

Wohnungsnot — Wohnungssteuerung.

Von sachverständiger Seite
wird uns geschrieben:

Es ist ganz ausgeschlossen, daß noch während des Kriegszustandes (er möge dauern, so lang er wolle) oder gleich nach Friedensschluß mit einer nennenswerten Wiederaufnahme der Bautätigkeit zu rechnen sein wird. Alle Baukäufe sind jetzt und noch für Jahre von der Beeresverwaltung vollständig in Beschlag genommen.

Wenn aber diese Inanspruchnahme aufhört, so wird von allen Seiten eine so ungeheure Nachfrage nach Baustoffen sein, daß an eine allseitige Befriedigung des Bedürfnisses vorerst nicht zu denken und dementsprechend bei dem Ueberwiegen der Nachfrage über das Angebot (bzw. die Möglichkeit es anzubieten) mit einer namhaften Erhöhung der Preise zu rechnen sein wird. Man erwartet schon jetzt, daß das Bauen mindestens 40 v. H. teurer sein wird, als vor dem Kriege; es ist aber nicht ausgeschlossen, daß die Verstärker die Sachlage ausmitten und eine noch wesentlichere Verteuerung der Bauten zu finden werden.

Dieses hat aber notwendig eine sehr bedeutende Steigerung der Mieten zur Folge, und zwar sowohl für etwaige Neubauten, als auch für die schon bestehenden Häuser.

Für die Neubauten ist diese Folge ohne weiteres klar, denn kein Bauunternehmer wird einen Neubau ausführen, wenn er sich nicht aus den Erträgnissen einen Nutzen verspricht; aber auch die Eigentümer schon bestehender Häuser werden den Weg der Mietsteigerung wahren und zwar bis zu dem Grade, daß Wohnungsangebot und Nachfrage sich deckt, oder richtiger, bis das Angebot die Nachfrage in größerem Maße übersteigt. Nach der durch die Kriegsverhältnisse erzeugten Sachlage werden die Hauseigentümer schon gleich mit Friedensschluß mit größeren Mietsteigerungen vorgehen, weil ihnen einerseits der Wettbewerb von Neubauten fehlt, andererseits die zurückbleibenden Gebirgen gar bald die vorhandenen Wohnungen füllen werden: sei es, daß letztere als Kriegsgeheimnisse überhaupt einen eigenen Hausstand noch nicht hatten, sei es, weil die während der Kriegszeit zusammengezogenen Familien sich wieder selbständig sondern, sei es, daß viele Ehen neu geschlossen werden. Auf geschäftsmäßig errichtete Neubauten wird erst zu rechnen sein, wenn die Mieten in den bestehenden Häusern wenigstens annähernd die Höhe erreicht haben, die für einen ausreichenden Ertrag der Neubauten notwendig ist.

Wir werden also auch für Hamburg, wenn auch zunächst nicht mit einer Wohnungsnot wegen fehlender Wohnungen, so doch mit einer wesentlichen Wohnungssteuerung zu rechnen haben, und diese Wohnungssteuerung ist für viele Hausväter mit beschränktem Einkommen einer Wohnungsnot gleichzuachten.

Ich darf wohl auf allgemeine Billigung rechnen, wenn ich verlange, daß Zustände, wie sie vor 1870/71 vorherrschten, auf keinem Gebiete, vor allem aber auch nicht auf dem Wohnungsmarkte, wieder vorkommen dürfen.

Daß eine mäßige Steigerung der Mieten über die vor dem Kriege bewilligten Preise gerechtfertigt sein wird, muß als selbstverständlich zugegeben werden; werden doch auch die dem Grundeigentümer aufliegenden Lasten höher werden. Nur muß sich diese Steigerung in einer der Lastenerhöhung einigermaßen entsprechenden Grenze halten, wobei man auch wohl noch einen Ausgleich der jetzigen großen Verluste wird in Betracht ziehen können.

