

Wohnungsfürsorge für die Zeit nach dem Kriege.¹⁾

Von Geheimrat Dr. J. Stübgen in Berlin.

Man spricht gern von der Zeit nach dem Kriege, weil trotz aller Kampfbereitschaft die Friedenssehnsucht in unserm Gemüt liegt. Man spricht gern von der noch unbekanntem Zeit eines neuen Weltfriedens, gern und doch mit Sorge. Denn Beschwernisse der Übergangswirtschaft erwarten uns auf allen Gebieten, auch auf dem der Wohnungsfürsorge. Zwar herrscht keine Einigkeit in der Beantwortung der Frage, ob nach dem Kriege ein Wohnungsmangel zu befürchten ist. Die einen malen uns die Wohnungsnot als drohende Wolke am Horizont des Friedens, die andern bestreiten die Gefahr. Beide Parteien stützen sich auf die Statistik, die eine wächserne Nase hat. Dem Pessimismus braucht man sich nicht in die Arme zu werfen. Aber eine Pflicht der Klugheit ist es, sich zu wappnen für den Fall des Unheils, mobil zu machen gegen die Möglichkeit des Wohnungskriegs.

Die Tätigkeit im Wohnungsbau, die schon in den beiden Jahren vor dem Weltkrieg schwach war, ist während desselben weiter zurückgegangen und ruht jetzt ganz. In 47 Städten, aus welchen vergleichbare Zahlen vorliegen, sank die Zahl der neu erbauten Wohnungen von 1912 bis 1915 jahrweise von 68 000 auf 50 000, 36 000 und 14 000, während die Friedenserzeugung vorher fast 100 000 jährlich betrug. Wenn dennoch ein fühlbarer Wohnungsmangel nur an wenigen Orten herrscht, so liegt es an dem Umstand, daß die Millionen im Felde stehenden Soldaten den Stadt- und Landwohnungen entzogen sind und viele ihrer Familien sich starken Wohnbeschränkungen unterworfen haben. Zwar hat ein gewisser Aufstieg wohlhabend gewordener Geschäftsleute aus mittlern in größere Wohnungen stattgefunden, aber weit stärker und allgemeiner ist die Abwanderung aus den mittlern Wohnungen in die Kleinwohnungen von drei, zwei und einem Zimmer mit Zubehör. Während in der Stadt Berlin die Zahl der leerstehenden Wohnungen von 5,2 Prozent auf 6 Prozent anstieg, und in Groß-Berlin von 7,9 Prozent auf 3,8 Prozent sank, fiel die Beerszahl der Kleinwohnungen in den Vororten auf durchschnittlich 2,8 Prozent, in einzelnen Berliner Stadtteilen aber bis auf 1,5 Prozent. Aus andern Städten werden Kleinwohnungs-Beersziffern berichtet von 1,6 Prozent in Halle, 1,4 Prozent in Breslau, 1,3 Prozent in Dresden bis 0,4 Prozent in Hannover und Spandau. Gegenüber dem normalen Satz von 4 Prozent sind solche Ziffern in der Tat beunruhigend, um so mehr, als man vom jetzigen Befund nicht auf den Zustand nach dem Kriege schließen darf. Die überaus zahlreichen Soldatenfrauen, die allein oder mit ihren Kindern bei Eltern und Schwiegereltern Unterkunft gefunden, die vielen Familien, die während der Abwesenheit der Väter und Söhne sich aufs äußerste eingeschränkt, die vielen Tausend kriegsgetrauter Paare, die einen eignen Hausstand noch nicht begründet haben, werden voraussichtlich, verbunden mit dem anscheinend andauernden Abstieg des Mittelstandes, den jetzt schon knappen Bestand an Kleinwohnungen unerträglich überlasten! Was aber ist zu tun, um der drohenden Not vorzubeugen?

Zunächst Selbsthilfe durch das private Baugewerbe einerseits, die Baugenossenschaften andererseits. Allein diese Selbsthilfe droht zu scheitern an zwei Klippen: der unheimlichen Höhe sowohl der Arbeitslöhne und Baustoffpreise — die sich ja größtenteils aus Arbeitslöhnen zusammensetzen —, als des Zinsfußes für alles Beihkapital. Man hat eine durchschnittlich 30prozentige Vermehrung der Baukosten geschätzt und wird mit einem Zinsfuß von 5% bis 6 Prozent zu rechnen haben. Sollen hiernach die überaus stark gewachsenen Kosten eines Neubaus eine genügende Rente finden, so müßten gleichzeitig die Mieten um 1/4 bis 1/2 steigen! Der Vermietung neuer Wohnungen stehen aber die Mietlätze der Altwohnungen im Wettbewerb gegenüber. Daß auch diese durch verstärkte Nachfrage mit einem Ruck um 30 Prozent wachsen sollen, wird man weder erwarten noch wünschen dürfen. Der private Wohnungsbau bisheriger Art wird also wegen mangelnder Rentabilität auch nach dem Kriege ruhen. Gewiß, auch die Mieten der Altwohnungen werden voraussichtlich steigen; das ist schon berechtigt durch die bei der Hypotheken-Erneuerung wachsenden Zins- und Tilgungsbeträge des Hausbesitzers. Gleichzeitig wird hoffentlich ein allmähliches Sinken der Baukosten eintreten, so daß ein Gleichgewicht, wie es für die Wohnungsherstellung durch Bauunternehmer Vorbedingung ist, in nicht allzu fernem Zeit erwartet werden darf. Die Übergangszeit trägt die Last.

