

## Wohnungsnot in Auslicht?

Von

Architekt Dipl.-Ing. E. Lehfer,

Geschäftsführer des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen.

In der Wohnungsfrage haben auch schon vor dem Kriege alle Reichstagsvertreter die gleiche Stellung eingenommen. Von der äußersten Linken bis zur äußersten Rechten sind alle Parteien einer Meinung darin gewesen, daß für die Erhaltung der Wehrkraft und zur Hebung der Volksgesundheit die Bekämpfung des Wohnungslebens eine der wichtigsten sozialen Aufgaben ist.

Der Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen hat jetzt durch seinen Vorstand Staatssekretär a. D. Dr. Vernburg eine Eingabe an den Reichstag gerichtet, in der im Interesse der deutschen Wehrkraft die sofortige Inangriffnahme aller notwendigen Maßnahmen gefordert wird.

In der Eingabe wird hervorgehoben, daß eine weitere Verschärfung der zurzeit schon besorgniserregenden Zustände mit Sicherheit nach dem Krieg eintreten wird, weil die Familien, die jetzt zusammenwohnen, wieder ihren eignen Haushalt gründen werden, die Kriegsgetrauten sich eine Häuslichkeit einrichten, die Zahl der Eheschließungen sich erfahrungsgemäß nach einem Krieg stets beträchtlich vermehrt usw.

Als stärkstes Hindernis stellt sich der Erstellung der erforderlichen neuen Wohnungen die Schwierigkeit der Beschaffung von Realkredit jetzt und nach dem Krieg entgegen.

Die vom Reich ausgegebenen Kriegsanleihen lassen einen Zins von 5,63 v. H. bei einer fünf- und von 5,38 v. H. bei einer zehnjährigen Rente erwarten. Der Zinsfuß wird deshalb bei der Sättigung des Kapitalmarktes mit Reichsanleihen auch für 1. Hypotheken auf etwa 5—5½ v. H. steigen. Ferner ist eine starke Verteuerung der gesamten Baumaterialien und aller Löhne sicher; die Folge würde eine mindestens 20—25proz. Verteuerung der Mieten sein. Die nächsten Jahre lassen ein Heruntergehen des Zinsfußes nicht erwarten. Die bisherigen Hauptgeldgeber auf dem Realkreditmarkt für erste Hypotheken, die Hypothekenbanken, werden infolgedessen gezwungen sein, Pfandbriefe zu einem höheren Zinsfuß auszugeben. Das Privattkapital, das bisher im wesentlichen die 2. Hypotheken stellte, wird sich ihnen in absehbarer Zeit nicht wieder zuwenden, da sie sich bereits bisher als unzuverlässige Kapitalsanlage erwiesen haben. Der Hausbesitzerstand, der durch Mietausfälle, durch die Schwierigkeiten bei der Beschaffung von neuen Hypotheken in ganz besondere Not geraten ist, muß versuchen, die Lasten, die ihm erwachsen, durch Mieterhöhung abzubürden. Alle diese Umstände sind geeignet, eine Krise herbeizuführen, die die von 1870-71 noch bei weitem übertreffen kann.

Die Männer, die für das Vaterland im Feld gestanden haben, erhoffen mit Recht eine Hebung ihrer Lage nach dem Krieg. Sie wollen nicht aus dem Ringen um Tod und Leben heimkehren, um dann keine Wohnung für sich und die Ihren zu finden, oder in Häuser einzziehen, wo die Bedingung „keine Kinder“ die Grundlage jedes Mietvertrages ist.

Als Mittel zur Bekämpfung der Mißstände, die nur eine möglichste Dezentralisation beseitigt, schlägt der Groß-Berliner Verein vor: 1. Die erneute Inangriffnahme der Realkreditfrage und die Einberufung der vom Reichskanzler eingesetzten Realkreditkommission zur Steuerung der in bedrohliche Nähe gerückten Notstände; 2. die Erhöhung des bestehenden Wohnungsfürsorgefonds des Reiches und die Einbeziehung auch der Invaliden in den Kreis der Berechtigten; 3. die Ausdehnung der öffentlichen Hilfsaktion auf alle privattapitalistische Unternehmungen, welche

die Erstellung solcher Wohnungen für Minderbemittelte bezwecken, die den berechtigten hygienischen und sozialen Anforderungen genügen; 4. den Kapitalmangel dadurch zum Teil zu beheben, daß die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte und die Landesversicherungsanstalten im Interesse des Versicherungszieles und der Hebung der Wehrkraft die Garantien für 2. Hypotheken auf Kleinwohnungsbauten übernehmen. Ein innerhalb desjenigen Viertels des Vermögens der Versicherungsanstalten, das nicht mündelsicher angelegt zu werden braucht, bar zu reservierender Garantiefonds von 3 pCt. wird als ausreichend erklärt im Hinblick auf die Erfahrungen, die mit den Garantiefonds in anderen Ländern, z. B. Oesterreich und Belgien gemacht wurden.

Die Lösung der hier angeschnittenen Aufgabe ist für die Erhaltung und Förderung der Volks- und Wehrkraft so wesentlich, daß die Arbeiten nicht schnell genug aufgenommen werden können.