

Heuer, Jürgen

**Article**

## Das Eigenheim in der Volkswirtschaft

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Heuer, Jürgen (1954) : Das Eigenheim in der Volkswirtschaft, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 34, Iss. 7, pp. 369-372

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/10419/131917>

**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.*

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

öffentliche Hand hierbei vorzüglich der gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen bediente, darf deshalb nicht als eine unverantwortliche Bevorzugung dieser Funktionsträger gewertet werden; jede staatlich gelenkte Wohnungspolitik steht vor der Notwendigkeit, derartige Organisationsformen für die Durchführung ihrer Aufgaben in Anspruch zu nehmen.

Die nun schon lange andauernde Auseinandersetzung um die Stellung des Eigenheims als eine Maßnahme zur Eigentumbildung hat angesichts der bisherigen Zurückdrängung dieser Wohnform auf der gesetzgeberischen Ebene ihre konkrete Grundlage in dem vorliegenden Entwurf des „Gesetzes zur Schaffung von Familienheimen“ (Neufassung vom 1. 1. 54) gefunden, dessen Schwerpunkt auf der Bereitstellung der dem Wohnungsbau zuzuführenden „öffentlichen Mittel... überwiegend zur Förderung der Eigentumbildung durch Schaffung von Familienheimen“ (§ 1, 1) liegt. Demgegenüber betont das vom Bundesminister für Wohnungsbau vorgeschlagene „Zweite Wohnungsbau-gesetz“ eine umfassende Konzeption, die die Eigentumbildung zwar vorrangig, aber als Teil einer Gesamtreform der öffentlichen Wohnungsbauförderung in sich aufnimmt. Das Eigenheim soll also nicht in einem Sondergesetz zur „Norm des sozialen Wohnungsbaus“ deklariert und verankert, sondern nur für diejenigen Bevölkerungsteile bevorzugt errichtet werden, die von einem echten Streben nach Eigentum erfüllt sind. Voraussetzung für den Erwerb ist die Beibringung einer angemessenen Eigenleistung, auf der die öffentlichen Mittel mit nachhaltiger Begünstigung aufgestockt werden. Damit wird der Grundsatz unterstrichen, daß das Eigentum am Wohngrundstück nur dann seine gesellschaftspolitische Wirksamkeit erhält, wenn es dem einzelnen fühlbare Opfer, d. h. einen nachhaltigen Konsumverzicht, auferlegt. Das weit verbreitete „Fürsorgedenken“, das vor allem in der Wohnungswirtschaft durch die Unterbewertung der Wohnungsnutzung (Mietpreisfestsetzung) in breiten Schichten der Bevölkerung gegeben ist, soll hierdurch wirksam eingedämmt werden.

#### **Unterschiedliche Wohnwünsche**

Die Eigenheimbewegung ist überwiegend von sozialpolitischen und soziologischen Impulsen getragen. Die ökonomischen Auswirkungen eines verstärkten Eigenheimbaus, die gleichzeitig ein Urteil über die Frage gestatten, ob der Eigenheimbau volkswirtschaftlich zweckmäßig ist, treten dabei im allgemeinen in den Hintergrund.

Das Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen an der Universität Münster hat diesem Problemkomplex ein umfangreiches Gutachten gewidmet, dessen Ergebnisse eine Beantwortung dieser Frage und damit ein Urteil über die primäre Begünstigung dieses Wohntyps ermöglichen. Denn ohne Zweifel bringt die bevorzugte Errichtung von Eigenheimen erhebliche Reaktionen auf einzelnen Teilmärkten des volkswirtschaftlichen Produktionsprozesses mit sich, die bei einer Konfrontierung mit den Produktionsfaktoren Arbeit, Kapital und Boden sehr deutlich sichtbar werden.

Hierbei muß eine Feststellung vorweg getroffen werden: der subjektive Wohnungsbedarf sollte ausschlaggebend sein für die Realisierung der Wohnungserstellung. Nicht nur die differenzierten Wohnungswünsche der zukünftigen Bewohner, sondern auch die unterschiedlichen regionalen und strukturellen Gegebenheiten lassen die Errichtung von Eigenheimen nur dort zweckmäßig erscheinen, wo die genannten Vor-

aussetzungen vorhanden sind. Wie differenziert die individuellen Wohnungswünsche in der Praxis sind, zeigen die in zahlreichen Untersuchungen gewonnenen Ergebnisse von Wohnungsbefragungen.

