

DEUTSCHE BAUZEITUNG

60. JAHRGANG * Nr. 6 * BERLIN, DEN 20. JANUAR 1926

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN UND MESSEN

SCHRIFTLICHTUNG: REG.-BAUMEISTER a. D. FRITZ EISELEN.

Alle Rechte vorbehalten. — Für nicht verlangte Beiträge keine Gewähr.

Die neue Bauordnung für Berlin.

Von Reg.-Baumeister Walter Lehweß, Berlin.



Am 1. Dezember dieses Jahres ist die neue „Bauordnung für die Stadt Berlin vom 3. November 1925“ in Kraft getreten, die Berlins bauliche Entwicklung in vieler Beziehung in neue Bahnen lenken wird, denn sie enthält sehr erhebliche Abweichungen von den bisher gültigen Bestimmungen.

Die wichtigste Änderung, die auch am meisten der Kritik ausgesetzt sein wird, ist wohl die Neueinteilung des ganzen Stadtbezirkes einschl. der früheren Vororte in Bauklassen, die zum Ziele hat, folgerichtiger als bisher die Baudichte vom Innern der Stadt nach den Außenbezirken hin zu verringern. Den meisten Lesern dieser Zeitschrift wird aus verschiedenen Veröffentlichungen des Magistrates schon bekannt sein, daß die neue Bauordnung 5 oder eigentlich 9 Bauklassen vorsieht, die im Gegensatz zu früher von der weiträumigsten anfangend, mit Bauklasse 1 bis 5 bezeichnet sind, zu denen Bauklassen 2a bis 5a hinzutreten. Diese Bezeichnungsart ist wohl aus mnemotechnischen Gründen gewählt, indem in der Bauklasse 1, ein Zehntel der Grundfläche des Baugrundstückes bebaut werden kann, in Bauklasse 2 zwei Zehntel und so fort; ebenso steigt die Anzahl der zulässigen Geschosse von zwei in den Bauklassen 1 und 2, auf drei in den Bauklassen 3 und 3a bis zu fünf in den Bauklassen 5 und 5a. Die mit a bezeichneten Bauklassen haben im übrigen immer eine um ein Zehntel höhere Ausnutzung der Grundfläche als die zugehörigen Bauklassen ohne a. Diese Bezeichnungen und diese einfachen merkbaren Abstufungen bedeuten einen erheblichen Fortschritt gegen die früheren Bauordnungen Berlins und seiner Vororte.

Eine weitere wichtige Neuerung ist die Einführung des Begriffes der „Ausnutzungsziffer“. So ist das Produkt aus der Anzahl der zulässigen Geschosse und der Anzahl von Zehnteln der Grundstücksfläche, die bebaut werden dürfen, also z. B. in Bauklasse 2, in der 2 Geschosse errichtet und $\frac{2}{10}$ der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen, $2 \text{ mal } 2 = 4$. In Ausnahmefällen dürfen mehr Geschosse, als sonst in der betreffenden Bauklasse zulässig, gebaut werden, wenn die Ausnutzungsziffer der Bauklasse nicht überschritten, also die bebaute Grundfläche verringert wird. Das gibt immerhin eine gewisse Freiheit und ermöglicht bei richtiger Handhabung die oft erwünschte Betonung hervorragender Punkte im Stadtbilde. Wohngebäude sollen aber nie mehr als 5 Geschosse erhalten. Warum aber diese Vergünstigung auf das Gebiet der geschlossenen Bauweise beschränkt bleibt, ist nicht ersichtlich. „Offen“ kann übrigens in den Bauklassen 1 und 2, „geschlossen“ in allen Bauklassen von 2a an aufwärts gebaut werden. (Damit fällt die offene 3- und 4-geschossige Bauweise, die bisher in manchen Vorortgebieten vorgeschrieben war, ganz weg.)

Neben diesen Bauklasseneinteilungen nach der Ausnutzung des Grundstückes ist eine Einteilung in Wohngebiete, geschützte Gebiete, Industriegebiete und Geschäftsviertel durchgeführt. In den Industriegebieten soll die Ausnutzung nach dem cbm. Baumasse berechnet werden; für jede Bauklasse ist eine bestimmte Anzahl von cbm für den qm Grundstücksfläche festgelegt, im Gebiet der 5-geschossigen Bauweise 12 cbm , in den übrigen Gebieten 8 cbm . Das ist entschieden eine sehr begrüßenswerte Maßregel.

