

Veröffentlichungen der
Historischen Kommission zu Berlin

Band 93



1998

Walter de Gruyter · Berlin · New York

Christoph Bernhardt

Bauplatz Groß-Berlin

Wohnungsmärkte, Terraingewerbe
und Kommunalpolitik im Städtewachstum
der Hochindustrialisierung (1871 – 1918)



1998

Walter de Gruyter · Berlin · New York

⊗ Gedruckt auf säurefreiem Papier, das die US-ANSI-Norm über Haltbarkeit erfüllt.

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

Bernhardt, Christoph:

Bauplatz Groß-Berlin : Wohnungsmärkte, Terraingewerbe und Kommunalpolitik im Städtewachstum der Hochindustrialisierung (1871–1918) / Christoph Bernhardt. – Berlin ; New York : de Gruyter, 1998

(Veröffentlichungen der Historischen Kommission zu Berlin ; Bd. 93)

Zugl.: Berlin, Techn. Univ., Diss., 1995

ISBN 3-11-015382-3

© Copyright 1997 by Walter de Gruyter & Co., D-10785 Berlin

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Printed in Germany

Druck: Druckerei Hildebrand, Berlin

Buchbinderische Verarbeitung: Lüderitz & Bauer-GmbH, Berlin

VORBEMERKUNG

Die vorliegende Arbeit wurde 1995 vom Fachbereich Kommunikations- und Geschichtswissenschaften der TU Berlin als Dissertation angenommen und für den Druck überarbeitet. Gedankt sei an dieser Stelle zunächst Prof. Heinrich Volkmann, der wesentlich zur Förderung meines Vorhabens durch ein „Nafög“-Stipendium des Berliner Senats 1991/92 beitrug. Konstruktive Kritik und wichtige Ratschläge zu einzelnen Fragen des Grundkonzeptes erhielt ich auch von Dr. Rüdiger Hohls, Dr. Felix Escher, Cornelia Vismann, Prof. Harald Bodenschatz, PD Dr. Rüdiger Hachtmann und unserem so jung verstorbenen Kollegen Dr. Andreas Heisler. Vor allem aber danke ich Dr. Gerd Kuhn für die zahlreichen anregenden Diskussionen und Hinweise, mit denen er mich zur Ausformulierung meiner Thesen ermutigt hat.

Die Mitarbeiter der Archive und insbesondere der Senatsbibliothek Berlin unterstützten mich stets sehr zuvorkommend, Uwe Erdmann, Stephan Baranowsky und vor allem Alfred Melchior halfen beim Erstellen der Druckvorlagen. Frau Martina Schmidt hat mich dabei von der Verlagsseite aus sehr freundlich und geduldig beraten.

Prof. Michael Erbe und Prof. Wolfgang Hofmann, dessen Assistent ich seit 1994 bin, haben meine Forschungen nicht allein als Betreuer der Dissertation über viele Jahre hinweg unermüdlich gefördert und mir zahlreiche gute Wege gewiesen oder geebnet. Die Historische Kommission zu Berlin nahm, auf Initiative von Prof. Wolfram Fischer, die Arbeit freundlicherweise in ihre Reihe auf, die Investitions Bank Berlin bewilligte einen großzügigen Druckkostenzuschuß. 1996 erhielt die Dissertation die Kommunalwissenschaftliche Prämie der Stiftung der deutschen Städte, Gemeinden und Kreise zur Förderung der Kommunalwissenschaften. Meine Eltern und vor allem meine Frau Martina Leonhard haben, wie auch unsere beiden Töchter, mein Bruder Lorenz und zahlreiche Freunde, meine Arbeit mit Geduld, Ermunterung und vielfältigster Unterstützung mitgetragen. Ihnen gilt mein größter Dank.

Berlin, im Juli 1997

Christoph Bernhardt

INHALT

VORBEMERKUNG.....	V
VERZEICHNIS DER TABELLEN IM TEXT UND ANHANG.....	XI
VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN UND GRAFIKEN.....	XIII
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	XIV
EINLEITUNG	1
Fragestellung und Forschungslage	1
Untersuchungsgebiet, Methoden und Quellen	8
ERSTES KAPITEL: Städtewachstum und Baulandmarkt in der Berliner Region während der Hochindustrialisierung	13
Grundstrukturen des Städtewachstums in der Berliner Region	13
Ausdehnung und Dynamik des Groß-Berliner Baulandmarktes	29
ZWEITES KAPITEL: Das Groß-Berliner Terraingewerbe	42
Zur Geschichte der Terraingesellschaften in Berlin	42
Die Berliner Immobilienbranche um 1910	48
Die Triebkräfte der Gründerzeit 1902-1906	58
Die Auffanggesellschaften	58
Das Pilotprojekt der Neu-Westend AG	62
Die "Haberland-Gruppe" und das Problem der Baufinanzierung	65
DRITTES KAPITEL: Die Determinanten der Groß-Berliner Wohnungsmärkte	70
Zur Theorie der Wohnungsmärkte	70
Die Nachfrageseite	72
Wanderungen und Mobilität	72

Eheschließungen	77
Von den halboffenen Familienstrukturen zum reinen Familienhaushalt ...	79
Die qualitative Struktur der Nachfrage	83
Die Angebotsseite	90
Wohnungsbestand und Neubau	90
Kostenfaktoren im Wohnungsbau	102
Die "neuzeitliche Ausstattung"	106
Die Finanzierung im Wohnungsbau	109
VIERTES KAPITEL: Baugewerbe und Bauträger	114
Das Berliner Baugewerbe im Kaiserreich	114
Das Bauträgerproblem	116
Räumliche Mobilität und sozialer Auf- und Abstieg im Baugewerbe	123
Muster der räumlichen Mobilität	123
Das Bauunternehmertum als Feld des sozialen Auf- und Abstiegs	128
Marktschwankungen und Politik I: Die "Bauschwindel"-Debatte	135
FÜNFTES KAPITEL: Die Groß-Berliner Immobilienkrise von 1912 und das relative Überangebot auf den Wohnungsmärkten	145
Zur Anatomie von „Gründerkrisen“ am Beispiel der Krise von 1912	145
Leerstände: Das relative Überangebot auf den Wohnungsmärkten	154
SECHSTES KAPITEL: Die Hierarchie und Konkurrenz der Lagen: Lokale Varianten von Terrainerschließung, Wohnungsmärkten und Kommunalpolitik.....	161
Steglitz: Terrainerschließung und Kommunalpolitik an der Peripherie	162
Grundlinien der Entwicklung	162
Die Dynamik der Terrainerschließung	166
Erschließung und Kommunalpolitik	170
Wohnungsmarkt, Immobilienkrise und Kommunalpolitik	176
Schöneberg: Der kommunalpolitische Machtwechsel und das Ausbleiben der Krise	181
Grundlinien der Entwicklung	181
Bebauungsplanung und Terrainerschließung	185
Grundbesitz, Kommunalpolitik und der Machtwechsel 1908	188
Der Wohnungsmarkt, das Ausbleiben der Krise und die „neue“ Kommunalpolitik	192
Wilmerdorf: Die Hochburg des Groß-Berliner Terraingewerbes	199
Grundlinien der Entwicklung	199
Bebauungsplanung und Terrainerschließung	202

Kommunalpolitik und Erschließung	209
Wohnungsmarkt und Kommunalpolitik	213
Das Rheingau-Viertel	219
Rixdorf/Neukölln: Standortnachteile und kommunale Intervention	224
Grundlinien der Entwicklung	224
Bebauungsplanung und Grundbesitz	227
Die städtische Grundstücks- und Erschließungspolitik	232
Wohnungsmarkt und Zimmerklauseel	240
Standortnachteile, kommunale Intervention und plutokratisches Wahlrecht.....	243
 SIEBTES KAPITEL: Marktschwankungen und Politik II: Die Anfänge der kommunalen Wohnungspolitik in Groß-Berlin	249
Die Debatte um die Wohnungspolitik in Berlin vor 1900	249
Erste Maßnahmen der kommunalen Wohnungspolitik	253
Die Wohnungsämter in Charlottenburg und Berlin	257
Die Anfänge der städtischen Hypothekensubventionierung	262
 ACHTES KAPITEL: Schnellbahnen, Raumnutzungsmuster und der Paradigmenwechsel im Groß-Berliner Städtebau um 1910	267
Die Schnellbahnen und die Umwälzung der Raumnutzungsmuster	267
Der städtebauliche Paradigmenwechsel im Wettbewerb Groß-Berlin 1908/10	271
 NEUNTES KAPITEL: Wohnungsmärkte und Grundstückskrise in Dresden 1890-1914	280
Grundlinien der Entwicklung	280
Der Konflikt um die interventionistische Bebauungsplanung	282
Bautätigkeit und Wohnungsmarkt	286
Marktschwankungen, Immobilienkrise und Kommunalpolitik	290
 ZEHNTES KAPITEL: Entwicklungslinien bis 1918	296
Probleme der Wohnungsbaufinanzierung und die Terraingesellschaften	296
Wohnungsmarkt und Staatsintervention	306
Konzepte für die Nachkriegszeit	314
 SCHLUSSBEMERKUNG	320

ANHANG	331
QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS	341
Archivalien	341
Statistische Quellen und Veröffentlichungen	342
Quellen und Literatur	344
ABBILDUNGSNACHWEIS.....	364
PERSONENREGISTER	365
ORTSNAMENREGISTER	368
FIRMENREGISTER	372
SACHREGISTER	375

VERZEICHNIS DER TABELLEN IM TEXT UND ANHANG

Tabellen im Text

TABELLE 1: Einwohnerzahlen der Städte in der Berliner Region 1871-1919	16
TABELLE 2: Gemeinde - Einkommenssteuern und Sozialausgaben in Groß-Berlin 1911.....	24
TABELLE 3: Einwohnerzahlen und Wohnungen im Kerngebiet Groß-Berlins 1910 bzw. 1918.....	28
TABELLE 4: Baulandpreise in Groß-Berlin um 1905	38
TABELLE 5: An der Berliner Börse notierte Terrain-Aktiengesellschaften 1885- 1911	46
TABELLE 6: Terraingesellschaften in Groß-Berlin am Ende des Kaiserreichs	50
TABELLE 7: Grundstücksgesellschaften mit bebautem Grundbesitz in Berlin 1912	51
TABELLE 8: Konsortialbestand an Terrainwerten im Besitz von Großbanken 1900-1910	55
TABELLE 9: Vorstände und Aufsichtsrats-Vorsitzende von Terrain-Aktienge- sellschaften in Groß-Berlin 1912	56
TABELLE 10: Kurse von Terrainaktien in Groß-Berlin 1906-1914	69
TABELLE 11: Die Verteilung der Haushalte nach dem Geschlecht des Vorstan- des auf Mietwertgruppen in Berlin 1905	85
TABELLE 12: Die Verteilung der physischen Steuerpflichtigen in Berlin auf Einkommensgruppen 1905-1911	88
TABELLE 13: Arbeiterverdienste und Mietpreise von Kleinwohnungen in Berlin 1890-1910	89
TABELLE 14: Der Wohnungsbestand in Berlin und vier Nachbarstädten 1905 ...	91
TABELLE 15: Wohnungsgrößen und Mietpreise in Berlin und vier Nachbarstädten 1905	92
TABELLE 16: Neu- und größere Umbauten in Berlin und vier Nachbarstädten 1901-1909	96
TABELLE 17: In Berlin und vier Nachbarstädten entstandene Neubau- wohnungen 1900-1913	100
TABELLE 18: Der Wohnungsbau nach Wohnungsgrößen in Berlin und Charlottenburg 1900-1913	102
TABELLE 19: Der Anteil der Wohnungen mit Bad in Neubauten in Berlin 1908-1913	108
TABELLE 20: Die Betriebsgrößen im Berliner Baugewerbe 1875-1907	116

