

Probleme der Wohnwirtschaft¹

Von OSWALD VON NELL-BREUNING S.J.

Seit dem *Altenberger Treffen*, veranstaltet vom Kreis Ehe und Familie der deutschen Katholikentage, und namentlich seit der daran anschließenden Kundgebung im Plenarsaal des Bundeshauses vom 22. 9. 1951 (meist „Altenberger Kundgebung“ genannt) ist über Wege und Ziele der Wohnungspolitik, insbesondere des Wohnungsbaus, ein lebhaftes Streitgespräch entbrannt. Kaum jemals hat eine katholische Veranstaltung so viel Widerspruch gefunden wie die „Altenberger Kundgebung“. Namentlich waren es die Gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmungen, die sich gegen eine an ihnen geübte Kritik zur Wehr setzten, was selbstverständlich ihr gutes Recht war; aber seither verharren sie in einer Verteidigungsstellung, die doch im Grunde längst überholt ist.

Zwei Anliegen waren in Altenberg geltend gemacht worden: Schaffung familiengerechter Heime und Bildung von Eigentum, namentlich in Form des Eigenheims bzw. der Kleinsiedlung. Es war beklagt worden, nach beiden Richtungen sei in den Jahren nach dem zweiten Weltkrieg nicht genug geschehen; dadurch sei eine unwiederbringliche Gelegenheit verpaßt worden. In diesem Zusammenhang fielen Worte der Kritik an den Gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmungen, die wohl hauptsächlich deswegen als ungerecht und verletzend empfunden wurden, weil es so schien, als würden ihre großen Leistungen während dieser Jahre nicht gebührend gewürdigt. Dazu kam, daß in die rein sachliche Erörterung über das, was *wünschenswert* und was *möglich* sei, parteipolitischer Affekt oder parteipolitische Befangenheit hineingetragen oder doch hineingelesen wurde.

Nachdem Altenberg zweieinhalb Jahre zurückliegt, dürfte der Zeitpunkt zu einer Abklärung gekommen sein. Eine leidenschaftslose Prüfung ergibt, daß über das *Wünschenswerte* so gut wie gar keine Meinungsverschiedenheiten bestehen, sehr große Meinungsverschiedenheiten allerdings über das *Mögliche* bzw. über die Wege, auf denen sich neue Möglichkeiten erschließen lassen, obwohl sich auch hierin die Auffassungen bereits angenähert haben.

Was ist *wünschenswert*? Wünschenswert ist, jedem Haushalt, gleichviel ob Einzelhaushalt oder Mehrpersonenhaushalt, und unter diesem wiederum namentlich den *Familien*, nicht allein eine Behausung, sondern ein wirkliches Heim zu bieten. Darüber besteht unter ernstzunehmenden Wohnungspolitikern nicht die geringste Meinungsverschiedenheit. Wenn man gelegentlich gegenüber maßgeblichen Trägern des Gemeinnützigen Wohnungsbaus den Verdacht geäußert oder — noch weniger schön — angedeutet hat, es gehe ihnen aus kollektivistischer Geisteshaltung heraus um Kasernierung der Menschen im parteipolitischen Interesse, so hat das

¹ Zum Ganzen vgl. „Gutachten des Wohnungswirtschaftlichen Beirats 1951 bis 1953“, Band 3 der Schriftenreihe des Bundesministers für Wohnungsbau, Domus-Verlag GmbH, Bonn o. J. (1954), insbesondere die Gutachten vom 19. 7. 52, 17. 12. 52 und 24. 9. 53. — Zum neuesten Fragestand vgl. R. Tarnow und W. Kampffmeyer, „Der falsche Weg zur Beseitigung der Wohnungszwangswirtschaft“ in „Gewerkschaftliche Monatshefte“ 5 (1954), Heft 2, S. 81 ff.

nur die menschlichen Beziehungen belastet und der Sache geschadet; man muß Verständnis dafür haben, daß diejenigen, die sich solcherweise verdächtigt sahen oder doch verdächtigt glaubten, sich dadurch verletzt fühlten und mit Bitterkeit reagierten. Im Wesentlichen dürfte das aber inzwischen ausgestanden sein.

