ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Archiv (HWWA) (Ed.)

Article — Digitized Version

Churchills weltpolitische Schau

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Archiv (HWWA) (Ed.) (1953) : Churchills weltpolitische Schau, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 33, Iss. 5, pp. 277-

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/131710

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

ZEITGESPRÄCH

Sind Baukostenzuschüsse, Mieterdarlehn, Abstandszahlungen juristisch, sozial und moralisch gerechtfertigt?

Eine Umfrage an verschiedene Persönlichkeiten der Wohnungswirtschaft

Baukostenzuschüsse sind Kinder der Not!

In der Wohnungswirtschaft vor 1914 hat es den Begriff „Baukostenzuschuß" nicht gegeben. Vor dem ersten Weltkrieg genügte der lastenfreie Besitz eines Bauplatzes, um ein Mietwohnhaus zu errichten. Die Baukosten wurden in voller Höhe durch erste und zweite Hypotheken des freien Kapitalmarktes gedeckt. Die Mieten betrugen im Durchschnitt etwa 20 % des Einkommens und reichten für die Bewirtschaftungskosten der Wohnungen sowie für Zinsen und Tilgung der aufgenommenen Hypotheken aus.

Als nach dem ersten Weltkrieg Mieterschutz und Preisbildung eingeführt wurden, standen die Mieten für freiwirtschaftlich finanzierte Neubauwohnungen infolge der Baukosten und Zinssteigerung in einem so krassen Mißverhältnis zu den Altbaumieten, daß sich eine nennenswerte Bautätigkeit nicht entwickeln konnte. Vor allem fehlte es an zweitstelligen Hypotheken, da diese in der Miete keine Dekkung mehr fanden. Man versuchte, diese Lücke durch Hauszinssteuerhypotheken auszufüllen, die vom Althausbesitz in Form der Hauszinssteuer aufgebracht werden mußten. Da in den ersten Nachkriegsjahren eine erhebliche Nachfrage nach Neubauwohnungen bestand und die Hauszinssteuerhypotheken oft nicht als Endfinanzierung ausreichten, versuchten die Bauherren, die Finanzierungslücke durch besondere Leistungen der Mieter zu schließen. So entstand der Baukostenzuschuß. Der Baukostenzuschuß wurde in verschiedener Form geleistet: als verlorener Zuschuß, als Mieterdarlehen und als Mietevorauszahlung.

Nach 1933, als die zweiten Hypotheken weitgehend mittels Reichsbürgschaften aufgebracht werden konnten und die Wohnungsnot in gewisser Weise überwunden war, wurden kaum noch Baukostenzuschüsse gefordert und gewährt.

Nach dem zweiten Weltkrieg, als infolge der furchtbaren Zerstörung und des Flüchtlingsstromes die Wohnungsnot noch nie gekannte Ausmaße erreichte, haben die Baukostenzuschüsse einen ungeheuren Umfang angenommen. Die heutigen Baukostenzuschüsse haben ihre Ursache einmal in der Wohnungsnot, zum anderen aber auch in der Tatsache, daß zweite Hypotheken so gut wie nicht zu erhalten sind. Soweit für den zweiten Beleihungsraum öffentliche Gelder eingesetzt werden, geschieht es in aller Regel nicht in dem erforderlichen Umfange. Es bleibt immer eine Finanzierungslücke.

