ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Frisch, Alfred

Article — Digitized Version

Wohnungsmangel und Wohnungspolitik in Frankreich

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Frisch, Alfred (1953) : Wohnungsmangel und Wohnungspolitik in Frankreich, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 33, Iss. 5, pp. 313-317

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/131719

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

Wohnungsmangel und Wohnungspolitik in Frankreich

Alfred Frisch, Paris

Das Wohnungsproblem rückt mehr und mehr in den Mittelpunkt der französischen Wirtschafts- und Sozialpolitik. Theoretisch ist das Gebiet restlos durchforscht; man kennt sowohl die Dringlichkeit des Bedarfs als auch die erforderlichen Heilmittel, um den bestehenden Mißständen abzuhelfen. Praktisch ist man jedoch von den erforderlichen Lösungen noch sehr weit entfernt. Um die Wohnungsnot in 30 Jahren einigermaßen zu überwinden, benötigt das Land jährlich 300 000 neue Wohnungen. 1952 wurden aber nur 90 000 fertiggestellt, und 1953 werden es nicht viel mehr als 100 000 sein. Der Fehlbetrag erhöht sich demnach von Jahr zu Jahr. Selbst die optimistischsten Pläne versprechen das Mindestmaß von 300 000 Neuwohnungen nicht vor dem möglichen Ende der kostspieligen Finanzierung des von Krediten abhängigen industriellen Wiederaufbaus, d. h. nicht vor 1960.

GEGENWÄRTIGE WOHNUNGSBILANZ

Ende 1952 gab es in Frankreich rund 13,2 Mill. Wohnungen, davon 120 000 Notwohnungen. Auf jede Wohnung entfielen durchschnittlich 2,7 Zimmer und 3,1 Personen. Um das Wohnkapital bei einer durchschnittlichen Lebensdauer der Häuser von 75 Jahren normal zu erneuern, sind jährlich 170 000 neue Wohnungen erforderlich, bei einer Lebensdauer von 100 Jahren 130 000 Wohnungen. Durch die steigende Geburtenzahl bei gleichzeitigem Rückgang der Sterblichkeit, besonders seit 1945, erhöht sich der Wohnungsbedarf jährlich um weitere 75 000 Einheiten. Dazu kommt der Nachholbedarf der letzten 30 Jahre, der nach bescheidenen Schätzungen mit 100 000 Einheiten berechnet wird. Die genannte Mindestzahl von 300 000 Wohnungen scheint daher nicht übertrieben.

Die französische Wohnungsnot geht auf die Zeit nach dem ersten Weltkrieg zurück. Zwischen 1919 und 1939 wurden einschließlich des Wiederaufbaus nur 1,8 Mill. Wohnungen errichtet, d. h. durchschnittlich 90 000 im Jahr oder 50 % weniger, als mindestens für die Erhaltung des Wohnkapitals erforderlich gewesen wäre. Davon entfielen 300 000 auf den Wiederaufbau, 350 000 weitere Einheiten auf Werkswohnungen, 350 000 auf den sozialen Wohnungsbau und nur 800 000 auf den privaten Wohnungsbau, d. h. 40 000 im Jahr in einer Periode verhältnismäßigen Wohlstandes und weitgehend privatkapitalistischer Wirtschaftsstruktur.

Direkt belasteten die Kriegsfolgen die französische Wohnungsbilanz nur in verhältnismäßig geringem Umfang. Von 1914 bis 1918 wurden rund 300 000 Wohnungen völlig zerstört, von 1939 bis 1945 waren es 310 000; 366 000 bzw. 926 000 Wohnungen wurden mehr oder weniger empfindlich beschädigt. Aber selbst ohne Wiederaufbauverpflichtungen wäre der französische Wohnungsbau in den letzten 30 Jahren hinter seinen Mindestzielen zurückgeblieben. Selbstverständlich wirkten sich unter diesen Umständen besonders die Verluste des zweiten Weltkrieges empfindlich aus. Bis in die jüngste Vergangenheit mußten fast alle verfügbaren staatlichen Mittel für die Wiederherstellung der beschädigten Wohnungen Verwendung finden.

Der Zustand der vorhandenen Wohnhäuser ist alles andere als zufriedenstellend. Für Paris wurde ein durchschnittliches Alter von 83 Jahren ermittelt, für 61 französische Städte mit über 30 000 Einwohnern ein Durchschnittsalter von 57 Jahren. Dieses verhältnismäßig niedrige Ergebnis verdankt man hauptsächlich dem Wiederaufbau in den kriegszerstörten Gebieten. In den Landgemeinden liegen die Verhältnisse noch ungünstiger. Man kommt zu einem Durchschnittsalter von über 100 Jahren mit einer Spitze von 137 Jahren in der Normandie gegenüber 84 Jahren in Nordfrankreich, wo besonders im ersten Weltkrieg ein Teil der Bauernhäuser zerstört wurde.