Der Begriff des Reihenhausbaues, der schon in der alten Bauordnung für die Vororte bestand, ist neu umschrieben und von den früheren Fesseln befreit; außerdem ist der Begriff des Gruppenhausbaues neu eingeführt, der im Gebiet der „offenen“ Bauweise ein zwangloses

Zusammenbauen mehrerer Häuser nach einheitlichem Plan ermöglichen soll, das stellenweise erwünscht ist.

Sehr bedeutsam ist ferner die Unterscheidung und Begriffsbestimmung von Einfamilienhäusern sowie Kleinhäusern und Mittelhäusern, für die gewisse Erleichterungen innerhalb der einzelnen Bauklassen mehr als bisher gewährt werden.

Bei der Festsetzung der zulässigen Hofhöhen der Häuser ist die Absicht bestimmend gewesen, von der jetzigen umständlichen Hofhöhenberechnung, die oft zu vertrackten und ungünstigen Grundrissen verführt hat, loszukommen und einfachere Vorschriften einzuführen; die Praxis wird zeigen, ob sich die neuen Bestimmungen bewähren. Die Entstehung von langen, nicht durchlüftbaren, Seitenflügeln von Hintergebäuden an rings umschlossenen Höfen soll durch verschiedene Vorschriften verhindert werden: In den Bauklassen 1—3a dürfen Seiten- und Mittelflügel nur bis zu 20 m von der Vorderfront reichen; in den anderen Bauklassen darf ihre Länge das $1\frac{1}{2}$ fache der Hofbreite nicht überschreiten. Hinterwohngebäude und selbständige Wohnungen an Seiten- und Mittelflügeln sind, mit wenigen Ausnahmen, durchweg verboten.

Einer lange schon erhobenen Forderung der Wohnungshygiene entspricht die Bestimmung, daß jede Wohnung die Möglichkeit der Querlüftung und wenigstens einen durchsonnten Raum haben muß. Reine Nordlage einer Wohnung ist verboten. Querlüftung nach einem lüftbaren Treppenhaus ist als ausreichend anzusehen.

Das dürften im Großen und Ganzen die wichtigsten Änderungen in der neuen Bauordnung gegen die alten Bestimmungen sein. Daneben gibt es noch eine Fülle anderer, wie die Herabsetzung der geforderten Mindesthöhe für Wohnräume, die Neufassung der Vorschriften über Erker und Balkone, über Schornsteine usw., die wohl allgemein als Verbesserungen oder klarere Fassungen dankbar anerkannt werden dürften.

Das Hauptbestreben der neuen Bauordnung besteht offenbar darin, das Entstehen großer Massenmiethäuser mit Wohnungen an rings umschlossenen Höfen, wie sie sich unter der Herrschaft der alten Bauordnung im eigentlichen Stadtgebiet bis hinaus in eine Reihe von Vororten entwickelt hatten, zu erschweren oder ganz zu verhindern. Dies Bestreben muß vom Standpunkt der Volksgesundheit und von dem der Baukunst begrüßt werden. Ob die dahin zielenden Bestimmungen überall das richtige treffen, ob sie immer auch die nötige Rücksicht auf eine wirklich wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke nehmen, die schließlich doch auch gewährleistet sein muß, damit überhaupt Wohnungen gebaut werden können, das wird die praktische Anwendung der Bauordnung lehren. In dieser zuletzt erwähnten Beziehung ist sie von einem so erfahrenen Praktiker des Wohnungsbaues, wie Georg Haberland bereits einer eingehenden Kritik unterzogen worden. (G. Haberland, Verlag „Der Zirkel“.)