Fragt man näherhin, was zu einem wirklichen Heim, insbesondere zum „familiengerechten Heim“ gehöre, so scheint sich zunächst ein Zwiespalt der Meinungen aufzutun. Bei genauerem Zusehen aber zeigt sich, daß in der Sache eine — nicht allzu große — Meinungsverschiedenheit besteht, im übrigen aber nur strittig ist, an welcher Stelle man die Marke „familiengerechtes Heim“ anbringen will; die einen wollen sie etwas höher anbringen, d. h. sich erst dann zufriedengestellt erklären, wenn ein größeres Maß von — an sich unbestrittenermaßen — berechtigten Wünschen erfüllt ist, während andere, denen ganz die gleichen Wünsche am Herzen liegen, aus Gründen verschiedener Art die Anerkennung als „familiengerechtes Heim“ schon etwas früher aussprechen wollen. Einer dieser Gründe ist psychologischer Art: sie meinen, man solle es vermeiden, durch ein zu hoch gespanntes Ideal des „familiengerechten Heims“ all denen, für die dieses Ideal nicht erreichbar sei, die Freude an einer zwar nicht ebenso vollkommenen, aber doch einwandfrei guten Wohnung zu vergällen. Wenn wir etwa nur das zu Eigentum besessene freistehende Einfamilienhaus mit Garten als „familiengerechtes Heim“ gelten lassen wollten, so müßten alle diejenigen, für die aus Gründen welcher Art immer nur eine Mietwohnung im Geschosßbau in Frage kommt, sich als deklassiert betrachten, was doch ohne jeden Zweifel weit über das Ziel hinausgeschossen wäre.

Die einzige vorhin angedeutete *sachliche* Meinungsverschiedenheit liegt in folgendem. Die Mehrzahl der Verfechter des Eigentumsgedankens will nur das individuelle sachenrechtliche Eigentum, eingeschlossen das Erbbau-recht, als echte Verwirklichung des Eigentums gelten lassen. Demgegenüber vertreten einige führende Persönlichkeiten des Gemeinnützigen Wohnungsbaus die Meinung, auch die Beteiligung des Genossen an seiner Wohnungsgenossenschaft, insbesondere in Verbindung mit einem Nutzungsrecht an der von ihm bewohnten Wohnung, das sowohl über das Mietrecht des BGB als über den heutigen Mieterschutz hinausgehend sogar *vererblich* ausgestaltet ist, sei als eine zweite, grundsätzlich gleichwertige Form des Eigentums (wenn auch nicht im Sinne der §§ 903 ff. BGB) anzuerkennen. Hier, so könnte man sagen, wird die Grenze des Weltanschaulichen gestreift. Oder ist es doch nur eine Verschiedenheit des Lebensgefühls, über die sich mit Gründen nicht streiten läßt? Es sind Anhänger eines freiheitlichen und zugleich genossenschaftlichen Sozialismus, die sich heute für diese zweite Form der Verwirklichung des Eigentums für breite Kreise einsetzen und die es als Beschimpfung und Verleumdung zurückweisen, wenn in diesem Zusammenhang das Wort „Kollektivismus“ fällt. Daß es sich im einen Fall um Individual-Eigentum, im andern Fall um Kollektiv-Eigentum handelt, kann natürlich nicht bestritten werden und wird nicht bestritten. Aber, wie sozial und sozialistisch nicht dasselbe sind, so auch kollektiv und kollektivistisch. Daß hier eine kollektivistische Geistesart und ein ihr entspringendes kollektivistisches Lebensgefühl am Werke seien, dieser Vor-

wurf ist in der Tat gemacht worden, und auch da, wo er nicht gemacht wird, glaubt man ihn herauszuhören. Zudem hat man das nicht immer unbegründete Empfinden, das Wort „kollektivistisch“ werde, genau wie es mit dem Wort „marxistisch“ geschieht, ohne genauere Kenntnis seiner Bedeutung einfach als Schimpfwort verwendet — und gegen den darin liegenden oder mindestens darin vermuteten Schimpf lehnt man sich auf.

Über die Höherwertigkeit von Individual-Eigentum oder Kollektiv-Eigentum wird sich mit Allgemeingültigkeit nichts ausmachen lassen. Für manche Dinge kommt offenbar — mindestens auf höherer Kulturstufe — nur Individual-Eigentum in Frage; andere Dinge läßt man nirgends in der Welt und zu keiner Zeit in Individual-Eigentum übergehen, sondern behält sie dem Kollektiv-Eigentum vor, sogar in der ausgeprägtesten Form der *res extra commercium*. Ist das Nutzungsrecht an der Wohnung individuell, so kann das sachenrechtliche Eigentum an dieser Wohnung sowohl individuell als kollektiv gestaltet sein. Beide Gestaltungen haben Vorteile und Nachteile, hinsichtlich deren wiederum so gut wie keine Meinungsverschiedenheit besteht. Schließlich ist man auch darin wieder einig, daß je nach Lage des Falles die Vorteile der einen oder der anderen Eigentumsform überwiegen und ihr den Vorzug geben. So beschränkt sich die Meinungsverschiedenheit im Grunde genommen darauf, daß der von den einen behauptete Vorzug des Kollektiv-Eigentums, es biete dem Gemeinschaftssinn Betätigungsgelegenheit und Befriedigung, von den andern entweder allgemein oder doch in Bezug auf genossenschaftliche Großgebilde als romantische Illusion angesehen wird. Handelt es sich, wie hier angenommen wird, um eine Frage des Lebensgefühls, dann dürfte das, was für den einen Romantik ist, für den andern Empfindenden Realität sein. Wie dem aber auch sei, man sollte daraus keinen Streit machen und am allerwenigsten seine Position dogmatisch verhärten. Es gibt Punkte genug, in denen wir dogmatisch hart sein müssen; wir sollten sie so deutlich wie nur möglich absetzen von der ungleich größeren Zahl von Fragen, die je nach Zeiten, Orten und Menschen verschiedene Antworten zulassen.