Im sozialen Wohnungsbau, der mit öffentlichen Geldern als zweitstelligen Hypotheken finanziert wird, wird der Bauherr kaum bereit sein, außer dem Baugrundstück noch bares Eigengeld einzusetzen, da er nach dem Wohnungsbaugesetz nur eine Verzinsung von 4 % in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einsetzen darf. Die meisten Bauherren sind als Ruineneigentümer ohnehin nicht in der Lage, außer dem Baugrundstück noch bares Eigenkapital für den Wiederaufbau zur Verfügung zu stellen. Die Folge sind die Baukostenzuschüsse. Bei einem normalen Mietwohnhaus mit 10 Wohnungen und DM 150 000,— reinen Baukosten beträgt die erste Hypothek etwa DM 50 000,— und die zweite etwa DM 90 000,—. Die fehlenden DM 10 000,— müssen durch Baukostenzuschüsse aufgebracht werden. Der private Bauherr hat in Hamburg von 10 Wohnungen 6 an solche Mieter abzugeben, die vom Wohnungsamt vorgeschlagen werden und keine Zuschüsse zahlen. Die übrigen 4 Wohnungen verbleiben dem Eigentümer zur Vermietung an Wohnberechtigte. Natürlich wird er bestrebt sein, von den 4 Mietern die Finanzierungslücke von DM 10 000,— in Form von Baukostenzuschüssen zu schließen, d. h. also, jeder der 4 Mieter hat einen Baukostenzuschuß von DM 2 500,— zu leisten. Die Genossenschaften haben es leichter, da sie über alle Wohnungen selbst verfügen und die Finanzierungslücke von DM 10 000,— auf alle 10 Wohnungen verteilen können, so daß jeder Genosse nur DM 1 000,— zu zahlen hat.

Im freifinanzierten Wohnungsbau ist die Finanzierungslücke wegen der fehlenden zweiten Hypotheken ungleich größer. Die notwendige Folge ist: höhere Baukostenzuschüsse. Die Baukosten betragen heute bei besserer Ausstattung (Bad, Zentralheizung etc.) etwa DM 320,— pro qm Wohnfläche. Die Baukostenzuschüsse liegen bei DM 80,— bis DM 90,— pro qm. Es müssen also noch etwa DM 240,— der Baukosten finanziert werden. Die erste Hypothek macht etwa 1/3 der Baukosten aus, d. h. etwa DM 110,— pro Wohnfläche, so daß vom Bauherrn DM 130,— pro qm Wohnfläche zu decken sind. Dieser Betrag muß aus echtem Eigengeld des Bauherrn oder aus 7c-Darlehen aufgebracht werden, soweit solche Darlehen zur Verfügung stehen.

Aus diesen nüchternen Zahlen ergibt sich, daß der freifinanzierte Wohnungsbau ohne die erheblichen

Baukostenzuschüsse gar nicht möglich ist. Für den Wohnungsuchenden, der in der Regel als Ausgebombter oder als Flüchtling seine Wohnung verloren hat, ist der Baukostenzuschuß eine schmerzliche Ausgabe, da er ja auch noch andere Anschaffungen zu machen hat. Da aber die öffentlichen Mittel nicht ausreichen, um den laufenden Wohnungsbedarf auch nur annähernd mit zweitstelligen Hypotheken zu versorgen, bleibt notgedrungen nur der Ausweg über den Baukostenzuschuß als letztes Finanzierungsmittel. Die freifinanzierten Wohnungen mit entsprechenden Baukostenzuschüssen machen in Hamburg über 1/3 aller neu errichteten Wohnungen aus. Der Bundesdurchschnitt liegt noch höher. Der freifinanzierte Wohnungsbau mit seinen Baukostenzuschüssen hat daher auch arbeitspolitisch eine überragende Bedeutung.

Was nun die moralische Seite angeht, ist oft betont worden, daß der Mieter außer der Nutzungsgebühr für die Wohnung auch noch die Baukosten zahlen müsse. Dem ist entgegenzuhalten, daß die Kostenmiete bei den heutigen Baukosten und Zinssätzen ohne die unverzinslichen Baukostenzuschüsse des Mieters eine derartige Höhe erreichen würden, daß kaum noch Bauherren das große Risiko einer schwankenden Konjunktur eingehen würden. Die Brüning'sche Notverordnung, nach der z. Z. der Wirtschaftskrise 1932 jeder Mieter langfristige Mietverträge mit hohen Mieten aus der Zeit der Hochkonjunktur der zwanziger Jahre vorzeitig kündigen konnte, ist noch nicht vergessen. Wie viele Bauherren von teuren und freifinanzierten Wohnungen sind damals in Schwierigkeiten geraten. Es erscheint daher auch moralisch berechtigt, heute den gutgestellten Mieter an der Baukostenspitze in Form von Baukostenzuschüssen zu beteiligen und das Risiko einer rückläufigen Konjunktur mit dem Bauherrn zu teilen. (Sck)