TABELLE 21: Eigentümergruppen der 1909-1911 in Groß-Berlin gebauten Mietshäuser	117
TABELLE 22: Zwangsversteigerungen bebauter Grundstücke in Berlin und Vororten 1910-1913	153
TABELLE 23: Der Wohnungsleerstand in Groß-Berlin 1900-1913	155
TABELLE 24: Der Leerstand bei Kleinwohnungen in Groß-Berlin 1906-1916	159
TABELLE 25: Wohnungsbestand und Mietpreise in Steglitz 1905	163
TABELLE 26: Der Wohnungsbestand in Schöneberg nach Bezirken und Wohnungsgrößen 1905	185
TABELLE 27: Der Neubau nach Wohnungsgrößen in Schöneberg 1904-1913.....	193
TABELLE 28: Die Ausstattung der neu gebauten Wohnungen bzw. Häuser in Schöneberg 1903-1907	193
TABELLE 29: Der Wohnungsleerstand in Schöneberg 1903-1912	194
TABELLE 30: Der Wohnungsbestand in Wilmersdorf nach Bezirken 1910	202
TABELLE 31: Der Wohnungsbau in Wilmersdorf nach Wohnungsgrößen 1906-1913	213
TABELLE 32: Der Wohnungsbau in Wilmersdorf nach Bezirken 1906-1913	214
TABELLE 33: Die Ausstattung der Wohnungen in Neubauten in Wilmersdorf 1906-1913	214
TABELLE 34: Der Leerstand in Wilmersdorf nach Wohnungsgrößen 1905-1913	215
TABELLE 35: Der Mietwert der leerstehenden Wohnungen in Wilmersdorf 1906-1913	216
TABELLE 36: Der Wohnungsbestand nach Größenklassen in Rixdorf 1909	227
TABELLE 37: Der Neubau nach Wohnungsgrößen in Rixdorf/Neukölln 1910-1915	242
TABELLE 38: Der Leerstand in Rixdorf/Neukölln 1906-1913	243
TABELLE 39: Der Wohnungsbestand in Dresden nach der Zahl der Wohnräu- me 1910	282
TABELLE 40: Fertiggestellte Neubauwohnungen in Berlin, Charlottenburg und Neukölln 1910-1918	306
TABELLE 41: Der Leerstand in deutschen Städten 1910-1916	307

Tabellen im Anhang

TABELLE 1: Indikatoren der Wohnungsnachfrage in Berlin 1891-1914	333
TABELLE 2: Haushaltsvorstände nach Geschlecht und Mietwertgruppen in Berlin 1905	334
TABELLE 3: Haushalte mit familienfremden Mitbewohnern in Berlin 1861-1910	334
TABELLE 4: Die Verteilung der physischen Zensiten auf Einkommensstufen in Berlin 1895-1911	335
TABELLE 5: Indikatoren der Wohnungsbau-Konjunktur in Berlin 1890-1913	336
TABELLE 6: Baubetriebe und Bauarbeiter in Groß-Berlin 1888-1914	337
TABELLE 7: Determinanten des Wohnungsmarktes in Dresden 1890-1914	338
TABELLE 8: Indikatoren des Grundstücks- und Wohnungsmarktes in Dresden 1890-1914	339

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN UND GRAFIKEN

Abbildungen

ABBILDUNG 1: Kommunalgrenzen in Groß-Berlin im Gebiet der 1920 gebildeten Einheitsgemeinde.....	15
ABBILDUNG 2: Der öffentliche Personennahverkehr in Groß-Berlin 1871-1917	21
ABBILDUNG 3: Die Nutzung von Einzimmerwohnungen in Groß-Berlin nach Stadtteilen 1900	22
ABBILDUNG 4: Der Stand der Bebauung in Groß-Berlin 1912	30
ABBILDUNG 5: Die nach den Bauordnungen zulässige Bebauung in Groß-Berlin 1912	31
ABBILDUNG 6: Die Kernzone des Groß-Berliner Baulandmarktes 1915	34
ABBILDUNG 7: Steglitz: Gemeindegebiet und Bebauung um 1906	165
ABBILDUNG 8: Prospekt der Berliner Terrain- und Bau-Aktiengesellschaft 1909	168
ABBILDUNG 9: Schöneberg: Gemeindegebiet und Bebauung um 1906	183
ABBILDUNG 10: Wilmersdorf: Gemeindegebiet und Bebauung um 1906	203
ABBILDUNG 11: Prospekt der Terraingesellschaft Berlin-Südwesten 1909	207
ABBILDUNG 12: Neukölln: Gemeindegebiet und Bebauung um 1906	228
ABBILDUNG 13: Bebauungsplan Köllnische Heide um 1913	238
ABBILDUNG 14: Die Extrapolation des Baulandbedarfs in Groß-Berlin 1908/10	268

Grafiken

GRAFIK 1: Der Besitzwechsel bei unbebauten Grundstücken in Berlin 1871-1913	40
GRAFIK 2: Zuwanderungen und Wanderungsgewinn Berlins 1871-1918	74
GRAFIK 3: Eheschließungen in Berlin und im Deutschen Reich 1871-1930	79
GRAFIK 4: Haushalte mit familienfremden Mitbewohnern in Berlin 1871-1910 .	81
GRAFIK 5: Die jährliche Zunahme der in Berlin vorhandenen Wohnungen und Gewerberäume 1871-1918	98
GRAFIK 6: Im Groß-Berliner Baugewerbe beschäftigte Arbeiter 1888-1914	124
GRAFIK 7: Grundbesitzwechsel und Wohnungsbau in Dresden 1890-1914	288
GRAFIK 8: Indikatoren der Wohnungsmärkte in Dresden 1890-1914	291

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ASGS	Amtsgericht Berlin-Schöneberg, Grundbuchamt Steglitz
BAC	Bundesarchiv, Außenstelle Coswig/Anhalt
BaCh	Bezirksamt Charlottenburg
BaN	Bezirksamt Neukölln
BArchP	Bundesarchiv, Abteilung Potsdam
BaSch	Bezirksamt Schöneberg
BaSt	Bezirksamt Steglitz
BH	Berliner Handelsgesellschaft
BTB	Berliner Terrain- und Baugesellschaft
DB	Deutsche Bank
GG	<i>Geschichte und Gesellschaft</i>
<i>Hdb. d. dt. Aktiengesellschaften</i>	<i>Handbuch der deutschen Aktiengesellschaften</i>
<i>Hdb. d. dt. GmbH</i>	<i>Handbuch der deutschen Gesellschaften mit beschränkter Haftung</i>
IMS	<i>Informationen zur modernen Stadtgeschichte</i>
IWK	<i>Internationale wissenschaftliche Korrespondenz zur Geschichte der deutschen Arbeiterbewegung</i>
LAB	Landesarchiv Berlin
LAB (StA)	Landesarchiv Berlin (Stadtarchiv)
LVA	Landesversicherungsanstalt
PrRLB	Pressearchive des Reichslandbundes
qR	Quadratrate (=14,2 qm)
RaN	Rathausarchiv Neukölln
<i>Rgbl.</i>	<i>Reichsgesetzblatt</i>
RKBB	Reichskommissar bei der Berliner Börse
StAD	Stadtarchiv Dresden
<i>Stat. Jb.</i>	<i>Statistisches Jahrbuch</i>
StBpB	Städtische Baupolizei Berlin
<i>StBPrHLA</i>	<i>Stenographische Berichte über die Verhandlungen des Preussischen Hauses der Abgeordneten</i>
StVV	Stadtverordnetenversammlung
<i>VSWG</i>	<i>Vierteljahrschrift für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte</i>
<i>Vwb.</i>	<i>Verwaltungsbericht</i>
WB	<i>Wilmsdorfer Blätter</i>

EINLEITUNG

Fragestellung und Forschungslage

Seit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten sehen sich die Städte im Osten Deutschlands und insbesondere die Berliner Region mit tiefgreifenden stadträumlichen Wandlungsprozessen konfrontiert. In der deutschen Hauptstadt und ihrem Verflechtungsraum mit Brandenburg kommt es, seitdem die Stadt mit dem Fall der Mauer nicht mehr von ihrem Umland abgeschnitten ist, zu einem explosionsartigen Schub an Stadterweiterungen und zu fundamentalen Umwälzungen auf den Immobilien- und Wohnungsmärkten. Gerade für Berlin gewinnen damit auch historische Untersuchungen zur Dynamik von Stadtwachstum und Wohnungsversorgung unter marktwirtschaftlichen Bedingungen, wie sie ab 1990 auf die neuen Bundesländer sowie Ost-Berlin übertragen wurden, eine zusätzliche aktuelle Bedeutung.¹

Die vorliegende Arbeit untersucht die Triebkräfte, Verlaufsformen und politischen Steuerungsmechanismen derartiger grundlegender Prozesse der Stadtentwicklung für den Zeitraum des historischen Höhepunktes der Urbanisierung in Deutschland. Dieser fiel in die verfassungsgeschichtliche Epoche des Kaiserreichs (1871-1918).² Die Defizite, aber auch die Leistungsfähigkeit primär marktwirtschaftlich gesteuerten Stadtwachstums äußerten sich in jener Zeit als teilweise abrupte Wechsel von Boom- und Stagnationsphasen in der Bautätigkeit und als Schwankungen zwischen dramatischem Wohnungsmangel und hohen Leerstandsdaten. Sie traten in Deutschland wohl kaum einmal so deutlich hervor wie im damaligen Berlin, als die Bevölkerung, der Wohnungsbestand und damit auch die Stadt insgesamt stärker wuchsen

¹ Zum - seit den 1960er Jahren noch gewachsenen - Stellenwert marktwirtschaftlicher Regulierungsmechanismen im Städte- und Wohnungsbau der Bundesrepublik vgl. Kornemann, *Die wohnungspolitischen Zielsetzungen...*; Novy, *Gewinner und Verlierer...*, S. 29 ff.

² Zur Periodisierung Reulecke, *Geschichte der Urbanisierung...*, S. 9; Krabbe, *Die deutsche Stadt...*, S. 176 ff.

als jemals zuvor oder danach. Stadtwachstum und Wohnungsfrage wurden im Zuge dieser historisch singulären Dynamik zu einem, wenn nicht *dem* sozialen und wirtschaftlichen Problembereich der Reichshauptstadt; sie beschäftigten wie wohl kein anderes Thema über die unmittelbar betroffenen Mieter, Wohnungssuchenden, Hausbesitzer und die Bauwirtschaft hinaus auch Politiker, Sozialreformer und die städtische Öffentlichkeit.

Die historische Stadtforschung, die sich seit Beginn der 1970er Jahre im Aufschwung befindet, hat sich in einer Reihe neuerer Studien mit der Geschichte der Stadtentwicklung und der Wohnungsversorgung im Kaiserreich auseinandergesetzt.³ Dabei identifizierte die überwiegend städtevergleichend arbeitende akademische Forschung das Berliner Beispiel, vor allem was die Siedlungsdichte und die Wohnverhältnisse in der Reichshauptstadt betrifft, mehrheitlich als für die Situation in anderen deutschen Städten nicht repräsentativen Sonderfall.⁴ Ein Ergebnis der verstärkten Bemühungen um eine regional differenzierende Betrachtung war, daß inzwischen etwa zu Wien,⁵ Hamburg⁶ und München⁷ umfassendere neuere Untersuchungen vorliegen. Der Kenntnisstand zur Entwicklung auf den Berliner Wohnungsmärkten ist dagegen nach wie vor nicht entscheidend über die wegweisende Studie von Reich aus dem Jahr 1912 hinausgelangt.⁸ Zu benachbarten Themen der Berliner Bau- bzw. Wohnungsgeschichte liegen allerdings inzwischen neuere Thesen vor, die z. B. eine - wesentlich positive - Neubewertung

³ Zum Stand der historischen Stadtforschung in internationaler Perspektive Engeli/Matzerath (Hrsg.), *Moderne Stadtgeschichtsforschung...* Für die deutsche Forschung Teuteberg (Hrsg.), *Urbanisierung...*; Reulecke, *Geschichte der Urbanisierung...*; Gall (Hrsg.), *Stadt und Bürgertum...* Als Beispiel für die Auffächerung der Themen Sonderforschungsbereich 164, *Annotierte Gesamtbibliographie...* Zum aktuellen Stand der historischen Wohnungsforschung vgl. die Beiträge in IMS 1993, H. 2; Hofmann/Kuhn (Hrsg.), *Wohnungspolitik...*; Zimmermann, *Von der Wohnungsfrage...*; Gransche/Rothenbacher, *Wohnbedingungen...*; Teuteberg (Hrsg.), *homo habitans...*

⁴ So z. B. Niethammer, *Wie wohnten Arbeiter...*, S. 71; Zimmermann, *Von der Wohnungsfrage...*, S. 12; Wischermann, *Wohnungsmarkt...*, S. 116.