Anstatt also eine Frage, die allenfalls das Weltanschauliche streift, ohne doch weltanschaulich zu sein, ins Weltanschauliche zu erheben, sollten wir lieber der praktischen Frage nachgehen, ob die rechtliche Gestalt des Kollektiv-Eigentums bei den Gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmungen so ist, daß sie dem sparwilligen Menschen, der ein Eigenheim nicht erwerben kann oder nicht erwerben will, eine wirklich geeignete Gelegenheit zur Ersparnis- und Vermögensbildung bieten. Das müssen wir zur Zeit leider verneinen, aber die Schuld daran trifft nicht die Gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmungen (mindestens nicht diejenigen, die in der Form der Genossenschaft bestehen), sondern trifft den Gesetzgeber. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) beschränkt den Genossen (Gesellschafter) auf den Nennbetrag seiner auf den Genossenschafts-(Gesellschafts-)Anteil geleisteten Einzahlung; an der im Laufe der Jahre und Jahrzehnte in der Genossenschaft (Gesellschaft) sich vollziehenden Vermögensbildung hat er, obwohl sie ganz wesentlich durch seine Miet- bzw. Nutzungsentgeltzahlungen gespeist wird, *keinen Anteil*. Dasselbe Gesetz macht es den Trägern des Gemeinnützigen Wohnungsbaus unmöglich, die genossenschaftlich gebau-

ten Wohnungen später den einzelnen Genossen zu wirklich frei verfügbarem Eigentum zu übertragen.

Die Gründe, aus denen das WGG diese Beschränkungen anordnet, sind an sich einleuchtend: auf diese Weise wird gewährleistet, daß die steuerliche Begünstigung der „Gemeinnützigen“ wirklich der Schaffung von Wohnungen und nicht spekulativer Bereicherung der Genossen bzw. Gesellschafter zugute kommt. Diese Sicherung ließe sich aber auch auf anderem Wege erreichen; der hier dafür geforderte Preis ist zu hoch: er vereitelt einen Erfolg, der sozialpolitisch ebenso erwünscht wäre wie die Schaffung von Wohnungen.

Kurz und gut: wenn die „Gemeinnützigen“ zum Teil einen Weg gegangen sind und noch gehen, der uns mißfällt, so muß sich die Kritik an den Gesetzgeber richten, der ihnen diesen Weg vorschreibt, wobei auch dem Gesetzgeber wieder zugute zu halten ist, daß seine Anordnungen nicht zuletzt dem Bestreben entsprungen sind, gewissen bodenreformerischen Forderungen zu entsprechen. Eine Umgestaltung des WGG unter Benutzung aller bisher gemachten Erfahrungen erscheint geboten, nicht um die „Gemeinnützigen“ auf andere Wege zu zwingen, sondern um sie von dem Zwang zu befreien, unter dem sie ihren jetzigen Weg eingeschlagen haben und vorerst weitergehen müssen.

Vielleicht ist dies die Stelle, um überhaupt ein Wort über Zwang und Freiheit zu sagen. Seit Altenberg fordern einige maßgebliche Männer auf katholischer Seite die zwingende gesetzliche Vorschrift, die öffentlichen Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues *überwiegend* (d. i. zu mehr als 50 v. H.) für die Schaffung von Eigenheimen einzusetzen, desgl. den einzelnen Bauträgern die Auflage zu machen, gleichfalls *überwiegend* Eigenheime zu errichten; die Anerkennung als „gemeinnützig“ solle an diese Voraussetzung geknüpft werden. Offenbar gab (und gibt) es Bewilligungsstellen, die bei der Vergebung der öffentlichen Mittel den Eigenheimbau sträflich vernachlässigen, um nicht zu sagen: verkürzen. Diesen amtlichen Stellen kann und soll der Gesetzgeber selbstverständlich, wenn nötig, bindende Weisungen geben, um zu sichern, daß die von ihm zur Verfügung gestellten Mittel auch seinem Willen gemäß verwendet werden. Trotzdem sind auch hier allzu starre Vorschriften bedenklich. Die Initianten einer solchen Vorschrift sind sich dessen selbstverständlich bewußt, glauben jedoch, den von einigen Bewilligungsstellen den Absichten des Gesetzgebers entgegengesetzten Widerstand auf andere Weise nicht brechen zu können; Verfasser dieser Zeilen hat nicht den genügenden Einblick in diesen Kampf zwischen Legislative und Exekutive, um sich ein Urteil erlauben zu können. Wie dem aber auch sei, den Einrichtungen der *freigemeinwirtschaftlichen Selbsthilfe* sollte der Gesetzgeber so viel Freiheit wie möglich lassen und die Verwirklichung seiner Absichten mehr durch Gewährung von Anreizen als durch Befehle zu sichern suchen — zumal dann, wenn man sich, wie dies derzeit in der Bundesrepublik geschieht, dogmatisch zu einer *nicht-dirigistischen* Wirtschaftspolitik bekennt, die streng genommen nicht einmal die Lenkung mit der sog. leichten Hand gestatten würde.