Der Mieter trägt ein hohes Risiko

Die Steigerung der Baukosten in den letzten Jahren hatte zur Folge, daß die für den Wohnungsneubau zur Verfügung gestellten Fremdkapitalien zuzüglich eines in der Regel nur geringen Eigenkapitals nicht mehr ausreichten, um eine genügende Finanzierung des Wohnungsneubaus sicherzustellen. Um den unrentierlichen Teil der Baukosten abzudecken, bzw. auch als Ersatz für das sonst vom Bauherrn aufzubringende Eigenkapital, gingen die privaten Bauherren dazu über, von den Wohnungsuchenden Einmalleistungen in Form von Baukostenzuschüssen, Mietdarlehen, Mietvorauszahlungen usw. zu erheben.

Welche Form dieser Einmalleistung gewählt wird, ist in wirtschaftlicher Beziehung ziemlich unbeachtlich, denn es handelt sich bei dieser Leistung in jedem Falle um einen à fonds perdu gegebenen Zuschuß. Das gilt auch in den Fällen, wo eine ganze oder teilweise Verrechnung mit der Miete vorgesehen ist, denn bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird auch in diesen Fällen die Miete um den Betrag erhöht, der für die Tilgung, d. h. Rückzahlung an den Mieter vereinbart ist. Lediglich der optischen Wirkung und der sich daraus ergebenden Anziehungskraft wegen wird vielfach der Weg der teilweisen Rückzahlung gewählt.

Auch gemeinnützige Unternehmen sind diesen Weg gegangen. Sofern es sich um Genossenschaften handelt, die in diesen Fällen anstelle der Erhebung eines Baukostenzuschusses die Zeichnung einer bestimmten Anzahl von Genossenschaftsanteilen fordern, scheint diese Form der Leistung jedoch nicht unbedenklich. Die Genossenschaften rufen hierdurch bei den Genossen die Hoffnung hervor, daß sie keine Zahlungen à fonds perdu leisten, weil sich aus dem Genossenschaftsanteil ein entsprechender Anspruch an das Genossenschaftsvermögen ergibt. Dieser Anspruch muß in der Genossenschaftsbilanz passiviert werden, während der errichtete Bau einschließlich des unrentierlichen Teiles aktiviert wird. Wird dieser Weg über den Rahmen etwa vorhandener Reserven hinaus gewählt, so entsteht zwangsläufig die Gefahr, daß, abgesehen von der Haftung in der doppelten Höhe des Genossenschaftsanteiles, eines Tages eine Zusammenlegung der Anteile usw. mit den sich daraus ergebenden schwerwiegenden wirtschaftlichen Folgen unvermeidbar wird. Aber nicht nur die neuen Genossen würden hiervon betroffen werden, sondern in gleichem Ausmasse auch die bisherigen Genossen!

Grundsätzlich liegt die Möglichkeit der Erhebung von Baukostenzuschüssen im Sinne des 1. Wohnungsbaugesetzes, das alle irgendwie erreichbaren Kapitalquellen für den Wohnungsbau nutzbar machen will. So verständlich und erstrebenswert eine solche Zielsetzung ist, so haben sich in der Praxis jedoch Auswirkungen gezeigt, die teilweise zu erheblichen Mißständen geführt haben.

1. Die frei finanzierten Wohnungen sind durch das 1. Wohnungsbaugesetz vom Kündigungsschutz des Mieterschutzgesetzes frei gestellt worden. Dasselbe gilt für die steuerbegünstigten Wohnungen, soweit für diese nicht die Grundsteuerfreiheit in Anspruch genommen wird.

Der Mieter läuft also Gefahr, mangels Kündigungsschutzes auch während der vereinbarten Vertragsdauer dann sein Wohnrecht und außerdem seine Einmalleistung zu verlieren, wenn der Bauherr bzw. Vermieter zahlungsunfähig wird. Ohne Rücksicht auf die Dauer des Mietvertrages kann der Vertrag zum nächsten gesetzlichen Kündigungstermin von dem Ersteigerer aufgekündigt werden.