⁵ Feldbauer, *Stadtwachstum...*

⁶ Wischermann, *Wohnen...*

⁷ Fisch, *Stadtplanung...*

⁸ Reich, *Der Wohnungsmarkt...* Eine Bestandsaufnahme der Forschung bei Geist/Kürvers, *Das Berliner Mietshaus 1862-1945...*, S. 329 ff. Geist/Kürvers orientieren sich an Reich, nehmen aber die Periodisierung der Entwicklung auf den Wohnungsmärkten primär als Ausgangspunkt für die Baualterskartierung. Zur Wohnungsversorgung in Berlin nach dem zweiten Weltkrieg liegen mit Hanauke, *Bauen...*, und Boleber, *Mit Marschallplan und Bundeshilfe...*, gleich zwei Monographien aus der auch hier verfolgten Perspektive vor.

der "Mietskaserne" fordern.⁹ Sie trafen jedoch in der aufblühenden außeruniversitären Lokalforschung auf eine in mancher Hinsicht gegenläufige geschichtswissenschaftliche Strömung. In ihrem Kontext wurde das Bild Berlins als der wesentlich von "Wohnungsnot und Bauspekulation" beherrschten "größten Mietskasernenstadt der Welt"¹⁰ teilweise eher reproduziert und popularisiert als kritisch überprüft.

Die Ausgangsfrage der vorliegenden Arbeit bildete das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei Wohnungen verschiedener Größe und Lage. Dieser Problemkomplex zählte zum Kernbereich der „Wohnungsfrage“ im Kaiserreich vor allem wegen der bis in die neuere Forschung hinein umstrittenen Frage, inwieweit in Berlin und den anderen deutschen Großstädten ein permanenter gravierender Kleinwohnungsmangel herrschte.¹¹ Um sie einer Beantwortung näher zu bringen, galt es vor allem, die Entwicklung auf den sachlichen und räumlichen Teilmärkten, das heißt getrennt nach Wohnungen verschiedener Größe und Lage zu erfassen. In der gegenwartsbezogenen Wohnungsforschung ist eine solchen Differenzierung nach Teilmärkten, mit der sich Marktentwicklungen realitätsnäher erfassen lassen, selbstverständlich,¹² in historischen Arbeiten wurde sie jedoch teilweise auch aufgrund der Quellenlage vernachlässigt.

Befriedigend erklären lassen sich Marktschwankungen allerdings erst, wenn auch ihre Ursachen ermittelt werden. Dafür waren die zentralen Determinanten der Wohnungsmärkte, wie z. B. der Konjunkturverlauf im Grundstückshandel, die Baukosten sowie die Kaufkraftentwicklung verschiedener Mietergruppen zu analysieren und in die Untersuchung einzubeziehen. Über die wesentlich ökonomisch bestimmten Determinanten hinaus durften auch politische Faktoren nicht ausgeklammert werden: Die nach wie vor den Forschungsstand bestimmende Feststellung Thienels, daß die Berliner Stadt- und Siedlungsentwicklung während des Kaiserreichs nicht ausschließlich privatwirtschaftlich gesteuert, sondern von politischen Strukturen und Entscheidungen mitbestimmt wurde,¹³ gilt auch für den Wohnungsbau.

⁹ So Bodenschatz, *Platz frei...*, ähnlich Geist/Kürvers, *Das Berliner Mietshaus 1862-1945...*, S. 6 f.; besonders pointiert jetzt Scarpa, *Berlin und seine ersten Bauherren*.

¹⁰ So lauten z. B. die Zwischenüberschriften in der 1988 von der Landeszentrale für politische Bildung in Verbindung mit der Historischen Kommission zu Berlin herausgegebenen *Kleinen Berlin-Geschichte*, S. 104, 107.

¹¹ Vgl. z. B. Wischermann, *Wohnen...*, S. 167, Saldern, *Häuserleben...*, S. 46.

¹² Vgl. Heuer, *Die Wohnungsmärkte...*, S. 24 f.; Koch, *Innerregionale Wanderungen...*, S. 97.

¹³ Thienel, *Städtewachstum...*, S. 357 ff.; dies., *Verstädterung...*, S. 68 ff.

Die so umrissene zentrale Fragestellung enthält bereits eine Reihe von Implikationen, die den Forschungsgegenstand eingrenzen und den Gang der Untersuchung sowie den Aufbau der Arbeit bestimmt haben. Zunächst treten von den beiden Problemkomplexen auf der sozialen Seite der Wohnungsfrage der periodische "Wohnungsmangel" bzw. das zeitweilige relative Überangebot stärker in das Blickfeld. Einzelne Aspekte des "Wohnungselends" der unterbürgerlichen Schichten - wie z. B. die Überbelegung oder die Nutzung von Kellerwohnungen - bleiben dagegen eher am Rande der Betrachtung. Die letztgenannten Phänomene bildeten strenggenommen eine soziale Folgeerscheinung der Marktverhältnisse und wurden in jüngster Zeit besonders breit untersucht bzw. dokumentiert.¹⁴ Allerdings bringt auch die hier eingenommene Perspektive grundlegende Erkenntnisse zu sozialgeschichtlichen Aspekten des Wohnens, wie z. B. zur durchschnittlichen Ausstattung im Wohnungsbestand und -neubau oder zum Umfang des Schlafgängerwesens.

Insgesamt rückt jedoch die wirtschaftliche Seite der Wohnungsver-sorgung ins Zentrum des Erkenntnisinteresses und mit ihr die bisher kaum erforschte Terrain- und Bauwirtschaft. Deren Strukturen und Strategien haben die Dynamik des Städtewachstums und Wohnungsbaus entscheidend geprägt. Daß der zentrale und komplexe Problemzusammenhang der Erschließungs- und Bautätigkeit bis in die neuere Literatur hinein ganz überwiegend unter der zeitgenössischen Kampfpapole der "Spekulation" subsumiert wird,¹⁵ kann als sicheres Indiz für ein erhebliches Forschungsdefizit gelten. Den Beleg für dieses Urteil liefert ein Blick auf das Schicksal anderer pejorativ aufgeladener Schlagwörter aus der älteren Reformliteratur: Bei einer genaueren Untersuchung der dahinterliegenden sozialen, wirtschaftlichen und politischen Zusammenhänge wurden die älteren politischen Kampfbegriffe regelmäßig als Ausdruck "kulturelle(r) Wertungen" innerhalb eines "dominanten öffentlichen Diskurses"¹⁶ erkannt. Sie erfuhren dabei zum Teil einen erheblichen Bedeutungswandel und häufig auch eine Neubewer-

¹⁴ Vgl. z. B. Gransche/Rothenbacher, *Wohnbedingungen...*; Asmus (Hrsg.), *Hinterhof...*; Teuteberg/Wischermann, *Wohnalltag...*

¹⁵ So vor allem Matzerath, *Urbanisierung...*, S. 299: "Die Spekulation war zweifellos das treibende und tragende Element in der Entwicklung" (des Städtebaus, Ch. B.). Ebenso Nipperdey, *Deutsche Geschichte...*, S. 136 und Brander, *Wohnungspolitik...*, S. 126. Wischermann, *Wohnen...*, S. 151 ff., und Fisch, *Stadtplanung...*, S. 87, übernehmen trotz kritischer Auseinandersetzung den Begriff.

¹⁶ Bodenschatz, *Platz frei...*, S. 11.

tung, so z. B. in jüngeren Studien die Schlafgänger,¹⁷ die Mietskaserne¹⁸ oder der sogenannte Hobrechtplan.¹⁹

Die Notwendigkeit, auch die kommunalpolitisch bestimmten Faktoren der Entwicklung angemessen zu berücksichtigen, beruht vor allem auf den Kompetenzen der Gemeinden in der Fluchtlinienplanung und ihrer Beteiligung an der Konzessionierung für den öffentlichen Nahverkehr. Mit diesen Rechten verfügten die Kommunen über einen Hebel, mit dem sie eine weitgehende Kontrolle über die Stadterweiterung und damit auch den Wohnungsbau ausüben konnten. Nicht zufällig beschreiben die zeitgenössischen Marktberichte gerade aus investorennahen Kreisen, wie z. B. der Berliner Handelskammer oder dem Verein der Hypothekemakler, die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten stets im Kontext von Terrainerschließung, Verkehrsanbindung und Kommunalpolitik.²⁰

Umgekehrt verlieh die enorme Dynamik des Stadtwachstums, mit der Dörfer binnen weniger Jahrzehnte zu Großstädten wuchsen, den Fragen der Stadterweiterung sowie des Grundstücks- und Wohnungsmarktes im Themenspektrum der Kommunalpolitik ein besonderes Gewicht. Schon das Hausbesitzerprivileg in den Kommunalverfassungen,²¹ das die Gemeindeparlamente tendenziell zu Interessenvertretungen des Grundbesitzes werden ließ, wirkte dahin. Die verwaltungsrechtliche Zersplitterung des Berliner Ballungsraums verlieh dem Wohnungsangebot als Standortfaktor für die Entwicklungschancen der einzelnen Gemeinde eine zusätzliche Bedeutung, da die Konkurrenzsituation unter den Gemeinden einen scharfen interkommunalen Wettbewerb um wohlhabende Zuzügler erzeugte. Die Schwankungen der Märkte haben daher auch in den Debatten der städtischen Körperschaften Diskussionen ausgelöst und charakteristische Konflikte zwischen verschiedenen Fraktionen des Grundbesitzes hervorgerufen. Sie lassen sich damit ihrerseits als heuristisches Mittel nutzen, um Er-

¹⁷ Niethammer, *Wie wohnten Arbeiter...*, S. 118 ff.

¹⁸ Bodenschatz, *Platz frei...*

¹⁹ Geist/Kürvers, *Das Berliner Mietshaus 1740-1862...*, S. 496 ff.; vgl. auch Hoffmann-Axtelm, *Die dritte Stadt...*, S. 193 ff.

²⁰ Vgl. z. B. *Jahresbericht der Handelskammer...*, 1911, Zweiter Teil, S. 167 ff., und den Jahresbericht des Vereins Berliner Grundstücks- und Hypothekemakler, in: *Berliner Jahrbuch...*, 1911, Bd. II, S. 553 ff.

²¹ Nach § 16 der Preussischen Städteordnung von 1853 mußten die Stadtverordnetenversammlungen mindestens zur Hälfte aus Grundbesitzern bestehen, die Gemeindevertretungen in Landgemeinden nach § 52 der Landgemeindeordnung von 1891 mindestens zu zwei Dritteln. Vgl. Engeli/Haus (Hrsg.), *Quellen...*, S. 379, 557.

kenntnisse über wichtige Prozesse der politischen Kommunalgeschichte zu gewinnen. Dies gilt vor allem für die Möglichkeit, mit Hilfe der Marktschwankungen die Konjunkturen und Zäsuren politischer Diskurse zu erklären,²² wie in der vorliegenden Arbeit am Beispiel der kommunalen Wohnungspolitik sowie der „Bauschwindel“-Debatte versucht.