Man möge die Wohnungsunternehmungen nicht zwingen, möge vielmehr den Zwang abbauen, der sie — wenn auch nur unbeabsichtigterweise — an

manchem, was wir wünschen, gehindert hat und noch hindert. Man soll auch die Wohnungsuchenden nicht zwingen — auch nicht zu ihrem eigenen Glück. Man stelle ihnen beispielhafte Wohnungen, die preislich für sie erschwinglich sind, vor Augen. Man bemühe sich um kluge und taktvolle sozialpädagogische Einwirkung. Man gebe geeignete, hinreichende wirkungsvolle Anreize. Das genügt und mehr ist vom Übel.

Was ist *möglich* oder läßt sich *ermöglichen*? An dieser Frage, die nichts mit Grundsätzen oder Weltanschauung zu tun hat, sondern ganz auf dem Gebiet des Tatsächlichen liegt, scheiden sich die Geister. Nur insoweit sich gelegentlich mehrere Möglichkeiten zur Wahl stellen, werden bei dieser Wahl wieder grundsätzliche Wertungen zum Zuge kommen.

Es ist *nicht möglich*, von heute auf morgen allen Gliedern unseres Volkes eine Wohnung zu schaffen, erst recht nicht eine Wohnung, wie wir sie ihnen bieten möchten. Die Wohnungsnot muß *so schnell wie möglich* behoben werden. Das geht nun aber offenbar um so schneller, je geringere Anforderungen man an die zu schaffenden Wohnungen stellt, und dauert um so länger, je mehr Gewicht man auf Größe und Gedicgenheit der Wohnung legt. Hier muß also eine Entscheidung getroffen werden; ein Ausweichen davor gibt es nicht. Legen wir alles Gewicht auf die Schnelligkeit, dann werden wir behelfsmäßige Wohnungen oder richtiger Unterkünfte schaffen, die gerade das Allernotwendigste bieten. Auf diese Weise helfen wir denen, die noch in Kellern, Bunkern usw. sitzen, schneller aus diesen Löchern heraus; dafür aber verurteilen wir sie und noch die nächste Generation, sich mit sehr unzulänglichen Wohnungen zu begnügen, mit Wohnungen, die zu erhalten sie sich zwar im Augenblick glücklich schätzen würden, in denen sie sich aber auf die Dauer bestimmt nicht glücklich fühlen werden. Wir lassen uns also bestimmen von der uns vor Augen stehenden Not der Gegenwart und überlassen die Sorge für die Zukunft denen, die nach uns kommen. Wäre die Wohnung ein schnellebiges Gut wie die Kleidung, so würden wir selbstverständlich jetzt rasch einmal behelfsmäßig bauen und nach fünf Jahren an die Errichtung komfortablerer Wohnungen gehen. Die Wohnung ist aber — wenn sie nicht gewaltsamer Zerstörung anheimfällt! — ein sehr langlebiges Gut; die Wohnungen, die wir heute bauen, müssen auch von der kommenden Generation noch bewohnt werden. Wir dürfen daher nicht nur an die Gegenwart denken. Verlegen wir uns deswegen darauf, möglichst (nicht übertrieben!) gute Wohnungen zu bauen, so dauert es länger, bis die Menschen aus den Baracken, Bunkern und Kellern herauskommen; dann aber wohnen sie und die nachfolgende Generation so, daß ihre berechtigten Ansprüche befriedigt sind. Hier spannen wir also die Geduld derer, die als letzte an die Reihe kommen, länger an und vertrösten sie dafür mit entsprechend besserer Versorgung auf die Dauer — oder die bereits absterbende Generation mit besserer wohnlicher Versorgung ihrer Kinder.