Durch Freistellung vom Kündigungsschutz des Mieterschutzgesetzes sollte ein Anreiz für den Wohnungsneubau geschaffen werden. Diese Regelung verkannte, daß für den Bauherrn die Finanzierung des Baues das Entscheidende ist und nicht der Kündigungsschutz. Ist die Finanzierung gesichert und kann von dem Bauherrn die Marktmiete erhoben werden, dann fördert oder hindert der Mieterschutz die Durchführung des Bauvorhabens nicht.

Andererseits gibt diese Freistellung vom Kündigungsschutz in der Praxis einen Anreiz, kündigungsfreie Mietverhältnisse schon vor Ablauf des Vertrages bei nichtigen Anlässen fristlos zu kündigen, um

VEREINSBANK IN HAMBURG
AUSSENHANDELSBANK
ZENTRALE: HAMBURG 11, ALTER WALL 20—30, TELEFON 34 10 15
20 BETRIEBE IN GROSS-HAMBURG, CUXHAVEN UND KIEL

hierdurch von einem evtl. Mietnachfolger erneute Einmalleistungen zu erhalten.

2. Die Fälle sind sehr zahlreich, daß Bauvorhaben, für die Wohnungsuchende bereits Einmalleistungen gegeben haben, in Finanzierungsschwierigkeiten geraten und es schon vor Bezugsfertigkeit des Baus infolge Zahlungsunfähigkeit des Bauherrn zu Zwangsversteigerungen kommt. Angesichts der Mangellage auf dem Wohnungsmarkt sind die Wohnungsuchenden erfahrungsgemäß bei der Hergabe von Baukostenzuschüssen außerordentlich sorglos, insbesondere auch bereit, solche Zuschüsse bereits dann zu leisten, wenn die Bauplanung erst in Aussicht genommen bzw. der Bau erst im Werden ist.

Nicht zuletzt haben sich auch solche Bauherren dieses Baukostenzuschuß-Gebietes bemächtigt, bei denen von vornherein die Fertigstellung des Baues außerordentlich zweifelhaft ist. Die kriminell zu wertende Absicht eines solchen Vorhabens ist in der Praxis schwer beweisbar. Diese Situation hat in der Praxis dahin geführt, daß Wohnungsuchende allgemein überhaupt ein Mißtrauen haben, wenn Baukostenzuschüsse erhoben werden — ein Mißtrauen, das in zahlreichen Fällen nicht unberechtigt ist.

Während der Staat bei Hergabe seiner öffentlichen Gelder sich die verschiedensten dinglichen und obligatorischen Sicherungen schafft, überläßt er andererseits den Wohnungsuchenden bei der Hergabe der Baukostenzuschüsse seinem Schicksal. Derjenige Wohnungsuchende aber, der z. B. die Anlage seines Baukostenzuschusses auf einem Sperrkonto und die Auszahlung erst nach Fertigstellung des Baues fordert, würde in der Praxis überhaupt nie zum Zuge kommen, weil andere Wohnungsuchende bereit sind, als Folge ihrer Wohnungsnotlage von solchen Sicherungen Abstand zu nehmen.

3. Durch die Leistung eines Baukostenzuschusses wird das wirtschaftliche Risiko des Baues, das insbesondere in der Finanzierung des unrentierlichen Teiles der Baukosten besteht, in größerem Umfange von dem Bauherrn bzw. Vermieter auf den Wohnungsuchenden bzw. Mieter verlagert. Es fordert daher Kritik heraus, daß in solchen Fällen, wo der Wohnungsuchende Einmalleistungen gegenüber privaten Bauherren aufzubringen hat, ihm keine rechtliche Sicherheit für den Bestand des Mietverhältnisses gegeben wird.