Auf den damit umrissenen drei Hauptfeldern der Untersuchung: den Wohnungsmarktschwankungen, der Terrain- und Bauwirtschaft sowie der Kommunalpolitik ergab die Auswertung der Quellen vielfältige Hinweise auf die in Groß-Berlin am Vorabend des Ersten Weltkrieges aufgetretene tiefe Immobilienkrise. Deren Analyse durchzieht die Arbeit als Leitthema. Wie bereits in früheren Perioden hat diese Krise die Terrain-, Bau- und Wohnungsmärkte in Groß-Berlin während des hier näher untersuchten Zeitraumes zwischen der Jahrhundertwende und dem Ende des Kaiserreichs in zunehmendem Maße geprägt. Auf ihrem Höhepunkt 1912 kam es zu umfangreichen Leerständen und zum Zusammenbruch zahlreicher Unternehmen der Wohnungsbauwirtschaft. Damit trat ein Problemkomplex in den Mittelpunkt der Arbeit, den die Forschung zwar als zentral für die Wohnungsfrage im Kaiserreich benannt hat,²³ den sie aber vermutlich wegen der überwiegenden Orientierung auf die in der Konsumtionssphäre angesiedelten sozialen Aspekte der Wohnverhältnisse stark vernachlässigte. Die Notwendigkeit, die Krisenerscheinungen auf dieser mit der Wohnungsfrage untrennbar verknüpften "Produktionsseite" zu analysieren, hat die Einbettung der Lage auf den Wohnungsmärkten in den Kontext der allgemeinen Stadtentwicklung erst unabdingbar gemacht und den Aufbau der Arbeit bestimmt.

Eine Überprüfung der Resultate der Marktanalysen und des hier unterstellten Stellenwerts der Lage auf den Grundstücks- und Wohnungsmärkten für die Stadtgeschichte insgesamt soll anhand der Frage erfolgen, inwieweit die Marktverhältnisse neben den kommunalpolitischen Debatten auch als Rahmenbedingungen und Sachzwänge den stadtplanerischen Diskurs beeinflussten. Eine kritische Rekonstruktion des berühmten, gut dokumentierten Architektenwettbewerbs Groß-Berlin von 1908/10 zeigt, daß mit den planerischen Entwürfen zugleich

²² Zum Zusammenhang der zyklisch verlaufenden Marktschwankungen und öffentlichen Debatten sowie der "Reformkonjunktur" im Wohnungswesen Tilly, *Vom Zollverein zum Industriestaat...*, S. 144; Niethammer, *Ein langer Marsch...*, S. 373 ff.; Wischermann, *Wohnungsmarkt...*, S. 107.

²³ Vgl. z. B. Brede/Kujath, *Finanzierung...*, und Wischermann, *Wohnen...*, S. 160 ff.

Marktchancen und damit wirtschaftliche Interessen verhandelt wurden. Mit der Untersuchung der Verschiebung der Prioritäten während des Wettbewerbs wird zugleich ein bisher wenig beachteter Aspekt dieser Städtebaukonkurrenz beleuchtet.²⁴

Da die Arbeit sich nicht primär als Lokalstudie versteht, untersucht sie auch, inwieweit die gewonnenen Einsichten vorwiegend auf die besonderen Berliner Verhältnisse zutreffen oder ob sie verallgemeinerbar bzw. für andere deutsche Städte zu modifizieren sind. Hier bot sich - neben der kontinuierlichen Heranziehung von Wohnungsmarktdaten aus anderen Städten - eine kontrastierende Analyse des Dresdner Beispiels an. In Dresden, einer Großstadt ganz anderen Typs als Berlin, trat im späten Kaiserreich am deutlichsten eine mit der Entwicklung in der Reichshauptstadt vergleichbare Situation auf den Grundstücks- und Wohnungsmärkten ein. Aus den gleichwohl feststellbaren charakteristischen Abweichungen lassen sich grundlegende Aussagen über Varianten der Stadtentwicklung im Kaiserreich gewinnen.

Die Arbeit nimmt die Untersuchung in den einzelnen Kapiteln jeweils zu Beginn des Kaiserreichs auf, legt den Schwerpunkt aber auf die Zeit nach der Jahrhundertwende und verfolgt die wichtigsten Entwicklungsstränge bis zum Ende der Kriegszeit. Diese Gewichtung innerhalb des gewählten Zeitrahmens resultiert einerseits aus der Quellenlage, die seit dem Einsetzen der jährlichen Wohnungsmarktstatistik in Berlin und den Nachbarstädten um 1900 sehr viel differenziertere Aussagen zulässt als für die Zeit davor. Darüber hinaus ist es ein Hauptanliegen der Arbeit, die Nachteile einer mit der politischen Zäsur des Jahres 1914 abbrechenden Darstellung wenigstens ansatzweise zu beheben. Mit der Einbeziehung der Kriegszeit sollen die bisher kaum bekannten Aspekte des Übergangs an der historischen "Problemschwelle"²⁵ vom Kaiserreich zur Weimarer Republik im einzelnen analysiert werden. Eine solche Nahbetrachtung dieser historischen Nahtstelle kann dazu beitragen, die noch vorherrschende "kantige Periodisierung" zwischen der "steinernen(n) Welt der Mietskasernen" einerseits und dem "überraschende(n) Ausbruch eines sozial orientierten Wohnungsbaus"²⁶ (Rodríguez-Lores/Fehl) in der Weimarer Republik andererseits aufzu-

²⁴ Bisher dazu Becker, *Geschichte...*, S. 115 ff.; vgl. auch Erbe, *Berlin...*, S. 742 f.

²⁵ Niethammer, *Einleitung*, S. 8, spricht von zwei Problemschwellen in der Geschichte des Wohnens, die er auf die Zeit rund um den Ersten Weltkrieg und auf die Anfänge der Industrialisierung datiert.

²⁶ Rodríguez-Lores/Fehl, *Einleitung*, S. 14.

lösen. An ihre Stelle sollte ein Bild der Phasen und Stränge beschleunigter oder gehemmter Veränderungen treten.²⁷

Zusammengenommen hat sich also das grundlegende Erkenntnisinteresse der Arbeit, das an der Lage auf den Wohnungsmärkten ansetzte, aus der Logik der Untersuchung heraus statt in die Richtung eines sektoralen Zugriffs etwa auf alle wesentlichen Aspekte der "Wohnungsfrage" stärker auf die benachbarten Teilgebiete der allgemeinen Stadtentwicklung erweitert und zugleich konkretisiert.²⁸ Dieser Blickwinkel entspricht auch dem Verlauf der zeitgenössischen Diskussion, in der die Auffassung von der Wohnungsfrage als einem wesentlich städtebaulich definierten Problem stetig an Boden gewann.²⁹ Und er spiegelt gleichzeitig die Tendenz zur Verschränkung sozial-, wirtschafts- und kommunalgeschichtlicher Perspektiven wider, die die Lage der modernen Stadtgeschichtsforschung quer zu den etablierten historischen Disziplinen und Nachbarwissenschaften kennzeichnet.³⁰

Untersuchungsgebiet, Methoden und Quellen

Die Entwicklungstendenzen auf großstädtischen Wohnungsmärkten werden vor allem vom neu entstehenden Wohnungsbedarf und dem Wohnungsbau bestimmt und räumlich wesentlich vom Stand der Verkehrsinfrastruktur sowie den innerregionalen Wanderungen strukturiert. Daher war die Einbeziehung des Stadterweiterungsgebietes, das heißt der Berliner Vororte, in die Untersuchung unumgänglich. Hier sieht sich die Forschung noch heute mit den Auswirkungen der bis 1920 verschleppten Eingemeindung in der Berliner Region konfrontiert, in deren Folge das Siedlungsgebiet jahrzehntelang kommunalpolitisch und damit auch statistisch zersplittert blieb. Im Zuge des explosiven Städtewachstums wandelte sich der Charakter der Reichshauptstadt

²⁷ Zum Diskussionsstand über Kontinuität und Brüche in der Geschichte des Wohnens Schulz, *Kontinuitäten...*; Hofmann/Kuhn, *Einleitung*, S. 3; Saldern, *Wohnungspolitik...*, S. 6; Hofmann, *Wohnen...*, S. 14 f.; Teuteberg/Wischerhmann, *Germany...*

²⁸ Einen ähnlichen Ansatz verfolgt z. B. die exzellente Arbeit von Rodger, *Housing...*, die mir erst nach Abschluß des Manuskripts bekannt wurde.

²⁹ Ein Ausdruck dieser Entwicklung waren die Debatten im Umfeld des Wettbewerbs Groß-Berlin. Vgl. unten, achtes Kapitel; Rodríguez-Lores, *Die Zonenplanung...*, S. 159 f.

³⁰ Reulecke, *Geschichte der Urbanisierung...*, S. 8, spricht vom "Zwang zur Interdisziplinarität" in der Stadtgeschichtsforschung. Vgl. auch Engeli/Matzerath (Hrsg.), *Moderne Stadtgeschichtsforschung...*, S. 13, 17 f.; Teuteberg, *Interdisziplinär vergleichende Urbanisierungsforschung...*; Matzerath, *Lokalgeschichte...*, S. 87.

spätestens seit den 1890er Jahren zunehmend zu dem einer Kernstadt und zum Teilgebiet eines Ballungsraumes. In gleichem Maße verlieren die Berliner Statistik und die darauf fußenden Untersuchungen im Verlauf des Kaiserreichs an Aussagekraft für die Verhältnisse in der Gesamtregion.

Es gehört daher zu den zentralen Anliegen dieser Arbeit, Daten über die Situation in Groß-Berlin zusammenzustellen. Das Fehlen einer einheitlichen zeitgenössischen Wohnungsstatistik und die große räumliche Ausdehnung des Ballungsgebietes erfordern es zwar, sich dabei auf das aus Berlin und vier der fünf unmittelbaren Nachbarstädte bestehende Kerngebiet der Region zu beschränken, die Rolle lokaler Marktlagen ist exemplarisch anhand ausgewählter Stadtteile der Vororte zu untersuchen. Dabei lassen sich andererseits die reichhaltigen Datenbestände verwerten, die trotz oder genaugenommen gerade wegen der kommunalrechtlichen Zersplitterung entstanden und die von Berlin und den Nachbargemeinden bis hinunter auf kleinere stadträumliche Einheiten erhoben wurden. Bei Überwindung der methodischen Probleme ihrer Vergleichbarkeit bieten diese Daten eine fast einmalig günstige Basis für differenzierte Marktanalysen³¹ und darüber hinaus für eine epochenübergreifende Bewertung und Einordnung des Berliner Wohnungsbaus im Kaiserreich.

Damit ist zugleich angesprochen, daß ein wichtiges methodisches Verfahren der Arbeit in der komparativen Analyse besteht. Die zentralen Leitfragen werden, wo immer sinnvoll und möglich, parallel für mehrere Marktsegmente, Stadtteile, kommunale Interessengruppen und Stadtverwaltungen untersucht, um über die Aussagen zum jeweils näher analysierten Einzelfall hinaus eine zusätzliche Erkenntnisebene zu nutzen.

