

Freie Bautätigkeit

Von Stadtrat Paul Liebergesell, Architekt und Baumeister in München

Während die meisten Mitarbeiter dieses Heftes Anhänger einer irgendwie staatlich geregelten oder gestützten Bautätigkeit sind, gibt der folgende Beitrag unsern Lesern Gelegenheit, die Anschauungen derjenigen Kreise kennen zu lernen, die eine Besserung der furchtbaren Wohnungsnot von der freien Wirtschaft erwarten.

D. Schr.

Alles Rückschauende hat in der Wirtschaft wenig Wert. Andere Zeiten, andere Lebens- und Wirtschaftsbedingungen. Wir sind Kinder der jeweiligen Umwelt, über die wir nicht hinauskönnen, die wir aber während der kurzen Spanne unserer Tätigkeit ein Stück weiter entwickeln sollen.

Früher gab es Überfluß an Wohnungen. Früher war der Kapitalsmarkt so reichlich, daß der solide Baumeister mit 15 bis 20 v.H. Eigenkapital, der unsolide rein mit Kredit der Banken und der Handwerker bauen konnte. Neubauten wurden leicht verkauft, da die 20 v.H. Eigenkapital sich leicht zu 7 bis 9 v.H. verzinsten, was im Vergleich zu anderen Vermögensanlagen von $3\frac{1}{2}$ bis 4 v.H. hoch war und den Stand des sog. Kleinrentners hervorrief.

Nun gibt es seit Kriegsbeginn, also seit zwölf Jahren, keine freie Bautätigkeit mehr. Nach zehn Jahren ohne Neuschaffung trat der Bedarf zu einer Zeit ein, wo der Kapitals- und Geldmarkt durch Krieg und Inflation völlig vernichtet, Deutschland verarmt war. Der Staat mußte sich aus sozialen Gründen der Wohnungsbeschaffung annehmen durch Schaffung von Wohnungen aus öffentlichen Mitteln und Begünstigung der sog. gemeinnützigen Baugenossenschaften, darüber hinaus durch Schaffung neuen Unternehmerwettbewerbs, durch Begünstigung sozialer Bauhütten, die unter Ausschluß des berufenen Gewerbes von den Baugenossenschaften Aufträge erhielten. Zahlreiche derartige Gebilde sind wegen unfruchtbaren Arbeitens, zu dem wegen des Wettbewerbs leider vielfach auch das Baugewerbe verurteilt war, zur unfreiwilligen Liquidation verurteilt worden. Alles unter besonderer Hervorhebung einseitig sozialpolitischer und politischer Momente.

Der Baumeister ist überflüssig, er will ja sogar etwas verdienen.

Aber alle bisherigen Lösungen mit behördlich finanziertem Wohnungsbau haben die Wohnungsnot nicht beheben können, eine Beendigung ist nirgends in Sicht. Abhilfe kann nur geschaffen werden durch Freimachung lebendiger wirtschaftlicher Kräfte, auch auf dem Wohnungsmarkt, der heute noch als einziges großes Wirtschaftsgebiet der öffentlichen Zwangsbewirtschaftung unterliegt. Es muß wieder ein Markt hergestellt werden.

Man hat das freie Privatkapital vom Immobilien- und Baumarkt förmlich verdrängt. Erst enteignete der Staat die Hypothekengläubiger mit 75 v.H. und setzte sich durch die Mietzinssteuer an deren Stelle. Heute ruhen 48 v.H. aller Mieteinnahmen als unsichtbare erste Hypothek auf dem alten Hausbesitz als Steuer.

Aber das genügt noch lange nicht. Staatssekretär Prof. Dr. Popitz, der Schöpfer des neuen deutschen Steuersystems, hat ein raffiniertes Netz über- und ineinandergreifender Realsteuern auf diesen schwer belasteten Hausbesitz gelegt, auch auf die Neubauten. Hierdurch ist dem Privatkapital jeder Anreiz zum Bauen genommen.

Da gibt es noch eine jährliche Vermögenssteuer von $\frac{1}{2}$ v.H., eine langsame Enteignung; für industrielle Hausbesitzer die Industriebelastung, für Gewerbetreibende die Gewerbesteuerkapitalanlage, bei Todesfall Erbschaftssteuer auch für Kinder, dazu die hohen Gemeindelasten, besonders verschärft durch den abgedrosselten Finanzausgleich der Länder, Wertzuwachssteuer und hohe, viel zu hohe Umschreibgebühren auch von den Schulden, in München z. B. 8 v.H., mehr oder weniger ähnliche Hundertsätze überall in Deutschland.