

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

**Article — Digitized Version**

## Mietwohnung, Wohnungseigentum oder Eigenheim? Eine Unterhaltung zwischen Wohnungssuchenden

Wirtschaftsdienst

*Suggested Citation:* Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Archiv (HWWA) (Ed.) (1954) : Mietwohnung, Wohnungseigentum oder Eigenheim? Eine Unterhaltung zwischen Wohnungssuchenden, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 34, Iss. 7, pp. 365-369

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/131916>

**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.*

## *Mietwohnung, Wohnungseigentum oder Eigenheim?*

*Eine Unterhaltung zwischen Wohnungsuchenden*

### **„Die Eigenheim-Rechnung geht nicht auf“**

Herr Selbstmann liest volkswirtschaftliche Betrachtungen über die Probleme der Wohnungspolitik ohne besondere Anteilnahme. Für die großen Linien und Tendenzen interessiert er sich nur soweit, als sie sein persönliches Geschick günstig oder nachteilig beeinflussen. Er meint, daß man sich in diesem Leben selbst regen muß, wenn man etwas haben will, zum Beispiel eine Wohnung. Gewiß, manche verstehen die Kunst, sich helfen zu lassen. Anderen glückt es nicht; sie warten, bis sie alt und grau sind. Herr S. ist ausgebombt, aber es ergab sich, daß er bald nach dem Unglück mit Frau und Kind ein Zimmer bekam. Ein einziges Zimmer in einer 2 1/2 Zimmer-Wohnung, die belegt war mit sechs Personen. Nach einigen Jahren bekam er die Wohnung für sich und seine Familie allein. Mehr kann man heute noch nicht verlangen. Die verbrannte Wohnung hatte 3 1/2 Zimmer. Herr S. hätte gern wieder 3 1/2 Zimmer, aber als nüchtern denkender Mensch hat er diesen Wunsch erst einmal zurückgestellt. Er sagt sich, wenn so weitergebaut wird wie in den letzten Jahren, dann muß ja in absehbarer Zeit einmal der Punkt kommen, an dem das Angebot die Nachfrage einigermaßen deckt. Und dann wird Schluß sein mit den unverschämten Baukostenzuschüssen. Herr Selbstmann findet diese Zuschüsse „unverschämt“, obwohl er weiß, daß die Baukosten gewaltig gestiegen sind. Er weiß auch, daß der Unternehmer sehen muß, wie er seine Projekte finanziert. Soll er, Herr S. jedenfalls wird sein sauer ver-

dientes Geld nicht aus dem Fenster werfen, wenn er es irgendwie vermeiden kann. Vielleicht kann er es vermeiden und trotzdem zu seinem Ziel kommen. Er sieht da schon hoffnungsvolle Anzeichen. Manche Neubauwohnung mit hohem Zuschuß steht heute schon monatelang leer, bevor sie einen Mieter findet. Es ist noch nicht lange her, da waren sie alle weg, schon bevor der Keller ausgeschachtet war. Warum soll sich der Traum einer schönen 3 1/2 Zimmer-Wohnung mit Balkon, draußen in einem Vorort, nicht einmal verwirklichen lassen? Man muß nur warten können. Zu teuer darf die Sache natürlich nicht werden. Es ist verantwortungslos, sich ohne zwingende Notwendigkeit auf hohe Lasten zu setzen. Herr Selbstmann wendet heute schon 15 % seines Einkommens für Miete auf. Er weiß nicht, daß dieser Satz von berufenen Fachleuten als „angemessen und tragbar“ bezeichnet wird. Es wäre ihm auch gleichgültig, wenn er es wüßte. Er würde gern weniger bezahlen, sehr ungern mehr. Sein Einkommen hat mit den Lebenshaltungskosten nicht Schritt gehalten. Er weiß, was seine Frau heute ausgibt, wenn sie am Sonnabend einholen geht, und er weiß, was sie vor dem Krieg ausgegeben hat. Dieser Vergleich bestärkt ihn in dem Bestreben, wenigstens diejenigen Kosten niedrig zu halten, die man niedrig halten kann.