Indem das hier verfolgte Untersuchungskonzept im Kern nach den zentralen Determinanten des Wohnungsmarktes wie z. B. dem Neubau oder der Nachfrageentwicklung fragt, verfolgt es, in allerdings modifizierter Form, einen ähnlichen Ansatz wie andere Arbeiten der neueren Sozial- und Wirtschaftsgeschichtsschreibung. Dabei unterscheidet es sich jedoch sowohl von den an der amerikanischen "new economy"-Forschung orientierten Studien von Tilly und Wellenreuther³² wie von

³¹ Schon für die mit der Eingemeindung von 1920 gebildeten, sehr viel größeren Bezirke sind solche differenzierten Daten nicht mehr verfügbar. Vgl. z. B. die Resultate der Wohnungszählung von 1925, in: *Graphisch-statistische Darstellungen von Berlin...*

³² Vgl. Tilly/Wellenreuther, *Bevölkerungswanderung und Wohnungsbauzyklen...*; Wellenreuther, *Wohnungsbau...*; Tilly, *Wohnungsbauinvestitionen...*

der auf neomarxistischen Theoremen fußenden Arbeit Feldbauers³³ vor allem in einem zentralen Punkt: Während die genannten Autoren die Auswahl bzw. Bedeutung einzelner Determinanten der Wohnungs- und Grundstücksmärkte a priori theoretisch bestimmen, wird sie in der vorliegenden Untersuchung erst im Laufe der empirischen Analyse geklärt. Die Mechanismen des Zusammenwirkens verschiedener Faktoren sowie von Angebot und Nachfrage insgesamt werden dabei, ähnlich wie in der älteren nationalökonomischen Schule und von Wischermann, als relativ variabel angesehen.³⁴

Damit einher geht methodisch die Abkehr von dem zeitweise in der Stadtgeschichtsforschung weit vorangeschrittenen Weg der Quantifizierung.³⁵ Hier haben vor allem ökonometrische Ansätze - im Gegensatz etwa zu sozialräumlichen Analysen - zumindest keine weiterreichenden Forschungsperspektiven eröffnen können. Faßt man, wie etwa Wellenreuter und Buyst, das Marktgeschehen unter Anwendung multivariater statistischer Verfahren wesentlich in mathematischen Formeln und Modellen zusammen,³⁶ so wird dabei unter anderem sehr stark von konkreten historischen Situationen sowie der Vielfalt und Bedeutung menschlicher Handlungsformen im historischen Prozeß abstrahiert. Damit bleiben grundlegende Dimensionen des geschichtlichen Geschehens aus der Analyse und Erklärung ausgeblendet. Auch die vorliegende Arbeit betrachtet zwar, um nicht auf "Zufallshinweisen" aufzubauen,³⁷ die Heranziehung quantitativer Daten etwa der Wohnungstatistik als unverzichtbar. Diese bilden jedoch nicht den Zielpunkt oder das vorrangige Medium der Untersuchung, sondern wesentlich ein Mittel für die Analyse des Kontextes kollektiver Handlungsmuster, die vorrangig erzählend zu beschreiben sind und hier den Focus des Erkenntnisinteresses bilden.

Damit wird zugleich ein Kritikpunkt an der neueren bundesdeutschen Sozialgeschichtsforschung aufgegriffen. Diese sieht sich, obwohl

³³ Feldbauer, *Stadtwachstum...*

³⁴ Reich, *Der Wohnungsmarkt...*; Wischermann, *Wohnungsmarkt...*

³⁵ Als Beispiele für die Anwendung verschiedener, auf quantitativen Daten basierender sozialräumlicher und ökonometrischer Analyseverfahren in der Stadtgeschichtsforschung Wischermann, *Urbanisierung...*; Schwippe, *Zum Prozeß der sozialräumlichen innerstädtischen Differenzierung...*; Wellenreuter, *Wohnungsbau...*, sowie jetzt Böhm, *Bodenpolitik...*. Zur Kritik solcher Ansätze die Rezension von Salderns zu Wischermann, *Wohnen...*. Zur Quantifizierung allgemein Jaraus/Armingier/Thaller, *Quantitative Methoden...*, S. 182 ff., sowie Kocka, *Sozialgeschichte...*, S. 172.

³⁶ Vgl. Wellenreuter, *Wohnungsbau...*, S. 142 f.; Buyst, *An economic history...*, S. 203 ff.

³⁷ Dies kritisiert mit Recht Wischermann, *Wohnen...*, S. 3.

nicht auf quantifizierende Verfahren reduzierbar,³⁸ in ähnlicher Weise zunehmend dem Vorwurf ausgesetzt, in ihrem Geschichtsbild ein Dominanzverhältnis anonymer gesellschaftlicher Strukturen und Prozesse gegenüber der situativen Dimension menschlicher Handlungszusammenhänge zu postulieren bzw. zu konservieren.³⁹ Allerdings mehren sich inzwischen die Bemühungen, Impulse aus der zeitweise als Gegenposition aufgebauten neueren Kulturgeschichte in die Sozialgeschichtsschreibung aufzunehmen und so die Polarisierung zwischen den beiden Konzepten abzumildern.⁴⁰

Diese Tendenzen beginnen sich auch in neueren stadtgeschichtlichen Ansätzen, wie sie etwa in den Analysen großstädtischer Lebensformen und Wohnerfahrungen sichtbar werden, niederzuschlagen.⁴¹ Die vorliegende Arbeit unternimmt ebenfalls den Versuch einer Verknüpfung der strukturgeschichtlichen Analyse mit der Handlungsebene, und zwar insbesondere für die Terrain- und Bauwirtschaft sowie die Kommunalpolitik. Am Beispiel der Immobilienkrisen in Groß-Berlin und Dresden wird die Perspektive darüberhinaus um die Ereignisebene erweitert, die mit Koselleck als prinzipiell gleichrangiger Erkenntnisgegenstand und als integraler Bestandteil eines grundlegenden Wechselverhältnisses zwischen Struktur und Ereignis verstanden wird.⁴²

Im Ergebnis dieser Überlegungen basiert die Arbeit auf der Auswertung sowohl von quantitativen Daten als auch von Aktenbeständen. Die Abschnitte über das Terrain- und das Baugewerbe sowie die Kommunalpolitik beruhen in wichtigen Teilen auf den inzwischen gut zugänglichen Akten in den Archiven der früheren DDR. Ausgewertet wurden namentlich Aktengruppen aus den Beständen des Berliner Polizeipräsidenten und der Berliner Stadtverordnetenversammlung (StVV) im früheren Ost-Berliner Stadtarchiv sowie des Dresdner Stadtrates und der StVV im dortigen Stadtarchiv.⁴³ Neue Erkenntnisse zur Geschichte des Terraingewerbes brachten unter anderem die Berichte und Schriftwechsel verschiedener Unternehmen in den Altbeständen der Deutschen Bank im Bundesarchiv Potsdam und im Bestand des

³⁸ Kocka, *Sozialgeschichte...*, S. 172.

³⁹ Vgl. etwa Daniels, *Kultur...*, S. 71.

⁴⁰ Vgl. dazu jetzt die Beiträge in Hardtwig/Wehler (Hrsg.), *Kulturgeschichte Heute*, insbesondere die Einleitung der Herausgeber.

⁴¹ Zimmermann, *Die Zeit der Metropolen...*; Saldern, *Häuserleben...*

⁴² Koselleck, *Darstellung, Ereignis und Struktur*; kritischer gegenüber dem Rang der Ereignisgeschichte Kocka, *Sozialgeschichte...*, S. 73 ff.

⁴³ Vgl. die genauen Angaben im Verzeichnis der Archivalien im Anhang.

Reichskommissars bei der Berliner Börse in der Außenstelle Coswig des Bundesarchivs. Die Darstellung der Zusammenhänge von Kommunalpolitik und Terrainerschließung stützt sich auf die Akten, Verwaltungsberichte und Sitzungsprotokolle der kommunalen Körperschaften in den Berliner Archiven und im Dresdner Stadtarchiv. Daneben war die umfangreiche Zeitungsausschnittsammlung des Bundes der Landwirte im Bundesarchiv Potsdam von großem Wert, die Hinweise auf zahlreiche wichtige Details des Themas enthielt.⁴⁴

An bisher kaum oder gar nicht genutzten quantitativen Datensammlungen wurden die Veröffentlichungen der Statistischen Ämter Wilmersdorfs, Charlottenburgs, Schönebergs und Neuköllns sowie die Statistischen Monatsberichte von Groß-Berlin herangezogen, die die Verhältnisse auf der regionalen Ebene und den lokalen Teilmärkten festhalten. Für die Darstellung zahlreicher Aspekte des Wohnungsbaus und -marktes sowie der Strukturen im Groß-Berliner Baugewerbe war mit der voluminösen Denkschrift des Preußischen Statistischen Landesamtes eine umfangreiche Erhebung verfügbar.⁴⁵ Dazu traten die Jahres- und Tätigkeitsberichte von verschiedenen Berufsgenossenschaften und -verbänden, Gewerkschaften und Terraingesellschaften, der Handels- und Handwerkskammern sowie die umfangreiche zeitgenössische Literatur.⁴⁶

⁴⁴ Zitiert BArchP, PrRLB, Nr. 2197 ff.

⁴⁵ Vgl. dazu im einzelnen das Verzeichnis der statistischen Quellen und Veröffentlichungen im Anhang, v. a. *Denkschrift...*

⁴⁶ Zu den vor allem für die Erforschung des Terrain- und Baugewerbes herangezogenen Periodika - am wichtigsten war hier das *Handbuch der deutschen Aktiengesellschaften...* - vgl. die Nachweise im zweiten und fünften Kapitel.

ERSTES KAPITEL

Städtewachstum und Baulandmarkt in der Berliner Region während der Hochindustrialisierung

Grundstrukturen des Städtewachstums in der Berliner Region

Die Epoche der Hochindustrialisierung zwischen der Reichsgründung von 1871 und dem Ersten Weltkrieg hat dem Berliner Raum siedlungsgeschichtlich die jedenfalls bis zum Beginn der 1990er Jahre tiefgreifendste Umwälzung seiner Geschichte gebracht.¹ Hauptmerkmal und Triebkraft der Entwicklung war die Bevölkerungszunahme, die in dieser sogenannten Wachstumsphase des demographischen Übergangs ihren historischen Kulminationspunkt in Deutschland erreichte und vor allem den Städten zugute kam, während die Landbevölkerung kaum oder jedenfalls sehr viel geringer zunahm.² Die Dimension dieser Bevölkerungszunahme der Städte und ihre Bedeutung für alle Bereiche der Stadtentwicklung sind aus heutiger Sicht kaum zu überschätzen: Im Durchschnitt der Jahre 1895 bis 1900 wuchs die Bevölkerung Groß-Berlins um 88.000 und zwischen 1900 und 1910 um über 100.000 Menschen jährlich.³ Zum Vergleich: Für das Ende des 20. Jahrhunderts wird für das wiedervereinigte Berlin einschließlich des angrenzenden Verflechtungsraums mit Brandenburg ein Bevölkerungszuwachs von maximal 60.000 Menschen jährlich prognostiziert.⁴

¹ Erbe, *Berlin...*, S. 692.

² Reulecke, *Geschichte der Urbanisierung...*, S. 69, 202; Hohorst/Kocka/Ritter, *Materialien...*, S. 42 ff.; Krabbe, *Die deutsche Stadt...*, S. 69.

³ Die Zahlen beziehen sich auf das Gebiet der 1920 gebildeten Einheitsgemeinde, dem das heutige Berlin räumlich noch ungefähr entspricht. Vgl. *Berlins wirtschaftliche Verflechtung*, S. 6.

⁴ So die Planungsannahmen des Berliner Senates im Flächennutzungsplan von 1993 für die Jahre bis 2010. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, *Flächennutzungsplan 1993...*, S. 22.