Mir sei es erlaubt, noch einige kritische Bemerkungen anderer Art anzufügen, die, ohne den großen Wert der neuen Bestimmungen verkennen zu wollen, doch zum Nachdenken anregen und, wenn sie für die Berliner Bauordnung auch zu spät kommen, doch bei der Bearbeitung der Bauordnung anderer Städte Beachtung finden können. Das erste ist die Aufnahme der ganzen Bauzoneneinteilung in die Bauordnung in Form einer Anlage. Wie die Märkische Arbeitsgemeinschaft der „Freien Deutschen Akademie des Städtebaues“ in ihrer Entschliebung vom April 1925 dargelegt hat, gehört diese Einteilung mit dem Bebauungsplan, nicht mit der Bauordnung, zusammen. Es werden dann nicht nur die um-

ständlichen Beschreibungen der einzelnen Gebiete — in denen mit Linien in x^m Abstand von der westlichen Bauflucht irgend einer Straße und ähnlichen Angaben operiert wird, — fortfallen, sondern es ist auch an der Hand eines Planes eine viel weiter gehende Differenzierung der Ausnutzbarkeit möglich, die sich der Städtebauer an Hand einer, auch die lotrechte Gestaltung berücksichtigenden Bauungsplanskizze überlegen kann, und das Ganze wird übersichtlicher und leicher verständlich. Die technischen Vorschriften für die einzelnen Bauklassen können in der Bauordnung bleiben. Die Überwachung der Bautätigkeit in Bezug auf ihre Übereinstimmung mit dem Bauzonenplan müßte dann in der Hand des Amtes bleiben, das den Bauungsplan aufgestellt hat. Im Freistaat Sachsen soll sich ein solches Verfahren aufs Beste bewährt haben.

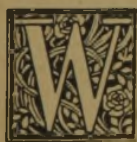
Ferner würde ich es für erwünscht halten, wenn die erleichternden Bestimmungen für Einfamilien-, Klein- und Mittelhäuser nicht vereinzelt in den Bestimmungen über Treppen, Wandstärken usw. ständen, sondern, wie es für Fabrik und Geschäftsbauten geschehen ist, in einem besonderen Abschnitt für sich behandelt worden wären. Nicht nur der Übersichtlichkeit wegen. Bei der jetzigen Anordnung erscheint doch immer wieder das große Miethaus als das normale, auf das alle Bestimmungen zugeschnitten

sind; hiervon werden dann für die anderen Haustypen gnädigst einige Ausnahmen zugelassen. Haben aber die Klein-, Mittel- und Einfamilienhäuser ihren Abschnitt vollständig für sich, so wird man sich bei der Fassung der für sie nötigen Bestimmungen viel leichter von denen für große Miethäuser ganz freimachen können. Und das scheint mir durchaus wünschenswert, denn im Interesse einer gesunden Wohnweise ist die Förderung gerade dieser Haustypen doch wohl nach übereinstimmendem Urteil aller Sachkundigen äußerst wichtig. Die Düsseldorfer Bauordnung von 1912 bietet hierfür ein gutes Vorbild; hier ist die Begriffsbestimmung der einzelnen Hausarten der ganzen Bauordnung vorangestellt, es folgen dann Bestimmungen für jede einzelne Hausart.

Für freistehende Einfamilienhäuser (Villen) sollte übrigens möglichst Freiheit gewährt werden, (Vielleicht wäre für sie auch eine Berechnung nach ebm am Platze) um auf diesem Sondergebiet der künstlerischen Phantasie möglichst wenig Hemmungen aufzuerlegen. Ein volkswirtschaftlicher Nachteil entsteht dadurch nicht, wenn wirklich hier und da Gebilde entstehen, die für die Benutzung in der üblichen Weise nach der allgemeinen Gewohnheit unzweckmäßig erscheinen. Aber sie können eine Quelle neuer Anregung für den Architekten bieten. —

Die Entwicklung des Realkredits unter der Wirkung des Aufwertungsgesetzes und der Hauszinssteuer.

Von Regierungsbaumeister Ernst Runge, Berlin.



Während vor dem Kriege die Hauptträger des Realkredits für den städtischen Wohnungsbau, Hypothekenbanken und Versicherungsgesellschaften waren, hat der Währungsverfall, der nicht nur den Vermögensbestand der genannten Institute sondern auch deren hauptsächlichste Quellen, den guten alten Mittelstand, vernichtete, das Bild vollkommen verschoben.