Herr Selbstmann liest in der Zeitung: „Die Regierung will den Durchbruch zur Eigentumswohnung fördern“. Sehr schön und löblich. Ein herrlicher Gedanke, ein eigenes Häuschen zu haben, etwas was ei-

nem selbst gehört. Vielleicht ein kleiner Garten dabei, angenehm in guten Zeiten und sehr nützlich in schlechten. Ein schöner Klang liegt in dem Wort Hausbesitzer. Nicht lebenslänglicher Mieter bei fremden Leuten, willkommen oder geduldet solange man das Geld hat, die Miete zu bezahlen. Herr S. würde gern auf ein eigenes Haus losmarschieren, aber die Rechnung geht nicht ganz auf. Es hilft alles nichts, trotz aller Förderung muß man erheblich mehr eigene Mittel hineinstecken als in eine Mietwohnung. Jung müßte man anfangen und auf lange Sicht planen, fürs ganze Leben. Beneidenswert die jungen Leute, die noch den Schneid dazu aufbringen. Wer schon einmal alles verloren, wer zwei Weltkriege und zwei Zusammenbrüche erlebt hat, dem fällt es sehr schwer, auf eine stetige Entwicklung zu vertrauen, damit zu rechnen, daß er behalten wird, was er hat. Natürlich hofft man es, aber damit rechnen? Herr S. und viele seiner Generation sind, bewußt oder unbewußt, jederzeit auf Überraschungen gefaßt. Es gibt nicht mehr allzuviel, was sie für garantiert, für sicher halten. Das beeinflusst ihr Denken und Handeln stärker, als sie es zugeben wollen, vielleicht stärker als sie es selbst wissen. Sie wollen sich anständig ernähren, anständig kleiden und anständig wohnen. Natürlich wollen wir ein gemütliches Heim haben, sagt Herr Selbstmann. Aber nicht mehr so viel hineinstecken wie damals. Wir haben uns die Erfüllung manchen Wunsches versagt, bis wir die Wohnung und die Einrichtung hatten, die uns vorschwebte. In einer Nacht war alles

*Alle in der Abteilung „Zeitgespräch“ veröffentlichten Beiträge sind freie Meinungsäußerungen von Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik und von in- und ausländischen Mitarbeitern. Sie enthalten keine Stellungnahme der Redaktion und sind keine offiziellen Äußerungen der herausgebenden Institutionen.*

weg. Jetzt machen wir lieber jedes Jahr eine schöne Urlaubsreise. Die Eindrücke, die wir davon mitbringen, kann uns nichts und niemand mehr nehmen. Ein Haus würde Opfer erfordern. Es muß gespart werden, um das Geld dafür aufzubringen. Herr S. ist gar nicht sicher, ob sich das lohnen würde. Wird er, werden die Kinder immer am selben Ort bleiben? Eine solche Frage löst viele weitere aus in seinem grübelnden Hirn. Ein Haus macht mehr Arbeit als eine Wohnung, auch ein kleines. Hausangestellte sind nicht zu haben oder sehr teuer. Man ist auch nicht gewohnt, ständig einen fremden Menschen um sich zu haben. Soll Frau S. noch mehr Arbeit auf sich nehmen? Im Gegenteil, ihr soll doch das Leben erleichtert werden. Dafür gibt es heute Möglichkeiten: Eine moderne Wohnung, praktisch eingerichtet, Küche mit allen Schikanen. Herr Selbstmann will sich auf dieses Fernziel beschränken. Er weiß, daß viele Leute ähnliche Überlegungen anstellen, daß sie vielleicht auch zu ähnlichen Folgerungen kommen. Dann, wenn die Verhältnisse und Voraussetzungen sich nicht weit von seinen eigenen unterscheiden. Er weiß ebensogut, daß bei vielen die Dinge ganz anders liegen. Dann werden sie anders denken und anders handeln. Herr S. fühlt sich nicht berufen, „allgemeingültige“ Überlegungen anzustellen. Er hat mit seinen eigenen Problemen genug zu tun, er muß die Augen offen halten, die sich bietenden Möglichkeiten prüfen, um seinem Wohnungsideal möglichst nahezukommen.