Es mag zugegeben werden, daß zahlreiche Wohnungsuchende insoweit außerordentlich sorglos handeln und sich nicht durch einen langfristigen Mietvertrag sichern, bzw. angesichts der beruflichen Hindernisse (Wohnungswechsel usw.) nicht sichern können. Vielfach ist aber auch bei diesen Wohnungsuchenden die irrige Auffassung vorhanden, daß sie vertraglicher Sicherungen nicht bedürfen, wenn sie sowohl durch ihre Einmalleistungen als durch die Erfüllung der laufenden Mietverpflichtungen keinen Anlaß zur Kündigung geben. Der Gedanke, daß jemand, der seinen wirtschaftlichen Verpflichtungen als Mieter nachkommt, einen moralischen Anspruch darauf hat, in seinem Wohnrecht geschützt zu sein, — besonders wenn er die Errichtung der Wohnung mitfinanziert hat, — ist schon in weitem Umfange ein Bestandteil des Rechtsbewußtseins der Bevölkerung geworden. Da der Vermieter auf Grund der von ihm selbst kalkulierten Bau- und Betriebskosten die Marktmiete erhält, d. h. eine Miete, die er sich völlig frei selbst gebildet hat, wäre es auch durchaus für ihn zumutbar, daß Mietverhältnisse dieser Art wieder wie früher dem Kündigungsschutz unterstellt werden.

Eine befriedigende Lösung des Baukostenzuschußproblems setzt mithin u. a. die Geltung des Kündigungsschutzes auch für freifinanzierte Neubauwohnungen voraus. Darüber hinaus sind Maßnahmen notwendig, die dem in stärkstem Maße in Erscheinung tretenden Baukostenzuschuß-Schwindel entgegenwirken. Es ist unmoralisch, daß die Wohnungsnot in dieser Weise mit staatlicher Billigung zum Schaden der Bevölkerung, insbesondere der Wohnungsuchenden, ausgenutzt werden darf. (Gs.)

Für die Miete muß ein angemessener Einkommensanteil geleistet werden!

Versuchen wir zunächst, den wirtschaftlichen Inhalt der Begriffe Baukostenzuschuß, Mieterdarlehen und Abstandszahlungen zu klären. Ein Merkmal ist ihnen gemeinsam: Es sind Leistungen, die von einem Wohnungsuchenden aufgebracht werden müssen und als „odios" empfunden werden. Baukostenzuschüsse und Mieterdarlehen werden für im Bau befindliche oder gerade eben fertiggestellte Wohnungen als Beitrag des Mieters zur Finanzierung an den Bauherrn gezahlt. Abstandszahlungen sind üblich beim Tausch oder der Übernahme bereits fertiger Neubauwohnungen, Finanztransaktionen zwischen zwei Mietern also.

Baukostenzuschüsse oder Mieterdarlehen werden im 1. Wohnungsbaugesetz (§ 17, 3) ausdrücklich als Beitrag des Mieters für eine Neubauwohnung gefordert. Sie sollen mindestens 20 % eines Jahreseinkommens betragen. Die soziale Be-

rechtigung dieser Forderung liegt darin, daß, wie es in einem Gutachten des Wohnungswirtschaftlichen Beirats beim Bundeswohnungsbauministerium heißt, aus dem Einkommen grundsätzlich alle Haushaltsausgaben, also auch die Miete, gedeckt werden sollen. Im sozialen Wohnungsbau macht aber die Miete nur einen Teil der tatsächlichen Baukosten einer Wohnung aus, wobei hinzukommt, daß auch die preisbehördlich zugelassene Instandsetzungsquote sehr knapp bemessen ist. Das 1. Wohnungsbaugesetz steht demnach auf dem Standpunkt, daß, wer eine Neubauwohnung braucht, dafür auch „einen nach seinem Einkommen und seinem Vermögen angemessenen Beitrag" leisten soll, es sei denn, der Wohnungsinteressent sei hierzu nicht in der Lage. In solchen Fällen kann auf einen Beitrag verzichtet werden. Grundsätzlich werden Arbeitgeberdarlehen und Leistungen aus der Soforthilfe als Mieterbeitrag gewertet.

