Bebauung erschlossen werden sollten, wurden Teilpläne nur im Sinne einer Regulierung der Baussuchtlinien aufgestellt. Es entstand der gedankenarme, öde Schematismus der neuen Straßen, die untereinander kaum abgestuft, ausnahmsslos 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 abzuspielen habe, kurzerhand vom damit beauftragten

Geometer am Reißbrett abgezirkelt, der naturgemäß noch weniger als der damalige Durchschnittsarchitekt von Bau- und Wohnkultur verstand. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Grundstücksgrenzen der Außen- bezirke wurden, da es ein Umlegungsgeset noch nicht gab, in oft völlig sinnloser Weise auch der städtischen Bebauung zugrunde gelegt. Solange energisch zusassende Bauordnungen hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke am Ende des vorigen Jahrhunderts noch sehlten, war stärkster Bodenüberbauung und völliger Regellosigkeit Tor und Türgeöffnet.

Es rächte sich in alledem der verhängnisvolle Frrtum, daß Städtebau nur Regelung der Verkehrsnotwendigkeiten 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 Plantechniker, sei auch zum Entwurf der Planung berufen. Ginem Berufsstand, der dafür nur unzulängliche Mittel mitbrachte, wurde die damals schwerfte Aufgabe übertragen. Die Ratlosigkeit gegenüber den neuen Fragen der Stadtplanung spiegelte auch das preußische Geset betreffs die Anlegung und Beränderung bon Stragen und Pläten in Städten und ländlichen Ortschaften bom 2. Juli 1875, das sogenannte Baufluchtliniengeset, wider. Die unzureichenden Bestimmungen sind erst zum Teil in dem preußi= schen Wohnungsgeset vom 28. März 1918 abgeändert worden und harren noch heute einer völligen Neufassung in dem schon seit Jahren borbereiteten Städtebaugeset.

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 Wohndiertel mit Freislächen, wo das Industriezgelände, wo Verkehrseinrichtungen usw. innerhalb der Städte unterzubringen seien. In Breslau und zahlreichen anderen Städten zum Beispiel wuchs ungehemmt das Industriediertel 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 Fundamentalsehler können in den seletensten Fällen nachträglich wieder gutgemacht werden und sind doch nur aus mangelnder Beobachtung des städtischen Wachstums entstanden. So war man auch daß erstaunt, als sich um die Jahrhunderts

wende in klaren Zahlen eine Entleerung des Kernes der Großstädte, die sogenannte Cithbildung, zeigte. Und doch hatte schon Jahrzehnte borher 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 Bedarfstückweise gearbeitet, sondern im Hindlick auf die Zukunft Gesamtplanungen borgenommen hätte.

4. Die Stadtplanung der Jestzeit.

a) Wirtschaftsplanung und Formgestaltung. Ein neuer Aufstieg in der Stadtplanung ist erst in unserem Jahrhundert wieder zu berzeichnen. Die Resorm der Mißstände ist so lange aufgehalten worden, weil infolge mangelnder theoretischer Untersuchung die Wohnungspolitik aus innerer Unsruchtbarkeit und negativer Einstellung nach Schuldfragen und Schuldigen suchte, statt zur positiven Tat vorzusschreiten. Die beste Zeit ist darüber verlorengegangen. Es hätte an Stelle des müßigen Streites über die Möglichkeit einer Bodenresorm jeden Tag praktische Arbeit für das Ganze geleistet werden können. Die Wohnungs- und Baugenossenschaften waren die einzigen, die sür sich wenigstens Fortschritte erzielten. Eine heute vielsach zu Unrecht gering geschätzte theoretische Anregung aus der damaligen Zeit ist dann bald fruchtbar geworden.

Der neue Städtebau in den ersten Jahren dieses Jahrhunderts ging zunächst von der Formgestaltung aus. Den Architekten und Astheten war die malerische Schönheit der alten Städte aufgegangen, man bersglich damit die abstoßende Häßlichkeit der neueren Leistungen und tat glücklicherweise den erlösenden Schritt zur Tat, ehe der Kulturpessimissmus zur duldenden Resignation ausartete; zuerst etwas versehlt, indem man in falscher Romantik versuchte, sich an das Alte anzusehnen; aber der Stein war ins Kollen gekommen. Wie schnell es nun voranging, beweist die Tatsache, daß die einzelnen Planungen immer wieder durch neue überholt und verbessert wurden; die Zeitschriften und Aussstellungen 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

¹³ Ich meine C. Sittes Buch "Der Städtebau nach seinen fünstlerischen Grundsägen". 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 schwärme-rischen Frühlingstage des neu erstandenen Städtebaues als Anfangs-glied zur Wiedereroberung sester Grundbegriffe und Leitsätze für die Stadtplanung heute nicht mehr wegzudenken.

Die Birtschaftsplanung der modernen Städte sieht sich vor zwei große Aufgaben gestellt: die Frage der Berbindung von Wohn= und Arbeitsstätten zu lösen und für die Wohn= und Arbeitsstätten selbst die zu einem zweckmäßigen Ausbau 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 städtisschen Bevölkerung betrifft.

b) Der Einfluß des Berkehrs 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 Leerlauf und Kraftverlust auf das denkbar geringste Maß zu beschränken. Und zwar sowohl durch Ausbau der Verkehrsmittel wie auch durch eine folche Formgestaltung der Strafen, daß die für die große Masse unbermeidlichen Bege möglichst schon zur Erholungs= und Freizeit werden können, was bei der bisherigen Bauweise der Städte nur in seltenen Källen möglich ist. Art, Ausbau und Schnelligkeit der Berkehrseinrichtungen sollten jeweils von der Ausdehnung der Stadt bedingt fein. Infolge einer falschen kommunalen Verkehrspolitik sind unsere Großstädte viel zu gedrängt aufgebaut worden. Die Kommunalpolitiker fürchteten, durch eine über die Wohngrenze vorstoßende Verkehrseinrichtung den Preis des Außengeländes zu sehr zu steigern, weil es dann schon früher als notwendig zur Bebauung reif wurde. Dabei übersah man aber die ein= fache Tatsache, daß mit einer durch den Verkehr geschaffenen Erweite= rung des Marktes die Preise sinken würden. Burde also der Ausbau der Verkehrsmittel der Erschließung neuen Außengeländes am Rande der Stadt nicht immer nur zögernd und schleppend gefolgt, sondern im

Deutsche Wirtschaftskunde. 1930. S. 353ff. — Bgl. D. Blum, G. Schimpff, B. Schmidt, Städtebau. 1921. S. 16.

gleichen Tempo oder sogar um eine Rasenlänge vorangegangen sein, so wäre das einer Auflockerung der Außenbezirke zugute gekommen. An diesem wichtigen Punkte hat aber in Deutschland die Wirtschaftssplanung der Städte jahrzehntelang versagt, obwohl diese überwiegend die maßgebenden Verkehrseinrichtungen, die Straßenbahnen, schon in öffentlicher Hand besaßen.

Wenn hier die große Bedeutung der Berkehrsfrage für die Stadtplanung betont wird, so soll das keineswegs eine Annäherung an den überholten Berkehrsstandpunkt der Ingenieure des 19. Jahrhunderts sein, die dem Verkehr die Formgestaltung der modernen Stadt radikal unterordneten. Dabei unterlief damals der Fehler, daß der Berkehr nicht als das unvermeidliche übel, als das dienende Blied im Städtebau angesehen wurde, sondern als der Leitgedanke, so daß — wie oben erwähnt — jede Straße in Hinsicht auf eine mögliche Verkehrszunahme als Verkehröstraße ausgebaut wurde und durch die hohen Straßenausbaukosten die Gestehungskosten des Saufes und damit die Mieten unnötig berteuert wurden. Es hat bis in unsere Tage gedauert, bis man den Unterschied von Wohn= und Verkehröstraße wieder entdeckte und nun eine saubere Trennung zwischen beiden Rategorien zum Nuten und Vorteil des Wohnens und des Verkehrs herbeiführte15. Der Schöpfer des Stadtblanes weist heute den Verkehr mit Strakenbahnen. Autos, Fahrrädern und sonstigen Fahrzeugen in breite, wohlbefestigte Berkehraftragen, schafft besondere Diagonalausfallstragen aus dem Bentrum der Städte in die Außenwohnbezirke und Außenfreiflächen (Erholungsräume und Sportfreiflächen) und erstrebt nach Möglichkeit eine Scheidung zwischen durchgehendem Schnellberkehr und Ortsber= kehr, indem er zum Beispiel die Gleise der Stragenbahn abgetrennt bom übrigen Fahrberkehr auf besondere Gleiskörper verlegt, in den größten Städten sogar in Schwebe-, Hoch- und Untergrundbahnen eine völlige Loslösung 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-

¹⁵ Nicht jede Straße der großen Städte gehört dem Verkehr, wie die Verkehrspolizei heute verlangt, sondern muß — troh Spiel- und Parkpläten — auch den Kindern zum Spielen zur Verfügung stehen, Darin liegt der große Vorteil der Wohnstraßen.

teiligten Stellen geschaffen werden können. Bon gang anderem Bewicht und von grundsätlicher Bedeutung ift dagegen die Behandlung der verkehrspolitischen Fragen im Rahmen der Stadtplanungen. Denn die Verkehrspolitik ift Wirtschaftsplanung und hat in diesem Sinne zwei Problemkreise, die nicht konzentrisch sind, zu bearbeiten. Bu dem einen Rreis gehören alle die Fragen, die die Regelung der Berkehrs= beziehungen zwischen Wohn= und Arbeitsstätte betreffen und, wie schon ausgeführt, gestaltend auf die Ausdehnung und die Massenberteilung der modernen Städte, insbesondere der Großstädte hinwirken. Der zweite Fragenkreis, bei dem der Weg zu einer Lösung wesentlich leichter zu finden ift, erfaßt die Aussonderung der für den Berkehr erforder= lichen Gebiete. Die beiden Rreise berühren oder überschneiden sich dort, wo es sich um die Flächenzuweisung in der modernen Stadt handelt. Wie schon im Mittelalter die berkehrspolitische Regelung der Güterverteilung Boraussetzung für das Entstehen der Städte und weiter im borigen Sahrhundert bor allem der großen Städte war, so konzentriert sich noch heute sichtbar in den Güterbahnhöfen, Safenanlagen und sonstigen Berkehrseinrichtungen das wirtschaftliche Leben. Die Eigenarten und Strukturwandlungen der modernen Industrie wirken sich hierin letten Endes aus. Die Verkehrseinrichtungen sind berschieden, je nachdem, ob es sich jum Beispiel um lokalisierte Industrien handelt, die Massensabrikate von großem Gewicht in erheblicher Ausdehnung in Waggonladungen zu versenden haben, oder um Industrien, die hochwertige als Stückgüter versendbare Qualitätzerzeugnisse versenden. Die Industrieform bestimmt noch weiter die Wirtschaftsplanung der Stadt. In dem einen Falle können überwiegend ortsgebundene, auf großer Rapitalinbestierung beruhende Betriebe entstehen, im anderen Falle vielleicht lohnarbeitsintensive Betriebe; in dem einen Falle wieder überwiegen die Unternehmungen, die für einen weiteren Absat 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 Seimwerksarbeit (Konfektionsinduftrie g. B.) erzeugt, dann können die Betriebe, die die Waren zur Versendung bringen, über das ganze Stadt= gebiet verstreut sein und nehmen den nächstgelegenen Güterbahnhof in Anspruch.

Die Bahnhofsanlagen der meiften Großstädte stammen nun, bon 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 Eingliede= rung der damaligen Bahnhofsanlagen in eine städtische Wirtschafts= planung hat seinerzeit niemand gedacht. Die Bersonen=, Güter= und Rangierbahnhöfe, bor allem die beiden letteren, wurden von der Eisen= bahnberwaltung, unabhängig bon Ortsinstanzen, entworfen und ausgeführt. Bahnhofsanlagen, die bei ihrer Planung an der Peripherie oder außerhalb der Stadt lagen, find heute meift auf allen Seiten bon Wohn= und Industriebierteln umgeben und wirken durch ihre Gleis= felder wie ein Fremdkörper stark hemmend auf den Ortsberkehr. Schon die Breite der Gleise einer mittleren Station läßt eine überbrüdung durch den Strafenberkehr nur unter sehr hohen Rosten zu, wenn sie dieselbe praktisch nicht überhaupt unmöglich macht. Die in den spiten Dreiecken zwischen den sich in einigem 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 fagen, daß die Gifenbahnanlagen den meiften Städten wie ein Pfahl im Fleische sigen, denn sie rufen Störungen herbor bon 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 sügen müssen. Besonders im Güterverkehr, und zwar bei dessen Absertigung, wirkt in den meisten Fällen die Beengung des Geländes und die Unmöglichkeit, sich ausdehnen zu können, außerpordentlich hemmend auf den Betrieb. Berechtigung und Notwendigkeit mancher Ausdehnungsbestrebungen werden heute allerdings bestritten. Den Forderungen der Eisenbahnverwaltung auf größeren Flächenraum zur Abwicklung der Güterabsertigung wird von sachmännischer Seite entgegengehalten, daß die Anlage und der Betrieb der Entladeeinrichtungen heute seitens der Eisenbahn noch in durchaus extensiver Weise erfolge. Der in den städtischen Siedelraum vorgeschobene Bahnhofse

¹⁶ Blum, a. a. D. S. 68ff.

bezirk müßte aber genau so wie der zentral gelegene Industrie= und Geschäftsraum durchaus intensib bewirtschaftet werden. Mit anderen Worten: die ganzen Abfertigungsanlagen könnten viel besser ausgenutt 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 Entladeborrichtungen. Die Rückständigkeit im Güterentladeberkehr ist zum großen Teil nur durch die Monopolstellung der Eisenbahn erklärlich, die sich auch sonst gegenüber modernen Stadtplanungsbestrebungen zuweilen ablehnend berhält, gang im Gegensatz zu den Ländern mit Privatbahnbetrieb (3. B. Amerika), wo die einzelne Bahngesellschaft schon mit Rücksicht auf die anderen konkurrierenden Bahnunternehmungen darauf bedacht ift, alle gunftigen Gelegenheiten, die eine neue Stadtplanung bietet, auszunuben 17.

Es wäre im Interesse der spstematischen Siedlungsplanung der Städte dringend erwünscht, wenn das Verhältnis der das Allgemeininteresse wahrenden Kommunalvertretungen zu den privatwirtschaftelichen Bestrebungen der ebenfalls als öffentliches Unternehmen ausetretenden Sisenbahnverwaltung klargestellt werden könnte. Aus der unreinlichen Vermischung zweier mit öffentlicherechtlicher Machtbesugnis auftretenden Erwerbsunternehmungen, Stadtverwaltung hier, Sisenbahnverwaltung da, können im günstigsten Falle nur Kompromißelösungen entstehen.

Den gesamten Verkehrseinrichtungen versucht neuerdings die shstematische Stadtplanung durch Aussonderung von Verkehrsbändern im Stadtgebiet gerecht zu werden. In der Auswahl, Größe und Anordenung der Verkehrsbänder 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 Zustunft. Sie könnte nicht mit Aussicht auf mögliche Verwirklichung in der Stadtplanung niedergelegt werden, wenn diese sich nicht grundsätlich gegen die frühere Zeit durch die Einführung des Mittels der Generalsbebauungspläne unterschiede.

¹⁷ R. Heiligental, Städtebaurecht und Städtebau. I. (o. 3.) S. 37.

Generalbebauungspläne sind Wunschpläne für die weitere Zukunft. Man denkt, man hofft und man wünscht, daß der weitere Ausbau der Stadt fo bor sich gehe, wie es der Generalbebauungsplan zeigt. Es ist selbstverständlich, daß der Blan nicht unerfüllbare oder utopische Bünsche enthält, sondern daß er sich bei aller Freiheit der Formgestal= tung auf der sachlichen Grundlage der wirtschaftlichen Erwägung aufbaut. Da die Stadt die räumliche Grundlage für die Befriedigung einer großen Bahl verschiedenster wirtschaftlicher und sozialer Bedürfnisse bildet, soll der Städtebauer nach Möglichkeit Raum für ihre Ver= wirklichung 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 3wecke geeigneten Lagen sollen auch wirklich ihrer Zweckbestimmung zugeführt und der schäd= liche Zufall möglichst ausgeschlossen werden, befonders 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 Rugungsbeschränkungsplan zeitigen, in dem etwa die rauch=, geruch= und lärmerzeugende Industrie grund= fählich bon den Wohnbezirken ausgeschloffen wird, Friedhöfe, Sportpläte, Erholungsfreiflächen nicht gerade auf erstklassigem, besser zur Gartenkultur geeignetem Boden borgesehen werden, sondern dort, wo in erfter Linie ihre leichte Erreichbarkeit und gute Berbindung mit dem Stadtinnern sichergestellt ift. Beiter wird in dem Rugungsbeschränkungsplan die Bodenüberbauung durch Zuweisung einzelner Zonen an bestimmte Bauklassen geregelt und eine Abstufung von der engen innenstädtischen Bebauung zur aufgelockerten, weiten Bebauung in den Außenbezirken borgenommen.

c) Das Planungsversahren im Städtebau. Die Borarbeiten 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 Insustrien wie auch zum Teil ihre zwischenörtliche Verbundenheit und Verteilung. Die Bewegungsrichtungen des Güters und Personenverskehrs in der Stadt und ihrem Umkreis sind durch Verkehrsstatistiken zu beobachten und festzustellen. Weiter sind genaue zeichnerische Aufsnahmen von der Oberflächengestaltung der Stadt und ihrer Umgebung, Statistiken über Niederschlagsmengen, Hauptwindrichtung und Häufigs

keit in Hinsicht auf ersorderlichen Windschutz und auf die Geruch= und Rußplage der Industrien anzusertigen und die Besitzberhältnisse der Grundstücke festzustellen. Ihre eigentliche Krönung erhalten diese Bor= arbeiten aber erst durch eindringende Untersuchungen über die Aus= wirkung der industriellen Strukturwandlungen auf die Agglomeration und Zusammensetung der städtischen und vorstädtischen, halbländlichen Bevölkerung, über deren Berufsgliederung, Berteilung und mutmaß= liche Bewegung, über ihre Lohnhöhe, Lebenshaltung, Wohnsitte 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 Borarbeiten kann die eigentliche Plantechnik mit der Flächenaufteilung beginnen und in großen Zügen den erforderslichen Raum für die Berkehrsanlagen (Eisenbahnstationen, Berschiebesbahnhöse, Hafenbecken, Kaianlagen, Flugpläte), ferner für Industrieszwecke, Grünanlagen, Erholungsfreislächen und Sportpläte von den für Wohnviertel bestimmten Flächen aussondern.

Wenn der Generalbebauungsplan, sich auf alle diese Vorplanungen stügend, dann auf eine genaue Durcharbeitung näher eingeht, hat er die Möglichkeit der Verwirklichung der Wirtschaftswunschplanung im einzelnen zu untersuchen und schon stärker die Formgestaltung des zustünstigen Ausbaues zu berücksichtigen. Die Stadt der Zukunst¹⁸ soll nicht nur zweckmäßige Verkehrsberbindungen 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 Plaze untergebracht, die Baublöcke für Geschäftshäuser und Gewerbeanlagen bezeichnet und Stadtteile für offene Bebauung und für gartenstähnliche bzw. halbländliche Besiedlung vorgesehen.

Die Shstematik des Generalbebauungsplanes besteht also darin, über die nächste Zeit hinaus programmatisch für eine weitere Zukunft vor-

¹⁸ Bgl. Le Corbusier, Städtebau. 1929.

zusorgen. 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 Einzelbearbeistung der dann in Frage stehenden Teilpläne werden die im Generalsplan ermittelten Hauptverkehrswege und Flächenausteilungen als etwas Feststehendes übernommen und an ihnen nur die bei weiterer Detaillierung undermeidlichen Teiländerungen durchgeführt. Natürslich 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 Redision der Generalbebauungspläne vorgenommen. Denn im Laufe der Jahre können so erhebliche Strukturwandlungen eingetreten sein, daß Abänderungen hier und da notwendig sind 19.