Es bot sich da eine dritte Möglichkeit, eine Art Mittelding zwischen Mietwohnung und Eigenheim, die Eigentumswohnung. Immerhin etwas Eigenes. Wer sich kein Eigenheim leisten kann, soll wenigstens eine Wohnung sein eigen nennen, aus der er nicht herausgesetzt werden kann, die er vererben, verkaufen, vermieten mag wie er will. Die rechtliche Grundlage dafür ist geschaffen. Herr Selbstmann, wäre das nicht etwas für Sie? Allzuviel Begeisterung, meint er trocken, scheint die Idee nicht erweckt zu haben, sonst

hätte man schon mehr davon gehört. Sie kostet auch ein schönes Stück Geld, diese Eigentumswohnung. Wenn ich die Mittel dafür hätte, dann würde ich doch noch zusehen, daß es zu einem Eigenheim reicht. Da bist Du Dein eigener Herr. Hier aber bist Du einer von 4, 6 oder 8 Besitzern eines Hauses. Die Wohnung gehört Dir, da kann Dir niemand hineinreden. Wie aber, wenn es durch das Dach regnet, wenn Wohnungsbesitzer Nr. 1 findet, das Treppenhaus müsse gestrichen werden, während Nr. 2 an der Meinung festhält, das habe noch 10 Jahre Zeit? Über solche und

ähnliche Fragen entscheiden die Wohnungsbesitzer gemeinschaftlich. In einem Haus wird sich das harmonisch abwickeln, im anderen nicht. Wer weiß übrigens, ob ich die Wohnung in 10 oder 20 Jahren wieder verkaufen kann, wenn ich sie verkaufen will oder muß?

Man kann die Hintergründe des menschlichen Seelenlebens auch im nüchternen Sektor der Wohnungswirtschaft studieren. Herr Selbstmann ist ein gutes Objekt dafür. Seine Gedanken und Überlegungen mögen richtig oder falsch sein, ganz übersehen sollte man sie nicht. (hl)

### Subjektive und objektive Wohnwünsche

Wenn Sie mich fragen, welche Wohnform ich bevorzuge, so kann ich unbedenklich darauf antworten, daß ich am liebsten ein kleines eigenes Haus haben möchte, das kein Dienstpersonal erfordert, das etwas abseits, aber verkehrsgünstig zur Stadt liegt und zu dem ein kleiner Garten gehört. Aber bitte ja nicht einen der üblichen Steinwürfel, die wie in einem Spielbaukasten nebeneinander stehen und bei denen man die Bäume vergessen hat. Ich glaube, daß viele Menschen, die den ganzen Tag in einen zermürbenden Arbeitsprozeß eingeschaltet sind, derartige Wünsche haben, um wenigstens die paar Freizeitstunden in einer netten und gesunden Umgebung zu verbringen, ohne daß ihnen andere Menschen zu eng auf der Pelle sitzen. Aber ...

Dieses „Aber“ hindert mich wie so viele andere, diesen subjektiven Wohnwunsch zu erfüllen. Abgesehen davon, daß das für ein Eigenheim aufzubringende Eigenkapital im allgemeinen höher ist als der für eine moderne Wohnung erforderliche Baukostenzuschuß, macht die Beschaffung dieses erwünschten Eigenheimes so viel Mühe, erfordert so viele Verhandlungen mit den kreditgebenden Instituten, mit dem Architekten, mit dem Baumeister, daß einem schon dadurch ein großer Teil der Lust vergällt wird. Darüber hinaus wird das Haus selbst Unterhaltungskosten erfordern, die nur schwer von vornherein zu veranschlagen sind. Es wird eine Menge

Arger bringen mit Verhandlungen, Reparaturen und Steuern, so daß sich viele doch entgegen ihrem Wunsch für eine Mietwohnung entscheiden werden. Und so werden auch Umfragen, die man über die Wohnwünsche veranstaltet, in Erwägung der objektiven Möglichkeiten oft anders ausfallen, als es den subjektiven Wünschen entspräche.