Offenbar verbieten sich beide Extreme. Das aber bedeutet die Notwendigkeit eines Kompromisses. Wo liegt der goldene Mittelweg oder — nüchterner und richtiger ausgedrückt — das geringste Übel? Darüber läßt sich etwas Sicheres überhaupt nicht ausmachen, in guten Treuen kann man darüber verschiedener Meinung sein. Sicher ist nur, daß die Meinung, die man selbst mit noch so guten Gründen vertritt, eben doch keine Sicherheit besitzt,

sondern nur einen mehr oder minder hohen Grad von Wahrscheinlichkeit. Eben darum sollte eine Verständigung im Wege des — nicht faulen, sondern ehrlichen — Kompromisses nicht allzu schwer fallen.

Muß der Bau von Eigenheimen auf jeden Fall die Behebung der Wohnungsnot verzögern? Glücklicherweise nicht. Vergleichen wir den Bau von 1000 Eigenheimen und den Bau von 10000 Geschoßwohnungen in einem Großblock, so geht letzterer unstreitig schneller voran. Der Vergleich läßt aber außer acht, daß die Einsatzbereitschaft und Opferwilligkeit für ein Eigenheim unvergleichlich größer ist als für Mietwohnungen. Diese Tatsache ist durch umfangreiche Erhebungen so unwiderleglich erhärtet, daß daran nicht zu rütteln ist. Die Mehrzahl der heutigen Menschen ist allerdings überhaupt nicht bereit, für die Wohnung Opfer zu bringen, erwartet die Wohnung ohne eigenes Zutun von der Fürsorge des Staates oder des Arbeitgebers. Daneben gibt es aber eine immerhin nicht unansehnliche Zahl von Menschen, die sich für ein Eigenheim sehr vieles andere versagen, auch die eigene Arbeitskraft zur Schaffung eines Eigenheims oder noch besser in Gemeinschaftshilfe zur Schaffung von Eigenheimen einzusetzen gewillt sind. Hier werden nicht Eigenheime *statt* Mietwohnungen geschaffen, sondern *zusätzlich* zu den Mietwohnungen. Besonders bemerkenswert ist, daß dies zum guten Teil Menschen in niederen Einkommensstufen — unter DM 300.— monatlich — sind, die sich diese Eigenheime schaffen, selbstverständlich schlichte, später noch auszubauende und allmählich besser auszustattende Eigenheime, während die Menschen, die weder zu Verzicht noch zu Eigenleistung gewillt sind, von einem Schlaraffenland träumen, in dem der Staat jedem eine komfortabelst ausgestattete Stockwerkswohnung mit allen Schikanen heutiger Technik (oder allenfalls ein ebenso komfortables Eigenheim) gratis und franko zur Verfügung stellt.

Wir können die Propaganda für Schaffung von (Individual-)Eigentum in der Wohnwirtschaft und insbesondere von Eigenheimen mit unbeschwertem Gewissen fortführen, wenn wir nur den Menschen klar und ehrlich sagen: es handelt sich nicht darum, hohe Forderungen an den Staat zu stellen, sondern *selbst mehr zu leisten*: sich mehr Verzicht auf anderes, was das Leben bereichern oder verschönern könnte, aufzuerlegen und nach bestem Können mitzuarbeiten. Darum braucht keiner länger in Baracken, Bunkern oder Kellern zu hausen; dadurch verzögern wir die Behebung der Wohnungsnot nicht, sondern beschleunigen sie. — Daß die staatliche Hilfe denen, die selbst etwas zur Behebung der Wohnungsnot beitragen, nicht kärglicher zugemessen werden darf als denen, die den Staat dadurch ehren, daß sie ihr ganzes Vertrauen auf ihn setzen und selber *nichts* leisten, versteht sich am Rande. Selbst ein merkliches Mehr an staatlicher Hilfe ist als Anreiz voll und ganz gerechtfertigt.

Nicht so einfach löst sich die Schwierigkeit hinsichtlich der *Größe* der zu schaffenden Wohnungen. Für die Vergrößerung der Wohnung, sei es nach der Zahl oder nach der Größe der Räume, läßt sich nicht, wie für das Eigenheim, eine zusätzliche Kraftquelle erschließen. Das einzige, was wir in diesem Zusammenhang zugunsten reichlicher Bemessung des Wohnraums ins Feld führen können, ist dieses: Verkleinerung der Wohnung führt nicht zu proportionaler, sondern nur zu unterproportionaler Einsparung an Kosten;

umgekehrt führt also auch eine Vergrößerung der Wohnung nicht zu proportionaler, sondern nur zu unterproportionaler Steigerung der Kosten. Die Gründe, die für die Wahl möglichst kleiner Ausmaße sprechen, wiegen also *nicht so schwer*, wie es auf den ersten Blick scheinen möchte. Aber leider haben sie eben doch Gewicht!

