

ten, auf die Straße gesetzte Familien — man schätzte sie auf 800 bis 1000 — eine Wohnung zu beschaffen. Ueberbevölkerte Wohnungen waren in dieser Schätzung nicht einbegriffen. Ursachen dieses erschütternden Wohnungsmangels waren nach Leo Pütz — eine durch Unsicherheit hervorgerufene Baustockung während des ganzen Krieges, erhöhte Ansprüche der Bevölkerung, besonders, was die Zimmerzahl betraf, die Vermehrung der Haushalte, das Eindringen der Landbewohner in die Städte und schließlich die Zentralisierung der Verwaltungen in den Städten. Nicht nur zogen die Beamtenfamilien zu, die Verwaltungen belegten Räume und der Fall war nicht vereinzelt, wo Wohnungen in Büroräume umgewandelt wurden. Gerade dieser Wohnungsmangel war die Grundursache der gewaltigen Bauperiode von 1920 bis 1930.

Allerdings hatte das Ende des Krieges keinen sofortigen Wechsel in der Bauindustrie gebracht. Wohl konnten die Bauern ihr im Krieg erworbenes Geld zu diesem Zwecke verwerten, in den Städten dauerte der Marasmus jedoch bis 1920 an. Denn die Preise stiegen spontan um 500 bis 600% gegenüber der Vorkriegszeit, sodaß der Durchschnittsstadtbewohner sich nicht den Luxus eines Neubaus leisten konnte, und da die Miete nur um 50 bis 60% gestiegen war, sah sich auch die bisherige treibende Kraft, das Bauspekulantentum, abgeschreckt. Erst 1920 änderte sich die Situation, und der Bau von Wohnhäusern, der ja eine unumgängliche Notwendigkeit war, erfreute sich des Interesses der Bevölkerung und der Sorgfalt der Behörden. Unter dem staatlichen Einfluß nahm denn auch der Wohnungsbau ganz andere Formen als vor dem Kriege an, und zwar unter Umständen ökonomischer und gesetzlicher Art. Erstere waren die Wohnungsnot selbst, dann die neugeschaffenen Verkehrsmöglichkeiten, Straßen, Straßenbahnen, Wasserleitungen usw., die daraus resultierende Erschließung von bisher totliegenden Bauplätzen, die schwankende Form des Geldes, und schließlich der anwachsende Geschäftsgang. Die Umstände gesetzlicher Art bestanden in Gesetzen, die zum Bauen teils ermutigten, teils abschreckten. So wirkten sich — im spekulativen Sinne — die Mietgesetze hemmend aus, diejenigen über den Kredit zum Bau billiger Wohnungen und Volkswohnungen hatten das Gegenteil zur glücklichen Folge.

Der private und spekulative Wohnungsbau durch Unternehmer und Spekulanten gehorchte dem natürlichen Gesetze von Angebot und Nachfrage, wurde also nicht öffentlich subvention-



Für den Historiographen interessant, in puncto Hygiene erbärmlich.

Photos B. Kutter

niert und war von der wirtschaftlichen Lage der Bevölkerung abhängig. (Vor dem Kriege machte diese Art Wohnungsbau 90% aus.) Während der Wohnungsbau à caractère social nun begünstigt wurde, wirkte sich die staatliche Gesetzgebung auf das spekulative Bauen hemmend aus, besonders die Mietgesetze. Das Ziel dieser Gesetze, die durch den vielfachen Mißbrauch der Mietverhältnisse nach dem Kriege zustande gekommen waren, war natürlich, die Bevölkerung gegen den Mietwucher zu schützen. Bestreben des Staates war, einen Interessenausgleich zwischen dem Eigentümer und dem Mieter zu finden, dem eine Wohnung so dringend notwendig wie das tägliche Brot ist. Es handelte sich also nicht um eine direkte Bekämpfung des Wohnungsmangels, sondern eher darum, die Wohnkrise erträglicher zu gestalten. Die Schutzmaßnahme war gerechtfertigt, gab es doch Fälle, wo die Miete Monat um Monat systematisch erhöht wurde — bloß um einen eventuellen Käufer von der Einträglichkeit des Immobels zu überzeugen, und zu einem Höchstverkaufspreis zu gelangen. Der Käufer seinerseits erhöhte die Miete, um sein Kapital so fruchtbringend wie nur irgendwie möglich zu machen. Angesichts dieser Schutzgesetze vor rücksichtsloser Ausbeutung wirkte sich die künstliche Festlegung des Mietpreises hemmend auf die Produktion aus, denn der Unternehmer zögerte, sein Geld in Immöbel anzulegen, deren Nutzertrag der Staat — seines Erwägens nach — ungenügend machte.

Angesicht dieser Probleme, besonders was die Verlangsamung des Wohnbaues betraf, standen dem Staat zwei Möglichkeiten offen: entweder selbst zu bauen, oder

der Miete wieder freien Lauf zu lassen, damit die private Initiative wieder in Tätigkeit trete. Die Behörden sahen sich nicht der Lage gewachsen, allein die Wohnungskrise zu beheben, mußten also die letztere Initiative ergreifen. Resultat war ein von Jahr zu Jahr anwachsendes Baufieber. Es würde zu weit führen, hier das Für und Wider dieses damaligen Problems zu untersuchen; Pütz kommentiert es folgendermaßen:

„Rapidement le Gouvernement vit qu'il faisait fausse route et il chercha peu à peu à retourner à la liberté, ce qui eut pour conséquence une reprise de l'industrie de construction de logements à caractère privé.”

Den Motiven des privaten und spekulativen Bauens war das Bauen à caractère social genau entgegengesetzt, beabsichtigte es doch den Wohnungsbau durch behördliche und andere Institutionen mit einem sozialen Ziele, und nicht aus Gewinninteresse. Der Bevölkerung bessere, saubere und billige Wohnungen zu beschaffen! Im Großherzogtum verfolgten dieses Ziel einerseits die öffentlichen Behörden — vor allem der Staat, seltener die Gemeinden —; andererseits einige Privatgesellschaften, in der Hauptsache die Hüttengesellschaften. Ihre Mitwirkung war direkter und indirekter Art; direkt, wenn sie selbst bauten, oder auf ihre Rechnung bauen ließen, indirekt, wenn sie Einzelnen durch billige Bauplätze, Kapitalien, Baumaterialien unter dem Marktpreise usw. das Bauen ermöglichten. In beiden Fällen wandte sich diese Mitwirkung nur an wenigbemittelte Leute.

Die direkte Mitwirkung äußerte sich:

1) Durch den Arbeitgeber. Die Hauptrolle spielten in diesem Falle die Hüttengesellschaften, da der Staat niemals Wohnungen für seine Arbeiter und Beamten baute; die Gemeinden nur in den seltensten Fällen.

2) Durch den Staat oder die Gemeinden. Auch hier baute der Staat niemals, dagegen ließen die Gemeinden für Privatpersonen bauen. Hier befolgten sie jedoch niemals ein Programm wie etwa



. Drohender Verfall .