Müßte das eigentlich so sein? Könnte nicht wie in anderen Ländern auch eine Rechtsform gefunden werden, die es ermöglicht, ein solches Eigenheim zu mieten oder zu pachten, um nach und nach durch erschwingliche Amortisationszahlungen ohne großes Eigenkapital und Kreditaufnahme in den Besitz dieses Eigenheims zu kommen? In seltenen Fällen bestehen zwar schon solche Möglichkeiten, aber es müßte dafür eine viel breitere Basis geschaffen werden. Vielleicht könnten auf der Grundlage von Aktienbaugesellschaften mit einem ausreichenden Kapital errichtet werden, die sich dieser Wohnform unternehmerisch annehmen. Die Zurverfügungstellung billiger Kredite wäre natürlich auch hierfür erforderlich.

Bei der Wohnungsbaupolitik kommt es schließlich nicht nur darauf an, ein „Dach über dem Kopf“ zu schaffen. Die Wohnung stellt den Raum für die private Sphäre des Lebens dar. Da die Menschen verschiedene Lebensstile haben, werden sie auch verschiedene Wohnformen wählen. Da wir einen außer-

ordentlich hohen Bedarf an Wohnungen befriedigen müssen, da wir nur wenig Kapital zur Verfügung haben und da unsere Lebenshaltung im Durchschnitt immer noch bescheiden ist, werden wir versuchen müssen, einen Wohnungstyp zu schaffen, der möglichst niedrige Baukosten erfordert. Man wird vielleicht in einem noch viel größeren Umfang als bisher mit genormten Bauteilen und Standardformen arbeiten müssen. Es fragt sich aber, ob der wirtschaftlichste Wohnungstyp wirklich nur im Rahmen des großen Mietblocks, der peinlich an die Mietskasernen der Jahrhundertwende erinnert, erstellt

werden kann. Auch für Mietwohnungen lassen sich kleinere Hauseinheiten schaffen, die ästhetisch dem Landschafts- oder Stadtbild angeglichen werden können.

Zur Frage des Stockwerkeigentums möchte ich eigentlich keine Stellung nehmen. Im Grunde genommen handelt es sich dabei doch nur um kapitalisierte Mietwohnungen. Ich würde dabei nur die höheren Kosten und die wirtschaftlichen Nachteile eines Eigenheims in Kauf nehmen müssen, ohne dessen Vorteile, nämlich Abgeschlossenheit, Eigentum an Grund und Boden, gesunde Umgebung, genießen zu können. (mp)

### Gesucht: 2-Zimmer-Wohnung von kinderlosem Ehepaar

Wie oft liest man solche Inserate. Wie viele lesen über eine solche Anzeige hinweg, ohne sich Gedanken zu machen über die Sorge von Wohnungssuchenden. Die einen tun es, weil sie ihre Wohnung seit eh und je haben, andere, weil sie genügend Geld — meist sogar viel Geld — haben, um sich durch Leistung eines Baukostenzuschusses eigenen Wohnraum zu erwerben. Sie können außerdem diesen Zuschuß verbuchen und sparen Steuern. Der Bauherr freut sich, denn er braucht kein Geld zum Bauen, er hat sein Grundstück, nimmt noch eine Hypothek von einer Bank oder einem anderen Institut auf und läßt im übrigen den Mieter zahlen. Nun kann man auch — als Kriegssachgeschädigter oder Vertriebener — ein LAG-Darlehen erlangen, das in homöopathischen Dosen zurückerstattet ist. Ein solches staat-

liches Darlehen aber muß als Grundschuld eingetragen werden, was nicht jedem Bauherrn recht ist. Es sind daher relativ wenige, die sog. LAG-Mieter aufnehmen.