Wann ist nun eine Wohnung „familiengerecht“? Eine sehr zutreffende Antwort auf diese Frage lautet: das bestimmt sich nach ihrer Belegung; jede Wohnung ist dann „familiengerecht“, wenn sie richtig belegt, insbesondere nicht überbelegt ist. Könnten wir, was heute durch die Blockierung des Wohnungsmarktes unmöglich ist, die Haushaltungen bzw. Familien richtig umsetzen, so wäre damit die Zahl der „familiengerechten“ Wohnungen ganz ungemein vermehrt. Unter der Rücksicht der „familiengerechten Wohnung“ ist daher jede Lockerung dieser Blockierung von gleicher oder gar von noch größerer Bedeutung als die Vermehrung der Wohnungen und namentlich der großen Wohnungen, — nur daß diese Lockerung selbst wieder eine hinreichende Vermehrung der Wohnungen zur *Voraussetzung* hat; je größer die Zahl der neu geschaffenen Wohnungseinheiten, um so rascher kann die Lockerung fortschreiten. Bei dieser Sachlage kann man geradezu sagen: durch Schaffung von zwei Zweizimmerwohnungen hilft man den kinderreichen und Großfamilien wirksamer als durch den Bau einer Vier- oder Fünf-Zimmer-Wohnung! Große Wohnungen sind an sich in ausreichender Zahl vorhanden; sie stehen nur denen, die ihrer bedürfen, nicht zur Verfügung, müssen darum für sie frei gemacht werden.

Mit größter Heftigkeit streitet man darüber, ob es verantwortet werden könne, jungen Ehepaaren eine Zweizimmerwohnung anzubieten; man hat dafür das böse Wort „Abtreibungswohnungen“ geprägt. Daß es schön wäre, das neu vermählte Paar könnte sogleich eine Wohnung beziehen, die für die spätere Entfaltung der Familie ausreichenden Raum bietet, wird niemand bestreiten wollen. Daß es notwendig sei, kann man dagegen nur behaupten, wenn man unterstellt, die Familie müsse auf die Dauer in der einmal bezogenen Wohnung bleiben. Die heutige Schwierigkeit des Wohnungswechsels kann eine solche Vorstellung nahelegen. Sie ist aber selbst heute nur in sehr beschränktem Maße zutreffend. Auch heute findet sehr viel Wechsel statt. In dem Maße, wie der Wohnungsmangel überwunden und damit der Wohnungswechsel wieder flüssig wird, muß es wieder die Regel werden, daß, wie die Zahl der Familienglieder zunimmt und später wieder abnimmt, so auch eine größere und später wieder eine kleinere Wohnung bezogen wird; das Eigenheim wird man für die wachsende Familie ausbauen und gegebenenfalls bei der Rückbildung der Familie teilen. Was bei einem jungen Ehepaar sich kinderfeindlicher auswirkt, eine Wohnung, die bei wachsender Kinderzahl zu klein werden würde, oder die Mehrbelastung an Miete für Wohnraum, der auf Jahre hinaus noch gar nicht benötigt wird, bzw. die Aufnahme fremder Personen als Untermieter oder Schlafgänger in die vorerst übergroße und als zu kostspielig empfundene Wohnung, ist eine durchaus offene Frage.

Angesichts dessen, daß im vorhandenen Wohnungsbestand ganz erheblich mehr Großwohnungen vorhanden sind, als wir Großfamilien in unserem Volke zählen, sollte man mit der Forderung, möglichst viele oder

gar *nur* große Wohnungen zu bauen, doch äußerst vorsichtig sein. Ob ein reichliches Angebot an großen Wohnungen dazu beitragen würde, die Kinderfreudigkeit zu heben, mag dahingestellt bleiben. Wie dem auch sei: der Weg, möglichst bald dieses reichliche Angebot zur Verfügung zu stellen, führt nicht oder jedenfalls nicht so sehr über den Bau *neuer* Großwohnungen, als über die Freimachung der *vorhandenen* Großwohnungen für diejenigen, die ihrer bedürfen. Das besagt nicht, es sollten keine Großwohnungen gebaut werden, wohl aber, in der Qual der Wahl zwischen mehr Wohnungen oder größeren Wohnungen müsse nach Lage der Dinge das stärkere Gewicht auf die möglichst hohe Zahl von Wohnungen gelegt werden.

Besteht die Möglichkeit, den Umfang des Wohnungsbaus im Vergleich zu der unbestritten bedeutenden Leistung der vergangenen Jahre noch zu erhöhen?