Im Gegensatz zu dieser bundesrechtlichen Regelung stand beispielsweise das Hamburgische Gesetz über Baukostenzuschüsse vom 28. 11. 46, das Baukostenzuschüsse, Mieterdarlehen und Abstandszahlungen verbot. Lediglich den Wohnungsgenossenschaften und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen war es gestattet, Mieterdarlehen und Einzahlungen auf Geschäftsguthaben anzunehmen. Unmittelbar nach der Währungsreform wurde dieses Verbot der Hergabe von Mieterdarlehen und Baukostenzuschüssen stark gelokkert, indem grundsätzlich Mieterdarlehen dann gestattet waren, wenn ein sozial gestalteter Mietvertrag (Deutscher Einheitsmietvertrag) von mindestens fünfjähriger Dauer geschlossen wurde. Mietzuschüsse und Abstandszahlungen blieben nach wie vor verboten. Dieses Hamburgische Landesrecht, das sowohl Unterschiede zwischen den verschiedenen Bauherrn kannte wie auch zwischen Mietzuschüssen und Mieterdarlehen unterschied, ist durch das Bundesgesetz überholt worden. Man sieht hier deutlich den Wandel in der Auffassung hinsichtlich der sozialen Berechtigung eines Beitrages der Mieter zu den Wohnungskosten, wie auch der Einstellung zum Wesen der Wohnungswirtschaft überhaupt. Das Hamburger Gesetz über Baukostenzuschüsse stellt prononciert auf die soziale Seite ab, während das Bundesgesetz auch die wirtschaftliche Bedeutung der Wohnungswirtschaft und des Wohnungsbaus einbezieht.

Gegen Mieterdarlehen und Baukostenzuschüsse könnte man einwenden — und dieser Einwand wird häufig gemacht —, dann sollte doch lieber eine etwas höhere Richtsatzmiete festgelegt werden, dadurch würde der Mieter weniger belastet als durch die vorherige Ansparung einer größeren Summe vor Zuteilung der Wohnung. Dieser Ausweg ist nur beschränkt gangbar, weil nicht nur die Richtsatzmiete gesetzlich fixiert ist, sondern weil Mangel an langfristig verfügbarem Kapital für den Wohnungsbau besteht und diese Kapitallücke infolge der niedrigen Richtsatzmiete nicht anders geschlossen werden kann als durch Eigenmittel des Bauherrn oder der Mieter.

Ob ein Mietzuschuß oder ein Mieterdarlehen verlangt wird, ist von den Gegebenheiten des konkreten Falles abhängig, d. h. vom Verhältnis der Bau- und Bewirtschaftungskosten zum Mietertrag. Im sozialen Wohnungsbau wird jede Mietenberechnung von der die öffentlichen Gelder bewilligenden Behörde kontrolliert. Auch die Mieten im steuerbegünstigten Wohnungsbau (Mieten bis DM 1,50 je qm Wohnfläche monatlich) unterliegen behördlicher Prüfung. Damit ist der Sozialschutz der breiten Masse der Bevölkerung garantiert. Mietzuschüsse und Mieterdarlehen können und dürfen hiernach nur in wirtschaftlich vertretbarem Ausmaß verlangt werden, und zu Bedingungen, die eine Übervorteilung des Geldgebers ausschließen. (Hp)

Woher kommen denn die Baukostenzuschüsse?

Es dürfte ein ziemlich müßiger Streit sein, sich über die juristische und moralische Berechtigung von Baukostenzuschüssen auseinanderzusetzen. Es besteht kein Zweifel darüber, daß der Baukostenzuschuß eine Anomalität darstellt. Die wirtschaftliche Situation (Kapitalknappheit, Diskrepanz zwischen Baukosten und Miethöhe, dringende Wohnungsnot) macht es einerseits erforderlich, Kapitalien zur Schließung der Finanzlücke zu beschaffen, und macht es auf der anderen Seite möglich, dem Wohnungsuchenden Baukostenzuschüsse, Mieterdarlehn oder dergl. aufzuerlegen. Für den Zwang der Verhältnisse wird sich natürlich immer eine juristische und moralische Rechtfertigung finden lassen.

