Die Wohnungsnot und der schwankende Geldwert I

Wohnungsnot verspüren fast alle Gebiete des Abendlandes; woferne sie sich ihrer zu erwehren versuchen, bedienen sie sich im Grunde fast alle desselben Mittels, nämlich der künstlichen Förderung von Neubauten. In einem Lande werden dazu öffentliche Zuschüsse gegeben, in anderen Steuernachlässe gewährt, aber in allen läuft es darauf hinaus, daß Erbauer und Eigentümer der neuen Wohnungen irgendwelche Vorteile bekommen, die nicht in natürlicher Weise aus Bau oder Besitz der Wohnung erwachsen. Die anderen Mittel im Kampf gegen die Wohnungsnot, wie Luxussteuer, Beschlagnahme und Zwangseinquartierung verschwinden ihrer geringen Bedeutung wegen gegenüber den Versuchen, die Bautätigkeit zu beleben. So gleichartig im Grunde die Mittel sind, mit denen man der Wohnungsnot zu Leibe geht, so verschieden sind die Ansichten über ihre Ursachen. In Deutschland, dessen öffentlicher Meinungsstreit uns naturgemäß am nächsten liegt, wird von sehr sachkundigen Stellen, deren Urteil auch nicht durch die Erwägungen eigenen Vorteils und Nachteils geprüft ist, ernsthaft die Behauptung verfochten, die Wohnungsnot sei eine unmittelbare Folge der Wohnungszwangswirtschaft. Wie weit das richtig ist und wie weit nicht, mag hier ununtersucht bleiben; Erscheinungen so allgemeiner Art wie die Wohnungsnot pflegen mehr als eine Ursache zu haben, und ob die Zwangswirtschaft (bei der allerdings die Meinungen über Art und Wirkung auch sehr geteilt sind) eine dieser Ursachen ist, kann ruhig dahingestellt bleiben. Vermutungen, welche die Ursachen wirtschaftlicher Erschütterungen von solcher Schwere, wie sie unsere Wohnungsnot nachgerade geworden ist, in letzten Endes freien und willkürlichen Entschlüssen der verantwortlichen Führer der Verwaltung oder der Volkswirtschaft suchen, gehen sehr häufig in die Irre. Die Erschütterungen wachsen vielmehr heraus aus dem ganzen Gewebe wirtschaftlicher Vorgänge und Handlungen, in welchem der Wille und Entschluß auch des mächtigsten Führers solange nur Einzelheiten verändern kann, wie er nicht die tiefste Wurzel dieser wirtschaftlichen Vorgänge anpackt. Das gilt in vollem Maße von der Wohnungsnot, die solange bestehen bleiben wird, wie das Geld nicht wieder einen festen Wert bekommen hat.

Der Name Geldentwertung, mit dem man sich gewöhnt hat, die Verschiebungen in dem Verhältnis zwischen Geld und Ware zu bezeichnen, erweist sich bei genauerer Betrachtung in einem viel tieferen und ernsteren Sinne als richtig, als man ihn gemeinhin hineinnimmt. Die Geldentwertung bedeutet heute leider nicht mehr, nur daß das Geld seinen verhältnismäßigen Wert gegenüber der Ware verändert hat, sondern sie bedeutet im Grunde, daß das Geld seinen Wert als Geld überhaupt zu verlieren beginnt. Geld heißt es, weil es gilt, aber heute gilt es nur noch, soweit wie wir uns von alten Vorstellungen nicht losmachen können und soweit, wie es der Richter schützt. Geschäfte werden abgeschlossen, um des wirklichen Wertes einer Sache willen. Dieser Wert läßt sich indessen in Geld zurzeit nur noch sehr bedingt ausdrücken, umsoweniger, je länger die Frist sein soll, für die die Wertbestimmung gilt. Die Rechnung des Kaufmanns geht dahin, ob der Besitz einer Ware den Aufwand für ihren Erwerb lohnt. Wie lange er ihn lohnen wird, vermag er heute nicht zu übersehen, und die Gefahren, welche der Warenerwerb in sich birgt, werden umso größer, je länger der Besitz den Aufwand für den Erwerb lohnen muß. Wer heute ein Geschäftshaus baut, mag gern damit rechnen können, daß ihm für einige wenige Jahre die Mieten die Baukosten reichlich lohnen, aber die Baukosten wollen jahrzehntelang verzinst werden und wie es schon nach zehn Jahren darum aussieht, das kann heute auch der klügste Prophet nicht sagen.