Aus den bisherigen Ausführungen wird klar geworden sein, daß in ihrer Arbeitsweise die moderne Stadtplanung von der theoretischen Bearbeitung der wirtschaftlichen und sozialen Ginzelelemente zur Er= fassung und Planung des Siedlungsganzen induktiv vorgeht und daß dann, wenn die Gesamtplanung im Generalbebauungsplan gewonnen ift, in immer weiterer Differenzierung der Weg zur Durcharbeitung der Einzelteile beschritten wird. Bas hierbei festgelegt wird, ift zur unmittelbaren Verwirklichung bestimmt. Bei der Teilbearbeitung haben sich in neuester Zeit die Anschauungen von dem, was zweckmäßig ift, wiederholt und schnell hintereinander gewandelt. Bur Diskussion ftanden dabei borwiegend die Fragen nach der Hauptrichtung, Breite und Befestigung der Stragen einerseits, Lage, Länge, Tiefe und Gesamtgröße der Baublode andererseits. In wenigen Säten zusammengefaßt kann man folgendes dazu sagen: die Straßen sollen vorzugsweise der Richtung bon Norden nach Suden folgen, damit die an ihnen erbauten Häuserzeilen Morgen= und Nachmittagssonnenbestrahlung erhalten. Die Bahl der Edgrundstücke ift möglichst zu beschränken. Das Stragen= gitter foll sich somit nicht einem regelmäßigen Quadratnet nähern, sondern einem langgezogenen Gradnet, in dem die Nord- und Sudlinien überwiegen und die Querberbindungen von Often nach Westen nur in der unbermeidlich notwendigen Bahl fich borfinden. Die Befestigung der Wohnstraßen soll vorzugsweise in einer solchen Weise er=

¹⁹ über die praktische Durchführung des Bebauungsplanes vgl. meinen Art. Städtebau im hwb. 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 Besestigung bekommen, neben denen Streisen in Kießschüttung oder mit Kleinpflaster und Kasenstreisen ausgeführt werden. Die Anliegerbeiträge würden dadurch auf ein Mindestmaß herabgedrückt werden können. Dort, wo keine Gesahr für eine Beschränkung des Lichteinfalls besteht, sollen Baumreihen angepflanzt werden, damit das Grün der Außenbezirke in seinen Adern bis in die einzelnen Wohnstraßen vordringt.

Die Baublöcke selbst müssen eine solche Form erhalten, daß grund= sätlich der Bau von Hinterhäusern mit dunklen, lichtlosen Zwischen= höfen und die Anlage von tiefen, schattenwerfenden Zwischenflügeln ausgeschlossen wird. Die Vorschriften der Bauordnung sind nicht wirksam genug, wenn die Blockaufteilung und sbemessung nicht von vornherein die gewünschte Bebauung nahelegt. Die Jahrzehnte bor dem Rriege haben uns in dieser Beziehung eine harte, aber jest nachwirkende Belehrung hinterlassen. In Amerika ist die Blockaufteilung der neueren Zeit durch die Notwendigkeit der Unterbringung der den Hausbewohnern gehörigen Kraftwagen stark beeinflußt worden. Für Deutschland ift noch nicht mit Bestimmtheit borauszusagen, wie weit der Kraftwagen zum Beförderungsmittel der großen Masse werden wird. Eine Zunahme in der Berbreitung der eigenen Bagen würde auf eine Auflockerung der Großstädte in der Zukunft hinwirken. Es ift deshalb wünschenswert, auch bei uns vorsorgend die Garagenfrage zu beobachten, ohne daß wir wohl — bon den größten Städten abgesehen — die Gestaltung der Baublöcke grundlegend dadurch bestimmen lassen können 20.

IV. Die Landesplanung.

1. Das Verhältnis von ländlicher Siedlungsplanung und Stadtplanung zur Landesplanung.

Die Geschichte der Siedlungsplanung hat — wie gezeigt werden konnte — zwei grundsätlich voneinander abweichende Thpen hervorgebracht; eine gebundene Planung, ausgehend von der Wirtschafts=

²⁰ Bgl. Heiligental, a. a. D. S. 64.

planung, überwog vom Mittelalter bis in das erste Biertel des 19. Jahrhunderts; ihr schloß sich mit einem radikalen Abbruch in der Tradition eine völlig freie, bis zur Planlosigkeit ausartende Gelegen-heitsplanung in Stadt und Land an, die ihre einseitigste Berwirklichung 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 bersänderten Berhältnissen in dem zum Industriestaat gewordenen Deutschsland sertig zu werden sich bemühte. Es lohnt, an dieser Stelle einen Blick auf die Gesetzgebung zu wersen, die die innere Kolonisation in Preußen bestimmte und die Wandlungen in der Planungspolitik deutslich widerspiegelt.

Die Einrichtung der Rentenbank durch Gesetz bom 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 Frei= heit des Handelns auch auf dem Lande jedem zu ermöglichen. Bier Sahrzehnte ungehemmter Spekulation in landwirtschaftlichen Grundstücken waren die mittelbare Folge jener im liberalen Dogma befange= nen Politik, zahlreiche lebensunfähige Parzellierungen sind an Stelle wirklicher Siedlungen durchgeführt worden, bis der Umschwung zu planmäßiger Siedlung durch die an das Ansiedlungsgeset von 1886 an= Schließenden Gesetze bom 27. Juni 1890 (Gefet über Rentengüter) und vom 1. Juli 1891 (Gesetz betr. die Beförderung der Errichtung von Rentengütern) eintrat. Die Rentenbanken follten danach nicht mehr die ihnen im Geset von 1850 übertragenen Funktionen als ihre Haupt= aufgabe betrachten, sondern geradezu die Neubildung von Rentengütern mittleren und kleineren Umfangs erleichtern, ja darüber hinaus noch unkundbare Darlehen in Rentenbriefen für die erstmalige Ausstattung des Rentengutes mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden zur Verfügung stellen. Der Reservefonds, den die mit staatlichen Betriebsmitteln aus= gestatteten Rentenbanken aus den in ihrem Geschäftsberkehr erzielten Einnahmen und überschüssen ansammelten, konnte nach dem Gesetz bom 12. Juli 1900 zur Gewährung von Zwischenkrediten benutt werden, um auch hierdurch den Siedlern bei der Errichtung not= wendiger Baulichkeiten Erleichterung zu gewähren. Das Verfahren zur Gewährung von Zwischenkrediten zwecks systematischer Behandlung 23 Schriften 177,'II.

der für eine Siedlung unentbehrlichen Folgeeinrichtungen (Anlage bon Brunnen, Brücken, Fahrstraßen, Installationen, Errichtung von Kirche, Schule, Berwaltungestellen usw.) wurde nach der Geschäftsübung der Generalkommission zu Frankfurt a. D. als sogenannte Frankfurter Berfahren gesichert und der Schlufftein in das Gebäude zur Organisation der ländlichen Siedlungsplanung durch die Errichtung bon gemeinnütigen Siedlungsgesellschaften — seit 1905 in der Form der B. m. b. S. - eingefügt. Die Siedlungegefellschaften, meift unter dem Namen "Landgesellschaften", sollten die Stelle des Rolonisators be= rufsmäßig, aber nicht aus Erwerbsintereffe, fondern aus gemeinnüti= gem Interesse übernehmen und im großen Stile Rolonisation betreiben21. Damit war die Möglichkeit sustematischer Siedlungsplanung für das Land von neuem gesetlich 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, ift schon oben hingewiesen worden.

In der Stadtplanung haben wir leider nicht eine so klar auf ihr Biel zustrebende Gesetzgebung für die Planung wie in der inneren Rolonisation. Wie schon erwähnt, erfuhr weder das alte Baufluchtlinien= geset von 1875 Abanderungen, noch ist bis zum Kriege etwas Positives zur Schaffung eines Städtebaugesetzes geleistet worden. Die einzelnen Städte haben ohne Unterstützung durch ein irgendwie gestaltetes Rahmengeset ihre Bauordnungen jeweils nur unter den größten Rämpfen erringen können und ein für das geregelte Bachstum der Großstädte so unentbehrliches Geset wie das über die Umlegung ftädti= icher Grundstücke (Lex Adickes) muß in jeder Stadt durch besonderen Beschluß erft eingeführt werden. Die Geschicke der bisherigen Ent= würfe eines preußischen Städtebaugesetzes 22 und ihre Diskussion in der Öffentlichkeit lassen befürchten, daß wir von einem wirklich brauchbaren, die Stadtplanung der Zukunft einwandfrei gestaltenden Städtebaugeset noch weit entfernt sind. In dem neuen Städtebaugeset foll die Möglichkeit zu Landesplanung vorgesehen werden. Die Art jedoch, wie dies bisher geschehen ift, läßt den Mangel an Geschloffenheit und Shiftematik im Gesetgebungswerke besonders deutlich herbortreten, be-

²¹ Bgl. M. Krause, Art. Innere Kolonisation. Hwb. d. Stw. 4. Aufl. Bb. 5. S. 449ff.

²² Heiligental, a. a. D.

weist auch, daß die Theorie der Landesplanung nicht schnell genug der Praxis folgt oder sie gar anzuleiten imstande ift. Der Hauptgrund hierfür scheint mir darin zu liegen, daß als Biel der Landesplanung den meisten eine säuberlich auf Karten und Plänen eingetragene Flächenverteilung 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 Brazis ebensowenig wie die Stadtplanung vom Baubeamten allein bearbeitet werden, wenn er auch als letter Bollziehungsbeamter die Zeichnungen unterschreibt, sondern kann nur aus der Zusammenarbeit von Nationalökonom, Ber= waltungsbeamten, Tiefbauingenieur und Architekten hervorgehen. Der Architekt wird hier absichtlich deshalb zulett 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 bertraut sind, ift hier nicht stichhaltig. Die Landesplanung ist bisher zum Schaben ihres großen Leitgebankens in viel zu starkem Maße unter Ausschluß jeder wirtschaftswissenschaftlichen Mitarbeit vom Ingenieur als eine neue Domane in Anspruch genommen worden. Die Grenzziehung gegen die Stadtplanung unter weiser Berücksichtigung der Unterschiede bon Wirtschaftsblanung und Formgestaltung ift dabei vernachlässigt worden. Da in dieser Abhandlung jedoch das kritisch Regative zurückgedrängt und statt bessen das borhandene Positive vorangestellt werden foll, wird im folgenden das Augenmerk auf die Aufgaben und praktischen Biele, ferner auf die theoretischen Grundlagen und praktische Durchführbarkeit, schließlich auf die Politik der Landesplanung und ihre Organisationsformen zu lenken sein 23.

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

²³ 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 Berschiedenheit in den einzelnen Landesplanungsorganisationen abgesehen werden kann.

Die Landesplanung ift fo sehr Wirtschaftsplanung, daß alles andere daneben zurücktritt. Diese Wirtschaftsplanung muß aber durchaus unter bem 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 Sintergrund der Fragestellung, wie die Menschen zu und von der Arbeitsstätte transportiert werden konnen usw. Die größte Gegen= wartsaufgabe für die Landesplanung aber scheint mir in den unbedingt in Angriff zu nehmenden sozialpolitischen Versuchen nach einer Syn= these zwischen Stadt und Land zu liegen. Allerdings wissen wir nur genauer Bescheid über den Umfang und die Richtung der Landflucht in den letten 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 gang allgemein die städtischen Berhältnisse in allzu boreiliger und bequemer Beise beschuldigt, die Landflucht veranlagt zu haben, und zur Abhilfe ihnen die angeblich besseren, patriarchalischen Buftande auf dem Lande als muftergültig entgegengehalten. Das foziale Spannungsverhältnis zwischen Stadt= und Landbevölkerung kann aber nicht durch Erklärungen, sondern nur durch positive Magregeln gelockert und berbessert werden. Etwas Durchgreifendes ist bisher nir= gends erzielt worden, wie u. a. die weiter fortschreitende Berstädterung der Bebölkerung nach den letten Zählungen beweist. Der Prozentsat der urbanisierten Bevölkerung mit 64,4% von der Gesamthevölkerung in Deutschland (1919) wird nur bon den Zahlen Großbritanniens und Belgiens übertroffen, die aber in diesen Ländern ein geringeres Gewicht besitzen, weil dort die Stellung der Landwirtschaft in der Gesamt= produktion eine wesentlich andere ift als in Deutschland. Es muß einer Sonderuntersuchung borbehalten bleiben, auf welchem Bege es mög= lich ist, die bereits weitgehend durchgegliederte innere Kolonisation mit der Landesplanung in Berbindung zu bringen. Die Prazis wird sich vor die schwierige Aufgabe gestellt sehen, etwaige Widerstände agrari=

scher Kreise gegen die Landesplanung in positive Mitarbeit zu verswandeln.

Ein engerer Problemkreis stellt der Landesplanung die Aufgabe, eine shstematische Sonderung zwischen landwirtschaftlichem Boden und Industriegelände vorzunehmen. Bei der Beurteilung dieser Zusammen-hänge muß man sich das zahlenmäßige Verhältnis der Flächengrößen vor Augen halten. Von den rund 470000 qkm deutschen Vodens sind nur etwa 10% oder 47104 qkm weder land= noch forstwirtschaftlich genußt, und davon wieder entfallen nur 6175 qkm auf Haus= und Hofräume (das sind 1,3% der gesamten Reichsssläche) und weitere 14300 qkm oder 3% auf Wegeland, Eisenbahnanlagen und Freislächen (Friedhöse, Parkanlagen, Sportpläße). In Preußen machen Wegeland und Eisenbahnanlagen für sich 2,8% der Landsläche auß²4. Wie groß der für eigentlich industrielle Zwecke genußte Anteil ist, ist leider statistisch nicht ermittelt worden; er ist in der Gruppe mit der leicht irres sührenden Bezeichnung: "Hauß= und Hofräume" mitenthalten.

Die Sonderstellung dieser an Ausmaß und im Berhältnisteil so gering anmutenden Flächen beruht darauf, daß die Breise für diesen Boden infolge gesteigerter Grundrentenbildung außerordentlich hoch find und sich grundsätzlich bon den Preisen für landwirtschaftlich ge= nutten Boden abheben. Ein allgemeiner Magstab des Grades der Nutungsintensität 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 Bahlen, 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 beschäf= tigte Personen und 22 Millionen PS 25. Dabon entfielen auf Rheinland= Beftfalen, Mittelbeutschland und Schlesien, das heißt auf die Gebiete, in denen die Prazis der Landesplanung bisher am weitesten borgeschritten ist, zusammen rund 31% der Gesamtzahl der Betriebe, 38% der gewerblich tätigen Versonen und 56% der Kraftmaschinenleistung Deutschlands.

²⁴ Bgl. Deutsche Wirtschaftskunde. 1930. S. 64. — Stat. Jahrbuch für das Deutsche Reich. 1929. S. 70/71.

²⁵ Deutsche Birtichaftskunde. S. 109. England gahlte 9,2 Mill., Frank-reich 6,5 Mill. gewerblich tätige Personen.

Der für die anteilsmäßig überragenden Produktionsleistungen eng bemessene Raum bedarf einer sorgfältigen Bewirtschaftung, insbesonbere wegen der Zusammenballung der dort tätigen Menschenmengen. Die Aufgabe der Wirtschaftsplanung besteht deshalb darin, sowohl der Industrie die genügende Bewegungssreiheit 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, un= mittelbar zu verwirklichendes Ziel so lange nicht aufstellen lassen, wie über die soziologische Bedingtheit des Spannungsberhältnisses zwischen Stadt und Land noch keine absolute Rlarheit besteht. Man kann nur sagen, daß hier für die Landesplanung eine der größten Zukunfts= aufgaben liegen wird. Da in Deutschland nun fortgesett geplant, kolonisiert, durch Eingemeindungen berstädtert wird und davon große Teile der Bevölkerung und Bodenflächen von höchstem Berte betroffen werden, muffen Teillösungen experimentierend versucht werden. Das ist kein lettlich erstrebenswertes Ziel, aber dieser Zustand ist zur Zeit umbermeidlich. Immerhin bieten sich einige Möglichkeiten, die in der gesuchten Richtung liegen. Die Siedlung von Stadt und Land kann an ihren Berührungsflächen mit besonderer Sorgfalt gepflegt werden, die Landesplanung also dort mit ihrer ganzen Liebe einseten, wo seit dem Ende des borigen Jahrhunderts die größte Nachläffigkeit und Gleichgültigkeit bestand. Die Folgen einer systematischen Behandlung etwa in der Form der halbländlichen Siedlung26 würden sich für beide Teile, für Stadt und Land, gunftig bemerkbar machen, vielleicht am meisten für die Städte, die heute bei ihrem Wachstum über bor- und außenstädtische Bezirke oft mit den größten Schwierigkeiten infolge der dort bestehenden ungeregelten Bebauung zu kämpfen haben und auf Sindernisse stoßen, die infolge der finanziellen hemmungen später nur schwer beseitigt werden können. Noch völlig ungeklärt ist die Frage der

²⁶ Bgl. C. J. Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. 1918.

Anlage sogenannter Trabantenstädte, die als selbständige Gemeinden in äußerer Abtrennung von der zugehörigen Großstadt, jedoch in engster ökonomischer und organisatorischer Verbundenheit mit ihr eine halb= ländliche Bebauung erhalten follen 27. Die hauptschwierigkeiten zur Durchführung des Trabantenstadtgedankens, der in idealer Formulierung zweifellos viel Berlockendes an sich hat, liegen einmal auf dem Gebiete der Verkehrsregelung zwischen Sauptstadt und Trabantenstädten, bor allem aber auf dem Gebiete eines geordneten Finanzaus= gleiches. Auch wenn die Trabantenstädte, wie es beabsichtigt ift, selb= ständige Kommunen bleiben, nehmen ihre Bewohner an den Einrichtungen der öffentlichen Wirtschaft der Großstadt teil, ohne zu den Rosten in gehörigem Maße beizutragen. Es könnte leicht eintreten, daß die Bentralstadt für ihre Trabantenstädte alle teuren, aber unrentablen Einrichtungen, wie Rrankenhäuser, Wohlfahrtoftellen, Feuerwehr, Gas-, Baffer- und Elektrizitäts-Versorgungsbetriebe, Ranalisation, Strafenbau, Schulen, Fortbildungskurse, Theater, Museen usw., schafft, die leiftungsfähigen Steuerzahler aber in die als Vartenstädte aufgebauten Trabantenstädte fortziehen und die Segnungen der Großstadt wie Geschenke genießen. Die Frage der Trabanten- und Gartenstädte ist nicht so leicht obenhin mit dem Stiggierstift auf dem Reißbrett zu lösen, sondern erfordert sorgfältigste Untersuchung und Behandlung der berwaltungsorganisatorischen und finanzpolitischen Fragen. Hier liegt ein weitgestecktes Ziel für die Landesplanung als Wirtschafts= planung. Die praktische Berwirklichung des als zwedmäßig Erkannten, also die Planungstechnik, bietet dann nachher nur noch für Architekten und Ingenieure Schwierigkeiten, die, wie allgemein bekannt, beseitigt werden können, wenn die Rostendedung geklärt ift. Es wurde somit Grofraumsiedlung bom Mittelpunkt der deutschen Grofftadte aus betrieben werden muffen.

Aus der anderen Aufgabe für die Landesplanung, die erforderlichen Flächen für die berschiedenen Verwendungsarten bereitzustellen, würde sich als Ziel eine in großen Käumen arbeitende Rutungsbeschränkung ergeben. Neben den eigentlichen Wohnsiedlungen sind die Verkehrsbänder auszusondern, die durch ihren Ausbau die Wohnsiedlungen erst

²⁷ Bgl. A. Unwin, Grundlagen des Städtebaues. 1922. — E. Rosensftock, Werkstatussiedlung. 1922. — Bgl. Richter, Neue Wege im Städtebau, i. Otsch. Siedlungsprobleme, hrägb. von W. F. Bruck und H. Vormbrock. 1929. S. 96.

lebensfähig machen. Ferner sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen für Erholung und Sport, für Stragen 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 natür= lich unmöglich und würde auch nicht angebracht sein, die Industrie in peinlich vorgeschriebene Bahnen zu verweisen. Wohl aber kann die Landesplanung hier die Sebammendienste 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 Silfseinrichtungen, die gebraucht werden, bereits im Plan vorsieht, wie Gleisanschluß- und Rangiermöglichkeiten, Bafferzuleitung, Borfluter, Clektrizitätsberforgung, Abraumstätten usw., und dafür Flächen auswählt, die für landwirtschaftliche oder gärtnerische Rultur wie auch für Siedlungszwecke weniger geeignet sind und lich in einer solchen Lage zur Wohnstadt befinden, daß diese keine Belastung und Benachteiligung durch die Industrieanlagen erfährt.

Anordnung, Berteilung und vorsorgliche Unterbringung von Wohn-, Geschäfts- und Arbeitsplätzen, Freiflächen, Industrieanlagen und Berskehrsbändern sind somit die Hauptziele, die die Landesplanung zu bersfolgen hat.

4. Die Grundlagen der Landesplanung.

Wie schon mehrsach betont wurde, liegt die eigentliche Problematik der Landesplanung in den von der konkreten Planzeichnung vorzusnehmenden Untersuchungen der tatsächlichen Grundlagen und der Ersörterung ihrer organisatorischen Berknüpfung. 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 Bewilkerung, 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 Berteilung 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 Absatzerhältnisse;

4. auf die Erörterung der Verwaltungsbeziehungen, auf das Zusammenwirken von öffentlicher und privater Wirtschaft, auf den Ersatzter gegebenen Verwaltungsorganisationen durch Neubildungen öffentslicher oder privatrechtlicher Natur, auf die Lastenverteilung, die Besichaffung 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 wirk-lich auf sicheren Füßen stehen²⁸. Die Zusammenfassung aller Einzelsheiten ist die eigentliche Kunst der Landesplanung.