Das Arbeitsgebiet der Hypothekenbanken erstreckt sich jetzt in erster Linie auf die Beleihung des ländlichen Grundbesitzes. Sie vermeiden es möglichst, städtische Wohnhäuser zu beleihen. Insbesondere lehnen sie es ab, Hypotheken oder Baugelder für Neubauten zu geben. Diese werden nur in Ausnahmefällen und unter besonderen Bedingungen von Lebensversicherungsgesellschaften beleihen, die es jedoch auch vorziehen, Althäuser — immer aber in guter Lage — zu beleihen. Im jedem Falle geschieht dies jedoch unter der Bedingung, daß der Schuldner nicht nur dingliche Sicherheiten gibt, sondern darüber hinaus eine Lebensversicherung in Höhe der Hypothek abschließt. Die Größe des Darlehns, für das eine solche Hypothek als Sicherheit dient, ist im Verhältnis zum Werte des Objektes erheblich geringer als früher. Während vor dem Kriege die erste Hypothek bis 60 v. H. des Realwertes betrug und in einzelnen Fällen sogar die 60 v. H. überschritt, geben heute Lebensversicherungsgesellschaften Darlehen bis zur Höhe von höchstens 30 v. H. des Realwertes bei Villen und von höchstens 10—15 v. H. des Realwertes bei alten Zinshäusern. Wohlverstanden: Nur erststellige Hypotheken kommen in Frage. Da jedoch durch das Aufwertungsgesetz mindestens 70—75 v. H. aller ehemaligen ersten Hypotheken wieder aufleben, wirkt sich diese theoretische Beleihungsbereitschaft praktisch nur in bescheidenstem Umfange aus.

Daß die Höhe der Beleihung insbesondere bei alten Zinshäusern so lächerlich niedrig ist, erklärt sich aus der Unsicherheit, die die Wohnungszwangswirtschaft ausübt, und vor allem aus der Unsinnigkeit der Durchführungsbestimmungen der Hauszinssteuer. Würde dieses den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend erhoben, so würde einer um ein mehrfaches höheren Beleihung nichts im Wege stehen. Denn an sich ist der innere Wert eines Althauses ja nicht gefallen, im Gegenteil, der Realwert ist gestiegen.

Daß ein Teil der Nettomiete, also des Ertrages durch Steuern — insbesondere durch die Hauszinssteuer — aufgezehrt wird, widerlegt diesen Gedanken in keiner Weise, da ja die Hauszinssteuer als Ersatz für den durch die Hypothekenaufwertung — eigentlich müßte man in diesem Gedankengang sagen, „Hypothekenherabwertung!“ — verringerten Hypothekenzinsdienst betrachtet werden kann.

Jedenfalls würde in dem Moment, in den das Wohlfahrtsministerium die Kraft aufbringen würde, dieses Problem anzupacken und zu einer wirtschaftlich vernünftigen Lösung zu bringen, das Beleihungsgeschäft auf eine ganz andere Basis gestellt werden können. Aber diese Hoffnung ist gering, da die Furcht vor Verlusten vor Angriffen wirtschaftsfremder und wirtschaftsfeindlicher Parteien den

Wohlfahrtsminister davon abhalten, sich für eine sachliche vernünftige Lösung einzusetzen. —

Eine wesentliche Rolle auf dem Hypothekenmarkt könnten die Pfandbriefämter spielen, wenn nicht heute Jeder, der eine Hypothek sucht, sich davor scheuen würde, den sehr großen Kursverlust, der beim Verkauf von Hypothekenspfandbriefen entsteht, mit in den Kauf zu nehmen. Praktisch spielen bei der Depression der augenblicklichen Wirtschaft und bei den flauen Börsen die Hypothekenspfandbriefe eine verhältnismäßig geringe Rolle. Nur in Notfällen und unter dem Druck einer außergewöhnlich schlechten Geschäftslage, finden sich heute noch Schuldner bereit, Hypothekenspfandbriefe zu nehmen.