Die Risiken, die die Unsicherheit des Geldwertes mit sich bringt, solange der Richter auf den Standpunkt steht, Mark ist Mark, wachsen also mit der Dauer, während welcher ein Geschäft läuft, mag dieses Geschäft nun der Erwerb einer Ware sein, die dauernd Nutzen tragen soll, mag es der Erwerb einer festen Geldforderung oder mag es der Eingang einer festen Geldverpflichtung sein. Der Richter fragt weder den Kläger noch den Beklagten: was hast du dir für einen Markwert gedacht — wenn der Vertrag auf eine bestimmte Summe Mark lautet; er hält sich an die Summe, gleichviel wie sich der Markwert entwickelt. (Daß in einzelnen Fällen unvorhergesehene Änderungen im Geldwert vom Gericht berücksichtigt werden, ändert am Prinzip nichts. Sollen nicht alle Grundlagen des Geschäftsverkehrs umgestürzt werden, so muß die rechtliche Geltung der Mark bestehen bleiben.) In ganz besonderem Maße wirken diese Risiken auf den Unternehmer und den Kapitalgeber in der Wohnungswirtschaft. Der eine erwirbt und der andere beleiht Güter, die schon heute im Wettbewerb mit anderen Gütern gleicher Art aus einer viel billigeren Zeit stehen, und die vielleicht in Zukunft auch neuen Gütern aus einer billigeren Zeit gegenüberstehen werden. Ob der Wettbewerb der alten Häuser einmal gefährlich werden wird oder nicht, und ob die Neubauten der Gegenwart den Kampf mit billigeren Neubauten einer Zeit höheren Geldwertes werden aufnehmen müssen oder nicht, läßt sich mit Sicherheit weder voraussagen, noch verneinen. Es genügt, daß die Möglichkeit besteht, um die Geschäftstätigkeit auf das schwerste zu lähmen, sowohl diejenige des Hausunternehmers (nicht Bauunternehmers, sondern dessen, der ein Haus zu eigen erwirbt, um daran zu gewinnen oder zu verlieren), wie auch die Geschäftstätigkeit des Hypothekengebers.

Daß der eigentliche Bauunternehmer ebenso wie derjenige, welcher ihm einen Auftrag gibt, heute bei der Aufstellung eines Anschlages nicht weiß, um das wievielfache er ihn überschritten haben wird, wenn der letzte Hammerschlag getan ist, mag für den Wohnungsbau in stärkerem Maße zutreffen, als für ein anderes Gewerbe, weil am einzelnen Arbeitsobjekt des Baugewerbes verhältnismäßig lange gearbeitet wird. Aber diese Schwierigkeit herrscht in mehr oder weniger großem Maße in jedem anderen Gewerbe und kann hier wie dort überwunden werden. Daß sie durch die Art, wie die Zuschüsse der alten Häuser auf die Neubauten ausgeteilt werden, welche die Behörden als Wohnungsabgabe erheben und als Baudarlehen vergeben, zu unangenehmen Nebenwirkungen geführt hat, die eine andere Verteilungsart wohl vermeiden könnte, sei nur nebenbei erwähnt.

Grundsätzlich unterscheidet sich die Wohnungswirtschaft von andern Gewerben dadurch, daß auf dem Markt Ware aus den verschiedensten Zeiten auftritt, d. h. für unsere Betrachtung Ware aus den Zeiten verschiedensten Geldstandes. Neben Häusern aus 1922, wo die Kleinwohnung vielleicht ½ Mill. ℳ kostet, stehen solche aus 1921, wo dieselbe Wohnung 100 000 ℳ kostete, und solche aus 1910, wo sie vielleicht weniger als 10 000 ℳ gekostet hat. Was für Bauten in Zukunft noch daneben treten werden, vielleicht solche mit Baupreisen von mehr als 1 Million, vielleicht auch wieder solche mit wesentlich geringeren Baupreisen, vermag niemand zu sagen. Gefährlich können dem Neubau von heute sowohl die billigeren alten Wohnungen werden, wie möglicherweise die billigeren neuen.