Die Baugenossenschaften, die mit staatlicher Hilfestellung billigen Baugrund und dazu noch geldliche Zuwendungen erhalten, sind an die Lenkung staatlicher oder gemeindlicher Instanzen gebunden und nehmen sich im übrigen mit Recht der geldlich schwächeren Schichten der Bevölkerung an. Der diesen Menschen gebotene Wohnraum ist daher auch meist bescheiden in Bauweise und Ausstattung. Große Baugenossenschaften bauen auch Häuser für LAG-Berechtigte, die eine bessere Ausstattung ihres künftigen Heims wünschen, entweder in bis ins letzte ausgenutzten Hochhäusern, in denen mehr als 200 Familien wohnen, oder auch

in sog. „Gartenstädten“ mit Grünanlagen und Baumbestand, der allerdings meist erst einmal geplant ist. Dabei kann es dann vorkommen, daß nach Besichtigung eines Musterhauses mit Musterausstattung ein Mietvertrag zustande kommt, den man hinterher bereut, weil die bezogene Wohnung ganz und gar nicht dem gezeigten Muster entspricht.

Hat man aber trotz LAG-Berechtigung das Pech — oder Glück —, mehr Gehalt zu beziehen, als für das Bewohnen eines Genossenschaftsbaus zulässig ist, so muß man sich mit dem Gedanken vertraut machen, bis ans Lebensende als Untermieter wohnen zu müssen. Als kinderloses Ehepaar, versteht sich, denn so eine unvollkommene Familie hat begreiflicherweise keinen Anspruch auf Verständnis seitens staatlicher Instanzen. Will man das nicht, so heißt es also einen Weg zu einer Wohnung zu finden, der ohne Wohnungsamt und ohne Genossenschaftsanteil beschritten werden kann.

Wenn man von der Tatsache ausgeht, daß ein Baukostenzuschuß eo ipso gezahlt werden muß — ob in bar aus eigener Tasche oder durch den Umweg über das LAG-Darlehen —, daß man aber trotzdem Mieter, also mehr oder weniger abhängig vom Hauseigentümer bleibt, bietet sich durch den Erwerb einer Eigentumswohnung eine weit bessere und vor allem billigere Art des Wohnens und Zahlens. Auch hier zahlt man einen Baukostenzuschuß, wenn man es so nennen will, wenngleich das Wort „Eigengeld“ besser zutrifft. Man zahlt in diesem Falle ja nicht einem



**NEW YORK, BOSTON, PHILADELPHIA  
BALTIMORE und HAMPTON ROADS**

**USA** ← → **EUROPA**

von **HAMBURG, BREMEN und BREMERHAVEN**

WEITERE DIENSTE VON ROTTERDAM, AMSTERDAM, ANTWERPEN, FRANZÖSISCHEN UND ENGLISCHEN HÄFEN

# UNITED STATES LINES

HAMBURG, BALLINDAMM 1, TELEF. 321671 / BREMEN, MARTINSTRASSE 34, TELEF. 215 61 / BREMERHAVEN, COLUMBUS KAJE, TELEF. 69 51