Im einzelnen ist zu den in vier systematischen Gruppen zusammensgefaßten theoretischen Grundfragen der Landesplanung noch folgendes hinzuzufügen:

Bu 1: Die Landesplanung als Wirtschaftsplanung — nicht als Plantechnik — ist Wirtschaftspolitik. Als solche treibt sie auch die Landes= kunde, die ihr vorwiegend die Geographie liefert, nicht nur in deren rein deffriptivem Sinne, sondern im wirtschaftspolitischen oder gevpolitischen Sinne, etwa so, wie es in der Zeitschrift für Geopolitik ausgedrückt wird: "Die Geopolitik will Ruftzeug zum politischen Sandeln liefern und Wegweiser im politischen Leben sein. Damit wird sie zur Runftlehre, die die praktische Politik bis zu der notwendigen Stelle des Absbrunges bom festen Boden zu leiten fähig ift. Rur fo wird diefer Sprung bom Wiffen zum Können und nicht bom Nicht= wissen aus erfolgen, woher er sicher weiter und gefährlicher ist."29 Da die Landesblanung die Wirklichkeit nicht bergewaltigen will, sondern nach Möglichkeit das vorausahnen möchte, was sich auf der natur= gegebenen Grundlage an Wirtschaft entfalten könnte, ist genausste Renntnis der geologisch-tektonischen Untergrundverhältnisse und der wirtschaftsgeographischen Gegebenheiten unbedingt erforderlich. Da ferner die Landesplanung in ausgedehntem Umfang Berkehrsplanung ift und grundsätlich danach ftrebt, die Grenzen des Planungsgebietes

²⁸ Bgl. M. Pfannschmidt, Geographische und volkswirtschaftliche Grundlagen von Landeskunde und Landesplanung. Mitt. d. Sächs.-Thür. Ber. f. Erdkunde. LII. 1928. S. 103ff.

²⁹ Zit. nach E. Obst, Ztschr. f. Geopolitik. V1. 1928. S. 27.

nicht als abschließend, sondern als verbindend mit den Nachbargebieten zu betrachten, ist die Verkehrsgeographie des Landesplanungsgebietes nicht nur im begrenzten örtlichen Raume, sondern im Hinblick auf den Weltwirtschaftsraum zu betreiben. Das deskriptive Material der Geographie muß von der Landesplanung im Sinne der Wirtschaftspolitik übersetzt werden.

Bu 2: Die Unterlagen zur Information über die Bebolkerungs= verhältnisse des Planungsgebietes liefert im allgemeinen die amtliche Statistik. Sie muß für das Blanungsgebiet eine bestimmte Umarbeitung (Zusammenfassung und Gruppierung nach der örtlichen Individualität) und Erganzung erfahren. Sier klaffen meiftens große Luden, die nur durch forgfältige, bon geschulten Statistikern durchgeführten Enqueten ausgefüllt werden können30. Zu dem reinen Tatsachenmaterial hat in weitem Umfange die Berarbeitung der Zahlen und sonstigen Ungaben nach ihrer ursächlichen Verbundenheit zu treten, nach Möglich= keit schon im Hinblick auf den besonderen 3weck der Landesplanung. Neben der allgemeinen Statistik über die Bebolkerung, ihre Alters=, Gefellschafts, Berufsgruppierung ftehen im Bordergrund ihre Sied= lungsverteilung und deren Beziehungen zum Arbeitsmarkt. Für die Statistik der Arbeitsmarktverhältnisse stehen der Landesplanung die auf wissenschaftlicher Sohe stehenden Berichte und Arbeiten der amtlichen Arbeitsstatistit zur Berfügung, die durch die Reichsarbeitsber= waltung beschafft werden31. Eine besondere Bedeutung für die Landes= planung haben die Beziehungen der Arbeitskräfte zwischen Arbeitsplat und Wohnort. Es handelt sich hier bielfach um Bendelwanderungen der Arbeiter, die für die Berkehrsplanung wie auch für die Siedlungs= planung ausgewertet werden müssen 32. Für einzelne Gebiete Deutsch= lands sind auch die weiter ausgedehnten Binnenwanderungen zu berücksichtigen.

Bu 3: In der Wirtschaftskunde wird meistens die Landesplanung zu eigenen Forschungen selbst übergehen müssen. Über Standortswahl, Standortssizierung und Standortswechsel haben wir wohl theoretisch sicher fundierte Untersuchungen; sie gehen aber meistens von der Shstematik der Industrien aus und sind nicht regional abgegrenzt. Auch

³⁰ Mustergültige Berkehrsstatistiken hat der Siedlungsverband Ruhrskhlenbezirk herausgegeben.

³¹ Bgl. Hwb. d. Stw. 4. Aufl. 1. Band. S. 878.

³² Sie sind von besonderer Wichtigkeit für den Siedlungsverband Ruhr-kohlenbezirk und die mittelbeutsche Landesplanung.

werden sie disher 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. Size,
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, Vinnenwasserftraßen und
Höfen, überseelinienanschlüsse). Die wechselnde Gewichtigkeit der Industriestandortsfaktoren zu beobachten und zu registrieren, ist die seismographische Arbeit der Landesplanung. Die Auswirkungen des Industriestandortwechsels, das Austauchen neuer Industriestandortsplazierungen ist von ihr elastisch aufzusangen und praktisch zu verwerten.

Bu 4: Die Erörterung der organisatorischen Möglichkeiten zur Berwirklichung des Großraumplanes hat bor der endgültigen Planfest= setung zu erfolgen. Es handelt sich dabei nicht mehr um Vorarbeiten, sondern nur um ein Zwischenstadium bor 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 Rreis der Beteiligten und Betroffenen übersehen werden kann. Wenn auch die Verwaltungsorganisationen die Richt= schnur abgeben können, so dürfen sie doch nicht zur Bindung werden, sie muffen fogar gegebenenfalls beifeitegeschoben und durch etwas Neues, Besseres, Geeigneteres ersett werden. Besondere Schwierigkeiten werden dabei oft bei der Abgrenzung der gemeinwirtschaftlichen Tätigkeit der Landesplanung gegenüber der Brivatwirtschaft entstehen, und zwar insofern, als die gemeinwirtschaftliche Tätigkeit, um öffent= liche Mittel in Anspruch nehmen zu können, erft 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 durch= führen zu können, ist die Unterbauung aller Landesplanungsarbeiten durch die theoretischen Grundlagen so außerordentlich wichtig. Denn letten Endes seten 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 Riederschlag in einem für eine weitere Bukunft aufgestellten Plan oder einer Reihe bon Blanen. Der Plantechniker hat als Sachwalter des Gemeininteresses die ganze Planungsarbeit so rationell als möglich durchzuführen. Dem wider= spricht scheinbar die oben aufgestellte Forderung nach größtmöglicher Bertiefung der theoretischen Vorarbeiten zur Wirtschaftsplanung. Tropdem ist es nicht nötig, den ohnehin schon stark zersplitterten Be= hördenapparat für die innere Kolonisation durch Anbau oder Aufbau einer neuen Stelle noch schwerfälliger zu machen, sondern nur er= forderlich, Zentralstellen einzurichten, bei denen einmal archivalisch alle wirklichen Verschiebungen im Wirtschafts= und Sozialleben inner= halb des Planungsgebietes registriert werden und danach die nötigen Korrekturen in dem ständig auf dem Laufenden zu haltenden Plan borzunehmen sind, insbesondere mit Rucksicht darauf, daß auch für Deutichland die Forderung gelten muß, etwa alle 3 bis 5 Jahre oder in einem anders bemessenen Zeitrhythmus Rebisionen der Plane borzunehmen.

Nur mit wenigen Worten foll hier auf die Plantechnik selbst ein= gegangen 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 Lösungsbersuche für die Teilbrobleme und das Bange mit dem Zeichenstift in Karten bon berschiedenen Magstäben ein. Zu diesem Zwecke müssen meistens besondere Planunterlagen erft beschafft werden, da die vorhandenen Megtischblätter einen zu kleinen, die Katasterpläne einen zu großen Maßstab haben und infolge ihrer Anlage nur bedingten Wert für die Plantechnik besitzen. Außer= dem braucht die Technik der Landesplanung Karten, die sie sich vielfach erft schaffen muß, wie die Ermittlung und Darstellung der Wasser= scheiden, der Vorflutverhältnisse, der Grundwasserströme usw. Bei allen Planunterlagen, insbesondere denen mit Eintragungen von Verkehrs= einrichtungen, Industrieanlagen, Bergwerken berlangt das Schritt= halten mit den Veränderungen besondere Ausmerksamkeit und berursacht zum Teil erhebliche Kosten, zumal der Ausgangsplan vielfach schon veraltete Zustände wiedergibt.

Als ein besonderes Hilfsmittel, das sich gegenwärtig noch im forts währenden Ausbau befindet, wird dazu neuerdings das Luftbild vers

wendet33. Das zu bearbeitende Planungsgebiet wird systematisch streckenweise beflogen und schließlich im Laboratorium mit Hilfe be= stimmter Entzerrungsberfahren aus den zahlreichen Senkrecht= und Schrägaufnahmen der Flugzeugkamera ein Gesamtplan gewonnen, der nicht nur den Borzug des plastischen Ausdrucks (Licht= und Schatten= wirkung) besitzt, sondern auch den neuesten Zustand der Geländever= teilung und Flächenbenutung wiedergibt und jede beachtenswerte Einzelheit, jeden Fabrikschornstein und Kran, jede Baumgruppe und Beländefalte erkennen läßt. Ein weiterer Borzug der auf Grund bon Luftbildaufnahmen hergestellten Plane besteht darin, daß jeder für die Plantechnik geeignete Mafftab unabhängig bon fonstigen Rarten ge= wählt werden kann und die Plane mit berhältnismäßig geringen Koften hergestellt werden können. Gin letter, nicht unwesentlicher Vorteil ergibt sich dadurch, daß der Luftbildplan zwanglos im Unterbewußtsein die plastische Form der Landschaft entstehen läßt und somit die in der Anschauung vorstellbare Formgestaltung schon bei der primären Wirtschaftsplanung mitwirken kann, das flächenhafte Blanen auf dem ebenen Bapierbogen also durch die räumliche Vorstellung ohne besondere Anstrengung und dauernd erganzt wird. Durch dieses bertieste und vielseitige Eindringen in die realen Verhältnisse des Planungs= gebietes können bei der Wirtschaftsplanung schon im Anfangsstadium die Forderungen des Naturschutes und der Heimatpflege berücksichtigt werden, ohne daß erst Bunde und Vereine nachträglich die aus Un= achtsamkeit begangenen Fehler wieder gutzumachen hätten.

Die Politik der Landesplanung, also das Unter- und Einordnen der verschiedensten Interessenbeziehungen unter ein gemeinwirtschaftliches Wunschgebilde, verlangt Offenlegung und Diskussion der Planungsziele in der Offentlichkeit. 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 derzenigen Bodenlagen sühren könnte, die für eine besonders wertvolle Nutzung vorgesehen seien. Diese Einwürfe sind bisher noch nicht durch begründete Nach-

³³ Bgl. K. Slawik, Allgem. Bermessungs-Nachr. 1928. Nr. 35; 1929. Nr. 13. — Briefe des Landesplanungsverbandes Düjseldorf. 1926. Nr. 4.

weise gestütt worden. Ich bin der Auffassung, daß sich ein so allgemeines Urteil über die Publizität überhaupt nicht fällen läßt. Grundfähliche Bedeutung für die Landesplanungsarbeit würden die Einwürfe nicht besitzen, sondern nur den Teil der Planungsarbeit, der zur Berwirklichung reif ift, 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 berschiedenen Registraturen der einzelnen Berwaltungsbehörden auftreten, oder gar als die, die beim völligen Fehlen einer Landesplanung entstehen. Es ift schließ= lich eine noch nicht böllig geklärte Frage, wie weit durch die Beranziehung der Selbstverwaltungskörper die Landesplanung dezentralisiert werden foll, um allen Beteiligten das Wort zur Bunschplanung zu verstatten. Die Frage nach der Verwaltungsorganisation der Landes= planung, die jest aufzuwerfen wäre, foll 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 Oftbeutschland erläutert werden. Zum Schlusse wäre dann noch mit wenigen Worten auf die Bestrebungen zur Neuorganisation von Reich und Ländern hinzuweisen, zu der an mehreren Bunkten 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 Deutlichsteit, 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 Aussonderung der Freislächen für Erholung der zusammengedrängten Menschenmassen der Großstädte und die Regelung der Verkehrsfragen, ohne die eine Nutznießung der Freislächen unmöglich ist. Dort wo die Bewölkerung innerhalb weiter Gebiete sich in einzelnen Großstädten agglomerierte, konnte der örtliche Generalbebauungsplan Abhilfe schaffen;

jedoch dort, wo die Grofftädte selbst massenhaft gedrängt sich bor= fanden, nämlich in Best= und Mitteldeutschland, wo in einzelnen Be= zirken die Siedlungsdichte je Quadratkilometer bis zu dem Bielfachen des Reichsdurchschnittes anfteigt, mußte die Landesplanung mit ihren besonderen Methoden einsetzen. Aus einer Grünflächenkommission (1910) entstand so 1925 der Landesplanungsverband Dusseldorf E. B. Inzwischen (1920) war der Ruhrsiedlungsverband auf Grund eines besonderen Gesetzes (5. Mai 1920) mit dem Sit in Essen geschaffen worden, der sofort eine energische positive Tätiakeit entfaltete, worauf unten im einzelnen einzugehen sein wird. 1925 wurde in Mitteldeutsch= land der "Gesamtsiedlungsausschuß für den engeren mitteldeutschen Industriebezirt" aus sieben berichiedenen Siedlungsausschüffen gebildet. Im aleichen Rahre wurde die Landesplanung Münsterland begründet. ferner Landesplanungsstellen in Chemnit und Leipzig geschaffen, denen die thüringischen Organisationen und 1928 Oberschlesien und Köln jolgten, schließlich noch eine Reihe anderer, von denen hier nur noch Sannover, Samburg, Oftpreußen und die Grenzmark genannt seien. Seitdem der Begriff der Landesplanung jum neuesten Schlagwort geworden ift, folgen die Gründungen der Organisationen schnell aufeinander34. Eine Abwandlung des Grundgedankens in der Reihenfolge der Bründungen zeigt sich ichon bei einer oberflächlichen Betrachtung: die erften Organisationen erstreckten sich ohne Rücksicht auf Rreis=, 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 Bezirks= grenzen und bilden — sicher kein Fortschritt — nur noch einen Aufbau auf die bereits bestehende Organisation der Bauberwaltung.

a) Der Siedlungsberband Ruhrkohlenbezirk. Das Planungsgebiet des Siedlungsberbandes Auhrkohlenbezirk liegt zwischen Ruhr und Lippe und umfaßt nach der letzen gesetzlichen Regelung³⁵ über die

^{34 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.

³⁵ Preuß. Gej.-Samml. 1929. Nr. 21.

kommunale Neugliederung des rheinisch-westfälischen Industriegebiets seit dem 1. August 1919 ein Gebiet von 4571 gkm mit 4,2 Millionen Einwohnern in 18 Stadt- und 9 Landkreisen, die in über 300 Gemeindeeinheiten zerfallen. Die Behaufungsziffer in den Städten ift zwar dank der hochstehenden westdeutschen Wohnsitte verhältnismäßig niedrig geblieben — mährend in Berlin (1925) 41 Einwohner auf ein haus entfielen, waren es im Berbandsgebiet im Durchschnitt nur 12,7 —, aber die Siedlungsdichte erreicht im Ruhrkohlenbezirk die höchste Ziffer bon gang Deutschland, nämlich rund 1000 Einwohner auf 1 9km gegen 130 im Durchschnitt von ganz Breugen36. Gin paar weitere Bahlen beleuchten die besonderen Verhältnisse des Auhrzied= lungsbezirks: Bon den 28 preußischen Großstädten liegen dort 9. Die Bebölkerungszunahme 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 Binnenwasserstraßenverkehr.

Die Verteilung der Besiedlung ift durch die Untergrundberhältnisse maggeblich bestimmt. Die Industrie baut sich auf der Rohle auf, deren Abbau von Süden nach Norden, von den Höhen an der Ruhr bis zur Ebene an der Lippe vorschreitet. Die außergewöhnlich starke Konzen= tration der Industrie zwang schon frühzeitig zu besonderen Rege= lungen auf dem Gebiete der gemeinsamen Wasserbersorgung und Abwässerbeseitigung. Mit einer sonst in Deutschland in solcher Folgerichtigkeit nicht wieder erreichten Organisation erfolgte schon seit 1898 durch den Auhrtalsperreverein die Regulierung der Auhrwassermengen, die zur Wasserbersorgung der Städte und Industrien dienen. Der durch Geset von 1913 gegründete Auhrverband konnte die Reinhaltung des Ruhrwassers sicherstellen, nachdem die durch Geset von 1904 ent= standene Emschergenossenschaft die zwischen Ruhr und Lippe fließende Emscher zur Aufnahme aller Abwässer nach dem Bau von Rläranlagen als Vorflut eingerichtet hatte. Die Organisation für die Wasserwirt= schaft des Ruhrbezirks erfuhr ihren Abschluß durch die Gründung des Lippeverbandes und der Sesekegenossenschaft und weiter durch die Linksrheinische Entwässerungsgenossenschaft 37. Die Bezirks= und Pro-

³⁶ Berw.=Ber. d. Siedlungsverbandes Auhrkohlenbezirk für 1929. S. 5ff.

³⁷ H. Ehlgöt, Der Siedlungsausbau des Ruhrgebietes. Deutsches Bau- wejen I. 1925. Nr. 1 u. 2.

binzgrenzen sind hier zugunsten der Gemeinschaftsarbeit rücksichtslos beiseitegeschoben worden.

Die Gründung des Siedlungsverbandes Auhrkohlenbezirk 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 Birtschaftsplanung. Der Erlaß des Gesetzes (betr. die Verbandsordnung für den Siedlungsverband Auhrkohlenbezirk vom 5. Mai 1920) erfolgte in einem Zeitpunkte, als die in Ausstührung des Versailler Diktats einsetzende verstärkte Kohlenproduktion eine plözliche Zunahme der Siedlungsdichte im Auhrbezirk erwarten ließ. Die massenhafte Neuansiedlung von Vergarbeitern und die Ausdehnung der Industrieanlagen sollte von Ansang an in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Der Siedlungsberband nahm drei große Aufgaben in Angriff: "Die Freihaltung geeigneter Flächen von jeder Art der Bebauung, die Sicherung und Schaffung eines einheitlichen Straßennehes, die Festsehung
und Freihaltung der für den Gesamtverkehr erforderlichen Verkehrsbänder."38

Die Grünflächenpolitik mußte in engstem Zusammenhang mit der Wanderung der Kohlenzechen — es sind etwa 255 Schachtanlagen im Ruhrgebiet vorhanden — durchgeführt werden. Erhebliche Flächensmengen (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 Radelhölzer 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 Vildung eines Fachausschusses von

³⁸ Die wesentlichsten, hier interessierenden Bestimmungen aus dem Gesethetr. die Berbandsordnung siehe Anl. 2. Im übrigen unterrichten über die Tätigkeit des Berbandes seine Geschäftsberichte, ferner die Art. Ruhrssiedlungsverband im Hwb. d. Kommunalwissenschaft und dessen Erg.-Bd. Schriften 177, II.

Forstsachverständigen 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 Verkehrsanforderungen, insbesondere dem Krastwagenverkehr, gerecht geworden wären. Das Hauptbestreben mußte sich also darauf richten, zuerst große Ost-West-Verbindungen zu schaffen und sie dann durch die kürzeren Kord-Süd- bzw. Diagonalstraßen zu unterteilen.

Das gesamte Straßengitter mit einer Gesamtstraßenlänge von 1500 km ist in dem sogenannten Verbandsplan ausgenommen worden, der alle drei Jahre einer Revision und anschließenden Neuausstellung im Zusammenhang mit einem Verbandsberzeichnis unterworsen wird. Durch die Festsetzung der Fluchtlinien 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 Auhrbezirk durch die ständigen Veränderungen in der Struktur der Industrien, die Versichiebungen 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 Vetriebe und 1500 km an Straßenbahnen. Zede weitere Verdichtung erfordert daher besondere Ausmerksamkeit.