Von 100 Befragten entschieden sich für ein Eigenheim:

Untersuchung Universität Münster 1952:	
Bergarbeiter rd.	50
Arbeiter der chemischen Industrie	21
Arbeiter der Eisen- u. Stahlindustrie	3
Untersuchung Universität München 1953 <sup>1)</sup> :	19
Untersuchung „Neue Heimat“ 1954:	34,1
Untersuchung Südhaus GmbH 1954:	35,5

<sup>1)</sup> in Großstädten.

Hier zeigt sich bereits, daß erhebliche Differenzierungen und eine nachhaltige Streuung aller Wohnformen geboten sind.

#### **Zusätzliche Arbeitsleistungen**

Sehr deutlich zeichnen sich die Auswirkungen des verstärkten Eigenheimbaus auf den Produktionsfaktor Arbeit ab. Dabei steht das Moment der Aktivierung von Arbeitskräften durch die bauliche Selbsthilfe im Vordergrund. Während im allgemeinen bei Mietwohnungen kein Anreiz besteht, durch eigene Tätigkeit zum Bau beizutragen — bedingt vor allem durch das Fehlen des Eigentumsantriebs —, sind speziell beim Eigenheimbau große Arbeitsleistungen zu erbringen, da den Arbeitenden selbst ein wertbeständiges Vermögen zuwächst. Über die Vor- und Nachteile der Selbsthilfe werden in der Wohnungswirtschaft zahlreiche Diskussionen geführt, die als kritischen Einwand vor allem die negative Beeinflussung der Arbeitsleistung im Hauptberuf anführen. Hier ist aber — wie Erfahrungen im Kohlenbergbau zeigen — festzustellen, daß vielfach ein Ausgleich zwischen der Monotonie der täglichen Hauptarbeit und der andersgearteten Nebenbeschäftigung mittels Selbsthilfe geradezu gewünscht wird. Der ökonomische Effekt wird dadurch dokumentiert, daß es bei guter Organisation oftmals möglich war, bis zu 30% der reinen Baukosten, die bei Ausführung des Objektes durch Unternehmer entstanden wären, einzusparen. Man hat errechnet, daß seit der Währungsreform durch die Selbsthilfe für rd. 150 Mill. DM zusätzliche Arbeitsleistungen erbracht wurden.

#### **Stabilisierung des Arbeitsmarktes**

Sehr wesentliche Konsequenzen zeigt der Eigenheimbau in seinen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Als wichtige Gesichtspunkte können hier angeführt werden, daß das Eigenheim in großem Umfange volkswirtschaftlich unerwünschte Fluktuationen des Produktionsfaktors Arbeit verhindern hilft und somit eine wichtige Stütze innerhalb einer konsolidierenden Arbeitsmarktpolitik ist. Dieser Tatbestand ist besonders in den Berufszweigen von aktueller Bedeutung, in denen — wie z. B. im Kohlenbergbau — die Fluktuation vielfach nicht aus zwingenden ökonomischen Gründen, d. h. aus mangelnder Beschäftigungsmöglichkeit, erfolgt.

Daß die Zuordnung eines seßhaften Stammarbeiterpotentials zur Steigerung der betriebswirtschaftlichen Rentabilität und damit auch der volkswirtschaftlichen Produktivität beitragen kann, ergibt sich allein schon aus der Ausschaltung zusätzlicher Kostenfaktoren, die durch das Anlernen bzw. Umschulen von Neueingestellten anfallen und damit die betriebswirtschaftliche Rentabilität mindern können. Diese Aussage gilt nicht nur für die Industriegewirtschaft, sondern hat in gleicher Weise auch für landwirtschaftliche Betriebe ihre Gültigkeit.

### **Erhöhte Angebotselastizität**

Ein besonders wichtiges Positivum des Eigenheimbaus liegt in der erhöhten Angebotselastizität der Arbeit, wobei die Überlegung gilt, daß Arbeitnehmer, die über ein gewisses Maß an verwertbarem Eigentum verfügen, potentiell leichter in der Lage sind, ihr Arbeitsangebot zurückzuhalten, d. h. es relativ mehr verknappten können als Arbeitnehmer ohne Eigentum. Hiermit wird angedeutet, daß grundsätzlich die Verfügung über Eigentum dazu beiträgt, ökonomische Machtpositionen zu entschärfen, soweit sie auf Besitz beruhen. Ihre relative Unterschiedlichkeit wird ausgeglichener und ermöglicht es somit, auch für den Arbeitnehmer eine Situation erträglicher Startbedingungen zu schaffen. Das trifft insbesondere für die Eigentumsformen der Kleinsiedlung zu.