Der Wohnungskomfort läßt ebenfalls stark zu wünschen übrig. In den Städten mit mehr als 30 000 Einwohnern besitzen 4 % der Wohnungen nicht den geringsten Komfort, 69 % sind mit Wasser und Elektrizität versorgt, 20 % mit Wasser, Gas, Elektrizität und Kanalisationsanlagen, während nur 5 % der Wohnungen den modernen Erfordernissen des Komforts und der Hygiene entsprechen. 10 % verfügen über ein Badezimmer und 4 % über einen Duschraum. Selbst in Paris haben 20 % der Wohnungen keine eigene Wasserleitung, 77 % keinen besonderen Waschraum, 84 % keine Badewanne. Lediglich 46 % der Pariser Wohnungen verfügen über eine eigene Toilette. In den Bauernwohnungen ist das Badezimmer völlig unbekannt. In 1 % dieser Wohnungen existieren Duschen, 82,5 % sind an das Elektrizitätsnetz angeschlossen, 2,6 % an das Gasnetz, während 344 000 Landwohnungen als ungeeignet für menschliche Unterkunft angesehen werden müssen. In weiten Bezirken Frankreichs besitzen 60 % der Bauernhöfe nur einen einzigen Wohnraum, in verschiedenen Bezirken der Bretagne besteht der Fußboden von zwei Dritteln aller Zimmer aus gestampfter Erde.

Die Unterhaltung der Häuser verschlechtert sich von Jahr zu Jahr, so daß sich die Zahl der baufälligen Wohnungen, besonders in den großen Städten, ununterbrochen erhöht. Allein in Paris werden jährlich rund 2 000 Wohnungen als baufällig gemeldet, wobei die offiziellen Stellen die allgemeine Wohnungsnot berücksichtigen und diese letzte Klassifizierung nur in äußerst dringenden Fällen vornehmen. Zwischen 1944 und 1952 überstieg im Bezirk von Paris die Zahl der baufällig gewordenen Wohnungen den Zuwachs an neuen Wohnungen. Der Gesamtmietertrag aus den Wohnhäusern der französischen Städte (ausschl. Landgemeinden) beläuft sich nach günstigsten Schätzungen unter Berücksichtigung der Eigenmiete der Hausbesitzer auf 150 Mrd. ffrs., während nach vorsichtigen Schätzungen für die dringende Unterhaltung der Gebäude jährlich 200 Mrd. ffrs. benötigt werden. Berück-

sichtigt man die Steuern, den Lebensbedarf eines Teiles der Hausbesitzer und sonstige unvermeidliche Ausgaben, können die Mieten z. Z. nur die Hälfte der normalen Unterhaltungskosten decken, von einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals ganz abgesehen.

BISHERIGE ERGEBNISSE DES WOHNUNGSBAUS

Von August 1944 bis Ende 1952 wurden in Frankreich einschließlich des Wiederaufbaus rund 330 000 Wohnungen fertiggestellt, d. h. im Jahresdurchschnitt etwas über 40 000 Einheiten. Es genügt, diese Zahl dem oben erwähnten Bedarf gegenüberzustellen, um die Tragweite und die soziale Bedeutung der französischen Wohnungsnot zu erfassen. 1950 entstanden 68 000 Neubauwohnungen, 1951 waren es 75 000 und 1952 nach noch nicht ganz endgültigen Zahlen rund 89 000. Von dem Gesamtergebnis entfielen rund 40 % auf den Wiederaufbau. Der normale Wohnungszuwachs ohne Wiederaufbau erreichte seit Kriegsende bis Ende 1952 nicht ganz 210 000 Einheiten. Der Wiederaufbau zerstörter Häuser war Ende 1952 nur etwa zu einem Drittel beendet, während die beschädigten Wohnungen zu mehr als drei Vierteln wiederhergestellt waren.

Die Zahl der in Angriff genommenen Wohnungen erhöhte sich von 56 600 Einheiten 1948 auf 149 440 Einheiten 1951, sank dann aber 1952 auf rund 130 000 ab. Trotz der herrschenden Wohnungsnot war also 1952 eine Verlangsamung der Bautätigkeit festzustellen.