Dem Siedlungsverband ist zum ersten Male durch Gesetz die Feststellung von Fluchtlinien für Verkehrsbänder übertragen worden. Verskehrsbänder sind: "Geländestreisen, 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 Geländestreisen, die den Verkehrskörper einschließlich der Nebenanlagen aufnehmen sollen, durch die Fluchtliniensestsehung von der Bedauung ausgeschlossen werden können. Beim Ausdau 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 Berkehrsinstitutes kann auch bei niedrigen Tarissäsen erzielt werden. Diese Borteile sind von den Beteiligten sosort erkannt worden, und Reichsbahn, Industrie und Kommunalverwaltungen haben beim Berband die Aussonderung von Berkehrsbändern 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 Straßenbahnunternehmungen ihre Linien ohne Rücksicht auf den Fahrplan und den Ausbau der Verkehrseinrichtungen der Nachbargemeinden. Erst durch energisches Eingreisen des Verbandes ist es gelungen, innerhalb der Betriebspläne der vorhandenen 36 Straßenbahngesellschaften einen solchen Ausgleich herebeizuführen, daß es möglich ist, auf durchgehenden Linien das Siedelungsgebiet zu durchsahren. Außerdem wirkt der Verband vermittelnd mit bei Verkehrsfragen der Kleinbahnen, bei Einführung von Vorzugsetarisen im Personenverkehr, bei der Vorbereitung der Planung zwischengemeindlicher überlande und Schnellbahnen und schließlich auch bei der Ausgestaltung des Luftverkehrs durch Bereitstellung von Flughafengelände.

Die Tätigkeit des Siedlungsverbandes erftreckt sich bei der Planungsarbeit bestimmungsgemäß in erster Linie auf die Großraumplanung. Einzelne Gemeinden haben aber die Tätigkeit des Berbandes erweitert, indem sie ihn beauftragten, die Wirtschaftspläne für ihre Gebiete noch weiter durchzuarbeiten und Generalbebauungspläne für sie aufzustellen. Dieses Bersahren ist bei den kleineren Gemeinden beliebt, die sich keine für städtebauliche Aufgaben spezialisierten und geeigneten Baubeamten leisten können. Ein thytischer Fall ist bei der Gemeinde Marl gegeben. Ich lasse hier den Berbandsbericht. specien:

"Die vor kurzem noch kleine Landgemeinde Marl im Kreis Recklinghausen hat voraussichtlich in nicht ferner Frist mit fünf Doppelschachtanlagen zu rechnen. Wenn man für jede Anlage in voller Ausnutung 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

³⁹ Die Tätigkeit des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk. Bortrag. 1927. S. 12.

bis 60 Jahren, vielleicht noch viel schneller, eine Stadt von 150 000 Einwohnern sein wird. Aber sie sollte nicht wieder eine Stadt werden wie die in den letzten 50 Jahren entstandenen Großstädte, die leider häusig 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 strahlensförmig in das Stadtinnere hinein; umgekehrt strahlen die Wohngebiete von allen Seiten in das Grüne hinaus. Die Lage der Zechen 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 verfallen. 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 Zukunst benötigte Gelände schon jetzt kaufen. Unsere wirtschaftliche Lage gestattet es aber nicht, wie früher Millionen zur Ausräumung innerer Gegensätze zwischen Industrie= und Stadtentwick= lung auszugeben."

Um seine Ziele zu erreichen, stehen dem Siedlungsverband die zwei in ihm vereinigten Instanzen zur Verfügung: 1. die im Verbandsstrektor 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 Vau- und Siedlungsfragen die staatlichen Intersessen wahrzunehmen hat. Die Stelle des Verbandspräsidenten ist schon deshalb unentbehrlich, weil das Gebiet des Auhrsiedlungsverbandes sich über zwei Provinzen und drei Regierungsbezirke erstreckt. Durch die Verdoppelung der Instanzen hat der Auhrsiedlungsverband aber auch die Möglichkeit erhalten, kraft der ihm zustehenden amtlichen Kompetenz rechtskräftige Entscheidungen zu treffen, wo private Intersessen gegeneinander oder gegen das Gemeininteresse stehen.

b) Landesplanungsberband Düffeldorf. Dem Landesplanungs= verband Duffeldorf fteht nicht eine folche Autorität zur Seite wie dem Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk. Duffeldorf läßt in wohlweifer Erwägung dieses Umstandes den Unterschied in seiner ganzen Arbeitsweise erkennen. Der Duffeldorfer Landesplanungsberband wurde auf dem Wege freiwilligen Zusammenschlusses 1925 zunächst nur auf zwei Jahre gegründet mit der weiteren Bestimmung, daß sich seine Dauer um je ein Sahr verlängert, wenn nicht ein halbes Sahr vor Ablauf des Geschäftsjahres (31. März) die Auflösung beschlossen wird. Die ardentlichen Mitglieder des Berbandes find die Stadt= und Landkreise, aus denen auch die Beiträge (Ropfbeitrag von einigen Pfennigen) zu den Roften aufgebracht werden. Als außerordentliche Mitglieder sigen im Berbande die Berufsbertretungen, also Sandel, Industrie, Berkehr, Landwirtschaft, Handwerk und die Vertreter der Arbeitnehmer. Das Gebiet des Landesplanungsverbandes umfaßt 9 Stadt= und 13 Land= kreise. Die Landkreise Cleve und Rees sind durch den Ruhrsiedlungs= verband vom Massiv des Verbandes abgetrennt 40.

Die Bearbeitung seines Aufgabenkreises gliedert der Landesberband folgendermaßen: 1. Organisation des Planwesens; 2. Plantechnische Feststellung des tatsächlichen Zustandes; 3. Zusammenstellung alles dessen, was bereits projektiert worden ist; 4. Organisation der Zussammenarbeit.

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 Berband 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 Kartenmaterial auf dem schnellsten Wege unter Aufsuchung der wirtschaftlichsten Versahren zu beschaffen,

⁴⁰ Landesplanung und Planwesen. Bericht der Gründungsversammlung des Landel.-Berb. Düsselborf e. B. 1925. Briefe des Landesplanungssverbandes Düsselborf. 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 einzgehende Versuche mit der Verwertung des Luftbildversahrens unter genauer Kostenermittlung angestellt.

c) Landesplanung für den engeren mitteldeutschen Industriebezirk. Diese Organisation wurde am 2. April 1925 unter dem Namen "Gesantsiedlungsausschuß für den engeren mitteldeutschen Industriebezirk" als freie Bereinigung 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 Berwaltungseinheiten: 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 Kopfbeiträge aufgebracht worden; der Beitrag betrug 1928 pro Kopf 2,19 2004.

Aus diesen einleitenden Angaben schon sind als charakteristische Besonderheiten der mitteldeutschen Landesplanungsorganisation folgende zu erkennen:

- 1. das Gebiet ist nach seiner politischen Zugehörigkeit stark zer= splittert;
- 2. dem Gesamtsiedlungsausschuß stehen keine besonderen Rechtsmittel zur Verfügung; als nicht eingetragener Verein ist er auf die freie Vereinbarung unter seinen Mitgliedern angewiesen;
- 3. die Bezeichnung "engerer" mittelbeutscher Industriebezirk legt die Bermutung 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" ift etwas berschwommen, weil der Borstellungsinhalt verschieden ist, je nachdem, ob der Begriff vom Sprachforscher, vom Geographen, vom

⁴¹ M. Pfannschmidt und A. Rosenberger, Landesplanung und Landesgrenzen in Mittelbeutschland, als Manustript gedruckt. 1928; Geschäftsberichte 1927, 1928, 1929; Bericht über die Bereisung des mittelsbeutschen Industriebezirks. 1928.

Sozialökonomen oder bom Verwaltungsbeamten und Politiker ber= wendet wird. Es liegen deshalb auch zahlreiche Versuche vor, in "kleinmitteldeutschen" oder "großmitteldeutschen" Gebietsabgrenzungen ben Begriff Mitteldeutschland genauer zu präzisieren. Teilweise find die Bersuche politischen Absichten (Interessenvertretungen), teilweise dem Streben nach miffenschaftlicher Rlarftellung (Geographie und National= ökonomie) und teilweise auch dem unabweisbaren Bedürfnis nach festen Entscheidungen (Organisation, Statistik) entsprungen. Um weitgehend= sten decken sich heute die meistens vertretenen Anschauungen mit dem Entwurf von E. Scheu. Danach gehört zu Mitteldeutschland das zusammenhängende Wirtschaftsgebiet der Großstädte Dresden, Leibzig, 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 Niederfachsens an, im Norden liegt die Grenze zwischen Magdeburg und Stendal und deckt sich also hier im wesentlichen mit der Verwaltungsgrenze der Provinz Sachsen, mit der sie auch im Nordosten und Often zusammenfällt; von Schlesien wird noch die Oberlausit mit Görlitz zu Mitteldeutschland gezogen. Wie gesagt, eine ganz feste Abgrenzung bes insgesamt rund 43000 qkm großen mitteldeutschen Raumes läßt sich nicht geben. Auch liegt eine gewisse Diskrepanz zwischen topographi= schen, wirtschaftlichen und Verwaltungsgrenzen bor42.

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 Enkladen und Exkladen zerspellt. Die buntfarbige Länderkarte Thüringens dor der Bereinheitlichung ist bekannt; man übersieht jedoch vielsach, daß wir auch heute noch in Mitteldeutschland eine außergewöhnlich große Bahl von Gebietssplittern der vier Länder — es sind dort insgesamt 49 Enkladen gezählt worden — haben. Eine gewisse Bereinheitlichung durch Jusammenlegung ist zwischen Preußen und Anhalt vereinbart worden und ist insbesondere dem "engeren" mitteldeutschen Industriebezirk zugute gekommen. Die Bewegung zur Bereinigung aller störenden Gebietszersplitterungen ist schon seit Jahren lebendig und hat ihre Wünsche in mehreren Denkschriften niedergelegt. In der Denkschrift

⁴² H. Thormann und E. Staab, Der mittelbeutsche Raum, seine natürslichen, 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 gegeißelt worden. Ein weiteres Einsgehen darauf erübrigt sich hier. Dagegen ist auf die verschiedenartigen wirtschaftlichen Nachteile der Gebietszersplitterungen in kurzer überssicht hinzuweisen.

Die Landeshoheitsgrenzen sind im Laufe von mehreren Jahrhunder= ten seit dem frühen Mittelalter durch Erbschaftsauseinandersetzung ihrer Herrscher, durch Friedensschlüsse, durch Staatsverträge usw. ent= standen, ohne Rücksichtnahme auf eine geordnete Berwaltungsabgren= zung oder die jeweiligen Wirtschaftsinteressen. Sie können schon des= halb unserer modernen, äußerst komplizierten Berwaltung, die je nach ihren Aufgaben (Polizei=, Justiz=, Finanz=, Medizinalberwaltung, den Arbeitsamtsbezirken, Reichspost= und Reichsbahnbezirken) verschieden große Kreise, aber immer im Anschluß an natürlich=wirtschaftliche Ver= hältnisse umfaßt, keineswegs mehr entsprechen. Die Zersplitterung in Teilgebiete führt zu einer unwirtschaftlichen Häufung von Berwaltungsstellen, deren Inanspruchnahme durch den einzelnen Staatsbürger zu großem Kostenauswand, Zeitverlust und ungesunder Bernachlässi= gung führt. Die Gebietszersplitterung ift aber bor allem ein schweres hemmnis für alle im Gemeininteresse einer größeren Ginbeit liegenden Aufgaben. Ich nenne in erster Linie die Verkehrswirtschaft. Straßen konnten nicht von Stadt zu Stadt durchgeführt werden, sondern enden in bielen Fällen blind an den Binnengrenzen. Ebenso fteht es mit gahlreichen Gisenbahnlinien. Das fraffeste Beispiel in dieser Sinsicht bietet noch heute die Verkehrsregelung zwischen dem Leunawerk und Leipzig. Obwohl Leuna von Halle und Leipzig in der Luftlinie etwa gleich weit entfernt ift, hatten lediglich infolge günstigerer Berkehrs= verbindungen von einer Gesamtbelegschaft von 24 000 Arbeitnehmern (10. Oktober 1928) 5015 ihren Wohnsitz in Halle, nur 421 in Leipzig. Da keine direkte Eisenbahnberbindung zwischen Leuna und Leipzig vor= handen ist, hat der hier wohnende Arbeiter neben höheren Fahrkosten auch einen größeren Zeitverluft durch Sin= und Ruckfahrt zwischen Arbeits= und Wohnstätte und Anmarschwege zu tragen43.

Nicht nur die örtlichen Verbindungen sind bei ihrem Ausbau durch die Landesgrenzen zerschnitten worden, auch die großen durchgehenden

⁴³ C. Cornely, Der Berkehrsraum Leipzig-Leuna. Bd. 15 der Schriften über Leipziger Berkehr und Berkehrspolitik. 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 Wasser= wirtschaft in allen ihren Zweigen unter der Gebietszersplitterung. Ein geordneter Flußbau ist nur durchzuführen, wenn alle den Fluß als Borfluter oder als Verkehrsmittel benutenden Unlieger geeinigt sind. Das trifft in Mitteldeutschland für die Saale und ihre Nebenflüsse leider immer nur für turze Streden zu. Gin Land übergibt dem nach= sten die Wassermengen des gemeinsamen Flußlaufes in oft stark ber= unreinigtem Zustand und überläßt es ihm, damit fertig zu werden. Die Landeskultur - jum Beispiel die Meliorierung der Auenland= schaft zwischen Salle und Merseburg - hat darunter ftark gelitten. Der Bau von Talfperren konnte ebenfalls noch nicht durchgeführt und der Ausbau der Binnenwasserstraßen in Mitteldeutschland nicht bon einheitlichen, großen Gesichtspunkten aus betrieben werden. Es ift bezeichnend, daß nur die freie Wirtschaft, die an keine Berwaltungs= grenzen sich gebunden zu fühlen braucht, bei den großen Bersorgungs= unternehmungen schon längere Zeit Mittelbeutschland 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 sitt, und zwar die stark spezia-lisierte Metall- und Maschinenindustrie mit hochqualiszierten Arsbeitern, serner 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 (Braunstohle, Rali, Wasser, erstklassigem Ackerboden) sich die günstigsten Berarbeitungs (Arbeiterschaft) und Absamöglichkeiten (Verkehrslage) ver

binden. Die Andustrialisierung Mitteldeutschlands ist erst innerhalb der jüngsten Zeit auf den gegenwärtigen Höchststand getrieben worden. Es handelt sich dabei vielfach um Industrien, die von den Weltmarkt= verhältnissen unmittelbar beeinflußt werden. Die Folge davon ist mehr= facher Strukturwandel mit Neigung zum Standortswechsel, wie er sich in den letten Jahren am stärksten in dem Rückgang des Mansfelder Berghaues und einer Aunahme der Erzförderung nördlich des Harzes auswirkt. In diesen und gahlreichen anderen Fällen heißt es für die Landesplanung, gerüftet zu sein. Sie bemüht sich baber im mitteldeutichen Industriebezirk besonders um eine forgfältige Erfassung und Statistifizierung der Standortsverhältnisse, die dann als Ausgangspunkt für die Aufstellung 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 Siedlungsberband Ruhrkohlenbezirk: Bearbeitung und Aussonderung bon Grünflächen, von Verkehrsbändern und von Siedlungeflächen für Industrie und Wohnstätten, jedoch mit den durch die wirtschafts= geographischen Bedingtheiten Mitteldeutschlands gegebenen Berschieden= heiten. So unterscheidet sich die Flächenpolitik des Ruhrsiedlungsber= bandes bon der mitteldeutschen Landesplanung grundsätlich dadurch, daß die unter Tage abzubauende Steinkohle im Westen eine ganz andere Berücksichtigung in der Planung erfährt als die fast durchweg im Tage= bau 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 Bfluge befinden, sie muffen Dörfer verlegen laffen, die auf Braunkohle stehen, sie brauchen beträchtliche Flächen für Abraumlagerung usw., so daß sie ichon aus privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten an der Flächenpolitik der Landesplanung mitbeteiligt sind und deren bor= forgende 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 ars beitet mit ihnen zusammen bei der Aufstellung des Generalsiedlungsplanes und übernimmt wieder rückwärts die von ihnen aufgestellten

Fluchtlinien= und Bebauungsplane zur ständigen Revision ihrer Groß= raumplanungen.

d) Landesplanungsverein Oberschlesien. Die Landesplanung in Oberschlesien ist erst jüngeren Datums. In der Form des eingetragenen Bereins ist sie am 2. Dezember 1927 begründet worden 44. Ihr spätes Auftreten hängt mit den politischen Umständen in Oberschlesien zusammen. Selbst die Wohnungsfürsorge konnte für diesen unter den außerordentlichen Berhältnissen der Besatung lebenden Landesteil erst eingerichtet werden, nachdem die Abstimmung durchgeführt war, obwohl schon lange vorher wegen der erheblichen Bevölkerungszunahme ein wohnungspolitisches Eingreisen ersorderlich gewesen wäre. Und die Landesplanungstätigkeit, die personell mit der Wohnungsfürsorgegesellschaft verbunden ist, konnte erst einsetzen, nachdem die neue Probinz Oberschlesien geschaffen war.

Ebenso wie die Organisationsfragen von der Politik abhängig waren, find die Brobleme und Ziele der oberschlesischen Landesplanung außen= und innenpolitisch bestimmt. Die oberschlesische Grenzziehung trennte bekanntlich mit rohester Willkur die wertvollsten Industrieanlagen und das reichste Steinkohlenvorkommen für Polen ab. Als deutscher Induftriebegirk blieb nur die Dreiftadteeinheit Gleiwig, Sindenburg, Beuthen. Auf die Wirtschaftsplanung ihres Wohn= und Industrie= gebietes und ihre Berkehrsfragen mußte daber in erster Linie die Landesplanung abgestimmt werden. Wenn auch nachträglich die ganze Probing Oberschlesien - schon mit Rücksicht auf die Berkehrsplanung in das Arbeitsgebiet einbezogen worden ist, so zielen doch alle Unter= suchungen immer wieder auf die durch die polnisch-tschechische Zange gefährdete Oftecke, in der von den 11/2 Millionen Ginwohnern der ganzen Provinz ein Drittel sich auf einem Zwanzigstel der Gesamt= fläche der Provinz (9700 akm) zusammendrängt, was auch zur Folge hat, daß der Bevölkerungsschwerpunkt der Provinz vom Flächen= schwerpunkt nach Südosten verschoben ist. Das Landungsplanungs= gebiet umfaßte bei der Gründung die Landkreise Ratibor, Cosel, Tost= Gleiwit und Beuthen-Tarnowit mit den entsprechenden Stadtfreisen.

Die Aufgaben der oberschlesischen Landesplanung gliedern sich dems nach gang klar und umfassen:

⁴⁴ Neben ungebrudten Geschäftsberichten stellte mir der Geschäftsjührer, Herr Regierungs- und Baurat Niemeher, in dankenswerter Beise seine persönlichen Erfahrungen zur Verfügung.

- 1. Die Zusammenfassung der Generalbebauungspläne und Fluchtlinienfestsetungen 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 untersbrochen worden. Aus den Verkehrsstummeln ist durch Ergänzung und Neubau wieder ein brauchbares Verkehrnetz zu schaffen. Die Landessplanungsstelle 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. Bersuche zur Neueingliederung Oberschlesiens in die Weltwirtschaft. Es ist bekannt, daß seit Jahrzehnten zur oberschlesischen Kohle die schwedischen Erze heranwanderten. Durch die positive Berkehrspolitik Polens ist die deutsch-oberschlesische Industrie wirtschaftlich außersordentlich gefährdet worden, insbesondere im Hinblick auf den Kohlenund Koksabsah. Bon den Untersuchungen über die kontinentale Berkehrsfrage der Prodinz Oberschlesien (Meeresküstennähe nach Süden und Norden je 400 km!) sind die Fragen der schlesischen Binnenwasserbauptstraßen, 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 Oderwasserwirtsichaft (Talsperre und Staubecken) und die Aussichten eines Oder-Donau-Kanals, schließlich auch die berkehrspolitischen Auswirkungen des Mittellandkanals auf die binnendeutschen Kohlenmärkte.