Einstweilen braucht allerdings der Wettbewerb der alten Wohnungen noch nicht gefürchtet zu werden. Die Praxis zeigt heute, daß jede noch so teure Wohnung einen Abnehmer findet; Abnehmer allerdings aus einem Bevölkerungskreise, der zahlenmäßig gering ist, denn für die große Masse der Bevölkerung trägt das Arbeitseinkommen heute nicht die volle Verzinsung der Kosten einer neuen Wohnung. Zum Verständnis der gegenwärtigen Lage muß man einen Blick darauf werfen, daß durch behördliche Eingriffe die Entwicklung der Mietpreise aus ihrer natürlichen Richtung gedrängt ist. Wir haben vor dem Kriege in Deutschland einen Bestand von etwa 12—15 Mill. Wohnungen gehabt, während nach dem Kriege wohl kaum mehr als 300 000 neue Wohnungen errichtet sein werden. Genaue Zahlen darüber sind nicht bekannt. Von diesen neuen Wohnungen deckt nur ein verschwindend geringer Teil seine vollen Baukosten, alle übrigen, ebenso wie die alten Wohnungen, stehen zu Preisen in Miete, welcher einer Zeit viel höheren Geldwertes entsprechen. Die Wohnungsmiete ist infolgedessen im Verhältnis zum Arbeitslohn sehr gering geworden und verhindert ihrerseits alle diejenigen, deren Arbeitseinkommen den Durchschnitt nicht wesentlich überragt, daran, Mieten zu zahlen, welche den heutigen Baukosten entsprechen würden. Insoferne wirkt allerdings gegenwärtig der niedrige Mietpreis der Wohnungen aus der billigen Zeit gefährlich für den Unternehmer, der sein Geld in neuen Wohnungen anlegen will. Diese Tatsache wird vielfach als entscheidend dafür angeführt, daß die Wohnungsnot letzten Endes nur ganz überflüssigerweise durch den Mieterschutz hervorgerufen sei. Wahrscheinlich würde allerdings sich die Geldentwertung auch auf dem Wohnungsmarkt in sehr viel größerem Maße durchsetzen, wenn wir keinen Mieterschutz hätten. Wohnung ist ein so elementares Bedürfnis, daß der notwendige Preis schließlich wohl oder übel dafür gezahlt wird, ebenso wie sich ja auch die gewaltigen Erhöhungen der Preise für die notwendigen Lebensmittel gegen jeden künstlichen Widerstand durchdrücken. Wie hoch die Wohnungspreise klettern würden, wenn wir keinen Mieterschutz hätten, mag ruhig ununtersucht bleiben. Im Vorbeigehen sei nun darauf hingewiesen, daß zum Neubau von Wohnungen außer der zu erwartenden Miete auch noch Baukapitalien, Baustoffe und Bauarbeiter nötig sind. Von den Baukapitalien wird weiter unten die Rede sein. Baustoffe sind knapp und werden knapp bleiben, solange wir monatlich 2 Mill. Tonnen Kohle über den Rhein schicken müssen. Sie sind heute schon so knapp, daß wir mit Wohnungsbauten nicht entfernt den Jahresdurchschnitt der Friedenszeit erreichen können, und daß die Industrie die notwendigen Bauten zur Fortführung ihrer Arbeit ebenfalls einschränken muß. Vermutlich würde also schon aus Mangel an Baustoffen die Wohnungsnot noch nicht so bald behoben werden, wenn nicht gleichzeitig bedeutend mehr Kohlen zur Verfügung ständen. Die Folge davon müßte die sein, daß der Kampf um die Wohnungen die Preise noch erheblich über die Grenze hinaustriebe, die ihr von Natur durch die Baukosten gesetzt ist. Wahrscheinlich wäre aber auch diese Preisentwicklung Theorie, denn Mietpreise von 25 und mehr tausend Mark für die Arbeiterwohnung würden sich friedlich kaum durchsetzen lassen. Schon nach 1870 haben bekanntlich ähnliche Verhältnisse zu Barrikadenkämpfen geführt, obgleich die damalige Notlage, verglichen mit der heutigen, nur eine leichte Unannehmlichkeit war.