Dabei waren die staatlichen Aufwendungen für den Wohnungsbau einschl. des Wiederaufbaus keineswegs gering. 1951 verfügte das Wohnungsbauministerium über rund 350 Mrd. ffrs. für konstruktive Zwecke, und 1953 werden es fast 450 Mrd. ffrs. sein. Es mag überraschen, daß mit derartig hohen Beträgen keine günstigeren Ergebnisse erzielt werden konnten, besonders da der Staat nur einen Teil der erforderlichen Mittel für den Wohnungsbau stellte. Von Kriegsende bis 30. Juni 1952 entstanden im sozialen Wohnungsbau nur 24 000 Neubauwohnungen, und weitere 28 000 befanden sich Mitte 1952 noch im Bau. Dazu kamen 26 000 Neubauwohnungen, die vom Staat, den Gemeinden und den verstaatlichten Gesellschaften direkt errichtet wurden. Der rein private Wohnungsbau ohne staatliche Hilfe, allerdings mit Unterstützung von Krediten seitens öffentlicher Einrichtungen, stellte 112 500 Neubauwohnungen zur Verfügung. Man wird fragen, unter welchen Mißständen der französische Wohnungsbau leidet, da er so wenig wirkungsvoll ist.

MIETSÄTZE UND BAUKOSTEN

Besonders im Ausland ist man geneigt, den psychologischen Gründen starkes Gewicht zu geben. Man vermutet ungenügendes Interesse für Wohnkultur, wobei man auf den angeblich mehr auf den öffentlichen Platz als auf das Heim hin orientierten südländischen Charakter verweist. Diese Ansicht gehört in das Gebiet der unberechtigten Vorurteile. Der Familiensinn ist in Frankreich sehr stark ausgeprägt, ebenso der Begriff des Heimes. Bis zum ersten Weltkrieg besaß das Land zudem eine sehr beachtliche Wohnkultur, die auf verschiedenen Gebieten als führend bezeichnet werden durfte. Die Einführung des sozialen Wohnungsbaus in der Zeit zwischen den Weltkriegen spricht einerseits für das zunehmende Bedürfnis nach besseren, gesünderen und komfortableren Wohnungen. Heute legt jedenfalls der Durchschnittsfranzose ebenso großen Wert auf ein schönes Heim wie der Bürger anderer Länder.

Soweit psychologische Hemmnisse in Frage kommen, betreffen sie die Ausgabengewohnheiten und damit den Preis, den man für die Wohnung zu zahlen gewillt ist. Die französische Mietenpolitik seit 1914 kann als katastrophal bezeichnet werden. Sie opferte das Wohnungskapital einer verantwortungslosen sozialen Demagogie. Von 1914 bis 1918 sank der Anteil der Mieten an den Ausgaben einer Durchschnittsfamilie in der Regel von 16 % auf weniger als 2 % und der Anteil der Mieten am Volkseinkommen von 12 % auf 0,43 %. Durch eine 1949 eingeführte, auf fünf Jahre verteilte schrittweise Mieterhöhung trat zunächst eine Verbesserung ein; inzwischen wurde jedoch die Mietsteigerung von den Preisen eingeholt, so daß Anfang 1953 die durchschnittliche Mietausgabe nur etwas höher lag als 1948 und der Wohnungsbau damit unverändert unrentabel blieb. Gewiß, auch in anderen Ländern, einschließlich der USA., ist es nicht mehr möglich, die Mieten den Baukosten anzupassen, nicht zuletzt weil die Anforderungen an die Wohnungen und damit die Kosten ständig steigen. Aber immerhin ist das Mißverhältnis in den anderen Ländern viel geringer als in Frankreich, und es besteht die Möglichkeit, es durch staatliche Subventionen zu beseitigen, während dies im französischen Wohnungsbau nicht mehr möglich ist. Außerdem ist die Bevölkerung an viel zu niedrige Altbaumieten gewöhnt, um auch nur einigermaßen bereit zu sein, für mit privaten Mitteln erstellte Neubauten einen „freien", den Baukosten unter Berücksichtigung der staatlichen Vergünstigungen entsprechenden Mietsatz zu bezahlen. Gesetzlich sind Neubaumieten nicht beschränkt. Diese Freiheit bleibt aber praktisch wirkungslos, da die erforderlichen Mieten die wirtschaftliche Vorstellungskraft der möglichen Mieter übersteigen. Diese für deutsche Begriffe wohl schwer verständliche Lage sei durch ein Beispiel erläutert: die Miete einer Altwohnung von vier Zimmern mit Bad und Nebenräumen betrug in einem guten Haus mit Aufzug Anfang 1953 rd. 5 500 ffrs. (etwa 65 DM) pro Monat. In einem Neubau käme die gleiche Wohnung unter günstigsten Bedingungen auf einen Mietsatz von 30 000 ffrs. (375 DM). Vom sozialen Wohnungsbau abgesehen, werden daher Mietshäuser in Frankreich nicht mehr gebaut. Soweit in größeren Städten Mehretagenhäuser unvermeidlich sind, sind die Baugesellschaften dazu übergegangen, sie sofort nach Fertigstellung als Stockwerkseigentum an die zukünftigen Bewohner zu verkaufen. Auf diese Weise fällt bereits eine wichtige Belastung weg, nämlich die Verzinsung des Eigenkapitals. Der Kauf einer Wohnung oder der Bau eines kleinen Hauses gelten in Frankreich nicht mehr als Kapitalanlage, sondern als einmalige Ausgabe ohne kaufmännische Amortisationsmöglichkeit. Die Kosten der Wohnung beschränken sich dann auf Unterhaltung, Abgaben usw. Selbst die Mieten des sozialen Wohnungsbaus gelten als zu hoch, so daß neuerdings in diese an sich für