Das Berfahren 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 Aussonderung von Wohn-, Industrie- und Grünfreislächen und
zur Festlegung der Berkehrsbänder. Besonders gepflegt wird das Pla-

nungs- und Untersuchungsmaterial für die Wasserwirtschaft und den Wasserkraßenverkehr. Zur Sammlung des wirtschaftskundlichen und bevölkerungsstatistischen Stoffes ist ein Archiv angelegt worden, um für alle Planungen jederzeit gerüftet zu sein. Es erübrigt noch darauf hinzuweisen, daß zur Durchführung der Sonderplanungen mehrere Fachausschüsse eingesetzt worden sind. Der Etat konnte bisher sehr niedriggehalten werden. Anteilsmäßig entsiel auf den Kopf der Besvölkerung 1928 ein Unkostenbeitrag von 3,3 Rpf.

e) Planungsentwürfe zur Neugliederung des Deutschen Reiches. Die Landungsplanung mußte, wie gezeigt murde, bereits an mehreren Stellen in Deutschland zu einer Kritik an den Verwaltungs= grenzen borftoßen, weil sich diese nicht nur mit den Wirtschafts= grenzen nicht decken, sondern geradezu störend auf unentbehrliche Austausch= und Verkehrsbeziehungen einwirken. Es ist berständlich, daß solche Wünsche laut werden in einer Zeit, die die schnellsten Struktur= wandlungen, die bisher aufgetreten sind, in weiten Gebieten sich vollziehen fieht. Außer in den schon genannten Landesteilen haben sich die Bünsche zu einer Neugliederung der Verwaltungsgrenzen im sogenannten Rhein-Mainischen Lebensraum oder Frankfurt = Mainzer Beden verdichtet. Die Rhein-Mainische Forschung hat auf Grund der wirtschafts= und kulturgeographischen Eigentümlichkeiten, der industriellen und landwirtschaftlichen Produktion, der Berkehrs= und Ab= fatfragen, der Anforderungen an die staatliche und an die Selbst= verwaltung nachgewiesen, daß die auf andersartigen Voraussetzungen geschichtlich erwachsene Grenzziehung und Unterteilung in berschiedene Landeshoheiten heute zu einer großen Unwirtschaftlichkeit führt. Der fürzlich erschienene Rhein-Mainische Atlas 45 hat die theoretischen Untersuchungen zusammengefaßt, ohne selbst den Schritt zu bestimmten Forderungen nach einer Reugliederung zu unternehmen, den er der Politik überläßt: "Sie wird dann die Erfahrung machen, daß dieses Durchgangs= und Mittlergebiet eine der stärkften Raumklammern deut= scher Einheit zu sein vermag, weil sich in diesem Landschaftskomplex um den mittleren Rhein und den unteren Main ein außerordentlich rege pulsierendes, sich mannigfach erganzendes Leben zu entwickeln bermag."46

⁴⁵ Hrøgb. von W. Behrmann und D. Maull. 1929. — Bgl. A. Weitel, Die raumverschiebende Auswirkung der Neugliederung in dem rheinfränkisschen Wirtschaftsgebiet, Erde und Wirtschaft. 1929.

46 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 tropdem den Zug zu shstematischer Einsheitlichkeit erkennen, die in der Verbindung von Wirtschaftsplanung und Plangestaltung liegt.

Unlage 1.

I. Preußische Landesplanungsftellen.

*Landesplanungsstelle Düsselborf, Regierung. — *Landesplanungsstelle Köln, Regierung. — *Landesplanungsstelle für den mitteldeutschen Industriebezirk, Merseburg, Regierung. — *Landesplanungsstelle Oppeln, Goethestraße. — *Landesplanung beim Landesplanuhmann der Rheinsprodinz, Düsselden, Münster. — Landesplanung wagdeburg, Regierung. — Landesplanungsstelle Elbe-Weser, Stade, Regierung. — Landesplanungsstelle Lausit, Liegnit. — Landesplanung für den Regierungsbezirk Hildessheim. — Landesplanung für den Regierungsbezirk Hildessheim. — Landesplanung für den Regierungsbezirk Hildessheim. — Landesplanung für den Regierungsbezirk Dsnabrück, Regierung. — Landesplanungsverband Brandenburg Mitte, Berlin W 10, Matthäistichsstraße 19. — Landesplanung Hannover e. B., Hannover. — Landessplanung Siegerland. — Landesplanung Sauerland.

II. Außerpreußische Landesplanungsftellen.

Oftthüringische Landesplanungsstelle, Gera, Rathaus. — Landesplanung Westsachsen, Leipzig, Kreishauptmannschaft. — Landesplanung Ostsachsen, Dresden. — Landesplanung der Kreishauptmannschaft, Chemnig. — *Landesplanungsausschuß für das Hamburg=Preußische Wirtschaftsgebiet an der Unterelbe, Hamburg, Stadthaus. — Rhein=Mainische Regional=planungsstelle, Frankfurt a. M.

Bemerkung: Die mit einem * versebenen sind bon der Regierung anserkannte Lanbesplanungsftellen.

Unlage 2.

Aus dem Gefet betr. Berbandsordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 5. Mai 1920.

§ 1.

Im Rheinisch-Westfälischen Kohlenbezirke wird zur Förberung der Siedlungstätigkeit ein Berband begründet. Der Berband ist eine öffentlichrechtliche Körperschaft zur Berwaltung aller Angelegenheiten, die der Förderung der Siedlungstätigkeit im Berbandsgebiete dienen; seine Aufgaben auf kommunalem Gebiete (Selbstverwaltungsangelegenheiten) und auf staatlichem Gebiete (Auftragsangelegenheiten) werden durch dieses Geset bestimmt. Aufgaben des Berbandes find insbesondere:

- 1. die Beteiligung an der Feststellung der Fluchtlinien und Bebauungspläne für das Berbandsgebiet. Für die Straßen, für die der Berband Fluchtlinien sestzusehen berechtigt ist, ist der Berband auch zur übernahme der Wegebaupslicht berechtigt;
- 2. die Förderung des Kleinbahnwesens, insbesondere des zwischengemeindlichen Verkehrs, im Verbandsgebiete;
- 3. die Sicherung und Schaffung größerer von der Bebauung freizus haltenden Flächen (Wälder, Heides, Wasserslächen und ähnlicher Ersholungsflächen);
- 4. die Durchführung wirtschaftlicher Magnahmen zur Erfüllung bes Siedlungszwecks im Rahmen bieses Gesetzes;
- 5. die Erteilung der Unfiedlungegenehmigung im Berbandegebiete;
- 6. die Mitwirkung an dem Erlasse von Bau- und Wohnungsordnungen. Bei der Durchführung der Aufgaben des Verbandes sind die Interessen der Denkmalpflege, Naturdenkmalpflege und des Heimatschutzes möglichst du berücklichtigen...

§ 2.

§ 3.

Organe des Verbandes sind die Verbandsversammlung (Vertretung des Verbandes), der Verbandsausschuß (Vorstand des Verbandes) und der Vershandsdirektor.

§ 4.

Die Berbandsversammlung besteht aus dem Berbandspräsidenten als Borsitzenden und den gewählten Abgeordneten.

Die Abgeordneten werden zur Hälfte von den Bertretungen der Mitglieder — Stadtverordnetenbersammlungen, Kreistagen — und zur Hälfte von den Arbeitsgemeinschaften gewählt.

§ 5—15.

§ 16.

Das Fluchtlinienwesen geht für das Verbandsgebiet auf den Berband in folgender Begrenzung über:

- 1. Der Berband ist zuständig zur Festsetzung von Fluchtlinien:
 - a) für die Durchgangs- oder Ausfallstraßen, 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 Gesamtsiedlung des Berbandsgebietes von Bedeutung sind;
 - c) beren Abanderung oder Aufhebung die notwendige Folge der Festsetzung einer Fluchtlinie nach den Bestimmungen zu a) und b) ist.

- 384 Dr. rer. pol. Beinrich Bechtel, Syftematit ber Siedlungsplanung in Deutschland.
 - 2. über den vorstehend bestimmten Umfang hinaus kann der Verband nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen für einzelne Teile seines Gebiets Fluchtlinien= und Bebauungspläne aufheben oder ändern . . .

Der Berband ist ferner zuständig zur Festsetzung von Fluchtlinien für Berkehrsbänder (Geländestreisen, die Berkehrsmitteln jeder Art, insbesondere Eisenbahnen, Rleinbahnen oder Kraftwagen, dienen sollen) und sür Flughäsen. Die Festsetzung der Fluchtlinien für Berkehrsbänder, auch soweit diese Geländestreisen nicht mit Straßenzügen zusammensallen, und sür Flughäsen hat die gleichen Rechtswirkungen, wie sie im § 11 des Gesetzes, betressend die Anlegung und Beränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, vom 2. Juli 1875 (Gesetzsamml. S. 561) für die Festsetzung von Fluchtlinien sür Straßen und Plätze voragesehen sind.

Die örtliche und zeitliche Bemessung des Wohnungsbedarfs.

Von

Martin Pfannschmidt, Merseburg, Regierungsbaumeister a. D.

Schriften 177, II. 25

Inhaltsverzeichnis.

_		Seite
1.	Begriffsbeftimmungen	. 387
2.	Die Bemeffung bes objektiven Wohnungsbedarfs auf Grund der ftehender	ı
	Chen	. 390
3.	Die Bemeffung des objektiven Wohnungsbedarfs aus dem Wohnkernalter	. 391
4.	Die Bemeffung bes objektiven Wohnungsbebarfs von Reich, Breugen und fün	f
	Großftädten	. 4 13
5.	Fehlerquellen und Anwendung ber Methoden der ftehenden Ghen und be	3
	Wohnkernalters jur Bemeffung bes Wohnungsbebarfs	. 424

1. Begriffsbestimmungen.

Seit den Ausführungen Heinrich Bechtels über qualitative und quantitative Wohnungspolitik1 sind mehrere Jahre vergangen, ohne daß die Aufgaben der quantitativen Wohnungspolitik ihrer Lösung näher gebracht worden sind. Die Fragen der qualitativen Wohnungs= politik, das "Wie" der Bedarfsdeckung, find inzwischen durch ftädtebau= liche 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 Berfasser an anderer Stelle vermerkt2, eingehende Studien über die vorhandene und zukunftige Berteilung 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 borbereiten= den Magnahmen der Wohnungspolitik entbehren damit in Ermange= lung einer wenigstens angenäherten Schätzung der örtlichen Größenordnungen des in den nächsten Sahrzehnten zu erwartenden Wohnungs= bedarfs einer festen Grundlage. Es ist daher nicht berwunderlich, wenn Rarl Bribram3 im borbergebenden Band dieser Schriftenreihe zu dem Urteil kommt, daß sich das heutige System der Bedarfsbeckung weder zeitlich noch räumlich den Wirtschaftsbedürfnissen anpaßt, obwohl die neuen Richtlinien des Wohnungsausschuffes des Reichstages bie rich= tigen 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 ört= liche Untergliederung des Gesamtbedarfs hergestellt werden können.

¹ Heinrich Bechtel: Grundlagen und Wege der qualitativen und quantistativen Wohnungspolitik. Ib. f. Nat. III. F., 66. Bb. S. 321 ff.

² Derfelbe: Art. "Städtebau" in Handw. d. Staatsw. S. 830ff.

³ Karl Pribram: Die volkswirtschaftlichen Probleme der deutschen Wohnungswirtschaft Bd. 177 I, S. 161.

⁴ 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 Sellmuth Wolffs im borhergehenden Band dieser Schriftenreihe, den derzeitigen Wohnungsbedarf nach verschiedenen Methoden zu schätzen, erhellt mit Deutlichkeit, daß der Grund diefer Lücke der quantitativen Bohnungs= politik in jener methodischen Lücke der statistischen und volkswirtschaft= lichen Bemeffung des quantitativen Wohnungsbedarfs liegt, auf die Beinrich Bechtel früher hingewiesen hat. Die vorliegende Untersuchung fest fich das Ziel, diese Lücke durch ein einfaches Verfahren zur örtlichen Bemeffung des quantitativen Wohnungsbedarfs zu füllen, der in folgendem zur Vereinfachung der Wertung turz mit Wohnungsbedarf bezeichnet wird. Wenn der Weg zur Gewinnung dieses Verfahrens etwas mühsamer ist als das Verfahren selbst, so nimmt das bei der Bielgestaltigkeit der sozialen Massenerscheinungen nicht Bunder, 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 Reichsamt den Wohnungsbedarf bereits unter Zugrundelegung des Altersausbaus. Die Denkschrift unterscheidet einleitend einen subjektiven Wohnungsbedarf oder eine tatsächliche wirksame Nachstrage nach Wohnungen von einem objektiven Wohnungsbedarf, der theoretisch unter bestimmten Voraussehungen zu befriedigen ist. Da der subjektive Wohnungsbedarf neben kulturellen Einflüssen vor allem von der Kaufskraft der Bevölkerung abhängt und nicht mit ausreichender Zuberslässigkeit geschätzt werden kann, wird in der Denkschrift der objektive Wohnungsbedarf geschätzt und dabei angenommen, daß jede Haushaltung eine Wohnung benötigts; es wird also Haushaltung gleich Wohs

⁵ Bgl. "Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot" Bd. 177 I, S. 89.

 $^{^6}$ Der als normal angesehene überschuß vorhandener Haushaltungen über die bewohnten Wohnungen betrug im Jahre 1910 in neun Großstädten (3. \$r.St. L.A. 1926, 1. und 2. Abt. S. 36) rund 1,5 %, im Neichsdurchschnitt 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 gesett. Der objektive Fehlbedarf zu einem gegebenen Zeitpunkt ist dann gleich dem überschuß der vorhandenen Haushaltungen über die vorhandenen Wohnungen abzüglich der abbruchreisen Altwohnungen, der objektive Zuwachsbedarf in einem gegebenen Zeitabschnitt gleich der in ihm eintretenden Vermehrung der Haushaltungen insgesamt sa. Der objektive Wohnungsbedarf insgesamt innerhalb eines gegebenen Zeitabschnittes ist dann gleich der Summe des objektiven Fehlbedarfs (Haushaltungsüberschusses) zu seinem Veginn 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 geswonnen wird. Der subjektive Wohnungsbedarf entspricht dagegen begrifslich der wirksamen Nachsrage, die in der freien Wirtschaft neben dem Angebot der erforderlichen Produktionsmittel die Vedarfsdeckung beeinsslußt, und kann nur von Fall zu Fall induktiv festgestellt werden.

Bei der jezigen Bindung des Wohnungsmarktes durch staatliche Einwirkungen auf Wohnungserstellung und Wohnungsverteilung kann
weder der subjektive noch der objektive Wohnungsverteilung kann
weder der subjektive noch der objektive 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 Ausgabe der staatlichen Vaupolitik und Volkswirtschaftspolitik und ersolgt 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 versügbaren Produktionsmittel. Der
volkswirtschaftliche Zuwachsbedarf bemißt sich auf Grund der Standortsbedingungen derart, daß unter besonderer Beachtung der Wanderungsbewegungen die Deckung des Wohnungsbedarfs in erster Linie

⁶⁴ Juzüglich der abbruchreisen Altwohnungen, auf deren örtliche Bemessung hier in Ermangelung einer örtlichen Wohnungsbaustatistik der letzten hundert Jahre leider verzichtet werden muß. (Die Bemessung ersfolgt für einen gegebenen Zeitpunkt durch örtliche Bestandsaufnahmen, sür einen längeren Zeitabschnitt durch Fortschreibung von Baujahr und Lebensbauer der Altwohnungen. Für das Reich wird die Gesamtzahl der Abbruchswohnungen zur Zeit auf 30000 jährlich geschätzt.) Die solgenden Berechungen des Wohnungsbedarss verstehen sich also ohne die Abbruchswohnungen.

dort erfolgt, wo stärkere Entwicklung von Gewerbe und Landwirtsschaft die bevorzugte Unterbringung einer wachsenden Bevölkerung wünschenstwert erscheinen lassen. Der volkswirtschaftliche Wohnungssbedarf insgesamt ist wiederum gleich der Summe des volkswirtschaftslichen Fehlbedarfs und Zuwachsbedarfs.

Die vorliegende Untersuchung beschränkt sich unter Beachtung dieser Zielstellungen auf die örtliche und zeitliche Bemessung des objektiven Bohnungsbedarfs, der trot bewußter Bereinsachung der Fragestelslungen für die Bemessung des volkswirtschaftlichen Bohnungsbedarfs immer grundlegend bleiben wird und durch Standortwandlungen nur innerhalb gewisser Grenzen verändert werden kann.

2. Die Vemessung des objektiven Wohnungsbedarfs auf Grund der stehenden Chen.

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 Verwertung 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 Bebölkerungsbewegung 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 berallgemeinert.

Die Schätzung des Zuwachsbedarfs von 1925—1945 erfolgt ebenso wie die Schätzung des Haushaltungsüberschusses zu 16) 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 Cheschließung von Witwern mit Witwen, durch Cheschließung von Witwern mit geschiedenen Frauen, durch Tod von Witwern, Witwen und geschiedenen Frauen.

Der Grundgedanke ist also, daß durch die Cheschließung eines ledigen

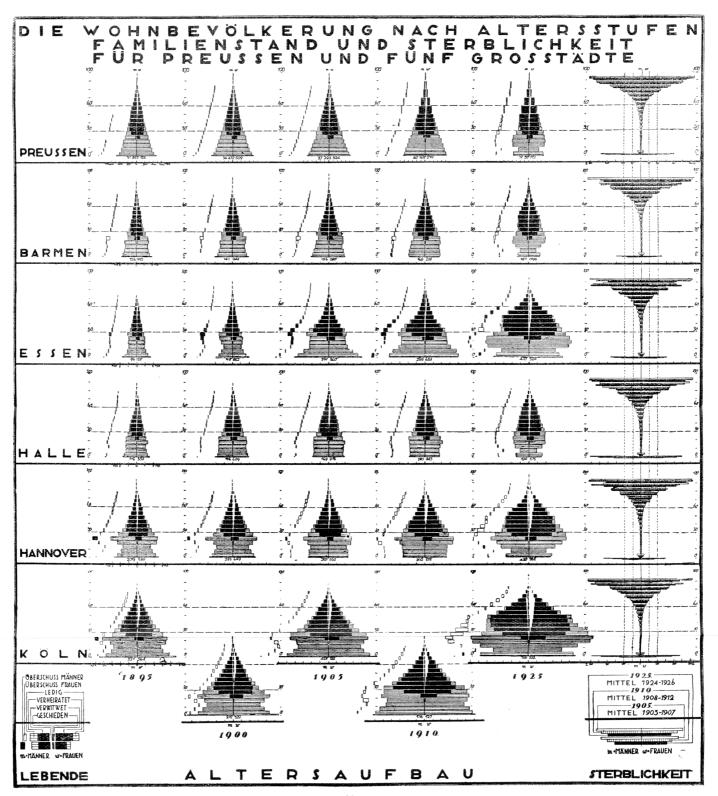


Abb. 1.

Mannes mit einer ledigen Frau ein Haushalt entsteht, der eine Wohnung beansprucht. Stirbt der eine Chegatte, dann führt der andere den Haushalt weiter. Erst mit dem Tode des überlebenden Teiles ersolgt die Auflösung des Haushalts und damit ein Freiwerden der Wohnung. Dementsprechend wird weiter angenommen, daß im Falle einer Chescheidung nur der eine Teil, in der Regel die Frau, einen Haushalt weitersührt. 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 Cheschließung lediger Personen (Einheirat) Wohnungsneubedarf entsteht, noch durch Tod von Witwern usw. (Austräglern) Wohnungen frei zu werden pslegen, dürsten sich im großen und ganzen ausgleichen."

Andere Schätzungsversuche, wie etwa von Wilhelm Side-Wiens oder B. Schlemm-Rönigsberg' beranschaulichen wohl in graphischen Darstellungen die Bewegungen von Lebendgeborenen, Cheschließungen und zuwachsenden Saushaltungen, bernachlässigen aber die Chelösungen und kommen daher nicht zu brauchbaren Ergebnissen. Allgemein abzulehnen sind Schätzungen, die den Anteil von Geburten, Sterbefällen, Cheschließungen oder zuwachsenden Saushaltungen an der Gesamtbevölkerung früherer Jahre berechnen und diese allgemeinen Anteils= ziffern dann zukunftigen Schähungen ber gleichen Bewegungen gu= grunde legen, obwohl sich inzwischen der Altersaufbau und damit der Anteil der einzelnen Bewegungsvorgänge an der Bahl der Gesamt= bebolkerung böllig berändert hat. Der Schwund der jüngeren Alters= stufen infolge geringerer Geburtlichkeit und die überalterung der älteren Jahrgänge infolge abnehmender Sterblichkeit zwingen dazu, an Stelle der allgemeinen Anteilsziffern durchweg spezielle Anteils= ziffern der einzelnen Bewegungsborgänge an den besonderen Alters= stufen zu gebrauchen, innerhalb derer fie sich vollziehen.

3. Die Bemessung des objektiven Wohnungsbedarfs aus dem Wohnkernalter.

Die borliegende Untersuchung bemißt den Wohnungsbedarf unter Ausschaltung der Cheschließungen und der Chelösungen unmittelbar aus dem Altersaufbau und beschreitet damit einen neuen Weg, dessen

⁷ S. 44. Denkschr. Reichsarbeitsmin. 1927.

⁸ Baupolitik Heft 6. 1927. 9 Wohnung Heft 7-8. 1927.

