



Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

3. Miete und Einkommen. Von Dr. Kuczynski, Direktor des Statistischen
Amtes der Stadt Berlin-Schöneberg

[urn:nbn:de:hbz:466:1-96495](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-96495)

3.

Miete und Einkommen

Von Dr. Ruczyński, Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Berlin-Schöneberg

Den einfachsten Ausdruck für die Höhe der Miete in den deutschen Großstädten vor dem Kriege gewinnt man, wenn man auf Grund der Wohnungserhebungen vom Jahre 1910 den durchschnittlichen Mietpreis aller Wohnungen ohne Gewerberäume ohne Zentralheizung berechnet. Dieser betrug in Berlin-Wilmersdorf 697 Mark, in Charlottenburg 659 Mark, in Berlin-Schöneberg 657 Mark, in Berlin 449 Mark, in Düsseldorf 442 Mark, in Leipzig 437 Mark, in Köln 422 Mark, in Posen 368 Mark, in Breslau und in Neuföln 361 Mark, in Kiel 350 Mark, in Stettin 308 Mark, in Magdeburg 303 Mark, in Lübeck 292 Mark, in Chemnitz 279 Mark. Dieser allgemeine Durchschnittspreis besagt aber sehr wenig, da der Anteil der großen Wohnungen in den einzelnen Städten sehr verschieden ist. Ein Vergleich ist daher erst möglich, wenn man die Wohnungen nach der Zahl der Wohnräume gliedert. Wählt man dann als wichtigsten Typ die Wohnung von drei Wohnräumen (meist zwei Stuben und Küche), so ergibt sich als Durchschnittspreis in Berlin-Schöneberg 457 Mark, in Berlin-Wilmersdorf 441 Mark, in Charlottenburg 436 Mark, in Berlin 398 Mark, in Neuföln 383 Mark, in Düsseldorf 380 Mark, in Posen 311 Mark, in Köln 297 Mark, in Breslau 259 Mark, in Chemnitz 247 Mark, in Leipzig 234 Mark, in Stettin 214 Mark, in Magdeburg 189 Mark, in Lübeck 178 Mark. Der durchschnittliche Mietpreis eines Wohnraums aber betrug bei den Wohnungen von 1, 2 bzw. 3 Wohnräumen in Berlin-Schöneberg 185, 151 bzw. 152 Mark, in Berlin-Wilmersdorf 196, 150 bzw. 147 Mark, in Charlottenburg 169, 147 bzw. 145 Mark, in Berlin 153, 137 bzw. 133 Mark, in Neuföln 127, 129 bzw. 128 Mark, in Düsseldorf 118, 125 bzw. 127 Mark, in Posen 125, 96 bzw. 104 Mark, in Köln 118, 104 bzw. 99 Mark, in Breslau 123, 94 bzw. 86 Mark, in Chemnitz 95, 77 bzw. 82 Mark, in Leipzig 114, 85 bzw. 78 Mark, in Stettin 80, 74 bzw. 71 Mark, in Magdeburg 97, 72 bzw. 63 Mark, in Lübeck 85, 64 bzw. 59 Mark. Der Wohnraum war also im allgemeinen in den Wohnungen mit nur einem Wohnraum teurer als in den Wohnungen mit zwei Wohnräumen, und in den Wohnungen mit zwei Wohnräumen teurer als in den Wohnungen mit drei Wohnräumen. Daß dies nicht etwa darauf beruht, daß der einzelne Wohnraum in den kleinsten Wohnungen größer wäre als in den größeren Kleinwohnungen, geht z. B. aus Sondererhebungen hervor, die in Köln und in Königsberg im Jahre 1910 unter Berücksichtigung der Fläche und des Luftraums vorgenommen wurden. In Köln betrug nämlich der durchschnittliche Mietpreis für 1 qm bei einem Wohnraum 10,31 Mark, bei zwei Wohnräumen 8,89 Mark, bei drei Wohnräumen 8,52 Mark, für 1 cbm bei einem Wohnraum 3,52 Mark, bei zwei 2,99 Mark, bei drei 2,66 Mark, in Königsberg für 1 qm bei einem Wohnraum 9,83 Mark, bei zwei 7,33 Mark, bei drei 7,30 Mark, für 1 cbm bei einem Wohnraum 4,12 Mark, bei zwei 2,85 Mark, bei drei 2,70 Mark. Zu ähnlichen Resultaten hatten auch entsprechende Erhebungen in Fürth (1901/04), Augsburg (1904), Hannover (1904), Posen (1905/06) und Berlin-Schöneberg (1910) geführt. Überall war das Ergebnis:

Je kleiner die Wohnung, desto teurer die Miete!

Da die kleinsten Wohnungen im Verhältnis zu ihrer Größe die teuersten sind, kann es nicht wundernehmen, daß die Minderbemittelten einen besonders großen Teil ihres Einkommens für die Miete verwenden müssen. Die Untersuchungen in Köln und Königsberg aus dem Jahre 1910, die den Mietpreis der Fläche und dem Luftraum der Wohnung gegenüberstellten, setzten ihn auch zu dem Einkommen des Wohnungsinhabers in Beziehung. Es ergab sich nun, daß die Miete durchschnittlich vom Hundert des Einkommens betrug in Köln bei einem Einkommen bis zu 660 Mark 27,2, von 660 bis 900 Mark 26,5, von 900 bis 1500 Mark 20,2, von 1500 bis 3000 Mark 18,5, von 3000 bis 6000 Mark 17,2, von 6000 bis 9000 Mark 16,6, von 9000 bis 12000 Mark 15,3, von 12000 bis 15000 Mark 13,8, von 15000 bis 30000 Mark 10,7, von über 30000 Mark 5,8; in Königsberg bei einem Einkommen bis zu 660 Mark 35,4, von 660 bis 900 Mark 31,7, von 900 bis 1500 Mark 23,8, von 1500 bis 3000 Mark 20,8, von 3000 bis 6000 Mark 17,5, von 6000 bis 9000 Mark 15,2, von 9000 bis 12000 Mark 13,1, von über 12000 Mark 7,0. Und was sich im Jahre 1910 in Köln und in Königsberg, in Düsseldorf, in Hannover, in Mannheim und in zahlreichen sächsischen Städten zeigte, das war in gleicher Weise bereits früher in Berlin (1865), Hamburg (1867/68, 1873/74, 1881/82, 1890/91, 1900/01), Leipzig (1875, 1885, 1900), Dresden (1880), Breslau (1880, 1900), Magdeburg (1886), Essen (1900), Schöneberg (1906) und zahlreichen sächsischen Städten (1905/06) festgestellt worden. Überall war der Anteil des Einkommens, der zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses aufgewendet wurde, bei den niedrigsten Einkommen am höchsten und sank mit wachsendem Einkommen.

Das Verdienst, diese Beziehung von Einkommen und Miete als erster erkannt zu haben, gebührt dem Leiter des Statistischen Bureaus der Stadt Berlin, Schwabe, der sie auf Grund seiner Untersuchung vom Jahre 1865 folgendermaßen formulierte: „Je ärmer jemand ist, desto größer ist die Summe, welche er im Verhältnis zu seinem Einkommen für Wohnung verausgaben muß.“ Und wenn es sich hierbei auch nicht um ein Naturgesetz handelt, wie Schwabe glaubte und alle diejenigen zu glauben scheinen, die bis auf den heutigen Tag von einem „Schwabeschen Gesetz“ sprechen, so beweist doch die Übereinstimmung in den Ergebnissen aller der vorerwähnten Erhebungen zum mindesten, daß bei den Einkommens- und Wohnverhältnissen, wie sie sich im 19. Jahrhundert in den deutschen Städten entwickelt haben, der Anteil des Einkommens, der zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses aufgewendet wird, regelmäßig bei den niedrigsten Einkommen am höchsten ist und mit wachsendem Einkommen sinkt. Und es verdient besonders hervorgehoben zu werden, daß diese Erkenntnis, die heute in den weitesten Kreisen Eingang gefunden hat, bis zu dem Zeitpunkt schlummerte, an dem Schwabe erstmalig das Verhältnis von Einkommen und Miete mittels der Statistik prüfte. Ohne Zuhilfenahme der Statistik hatte zehn Jahre früher Engel das Verhältnis von Einkommen und Miete für Sachsen behandelt und war dabei zu dem Schluß gelangt, daß in Sachsen in der Arbeiterfamilie, der Familie des Mittelstands und der Familie des Wohlstands gleichmäßig 12% der Ausgaben auf die Wohnung entfielen, und unter Bezugnahme auf die Ausführungen Engels erklärte Roscher in der 7. Auflage seiner „Grundlagen der Nationalökonomie“, die in eben dem Jahre 1868 erschien, in dem Schwabe die Ergebnisse seiner Untersuchungen veröffentlichte: „Ganz besonders wächst mit dem Einkommen die verhältnismäßige Größe der Ausgaben für Wohnung, Bedienung und Geselligkeit.“ Engel und Roscher, beide irrten. Die Wahrheit ist:

Je niedriger das Einkommen, desto höher die Miete!

Unter diesen Umständen ist es begreiflich, daß die meisten Menschen glauben, eine Steigerung des Einkommens der Minderbemittelten sei das Mittel, die Wohnfrage zu lösen. Tatsächlich ist die Anschauung weit verbreitet, daß die Wohnfrage in erster Linie eine Lohnfrage ist, d. h. daß die zahlreichen einzelnen Übelstände, die an den gegenwärtig

unbefriedigenden Wohnverhältnissen schuld haben — die unsozialen Bauordnungen, die schlechten Bebauungspläne, das unzulängliche Kreditwesen, die unzureichenden Verkehrsmittel —, ihre ausschlaggebende Bedeutung für das Wohnungswesen verlieren würden, sobald die Bevölkerung in der Lage und bereit wäre, höhere Beträge für die Miete aufzuwenden als heute. So groß die Unterschiede im übrigen in der Beurteilung wirtschaftlicher Tatsachen in den verschiedenen Lagern sein mögen, hier sind sie im wesentlichen verschwunden. Die Arbeiter, gleichviel ob sie einer freien Gewerkschaft oder einem Hirsch-Dunckerschen Gewerkverein oder einer christlichen oder gar keiner Organisation angehören, sie sind davon überzeugt, daß sie nur ihre Löhne entsprechend zu steigern brauchen, um besser wohnen zu können. Die Terraininteressenten und die Hausbesitzer wiederholen ebenso immer aufs neue, daß es eine Wohnungsfrage geben werde, solange es Armut gebe, und daß die unbefriedigenden Wohnungsverhältnisse in dem Augenblick verschwinden würden, wo die Mieter durch erhöhtes Einkommen in die Lage versetzt würden, bessere und größere Wohnungen zu mieten. Aber auch viele Wohnungsreformer vertreten die gleiche Ansicht. Am prägnantesten ist sie kurz vor dem Kriege von Fleisch ausgesprochen worden. Danach lautet die Wohnungsfrage: „Was kann der Unbemittelte für die Wohnung zahlen? Und was kann man für diesen Preis bauen? Sie ist in erster Linie Lohnfrage; erst in zweiter, dritter Linie Städtebaufrage, Bodenfrage, Baufrage, Kreditfrage.“

Man kann demnach ohne Übertreibung sagen: Der Satz „die Wohnfrage ist eine Lohnfrage“ ist ein Axiom, dessen Richtigkeit nur selten angezweifelt wird.

Und doch ist der Satz falsch.