Aber selbst zugegeben, daß die Mietpreise wirklich ohne wesentliche Erschütterungen sich so hoch treiben ließen, daß der Neubau von Wohnungen unter den gegenwärtigen Verhältnissen wohl seine Zinsen verspräche, würde das ausreichen, um das Unternehmertum und das Kapital, das sich heute vom Hausbau und Hauserwerb zurückhält, soweit vor Rückschlägen zu sichern, daß es seine Zurückhaltung aufgäbe? Mir scheint, nein. Aus der Praxis läßt sich darüber nur sehr wenig sagen. Die geringe Anzahl von Villen für reiche Leute beweist nichts; auch in andern Ländern bestehen fast überall künstliche Eingriffe, und über Amerika, wo solche Eingriffe in der Art, wie sie in Europa, in Deutschland besonders, gemacht sind, nicht bestehen, liegen so wenig Nachrichten vor, daß man noch keine sicheren Schlüsse daraus ziehen kann. Bekannt ist nur, daß auch in Amerika künstliche Mittel angewandt werden, um zum Wohnungsbau anzureizen, also hält sich wahrscheinlich auch dort das Unternehmertum noch zurück. Das ist verständlich, wenn man sich überlegt, in wie großem Maße heute und auf viele Jahre hinaus noch die Zahl der billigen alten Wohnungen die Zahl der teuren Neubauten überwiegt und überwiegen wird. Daß in der Gegenwart der Mietpreis der alten Wohnungen ohne die künstliche Staatshilfe nicht den Ausschlag auf den Wohnungsmarkt geben würde, liegt begründet in unserer schweren Wohnungsnot. Wandelt sich diese einmal in ihr Gegenteil, in einen auch nur bescheidenen Wohnungsüberfluß, so wird der Wettbewerb der alten Wohnungen die Neubauten um ihre Verzinsung bringen. Auch hier handelt es sich allerdings nur um eine Vermutung, denn wann und ob unsere Wohnungsnot behoben sein wird, vor allen Dingen aber, ob wir einmal zu einem gewissen Überfluß an Wohnungen kommen werden, darüber läßt sich wie über so vieles andere nichts im voraus sagen. Nicht vergessen darf man, daß der Wohnungsmarkt zum mindesten ebenso stark von örtlichen Faktoren abhängt, wie von allgemeinen. Lage des Gewerbes, Verkehrslage, Bevölkerungsbewegung, sind die Momente, die ihn im wesentlichen bestimmen. Wie verschieden sie sind und wie verschieden sie wirken, dafür geben einmal die Hafenstädte ein Beispiel und zweitens die Zahlen über unsere Bevölkerungsbewegung; auch vor dem Kriege war das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt örtlich durchaus verschieden. Um abzuwägen, ob die Wohnungsnot sich an einem Ort in ihr Gegenteil verwandelt oder nicht, muß man also Faktoren in Rechnung ziehen, deren Entwicklung nicht bekannt ist, aber ebensogut nach der einen Seite wie nach der anderen gehen kann. Wenn die furchtbaren Erschütterungen unserer Wirtschaft andauern, die direkt aus dem sogen. Friedensvertrag von Versailles und aus den späteren Abmachungen und Diktaten folgen, dann geht es mit unserer Wirtschaft wahrscheinlich rettungslos bergab, ebenso wahrscheinlich, wie sich Deutschland wirtschaftlich schnell erholen wird, wenn jenseits des Rheins einmal wieder die Besinnung einkehrt. Möglich ist das eine, möglich ist das andere. Wer wirtschaftliche Dispositionen auf Jahre hinaus treffen will, hat mit beiden zu rechnen.

Dr. Hans Heinr. Zißeler

Deutscher Wiederaufbau im Fernen Osten

„In accordance with imperial policy" sind in den britischen Kolonien Ost- und Südostasiens die Verordnungen gefallen, die für eine Reihe von Jahren den Angehörigen der ehemals feindlichen Staaten die Rückkehr verboten. Die ursprünglich gesetzte Geltungsdauer von drei Jahren läuft allenthalben ab und nirgends hat man es für richtig befunden, sie zu verlängern. Tatsachensinn und die fortschreitende Erkenntnis der weltwirtschaftlichen Zusammenhänge und wirtschaftlichen Notwendigkeiten haben dem Chauvinismus ein Ende bereitet, aus dem heraus nach Kriegsende die Ausschlußbestimmungen geboren wurden.

