zunehmende Größe unserer Berechnung, die Größe des Wohnungsbedarfes, festgestellt.

Das Baugewerbe.

Ein gesundes, starkes Volk schafft aus eigener Kraft und ruft nicht ungezwungen nach Staatshilfe. Diese Tatsache und der Gang unserer Entwicklung weisen im Wohnhausbau den privaten Unternehmern die ausschlaggebende Tätigkeit zu. Wir brauchen einen kurzen Überblick über die bisherige Entwicklung unserer Baugewerbe, um eine zweckmäßigere Weiterbildung ins Auge fassen zu können. Bis ungefähr um die Mitte des 19. Jahrhunderts errichteten unsere Bauherren vorzugsweise Kleinhäuser und gaben selbst das nötige Geld für den Bau. Sie beschafften sich in der Regel die Baustoffe selbst, zahlten am Wochenschluß die Löhne aus, die baugewerbetreibenden Meister brauchten wenig eigenes Geld, sie waren unter ihren Arbeitern nicht viel mehr als die Ersten unter Gleichen, das Baugewerbe ruhte auf rein handwerksmäßiger Grundlage. Dann kam die Zeit des starken Wachstums unserer Städte, die Mietkaserne verdrängte das Kleinhaus, der Bauunternehmer den für eigene Rechnung und eigenen Bedarf bauenden Bauherrn, die Baugewerbetreibenden, insbesondere die Baumeister und die Zimmermeister, brauchten immer mehr eigenes oder geliehenes Geld, sie mußten ihre Betriebe von rein handwerksmäßigen zu kapitalistischen umgestalten. War früher ihr sorgenloseres Bestreben gewesen, so viel zu verdienen, um gut leben zu können, so trachteten sie nunmehr wie alle schaffenden Kräfte unserer kapitalistischen Zeit, möglichst viel zu erwerben und vorausschauend ihre Zukunft reicher zu gestalten. Wer konnte, wendete sich dem einträglicheren Bau reicherer Häuser mit größeren Wohnungen zu, der undankbarere Kleinwohnungsbau blieb immer mehr den Anfängern und den wirtschaftlich schwächeren, schließlich vielfach Unternehmern, die weder über technisches Wissen und Können noch über eigenes Geld verfügten, dafür aber bereit waren, für entlehnte Baugelder hohe Zinsen zu zahlen. Die hiedurch hervorgerufene Verteuerung der Kleinwohnungshäuser und in der Folge ihrer Mietpreise konnte den Erbauern umso gleichgültiger sein, als sie nichts zu verlieren hatten und im Falle der Zwangsversteigerung höchstens ihre Gläubiger, insbesondere aber die Bauhandwerker, hineinlegten.

Diesen ungesunden Zustand hätten wir auch ohne Eintreten des Weltkrieges ändern müssen. Denn trotz der ständigen, übertriebenen Verteuerung der Kleinwohnungs-

mietpreise konnte der Bedarf an Kleinwohnungen kaum mehr gedeckt werden. So selbstverständlich nach der bisherigen Entwicklung des Baugewerbes die Heranziehung technisch und wirtschaftlich geeigneter Unternehmer für den Kleinwohnungsbau ist und durch zweckentsprechende Baugeldbeschaffung ermöglicht werden soll, so schädlich wäre es, die unzureichenden Kräfte zu halten.

Baukosten und Mietpreise.

Soll die Privatbautätigkeit nach dem Kriege einsetzen können, so muß der Ertragswert der Häuser die Gestehungskosten decken. Die Summe der Grundkosten und der Baukosten einschließlich aller unvermeidlichen Nebenkosten und eines entsprechenden Unternehmergewinnes darf nicht größer sein als der kapitalisierte Reinertrag des voll vermieteten Hauses. Wir haben es mit Grundkosten, Baukosten, Geldbeschaffungskosten und Mietpreisen zu tun und den Versuch zu machen, ihre sich gegenseitig teilweise bedingenden Höhen so fest zu legen, daß wir zu einem möglichst starken Erzeugungszustande in der Gesamtwirtschaft gelangen; denn das Maß und die Art unseres künftigen Schaffens wird die Raschheit des Wiederaufstieges bedingen. Ganz ohne Zwang wird der Ausgleich der widerstreitenden Interessen nicht gelingen, denn der Vorteil des Einzelnen ist nicht immer auch der Vorteil der Gesamtheit, welch letzteren wir vor allem im Auge zu behalten haben. Die Aufgabe geht also auch dahin, wie können die verschiedenen Privatinteressen mit jenen der Gesamtheit am zweckmäßigsten in einen gedeihlichen Einklang gebracht werden?

Gehen wir die einzelnen Kostenpunkte durch.

a) Der Grundwert.

Dürfte man wagen, die Befriedigung des Wohnhausbedarfes ganz dem freien Spiel der wirtschaftlichen Kräfte zu überlassen, so würden die Mietpreise so hoch getrieben werden, daß die Ertragswerte jene Bau- und Grundkosten deckten, welche teils die Umstände erheischen, teils die Spekulation erreichen will. Die Umstände erheischen höhere Arbeitslöhne und höhere Baustoffpreise als vor dem Kriege. Die Spekulation wird bestrebt sein, teils die Baustoffpreise möglichst lange hoch zu halten, teils auch die Grundpreise zu halten, die ohne diese künstliche Einwirkung herunter