Arbeiter gedachten Wohnungen hauptsächlich Beamte, kleine Kaufleute und Angehörige freier Berufe einziehen. Ein Großteil der Arbeiterwohnungen wurde im Frankreich der Nachkriegszeit von den Betrieben für ihre Belegschaften errichtet, wobei die Arbeiter in sehr vielen Fällen über Ratenzahlungen mit weitgehender Unterstützung sowohl der Unternehmer wie auch der Familienkassen das Eigentum daran erwarben.

Das Haupthindernis für den französischen Wohnungsbau liegt zweifellos in den hohen Baukosten, die in der völlig unzulänglichen Organisation des Bauhandwerks vom Maurer bis zum Architekten begründet sind. Während in Deutschland nach vorläufigen Berechnungen die Durchschnittswohnung 1953 auf 14 000 DM zu stehen kommt, kostete in Frankreich diese Durchschnittswohnung 1951 3,75 Mill. ffrs. (über 45 000 DM). Für den sozialen Wohnungsbau rechnet man mit einer Mindestausgabe von 1,85 Mill. ffrs. (22 000 DM) und für die neuen Kleinwohnungen von zwei bis drei Zimmern, die in besonderen Siedlungen als Eigenhäuser entstehen sollen, unter Berücksichtigung der Grundstückskosten mit fast 1,7 Mill. ffrs. (ca. 20 000 DM). Mit den in Frankreich für den Wohnungsbau aufgewendeten Mitteln hätte man demnach in Deutschland mindestens die doppelte Zahl von Wohnungen gebaut. Noch unwirtschaftlicher war bisher nach offiziellen Berichten die Verwendung der Wiederaufbaukredite. Es wurde damit zweifellos viel Mißbrauch getrieben, und die Hauseigentümer wurden unnötig begünstigt. Ein erheblicher Teil der Kredite diente zudem der nicht immer vordringlichen Hausratsentschädigung.

In diesem engen Rahmen können nur die dringendsten Ursachen der hohen französischen Baukosten angeführt werden. Zunächst gibt es in Frankreich keine Bauindustrie, sondern nur ein Bauhandwerk. Über 80 % der Bauunternehmen beschäftigen weniger als 5 Arbeiter. Für Häuser mit mehr als 4 Stockwerken sind die Baufirmen überhaupt nicht eingerichtet, so daß sich der Quadratmeterpreis mit der Zahl der Stockwerke regelmäßig erhöht, was an sich ein Widersinn ist. Neue Baumaterialien und Baumethoden können sich nur schwer einbürgern, einerseits weil den Handwerksbetrieben die Möglichkeit einer entsprechenden Umstellung völlig fehlt, andererseits weil die Architekten auf Grund eines rund 150 Jahre alten Gesetzes für die Qualität des Baus 10 Jahre lang haften und nicht geneigt sind, durch die Verwendung ihnen nicht genau bekannter Materialien zusätzliche Risiken einzugehen. Eine Koordinierung der Bautätigkeit ist nur selten gegeben. Selbst an dem Bau eines kleineren Hauses sind zahlreiche Firmen und Handwerksunternehmen beteiligt, die sich sehr oft gegenseitig stören. Die Bauzeit ist ungewöhnlich lang. Unter einem Jahr läßt sich das kleinste Haus nicht fertigstellen. Für Wohnblocks werden 2, 3 und 4 Jahre benötigt, woraus sich neben verschiedenen Materialverlusten eine empfindliche Zinsmehrbelastung ergibt. Während die Maurerarbeiten zu international einigermaßen vergleichbaren Bedingungen erstellt werden können, sind alle anderen Handwerksarbeiten, vom Bautischler bis zu den sanitären Anlagen, unverhältnismäßig teuer.