In Hongkong ist die Verordnung mit dem 29. August

heben und, je nach Einstellung, Stimmung und Wunsch, danach eine Radikalisierung oder das Gegenteil, eine Neuentwicklung oder einen Rückfall zu konstatieren. Die verschiedenen Äußerungen aber, die neben der großen und ein wenig behutsam behandelten Frage der Einigung nichts hervorragend Wichtiges, nur Beiläufiges, betrafen, und der ganze Charakter solcher repräsentativen Massenschauspiele scheinen uns wenig dazu tauglich, wirkliche Wandlungen widerzuspiegeln. Es gehört ein schärferes Auge und ein feineres Ohr dazu, sie in den mehr anonymen Regungen innerhalb des Ganzen zu bemerken. Immerhin sei, mit aller gebotenen Vorsicht, die Bemerkung gestattet, daß, trotz aller starken Worte über die Schwierigkeit der wirtschaftlichen Situation, den Führern heute ein stärkerer Optimismus zu eignen scheint als den Massen. *Dr. Erwin Topf*

Die Wohnungsnot und der schwankende Geldwert II

Nun ist allerdings die deutsche Mieterschutzpolitik erwachsen aus der Auffassung: Mieten gehen nicht zurück, denn sie werden hoch gehalten vom Realkredit, der seine Beleihungsgrenze an die Miethöhe bindet. Praktisch hat das, von Ausnahmen abgesehen, vor dem Kriege zugetroffen in einer Zeit, wo Wohnungsüberfluß eine fast vollkommen unbekannte und höchstens einmal ganz vorübergehende Erscheinung war. Eine Ursache war das Wechselspiel zwischen Mietpreis, Baukosten und Baulandpreis, das seinerseits wieder nur möglich war, solange man der Entwicklung der Baulandpreise vollkommene Freiheit ließ. Diese Entwicklung wird sich sehr wohl in gewissen Grenzen binden lassen.*) Daß der Realkredit die Mietpreise hochhält, gilt nur solange, wie die Beleihungsgrenze wenigstens der ersten Hypothek den Mietpreisstand voll ausnutzt. Das ist gegenwärtig in Deutschland noch der Fall, weil die Mietpreise unter dem Mieterschutz stehen, es würde aber nicht mehr der Fall sein, und auch nicht wieder eintreten können, wenn die Mietpreise sich der Geldentwertung anpaßten. Mag sein, daß der Hausbesitz versuchen würde, die neuen Beleihungsmöglichkeiten soweit wie möglich auszunutzen, aber der Geldmarkt kann da nicht mitgehen. Die Baukosten betragen jetzt nahezu das Hundertfache der Friedenspreise, annähernd müßte sich diese Steigerung auch auf die Mieten und die Hypotheken übertragen, wenn der Realkredit wieder diejenige Grenze gegen Mietrückgänge sein sollte, die er vor dem Kriege war. Es macht heute schon Mühe, die geringen Hypothekengelder für den nicht durch Baudarlehen der Behörden gedeckten Teil unserer Neubauten zu bekommen. Die Neubauten den vollen Baukosten entsprechend aus dem privaten Geldmarkt zu beleihen, wäre schon eine absolute Unmöglichkeit, viel unmöglicher noch natürlich das Nachziehen der Beleihung in den alten Häusern, wo es sich um phantastische Summen von Sparkapital in einer Zeit handeln müßte, welche zu allem andern eher imstande ist, als dazu, Geld zu sparen. Was in aller Welt einen Hausbesitzer zwingen soll, seine Wohnungen lange leer stehen zu lassen, anstatt den Mietpreis etwas zu senken, ist nicht einzusehen. Auch ein Käufer fragt ja nicht nur nach den theoretischen Mietpreisen, sondern sieht ebenso darauf, ob die Wohnungen gut vermietet sind. Gewiß, es handelt sich hier, verglichen mit den Verhältnissen der Gegenwart, um reine Theorie, aber eine Theorie, die ebenso von heute auf morgen praktisch werden kann, wie es in diesen Zeiten des schwankenden Geldwertes manchen anderen Theorien gegangen ist. Sollte wirklich ein Wohnungsüberfluß eintreten, was sicher nicht unmöglich ist, so wird der Wettbewerb der alten Häuser die neuen ohne Zweifel um ihre Verzinsung bringen.