Und wieder muß dem Staat und seinen bestellten Organen der Vorwurf gemacht werden, daß aus einer vollkommenen Verkennung der Notlage unsrer Bauwirtschaft Bestrebungen verhindert werden, die eine Besserung versprechen. Um nur eins zu erwähnen: Es ist bekannt, daß ein Pfandbriefinstitut versucht hat, mit Unterstützung des Provinziallandtages die Erlaubnis zu erwirken, Obligationen herauszugeben, um Geld für Hypotheken zu schaffen. Das ist vom Wohlfahrtsministerium abgelehnt worden. Die Lage ist heute so, daß infolge mangelhafter Unterstützung seitens des Staates unsere Pfandbriefämter gezwungen sind, die Ausgabe von Pfandbriefen zeitweise zu sperren, um katastrophale Kurseinbrüche zu verhindern. Und das schlimmste ist, daß nicht die offiziellen Kurse den Wert der Pfandbriefe drücken, sondern der Schwarzhandel! Nur um ihre Wertpapiere zu Geld zu machen, muß deren Eigentümer zu solchen Methoden greifen. Wäre es nicht Pflicht des Staates, zum mindesten einen Teil der verfügbaren Überschüsse aus Steuern und Staatsbetrieben zur Beleihung oder zum Ankauf von Pfandbriefen bereitzustellen. Der Staat als solcher hätte immer Gelegenheit, diese finanztechnisch zu verwerten. Um auch hier nur einen Gedanken zu erwähnen: Ein guter Pfandbrief im Tresor der Reichsbank ist bestimmt keine schlechtere Deckung für unsere Reichsmark, als fremde Devisen.

Schon einmal hat bei der Schaffung der Rentenmark der Deutsche Grundbesitz die Gesamtwirtschaft vor dem gänzlichen Ruin bewahrt! Ein Zeichen dafür, daß diese Behauptung richtig ist.

Aber bei der Einstellung des heutigen Wohlfahrtsministeriums ist mit einer wirtschaftsfördernden Umstellung in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Wenn daher heute Jemand bauen will, so ist er, wenn er sein eigenes Geld nicht zu unzeitgemäß niedrigen Sätzen verzinst sehen will, auf Hypotheken der öffentlichen Hand angewiesen, d. h. auf Hauszinssteuerhypotheken. Wenn es auch nicht bestritten werden kann, daß die Hypotheken der öffentlichen Hand an sich keine geniale Lösung bedeuten, wenn man es auch erstreben sollte, daß der private Geldmarkt für Hypothekengläubiger wieder dieselbe Rolle spielte, wie vor dem Kriege, so muß man sich doch damit abfinden, daß diese Notlösung bestehen bleibt, denn z. Zt. gibt es keine andere Lösung.

Während aber auf allen möglichen Gebieten der

deutschen Wirtschaft durch neue Gesetze und Verordnungen Klarheit und Ordnung geschaffen ist, während durch das Aufwertungsgesetz, so mangelhaft und lückenhaft es auch sein mag, wenigstens ein Fundament geschaffen wurde, in dem man schlecht und recht (mehr schlecht als recht) wenigstens weiter bauen kann, ist der ganze Fragenkomplex um den Begriff Hauszinssteuer herum, gänzlich unklar. Der Sinn des Gesetzes ist, den durch die Entwertung der Hypotheken entstandenen Inflationsgewinn der Hauseigentümer zu besteuern. Der Sinn ist zweifellos in volkswirtschaftlichem und innerpolitischem Sinne begrüßenswert, aber die Bestimmungen des Gesetzes sind so wenig durchdacht, daß der Sinn des Gesetzes in sein Gegenteil verkehrt wird. Es ist der Prototyp einer Besitzsteuer. Denn abgesehen von dem Fall, wo eine Ermäßigung der Steuer von 700 auf 500 bzw. 400 v. H. der Grundvermögenssteuer möglich ist (wenn nämlich die Vorkriegsbeleihung niedriger war als 20 v. H. des gemeinen Wertes), wird die Steuer ganz gleichmäßig erhoben, ohne Rücksicht darauf, wie hoch das Eigenguthaben des Eigentümers vor dem Kriege war. Um ein Beispiel anzuführen:

A. und B. haben jeder ein Haus von 10 000 M. Friedensmiete und rd. 170 000 M. Friedenswert. A. hatte 50 000 M. Hypotheken, B. 150 000 M. Beide zahlen ganz gleichmäßig bei einer Grundvermögenssteuer von vielleicht 30 M. im Monat = 700 v. H. dieser Summe für Hauszinssteuer, d. i. 210 M. im Monat.

