

Das Wohnungswesen im faschistischen und im proletarischen Staat

Das faschistische Italien baut nur Staatsdiener-Wohnungen
Sowjetrußland, das Land des Sozialismus, schafft Wohnungen für alle Werktätigen!

Vom 1. bis 5. Juni 1931 fand in Berlin ein internationaler Wohnungstongress statt. Veranstalter wurde er vom Internationalen Verband für Wohnungswesen (Sitz Frankfurt a. M.) (Vorsitzender Senator Dr. W. B. B. (S. V. D., Amsterdam). Es waren Vertreter aus europäischen und außereuropäischen Ländern anwesend.

Um für das Hauptthema „Die sozialpolitische Bedeutung der Wohnungswirtschaft in Gegenwart und Zukunft“ genügend Stoff zu haben, hat der Verband Fragebogen an bekannte Baufachleute der verschiedensten Länder geschickt.

Die sich daraus ergebenden Berichte sind außerordentlich bezeichnend für die Abhängigkeit der Lösung der Wohnungs- und Mieternot von den politischen Machtfragen. Zwei Weiten treten uns entgegen: Ueberall, wo Proletariat des Großkapitals regiert — Verfall, Abbau, Prostitution des Wohnungsbaues und Mietbelastung für die werktätige Bevölkerung. Wo das arbeitende Volk die Macht in den Händen hält — planmäßiger Aufbau, Ausbau und weitestgehende Anpassung des Wohnungsbaues und der Mieten an die Lebenshaltung der breiten Masse! Das ist die Bilanz dieser objektiven Betrachtung. Nur zwei von ihnen greifen wir heraus: Den Bericht Italiens, des Mutterlandes „moderner“ kapitalistischer Herrschaftsmethoden, und den der Sowjetunion, dem ersten Erbschaftel, auf dem Arbeiter und Bauern in Gemeinschaft mit dem werktätigen Mittelstand ihr Geschick selbst bestimmen. Diese Gegenüberstellung ist Lehrstoff für jeden deutschen werktätigen Mieter. Jetzt sollen die Tatsachen sprechen!

Unter beschränkter Platz erlaubt uns nicht, alle Berichte zu bringen. Auch nicht, daß wir die beiden Berichte aus Italien und der Sowjetunion vollständig veröffentlichen können, obwohl wir dies gerne tun möchten, sondern wir bringen die Schlüsselpunkte der Berichte hier wörtlich. Die Schlüsselpunkte sind unter dem Titel „Zusammenfassung“ geschrieben und lauten wörtlich:

1929 schwankt der Preis für den Kubikmeter umbauten Raumes bei Volkswohnungen zwischen £ 75 (Genova) und £ 100 (Lazio). In der Vorkriegszeit waren die Preise etwa £ 18 niedriger. Der für den Wohnbau erforderliche Boden kann zum Schatzwert enteignet werden und wird den Instituten für Volkswohnungsbau und den Baugenossenschaften zu billigen Preisen zur Verfügung gestellt. Die Gemeinden sind verpflichtet, die gesamten Straßenkosten einschließlich Kanalisation, Wasserleitung usw. zu übernehmen. Der private Wohnungsbau ist dadurch erschwert, daß die Baurechtstitel nur im Hypothekensystem in der Höhe des Immobilienwertes mit einer Annuität von ca. 6 Prozent (Zins, Amortisation und Steuer) gewährt.

Der Staat unterstützt die Wohnbautätigkeit auf mannigfache Weise. Er gewährt den Instituten für Volkswohnungsbau und den Baugenossenschaften eine Reihe von Steuererleichterungen, von denen die wichtigste die Befreiung von der Gebäudesteuer für die Dauer von 25 Jahren ist. Auf die Gegenwart und Zukunft, entspricht das einem Zuschuß in der Höhe eines Drittels der Baukosten.

Der Staat hat auch 100 Millionen £ bereitgestellt, um den Wohnungsluchenden den Erwerb einer Wohnung zu ermöglichen, und zwar handelt es sich hierbei nicht nur um Einmalkauf, sondern auch um Stockwerkwohnungen. Aus diesem Fonds werden Zuschüsse in der Höhe von 20 Prozent der Baukosten gewährt. 20 Prozent muß der Wohnungsluchende selbst aufbringen, und 60 Prozent werden ihm als Hypothek (5,5 Prozent Zins) zur Verfügung gestellt. Das Institut für Volkswohnungsbau in Mailand gewährt sogar 80 Prozent Hypothek, die dann allmählich vom Käufer der Wohnung zurückgezahlt werden müssen.