Die Bürokratie trägt ebenfalls einen Großteil der Verantwortung für den bisherigen Mißerfolg des französischen Wohnungsbaus. Ein widersinnig verwickeltes Bewilligungsverfahren verteuert und verzögert die Vorarbeiten, die bei Aufnahme eines Bankkredites im günstigsten Falle sechs Monate in Anspruch nehmen. Außerdem werden von den Baubehörden Auflagen gemacht, denen jede sachliche Berechtigung fehlt und die sich meistens auf überholte Verordnungen des letzten Jahrhunderts stützen. Die Entscheidungsgewalt der lokalen Behörden ist für größere Projekte sehr gering. Auch für den Wohnungsbau laufen, entsprechend der in Frankreich üblichen überspitzten Zentralisierung, alle Fäden in Paris zusammen. Jüngste, schüchterne Dezentralisierungsbemühungen können daran kaum etwas ändern. Für einen im sozialen Wohnungsbau zu erstellenden Wohnblock beläuft sich die Bewilligungsfrist auf mindestens 18 Monate. In einem Klima mangelnder Preisstabilität werden damit alle Kalkulationen unmöglich. Die Bauunternehmer schützen sich durch Einkalkulierung möglicher Teuerungen und sichern sich damit in den meisten Fällen völlig überflüssige Mehrgewinne.

Eine weitere verhängnisvolle Folge der französischen Zentralisierung ist die fast restlose Ausschaltung der Gemeindeinitiative. Die städtischen Verwaltungen spielen im Wohnungsbau kaum eine Rolle. Dazu sind die ihnen überlassenen finanziellen Vollmachten viel zu unbedeutend. Man denke sich die Gemeinden aus dem deutschen Wohnungsbau weg, und man wird verstehen, daß das französische Verwaltungssystem für die Wohnungsnot eine nicht geringe und vorläufig kaum bewußt gewordene Verantwortung trägt.

FINANZIERUNGSMETHODEN

Die französischen Finanzierungsmethoden im Wohnungsbau unterscheiden sich in einigen wichtigen Punkten grundlegend von denjenigen anderer Länder. Der normale private Bankkredit fehlt. Wer ein Haus bauen will, kann sich nicht an seine Bank wenden, um einen entsprechenden Hypothekarkredit zu erhalten. Die Überschüsse der Sparkassen werden zentral verwaltet und über staatliche Stellen mehr bescheiden als ausreichend dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Der Hypothekarkredit steckt völlig in den Kinderschuhen, nicht zuletzt weil es in Frankreich kein Grundbuch deutscher Art gibt. Die betreffenden Register für die Eintragung von Belastungen sind nach Grundstückseigentümern geordnet und nicht als Katastersystem aufgebaut. Der Hypothekarkredit ist damit zwangsläufig weniger gut gesichert als in Deutschland und außerdem für Aufgebot, Eintragungen und Löschung mit sehr erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden. Im Durchschnitt muß man hierfür zunächst einmal 15 % der Kreditsumme opfern. Alle Versuche zur Reform des Hypothekarkredits scheitern an der finanziellen Unmöglichkeit, die Grundbücher auf das Katastersystem umzustellen. Der Wohnungsbaukredit befindet sich in der Hand meist staatlicher Sondereinrichtungen. Den Mittelpunkt bildet der „Crédit Foncier", eine staatliche Bodenkreditanstalt, die den privaten und den sozialen Wohnungsbau nach genau festgelegten Regeln bevor-

schußt. Im allgemeinen muß der Bauherr ein Viertel der erforderlichen Mittel zur Verfügung stellen. Den Rest erhält er als Kredit, amortisierbar in 20 Jahren. Dabei muß er mit einem Zinssatz von 7 % rechnen. Für das von ihm aufzubringende Viertel bestehen teilweise zusätzliche kurzfristige Kreditmöglichkeiten bis zu zwei Jahren über Wechseldiskont.