bis dato unbekanntem Bauherrn und künftigen Hausbesitzer einen Zuschuß, damit er sich sein Miethaus baut und zudem noch an jedem ultimo um die Miete anklopft, die vielleicht — vielleicht — später sogar noch gesteigert wird. Nein, man kann mit seinem eigenen Geld selbst den Grundstein legen für ein eigenes Heim, sei es ein Haus oder eine Wohnung. Den Zuschuß leistet jemand anders, nämlich ein oder zwei Geldinstitute durch Übernahme von Hypotheken. Der Staat hat den gesunden Charakter dieses Bauens erkannt und anerkannt. Er gewährt dem LAG-Berechtigten, dessen Gesamteinkommen nicht zum Bezuge einer LAG-Genossenschaftswohnung berechtigt, sogar ein noch höheres Darlehen, wenn ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung gebaut werden soll. Auch der „Gesetzgeber“ scheint erkannt zu haben, daß man den Bevölkerungsschichten mit mittlerem Einkommen nicht zumuten darf, Baukostenzuschüsse an Grundbesitzer, also an Bauherren ohne Geld, zu zahlen, damit diese mit fremdem Geld wieder Hauseigentümer werden. Der Spieß ist umgekehrt worden, der Wohnungssuchende wird selber Bauherr. Handelt es sich um den Bau eines Mehrfamilienhauses mit Eigentumswohnungen, ist die Gesamtzahl der Wohnungseigentümer „Bauherr“. Das monatliche „Wohngeld“, der Miete für eine Mietwohnung entsprechend, ist nicht höher, meist sogar niedriger als die monatliche Miete für eine Komfortwohnung gleicher Größe und Ausstattung.

Man erwirbt auf diese Weise eine Wohnung als Eigentum, aus der man nicht herauschikaniert werden kann, für die keine Mietsteigerung zu befürchten ist, im Gegenteil, nach — und dies ist unterschiedlich — zehn bis zwölf Jahren mit bis dahin monatlich gleichbleibendem Wohngeld verringert sich dieses durch die Tilgung einer Hypothek ganz beträchtlich. Und das ist „des Pudels Kern“. Ist man älter geworden und bezieht man eines Tages Rente, Ruhegehalt oder Pension, also in jedem Falle weniger, als vorher das Arbeitseinkommen betrug, so zahlt man nur

noch die Hälfte für dieselbe Komfortwohnung und braucht im Alter nicht in ein billiges Quartier umzuziehen oder einen „möblierten Herrn“ aufzunehmen, der die Miete aufbringen hilft. Die Eigentumswohnung macht sich — und das ist wörtlich zu nehmen — bezahlt. Den richtigen Bauträger zu finden, ist nicht immer leicht. Zu häufig ist es in der vergangenen Zeit vorgekommen, daß „Bauschwindel“ bekannt wurden. Wenn sich ein „Bauherr“ eines sog. Zinshauses unmittelbar nach Baubeginn aus dem Staube macht, so ist das eine bittere Angelegenheit. Bei den Freibauten kann man meist nichts mehr tun, als einen Geldgeber zu suchen, der weiterbaut, aber zu neuen Bedingungen, die stets wieder neue Geldanforderungen an die Mietinteressenten stellen. Auch Makler, meist nicht der alten Schule,

haben ihren Klienten manch' großen Kummer bereitet. Da tut sich eine Lücke auf, eine Lücke, die den Staat interessieren sollte. Es eröffnet sich eine dankenswerte Aufgabe für die staatliche Bauverwaltung, nicht nur soeben fertiggestellte Häuser durch die Baupolizei abnehmen zu lassen, um den Bewohnern die Garantie für ein nach Vorschrift gebautes und ausgestattetes Haus zu geben, sondern eine Instanz zu schaffen, die das Bauen selbst und den Bauherrn in einer Weise kontrollieren, daß eigentlich nichts „passieren“ kann. Gewiß, einem ausgekochten Betrüger gegenüber ist auch eine staatliche Instanz machtlos. Sicherungen sollten aber doch geschaffen werden, damit das Vertrauen der Wohnungssuchenden in die Bauherren und Bauträger nicht immer wieder enttäuscht wird. (dw)