Der Staat baut nicht selbst, sondern bedient sich besonderer Körperschaften: des „Nationalinstitutes für Staatsbeamtenwohnungen“, der „Genossenschaften für Eisenbahner-Wohnungen“ und für Wohnungen von Post- und Telegraphenbeamten“ und vor allem der „Institute für Volkswohnungsbau“. Die letztgenannten Institute sind öffentliche Körperschaften, die von den Gemeinden unter Beteiligung auch anderer Geldgeber (Sparbanken, Kreditbanken und Genossenschaften) ins Leben gerufen werden.

Im 31. Dezember 1926 gab es deren 84 mit einem Gesamtkapital von 113 Millionen £ und einem Baubestand von 135 503

Bauten im Gesamtwert von £ 1 667 809 000. Jetzt dürften Bauten im Werte von 3 Milliarden £ vorhanden sein.

Die Finanzierung der Bauten dieser Institute geschieht in der Weise, daß 50 Prozent der Gesamtkosten als 1. Hypothek mit 7 Prozent Verzinsung zur Verfügung stehen und weitere 50 Prozent zu einer Vorzugsanleihe von 4 Prozent (dann der Zins-Zuschüsse des Staates). Für Instandhaltung, Verwaltung usw. werden nur 0,7 Prozent der Gesamtkosten gerechnet, so daß die Mieten nur etwa 6,2 Prozent der Bau- und Gebäudefkosten der Wohnung betragen.

Eine zweiräumige Wohnung (wobei die Küche als ein Raum gezählt wird) beansprucht eine Jahresmiete von £ 1250. Das ist ca. 23 Prozent des Durchschnittslohnes eines Arbeiters im Betrage von £ 5300. Wenn schon die Mieten des Institutes für Volkswohnungsbau, die doch unter der Norm liegen, nicht im richtigen Verhältnis zu den Löhnen stehen, so ist das private Baugewerbe erst recht nicht imstande, für den Arbeiter befriedigende Wohnungen mit erschwinglichen Mieten zu bauen.

Dem Ministerium steht eine Zentral-Kommission für Volkswohnungen und Baugewerbe zur Seite. Auch für die Provinzen und für manche Gemeinden sind solche Kommissionen gebildet. Zu ihren Aufgaben gehört die Genehmigung und Überwachung der von den Instituten ausgearbeiteten Bauprojekte.

Der Zustand der Wohnungen wird durch besondere Kontrollbeamte überwacht. Für die Unterhaltung werden nur 0,56 Prozent der Baukosten (ausschließlich Geländekosten) berechnet, für die Verwaltungskosten 0,27—0,30 Prozent der Baukosten (einschl. der Geländekosten).

Der italienische Bericht ist gegeben von Ing. Comm. Cesare Albertini, Direttore Ufficio Urbanistica, Milano.

Im Bericht selbst kommt zum Ausdruck, daß in Italien nur Angestellten- und Beamtenwohnungen errichtet worden sind. Da Italien jedoch auch am Krieg beteiligt war und während des Krieges bekanntlich nur Häuser und damit Wohnungen zerstört wurden, müssen die italienischen Arbeiter in den schlechtesten Wohnungsverhältnissen leben. Aus dem Bericht ergibt sich die Zahl der Wohnungsluchenden nicht, sie wird jedoch nicht gering sein.

Uns interessiert allerdings noch besonders, daß die Miete 23 Prozent des Durchschnittseinkommens eines Arbeiters verschlingt. Dieses Gehältnis drückt auch gleichzeitig aus, daß wenige Arbeiter überhaupt imstande sind, sich eine Neubauwohnung zu mieten.

Da jedoch in Italien, so wie in allen kapitalistischen Ländern, die Wirtschaftskrise einen ungeheuren Umfang angenommen hat, wird auch dort der Wohnungsbau vollständig still liegen und die Wohnungsnot sich ungeheurer steigern.