In der Berliner Region und in den Provinzen Rheinland und Westfalen erreichte die Verstädterung damit innerhalb Preußens, wo sie bereits ihrem durchschnittliche Grad nach höher lag als im Reich, die größte Dynamik.⁵ Der Osten Preußens wies dagegen die niedrigsten Wachstumsraten auf.⁶ Der innere Zusammenhang dieser gegensätzlichen Entwicklung bestand in der tragenden Rolle der Ost-West-Wanderungen, zu denen ein starker "Zug nach der Stadt"⁷ aus den ländlichen Gebieten sowie den entfernter gelegenen Klein- und Mittelstädten Brandenburgs trat. Sie hatten in der Mehrzahl Bevölkerungsverluste zu verzeichnen und fielen somit "nicht unter die Tendenz 'Verstädterung'".⁸ Die Berliner Region repräsentierte im übrigen einen anderen Entwicklungstypus als z. B. das Gebiet an Rhein und Ruhr, wo - wie in abgeschwächter Form auch in der Rhein-Main-Region - ein Zusammenwachsen mehrerer Großstädte stattfand, ohne daß eine der Reichshauptstadt vergleichbare, eindeutig dominierende Kernstadt existierte, die ein Ring von Vororten umgab.⁹

Die Bevölkerungszahl Berlins stieg zwischen 1871 und 1910 von 825.937 auf 2.071.257.¹⁰ Wegen der verschleppten Eingemeindung, auf deren Auswirkungen noch verschiedentlich zurückzukommen ist, verlagerte sich das Bevölkerungswachstum seit den 1890er Jahren zunehmend in die erst 1920 eingemeindeten Nachbargemeinden. In der Zeit der Reichsgründung - bis auf Charlottenburg und Spandau - noch kleine, unbedeutende Ortschaften, stiegen mehrere von ihnen in den folgenden Jahrzehnten zu Großstädten auf. Charlottenburg besaß 1910 mehr als 300.000 Einwohner, Rixdorf (1912 umbenannt in Neukölln) weit über 200.000 und Schöneberg über 170.000 Einwohner. Lichtenberg und Wilmersdorf hatten ebenfalls bis 1910 die Zahl von 100.000

⁵ Zur - in der Forschung noch nicht abschließend geklärten - Begrifflichkeit: Statt der "Verstädterung", die die wachsende Konzentration der Bevölkerung in den Städten aus eher gesamtgesellschaftlicher Perspektive beschreibt, ist im folgenden primär das spezifisch geprägte, wesentlich räumlich verstandene "Städtewachstum" in der Berliner Region im Blick. Reulecke, *Geschichte der Urbanisierung...*, S. 10 f., 71, 202; Hohorst/Kocka/Ritter, *Materialien...*, S. 43.

⁶ Matzerath, *Urbanisierung...*, S. 252 ff.

⁷ So der Titel einer der bekanntesten zeitgenössischen Untersuchungen des Phänomens von Kuczynski. Eingehender zu den Wandervorgängen Kap. 3, *Wanderungen...*

⁸ Deissmann, *Die Veränderung...*, S. 16.

⁹ Reulecke, *Geschichte der Urbanisierung...*, S. 82 f.

¹⁰ *Stat. Jb. Berlin*, 32 (1908-11), S. 3.

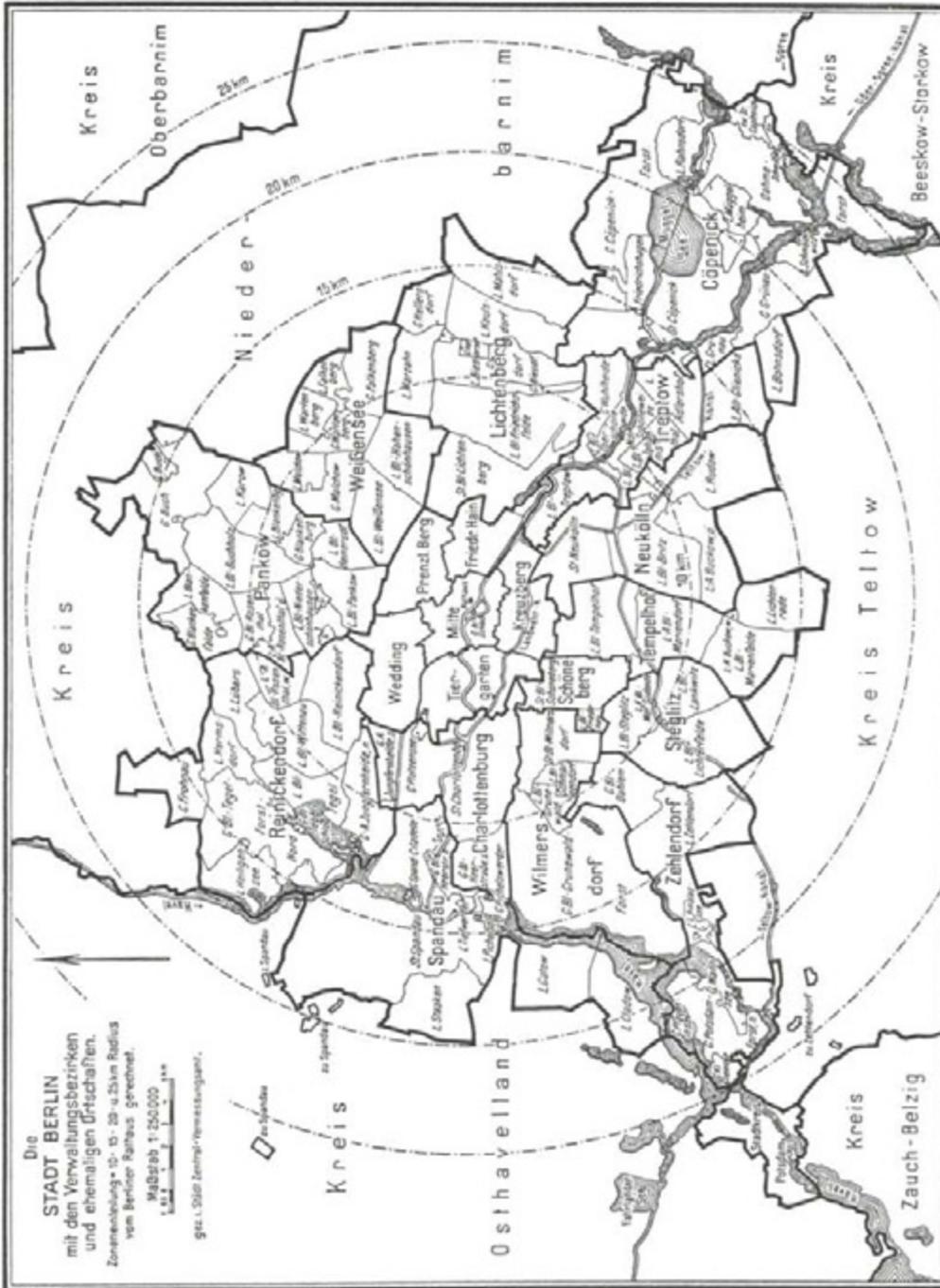


ABBILDUNG 1
Kommalgrenzen in Groß-Berlin im Gebiet der 1920 gebildeten Einheitsgemeinde

TABELLE 1
 Einwohnerzahlen der Städte in der Berliner Region 1871-1919¹¹

	1871	1880	1890	1900	1910	1919
1. Bevölkerung Berlins						
Berlin	822 935	1 118 697	1 575 013	1 885 901	2 071 257	1 902 509
Groß-Berlin*	931 984		1 960 147	2 712 190	3 734 258	3 804 048
davon Alt- Berlin** in %	88,7		80,7	69,8	55,6	50,1
Außenbezirke in %	11,3		19,3	30,2	44,4	49,9
2. Einwohnerzahlen der Nachbarstädte						
Charlottenburg	19 587	30 562	76 859	189 305	305 978	322 792
Rixdorf/Neukölln	8 125	18 729	35 702	90 422	237 289	262 128
Schöneberg	4 555	11 180	28 721	95 998	172 823	175 093
Lichtenberg***	4 754	17 281	33 943	60 255	133 141	144 662
Wilmerdorf	1 662	2 911	5 164	30 671	109 716	139 406
Spandau	20 451	29 944	45 951	65 030	84 855	95 513
Köpenick	5 267	8 924	14 619	20 925	30 879	32 586

* In den Grenzen von 1920 ** Sechs Innenstadbezirke (im Gemeindegebiet von 1920) *** mit Boxhagen-Rummelsburg

¹¹ Leyden, *Groß-Berlin...*, S. 206 ff.; *Stat. Jb. Berlin* 34, 1915-19, S. 905; *Berlins wirtschaftliche Verflechtung*, S. 8.

Einwohnern überschritten, und auch die kleineren Gemeinden im Berliner Raum hatten hohe Zuwachsraten zu verzeichnen.¹²

Das Städtewachstum war damit nach der Jahrhundertwende in Berlin stärker über die Kommunalgrenzen hinaus fortgeschritten als in allen anderen deutschen Großstädten (mit Ausnahme des Sonderfalls Essen).¹³ 1910 wohnten nur noch gut 55 % der Einwohner Groß-Berlins in der Reichshauptstadt selbst, und über 90 % der Bevölkerungszunahme im Gebiet der späteren Einheitsgemeinde entfielen auf die Vororte.¹⁴ Wegen dieses außerordentlichen Grades der Suburbanisierung ist die Einbeziehung der Verhältnisse in der Gesamtregion und damit die Orientierung vorwiegend am geographischen statt am rechtlichen Stadtbegriff im Berliner Fall stärker noch als etwa für Hamburg oder München¹⁵ unumgänglich.

Obwohl das Städtewachstum nicht ausschließlich auf die Industrialisierung zurückzuführen war, sondern mit ihr eher in einem "kaum entwirrbaren Abhängigkeitsverhältnis"¹⁶ stand, bildete diese doch den treibenden Faktor der Entwicklung.¹⁷ Hier waren bereits seit den 1840er Jahren parallel zum Aufstieg Berlins zum Eisenbahnknotenpunkt die Metallverarbeitung und der Maschinenbau mit Firmen wie Borsig und Egells zu Leitsektoren der wirtschaftlichen Entwicklung geworden.¹⁸ Nach der Reichsgründung fiel diese Funktion in zunehmendem Maße auch der chemischen Industrie mit den großen Unternehmen Schering und Agfa, vor allem aber der Elektroindustrie (u. a. Siemens, AEG, Bergmann) zu.¹⁹ Ebenfalls eine wichtige Rolle spielte neben der Bekleidungsindustrie der Staat mit seinen Behörden und Dienstleistungsbetrieben, in denen 1878 gut 10 % aller Erwerbstätigen

¹² Zahlen bei Leyden, *Groß-Berlin...*, S. 207 ff.

¹³ Außer in Essen, wo die mehrkernige Stadtlandschaft des Ruhrgebietes besondere Verhältnisse schuf, lag der Anteil der Einwohner der Kernstadt an der Bevölkerungszahl innerhalb eines Radius von 10 km in Berlin mit 60,6 % deutlich niedriger als in den übrigen deutschen Großstädten mit über 250.000 Einwohnern. Schott, zitiert nach Fisch, *Stadtplanung...*, S. 2.

¹⁴ Vgl. Tabelle 1 sowie *Berlins wirtschaftliche Verflechtung*, S. 7.

¹⁵ Die maßgeblichen neueren Arbeiten von Fisch zu München und Wischermann zu Hamburg beziehen ebenfalls die jeweiligen Agglomerationen ein. Fisch, *Stadtplanung...*, S. 1 ff.; Wischermann, *Wohnen...*, S. 15, 56 ff.

¹⁶ Krabbe, *Die deutsche Stadt...*, S. 71.

¹⁷ Thienel, *Städtewachstum...*

¹⁸ Matzerath, *Berlin...*, S. 290 f.; Richter, *Zwischen Revolution und Reichsgründung...*, S. 657 ff.; Zimm, *Die Entwicklung...*, S. 38 ff.