Eine vielfach nicht beachtete Konsequenz dieser eigentumsfundierte Startposition und erhöhten Angebotselastizität führt tendenziell dahin, „daß der Anteil des Lohneinkommens am Gesamteinkommensgefüge gegenüber dem Besitzeinkommen steigt und damit der Anteil am Sozialprodukt“ (Lütge). Auf dieser Ebene liegen Folgerungen, die langfristig dazu beitragen, die sozialen Spannungen zu vermindern und den „scharfen Gegensatz zwischen Besitzenden und Nichtbesitzenden allmählich aufzuheben“ (Lütge). Ein wesentlicher Vorteil der Schaffung fundierten Eigentums durch den Eigenheimbau ist ihr organisch evolutorischer Charakter, der einer marktkonformen Lohnpolitik adäquat ist.

Ein volkswirtschaftlicher Gesichtspunkt, der in der modernen Theorie eine erhebliche Rolle spielt, ist auch für den Eigenheimbau anwendbar. Denn eine zunehmende Elastizität des Arbeitsangebots wirkt in Richtung auf eine Erhöhung der Substitutionselastizität des Faktors Arbeit durch andere Produktionsmittel, was ebenfalls zu einer langfristigen Steigerung der volkswirtschaftlichen Produktivität beiträgt. Die aus vielen Gründen vorangetriebene Tendenz in Richtung auf Erhöhung der Nachfrageelastizität nach Arbeit führt zu dem Ergebnis, daß einer eventuell möglichen lohnpolitischen Benachteiligung bei den gegebenen unterschiedlichen Elastizitäten auf der Angebots- und Nachfrageseite des Arbeitsmarktes entgegengewirkt werden kann. Mit dem erhöhten Elastizitätsgrad ist zwangsläufig eine gewisse Sicherung gegen Fälle von Kurzarbeit und Depressionsarbeitslosigkeit verbunden. In die ökonomische Beurteilung des Eigenheimes ist auch die langfristig wirkende Tendenz zur Verkürzung der Arbeitszeit (5-Tage-Woche) einzubeziehen. Hier vermag nämlich das Eigenheim mit Garten gute Möglichkeiten einer ausfüllenden produktiven Nebenbeschäftigung zu geben.

### **Immobilität bedingt wirksam**

Dem Einwand, daß das Eigenheim zur Immobilität des Faktors Arbeit beiträgt, steht entgegen, daß sich diese nachteiligen Momente auf ein Mindestmaß reduzieren lassen, zumal auch die Dichte unserer Bevölkerung

und Produktionsstätten wohl kaum eine übergroße Mobilität erforderlich macht. Darüber hinaus werden durch ein sich immer weiter spannendes Verkehrsnetz die Gefahren weitgehend abgemildert. Ebenso darf auf die Steuerungsmöglichkeiten verwiesen werden, die der Staat auch in einer sozialen Marktwirtschaft besitzt, um den Ausschlag der Konjunkturen zu dämpfen bzw. Krisen und Depressionen in ihrer Entstehung und Auswirkung durch geeignete Maßnahmen abzuschwächen. Das ist schon dadurch möglich, daß in einer sinnvollen Landesplanung Industriestandorte (unterschiedliche Produktion!), Siedlung und Verkehrseinrichtungen miteinander koordiniert und so einseitige Krisenschwerpunkte vermieden werden.

### **Eigentum aktiviert Kapitalbildung**

Solange der Wohnungsbau in entscheidendem Umfang auf die öffentliche Kapitalsubventionierung angewiesen ist, bildet der Komplex der Finanzierung den wesentlichen Schwerpunkt wohnungspolitischer Überlegungen. Die öffentliche Hilfe unterschiedlichster Form ist das entscheidende Hilfsmittel zur notwendigen Hebung des Angebots und damit zur Beseitigung der mit der Wohnungsnot verbundenen schweren Schädigungen für das wirtschaftliche und soziale Leben schlechthin. Das gilt in gleicher Weise auch von der Finanzierungsbedürftigkeit des Eigenheimbaus, dem allerdings im Gegensatz zu den sonstigen Wohnformen besondere Möglichkeiten der Kapitalaktivierung offenstehen. Das Ausmaß dieser privaten Kapitalschöpfung läßt ein Urteil zu, ob die Förderung des Eigenheimbaus vom volkswirtschaftlichen Standpunkt zweckmäßig und vertretbar ist.