Das ist sozialistische Wohnungspolitik! Wohnungsbau grundsätzlich Staatsaufgabe — Alle Wohnungen für Werktätige — 7 bis 8%, Mietanteil am Arbeits-Einkommen!

Die Oktober-Revolution 1917 enteignete den gesamten Grund und Boden. Durch ein Gesetz vom Jahre 1918 wurden auch alle früheren Wohnbauten in den Städten dem Privatbesitz enteignet; im Privatbesitz blieben nur kleine Gebäude im Werte bis zu 10 000 Rubeln, also im allgemeinen nur kleine Einfamilienhäuser. Die gesamte Neubautätigkeit vollzieht sich demnach nicht auf der Grundlage des Privatbesitzes an Grund und Boden, sondern lediglich auf der Grundlage langfristiger Dauerpachtung der Grundstücke. Der auf Profit eingestellte Wohnungsbau existiert in der Sowjetunion nicht mehr. Beim privaten Wohnungsbau, der immer noch eine erhebliche Bedeutung hat, handelt es sich durchweg um kleine Einfamilienhäuser. Von den Erbauern von Einfamilienhäusern waren 64,4 Prozent proletarische Elemente und 35,6 Prozent Arbeiter und 22,4 Prozent Angestellte. Weitere 18,4 Prozent entfielen auf Kleinrentner (Hausindustrieller, Handwerker), die keine Lohnarbeiter beschäftigen, auf kleine, freie Berufe und Personen, die in der Landwirtschaft beschäftigt sind. 0,8 Prozent entfielen auf Personen, die Lohnarbeiter beschäftigen. Die durchschnittliche Wohnfläche eines privaten Neubaus betrug im Jahre 1928 32 qm und 1929 30 qm. Es handelt sich also durchweg um Kleinhäuser, besonders von Arbeitern, die in die Stadt überzogen und mit dem, was sie durch den Verkauf ihrer Habichtsgüter auf dem Dorfe erhalten, ein Häuschen an ihrer Arbeitsstelle errichten. Die Pachtverträge werden für Steinbauten auf die Dauer von 65 Jahren, bei nur teilweise aus Stein errichteten Häusern auf 55 Jahre und bei Holzbauten auf 45 Jahre abgeschlossen.

Die staatliche und genossenschaftliche Wohnbautätigkeit wird finanziert durch die Mittel der Zentral-Kommunal-Bank, durch spezielle Fonds der kommunalen Volkswirtschaft und bestimmte Beiträge von ihrem Haushalt, ferner durch besondere Fonds der einzelnen Sowjetrepubliken, die durch Abzüge aus den Erträgen der staatlichen Industrieunternehmen und ihrem Staatshaushalt gebildet werden, ferner durch Mittel der staatlichen Industrieunternehmen und durch eigene Mittel der Baugenossenschaften. Die insgesamt für Wohnungsbau von Staat und Genossenschaften zur Verfügung gestellten Mittel betragen von 419,7 Millionen im Jahre 1928 auf 1001,6 Millionen Rubel im Jahre 1931. Für die Neubauten werden weitgehende Steuererleichterungen gewährt. Die Kredite für den Bau von Arbeiterwohnungen werden bei Stein- und Ziegelhäusern für 30 Jahre, bei teilweise aus Ziegel oder Stein gebauten Häusern für 25 Jahre und bei Holzbauten für 15 Jahre gewährt. Die

Verzinsung der Kredite ist je nach ihrer Höhe 1/2 bis 1 Prozent jährlich. Die Arbeiter- und Baugenossenschaften müssen, aus Kredite zu bekommen, mindestens 10 Prozent des Bauwertes aus eigener Einlage der Mitglieder aufbringen. Ab 1931 findet eine Amortisation in jährlichen Raten von 1 1/2 Prozent des Durchschnittswertes der neu errichteten Wohnfläche statt.

Es werden auch für den individuellen Privatwohnungsbau an Arbeiter Kredite gewährt, allerdings unter etwas veränderten Bedingungen. Der Bauherr muß mindestens 30 Prozent des Bauwertes selbst aufbringen und die gewährten Darlehen mit 2 Prozent verzinsen.