Wir leben in einer Periode fallenden Geldwertes. Ob sie einmal wieder durch eine rückläufige Bewegung, welche die Mark nach oben führt, abgelöst werden wird, kann niemand prophezeien. Die Möglichkeit vollkommen außer acht zu lassen, wäre für den, den die rückläufige Bewegung mit schwerem Schaden treffen müßte, Leichtsinn. Was heute an Wohnungen gebaut wird, kann sehr wohl einmal in eine Zeit steigenden Geldwertes hineinkommen. Und dann gilt selbst ohne daß Wohnungsnot eintritt, die gleiche Gefahr wie von dem Wettbewerb der alten Wohnungen auch von denen der billigeren neuen. Solange das Geld nicht wieder in vollem Sinne zu Geld wird, d. h. ein festes Verhältnis zu der Ware und zur Arbeit bekommt, solange bleibt diese Gefahr bestehen und muß vor allen Dingen auf den Wohnungsbau lähmend einwirken. Und mehr noch als auf den Wohnungsbau muß sie auf den Realkredit wirken. Wenn der Unternehmer schließlich sein eigenes Geld in das Wagnis steckt, so steckt die Sparkasse oder die Versicherungsanstalt oder die Hypothekenbank Geld hinein, das ihr von anderen anvertraut ist, und dessen Mündelsicherheit unter keinen Umständen ins Schwanken geraten darf. Überlegungen dieser Art zwingen den Realkredit zu natürlicher Zurückhaltung. Der Streit der Meinungen geht in der Öffentlichkeit nun in erster Linie dahin, ob diese Zurückhaltung berechtigt ist oder nicht. Diese Frage scheint mir falsch gestellt. Vernünftigerweise wird man fragen müssen, wie weit die Zurückhaltung berechtigt ist. Es gibt Beleihungsanstalten, die heute grundsätzlich nur um wenige Prozent über friedensmäßige Festsetzungen hinausgehen. Sie werden also damit rechnen, daß der Geldwert sich einmal wieder fast ganz auf den Friedensstand zurückbilden kann. Andere wieder gehen auf das Vierfache, das Siebenfache, das Zehnfache. Man kann nicht sagen, welcher Standpunkt der richtige ist. Es ist ein allgemeines Rätselraten, erleichtert hin und wieder dadurch, daß eine verhältnismäßig hohe Beleihung mit einer ebenfalls hohen Tilgung verbunden wird, was natürlich die Lasten für die Mieter erhöht.

Noch stärker fast als die notwendige Zurückhaltung bei den Schätzungen zwingt den Realkredit der tatsächliche Geldmangel zur Zurückhaltung. Auch der Erwerb einer festen Geldforderung, z. B. eines Hypothekenpfandbriefes, ist heute eine Spekulation und zwar eine solche auf die Stabilität der Mark oder auf ihr Steigen. Sinkender Markwert bedeutet Verlust für den Besitzer fest verzinslicher Papiere. Der Markt der Pfandbriefe verzeichnet diesen Zustand als eine fast vollständige Unmöglichkeit des Absatzes. Es ist schon oben darauf hingewiesen, wie schwierig es zurzeit ist, Beleihungsgelder zu bekommen. Welche Rolle unsere Steuergesetzgbung dabei spielt, kann hier offen bleiben. Im Grunde handelt es sich um eine in das Gewaltige übertragene Parallele zu jenen Vorgängen, die Rudolf Eberstadt als die eigentlichen Ursachen der Baukrisen bezeichnete, nämlich um die Abwendung des Kapitals vor den fest verzinslichen Werten, solange die Anlage in Aktien einen besseren Gewinn verspricht. Wer heute Papiere kauft, hofft auf Kurssteigerungen, die die Pfandbriefe nur in ganz bescheidenem Maße versprechen können.

