



Die Mitteilungen des Vereins werden monatlich durch den Vorstand herausgegeben.
Abgeschlossen am 15. März 1914.

Kleinhausbau und Realkredit.

Von Stadtamtman Dr. Theißig, Dresden.

I.

Die Wohnungsfrage ist, wie in den letzten Jahren immer mehr erkannt worden ist, zum wesentlichen Teile eine Frage des Immobiliarkredits. Wenn, wie in den Jahren 1912/13, durch eine völlige Versteifung des Geldmarkts die Hypothekenbeschaffung erschwert wird, wenn das Kapital sich vor allem von der Anlage in zweiten Hypotheken zurückzieht, muß die Bautätigkeit stocken, der Wohnungsvorrat zusammenschmelzen und Wohnungsmangel und Wohnungsteuerung eintreten. Aber nicht nur Menge und Umfang, sondern auch die Art und Richtung der Wohnungsproduktion hängt in starkem Maße von dem Verhalten der verschiedenen Quellen des Realkredits ab.

Bekannt ist die Klage, daß die Hypothekenbanken und Privatversicherungsgesellschaften die großen Objekte, das herrschaftliche Wohnhaus und die großstädtische Mietskaserne, bei ihren Beleihungen bevorzugen, dem Kleinwohnungsbau und erst recht dem Kleinhausbau dagegen ihre reichen Mittel vorenthalten; bekannt ist auf der anderen Seite, welche starke Förderung die Baugenossenschaften durch die Darlehensgewährung der Landesversicherungsanstalten erfahren haben. Für den weder von der einen noch von der anderen Seite unterstützten privaten Kleinwohnungsbau haben erst in neuerer Zeit die Städte den zweitstelligen Hypothekarkredit planmäßig zu erschließen und zu organisieren versucht. In Sachsen hat z. B. Dresden 2 800 000 Mark und Leipzig 500 000 Mark für zweitstellige Be-