Die Gewährung der Baukredite wie überhaupt die ganze Wohnbautätigkeit wird in den Rahmen des Gesamtwirtschaftsplanes eingegliedert. Somit entfällt ein ganz erheblicher Teil der öffentlichen Kredite auf die neu entwickelten Industriegebiete und die neuen Städte, die jetzt planmäßig geplant werden.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, daß die Bautätigkeit von Staat und Genossenschaften verhältnismäßig stetig, während der Prozentfuß der privaten Bautätigkeit zurückgeht. Die privaten Bauten sind verhältnismäßig billiger, weil auch die Qualität durchweg geringer ist.

Bei der Durchbildung der Wohnbauten geht das Streben dahin, Wohnfläche zu sparen und gleichzeitig eine möglichst weitgehende Bequemlichkeit für die Einwohner zu erreichen. Die Küchen werden deshalb im Gegensatz zu früher klein bemessen, dafür aber werden Badzimmer eingerichtet. Besonderer Wert wird darauf gelegt, gewisse Lebensbedürfnisse auf gemeinschaftlicher Basis zu befriedigen. Das geschieht durch Einrichtung von Klubsräumen, durch Beschaffen von Kinderkrippen, gemeinschaftlichen Spielhallen, gemeinschaftlichen Küchen und Waschküchen usw.

Während in den kapitalistischen Ländern der Mietzins meistens im umgekehrten Verhältnis zur Höhe des Einkommens der Arbeiterfamilie steht, nehmen die Ausgaben für Wohnungsmiete in der UdSSR in Familien mit verschiedenem Einkommen meist den gleichen Prozentfuß ein. Diese Wirkung wird erreicht durch eine gezielte Normierung der Wohnungsmiete im Interesse der werktätigen Massen.

Bei der Festlegung der Miete geht man aus von den Instandhaltungskosten und Amortisationskosten. Diese stellen sich pro qm in Städten mit mehr als 40 000 Einwohnern auf 35—44 Kopeken und sinken in Städten unter 40 000 Einwohner bis auf 30 Ko-

peken. Je nach der örtlichen Lage der Wohnung und dem Mangel an Bequemlichkeit (Fehlen elektrischer Beleuchtung, Fehlen der Kanalisation und Wasserleitung usw.) finden Abzüge von dieser Grundmiete statt. Die Höhe pro qm bildet die Grundlage für die Berechnung des Mietzinses, wobei bestimmte Zuschläge oder Ermäßigungen in Anwendung gebracht werden, je nach der sozialen Lage des Mieters, seinem Einkommen und der Zahl der Familienmitglieder, die von seinem Einkommen ernährt werden. Für Familien mit einem Monatseinkommen von unter 125 Rubeln wird die Mietzins ermäßigt und für die mit mehr als 125 Rubeln ein Zuschlag vorgelesen. Im Jahre 1931 wird ein neues Gesetz herausgebracht, in dem gleichfalls eine Differenzierung des Mietzinses je nach der Klassenzugehörigkeit und materiellen Lage der Mieter und der Qualität der Wohnung stattfinden soll. Die Mieten sollen jedoch nicht nach der Höhe des Einkommens des Familienoberhauptes, sondern nach der Höhe des Familieneinkommens festgelegt werden, und es soll ein Ausgleich zwischen den Mieten der bestehenden Häuser und der neu errichteten geschaffen werden.

Ein großer Teil des Mietaufwandes in den Städten wird verwaltet durch Wohnungsmietgenossenschaften, die aus den Mi-

Das leere Schlagwort vom „Kultur-Bolschewismus“

Dem „Tempo“ (eine in Berlin erscheinende Tageszeitung), Nr. 12, Jahrgang 1931, entnehmen wir folgendes:
Der Schulmann:

Kultur-Bolschewismus ist ein gefährliches Schlagwort, gefährlich deshalb, weil sich jeder darunter vorstellen kann, was er will; also etwa gewaltsame Einführung des Alphabetentums durch Vernichtung der Schulen, Zerstörung sämtlicher Kirchen, aller Städte, Durchführung der Einmischung aufs Land oder Wiedereinführung des Höhlenlebens — kurz alles, was den Zeitgenossen, der schon durch die Unsicherheit der politischen Verhältnisse fürchtbar genug ist, noch weiter in Schrecken jagen kann.

Dabei muß festgehalten werden, daß der Bolschewismus in Rußland u. a. jedenfalls ein Schul- und Erziehungsweien aufgebaut hat, das zum mindesten doch nach einer neuen Kultur strebt und das die Einführung der proletarischen Kultur, die ja auch eine Kultur ist, sich zum Ziel gesetzt hat.