Anders ist es mit der sozialen Seite. Für jeden Gehalts- und Lohnempfänger bedeutet die Aufbringung einer einmaligen größeren Leistung eine Härte. Er wird immer Hilfe von anderer Seite dafür in Anspruch nehmen müssen, und es werden dabei von vornherein eine große Anzahl von Wohnungsuchenden aus dem Wettbewerb um Wohnungen ausgeschieden, weil ihnen keine Hilfsquelle zur Beschaffung der erforderlichen Baukostenzuschüsse usw. zur Verfügung steht. Es wäre deshalb einmal ganz interessant zu untersuchen, woher die für Baukostenzuschüsse gezahlten Mittel eigentlich kommen.

Im allgemeinen dürften Baukostenzuschüsse aus drei Quellen kommen: Erstens als zusätzliche soziale Leistung der Arbeitgeber an ihre Arbeitnehmer, wobei diese meistens in der Lage sein werden, die gewährten Beihilfen steuerbegünstigt abzusetzen. Zweitens durch sog. Freundschaftsdarlehen ohne verbindliche Rückzahlungstermine, wofür im allgemeinen auch die Steuerbegünstigung durch den Darlehensgeber in Anspruch genommen wird. Drittens durch Personalkredite, die der Kreditnehmer meist hoch zu verzinsen und in kurzer Zeit zu tilgen hat. In den beiden ersten Fällen werden zweifellos Investitionsmittel, die für andere Zwecke bereit gestanden haben oder bereit stehen könnten, zum Wohnungsbau abgeleitet, und zwar zum großen Teil aus dem Grunde, weil die steuerbegünstigte Anlage rentabler ist als jede andere Investition. Man kann also wohl damit rechnen, daß mindestens 50 % der zur Verfügung gestellten Gelder durch die Steuerbegünstigung der öffentlichen Hand verlorengehen. Hierbei müßte man

die Frage aufwerfen, ob es für den Staat nicht eventuell wirtschaftlicher wäre, eine Zinsgarantie für zweitstellige Hypotheken zu übernehmen. Von vielen Sparern ist die hypothekarische Anlage gegenüber anderen Investitionen immer bevorzugt worden, und es dürfte also durchaus möglich sein, daß bei einer Zinsgarantie für nachstellige Hypotheken freiwillig Kapitalien für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt würden. Der dritte Fall, der für viele Wohnungsuchenden die einzige Hilfsquelle darstellt, ist für den Kreditnehmer insofern besonders hart, weil er einen Zinssatz zahlen muß, der über dem für eine nachstellige Hypothek liegt, und außerdem Amortisationsquoten aufbringen muß, die ihn zusammen mit dem Zinsendienst für allerdings absehbare Zeit weit höher belasten, als es die reine Kostenmiete tun würde.

Wir wollen auf die krankhaften Auswüchse nicht näher eingehen, die das System der Baukostenzuschüsse, besonders im freiwirtschaftlichen Sektor des Wohnungsbaus, gezeitigt hat. Wenn wir einräumen, daß in vielen Fällen die gegenwärtige Miete unter dem liegt, was früher als Einkommensanteil für Miete verwendet worden ist, so ist es doch aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, das Prinzip der Kostenmiete zu vertreten. Die gegenwärtig hohen Baukosten würden dann Miethöhen verlangen, die trotz der bescheideneren Wohnungsansprüche von einem großen Teil der Bevölkerung nicht aufgebracht werden können, außerdem würden diese hohen Mieten kaum einen Anreiz zu einer gesteigerten Kapitalaufbringung für den Wohnungsbau bieten, weil diese hohen Mieten bei Konjunkturrückschlägen jederzeit Zwangsregulierungen ausgesetzt wären. Es müßte dennoch überlegt werden, ob zur Lösung dieses unlösbaren Problems nicht einiges beigetragen werden könnte, sei es durch Zinsgarantien für nachstellige Hypotheken, sei es durch Gründung von Kreditinstituten, die dem Wohnungsuchenden mittelfristige Kredite zu günstigen Bedingungen einräumen. Von ganz ausschlaggebender Bedeutung dürfte aber die Durchrationalisierung der Bauindustrie sein. (h)