¹⁹ Rogge, *Die Fabrik...*; Borgmann, *Die chemische Industrie...*; Zimm, *Die Entwicklung...*, S. 63 ff.

arbeiteten. Von ihrer wirtschaftlichen Bedeutung her gewannen die neuen Dienstleistungszweige der Banken, Handels- und Versicherungsgesellschaften erhebliches Gewicht.²⁰ Insgesamt war Berlin nach 1871 mit seiner Wirtschaftskraft und differenzierten Gewerbestruktur sowie der Bündelung von politischen, kulturellen und Wissenschaftsfunktionen²¹ zunehmend weniger einem bestimmten Stadttypus zuzuordnen, sondern am ehesten noch als Metropolstadt oder Stadtregion mit einer Sonderstellung auf Reichsebene zu charakterisieren.²²

Als die wesentlichen stadtgeographischen Folgen und Merkmale dieser Entwicklung hat die Forschung die räumliche Segregation von Arbeits- und Wohnstandorten hervorgehoben, mit der eine zunehmende soziale Segregation der Wohngebiete einherging.²³ Die eine, zentripetale Seite dieses Prozesses bestand in der Citybildung, bei der die Einrichtungen des Dienstleistungssektors im Kontext starker, von den Zeitgenossen heftig diskutierter Preissteigerungen des Bodens²⁴ die Wohnbevölkerung zunehmend aus dem alten Stadtzentrum verdrängten. Dessen repräsentativer Ausbau sowie die Zunahme der Verwaltungsgebäude hatten bereits in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts die räumliche Umschichtung der Nutzungen eingeleitet, die schon im Jahrzehnt vor der Reichsgründung zum Rückgang der Bevölkerung in den fünf inneren historischen Stadtteilen führte.²⁵ Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts erfaßte dann der Rückgang der Bevölkerungsdichte, der analog z. B. auch in den Altstadtvierteln der Nachbarstädte Köpenick und Spandau auftrat, das gesamte Gebiet innerhalb der ehemaligen Zollmauer.²⁶ In Berlin konzentrierten sich die Staatsbürokratie, Banken, Versicherungen, Handelsunternehmen, Verlage und Freizeiteinrichtungen zwischen dem Hausvogteiplatz, der südlichen Friedrichstraße,

²⁰ Erbe, *Berlin...*, S. 725; Fischer, *Berlin...*, S. 61 ff.

²¹ Zur Stellung Berlins im Hinblick auf kulturelle Stadtfunktionen Blotvogel, *Kulturelle Stadtfunktionen...*; zur Rolle der Wissenschaft Nipperdey, *Die Organisation der Wissenschaften...*

²² Vgl. die Typologisierungen der deutschen Städte bei Krabbe, *Die deutsche Stadt...*, S. 75 ff.; Laux, *Demographische Folgen...*

²³ Thienel, *Verstädterung...*, S. 59 ff.; Krabbe, *Die deutsche Stadt...*, S. 88.

²⁴ Vgl. z. B. die Aussagen zur Entwicklung der Bodenpreise in der Leipziger und der Friedrichstraße zwischen 1907 und 1914 bei Lesser, *Die baulichen und wirtschaftlichen Grundlagen...*, S. 37, sowie die detaillierten und kritischen Angaben in der *Vossischen Zeitung* vom 14.1.1912.

²⁵ Dabei handelt es sich um die 1709 zur Einheitsgemeinde Berlin zusammengeschlossenen früheren Städte Berlin, Cölln, Friedrichswerder, Dorotheenstadt und Friedrichstadt. *Die Citybildung...*, S. 150 ff.; Fischer, *Berlin...*, S. 69.

²⁶ Leyden, *Groß-Berlin...*, S. 210; Zimm, *Die Entwicklung...*, S. 114 ff.

der Wilhelmstraße und der Straße Unter den Linden in jeweils nach den einzelnen Gewerbebezügen benannten Stadtvierteln.²⁷

Das Gegenstück zur Citybildung stellte die zentrifugal wirkende Randwanderung der Industrie dar. Sie bildete zusammen mit der Anlage der Rieselfelder im Zuge der in Berlin 1873 beschlossenen Einführung der Kanalisation den wichtigsten Beitrag, den die Periode der Hochindustrialisierung zu dem epochenübergreifenden Phänomen der Verlagerung von Stadtfunktionen an die Siedlungsränder lieferte.²⁸ Im Grunde genommen kann man die Randwanderung der Industrie als wichtigsten Teilaspekt einer allgemeinen Randwanderung bezeichnen, zu der vor allem auch die Umzugsbewegungen der Groß-Berliner Bevölkerung an die Peripherie des Ballungsgebietes zählte.²⁹ Die periphere Standortwahl zahlreicher Einrichtungen der Wissenschaft, Bildung und Verwaltung sowie der kommunalen Daseinsvorsorge bildete einen weiteren wichtigen Teilaspekt dieser zentrifugalen Tendenz in der Stadtentwicklung.³⁰

Auch die sogenannte zweite Randwanderung der Industrie ab etwa 1890 in das Gebiet außerhalb der Ringbahn, bei der unter anderem große Teile der Siemens-Produktionsstätten ab 1897 sukzessive an den Nonnendamm auf Spandauer Gebiet und die Borsigwerke ab 1898 nach Tegel verlagert wurden, bildete daher nur den wichtigsten unter mehreren raumstrukturierenden Faktoren.³¹ Die Betriebe folgten der die Entwicklung bestimmenden Logik von wachsendem Raumbedarf und dem Bodenpreisgefälle zwischen Stadtzentrum und Peripherie und orientierten sich bei der Standortwahl wesentlich an der Verkehrsinfrastruktur. Hier waren Frachtkostenvorteile primär in Lagen an den Wasserwegen zu erzielen, die nach der Jahrhundertwende mit dem Bau des Teltowkanals (1901-1906), des Neuköllner Schiffahrtskanals (1903) und des Groß-Schiffahrtsweges Berlin-Stettin (1906-14) sowie der Anlage zahlreicher Häfen in großem Stil ausgebaut wurden.³²

²⁷ Lesser, *Die baulichen und wirtschaftlichen Grundlagen...*, S. 28.

²⁸ Zum Problem der Stadtrandphänomene seit dem späten Mittelalter die verschiedenen Beiträge in *Siedlungsforschung...*

²⁹ Dazu im einzelnen Kap. 3, *Wanderungen...*

³⁰ Ein Beispiel dafür bildet der Ausbau Dahlems zum Wissenschaftsstandort nach der Jahrhundertwende. Machule/Seiberlich, *Die Berliner Villenvororte...*

³¹ Der Bau neuer Produktionsstätten von Schering im Wedding und von der AEG an der Oberspree sind weitere wichtige Beispiele für diesen Prozess. Zimm, *Die Entwicklung...*, S. 88 ff.

³² Ebd., S. 91, 105.

Günstige Voraussetzungen für die Sicherstellung des Arbeitskräftebedarfs der Großindustrie hatten bereits der verstärkte Ausbau der Eisenbahnlinien und die Einführung eines verbilligten Vororttarifs für Entfernungen bis zu 20 km rund um Berlin im Jahr 1890 geschaffen. Dieser ermöglichte es auch Arbeitern, die Vorortlinien zu nutzen und dabei eine zunehmende Trennung von Arbeitsplatz und Wohnort in Kauf zu nehmen.³³ Einen noch größeren Anteil an dem enorm anwachsenden öffentlichen Personennahverkehr, der auch einen neuen, schnelleren Rhythmus des Großstadtlebens anzeigte, besaßen die um die Jahrhundertwende elektrifizierten Straßenbahnen und die zunehmend motorisierten Omnibusse.

Bildete die Industrialisierung die Triebkraft und zusammen mit der Verkehrsinfrastruktur den wichtigsten raumstrukturierenden Faktor der Stadtentwicklung, so war die Flächennutzung entscheidend von der Wohnbebauung bestimmt. Sie besaß einschließlich der Straßen und Plätze am Ende des Kaiserreichs unter den Stadtfunktionen den größten Anteil an den bebauten Flächen.³⁴ Die Bebauung, das Stadtbild sowie die Lebenswirklichkeit der Bewohner wurden dabei entscheidend von der Ausbreitung der sozialen Segregation geprägt. Diese nahm während des Kaiserreichs im Vergleich zur vorindustriellen Stadt und entgegen der optimistischen Erwartung James Hobrechts und anderer vom harmonischen Zusammenleben der verschiedenen sozialen Schichten in der Mietskaserne sprunghaft zu.³⁵

Im Zuge der innerstädtischen Differenzierung und des sozialräumlichen Wandels bildeten sich Stadtteile mit sehr unterschiedlicher Bevölkerungsstruktur und stark differierendem Sozialstatus heraus, der sich aus Komponenten wie Miete, Einkommen, Wohndichte, Dienstboten- und Schlafgängeranteil sowie Haushaltsstrukturen zusammensetzt.³⁶ Die südwestlich der Innenstadt gelegenen Stadtviertel - vor allem die Dorotheen- und die Friedrichstadt - wurden verstärkt zu Wohngebieten der höheren sozialen Schichten, während in den nördlichen, östlichen und südlichen Stadtteilen die unteren bis mittleren Schichten dominierten.

³³ Eingehend dazu Voigt, *Grundrente...*, S. 164 ff.

³⁴ Vgl. die Aufstellung bei Giese, *Das zukünftige Schnellbahnnetz...*, S. 226 f.

³⁵ Hobrecht, *Über die öffentliche Gesundheitspflege...*; Reulecke, *Geschichte der Urbanisierung...*, S. 92.

³⁶ Erläuterungen zu den für die Ermittlung des Sozialstatus verwandten sozialökologischen und faktorialanalytischen Verfahren bei Wischermann, *Urbanisierung...*; ders., *Wohnen...*, S. 295 ff.; Schwippe, *Zum Prozeß der sozialräumlichen und innerstädtischen Differenzierung...*