Das Gesetz geht mithin verständnislos über Recht und Billigkeit hinweg, und das Wohlfahrtsministerium hat entweder keine Zeit oder kein Verständnis dafür gefunden, die Gesetze und Verordnungen über Hauszinssteuer den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen auf dem Bauemarkt entsprechend zu prüfen und Abänderungsvorschläge dem Landtag bzw. dem Reichstag vorzulegen,

Das jedenfalls steht fest, durch die Unsicherheit über die Zukunft der Hauszinssteuer (die ja doch unter keinen Umständen ewigen Bestand haben wird, zum mindesten nicht in der jetzigen absurden Form) wird das Vertrauen zum Hypothekenmarkt erschüttert, und die Folge ist, daß der Geldmarkt sich auf das Hypothekengeschäft, insbesondere auf die Beleihung städtischen Grundbesitzes nur zögernd und in bescheidenem Umfange einläßt.

Erst nach einer endgültigen, sinngemäßen Regelung der Hauszinssteuer kann der Hypothekenmarkt in Deutschland wieder aufleben.

Sagen wir aber besser: Könnte wieder aufleben, wenn nicht die wirtschaftlichen Auswirkungen des Aufwertungsgesetzes dem entgegenständen. Es sollen nur 3 Gedankengänge gestreift werden:

Wie bereits erwähnt, werden durch das Aufwertungsgesetz nicht nur noch bestehende, wertlos gewordene I. Hypotheken, sondern auch bereits gelöschte Hypotheken wieder zum Leben gebracht. Man kann rechnen, daß mindestens 75 v. H. der alten Zinshäuser zur ersten Stelle belastet werden. Wenn auch die Hypotheken nur klein sind, so nehmen sie doch den für eine Neubeleihung allein verwertbaren Platz ein und verhindern diese dadurch. Denn an eine Ablösung alter I. Hypotheken zum Zwecke der Neubeleihung ist nicht zu denken, da der Aufwertungsbetrag der alten meist 60 v. H. des gemeinen Wertes betragenden Hypotheken jetzt rd. 15 v. H. desselben gemeinen Wertes beträgt, Versicherungsgesellschaften, Banken und Pfandbriefämter aber keine I. Hypothek geben, die höher als die $2\frac{1}{2}$ fache Friedensmiete ist; das wären bei einem normalen Wert des Hauses (15–16fachen bei Miete) rd. 15 v. H. des Friedenswertes. Die neue I. Hypothek würde also bestenfalls nur wenig mehr erbringen, als den Aufwertungsbetrag einer normalen erststelligen Vorkriegshypothek. Bei dem Mißverhältnis zwischen dem Zinssatz der Aufwertungshypotheken (5 v. H.) und dem der Pfandbriefämter beispielsweise (13½ v. H.) eine unmögliche finanzielle Transaktion!

Es ist zwar im Aufwertungsgesetz den Eigentümern ein — sagen wir — Entgegenkommen vorgesehen. Man hat ihm „Rangvorbehalte“ zugebilligt. Aber wie wirken sie sich in Wirklichkeit aus?

Der Hauseigentümer ist berechtigt, nach der aufgewerteten I. Hypothek eine neue Hypothek in Höhe des Aufwertungsbetrages dieser aufzunehmen. Singgemäß kann weiterhin auch im Range nach der alten II. aufgewerteten Hypothek eine neue Hypothek an 4. Stelle eingetragen werden, und zwar wiederum in der Höhe des Aufwertungsbetrages der ehemaligen II. Hypothek. An Stelle einer Hypothek kann auch eine Grundschuld treten, hat der Eigentümer jedoch schon vor Erlaß des neuen Ge-

setzes eine neue Hypothek aufgenommen, die auf Reichsmark, Feingold oder eine fremde Währung lautet oder in anderer Form als wertbeständige Anleihe gekennzeichnet ist, so rückt diese Hypothek in den Rangvorbehalt ein.