Arbeitskräfte und Baustoffe für den Wohnungsbau stehen, falls nicht etwa die Besatzungs- und Verteidigungsbauten alles andere beiseite drängen, in ausreichendem Maße zur Verfügung. Von der Güterseite her besteht also — unter dem gemachten einzigen Vorbehalt — kein Hindernis. Bleibt die Finanzierungsseite. Auch hier besteht begründete Hoffnung, daß die Schwierigkeiten sich werden meistern lassen. Besonders hohe Erwartungen werden dabei auf die für 1. 10. 1954 geplante „Große Steuerreform“ gesetzt, die zu kräftiger Belebung der wirtschaftlichen Aktivität und der Kapitalbildung führen werde. Allerdings könnte es scheinen, als bestehe die Absicht, die Früchte der beabsichtigten Steuersenkung gleich mehrmals zu verteilen: der Wirtschaftsminister wolle das, was die Steuerzahler weniger zum Finanzamt zu tragen haben werden, für Erhöhung der Lebenshaltung, besonders für den Erwerb hochwertiger Gebrauchsgüter wie Kühlschränke, Fernsehgeräte u. dgl. verwendet sehen; der Wohnungsbauminister wolle die am Finanzamt ersparten Beträge einmal für die Erhöhung der Mieten in Anspruch nehmen, zugleich aber sie dem Kapitalmarkt zur Finanzierung des Wohnungsbaus zuführen und hier auch gleich wieder zweimal abschöpfen: einmal für die sog. erststellige Finanzierung einer größeren Zahl von Wohnungsbauten als bisher und ein anderes Mal, um die bisher im ordentlichen Haushalt, d. i. aus dem Steueraufkommen aufgebrachtten öffentlichen Förderungsmittel künftig durch Mittel des außerordentlichen Haushalts, d. i. durch Anleihemittel, zu ersetzen; endlich wolle der Finanzminister zwar den Tarif einiger Steuern, sowohl der Einkommen- und Körperschaftssteuer, senken, dafür aber bisher gewährte Steuervergünstigungen abbauen mit dem Ziele, das Steueraufkommen insgesamt ungeschmälert zu erhalten. Das hieße allerdings, *ohne* den Bären auch nur erlegen zu *wollen*, sein Fell gleich zwei-, drei- oder gar viermal verteilen; für den Wohnungsbau müßte man da schon schwarz sehen.²

Glücklicherweise liegen die Dinge doch etwas anders. — Fangen wir von hinten an. Der Bundesfinanzminister kann und will nicht auf Steuereinnahmen verzichten. Seine Absicht geht in der Tat nur auf einen Umbau des Steuersystems mit dem Ziele, die hemmenden Wirkungen der Besteuerung

² An dieser Stelle wäre nach der Rede des Bundesfinanzministers vor dem Bundestag vom 11. 3. 1954 eine gewisse Korrektur anzubringen.

auf die wirtschaftliche Aktivität und namentlich auf die Kapitalbildung auf ein möglichst geringes Maß herabzusetzen; dank der so erzielten Steigerung des Sozialprodukts bringen niedrigere Steuersätze das gleiche Steueraufkommen wie bisher. Die Steuerpflichtigen zahlen also insgesamt nicht weniger Steuern, aber es verbleibt ihnen der ganze Betrag, um den das Sozialprodukt dank der zweckmäßigeren Gestaltung des Steuersystems gewachsen ist. Wie die Steuerpflichtigen diesen Betrag verwenden sollen, darüber mögen gegebenenfalls Wirtschaftsminister und Wohnungsbauminister sich streiten.

Wenn der Wohnungsbauminister die Steuerersparnis derer, die bei unverändertem Einkommen dank der Tarifsenkung weniger Steuer zu zahlen haben werden, für Erhöhung der Mieten in Anspruch nehmen will, so handelt es sich zunächst nur um die Erhöhung der unverhältnismäßig zurückgebliebenen Mieten der Altbauwohnungen und damit um aufs Ganze gesehen verschwindend geringe Beträge. Nur ein Bruchteil der Einkommensbezieher wohnt in Altbauwohnungen; sowohl der Betrag der auf sie entfallenden Steuerersparnis als auch der statt dessen von ihnen aufzubringenden höheren Miete spielt aufs Ganze gesehen keine nennenswerte Rolle. Die Mieten der Altbauwohnungen müssen nun aber in ein angemessenes Verhältnis zu den Mieten von Neubauwohnungen gleichen Wohnwertes gebracht werden; da trifft es sich günstig, dafür einen Zeitpunkt wählen zu können, an dem die Betroffenen die Erhöhung kaum fühlen, weil sie durch die Steuerersparnis mehr oder weniger ausgeglichen wird. Allen übrigen Steuerzahlern aber verbleibt die Ersparnis aus der bei unverändertem Einkommen niedrigeren Einkommensteuer zur freien Verfügung, also — wenn sie wollen — zur Ersparnisbildung, zur Speisung des Kapitalmarkts. Der Wohnungsbauminister wird wünschen, daß sie sich vorzugsweise für diese Verwendung entscheiden; der Wirtschaftsminister glaubt, im Sinne einer ausgeglichenen Entwicklung unserer Wirtschaft die Verwendung zur Beschaffung von Gütern des gehobenen Bedarfs („Kühlschränke“) befürworten zu müssen. Wohlverstanden: es handelt sich um diejenigen Beträge, die von Einkommensbeziehern mit unverändertem Einkommen infolge der Tarifsenkung der Einkommensteuer weniger an Steuer zu zahlen sein werden. Man möge die Größenordnung nicht überschätzen!