Darüber hinaus darf aber die Steigerungsbewegung nicht schreiten. Ob aber diese Grenze von den Grundeigentümern freiwillig innegehalten werden wird? Zu hoffen wäre es aber verlassen darauf darf man sich nicht, solche Vertrauenstheiligkeit könnte sich bitter rächen: vielmehr muß der Staat schon jetzt auf eine ausgiebige Hemmung bedacht sein.

Die Nachmittel des Staates können auf zweierlei Weise angewandt werden: einmal durch Festsetzung von Miethöchstpreisen für die nächsten Jahre, zum andern durch Förderung der Bautätigkeit, indem er die Kosten der Herstellung von Neubauten möglichst verbilligt.

Daß Miethöchstpreise festgesetzt werden, ist ja gewiß in dieser Allgemeinheit ungewöhnlich, auch nur durch die außerordentliche Sachlage gerechtfertigt; durchaus neu ist diese Maßregel für den Staat nicht; hat er hieron doch schon im Gesetze vom Jahre 1902 betr. Förderung des Baues kleinerer Wohnungen und beim Neuaufbau der jüdischen Neustadt Gebrauch gemacht. Eine derartige Maßregel wird aber wohl nur vorübergehend in Aussicht zu nehmen sein; viel wichtiger sind daher die Maßnahmen, die der Staat auf dem Wege der

Beschaffung neuer Wohnungen
zu treffen hat.

Ich habe schon oben ausgeführt, daß das Bauen zurzeit nahezu unmöglich und für die nächsten Jahre wesentlich verteuert sein wird, so daß der Staat, da er die höheren Mieten nicht wanken kann und darf, zu Mitteln greifen muß, die das Herstellen von Neubauten verbilligen und das Zurückhalten der entsprechenden Mieten auf erträglicher Höhe ermöglichen.

Soweit sich diese Mittel auf Verbilligung der Baukäufe beziehen, muß das Reich eingreifen, denn dem Einzelstaate dürften derartige geeignete Mittel nicht zur Verfügung stehen, wenigstens nicht dem Stadtstaate Hamburg.

Dagegen wird der Stadtstaat Hamburg mit seinem Staatsgrunde und mit einer Erneuerung des Gesetzes von 1902 auf wesentlich erweiterter und tiefer durchdachter Grundlage ausreichend helfend einspringen können.

Es kann dem Staate wohl zugemutet werden, daß er baureifen Staatsgrund hergibt und für etwa zehn Jahre, notfalls länger, den Kaufpreis sehr ermäßigt und oder zinslos stehen läßt; denn wenn er das nicht tut, wird er in dieser Frist seinen Staatsgrund wohl überhaupt nicht los werden; ein derartiges Entgegenkommen ist daher kaum als Opfer anzusprechen.

Der Staat wird aber auch, da er jetzt schon baureifen Staatsgrund kaum in genügendem Umfange zur Verfügung haben wird, darauf bedacht sein müssen, daß die für diese Baureife erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen mit möglichst geringen Aufwendungen ausgeführt werden können; hierbei wäre auf eine mögliche Verbilligung des Straßenbaues in Straßenbreite und Ausführung zu achten. Beides ist möglich, da es sich bei diesen Neubauten im wesentlichen um Kleinwohnhausbauten handelt, für die schmale und einfache bergestellte Wohnstraßen vollständig ausreichen; ja, bei entlegenen Ländereien wird man für das kleine Einzelwohnhaus auf Steinanlagen u. a. verzichten können.

Ueberhaupt wird man vom Staate zur Ueberwindung der schwereren Wirtschaftsverhältnisse eine sehr weitgehende Wohnungspolitik erwarten dürfen, die er schon bei den noch nicht fertiggestellten Bebauungsplänen für die Stadtteile Horn und Winterhude, auch teilweise Warmbeck (Dulsberg) und die jüngst eingemeindeten Vororte Alsterdorf, Sülsbüttel, Langenhorn usw. ausgiebig anwenden kann. B. J. W., Dr.