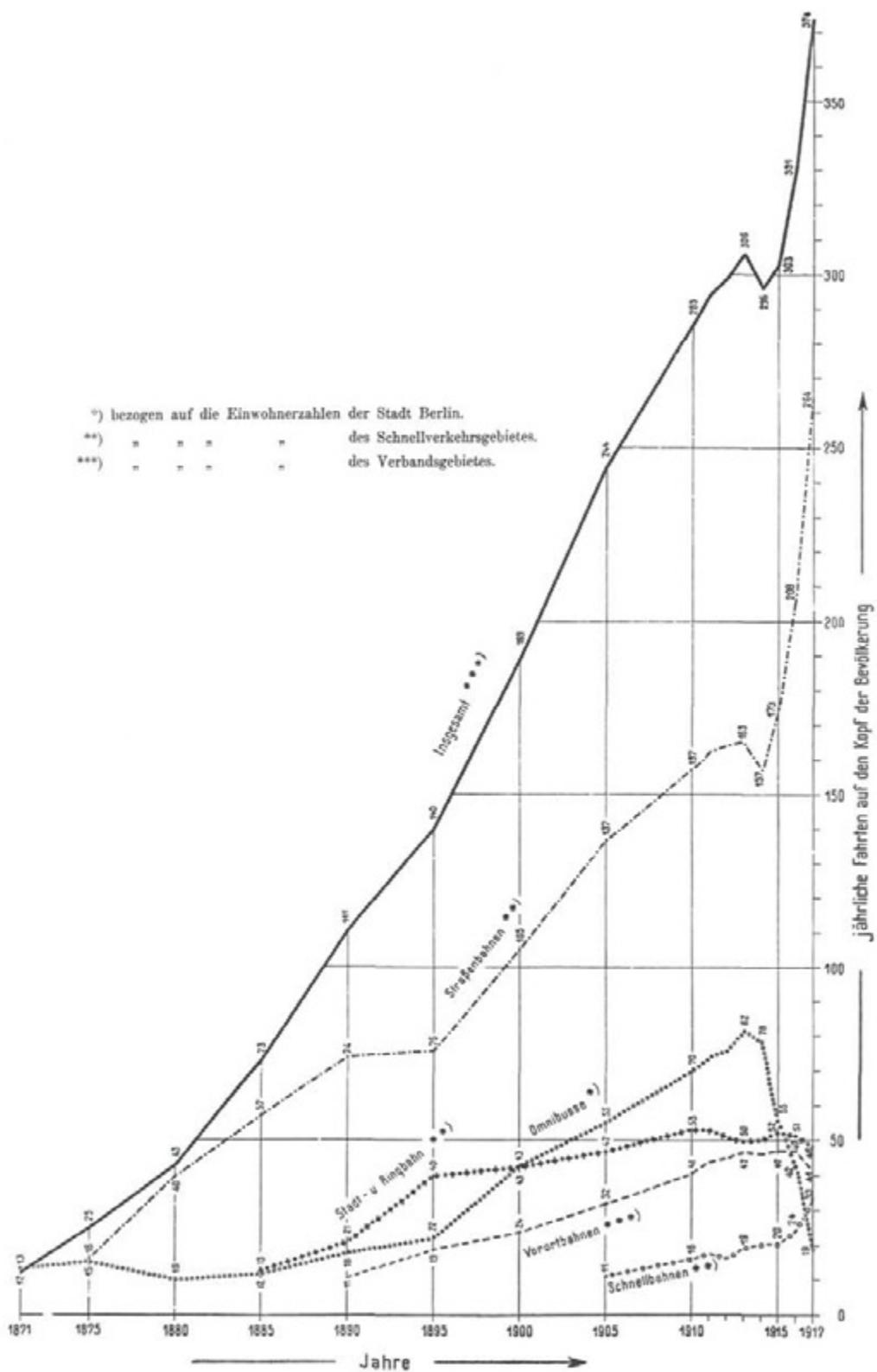


ABBILDUNG 2

Der öffentliche Personennahverkehr in Groß-Berlin 1871-1917

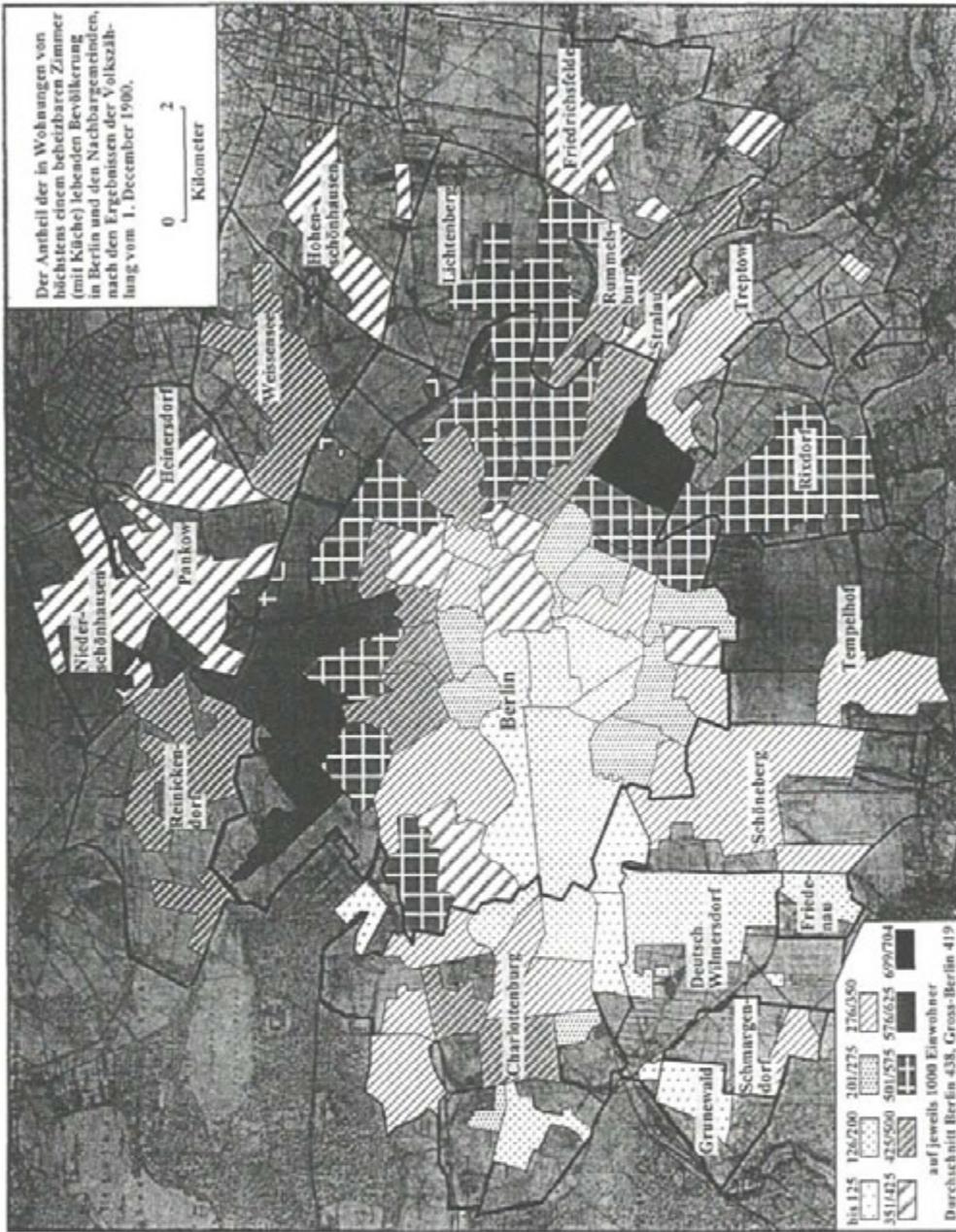


ABBILDUNG 3

Die Nutzung von Einzimmerwohnungen in Groß-Berlin nach Stadtteilen 1900

Der sogenannte Dreiviertelring der Arbeiterquartiere, der sich von der Luisenstadt im Südosten über das Stralauer und das Königsviertel im Osten sowie die Rosenthaler Vorstadt und den Wedding im Norden bis nach Moabit im Nordwesten erstreckte, prägte das Bild Berlins als Hochburg der Arbeiterschaft und der Mietskasernen.³⁷

In der vorliegenden Arbeit geht es jedoch weniger um sozialräumliche Prozesse und Strukturen³⁸ als um einige ihrer wesentlichen Voraussetzungen. Zu diesen zählen vor allem die Formen der Einbeziehung bis dahin unbebauter Räume in das Groß-Berliner Städtewachstum, die Art ihrer Bebauung und die damit ausgelösten Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten. Die Untersuchung kann und muß sich daher auch aus Gründen der Datenlage darauf beschränken, sozialräumliche Aspekte der zunehmenden Ausdehnung der Arbeiterwohngebiete in die östlichen Vororte hinein - die analog zu der der gehobenen Wohnbebauung im Westen Berlins verlief - exemplarisch anhand des Indikators der Nutzung von Kleinstwohnungen zu veranschaulichen. In Abbildung 3 ist eine der sehr seltenen, über die Alt-Berliner Stadtgrenzen hinausreichenden sozialräumlichen Erhebungen aus der Zeit vor 1920 verarbeitet. Sie zeigt, wie stark die Nutzung von Einzimmerwohnungen in Berlin nach Stadtteilen differierte und wie verbreitet dieser Wohnungstyp vor allem dies- und jenseits der Stadtgrenzen im Osten und Norden Berlins war. Die hohen Werte in den Neubaugebieten vor allem des Weddings belegen dabei die gegen Ende des Kaiserreichs zunehmende Massierung der Quartiere der ärmeren Schichten im Berliner Gemeindegebiet. Ihr stand die Verlagerung der besseren Wohnviertel in die - allerdings teilweise ebenfalls sozial heterogenen - westlichen Vororte gegenüber.

Eine Besonderheit der Berliner Region war es, daß hier die soziale Segregation von der kommunalpolitischen Zersplitterung wesentlich gefördert und geprägt wurde. Während überall im Deutschen Reich vor allem seit den 1880er Jahren Städte wie Köln, Leipzig, München oder Hamburg teils große Eingemeindungen vornahmen, blieb eine Kommunalreform im Berliner Raum jahrzehntelang blockiert. Das rechtliche Stadtgebiet Berlins wurde vielmehr in der Zeit zwischen der Eingemeindung von Moabit und Wedding sowie der nördlichen Teile von Schöneberg und Tempelhof im Jahre 1861 und der großen "nachholenden" Eingemeindung des Jahres 1920 nur noch unwesentlich erwei-

³⁷ Ebd., S. 295 ff.

³⁸ Dazu jetzt ausführlich mit wiederholtem Bezug auf Berlin Saldern, *Häuserleben...*

tert.³⁹ Dafür gab es verschiedene Ursachen: Zunächst verweigerten die Berliner Kommunalgremien vorwiegend aus finanzpolitischen Motiven ihre Zustimmung zu einer entsprechenden Initiative, die die preußischen Regierung 1891 eingeleitet hatte. Nach der Jahrhundertwende widersetzte diese sich aus allgemeinpolitischen Gründen ihrerseits in einem paradoxen Rollenwechsel gemeinsam mit den Kreisen und den westlichen Vororten den Eingemeindungswünschen Berlins.⁴⁰ Zu den vielfältigen negativen Auswirkung der verschleppten Kommunalreform, auf die im Bereich des Wohnungswesens noch zurückzukommen ist, zählten unter anderem ein unkoordinierter Ausbau der städtischen Infrastruktur und starke Diskrepanzen bei den Steuereinnahmen und Sozialausgaben.

TABELLE 2
Gemeinde - Einkommenssteuern und Sozialausgaben in Groß - Berlin 1911⁴¹

	Gemeinde-Einkommenssteuer pro Einwohner in Mark	Armenlasten* je 1000 Mark Gemeindeeinkommenssteuer
Berlin	20,7	345,7
Charlottenburg	30,0	221,4
Rixdorf/Neukölln	7,8	302,2
Schöneberg	22,0	143,7
Lichtenberg	8,5	286,4
Wilmersdorf	30,6	51,2
Grünwald	82,1	7,8

* Ausgaben für die Armen- und Waisenpflege

Die Unterschiede in der Sozialstruktur und Steuerkraft der Gemeinden bildeten auch den fortgeschrittenen Stand der sozialen Segregation ab. Räumlich vermittelt wurde diese einerseits von der stadtplanerisch präjudizierten oder durch die Erschließungsgesellschaften über Grundbucheintragungen vorgeschriebene Art der Bebauung einzelner Gebiete. In dieser Hinsicht beruhte sie auf marktorientierten Entscheidungen von Investoren und damit auf dem bestimmenden Einfluß der Privatwirtschaft auf die Stadtentwicklung. Von mindestens ebenso großer Bedeutung waren jedoch die steuer- und baupolitischen, also der öffentlich-rechtlichen Sphäre zuzuordnenden Vorgaben der Gemeinden

³⁹ 1878 wurden Teile von Lichtenberg, 1881 der Tiergarten und 1916 Teile von Plötzensee eingemeindet. Erbe, *Berlin...*, S. 752.

⁴⁰ Hamburger, *Denkschrift...*; Dietrich, *Verfassung...*, S. 251 ff.; Escher, *Berlin...*, S. 251 ff.; Matzerath, *Städtewachstum und Eingemeindung...*, S. 75.

⁴¹ *Vierteljahresberichte Neukölln...*, 1913, Nr. 1, S. 28; *Groß - Berlin. Statistische Monatsberichte*, IV (1913/14), H. 11/12, S. 48 ff.