Vorweg ist eine allgemein empirische Tatsache festzustellen, daß nämlich der Erhaltungswille für ein im Eigentum einer natürlichen Person befindliches Grundstück und Gebäude in jedem Falle größer ist als bei solchen Grundstücken, die sich im Besitz von Fremden befinden. Durch den Eigenheimbau wird also zwangsläufig eine größere volkswirtschaftliche Substanzerhaltung des Vermögenskomplexes „Wohnung“ gewährleistet (intensive Pflege von Grund und Boden, Beseitigung von kleineren Schäden usw.). Darüber hinaus übt der wirtschaftliche Minderaufwand für Verwaltung bei einem Eigenheim im Gegensatz zur Mietwohnung einen positiv zu wertenden Einfluß aus.

Daß außerdem für den Eigenheimbesitzer langfristig eine Erhöhung des Besitzeinkommens eintritt, ergibt sich daraus, daß ihm die Zins- und Amortisationszahlungen unmittelbar zufließen, wodurch er allmählich ein lastenfreies Eigentum erhält. Zudem ist der Antriebs zur Erlangung von schuldenfreiem Eigentum verstärkt wirksam, was ein nicht zu übersehender Sparanreiz sein dürfte. Damit wird schon ein entscheidender Grundzug des Eigenheimbaus zum Ausdruck gebracht, indem nämlich mit der soziologisch wertvollen Schaffung von Eigentum zugleich ein stark anreizendes Mittel zur Förderung der Kapitalbildung verbunden ist. Die Möglichkeit, in den Besitz eines



## **VEREINSBANK IN HAMBURG** **AUSSENHANDELSBANK**

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

Eigenheims zu kommen, ist für breiteste Bevölkerungsschichten ein wirksamer Anreiz, auf gegenwärtigen Konsum zu verzichten und Ersparnisse anzusammeln, die im Eigentum investiert werden. Hierbei spielt die Wertbeständigkeit der Eigenheimanlage eine erhebliche Rolle, was insbesondere durch die ständig steigenden Einlagen bei den Bausparkassen bewiesen wird. Demgegenüber ist die Reagibilität des Depositenersparers auf außerökonomische Einflüsse überaus groß. Der Auszahlungsüberschuß von 50 Mill. DM während der Koreakrise (1951) gegenüber einem üblichen Einzahlungsüberschuß (z. B. 1,3 Mrd. 1952) in Zeiten ruhiger Wirtschaftsverhältnisse demonstriert diesen Trend eindeutig.

So liegt die wesentlichste Bedeutung der sparanreizenden Wirkungen des verstärkten Eigenheimbaus in der Vergrößerung des Sparangebots. Wenn auch schwer etwas über die quantitativen Auswirkungen dieses Zwecksparens auf den Zinssatz ausgesagt werden kann, so ist zumindest tendenziell eine wirksam werdende zinsdrückende Kraft nicht zu bestreiten. Ein Zinsdruck ist um so mehr zu erwarten, je mehr der Bau von Eigenheimen für breiteste Bevölkerungsschichten attraktiv und interessant gemacht werden kann. Eine noch so geringfügige Zinssenkung muß aber gerade für den Wohnungsbau mehr als erwünscht sein (Kapitalisierungsfaktor!), wenn man berücksichtigt, daß die Bauwirtschaft seit langem der zinsreagibelste Wirtschaftszweig moderner Volkswirtschaften ist.

Bei Anwendung des Systems der öffentlichen Stützung des sozialen Wohnungsbaus dürfte vom volkswirtschaftlichen Standpunkt dem Eigenheimbau eine gewisse Vorrangigkeit zukommen, da auf Grund des relativ hohen Eigenkapitalanteils sowohl weniger nachrangige Mittel der öffentlichen Hand in Anspruch genommen werden als auch hier eine im Verhältnis zum Miethaus weitaus größere Sicherung der zur Verfügung gestellten Gelder vorhanden ist.