### „Wohnung mit Nahrung“

Sie wissen, daß ich ein Ketzer bin, wenn es sich um die Frage der modernen Wohnform handelt. Ich habe Ihnen bereits im Jahre 1945 einmal meinen Plan entwickelt, als die Trümmer beinahe noch rauchten und man vor der ungeheuren Aufgabe stand, Städte, Industrien und Wohngegenden neu aufzubauen. Es war damals die große Chance der Wohnungsbaupolitik, sich im Verein mit einer großzügigen Landesplanung mit neuen Bauformen aus der versteinerten Großstadt mit ihren Zusammenballungen von Menschen und Industrien zu lösen. Diese Chance ist verpaßt worden. Die unabdingbare Grundlage für die Durchsetzung solcher zeitgemäßer Siedlungs- und Bauformen wäre ein Bau- und Bodengesetz gewesen, das den fiktiven Bodenwert der Großstädte auf ein angemessenes Verhältnis zum Bodenwert des „flachen Landes“ zurückgeschraubt hätte. Diejenigen, denen der Wiederaufbau der zerstörten Städte übertragen war, haben es bitter beklagt, daß das Fehlen dieses Gesetzes sie der Möglichkeit beraubt hat, gesunde Ordnung zu schaffen.

Grund und Boden ist ja im Gegensatz zu den erzeugten Waren ein nicht beliebig vermehrbares

Gut, und er fehlt immer dort, wo er für eine fruchtbare, zweckmäßige und vorteilhafte Zusammenarbeit der Menschen besonders gefragt ist. „Volk ohne Raum“ drängt und pfercht sich dicht und eng zusammen in technisch und wirtschaftlich überentwickelten Bezirken, während wenige Dutzend Kilometer außerhalb solcher städtisch aufgeschlossener Gemarkungen immer noch genügend „Raum ohne Volk“ vorhanden ist, der nicht einmal intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Vor dem Wiederaufbau der Großstädte hat genug Gelegenheit bestanden, Werksanlagen besonders arbeitsintensiver Verbrauchsgüterindustrien auf das „flache Land“ zu verpflanzen, wo Transport- und Standortbedingungen durchaus günstig vorhanden gewesen wären. Um diese Industrieanlagen wäre genug Raum gewesen, die Stamarbeiterschaft in weiträumig aufgeschlossener Bauweise anzusiedeln. Diese Stamarbeiterschaft soll ein Eigenheim mit landwirtschaftlicher Nutzfläche erhalten, die ihnen die Möglichkeit zu krisenfestem Nebenerwerb bietet. Die „Wohnung mit Nahrung“ soll den Menschen wieder in den naturgesetzlichen, biotechnischen und biowirtschaftlichen Stand ver-

setzen, die überschüssige Zeit und Kraft für naturalwirtschaftliche Leistungen produktiv auszunützen, die ihm nach einem 7- oder 8-stündigen Arbeitstag verbleibt. In diesen Siedlungen wäre eine „Stadt-Land-Einheit“ geschaffen worden, die den Großstadtmenschen von der Vermassung befreit und ihn in ein gesundes Verhältnis zu Natur und Boden zurückbringt.

Schon als die Gartenstadt-Bewegung vor dem Ausbruch des ersten Weltkrieges das Einfamilienhaus mit eigenem Garten in neuen „Gartenstädten“ propagierte, hatte sie folgerichtig die „Reinhaltung der Luft, des Wassers und der Erde“ in ihr Programm aufgenommen. Sie hatte schon damals vor 50 Jahren erkannt, daß großstädtische und industrielle Bebauung unvermeidlich mit der allgemeinen Verschmutzung und Verpestung von Luft, Wasser und Erde verknüpft ist.

Ob man die gleiche Anzahl von Menschen je ha in gleicher Wohndichte wie früher in 4- bis 5-stöckigen Mietskasernen mit Hinter- und Querflügeln und engen, düsteren und stinkenden Lichthöfen unterbringt oder ob man in gleicher Wohndichte 3- bis 4-stöckige Blocks von Stockwerkwohnungen oder vielgeschossige Turmhäuser inmitten unfruchtbar kostspieliger Parkflächen errichtet, das macht keinen sehr erheblichen Unterschied, allenfalls einen modisch formalen, aber keineswegs einen strukturellen.