Staatliche Zuschüsse werden hauptsächlich für den sozialen Wohnungsbau bewilligt. Die Errichtung der betreffenden Wohnungen erfolgt durch besondere Gesellschaften verschiedenster Struktur, an denen neben den Gemeinden staatliche Betriebe, Privatunternehmen usw. beteiligt sein können. Das Mindestkapital kann in Form von direkten Staatskrediten zur Verfügung gestellt werden. Die Verzinsung der staatlichen Zuschüsse ist niedrig (2 bis 4 %). Diese Baugesellschaften dürfen sowohl Wohnblocks wie Siedlungshäuser bauen, sie können als Immobiliengesellschaften und als Baugenossenschaften mit Übertragung des Eigentums auf den zukünftigen Wohnungsinhaber organisiert sein. Ihre wesentlichen Merkmale sind die Ausschaltung jedes Gewinnstrebens und die Erhebung staatlich kontrollierter, verhältnismäßig niedriger Mietsätze. Privatbetriebe können sich für den Bau von Werkswohnungen zur Bildung einer derartigen Baugesellschaft zusammenschließen und erhalten dann ähnliche staatliche Vergünstigungen, unter der Voraussetzung, daß sie das erforderliche Mindestkapital (10 %) selbst aufbringen, gegebenenfalls mit Unterstützung lokaler Behörden.

Weitere staatliche Mittel werden in Form von Wohnungsbauprämien an Privateigentümer von Neubauwohnungen verteilt. Diese Prämien werden für die Dauer von 20 Jahren für Wohnungen normaler Größe gezahlt und belaufen sich neuerdings für sozial interessante Fälle auf 1 000 ffrs. pro qm und Jahr gegenüber 600 ffrs. für die anderen Kategorien. Die lokalen Behörden haben die Möglichkeit, aus eigenen Mitteln diese Bauprämien noch etwas zu erhöhen. Auf diese Weise hofft man, die Rentabilität des Wohnungsbaus zu verbessern. Diese Prämien trugen zweifellos zur Belebung der privaten Bautätigkeit bei, erfüllten jedoch bisher nicht die in sie gesetzten Erwartungen. Die verfügbaren Mittel wurden nicht einmal restlos ausgenützt. Das Bewilligungssystem ist zu schwerfällig, und außerdem ist es vielen Bauherren nicht leicht, bei den hohen französischen Baukosten ein Drittel des erforderlichen Kapitals aus eigenen Mitteln aufzubringen.

Das Bausparkassensystem vermochte sich bisher in Frankreich nicht zu entwickeln. Es kam zu verschiedenen, großangelegten Betrügereien, die die Behörden zu scharfen Kontrollen veranlaßten und allgemeines Mißtrauen auslösten. In bescheidener Form will man jetzt unter Einschaltung der öffentlichen Sparkassen das Bausparen einführen; jedoch hat das System mit den in Deutschland üblichen Bausparkassen sehr wenig zu tun.

REFORMBESTREBUNGEN

Die Öffentlichkeit ist sich selbstverständlich sehr wohl der Unhaltbarkeit der gegenwärtigen Zustände bewußt. Es mangelt daher nicht an Reformvorschlägen verschiedenster Art. In erster Linie besteht man auf einer Erleichterung der Finanzierung. Die Amortisationsfrist von 20 Jahren wird am heftigsten kritisiert. Für den privaten Wohnungsbau empfiehlt man eine Mindestlaufzeit von 30 Jahren, für den sozialen Wohnungsbau von 50 bis 60 Jahren. Trotz der Wohnungsbauprämie gilt der Zinssatz als viel zu hoch. Man müsse Mittel und Wege finden, um besonders für den sozialen Wohnungsbau sämtliche benötigten Gelder entweder zinslos oder zu einem Satz von höchstens 2 % zur Verfügung zu stellen, während für den privaten Wohnungsbau der Zinssatz 5 % nicht übersteigen dürfe.

Weitere Bestrebungen richten sich auf die Industrialisierung des Bauhandwerks zur Senkung der Baukosten. Bei Versuchsbauten für den sozialen Wohnungsbau konnten in verschiedenen Gegenden Frankreichs bereits Verbilligungen um 15 bis 20 % erzielt werden. In einer Frist von 4 Jahren hofft man eine allgemeine Preisermäßigung um 25 % durchzusetzen, um dann in Wohnblocks des sozialen Wohnungsbaus eine kleine Dreizimmerwohnung mit Badezimmer für rund 1,5 Mill. ffrs. (18 500 DM) bauen zu können. Die Kosten des Bauplatzes, der Licht- und Gasanschlüsse und der Kanalisation sind in diesem Preis noch nicht enthalten.

Gerade für den sozialen Wohnungsbau sind jedoch als erste Voraussetzung zusätzliche staatliche Kredite erforderlich. Es bestand die Absicht, eine Sonderabgabe von 2 % auf die Löhne zu erheben. Dieser Satz wurde von einem neuen Minister auf 1 % herabgesetzt und ist schließlich am parlamentarischen Widerstand völlig gescheitert. Alle vorliegenden Vorschläge stützen sich fast ausschließlich auf staatliche Finanzquellen und wollen sehr oft bereits bestehende Steuereinnahmen zugunsten des Wohnungsbaus verlagern, womit langfristig den Staatsfinanzen in keiner Weise gedient ist.