In der Übergangszeit gibt es kaum andre gangbare Wege zur ausreichenden Wohnungsproduktion, als die Flüßigmachung öffentlicher Baumittel einerseits und den Wohnungsbau durch Bodengesellschaften und Großindustrie andererseits. Die Bodengesellschaften können ihre hausfertigen Gelände nicht mehr so wie früher veräußern, da ihre Abnehmer zumeist kapitalschwache Personen waren, deren Ausschneiden aus der Wohnungsproduktion kaum zu beklagen ist. Sind die Gesellschaften selbst kapitalstark oder haben sie kapitalkräftige Stützen, so werden sie zur Selbstbebauung ihrer Grundstücke übergehen müssen, um ihre Zinskast zu erleichtern und beim Eintritt des Gleichgewichtszustandes eine genügende Rente zu finden. Die Großindustrie wird wie bisher, trotz aller Schwierigkeiten, an der Wohnungsfürsorge sich beteiligen müssen in ihrem eigensten Interesse. Aber der Löwenanteil dieser Fürsorge für die Schar der Wohnungsuchenden wird vorläufig nur durch die öffentlichen Mittel des Staats, der Gemeinden und Stiftungen befriedigt werden können.

Nun aber wird mancher erschrecken vor dem Gedanken, daß auf amtlichem, bürokratischem Wege, wie wir ihn gewohnt sind und wie wir ihn jetzt in der Lebensmittelversorgung trotz allem guten Willen in seiner ganzen Schwäche kennenlernen, fast alle die Kleinwohnungen für die Millionen erstellt werden sollten, die voraussichtlich nach dem Kriege Unterkunft suchen werden. Der Gedanke wäre in der Tat hoffnungslos. Das bürokratische Beamtenwesen muß vermieden, der rein geschäftliche Betrieb muß gewahrt werden. Keine Wohlthaten, sondern Wirtschaftlichkeit. Wie das zu machen ist, hat der Bauvat des Großberliner Zweckverbandes F. Beuster in einer sehr lehrreichen Schrift über die Finanzierung neuer Vororte erörtert. Was er für Groß-Berlin vorschlägt, wo es sich um die Erschließung und Bebauung von mehreren hundert Hektaren Land für mehr als 100 000 Bewohner handelt, ist, wenn auch Einzelheiten auf Widerspruch stoßen, in ähnlicher Art nach passendem Maßstab an andern Orten.

Staatliches und kommunales Gelände — viele Städte haben ja vor dem Kriege ein Übermaß an Grundstücken erworben — soll zu mäßigen Preisen durch Verkauf oder Erbpacht an eine oder mehrere als G. m. b. H. eingerichtete Siedlungsgesellschaften abgegeben, alsdann durch diese in einer dem Kleinwohnungsweisen angepaßten, billigen Weise abgeschlossen und mit Kleinwohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Das Kapital der Siedlungsgesellschaften soll durch den staatlichen Fiskus, die beteiligten Gemeinden und Industrien, Stiftungen und Privatpersonen aufgebracht und, um das gemeinnützige Ziel zu wahren, mit einer nachzahlbaren Höchstdividende von 5 Prozent ausgestattet werden. Die Geschäftsführung ist als eine rein kaufmännische gedacht und soll durch einen nach Maßgabe der Kapitalbeteiligung zusammengesetzten Aufsichtsrat kontrolliert werden. Die erbauten Häuser sollen allmählich an Einzelpersonen, Wohnungsgenossenschaften und Vermietungsgesellschaften veräußert werden; an der Bildung der letztern soll die Siedlungsgesellschaft sich beteiligen. Aber auch diese kann auf die Dauer kein unrentables Geschäft betreiben. Die Spannung zwischen den marktgängigen Mietpreisen und den für die Kapitalrente erforderlichen Einnahmen soll deshalb durch Zuschüsse aus einem von vornherein zu bildenden Ausgleichsfonds während der Jahre der Übergangszeit überbrückt werden. Der Ausgleichsfonds bildet einen Teil des Gesellschaftskapitals und würde in den Erzeugungskosten zum Ausdruck kommen. Auch die Veräußerung des abgeschlossenen, hausfertigen, noch unbebauten Bodens an Baugesellschaften und private Bauaufträge ist nicht ausgeschlossen. Wichtig aber ist vor allem, die durch den Krieg erhöhten Baukosten durch die Bauherstellung im Großbetriebe unter Zugrundelegung sorgfältig bis ins einzelne durchgearbeiteter Haustypen nach Möglichkeit herabzudrücken. (Schluß folgt.)

¹⁾ Der nachfolgende vortreffliche Aufsatz ist schon einige Monate alt. Wegen des Papiermangels mußte er immer wieder zurückgesetzt werden. Wenn deshalb auch die Zahlen nicht mehr ganz frisch sind, so ist doch das, was der erfahrene Hochmann sagt, gerade jetzt, wo sich der Reichstag mit dieser Frage beschäftigen muß, von besonderer Bedeutung.