Berechtigung zunächst graphisch veranschaulicht werden mag. In Abbildung 1 sind die Lebensbäume von Preußen und fünf Großstädten für die Bolkszählungsjahre 1895—1925 durch Auftragen der Geschiedenen, Verwitweten, Verheirateten und Ledigen beiderlei Geschlechts von den Mittelachsen aus zur Darstellung gebracht worden. Die haus= haltungsbildenden Faktoren der verheirateten Chepaare, verwitweten Männer und geschiedenen und berwitweten Frauen bilden zusammen mit den geschiedenen Männern die graphisch herbortretenden Kerne der Lebensbäume. Sie werden in folgendem einschließlich der geschiedenen Männer als "Saushaltungsbildner" bezeichnet, da bei Ausschaltung der letteren aus den Haushaltungsbildnern nach der Methode der Stadt Halle die Bemeffung des Wohnungsbedarfs aus dem Altersaufbau unnötig berwickelt 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 dynami= schen Borgang der Saushaltungsbildung und damit auch den Bohnungsbedarf 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), fo daß für die Bemeffung der Saushaltungsbildung an Stelle der Haushaltungsbildner 30—60 ebenso die Altersstufen 30—60 insgesamt, einschließlich der Ledigen, benutt werden können, womit die Möglichkeit einer unmittelbaren Bemeffung der Saushaltungsbildung und des Wohnungsbedarfs aus den Altersstufen 30-60 als einem "Wohnkernalter" gegeben ist. Um diese Möglichkeit statistisch zu über= prüfen, sind die statistisch festgestellten Wohnungen und Haushaltungen bon Preugen und fünf preugischen Großstädten den Saushaltungs= bildnern insgesamt als den Repräsentanten der stehenden Ehen und den Altersstufen 30-60 als den Repräsentanten des Wohnkernalters gegenübergestellt worden, wozu in Ermangelung von Reichswohnungs= zählungen die seit etwa 1900 borhandene Wohnungsstatistik der Städte benutt worden ist 10. 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=

¹⁰ 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 solgenden als "Haushaltungsquotienten" und "Wohnungsquotienten" bezeichnet. Der objektive Fehlbedarf (Hausshaltungsüberschuß) wird sodann durch den Differenzbetrag der beiden Quotienten dargestellt.

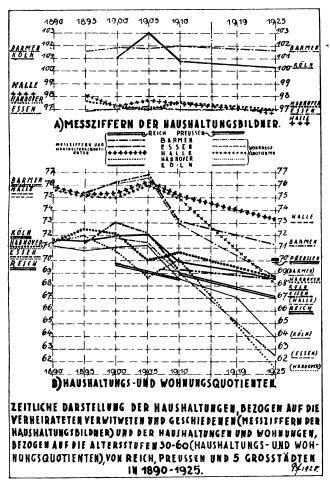


Abb. 2. Zeitliche Darstellung ber Haushaltungen von Preußen und fünf preußischen Städten, bezogen auf die Verheirateten, Verwitweten und Geschiedenen (Meßziffern der Haushaltungsbildner) und ber Haushaltungen und Wohnungen, bezogen auf die Altersstufen 30—60 (Haushaltungs- und Wohnungsquotienten) von 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	Effen	Halle	Hannover	Röln
1. 12. 1890	101,6 101,9 102,8 102,0 — 101,7	97,0 97,2 97,0 97,0	98,2 97,3 97,7 — 97,5 96,8	97,7 97,2 97,1 97,5 — 96,9	101,0 103,0 100,7 100,3

Tab. II. Wohnungs= und Haushaltungsquotienten 1890—1925.

Auf hundert stehende Ghen, Verwitwete und weibliche Geschiedene Bebolkerung in Reich und Preußen und der reinen Wohnbevölkerung in fünf preußischen Großstädten entfallen

bewohnte Wohnungen (a), Haushaltungen (b):
--

Jahr	Rei ch	altes	ußen neues biet	Baı	men	Œ _f	jen	Бa	Пe	Han	tover	R	öln
	a	a	a	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
1890 1895 1900 1905 1910 1919 1925	- - - 69,0 - 68,2		 69,0 70,0	- 76,1 76,7 72,9 - 68,8	75,3 76,2 76,7 73,1 — 71,4	- 71,8 71,5 69,1 - 62,5	71,3 73,0 72,2 69,3 — 68,5	75,6 75,1 75,0 76,1 75,0 — 68,3	75,8 75,2 75,4 76,3 75,1 — 73,4	71,5 71,9 70,8 68,7 70,1 — 61,5	71,5 72,4 72,2 70,1 70,7 — 68,7	71,1 70,8 71,1 71,2 68,6 67,1 64,0	71,6 71,5 72,0 72,1 70,0 69,3 68,6
	urch= itt:	_		_	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 Haushaltungsübersschuß wächst entsprechend. Er ist am größten in Essen infolge wirtsschaftlicher Depression und in Hannover infolge großräumiger Wohs

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 Woh-nungsmarkt entlastet. Die zeitliche Bewegung des Haushaltungsübersschusses 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 gesenkt¹¹, um nach vermehrter Kleinwohnungsbautätigkeit nach 1908 wieder zu steigen. Seit 1910 tritt in allen Städten eine gewaltsame Senkung der Hausschaltungsquotienten ein, die der noch stärkeren Senkung der Wohnungsquotienten entspricht. Innerhalb der einzelnen Städte zeigen die Hausschaltungsquotienten der Vorkriegszeit recht erhebliche Abweichungen voneinander.

In Abb. 2 oben sind gleichzeitig die Megziffern der auf die Saushaltungsbildner entfallenden Haushaltungen dargestellt. Da diese den gleichen Schwankungen unterliegen wie die Haushaltungs= und Woh= nungsquotienten, dürfen die Gründe der Schwankungen in örtlichen und zeitlichen Verschiedenheiten der Bebolkerungsstruktur gesucht werden. Besonders auffallend ist die berschiedene Söhenlage der Meß= ziffern der Haushaltungsbildner, die auf ungleiche haushaltungsbilbende Rraft der Haushaltungsbildner selbst und der Ledigen zurückzu= führen ift. Ledige, die Einzelhaushaltungen bilden, sind im Wohn= kernalter größtenteils enthalten, nicht aber in den Saushaltungs= bildnern. Bon den in Köln und Barmen auf 100 Saushaltungsbildner entfallenden 101—102 % borhandener Haushaltungen sind aber minde= stens 1—2% Haushaltungen Lediger. Schon deshalb ist methodologisch der Versuch begründet, für die örtliche Bemessung des Wohnungs= bedarfs an Stelle der Haushaltungsbildner ein Wohnkernalter zu= grunde zu legen, das den überwiegenden Teil der Ledigen mit ein= begreift, die auch Einzelhaushaltungen bilden. Damit tritt die neue Frage auf, wie weit denn überhaupt die Flächen der Haushaltungs= bildner und des Wohnkernalters der Abb. 1 und 3 die Zahl der bor= handenen Saushaltungen zum Ausdruck bringen. Wir verlassen damit die deduktive Annahme der Methode der stehenden Chen, daß jede Che, jeder verwitwete Cheteil und jede geschiedene Frau eine Saushaltung

¹¹ Beiträge St. St. Halle. Heft 4, S. 16.

bilde, und treten in eine Gewichtung der tatfächlichen haushaltungs= bildenden 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 Berwitwungen dar, deren Stärke auf der Frauenseite besonders in höheren Altersstufen die der Männerseite erheblich übertrifft. Die Berwitweten schließen wiederum beiderseits der Mittelachse die kaum wahrnehmbaren Flächen der Geschiedenen ein; diese weisen gleichfalls auf der Frauen= seite, etwa zwischen den Altersstusen 35 und 45, eine stärkere Ver= dickung auf. Nach der Fortschreibungsmethode der Stadt Halle ent= sprechen die Saushaltungen der Zahl der Chepaare, der Verwitweten und der weiblichen Geschiedenen. Es wäre also die Fläche der männlichen und weiblichen Verheirateten zu 50 %, der weiße Spalt der Berwitweten sowie der weiblichen Geschiedenen zu 100 % und die Fläche der männlichen Geschiedenen zu 0 % in Ansatz zu bringen, wollte man durch erakte Flächenberechnung die Zahl der durch die haushaltungsbildner gebildeten haushaltungen darftellen. Diese exakte Berechnung erfaßt aber nicht die Zahl der wirklich vorhandenen Saushaltungen. Die Saushaltungsbildner mit geringer haushaltungsbildender Rraft sind aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen hauptsäch= lich unter den jüngeren Chepaaren und den höheren Altersstufen der berwitweten Männer und Frauen und der geschiedenen Frauen zu suchen. Die jüngeren Chepaare brauchen noch keine eigene Wohnung, solange sie kinderlos sind, haben auch besonders während des zur Beit 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 berfügen, ift es bon jeher gewesen, Einzelmieter, jest auch in zunehmendem Maße jugendliche Chepaare, aufzunehmen, die zur Bildung einer Einzel- oder Familienhaushaltung noch nicht in der Lage sind. Eine gewogene Flächenberechnung der Haushaltungs= bildner mußte dies dadurch zum Ausdruck bringen, daß das prozentuale Gewicht der Flächen der Verheirateten unter 30 Jahren, der berwitweten Männer und Frauen und der geschiedenen Frauen des Wohnkernalters sowie sämtlicher über 60 Jahre alten Haushaltungs= bildner entsprechend entlastet würde. Man könnte versuchsweise die Verheirateten unter 30 Jahren mit 45 %, die über 60 Jahren mit 35 %, die übrigen Verheirateten mit 50 %, die berwitweten und gesichiedenen 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 Altersstusen 30—60 aus, die um die induktiv gewonnenen Hauss

haltungsquotienten reduziert werden. Bon den Haushaltungsbildnern liegt zahlenmäßig etwa ein Drittel außerhalb der Altersstufen 30-60. Unterftellt man, daß die haushalt= bildende Kraft der über 60 Jahre alten Haushaltungsbildner überwiegen der verwitweten Frauen mehr geschwächt wird als die haushaltungsbildende Kraft der Haushaltungsbildner unter 30 Jahren, so kann man annehmen, daß bon diesem Drittel etwa gleichviel tatfächlich borhandene Saushaltungen über und unter den Altersstufen 30 bis 60 liegen, der gewogene Schwerpunkt der Haushaltungsbildner also mit dem Schwerpunkt der Haushaltungsbildner innerhalb des Wohnkernalters annähernd 311= sammenfällt. Die in Abb. 3 und 4 graphisch ermittelten Schwerpunkte des einjährigen Altersaufbaues des

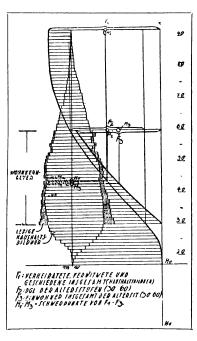


Abb. 3. Schwerpuntte der Altersstufen (30—60) und der Haushaltsbildner im Freistaat Preußen in 1925.

Landes Preußen und der preußischen Stadt= und Landgemeinden in 1925 bestätigen diese Annahme.

Der örtliche Bergleich der Lebensbäume der Abb. 1 zeigt bei den fünf preußischen Großstädten in 1925 annähernd die gleichen Flächensbeziehungen der gesamten Haushaltungsbildner zu denen des Wohnsternalters und zum Wohnkernalter selbst. Kleine Differenzen der Hausshaltungsbildner unter 30 Jahren durch frühere oder spätere Chesschließungen und der über 60 Jahren durch verschieden starke Bes

setzung der Altersstusen können als unerheblich vernachlässigt werden. Die Ermittlung der Schwerpunkte für die Wohnkernalter der Stadtsgemeinden 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 Stadtsgemeinden bei 423/4, der Landgemeinden bei 441/3 Jahren.)

Der zeitliche Bergleich der Beränderungen der Lebensbäume innershalb der Jahre 1895—1925 zeigt weiter, daß die Lagerung der Hausshaltungsbilder im Berhältnis zum Wohnkernalter don den starken Beränderungen der übrigen Altersstusen insbesondere in der Kriegsund Nachkriegszeit fast unberührt geblieben ist. Unverkennbar ist allersdings 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 berlagert.

Tabelle III. nd den fünf Grafistädten entfallen a

In Preußen und den fünf Großstädten entfallen an Haushaltungssbildnern auf die Altersstufen in b. H.:

	Preußen	Preußen Barmen		Halle	Hannover	Röln	
	1910 1925	1910 1925	1910 1925	1910 1925	1910 1925	1910 1925	
0—30 30—60 über 60	15,1 14,6 68,4 67,6 16,5 17,8	17,3 13,4 68,8 70,0 13,9 16,6	21,0 17,1 69,4 71,3 9,6 11,1	16,9 15,6 68,6 67,3 14,5 17,1	15,4 13,7 70,6 70,6 14,0 15,7	18,0 15,4 70,3 70,9 10,7 13,7	

Die Haushaltungsbildner haben sich durchweg nach oben verlagert; die Anteilsziffern des Wohnkernalters dagegen schwanken nur geringsügig 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 Besehung der Haushaltungsbildner über 60 Jahre alt gleichwohl nicht zu äußern, da bis auf weiteres deren wirtschaftliche Kraft zurückgegangen ist, was vermehrte Jusammenlegung mit anderen Haushaltungen zur Folge hat. Wesentlich ist, daß die Schwerpunkts

lage des Wohnkernalters zeitlich und örtlich annähernd gleich liegt. Damit ist nachgewiesen, daß die dynamischen Bewegungen der Haltungsbildung auf der einen und des Wohnkernalters 30—60 auf der anderen Seite innerhalb des letzen Menschenalters gleichartig verlaufen sind. Es ist daher zulässig, auch für Schätzungen des zu-

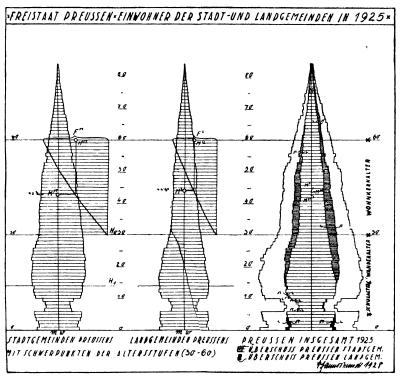
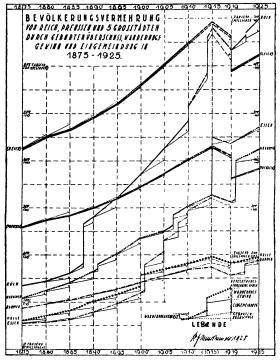


Abb. 4. Bergleich und Schwerpunktsberechnungen von Einwohnern ber Stadt- und Landgemeinden des Freistaates Preußen in 1925.

tünftigen Wohnungsbedarfs das gleiche Wohnkernalter zugrunde zu legen, solange nicht außerordentliche Anderungen der Bevölkerungs-bewegung die Schwerpunktlage der Haushaltungsbildner entscheidend verändern. Damit werden die Schätzungen des objektiven Wohnungs-bedarfs 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 Altersftufen

20—50, 10—40 und 0—30 der Bolkszählung 1925. Erst nach 1955 tritt die Geburtlichkeit für die Schätzung der Lebendgeburten nach 1925 als neue Unbekannte hinzu.

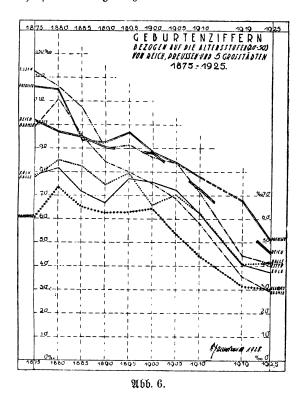
Während der Drucklegung dieser Zeilen erscheint in der Veröffentlichung über "Das Wohnungswesen der Stadt Franksurt a. M., herausgegeben im Auftrag des Wagistrats aus Anlaß der diesjährigen Tagung für Wohnungsbesen vom Hochbauamt und Wirtschaftsamt" im Juni 1930 ein Beitrag



Шьь. 5.

von Stadtrat Dr. Müller "Wie lange noch Wohnungsnot?" mit Schätzungen nach einem ähnlichen Bersahren. Auch hier werden die Altersstusen 0—30 als für den Wohnungsbedarf belanglos vernachlässigt und der Fehlbedarf 1925 sowie der Zuwachsbedarf 1925—1955 aus der Bewegung der Altersstusen 30—100 berechnet, nachdem ähnlich wie beim Wohnkernalter für die Jahre 1900, 1905 und 1910 ein fast gleiches Verhältnis dieser Altersstusen zur Zahl der Wohnungen festgestellt worden ist. Auf dieser richtigen Grundlage wird für Frankfurt a. M. ein Zuwachsbedarf berechnet, der die 1935 stark zunimmt, von 1935—1945 sast 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 Borhergehenden ist eine Berechnung des Fehlbedarss aus den Altersstusen 30—100 ebenso einwandfrei wie aus den Altersstusen 30—60. Dasselbe gilt für die Berechnung des Zuwachsbedarss mit der Einschränkung, daß die Einbeziehung der Altersstusen 60—100 die Rechnung mit mehr Zahlen beschwert, ohne bei den starken Beränderungen der Sterblichkeit und des subjektiven Wohnungsbedarss dieser Altersstusen eine größere Gewähr für Genauigkeit zu bieten.



Bei einer Bemessung des Wohnungsbedarfs aus dem Wohnkernalter bedürfen zunächst Geburtlichkeit, Sterblichkeit und Wanderungsbewegung einer örtlich bergleichenden 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 Altersftusen bezogen werden, aus deren Bewegung die Wohnkernalter bezechnet werden. Sie werden daher durch spezisische Meßzissern ersetzt, die dem Anteil der Geburten an den Altersstusen 20—50 insgesamt entsprechen. Abb. 6 beranschaulicht die verschiedene spezisische Geburtzlichkeit in 1875—1925 von Reich, Preußen und den füns Großstädten, die von 1875—1925 erheblich stärker gesunken ist als die allgemeine Geburtenzisser. Es sanken in 1925 gegenüber 100 % des Jahres 1875 auf:

Tabelle IV.

in	a) bie allgemeine Geburtens ziffer, bezogen auf bie Eins wohner insgefamt ^{0/} 0	b) bie spezisische Geburtens zisser, bezogen auf bas Geburtsternalter von (20—50) Jahren		
Preußen	50,2 39,3 41,3 68,4 54,0 56,0	43,8 32,6 33,4 53,6 52,6 53,1		

Die Sterblichkeit (Abb. 1 rechts) ist in den Bergleichsjahren 1910 und 1925 gegenüber 1905 insbesondere im Säuglings- und Kindesalter gesenkt worden. Auch die zunehmende Besehung der Haushaltungs- bildner 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 Berschiedenheiten der Absterbezissern auf. 1925 starben von 1000 Einwohnern der Altersstufen 0—5 und 50—60 in:

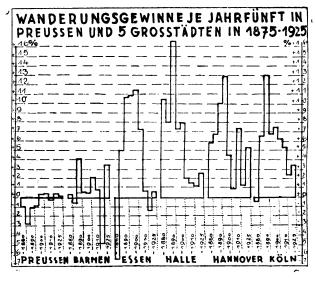
Barmen zeigt infolge gesunder Berglage die geringsten, Köln die größten Sterblichkeitsziffern, Halle die größte Säuglingssterblichkeit auch nach Abzug der ortsfremden Gestorbenen. Die örtlichen Unterschiede von Geburtlichkeit und Sterblichkeit infolge besonderer Einsslüsse von Klima, Hygiene, wirtschaftlicher und politischer Lage sind so erheblich, daß sie bei der örtlichen Bemessung des Wohnungsbedarfs aus dem Altersausbau für jede Großstadt oder größere Gesmeindegruppe getrennt ermittelt werden müssen.

Gegen den Versuch einer örtlichen Bemessung des Zuwachsbedarfs wird bisher in der Hauptsache der Einwand erhoben, daß sich die örts

Tabelle V.

Ge f ch lech t	Alter	Reich	Preußen	Вастен	Effen	Halle mit (u. ohne) Ortsfremben	Hannover	Röln
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	5,7	8,1
	50—55	10,3	10,1	8,5	18,9	14,2 (10,5)	11,2	10,6
	55 —6 0	15,1	14,8	13,3	14,0	18,2	15,5	15,2
	ı	i				(13,4)	ĺ	i

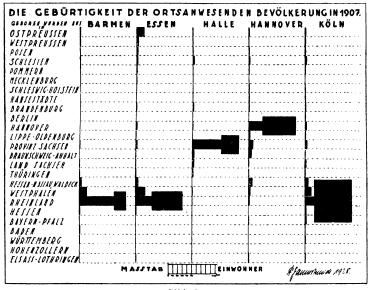
lichen Wanderungsbewegungen nicht voraussehen ließen. Abb. 5 zeigt jedoch, daß der Wanderungsgewinn der Großstädte felten den Ge= burtenüberschuß übertroffen hat. (Außergewöhnliche Verhältnisse wie zum Beispiel in Berlin bleiben hier außer Betracht.) So lebhaft auch in Abb. 7 die Dynamik der Wanderungsbewegung verläuft, so schwankt deren Durchschnitt innerhalb längerer Zeiträume doch nur in ziem= lich engen Grenzen. In Barmen heben sich bei einem jährlichen Durchschnitt von +0.14% Wanderungsgewinn und Wanderungsberlust fast gänzlich auf. Essen liegt mit durchschnittlich 0,85 % unter 1 %, Halle mit 1,29%, Hannober mit 1,19% und Köln mit 1,11% zwischen 1 und 1,5 % Wanderungsgewinn je Sahr. Die zukunftigen Wande= rungsbewegungen können bemnach unter Unnahme von Mindestfäten und Söchstsäten bemessen werden, deren Größe im einzelnen bon den örtlichen Bebölkerungsberhältnissen und Standortbedingungen abhängt. Aus Abb. 8 erhellt, daß die Zuwanderung zum allergrößten Teil aus der ländlichen Bebölkerung der gleichen Probing stammt. Mur Effen erhält ftarke Zuwanderungen aus den öftlichen Probingen, insbesondere aus Oftbreußen. Die Wanderungsgewinne sind dabei im Bergleich 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 sieht 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. Wanderungszewinn und Wanderungsverlust verteilen sich dagegen als Vilanz der Wanderungsbewegungen ziemlich gleichmäßig auf alle Altersstufen und können bei der Bemessung des örtlichen Zuwachsbedars in gleicher prozentualer Höhe auf diese verteilt werden.