Wäre die Wohnfrage eine Lohnfrage, so müßte eine starke andauernde Lohnsteigerung von einer wesentlichen Verbesserung der Wohnverhältnisse begleitet sein. Daß nun eine starke Lohnsteigerung in den letzten Jahrzehnten vor dem Kriege stattgefunden hat, ist eine unbestreitbare und eine unbefristete Tatsache. Sinegen ist eine nennenswerte allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse nicht eingetreten. Denn den Lichtseiten in der Entwicklung des Wohnungswesens stehen auch recht bedenkliche Schattenseiten gegenüber. Es ist richtig, daß die Zahl der Kellerwohnungen und der Dachwohnungen zurückgegangen ist, und daß die Ausstattung auch der Kleinwohnungen mit Wasserleitung, Wasserklosett, Gas und elektrischer Beleuchtung eine starke Verbreitung gewonnen hat, es ist aber nicht minder richtig, daß der Anteil der im vierten und fünften Stock gelegenen Wohnungen und der Anteil der Hinterwohnungen außerordentlich zugenommen hat, daß überhaupt die Zusammenpferchung zahlreicher Familien in Mietkasernen mit Seitenflügeln und Quergebäuden gerade in den letzten Jahrzehnten vor dem Kriege ihre furchtbare Bedeutung erlangt hat. Die Tatsache nun, daß einer beispiellosen Lohnsteigerung eine jedenfalls recht unerhebliche Verbesserung der Wohnverhältnisse gegenübersteht, erscheint doch wohl geeignet, den Glauben an die Richtigkeit des Satzes, daß die Wohnfrage eine Lohnfrage sei, zu erschüttern.

Wäre die Wohnfrage eine Lohnfrage, so müßten die Städte, die höhere Löhne aufweisen, im allgemeinen auch bessere Wohnungsverhältnisse aufweisen. Dies ist aber keineswegs der Fall. Die besten großstädtischen Wohnungsverhältnisse finden wir im Westen und Nordwesten, im Rheinland, in Bremen, in Hannover, die schlechtesten im Osten, in Berlin, in Königsberg, in Danzig, in Breslau. In Groß-Berlin, wo in fast allen Berufen die höchsten Löhne gezahlt werden, besteht die normale Arbeiterwohnung aus Stube und Küche, in Hannover, das weit niedrigere Löhne hat, zählt die normale Arbeiterwohnung drei Stuben und Küche. In Berlin hatten 1910 nur 26% aller Wohnungen vier Wohnräume oder mehr, in Hannover hingegen 89%. Rechnet man jede Wohnung als überfüllt, in der mehr als 2 Bewohner auf den Wohnraum treffen, so waren überfüllt in Berlin 9,3%, in Hannover 0,9%. In keiner zweiten deutschen Großstadt ist der

Anteil der Hinterwohnungen so groß wie in Berlin. Er beträgt dort nicht weniger als 48 %. Rechnet man alle Wohnungen als in ungünstiger Höhenlage befindlich, die im Keller, im 4. Stock oder höher liegen, so steht Berlin unter allen deutschen Großstädten mit 23,5 % am schlechtesten da. Hannover hat nur 8,6 % solcher Wohnungen, und die Arbeiterstadt Essen sogar nur 0,8 %. Nun könnte man vielleicht glauben, daß die Berliner besonders an der Miete sparen. Aber auch das ist keineswegs der Fall. Vielmehr deutet alles darauf hin, daß es keine zweite deutsche Großstadt gibt, in der die Bevölkerung einen so hohen Anteil ihres Einkommens für ihre Wohnung aufwendet, als gerade Groß-Berlin.

Man sieht also, gleichviel ob man die allgemeine Entwicklung der Löhne und des Wohnungswesens, oder ob man die Löhne und die Wohnungsverhältnisse in einzelnen Städten miteinander vergleicht, immer wieder kommt man zu dem Ergebnis:

Die Wohnfrage ist nicht eine Lohnfrage.