Glückt das Vorhaben des Bundesfinanzministers — was entscheidend davon abhängt, was Bundestag und Bundesrat aus der „Großen Steuerreform“ machen werden —, dann wächst sowohl das Sozialprodukt als auch die Möglichkeit der Kapitalbildung und ist damit sowohl von der Güterseite als auch von der Geldseite die Möglichkeit zu verstärktem Wohnungsbau gegeben. Zweifellos wird auch hier der Wirtschaftsminister Wünsche anzumelden haben für Erweiterungs- und Rationalisierungsinvestitionen in zahlreichen Zweigen der Produktionswirtschaft. Nach allgemeiner Überzeugung muß aber, wenn eine gesteigerte Aktivität und Produktivität unserer Wirtschaft ein höheres Investitionsvolumen gestatten, der Wohnungsbau nicht nur daran teilhaben, sondern seinen bisher immerhin schon ansehnlichen Anteil an der gesamten volkswirtschaftlichen Investition *noch erhöhen*. Die Möglichkeit dazu besteht unter den beiden bereits erwähnten Voraussetzungen:

1. daß nicht die Besatzungs- und Verteidigungsinvestitionen einen übermäßigen Teil des Sozialprodukts an sich reißen, der — güterwirtschaftlich gesehen — gerade Bauarbeiter und Baustoffe in Anspruch nehmen und dem Wohnungsbau entziehen würde;

2. daß die Steuerreform in solcher Weise zustande kommt, daß heute noch gelähmte oder doch gehemmte wirtschaftliche Kräfte entbunden werden und damit die Kapitalbildung sowohl güterseitig als auch geldseitig zunimmt.

Was aber ist es um die Überleitung der öffentlichen Förderungsmittel für den Wohnungsbau aus dem ordentlichen in den außerordentlichen Haushalt? Ohne Zweifel liegt hier ein schwacher Punkt. An sich ist diese Maßnahme durchaus gerechtfertigt; denn es ist nicht einzusehen, warum solche dauerhafte Güter wie Wohnungen aus dem laufenden Steueraufkommen finanziert werden müßten. Alles wäre schön, wenn der Bundesfinanzminister die Steuern um den Betrag der bisher aus Steuern finanzierten Förderungsmittel senken könnte. Alsdann könnten die Steuerzahler den gleichen Betrag, den sie bisher als Steuern für den Wohnungsbau entrichteten, künftig als Wohnungsbau-Anleihe zeichnen. Leider aber ist es nicht so, daß der ordentliche Haushalt von den Förderungsmitteln für den Wohnungsbau entlastet werden soll, um im gleichen Betrage die Steuer senken zu können, sondern um für andere unabweisliche Anforderungen (Verteidigungsbeitrag u. a. m.) Platz zu schaffen. Die Wohnungsbau-Anleihe (um einmal bei diesem Namen zu bleiben) wird daher nicht aus ersparten Steuerbeträgen, sondern nur aus dem dank dem erhöhten Sozialprodukt *gestiegenen* Einkommen gezeichnet werden können. Das bedeutet: sie muß die gleichen Mittel in Anspruch nehmen, auf die bereits die erststellige Finanzierung des erweiterten Wohnungsbaus angewiesen ist. Man muß schon eine sehr zuversichtliche Meinung von der durch die Große Steuerreform auszulösenden Steigerung der wirtschaftlichen Aktivität und der Kapitalbildung haben, um hoffen zu können, sie werde ausreichen, um neben der Befriedigung des immer noch ungeheuren Investitionsbedarfs von Landwirtschaft, Bergbau, Energiewirtschaft, Verkehr und Industrie nicht allein die *erststellige* Finanzierung einer namhaft *erhöhten* Zahl von Wohnungen, sondern auch noch die Mittel für die in Gestalt zinsloser oder zinsverbilligter öffentlicher Darlehen zu bewirkende *nachstellige* Finanzierung zu ermöglichen. Hier werden sich die Sachen hart im Raume stoßen. Beruhigen kann nur der Gedanke, daß das, was güterwirtschaftlich möglich ist, geldwirtschaftlich nicht unmöglich sein kann und darum mit entsprechender Intelligenz, verbunden mit gutem Willen, sich auch ermöglichen läßt.