Große Hoffnung erweckt ein ausführlicher Plan des neuen Wohnungsbauministers, Courant, der sein Amt Anfang 1953 antrat. Das Kernstück seines Plans ist ein Einfamilienhaus mit drei Zimmern, Küche und Bad, das nach wenigen vorliegenden Modellen in größerer Zahl in Serienfertigung zum Preis von rund 1,7 Mill. ffrs. (20 000 DM) erstellt werden könnte, einschließlich aller Ausgaben für Grundstück und Anschlüsse. Das Grundstück würde im Bedarfsfalle von den Gemeinden erworben und den zukünftigen Eigentümern gegen Ratenzahlungen überlassen. Der „Crédit Foncier" soll 80 % der Baukosten übernehmen, der zukünftige Wohnungsinhaber brauchte nur 10 % zu stellen, während die restlichen 10 % aus lokalen Mitteln oder durch die Familienkassen aufgebracht würden. Für kinderreiche Familien erleichtern die laufenden Sonderzuschüsse der Familienkasse Verzinsung und Amortisation. Dazu kommt für alle Interessierten die staatliche Wohnungsbauprämie von 1 000 ffrs. pro qm.

Die Ergebnisse dieses Planes werden in Frankreich nunmehr mit Spannung erwartet. Es fehlt nicht an Widerständen, besonders seitens der Architekten und Bauunternehmer, die sich für diese Serienbauten mit geringeren Verdiensten begnügen müssen und aus diesem Grunde alle möglichen indirekten Schwierig-

keiten machen. Der Vorgänger Courants, Claudius-Petit, hatte einen weitgehend noch gültigen Vierjahresplan ausgearbeitet, der für 1952 160 000 Neubauwohnungen vorsah und für 1956 240 000. Davon entfallen für 1953 40 000 auf den sozialen Wohnungsbau und 25 000 auf den staatlich finanzierten Wiederaufbau, für 1956 64 000 bzw. 25 000 Wohnungen. Wie bereits erwähnt, ist 1953 kaum mit der Fertigstellung von mehr als 100 000 Wohnungen zu rechnen, und für die Erreichung des Zieles von 1956 fehlen vorläufig alle finanziellen und auch technischen Voraussetzungen. Die augenblickliche Leistungsfähigkeit des französischen Bauhandwerks übersteigt nicht 120 000 Wohnungen jährlich. Um diese Zahl zu verdoppeln, wäre es erforderlich, eine fühlbare Konzentration der Betriebe durchzuführen, sie mit modernen Maschinen auszurüsten und die Arbeiterzahl durch Einwanderung um rund 50 % zu erhöhen. Alle grundlegenden Reformen scheiterten jedoch bisher am Widerstand der stark protektionistischen französischen Wirtschaft. Eine wirklich dynamische Wohnungsbaupolitik dürfte daher vorläufig noch auf sich warten lassen.

Westdeutschlands Holzwirtschaft ohne Preisbindung

Dipl.-Mathematiker Roland Schroeder*), München

URSACHEN UND ERGEBNISSE DER PREISBINDUNG

Nach der Währungsumstellung kehrte die Bundesregierung nach fünfmonatiger Preisfreiheit des Holzmarktes zu Preisbindungen auf dem Rohholzsektor und bei Nadelschnittholz zurück. Das geschah, obwohl der Preis in der freien Marktwirtschaft grundsätzlich die Aufgabe hat, Angebot und Nachfrage ohne staatliche Intervention einander anzugleichen, und obwohl der Staat in seiner Eigenschaft als Waldbesitzer ein Interesse an hohen Erlösen für Rohholz haben sollte. Der Preisstop stand somit im Widerspruch zu den finanziellen Interessen des Staates und den Prinzipien einer freien Marktwirtschaft. Er wurde theoretisch folgendermaßen begründet:

1. Das Rohholzaufkommen ist durch die Zuwachsmöglichkeiten des Waldes begrenzt und läßt sich kurzfristig nur durch Raubbau steigern.
2. Westdeutschland kann sich eine Erhöhung des Einschlages nicht leisten; dieser muß im Gegenteil allmählich verringert werden.
3. Auf dem Rohholzmarkt stehen sich wirtschaftlich insofern nicht ganz ebenbürtige Partner gegenüber, als über ein Drittel des Rohholzangebots vom Staat bereitgestellt wird [1]), nach dessen Verhalten sich erfahrungsgemäß der übrige Waldbesitz zu richten pflegt, während die Masse der Rohholzverbraucher zersplittert ist und in scharfem Wettbewerb miteinander steht.