#### ***Bodenbedarf kein Hemmungsfaktor***

Ein weithin ungeklärtes Problem für die Durchsetzung einer bevorzugt auf Familienheime ausgerichteten Wohnungspolitik ist die Intensität der Auswirkungen auf den Produktionsfaktor Boden. Beschaffung und Aufbereitung des notwendigen Baulandes stehen hierbei im Vordergrund. Wenngleich auf diesem Gebiet sehr viele widersprechende Meinungen vertreten werden, läßt sich aus zahlreichen Untersuchungen folgern, daß bei einem Vergleich des Landbedarfs von Mietwohnungen und Eigenheimen der gesamte Landbedarf einschließlich Verkehrs- und Grünflächen für mehrgeschossige Miethäuser, vor allem für Hochhäuser, kaum geringer sein dürfte als für eine Bebauung mit Eigenheim-Heimstätten. Der gegen den weitgehend als Flachbau durchgeführten Eigenheimbau immer wieder geltend gemachte Gesichtspunkt eines unverhältnismäßig großen Bodenbedarfs, den man sich z. B. mit Rücksicht auf Ernährungsverhältnisse usw. nicht erlauben dürfe, erweist sich als relativ wenig stichhaltig. Veranschlagt man den Fehlbestand an Wohnungen mit maximal etwa 3 Millionen und würden davon 70% in Form von Eigenheimen gebaut, so ergibt sich für rd. 2 Mill. Eigenheime mit 300 qm Grundstücksfläche pro Haushalt ein Bodenbedarf von 600 Mill. qm oder 600 qkm. Auf dieser Fläche könnten 6 Mill. Menschen eine „familien-gerechte“ Wohnung finden, bzw. 9 Mill., wenn die Hälfte der Eigenheime mit Einliegerwohnungen gebaut würde (Haushaltsdurchschnitt 3,1 Personen). Grund-

stücke von 300 qm Größe ergeben eine Bebauung von rd. 30 Wohnungen pro ha, wobei noch Flächen für öffentliche Verkehrsstraßen usw. übrig bleiben würden. 600 qkm sind aber noch nicht 0,3% der Fläche der Bundesrepublik (rd. 245 300 qkm). Wenn hierbei auch die Standortfragen von sehr wesentlicher Bedeutung sind, so entwickelt sich die Wohnungsdichte vor allem in den Industriestandorten allmählich so, daß die Entfernung von der Arbeitsstätte eine relativ untergeordnete Rolle spielt, da durch eine weitgehende und reibungslose technische Abwicklung (Motor, Eisenbahn) diese Diskrepanz teilweise überwunden werden kann.

Es bleibt aber immer ein Problem, die Fragen der Baulandbeschaffung und Bodenbewertung eindeutig zu lösen, was zur Zeit im Rahmen der gestoppten Bodenpreispolitik nur zu einem verfälschten Bild der realen Bodenpreise führt. Zudem erweist sich die im Grundgesetz festgelegte Eigentumsgarantie vorerst als entscheidendes Hemmnis. Gerade das Bodenproblem wird immer als wesentliches Hindernis für einen verstärkten Eigenheimbau angesehen und beurteilt. Es zeigt sich aber, daß sich aus der Frage des Baulandbedarfs keine nennenswerten Nachteile gegenüber dem Mietwohnungsbau abzeichnen, womit sich eine weitgehende Neutralisierung der hier offensichtlich zu stark pointierten Negative des Eigenheimbaus ergibt.

#### ***Baukosten relativ gleich***

Als vermeintliches Hemmnis des verstärkten Eigenheimbaus werden oftmals die im Vergleich zur Mietwohnung höheren Baukosten genannt. Hierbei wird vielfach übersehen, daß ein Vergleich nur dann Ausgewert besitzt, wenn gleichwertige Vergleichseinheiten vorhanden sind, d. h. also gleiche Raumarten, gleiche Raumgrößen, gleiche Güte der Ausstattung, beiderseitig geschlossene Reihen- oder freistehende Häuser usw. Wird dieser Grundsatz eingehalten, so zeigt sich als Ergebnis zahlreicher neuerer Untersuchungen, daß von einer wirtschaftlichen Unterlegenheit des Eigenheimes, vor allem bei Anwendung der Reihenbauweise, nicht die Rede sein kann. Hinzu tritt, daß auch hinsichtlich des Bodenbedarfs, der Wohndichte und Verkehrserschließung der Verwirklichung des verstärkten Eigenheimbaus im allgemeinen keine Hemmungsfaktoren entgegenstehen.