Die Schwierigkeit, Hypotheken zu bekommen, hat noch einen dritten Grund, der ebenfalls aus der Geldentwertung abzuleiten ist. Wir sehen gerade in den letzten Monaten mehr und mehr, daß alles verfügbare Kapital aufgezehrt wird. Geldversteifung und Kreditnot nehmen einen immer größeren Um-

*) Vgl. dazu u. a. die Richtlinien des Ausschusses für Wohnungswesen beim Reichsarbeitsministerium („Reichsarbeitsblatt" 1922.

fang an, und die Industrie ist nicht imstande gewesen, sich rechtzeitig die nötigen Reserven dagegen zu verschaffen. Unsere Wirtschaft wirft kaum einmal mehr soviel Ertrag ab, um sich selber in Gang zu halten; noch viel weniger das notwendige Geld um Sparguthaben in Neubauten anzulegen. Selbstverständlich ist dieser Zustand letzten Endes auf die Reparationspolitik, das Grundübel unserer ganzen Wirtschaft, zurückzuführen. Solange wir die wenigen Guthaben, die uns unsere Arbeit im Auslande verschafft, ohne Gegenleistung doch wieder weggeben, im Inlande aber durch Papiergeld ersetzen müssen, solange wird es mit dem Kapital für Neubauten schlecht bestellt sein.

Wenn sonach die Geldentwertung der Bauwirtschaft das notwendige Kapital entzieht, und soweit solche vorhanden ist, seine Anlage, die früher als die beste und sicherste galt, beinahe zu der unsichersten macht, die man sich heute denken kann, so daß Kapital und Unternehmertum vor dem Hausbau zurückschrecken, so gibt es doch einzelne eigenartige Auswege. Man behauptet vielfach, daß die plötzliche Abwendung der Bautätigkeit vom großen Miethaus zum Einfamilienhaus willkürlich durch die Bestimmungen über die Baudarlehen der Behörden hervorgerufen sei. Es mag sein, daß diese die Abwendung gefördert haben. Sie wäre auch ohne die Bestimmungen eine natürliche Folge der unsicheren Anlage gewesen, die Baugelder heute darstellen. Der Erwerb eines Hauses zum Selbstbewohnen enthält ein Risiko nur für die eine eigene Wohnung, das sich wiederum beschränkt darauf, daß diese Wohnung vielleicht einmal unverhältnismäßig teuer ist. Das kann einen gewissen Verlust bedeuten, aber beim Miethaus ist neben diesem Verlust die Gefahr, daß die ganze Wohnungsmiete durch das Leerstehen verloren geht, und diese Gefahr ist dadurch vervielfacht, daß das Haus das Vielfache an Wohnungen enthält. Sowohl Unternehmertum wie Realkredit haben daraus die entsprechende Folgerung gezogen. Hypotheken auf Einfamilienhäuser sind verhältnismäßig in viel größerer Höhe erhältlich als solche auf neue Miethäuser, und ein Bauunternehmertum, das Miethäuser zum Verkauf baut, gibt es heute nicht mehr, während sich doch hier und da schon eine andere Art Unternehmertum für den Bau kleiner Eigenhäuser zum Verkauf einrichtet. Zum Teil steht dieses auf freier gewerblicher Grundlage, zum größeren trägt es die Form der Genossenschaften, welche die Häuser an ihre eigenen Mitglieder verkaufen.

Ein Wort sei zum Schluß noch darüber gesprochen, welche sozialen Gründe in der Wohnungswirtschaft zu besonderen Folgerungen aus der Geldentwertung zwingen. Schon vor dem Kriege ist das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen bei dem Arbeiter bis an die Grenze des Erträglichen angespannt gewesen. Die Geldentwertung hat sich heute bei den Waren in viel stärkerem Maße durchgesetzt als bei den Arbeitslöhnen. Der Warenindex steigt wesentlich schneller als der Lohnindex. Wollte man der Geldentwertung auf dem Wohnungsmarkt Raum geben, so würde sich das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen noch erheblich zuungunsten des Einkommens verschieben. Die Geldentwertung ist eben keine einheitliche Erscheinung.