Ob Stockwerkwohnungen ohne Nahrung im Rahmen einer reinen



Geldwirtschaft billiger oder teurer zu bauen seien als Einfamilienhäuser mit Nahrung für zusätzliche Naturalwirtschaft, das ist eine alte Frage, über die man schon seit 50 Jahren unsachlich streitet. Das kleine Einfamilienhaus kann man gut wärmehaltig und dauerhaft leichter und einfacher konstruieren als die mehrgeschossige Mietskaserne oder einen entsprechenden Wohnblock mit Stockwerkseigentum. Die reinen Wohnungsbaukosten werden dann geringer oder zumindest nicht höher. Geringe Mehrkosten entstehen für Ställe, Schuppen, Einfriedigung und Bepflanzung des Gartenlandes. Diese Mehrkosten werden bald durch den naturalwirtschaftlichen Ertrag verdient. Die mittelbaren Baukosten, Anliegerkosten für Straßenbefestigung, Versorgungs- und Abwasserleitungen, die bis heute auf einen beträchtlichen Prozentsatz angestiegen sind, entfallen zum großen

Teil beim Einfamilienhaus. Sie würden nur dann untragbar und zum Wohnblock unverhältnismäßig höher, wenn bürokratischer Schematismus auf die angemessene siedlerisch-dörfliche Bebauung die verkehrstechnischen und öffentlich-hygienischen Einrichtungen der Großstadt unsinnigerweise übertragen wollte.

Wie Sie also wissen, halte ich von den heutigen Wohnformen nicht viel. Und wenn man auch Großstädte nicht ausradieren kann, so hätte man doch den Versuch machen sollen, statt sie in alter Weise aufzubauen, solche weiträumigen Stadt-Land-Einheiten anzulegen. Viele Industrien, die heute mit Mühe in notdürftig aufgebauten Räumen behelfsmäßig untergebracht sind, hätten eine solche Verlagerung gut vertragen, und es wäre Raum und Platz geschaffen worden für die Unterbringung zahlloser Flüchtlinge. (cf)

Dr. Jürgen Heuer, Münster

## Das Eigenheim in der Volkswirtschaft

Das gewaltige Ausmaß öffentlicher Investitionen im Wohnungsbau der letzten Jahre verlangt eine laufende Überprüfung, ob und inwieweit die Ausrichtung der Wohnungspolitik auf Förderung bestimmter Wohnformen zweckmäßig oder gerechtfertigt ist. Der Wohnungsbau der Nachkriegszeit war geprägt von der überragenden Stellung der Mietwohnung im Geschloßhaus, die rd. 75% aller nach Erlaß des Ersten Wohnungsbaugesetzes von 1950 errichteten Sozialwohnungen umfaßt. Demgegenüber konnte das Eigenheim nur eine sehr bescheidene Position innerhalb der staatlichen Förderungsmaßnahmen erringen und ist auch heute trotz einer intensiven Propagierung in der praktischen Wohnungserstellung weitaus untergeordnet geblieben.

### *Eigenheim — Norm des sozialen Wohnungsbaus?*

Die Beseitigung dieses Mißverhältnisses wird seit Jahren mit der oft falsch interpretierten Forderung nach „qualitativem“ oder „familiengerechtem“ Wohnen nachdrücklich verlangt. Hierbei wird das — vor allem von konfessioneller und sozialreformerischer Seite vertretene — gesellschaftspolitische Anliegen einer echten Verwurzelung möglichst vieler Menschen mit Grund und Boden weitgehend mit der „familiengerechten“ Wohnung identifiziert.

Es bedarf nicht der Beweisführung, daß diese Zielsetzung unter dem Druck der ungeheuren Wohnungsnot vorerst hat zurücktreten müssen, um durch ein Sofortprogramm die Erstellung möglichst vieler Wohnungen in kürzester Frist zu ermöglichen. Daß sich die