Ивь. 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 Landsgemeinden setzt im Kindesalter 0—5 breiter an. Das Schulalter 5—15 ist etwa gleich stark besetzt. Im Wanderalter 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 entsfallen. Erst die längere Lebenserhaltung in den Landgemeinden und vielleicht auch Rückwanderung aus den Städten gleicht die Besetzung

der Altersstusen 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 Gegensatzu Essen durch Zuwanderung fast ausgeglichen worden. Halle erhält starke Zuwanderung im Schulalter und in den Altersstusen 15—25, die von höheren Schulen, Handel und Gewerbe ausgenommen wird. Auch Hans



Wb. 8.

nover zeigt als Militär= und Studentenstadt 1895 noch einen starken Wanderungsgewinn der 20—25 jährigen Männer, der später infolge wachsender weiblicher Zuwanderung der Altersstusen 15—25 sinkt und 1925 fast abgeglichen wird. Köln zeigt etwa die gleiche Struktur wie Hannover bei noch stärkerer Besetzung der weiblichen Altersstusen. Allgemein überwiegen Frauen in den Industrien der Nahrungs= und Genusmittel, in der Textil= und Bekleidungsindustrie und in Handel, Gast= und Schankgewerbe.

Abb. 5 und 9 links zeigen in Ergänzung ber Wanderungsbilanz der Abb. 4 die Bebölkerungsbermehrung bon Reich und Preußen in

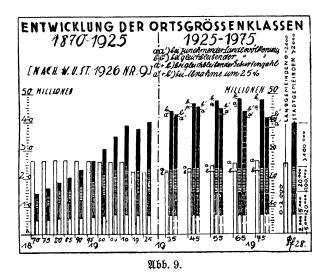
ihrem Busammenhang mit dem Bachstum der Großstädte. An die Stelle überseeischen Banderungsberluftes treten nach 1890 Bande= rungsgewinne, als die aufblühenden großstädtischen Gewerbe die überzählige Landbevölkerung aufnehmen können. Erst die wirtschaftliche Depression nach 1905 hat wieder eine geringe Auswanderung zur Folge. In der Kriegs= und Nachkriegszeit bleiben die Handelsstädte Halle, Hannober und Köln bon plötlichen Konjunkturschwankungen berschont, während die Textilstadt Barmen bor dem Kriege, die Gisenkohlestadt Essen nach dem Kriege starke konjunkturelle Wanderungsberlufte erleiden. Den engen Zusammenhang zwischen dem Wachstum der Gc= samtbevölkerung auf der einen und dem Wanderungsgewinn und Ge= burtenrückgang der Großstädte auf der anderen Seite zeigt eine Gegenüberstellung der Abb. 5 und 6. Bei Bernachlässigung aller Ginzelheiten der linearen Bewegungen entsteht hier der Gesamteindruck, daß der Geburtenrückgang der letten 50 Jahre bei der gleichzeitig ein= tretenden Berlängerung der Lebenserhaltung den einzig möglichen Ausgleich darstellte, um das stürmische Bachstum der Städte nicht allzu schnell und überstürzt werden zu lassen.

Nach Darstellung der Einwirkungen von Geburtlichkeit, Sterblichsteit und Wanderung auf die Bebölkerungsbewegung können die Gründe übereinstimmender und abweichender Bewegungen der Meßziffern der Haushaltungsbildner und der Haushaltungss 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 Hausshaltungsbildner liegen am höchsten und schwanken nur wenig. Zwei kleine Spigen liegen in 1900 und 1910, während die Spigen der Hausshaltungss und Wohnungsquotienten in 1905 liegen. Die allgemeine Höhenlage der Kurven ist in zwei Eigenarten der Textilstädte besgründet. Der überschuß an ledigen Frauen ist hier auf die zahlreichen Textilarbeiterinnen zurückzusühren, die in besonderen Then von Einzimmerwohnungen Einzelhaushaltungen führen dem Kriege allgemein die Haushaltungsbildung der Textilstädte nach dem Kriege allgemein durch erhebliche Wanderungsverluste und den damit verbundenen ges

¹² Statistische Korrespondenz Nr. 32. 1927.

ringeren Wohnungsmangel begünftigt¹³. Die beiden Höhepunkte der Meßziffern in 1900 und 1910 sind in einem besonders günftigen Woh-nungsangebot infolge schwacher 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 Kurbe des Haushaltungsquotienten folgt der Bewegung der Meßziffern der Haushaltungsbildner mit Ausnahme der Spize bei 1905. Hier liegt



eine ungewöhnliche starke Besetzung der um 1845 geborenen und innershalb der Bolkszählungsperiode 1861—1864 zugewanderten Jahrgänge vor, die den Schwerpunkt der Haushaltungsbildner vorübergehend in höhere Altersstusen heben¹⁴. Der starke Abfall des Haushaltungsquostienten von 1905—1910 ist zum Teil in der geringeren Zuwanderung nach 1867, zum Teil in wirtschaftlicher Depression begründet.

Meßziffern und Haushaltungsquotienten von Essen liegen niedrig, da der überschuß lediger Männer nicht haushaltungsbildend wirkt. Wohnungsmangel infolge starker Zuwanderung drückt in 1905 die Kurven der Haushaltungsquotienten, die die Ledigen des Wohnkern-

¹³ W. u. St. Nr. 7, 1927, S. 31.

¹⁴ Beiträge St. St. Barmen. Heft 4, S. 3.

alters mit enthalten, stärker als die Meßziffern der Haushaltungssbildner. Die Berminderung der Haushaltungsbildung in 1910—1925 ist nicht so stark wie in anderen Städten, da starke Abwanderung in 1915—1919 den Bohnungsmarkt entlastet und die Haushaltungssbildung begünstigt.

Die Meßziffern der Haushaltungsbildner von Halle liegen tief, da starke Zuwanderung den Wohnungsmarkt dauernd belastet und die Haushaltungsbildung durch Wohnungsmangel gehemmt wird. Die Haushaltungsquotienten des Wohnkernalters liegen gleichwohl infolge starker Cheschließungen der zuwandernden gewerblichen Arbeiter und geringen Anteils der Ledigen am Wohnkernalter hoch. Der Abfall in 1905—1910 als Folge wirtschaftlicher Depression wird durch Entlastung des Wohnungsmarktes infolge bermehrter Erstellung von Kleinwohnungen gemildert. 1925 hemmt der Wohnungsmangel von neuem die Haushaltungsbildung.

In Hannover zeigen beide Kurben im Gegensatzu anderen Städten ein Tief in 1905, das in Berbindung mit dem starken Rückgang des Wanderungsgewinnes in Abb. 5 und 7 im Gegensatzu den anderen, Städten auf örtliche Depression schließen läßt.¹⁵.

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 Emporschnellen der Meßziffer in 1905 ist wohl durch gute Wirtschaftslage zu erklären. Seit 1905 gleicht der Verlauf der Aurven dem anderer Städte.

Der Bergleich beider Schätzungsmethoden führt zu dem Ergebnis, daß die Spitze in Barmen um 1905 der einzige Fall ist, wo die Be-wegung beider Aurben infolge Ausschaltung der über 60 Jahre alten Haushaltungsbildner aus dem Wohnkernalter auseinanderfällt und damit eine Fehlerquelle des Wohnkernalters in Erscheinung tritt. Die berschiedenen 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.

¹⁵ St. J. d. St. Hannover, Heft 1. Ausg. 1914. S. 15.

Hiervon abgesehen zeigen beide Methoden die dhnamische Bewegung der Haushaltungsbildung gleich zuberlässig und genau an. Bei starken Schwerpunktsverlagerungen der Haushaltungsbildner könnten auch die Altersstusen 25—60 oder 30—65 als Wohnkernalter gewählt werden. Bei dem gegensätlichen Altersausbau 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 letzen Menschenalter entspricht und auch für die Folgezeit zutreffend bleiben wird, solange nicht eine ganz außerordentliche Berlängerung der Lebenserhaltung die Wahl eines neuen Wohnkernalters an Stelle der Jahre 30—60 notwendig machen sollte.

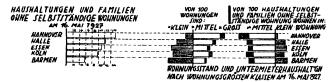


Abb. 10. Anteil ber Klein=, Mittel= und Großwohnungen von fünf Großstädten und beren Belegung durch Haushaltungen und Familien ohne felbständige Wohnungen in 1925.

Da Schätzungen aus dem Wohnkernalter nicht nur für einzelne Grofftädte, sondern für die verschiedensten Gebietsteile durchgeführt werden muffen, ift bor Eintritt in die Schätzungen felbst eine ört= liche Berbreiterung der Untersuchung der Grenzen des Haushaltungs= quotienten und damit der örtlichen Intensität bon Saushaltung 3= bildung 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 Saushal= tungen einschließlich der Einzelhaushaltungen (Bruttoquotient) und abzüglich der Einzelhaushaltungen (Nettoquotient) berechnet. Die Nettoquotienten umfassen außer dem Wohnkernalter der Familien= haushaltungen auch das Wohnkernalter der Gafthäuser und Unstalten, das statistisch nicht ausgesondert werden kann. Die Grenzen der Saushaltungsquotienten 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 schwankten stärker als die Netto= auotienten, da die Bildung der Einzelhaushaltungen stärker von ört= lichen Bedingungen abhängt.

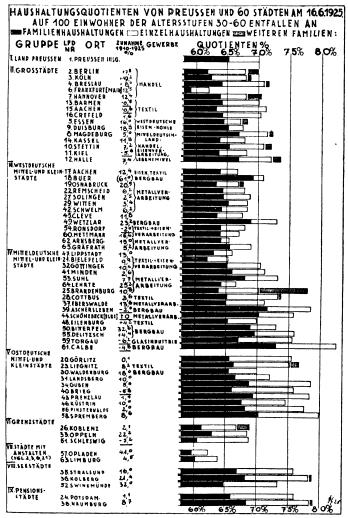
Tab. VI stellt zunächst den Zusammenhang zwischen Wohnungsgrößen, Zahl der Einzelhaushaltungen und weiteren Familien und der aufgenommenen Einzelpersonen her (vgl. auch Abb. 10):

	Auf 100 entfielen	Einwohner nach den zählungen	Bon 100 Wohnungen waren nach ber Reichs- wohnungszählung 1927 16				
Stäbte	Familien= + über hauß= — unter haltungen		weitere	Zahl ber auf= genommenen Einzelperfonen	wot	Mittel= nungen	mit
	(Netto= Quotient)	(Netto- Durcy- Gamitien (Zimmerherre		(Zimmerherren, Schlafgänger)	1-3 4-0 uver		
Berlin Röln Röln	61,8 62,4 63,2 64,5 59,0 63,8 65,9 65,1 65,7 64,2 63,8 63,2 64,2 66,8	$\begin{array}{c} -1.7 \\ -1.1 \\ -0.3 \\ +1.0 \\ -4.5 \\ +0.3 \\ +2.4 \\ +1.6 \\ +1.8 \\ +0.2 \\ +0.7 \\ +0.3 \\ -0.3 \\ +0.7 \\ +3.3 \end{array}$	2,8 +1,1 1,2 1,0 3,5 1,7 1,7	5,47 3,21 3,96 1,90 4,85 4,25 2,65 2,85 3,40 3,29 1,67 3,03 2,06 1,25 4,38	69,4 50,5 67,0 56,1 31,7 17,4 48,5 50,1 62,3 50,4 63,1 32,0 41,6 43,7	25,5 41,1 28,2 37,5 45,5 42,5 33,3 44,5 31,4 58,9 48,7 48,5	5,1 8,4 4,8 6,1 13,1 12,1 6,0 7,4 4,5 5,1 5,5 9,1 9,2 9,7 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 berschiedenen Städtesgruppen zeigen dagegen besonders charakteristische Unterschiede der geswerblichen Struktur.

Die Einzelhaushaltungen der Textilstädte sind hier infolge des Frauenüberschusserschuffes stark entwickelt, bei dem Männerüberschuß der Eisenkohlenstädte gering. Die Bergbauskädte weisen stärkste Bildung von Familienhaushaltungen und geringste Zahl von Einzelhaushaltungen auf. Buer (Nr. 18), Wehlar (Nr. 49), Aschersleben (Nr. 39),

¹⁶ W. u. St. Nr. 3, 1928.



A66. 11.

Suhl (Nr. 53), Calbe (Nr. 61) liegen um 5—6% über dem Mittel. Die Erscheinung ist in starker Zuwanderung der Haußhaltungsbildner, starker Zahl der Cheschließungen, vielleicht auch bevorzugter Erstellung von Bergmannswohnungen begründet. Wanderungsverluste entlasten den Wohnungsmarkt und fördern im allgemeinen die Bildung von Haußhaltungen, insbesondere von Einzelhaußhaltungen. Die stärksten

Haushaltungsquotienten zeigen Calbe (Nr. 61), und Aschersleben (Nr. 39) bei Wanderungsberluften von — 4,8 und — 2,0 %, wo Berg= baubevölkerung und rückgängige Konjunktur zusammentreffen. Die Ledigen wandern aus, die Saushaltungsbildner bleiben zurück und dehnen sich in dem reichlicher berfügbaren 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 bermindern zunächst die Haushaltungsbildung, indem sie Wohnungsmangel erzeugen, und bermehren sie später, wenn die zugewanderten Arbeiter heiraten und nach Bereitstellung von Wohnungen Haushaltungen bilden. Db Wohnungs= mangel die Saushaltungsbildung mehr fenkt, als berftärkte Cheschliehungen 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 Oppeln (Nr. 33) und bedrängte Wirtschaftlage in Schleswig (Nr. 51) machen sich als politische Ginwirkungen auf die Haushaltungs= bildung geltend. Besonders geartet sind die Haushaltungsquotienten bon Orten mit einer größeren Bebolkerung in Gaftstätten und Un= stalten, die den Haushaltungsquotienten senkt wie in Limburg (Nr. 63) und Opladen (Nr. 57), sowie von Bade= und Benfionsstädten, wo gahl= reiche Saushaltungen zur Aufnahme bon Badegaften und bon Saus= haltungsbildnern über 60 Jahre alt den Haushaltungsquotienten bergrößern.

Der geographischen Lage nach steigen die Haushaltungsquotienten von West nach Oft. Bereits in Mitteldeutschland (Halle Nr. 12 und Bitsterseld Nr. 21) ist die stärkere Haushaltungsbildung bei gleichzeitiger Abnahme der Wohnungsgrößen zu erkennen. Gründe hierfür sind das nach Osten zu sinkende Lohngefäll auf der einen Seite, steigende Bauskoften infolge der Notwendigkeit stärkeren Wärmeschutzes auf der anderen Seite. Gleichzeitig wächst die Haushaltungsbildung mit absnehmender Ortsgröße. Die Durchschnitte der Nettos und Bruttosquotienten betragen nach Tab. VII (siehe S. 413):

Ob in Kleinstädten und Landgemeinden unter 10000 Einwohnern die Haushaltungsbildung unter den Landesdurchschnitt sinkt, kann allegemein in Ermangelung statistischer Unterlagen nicht ausgesagt werden, ist aber nur zum Teil wahrscheinlich. Die bergleichende Unter-

Ortsgröße	Netto= Quotient	Brutto= Quotient	Differenzanteil ber Einzelhaushaltungen, Anstalten und Gast- stätten
In 15 Großstädten über 100 000			
Einwohner	63,8	68,9	5,1
In 12 Mittelstädten von 50 000 bis 100 000 Einwohner In 17 Mittelstädten von 50 000	64,0	70,2	6,2 .
bis 20 000 Einwohner	66,7	73,3	6,6
In 20 Aleinstädten von 10 000 bis 20 000 Einwohner Im Land Preußen	66,0 65,5	71,5 70,0	5,5 4,5

Tabelle VII.

suchung der Haushaltungsquotienten führt mithin zu dem Ergebznis, daß sich letztere zu einer schnellen Sondierung der Struktur der örtlichen Wohnbevölkerung und der Intensität ihrer Haushaltungssbildung eignen und ihre örtliche Bewegung die örtliche Bemessung des Wohnungsbedarfs neben Geburtlichkeit, Sterblichkeit und Wandezrungsgewinn maßgeblich beeinflußt.

4. Die Vemessung 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 Bersgleichsmaßstäbe zu benutzen. Die folgenden Schätzungen des Fehlbesdarfs in 1925 bedienen sich dreier verschiedener Versahren im Anschluß an die erwähnte Denkschrift des Reichsarbeitsministers.

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 Haushaltungssquotienten von 69,0% in 1910 2756 000 Haushaltungen entspricht. Wohnungen wurden erstellt: 1. 12. 1910 bis Ende 1913 = 575000, 1914

¹⁷ S. 39ff. a. a. D.

Cabelle VIII. Berechnung bes objektiven

en
37 10
77
< 71,7
3 700
0 734
2 966
52 335 50 399
1 936
- 237
2 173 0,2) = 2 335 784
957
000 1)
52 335 39 784
3 551 3 700
- 149
10 734
9 276
1 458
1

¹⁾ Schähung bes Wohnungsamts. 2) Subjettiver Bebarf, vgl. Beitrage 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	16 325	69 407	103 789	
(Q 1910) $ imes$ 67,9	(Mittelwert) \times 72,1	(Mittelwert) × 67,8	(Mittelwert) $ imes 68,0$	
58 300 100 927 — 60 905	$\begin{array}{c c} & 11770 \\ & 50820 \\ & 43223 \end{array}$	47 200 107 6 87 — 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	4 498	12 323	13 041	
$\begin{array}{c} 1509 \\ -190 \\ (1927) \end{array} + 1319$	$\begin{bmatrix} 559 \\ -131 \\ + 428 \end{bmatrix}$	$\begin{array}{c ccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	$-{2870 \atop -}$ 54 + 2816	
$ \begin{array}{c} 1616 \\ + (67,9 - 67,1) = \\ 0,8^{0} > 117224 \\ + 938 \end{array} $	$ \begin{array}{c c} 4 926 \\ + (72.0 - 72.1) = \\ - 0.1 \% \times 55318 \\ - 55 \end{array} $	$ \begin{array}{c} 13487 \\ + (68,0 - 67,8) = \\ 0,2\% \times 120010 \\ + 240 \end{array} $	$ \begin{array}{c c} 15 857 \\ + (68,0 - 67,9) = \\ 0,1\% > 191715 \\ + 191 \end{array} $	
12 554	4871	13 727	16 048	
rb. 8 000	4 567 2)	17 900 ³) (beriðjtigt) 19 731	11 000 (St. Umt) 13 500	
117 224 — 61 068	55 318 — 43 266	120 010 — 71 426	191 715 — 119 268	
$\begin{array}{r} 56156 \\ -58300 \end{array}$	12 052 — 11 770	48 584 — 47 200	72 447 — 70 600	
- 2144	+ 282	+ 1384	+ 1847	
106 927 — 60 905 46 022	50 820 43 223 7 597	107 687 81 452 36 607	178 679 — 117 019 56 357	
18 554 + 1 319 + 26 800 46 673	5 675 + 428 — 6 103	9 539 + 1 164 + 22 900 33 603	24 802 + 5 244 + 25 500 + 1 855 57 401	
— 651	+ 1494	+ 3004	— 1 044	

Halle Rr. 34, S. 40. 3) Bgl. Mitteilungen O. R. Nr. 8 II/1926, S. 15.

bis Ende 1918 = 190000, 1919 bis Mitte 1925 = 750000, dazu Zusgang 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 Neichsamt 15600000 bis 15660000 schätztungen stimmen überein.

Schätzung II bermittels der Differenz zwischen Haushal= tungen 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 Hausschaltungszugang 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 ift der Haußhaltungsüberschuß um den Rückgang der Haußhaltungsbildung, dargestellt durch die Differenz der Haußhaltungsquotienten 1910 und 1925 (69,0-68,2)=0.8% von 20600000 Einwohnern des Wohnkernalters =164800 Haußhaltungen zu erhöhen. Der Rückgang kann wohl in erster Linie dem Wohnungsmangel zur Last gelegt werden. 1925 war demnach vorhanden ein überschuß von 807 000 Haußhaltungen $+164800=971\,800$. Schätzungen I und II stimmen demnach überein.