Churchills weltpolitische Schau

Die Rede Churchills im Unterhaus knüpft im besten Sinne an die umfassenden weltpolitischen Darlegungen großer Staatsmänner an, denen in einer Zeit der Unsicherheit und Sorge die ganze Welt mit Aufmerksamkeit ihr Ohr geschenkt hat. Auch Herr Churchill kann mit dem Echo auf seine Rede voll zufrieden sein. Es ist eindrucksvoll klar geworden, daß auch heute noch die beiden großen Parteien in England sich auf einer gemeinsamen weltpolitischen Linie finden können. Diese durch die Rede ausgelöste Demonstration dürfte aber nur eine Nebenabsicht des Premiers gewesen sein. Mit dieser Rede schaltet sich England bewußt wieder in eine aktive Weltpolitik ein. Sie ist die deutliche Erklärung dafür, daß England nicht gewillt ist, die Gestaltung der Welt den beiden großen Antipoden allein zu überlassen.

Es dürfte reichlich naiv sein, die Rede Churchills als "naiv" zu bezeichnen, wie es amerikanische Kommentatoren taten. Mit der naiven Prophetie eines Welt-Locarno hat Churchill genau das erreicht, was er erreichen wollte: eine peinliche Verlegenheit in Amerika und einen Appell an alle die Staaten, die die stille Hoffnung haben, daß es noch andere als die amerikanischen Lösungen geben möge. Churchill weiß auch, daß zwischen Locarno und heute Jalta und Potsdam liegen. Und er weiß auch, daß die gegenseitigen Schutzverträge, nach denen die Lämmer gegenseitig den Wolf bewachen oder die Wölfe wechselseitig das Lamm beschützen (was je nach dem Standort das gleiche ist), nur bedingten Wert haben. Man kann ihm aber das Fingerspitzengefühl dafür zutrauen, wann der Zeitpunkt für weltpolitische Verhandlungen gekommen ist.

Locarno-Verträge werden die Welt kaum befrieden können, wenn sie auch eine prunkvolle Apotheose auf erfolgreiche Vorverhandlungen abgeben mögen. Aber die Vorverhandlungen über die konkreten gegenseitigen Konzessionen sind das Entscheidende. Mit anderen Worten: man muß den Preis bestimmen für das, was man einhandeln will. Gespräche auf höchster Ebene haben zweifellos ihre Gefahren, weil die allgemeine Konzeption der an solchen Gesprächen Teilnehmenden oft nicht dazu ausreicht, um die Konsequenzen im Detail zu sehen. Aber sie haben einen unleugbaren Vorteil, daß nämlich die gegenseitigen Erwartungen und Ansprüche mit zynischer Offenheit ausgesprochen werden können, wie sie die Diplomatie nicht verträgt. Und um solche Gespräche zu führen, ist es nicht unbedingt erst erforderlich, auf Vorleistungen und Bezeugungen guten Willens zu warten.

Die Rede Churchills war in starkem Maße auch an uns gerichtet, und der Zeitpunkt dafür wurde mit Bedacht gewählt. Wenn überhaupt in absehbarer Zeit eine Lösung der deutschen Frage erhofft werden kann, dann zweifellos nur auf dem Wege der von Churchill vorgeschlagenen direkten Verhandlungen. (sk)

COMMERZ- UND DISCONTO-BANK
AKTIENGESELLSCHAFT

Hauptverwaltung:
HAMBURG 11, NESS 7/9
Fernruf 32 10 11
Fernschreiber: 021 2391, 021 2394, 021 1072
Drahtwort überall: Commerzbank
mit 10 Depositenkassen in Hamburg

BANK

Geschäftsstellen:
Altona, Braunschweig, Bremen, Cuxhaven, Elmshorn, Emden, Göttingen, Goslar, Hannover, Harburg, Helmstedt, Hildesheim, Holzminden, Kiel, Lübeck, Neumünster, Nordenham, Nordhorn, Oldenburg, Osnabrück, Peine, Stade, Uelzen

AUSSENHANDELSBANK