Wie lassen sich nun die beiden Tatsachen, daß einerseits der Mieter mit höherem Einkommen relativ billiger und besser wohnt, daß aber andererseits eine Erhöhung des Einkommens keine wesentliche Verbesserung des Wohnungswesens gebracht hat, miteinander vereinigen? Die Lösung dieses Rätsels findet man, wenn man das Verhältnis von Miete und Einkommen in derselben Stadt für verschiedene Zeiten vergleicht. Eine Handhabe hierzu bieten z. B. die Untersuchungen in Hamburg. Da zeigt sich, daß der Anteil des Einkommens, der für Miete verwendet wurde, von 1867/68 bis 1900/01 gestiegen ist für die Einkommen von 900 bis 1200 Mark von 19,8 auf 24,7 %, für 1200 bis 1800 Mark von 19,9 auf 23,2 %, für 1800 bis 2400 Mark von 20,3 auf 21,6 %, für 2400 bis 3000 Mark von 19,5 auf 20,5 %. Für alle höheren Einkommensstufen aber ist der Anteil der Miete geringer geworden. Es ergibt sich also:

Die Mietquote ist bei den kleinen Einkommen gestiegen, bei den großen gesunken!

Mag auch in Hamburg das Einkommen des gelernten Arbeiters von 900 bis 1200 Mark im Jahre 1867/68 auf 1800 bis 2400 Mark im Jahre 1900/01 gestiegen sein, der Anteil, den er davon für Miete aufzuwenden hatte, ist nicht gesunken, sondern er ist von 19,8 auf 21,6 % gestiegen. Der Arbeiter hatte zwar um die Jahrhundertwende ein doppelt so hohes Einkommen wie sein Vater vor der Begründung des Deutschen Reichs, aber er hatte auch doppelt soviel für seine Wohnung auszugeben und hatte doch keine bessere Wohnung als sein Vater. In Groß-Berlin haufen 400 000 Familien in Einzimmerwohnungen. Würden sie wesentlich besser wohnen, wenn sie statt sagen wir 1200 Mark Einkommen 1400 Mark Einkommen hätten und statt 300 Mark Miete 350 Mark Miete zahlen würden? Keineswegs. Solange diese Hunderttausende von Familien bereit sind, unter Opferung eines Viertels ihres Einkommens in einer Wohnung von Stube und Küche zu leben — und dazu waren sie bereit, als sie vor 30 Jahren 2,50 Mark am Tage verdienten, und ebenso später, als sie 3,50 Mark verdienten, und ebenso vor Kriegsausbruch, als sie 4,50 Mark verdienten —, solange werden sie auch keine billigeren oder besseren Wohnungen bekommen. Wenn sie für den Mietpreis, den sie zahlen, zwei Stuben verlangen würden — in den Großstädten Westdeutschlands, Belgiens, Englands, Amerikas verlangen sie dafür mehr —, so würden sie auch Zweizimmerwohnungen dafür bekommen. Ihre Anspruchslosigkeit ist es, die die Hauptschuld an ihrem Wohnungselend trägt. Ihre Anspruchslosigkeit hat es bewirkt, daß der „Wert“ des Grund und Bodens, auf dem ihre kärglichen Wohnungen stehen, und der vor der Bebauung ein paar Duzend Millionen Mark betrug, heute nach Milliarden zählt. Ihre Anspruchslosigkeit hat es bewirkt, daß der Wohnungsbau vielfach von Leuten betrieben wird, die in jeder Beziehung so leistungsunfähig sind, wie sie ähnlich wohl in keinem anderen noch so unbedeutenden Gewerbe anzutreffen sind, und daß infolgedessen der Wohnungsbau ganz unwirtschaftlich und unnötig teuer ist.

Mag immerhin das Verhältniß von Miete und Einkommen auch in Zukunft daselbe bleiben wie bisher. Wichtiger als eine Änderung in dieser Beziehung ist eine Steigerung der Ansprüche der Mieter an ihr Heim. Die Anzeichen dafür sind nicht ungünstig. Ein glütiges Kriegsgescheh hat es gefügt, daß jetzt Hunderttausende unserer Volksgenossen lange Zeit in Belgien gelebt haben, einem Lande, dessen Wohnformen viel besser sind als in den meisten Teilen des Deutschen Reiches. Auch in anderen Staaten, in die unsere siegreichen Truppen vorgedrungen sind, haben sie sehen können, daß es eine Lösung für die Wohnungsfrage gibt. Möge diese Erfahrung tausendfältige Früchte tragen zum Segen unseres Vaterlandes!