#### ***Eigenheimbau steigert Leistungseffekt***

Die angestellten allgemeinen Überlegungen demonstrieren die erhebliche Beeinflussung ökonomischer Daten durch den Eigenheimbau. Günstige Wirkungen gehen insbesondere von der offensichtlichen Aktivierung der Produktionsfaktoren aus. Es wäre allerdings eine irrealer Vorstellung, hieraus die Konsequenz ableiten zu wollen, daß dem Eigenheimgedanken die ausschließliche Priorität in allen Bereichen des Wohnungsbaus zuzumessen sei. Das Eigenheim erhält seinen Wert aus einer gegebenen Differenzierung, wobei vor allem die regionalen Besonderheiten und die subjektive Einstellung des zukünftigen Bewohners entscheidend sind. Das Beispiel einer Feststellung von ökonomischen Auswirkungen einer bestimmten Wohnform — wie hier das Eigenheim — läßt allerdings trotz aller ohne weiteres vorhandenen Einschränkungen ein eindeutiges Resultat zu: daß nämlich von einer verstärkten Förderung der eigentumsverbundenen Wohnform sehr intensive Antriebskräfte ausgehen, die sich nicht nur für den einzelnen, sondern auch zum Nutzen der gesamten Volkswirtschaft positiv auswirken vermögen.

## EIN FRANZOSE ANTWORTET

Auf einen Artikel im Märzheft (S. 129), der dazu aufforderte, unseren Wunsch nach Wiedervereinigung lauter anzumelden, erhielten wir folgende Zuschrift:

Paris, le 7 juillet 1954

Messieurs,

Dans un article du No. de Mars 1954 de votre Revue, que je viens d'avoir sous les yeux, vous affirmez que vous n'êtes ni chauvins, ni mauvais Européens en n'ayant à la première place de vos exigences la réunification de l'Allemagne.

Un Français qui, comme beaucoup d'autres, n'est pas chauvin et qui veut sincèrement l'édification d'une Europe pacifique, tient à vous avertir, tout en estimant parfaitement légitime votre volonté de réunification, que, selon toute vraisemblance, l'Allemagne battue en 1917, écrasée en 1945 serait complètement anéantie en cas de nouvelle guerre mondiale et que vous iriez au devant d'un suicide si vous tentiez de vous réunifier par la violence.

La reconstitution d'une armée allemande possédant des armes lourdes, que ce soit ou non dans le cadre de la Communauté Européenne de Défense, serait en fait une reprise d'une course aux armements qu'il serait bien difficile d'arrêter et qui conduirait à peu près fatalement à la guerre.

La réunification de l'Allemagne est possible par des moyens pacifiques; à cette réunification un grand nombre de Français sont prêts à vous aider.

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs

P. Barrand

Paris, den 7. Juli 1954

Sehr geehrte Herren!

In einem Artikel der Märznummer Ihrer Zeitschrift, die mir gerade vor die Augen kommt, versichern Sie, daß Sie weder Chauvinisten noch schlechte Europäer zu sein brauchen, wenn Sie die Wiedervereinigung Deutschlands an die erste Stelle Ihrer Forderungen setzen.

Als Franzose, der wie viele andere kein Chauvinist ist und der ernstlich die Errichtung eines friedlichen Europa anstrebt, möchte ich Ihnen sagen, daß bei voller Anerkennung Ihres legitimen Wunsches nach Wiedervereinigung aller Wahrscheinlichkeit nach das 1917 geschlagene, 1945 vernichtete Deutschland im Falle eines neuen Weltkrieges völlig ausgelöscht werden

dürfte und daß Sie drauf und dran sind, Selbstmord zu begehen, wenn Sie die Wiedervereinigung mit Gewalt durchsetzen wollen.

Der Wiederaufbau einer deutschen Armee mit schweren Waffen — gleichgültig ob im Rahmen der EVG oder

nicht — dürfte tatsächlich eine Wiederaufnahme der Rüstungspolitik bedeuten, die nur schwer aufzuhalten sein und bald zum Krieg führen würde.