Die Farbtöne des hier gezeichneten Bildes scheinen etwas grau in grau. Die Schwierigkeiten, vor denen der Wohnungsbau gegenwärtig steht, werden sich nicht beseitigen lassen, solange man nicht wieder damit rechnen kann, daß das Geld ein bestimmtes Verhältnis zu dem Wert der Waren bekommt, d. h., daß der Geldwert stabilisiert wird. Solange er schwankt, wird sich die Wohnungswirtschaft vor Schwierigkeiten sehen, die sie aus eigener Kraft nicht überwinden kann. Damit ist indessen nicht gesagt, daß die Wohnungsnot hoffnungslos andauern oder gar steigen müsse, solange der Geldwert noch schwankt. Die deutsche Wirtschaftspolitik hat hier glücklicherweise ein Ventil geschaffen. Es ist im vorhergehenden wiederholt davon die Rede gewesen, daß auf die Neubauten ein Zuschuß von den alten Häusern gewährt wird. Dieser Zuschuß trägt das Gesicht einer öffentlichen Beihilfe der Staats- und Gemeindefinanzen. Er trägt aber nur dieses Gesicht. Dadurch, daß wir in der Zeit gesunkenen Geldwertes einen Bestand an Wohnhäusern herübergenommen haben, welcher nach Mark gerechnet billig ist, haben wir die Möglichkeit bekommen, die billigen alten Häuser zu Beihilfen für die teuren neuen heranzuziehen. Letzten Endes macht sich die Wohnungswirtschaft als Ganzes genau so aus sich selber bezahlt, wie sie es vor dem Kriege auch getan hat. Es bedarf nur einer Mittelstelle zwischen den alten und neuen Häusern, welche vorläufig bei der Landes- und Gemeindeverwaltung liegt, welche aber an sich von dieser finanziell unabhängig ist. Die sogenannten Staats- und Gemeindedarlehen sind keine Gabe aus den Händen des Fiskus, sondern sie stammen aus der Wohnungswirtschaft selber. Die Art, wie sie beschafft und vergeben werden, hier im einzelnen auseinanderzusetzen, das würde zu weit führen. Der Grundgedanke ist der, daß das alte Haus, da es nur geringer Zinsen bedarf, seine Wohnungen auch billig vermieten kann, und daß derjenige, welchem so dieses Zufallsgeschenk einer billigen Miete in die Hände fällt, als Entgelt dafür sein Teil Beisteuer gibt, um neue Wohnungen für den zu bauen, der nicht im glücklichen Besitze einer älteren ist. In diesem Sinne sind Mieterschutz und Neubautätigkeit vollständig aufeinander angewiesen, und das eine ohne das andere nicht zu denken. Wollte man den Besitzer einer billigen Wohnung nicht dazu heranziehen, daß er neue Wohnungen mit bauen hilft, so würde die Bautätigkeit vollständig einschlafen. Die Folge würde sein, daß die Nachfrage nach Wohnungen in kurzer Zeit alle Dämme, die der Mieterschutz aufgerichtet hat, einreißt und daß auch der Besitzer einer alten Wohnung sich der Billigkeit nicht lange würde erfreuen können. Für den Staat und die Gemeinden bietet dieser Zustand den Vorteil, daß sie sich des Geldes für Neubauten versichern können ohne ihr eigenes Vermögen anzugreifen. Wie gesagt, läßt sich über die Art streiten, in der dieser Ausgleich zwischen alten und neuen Wohnungen durchgeführt wird, oder vielleicht besser durchgeführt würde. Eine Untersuchung darüber geht über den Rahmen dieser Betrachtung hinaus. Solange der Geldwert nicht feststeht, liegt die freie Neubautätigkeit lahm und solange wird auch das System von Mieterschutz und Baukostenbeihilfen seine Notwendigkeit und seine Berechtigung behalten. Ein glücklicher Zustand ist es nicht, denn die Bautätigkeit wird auch trotz dieser Beihilfen in Fesseln gehalten, aber ein Ausweg wird erst dann möglich sein, wenn nicht nur die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch diejenigen auf dem Geldmarkt sich so ändern, daß unsere Mark nicht mehr der Spielball der Weltpolitik ist.

Dr. Hans Heinrich Zißeler