Schätzung III nach berschiedenen Methoden bes Statistischen Reichsamts.

Das Statistische Reichsamt schätzt den Haushaltungsüberschuß auf 1000000, die Differenz zwischen den Schätzungen I und III ist geringsfügig.

Die geschätzten 15660000 Haushaltungen umfassen nach Angabe des Statistischen Reichsamts auch die weiteren Familien, die in den gezählten 15308000 Haushaltungen nicht enthalten sind. Bon der Differenz 352000 Haushaltungen entfallen nach Angabe der gleichen Stelle 200 000 auf verborgene Haushaltungen, auf nachträglich ersaßte Haltungen 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 Bahl der weiteren Familien infolge Wohnungsmangels kann ans

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 Barmen und Essen werden für 1925 die Haushaltungsquodienten von 1910 zugrunde gelegt. Die 1925 sestgestellte Dissernz des Haushaltungsüberschusses muß daher um die dem größeren Haushaltungsquotienten von 1910 entsprechende Zahl der Haushaltungen erhöht werden. Die Schäungen I und II liegen nach diesem Ausgleich nahe beieinander. In Barmen liegt auch die Schäung III des städtischen Wohnungsamtsgleich hoch, während Essen wesentlich geringer schäuts.

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

banach um
$$\frac{0.7}{72,1}$$
 von $\frac{43266+55318}{2}$ oder $49292=478$ auf 4615 Hauß-

haltungen zu erhöhen. Die Schätzung III der Stadt Halle liegt dazwischen mit 4567 Wohnungen. Sie stellt den durch Umfrage ermittelten subjektiven Wohnungsbedarf dar¹⁹.

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 sehlende Wohnungen, eine Zahl, die sich durch Einsatz der berichtigten Zählungsergebnisse auf 19731 erhöht. Die Rechnung des Statistischen Amtes sei hier wörtlich wiederholt20:

Die Bautätigkeit hat bisher für folgende Haushaltungen, einschließlich der "berborgenen", keine Wohnungen hergestellt: (Siehe Tabelle S. 418.)

Berechtigt dürfte als Höchstbetrag nur der Ersat der 13487 fehlenden Wohnungen zu b) und d) sein.

Es erhellt aus Tab. VI und Abb. 10, daß die Unterteilung der übersgroßen Wohnungen in Hannover für die Dauer des Wohnungsmangels als eine notwendige Maßnahme angesehen werden muß und ihr Ersat

27

¹⁸ Technisches Gemeindeblatt Nr. 16. 1926.

¹⁹ Beiträge St. St. Halle Nr. 34. S. 40.

²⁰ Mitteilungen St. Hannover 6. R. N. F. Nr. 8 II. 1926. Schriften 177, 11.

	Oder nach endgültigem Ergebnis, berichtigt vom Berfaffer
a) Für die Haushaltungen, die in "mietrechtlich und wohnungswirtschaftlich gesonderten Teilwoh-	4.000
nungen" untergebracht find = 4 200 b) Für die zweiten und dritten Haushaltungen in	4 200
Wohnungen mit Doppelhaushaltungen = 10 279	$12\ 323$
c) Für bie "verborgenen" Haushaltungen = 2000 d) Ferner sind die bei Kriegsbeginn vorhandenen 1397 leeren Wohnungen (febr geringe Zahl für	2044
1397 leeren Wohnungen (sehr geringe Zahl für einen normalen Wohnungsmarkt) nicht erfet . = 1397	1 164
Zusammen rund 17 900	19 731

durch Wohnungsneubau vor Beendigung der Wohnungsnot nicht dringlich ist. Auch werden die Doppelhaushaltungen vorwiegend in größeren Wohsnungen 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 Wohsnungen gemessen ein recht geringer Sat, der dem Wohnungsbedarf nicht ohne weiteres zugerechnet werden kann. Es bleiben daher lediglich zu erssetzen die in Schähung II berechneten 13727 Wohnungen.

Die Differenz der Schätzung I und II in Höhe von 3134 Wohnungen kann vielleicht in der Anderung der Begriffsbestimmungen von Hausshaltung und Familie gesucht werden, der zusolge zahlreiche verborgene Familien der großräumigen Wohnungen der Zählung 1910 in 1925 als Haushaltungen gezählt wurden, wofür der niedrige Sat von 1,7% verborgener Familien in 1925 sprechen könnte. Nur eingehende örtliche Ershebungen über vorhandene Wohnungsgrößen und technisch einwandfreie oder bedenkliche Urt des Zusammenrückens in Großwohnungen können hier den objektiven Wohnungsbedarf seststellen. 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 Ershöhung des Haushaltungsquotienten um 0,1 % auf 16048 geschätzt. Die Ershöhung des Wohnungsquotienten von 67,0 % in 1910 auf 67,9 in 1925 steigert den Wohnungsbedarf um 0,9:68,0 = 1,32 % von

$$\begin{array}{r} (191725 \\ +119268) \\ =310993: 2 = 155486,5 \end{array}$$

ober um 2056 Wohnungen, die in Schätzung I nicht enthalten sind. Die Schätzungen stimmen daher annähernd überein. Durch statistische Fortsichreibung 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 gegenzüber obigen Schätzungen sest. Daß diese Differenzen allgemein auftreten, zeigt das Beispiel der Stadt Frankfurt a. M.21, 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.

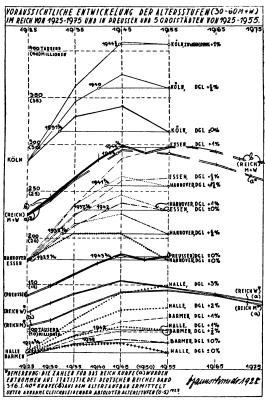


Abb. 12.

Bemessungen des Zuwachsbedarfs aus dem Wohnungskernalter seben 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

27*

²¹ 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 Altersstusen und 5 jährige Zeitabschnitte der Bevölkerungsbewegung zugrunde gelegt. Für schnellere überschlägige Bemessungen, die in beiden Fällen nur mit Rechenschieber durchgesührt werden, genügt der Gebrauch von zehnsjährigen Altersstusen und Zeitabschnitten der Bevölkerungsbewegung und von auf Altersjahrzehnte bezogenen Absterbezisssen. Aus diesen Berechnungen ergeben sich die Wohnkernalter, aus ihnen durch Reduzierung vermittels des Haushaltungsquotienten die zu erwartenden Haushaltungen und der jeweilige Zuwachsbedarf (Haushaltungszuswachs) als deren Differenzbetrag.

Tabelle IX. Schätung des jährlichen Saushaltungszuwachses in Reich und Preußen in 1925—1955.

Gebiet	1925	1930	1935	1940	1945	1950
	bis	bis	bis	bis	bis	bis
	1930	1935	1940	1945	1950	1955
Deutsches Reich A. Institut für Konjuntsturforschung (stehende Chen)	225 000	250 000	190 000	85 0 00	über () 85 000	unter (85 000)
fernalter 30—60 a) Haushaltungs= quotient b) Haushaltungs= nuwachs	68,2	68,0	68,0	68,0	68,0	68,2
	234 800	284 400	266 4 00	214 800	- 114 000	88 400
C. Ernst Kahn ²¹ 2	(270 000)	267 000	235 000	60 000	150 000	67 000
Preußen a) Haushaltungs=						
quotient b) Haushaltungs=	69,5	69,5	69,5	69,5	69,5	69,5
%uwachs	149 500	178 000	167 000	132 800	- 74 120	53 270

Auffallend ist zunächst das Berhältnis der Wohnkernalter und des Zuwachsbedarfs von Reich und Preußen. Es entsielen 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%2 stellen

²¹a In der Frankfurter Zeitung bom 4. Juni 1930.
22 Denkichr. Reichsarbeitsmin. 1927. Anlage 6.

und das Verhältnis beider Wohnkernalter zueinander 13734000: 22577000 = 60,8% beträgt. Stärkere gewerbliche Entwicklung, versunden mit Zuwanderung aus den übrigen Teilen des Reiches und die stärkere Haushaltungsbildung der öftlichen Provinz bei zunehmens dem Anteil der Kleinwohnungen, können dieser Erscheinung zugrunde liegen.

Der Haushaltungszuwachs im Reich wurde in Schätzung B bermittels der Altersstufen Mitte 192523 geschätt und der Schätzung des Instituts für Konjunkturforschung24 gegenübergestellt. Der finkende Haushaltungszuwachs nach 1935 der Schätzung A wird bisher all= gemein mit dem Eintritt der Geburtenlücke der Kriegsjahre in das heiratsfähige Alter begründet23, deren voller Einfluß auf die Haus= haltungsbildner sich nach Abb. 1 und 3 jedoch erst mit 25—30 Lebens= jahren des Jahrganges 1915, also von 1940—1945, bemerkbar machen kann. Die in Abb. 12 auffallenden Spiten in 1945 der Schätzung B berflachen sich bei einer genaueren Schähung mit einjährigen Alters= stufen 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 Jahrfünft 1925—1930 so tief unter Schätzung B, daß hier Fehler= quellen methodischen Ursprungs bermutet werden dürfen, auf die später eingegangen werden wird. hier nur turz eine Stichprobe ber haus= haltungsquotienten, die 1910 69.0 % und 1925, auf die geschätzten 15398000 Haushaltungen bezogen, 68,2 % betragen, während sie nach Schähung A in 1945 auf 19058000 Haushaltungen : 29397000 Einwohner = 65% (!!) sinken würden, was unwahrscheinlich ist 24a.

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 leider 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

²³ W. u. St. Nr. 4, 1928.

²⁴ Wochenbericht Inst. f. Konj. Nr. 31. 1928.

^{24a} 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 246. 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 Haushalstungsbildner stärker ins Gewicht fallen sollte. Spätere Zühlungen werden seststellen können, wieweit das tatsächlich der Fall ist. Festsgehalten 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 Spizenbedarf 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 Spizenbedarf ist bei den Fehlerquellen beider Schäzungsmethoden nicht erakt seststsellbar.

Bei der örtlichen Bemessung des Zuwachsbedars werden verschiedene Annahmen der zu erwartenden Wanderungsbewegungen zugrunde geslegt, die bei der Bemessung des objektiven Wohnungsbedars den früheren Wanderungsbewegungen entsprechen und bei der Bemessung des volkswirtschaftlichen Wohnungsbedars außerdem die Standortssbedingungen berücksichtigen. Der objektive Zuwachsbedars der fünf preußischen Großstädte bemißt sich danach wie folgt.

(Siehe Tabelle X auf S. 423.)

Die Schätzungen sind für zehnjährige Altersstusen durchgeführt, bernachlässigen also den bei Reich und Preußen sestgestellten Tiespunkt in 1950. Die in Abb. 12 ermittelten Punkte des beginnenden Spigenbedarfs sind infolgedessen 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-

²⁴b 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. sestgestellt 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 insolge der stärkeren Besetzung der über 60 Jahre alten Altersstusen 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 Hauszlinsssteuer im einzelnen genauer sestzusten sein wird.

Tabelle X. Berechnung des jährlichen objektiven 3uwachsbedarfs (Saushaltungszuwachses) von fünf preußischen Städten in 1925—1955 aus dem Wohnkernalter 30—60.

a =	Haushaltungsquotient,	b ==	Haushaltungszuwachs.
-----	-----------------------	------	----------------------

	Mittlerer Wanderung3= gewinn + und =verluft		Hanshaltungszuwachs						
Ort			1925—1935		1935-1945		1945—1955		
	1875—1925	1925—1955	a	b	a	b	a	b	
1. Barmen	+ 0,14	0,5 0 + 0,5	70,4 70,2 70,0	591 891 1191	70,2 70,0 69,8	— 3 338 680	69,2 69,6 70,2	- 486 - 204 80	
2. Essen	+ 0,85	0 + 0,5 + 1,0	67,1 66,9 66,7	2568 3270 3964	67,1 66,9 66,7	1646 2514 3383	67,5 67,3 67,1	492 228 950	
3. Halle	+ 1,29	$\begin{array}{c} 0 \\ +\ 1,0 \\ +\ 2,0 \end{array}$	72,0 71,8 71,6	688 1306 1920	72,0 71,8 71,6	150 787 1434	72,2 72,0 71,8	$-683 \\ -255 \\ 174$	
4. Hannover .	+ 1,19	$\begin{array}{c} 0 \\ +\ 1,0 \\ +\ 2,0 \end{array}$	68,0 67,8 67,6	1910 3290 4670	68,0 67,8 67,6	$\begin{array}{c} 20 \\ 1420 \\ 2820 \end{array}$	67,7 67,7 67,7	— 1905 — 1088 — 271	
5. Röln	+ 1,11	$ \begin{array}{c} 0 \\ + 0.5 \\ + 1.0 \end{array} $	67,8 67,6 67,4	3245 4360 5450	67,8 67,6 67,4	780 1970 3156	67,8 67,6 67,4	1848 969 92	

Tabelle XI. Nach Tabelle X wird erwartet in den Jahren 1925—1935:

	Ваттеп	Effen	Halle	Hannover	Röln	Preuhen
bei einem Minimum bes Wanberungsgewinnesv.%	± 0	1/2	+ 1	± 0	± 0	± 0 149 500 + 178 000
ein jährlich. Wohnungszuwachs- bedarf an Wohnungen	+891	zirka 1870	1306	1910	3245	$\overbrace{163750}^{2}$
Der Reinzugang an Wohnungen						
betrug in dem Jahr 1925	313	1312	541	1020	2463	109501
, , , , 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 Hannober und Köln annähernd gleichen, liegt Hannober bei jährlicher Zuwanderung von 1% nicht höher als Essen ohne Zuwanderung. Da die Genauigkeit der Schähungen näher 1925 zunimmt, bietet eine Gegenüberstellung des Zuwachsbedarfs in 1925—1930 und des gleichzeitigen Reinzuganges an Wohnungen einen Anhalt für die Höhe der Bedarfsedetung der lehten Baujahre.

Das Minimum des wahrscheinlich eingetretenen objektiven Zuwachsebedarfs 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 Bemeisung 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 Frrationalität der sozialen Massenerscheinungen mit mathematischer Exaktheit überhaupt nicht erfaßt werden kann und ihre Vergewaltigung 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 Genauigkeit der Bedarfsbemessung durch Ausschaltung der Haushaltungsbildner unter 30 und über 60 Jahren ernstlich zu gefährden. Die statische Gleicheartigkeit und dynamische Stetigkeit der Beziehungen zwischen Wohenungsbedarf und Wohnkernalter sind hierbei durch eine Keihe induktiver Belege nachgewiesen worden und verbürgen für weitgehende Ans

näherung der Bedarfsbemessung aus dem Wohnkernalter an die Wirklichkeit. Ungleichartige Bewegungen der Altersstusen 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 Austreten einer anderen Fehlerquelle ausgeschlossen, da die Haushaltungsquotienten den Anteil der Hausbaltungen an der Haushaltungsbildung induktiv einwandfrei zum Ausbaltungen an der Haushaltungsbildung induktiv einwandfrei zum Ausbruck bringen. Bei dynamischen Bewegungen der gleichen Faktoren kann jeder einzelne Faktor durch die Ergebnisse der Volkszählungen und Fortschreibungen lausend berichtigt und darüber hinaus durch Vermutung der zukünstigen konjunkturellen Bewegungen geschätzt werden.

Die rationale Vereinfachung der Wirklichkeit bei der Bemessung des Wohnungsbedarfs bermittels der Methode der stehenden Ehen beruht auf der Annahme, daß die Bahl der Saushaltungen zur Bahl der stehenden Chen und diese wiederum zur Bahl der männlichen Saushaltungsbildner in einem bestimmten Verhältnis stehen. Diese Deduttion kann bei ftatischem Beharren der bon den ftehenden Chen ge= bildeten Haushaltungen und des Verhältnisses letterer zu den Haushaltungen sonstiger lediger Personen und Anstalten auch nicht zu Fehlschätzungen führen. Bei dynamischer Anderung dieses Berhältnisses ergeben sich jedoch aus der Möglichkeit des Wechsels der haushaltungs= bildenden Kraft der Ledigen beiderlei Geschlechts und des Anteils der stehenden Chen an den einzelnen Altersstufen Fehlerquellen. Diese können sich insbesondere bei wechselndem Verhältnis der männlichen und weib= lichen Haushaltungsbildner zueinander stark auswirken, wie das zur Beit infolge der Kriegsverlufte auf der Männerseite der Fall ift, die sich in einer Zunahme des Anteils der männlichen Verheirateten und der auf sie bezogenen Megziffern auswirken, mährend gleichzeitig der Anteil der weiblichen Einzelhaushaltungen infolge des größeren An= teils 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. Beitere Gründe wie etwa gesteigerte Heiratslust nach dem Kriege und

Martin Pfannichmibt.

anderes mehr können durch die wachsende Wohnungsnot aufgewogen werden.

Wesentlich ist, daß die Fehlerquellen beider Methoden verschiedensartig 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 Bersahren ist für die Bedarfsbemessung von Reich und Ländern zu empsehlen. Für die örtliche überschlägige Bedarfsbemessung genügt das gegen eine Ermittlung aus dem Wohnkernalter besonders dann, wenn die zu hohen Spitzen in 1945 und die zu niedrigen Tiesen 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 Bedarssbemessungen auch die örtlichen Sterbezissern zugrunde zu legen. Der Wanderungsgewinn beeinflußt die örtlichen Bedarfsbemessungen um so unregelmäßiger, je kleiner die Ortschaften sind. Bedarfsbemessungen sür Orte oder Ortsgruppen unter 100000 Einwohnern werden daher zweckmäßig nicht vorgenommen. Daß die Bemessung und Deckung des Zuwachsbedarfs die Hauptaufgabe der Bedarfsbemessungen des Wohnungsbedarfs die Hauptaufgabe der Bedarfsbemessungen des Wohnungsbedarfs vorwiegend mit dem Fehlbedarf beschäftigt haben 25, braucht nach den oben berechneten Größenordnungen beider Bedarfsearten kaum noch besonders hervorgehoben 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

²⁵ St.R. Bb. 362: Die Wohnberhältnisse im Deutschen Reich, und Preufische Landtagsdrucksache Nr. 4114 (1928—1930) über die Ergebnisse der Reichswohnungszählung 1927.

Kenntnis der zu erwartenden Größenordnungen der Haushaltungen in die Lage versett, die vorhandenen halbfertigen Stadtgebilde noch recht= zeitig planmäßig zu fertigen Stadtkörpern auszurunden. Die städtische Bodenpolitik kann erst nach einer überschlägigen örtlichen Bedarisbemessung mit festen Größen für den Grunderwerb und Aufschluß bon Wohngelande, Grünflächen und Grundstücken für öffentliche Bauten rechnen. Die kommunale und staatliche Baupolitik wird mit allen Mitteln berfeinerter Bedarfsbemeffung die Bedarfsbedung immer ein= seitiger in Gebiete größten Wohnungsbedarfs lenken26 und bei dem Vorliegen der Möglichkeit rückgängigen Wohnungsbedarfs etwa nach 1945 bersuchen, den Gefahren einer zu weitgehenden Deckung des Spigenbedarfs durch Berzögerung des Ersages von Altwohnungen, durch den Bau von zusammenlegbaren Wohnungen und andere Mittel zu begegnen. Durch Zusammenfassung derartiger auf lange Sicht aufgestellter örtlicher Bauprogramme zur Dedung des Zuwachsbedarfs und des Fehlbedarfs entsteht fo fast von felbst das geforderte Reichs= wohnungsbauprogramm. Die vorliegende Arbeit verfolgt die Absicht, die Aufstellung dieser Bauprogramme durch eine Entwickelung der Methoden zur Bemeffung des örtlichen Wohnungsbedarfs zu erleichtern 27.

²⁶ Bgl. d. Berf.: "Wohnungsfehlbedarf und Wohnungszuwachsbedarf" in Deutsches Wohnungsarchiv Nr. 5. 1930.

²⁷ Das statistische Material der vorstehenden Untersuchung wurde dem Versasser von den zuständigen statistischen Amtern durch die Landesplanung für den engeren mitteldeutschen Industriebezirk zu Merseburg vermittelt. Bei der Auswertung der städtischen Bohnungsstatistik war Herr Dr. rer. pol. Wohtt behilslich. Herr Prosessor Dr. Hellmuth Wolff stellte hierfür das Archiv des Statistischen Amtes der Stadt Halle zur Versügung. Natschläge in statistischen Einzelheiten erteilten die Herren Regierungsrat Dr. Wagner und Mathematiker Hage vom Statistischen Reichsamt. Sämtlichen Beteiligten wird für ihre wertvolle Unterstützung nochmals der Dank des Versfassers ausgesprochen.