Kultur-Bolschewismus ist also ein herrliches Wort, unter dem sich jeder denken kann, was ihm beliebt. Bei der Wirkung der Bedeutung unserer politischen Begriffe müssen namentlich die rechtsstehenden Parteien solche unklaren Schlagworte aus. Es ist ein trauriger Beweis für die politische Denkfähigkeit unseres Volkes, daß es sie begierig aufgreift und sofort mit ihnen weiter operiert, als ob es eindeutige Vorstellungen wären. Darum: Fort mit dem „Kultur-Bolschewismus“!
Prof. Paul Hildebrandt.

tern der betreffenden Häuser gebildet werden. Diese Einrichtung hat sich sehr bewährt und soll weiterhin ausgebaut werden.

Auch mit den Wohnbaugenossenschaften hat man gute Erfahrungen gemacht. Sie bauen etwas billiger als die staatlichen Organisationen, was hauptsächlich darauf zurückzuführen ist, daß die Mitglieder der Genossenschaften an dem Fortgang der Bautätigkeit sehr interessiert sind und ehrenamtlich mitarbeiten und den Fortgang der Bautätigkeit kontrollieren. Die Wohnungsmietgenossenschaften umfassen am 1. Januar 1931 ca. 35 Millionen qm Wohnfläche mit einer Bevölkerung von etwa 6 Millionen Einwohnern. Die Wohnbaugenossenschaften haben bis zum 1. Januar 1931 4 500 000 qm Wohnfläche neu bebaut im Werte von 400 Millionen Rubeln. Es sind ihnen 400 000 Familien mit insgesamt 1 1/2 Millionen Personen angegeschlossen, von denen etwa 500 000 Personen mit Wohnungen versorgt sind.

Die qualitativen Vorzüge der Wohnbaugenossenschaften als Verwaltungsform haben sowohl industrielle Unternehmungen wie auch die kommunalen Volkswirtschaften veranlaßt, die von ihnen errichteten Häuser Genossenschaften zur Verwaltung zu übergeben. Zur Steigerung der Qualität der Hausverwaltung sind besonders Kurie eingerichtet.

Der Bericht über die Sowjetunion ist verfaßt von Belousoff, Präsident des Zentralrates für Wohnungsbau und Baugenossenschaften der Sowjetunion.

Es ist bekannt, daß der Jargonismus der neuen Staatsmacht auf dem Gebiete des Wohnungswesens ein schlechtes Erbe hinterlassen hat.

Brunnflüssen für die Reichen und alte Holzhütten und Höhlen für die Armen kennzeichneten das kapitalistische System des früheren Rußlands, Krieg und Bürgerkrieg wirkten auch hier noch verheerend mit.

Dem obenstehenden Bericht ist noch nachzutragen, daß die Miete in der Sowjetunion 7—8 Prozent beträgt. Wir lassen den Berichterstatter über diese Frage selbst sprechen. Es heißt da in einem Teil des Berichtes unter:

V. Wohnungsmiete und Arbeitseinkommen

In kapitalistischen Ländern macht der Mietzins einem umso geringeren Teil des Einkommens einer Arbeiterfamilie aus, je höher ihr Einkommen ist. In der Sowjetunion leben wir eine ganz andere Erscheinung: Die Ausgaben für Wohnungsmiete machen in Familien mit verschiedenen Einkommen fast den gleichen Teil aus. Das Studium der Haushaltsrechnungen von Arbeiterfamilien zeigt, daß bei Familien, die im Jahre 1928 pro Kopf 10—15 Rubel monatlich ausgaben, die Wohnkosten 6,7 Prozent ihrer Ausgaben ausmachten. Familien, die im Jahre 1928 pro Kopf 15—20 Rubel ausgaben, verwendeten für die Miete 6,5 Prozent und Familien mit 20—25 Rubel geben für Miete 6,9 Prozent ihrer Ausgaben. Im Jahre 1929 machten die Ausgaben für Wohnungen bereits 7,1 Prozent, im Jahre 1930 sogar 8 Prozent aus, aber das Verhältnis zum Einkommen blieb bei den verschiedenen Gruppen das gleiche.