In der Praxis dürfte vor allem bestimmend gewesen sein, daß dem Bauholzpreisniveau mit Rücksicht auf den sozialen Wohnungsbau erhebliche sozialpolitische Bedeutung zukommt und daß fast keine Möglichkeit besteht, die Rundholzpreise durch Rundholzimporte zu beeinflussen; für Schnittholzimporte standen aber damals die erforderlichen Devisen nicht zur Verfügung. Man glaubte jedenfalls, angesichts der Vielzahl der Abnehmer (Bergbau, Holzbearbeitung, Papierindustrie) und der Übersetzung der Sägeindustrie sowie unter dem Eindruck der erheblichen Preissteigerungen für Rund- und Schnittholz nach der Währungsumstellung die Preisfreiheit bei Rundholz und Nadelschnittholz nicht verantworten zu können. Man folgte mit dieser Politik auch den Wünschen der Holzbe- und -verarbeiter, die an einem niedrigen Preisniveau interessiert waren, und glaubte, durch entsprechende Verordnungen das Holzpreisniveau künstlich niedrig halten zu können.

Im November 1948 wurden durch Verkündung von Richt- bzw. Normpreisen als obere Preisgrenzen unter gleichzeitigem Auktionsverbot für die Rundholzsortimente folgende Sorten im Preis begrenzt: Nadel- und Rotbuchenstammholz der Güteklasse B, Grubenholz, Faser- und Schichtnutzderbholz sowie Nadelschnittholz. Die Preisbindungen betrafen also nur die Massenwaren des Holzmarktes. Das Stammholz der besseren Güteklassen, das sonstige Laubholz und die übrigen Holzhalbwaren unterlagen keinen Einschränkungen außerhalb des Anwendungsbereichs des § 19 des Wirtschaftsstrafgesetzes (Wucherparagraph). Die dann bis zum 2. Mai 1952 fortgesetzten Bemühungen, diese Preisbindungen bei den Massensortimenten aufrechtzuerhalten, führten im wesentlichen zu folgenden Resultaten:

1. Das offizielle Rohholzpreisniveau blieb angesichts der Konjunkturschwankungen in der westdeutschen Holzwirtschaft bemerkenswert starr.
2. Die Richtpreise für Rohholz, die ohne Rücksicht auf Qualität und Abfuhrlage fast stets gefordert und bezahlt wurden, wirkten sich in dieser Hinsicht z. T. sogar preissteigernd aus, weil sich der gesamte Markt an ihnen nach oben orientierte.
3. Die Marktsituation bei Rohholz kam praktisch einer Bewirtschaftung durch den örtlichen Forstbesitzer gleich, mit sämtlichen Nachteilen einer inoffiziellen Bewirtschaftung wie z. B. Abwicklung des Rohholzverkaufs auf der Grundlage früherer Bezüge (Kontingente) oder auf Grund von Dringlichkeitsnachweisen; Ausschaltung ortsfremder Einkäufer; Manipulationen innerhalb der Sortierung und Vermessung, Koppelgeschäfte u. ä. m. bei von Ort zu Ort völlig unterschiedlicher Verfahrensweise der Verkäufer.
4. Der Rohholzmarkt spaltete sich insofern auf, als der Staatswald und der größere Kommunal- und Privatwaldbesitz sich mehr oder weniger an die Preisverordnungen hielten, während der kleinere Privatwaldbesitz, dessen Preisgebarung praktisch unkontrollierbar ist, im Laufe der Zeit z. T. erhebliche illegale Preiserhöhungen durchsetzen konnte. Daraus ergaben sich Differenzialgewinne für diejenigen Rundholzverbraucher, die in der Lage waren, beim Staatswald einzukaufen.

Die Nadelschnittholz-Normpreise spielten in der Zeit bis zur Koreakrise bei nachlassender Nachfrage und sinkenden Preistendenzen für Holzhalbwaren keine besondere Rolle. Während des Konjunkturanstiegs 1950/51 erfüllten sie ihre preisstabilisierende Funktion aber ebenso unvollkommen wie die Rohholzrichtpreise. Man muß hier beachten, daß im Gegensatz zum Rohholzmarkt der Schnittholzmarkt erheblichen kon-

*) Referent im Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München.
[1]) Bis zu einem weiteren Drittel vom Kommunalwald.