Eine Wiedervereinigung Deutschlands ist möglich durch friedliche Mittel. Zu einer solchen Wiedervereinigung sind viele Franzosen bereit Ihnen zu helfen.

Mit vorzüglicher Hochachtung!

P. Barrand

## Europäisierung der Saar?

Die politische und wirtschaftliche Bereinigung unserer nachbarlichen Verhältnisse ist zweifellos eine der vornehmsten Aufgaben, die uns aus dem zweiten Weltkrieg erwachsen sind. Wir müssen dabei mit sehr viel Takt vorgehen, weil die Ressentiments unserer Nachbarn gegen ein neues Vertrauensverhältnis durchaus verständlich sind. Wir könnten auch mit den bisherigen Erfolgen in dieser Richtung durchaus zufrieden sein, wenn nicht das Verhältnis zu unserem größten Nachbarn noch ernstliche Entspannung nötig hätte. In zwei Punkten, nämlich der Ratifizierung der EVG und in der Regelung der Saarfrage, werden die noch bestehenden Ressentiments deutlich sichtbar.

Was die Ratifizierung der EVG betrifft, so können wir in diesem Punkte niemals Initiatoren und Dränger sein. Es dürfte zur Erkenntnis aller europäischen Länder geworden sein, daß eine wirksame europäische Verteidigung ohne Einbeziehung des deutschen Potentials nicht zu erreichen ist. Die für eine solche Einbeziehung genehme Form zu finden, muß die Aufgabe unserer europäischen und überseeischen Freunde bleiben.

Anders zeichnet sich die Regelung der Saarfrage ab, in der wir in der Wahrung unserer Interessen sehr wohl Vorschläge machen sollten, die zu einer freundschaftlichen Lösung des Konflikts beitragen können. Die Saarfrage ist ein wirtschaftliches Problem, das mit politischen Mitteln gelöst werden soll, und hier liegt der fundamentale Fehler der bisherigen Betrachtungsweise. Es dürfte auch allen französischen Realpolitikern klar sein, daß der wirtschaftliche Gewinn, den die Eingliederung des Saarlandes in die französische Union bringt, nicht groß genug ist, um das Risiko eines latenten politischen Konflikts auf sich zu nehmen. Das beweist u. a. auch die Bereitwilligkeit, auf den Natersplan, der eine politische und wirtschaftliche Europäisierung des Gebietes vorsieht, einzugehen. Die Frage ist nur, ob damit praktisch etwas zur Entspannung des nachbarlichen Verhältnisses beigetragen wird.

Wenn wir es genau betrachten, zeichnet sich dieser Europäisierungsplan als eine ebenso blutleere Konstruktion ab, wie wir sie vom Danzig-Problem, vom Triest-Problem und von vielen anderen „Zankäpfeln“ her kennen. Im gegenwärtigen Zeitpunkt ist es zu früh — oder zu spät —, eine effektive Gemeinschaft Europas Wirklichkeit werden zu lassen. Das soll nicht heißen, daß wir den europäischen Geist begraben müssen. Im gegenwärtigen Zeitpunkt würde die Europäisierung eines Einzelgebietes bedeuten, daß zu den vielen europäischen Kleinstaaten ein neuer geschaffen wird, der infolge seines Monokultur-Charakters und der Überdimensionierung seiner wirtschaftlichen Anlagen nie etwas Organisches werden kann und jedem Druck seiner Nachbarn ausgesetzt ist. Europa sollte doch größer als das Saarland sein. Realpolitisch dürfte aber keine Aussicht bestehen, dieses Gebiet nach und nach zu vergrößern, bis es zu einem wirklichen Europa geworden wäre.

Da es sich um ein wirtschaftliches Problem handelt, müßte es andere als politische Wege geben, um alle Wünsche unseres Nachbarn zu erfüllen. Sind wohl alle Wege in dieser Richtung erörtert worden? (sk)



**„UNION“ Afrika-Linie G.m.b.H. • Hamburg 36**

Neue Rabenstraße 21 • Tel.: 44 62 54 • Fernschr. 0212072 • Telegr. UNAFRILI

Regelmäßige Liniendienste nach und von

**WESTAFRIKA**

von / nach: Hamburg / Bremen / Rotterdam / Antwerpen

— Fahrpläne und Auskünfte durch unsere bekannten Vertretungen —