Die Bestimmungen der Gesetze über den Rangvorbehalt zu Gunsten des Eigentümers klingen theoretisch gut, sie haben jedoch zu mindesten in den nächsten Jahren keinerlei praktischen Wert, denn wenn auf Grund des Aufwertungsgesetzes alte Hypotheken neu entstehen, Hypotheken, durch die die erste Stelle des Grundbuches besetzt wird, so wird es so gut wie unmöglich sein, eine neue II. Hypothek aufzunehmen. Niemand, am allerwenigsten der Staat, gibt heute Hypotheken an zweiter Stelle. Der Rangvorbehalt wird für den Eigentümer lediglich ein theoretisches Recht bedeuten, das praktisch nicht nutzbar gemacht werden kann. Auch diese Regelung duftet bedenklich nach Kompromiß. Man wollte, ohne den Hypothekengläubiger zu schädigen, dem Hauseigentümer die Vorteile lassen, die darin bestehen, daß er mit einem ihm gehörenden Wertobjekt finanztechnisch operieren kann. Dieses Geschenk in der vorliegenden Form ist jedoch zwecklos, da kein Geldinstitut in absehbarer Zeit neue Hypotheken anders als an erster Stelle vergibt.

Die Bestimmungen über Rangvorbehalte zu Gunsten der Eigentümer bedeuten mithin keinerlei Erleichterung für den Hypothekenmarkt.

Ruinös jedoch werden sich die Bestimmungen über die Rückzahlung aufgewerteter Hypotheken auswirken.

Man schätzt den Gesamtbetrag der Hypotheken, die vor 1918 auf dem deutschen Haus- und Grundbesitz ruhten, auf etwa 65 Milliarden M. Nimmt man an, daß bis zum 15. Juni 1922 etwa 3–4 Milliarden M. zurückgezahlt worden sind, so beziffert sich die Gesamtsumme der aufzuwertenden Hypotheken einschließlich der rückwirkend aufzuwertenden auf etwa 15–16 Milliarden M. Diese 15–16 Milliarden Mark sind also zum weitaus größten Teil vom 1. Januar 1932 ab fällig. Da die Rückzahlung nur nach rechtzeitiger vorheriger Kündigung erfolgen darf, werden sich die Kündigungen auf schätzungsweise 3–4 Jahre verteilen. Jedenfalls das steht fest, daß in etwa 3–4 Jahren für rund 15 Milliarden M. Hypotheken umgeschichtet werden.

Das Ergebnis wird weiterhin sein, daß der Gläubiger bei der auch 1932 noch herrschenden Geldknappheit zum mindesten Erhöhung des Zinssatzes fordern wird, andernfalls wird er zweifellos das Geld zurückfordern. Da aber auf der anderen Seite infolge der Belastung des Geldmarktes durch die Kündigung der Hypotheken das Geld vielleicht noch knapper sein wird als heute, werden die für die Begebung der Hypotheken in Frage kommenden Stellen zweifellos diese Belastung des Geldmarktes ausnutzen und ihrerseits sehr hohe Zinsen für Hypothekengelder verlangen. Auf ausländisches Geld kann man unter keinen Umständen rechnen, zum mindesten nicht in ausreichender Höhe.

Denn ein großer Teil des 15 Milliarden M. betragenden Hypothekenkapitals ist an zweiten und nachgeordneten Stellen eingetragen, und für zweite und nachgeordnete Hypotheken wird, — noch dazu, wo der Hauseigentümer den Vorteil des Rangvorbehaltes hat, — keine ausländische Bank und kein ausländischer Privatmann Geld geben.

Wir haben also auf der einen Seite das eigenartige Bild, daß der Staat durch die Bestimmungen über die Rückzahlung der Hypotheken den Geldmarkt in ungeheurer Weise belastet, den Zinsfuß hochtreibt, und durch das Hochtreiben des Zinsfußes den Lebenshaltungsindex erhöht; denn wenn für die Hypothekengelder sehr hohe Zinsen verlangt und gezahlt werden, so werden auch die Banken höhere Zinsen verlangen und sämtliche Erzeugnisse der deutschen Wirtschaft werden dadurch verteuert. Mithin wirkt die Aufwertung mittelbar produktionshemmend. Andererseits werden durch die Rückzahlung sämtliche Geldinstitute derart angespannt, daß sie ihren volkswirtschaftlichen Verpflichtungen nicht nachkommen können.

Und diese Unsicherheit, die in der Zukunft unserer Wohnungswirtschaft liegt, wird eine Gesundung des Realcredits nicht zulassen. Zwei Gedanken allerdings könnten das Bild verschieben: erstens, wenn man grundsätzlich vor jeder Aufwertungshypothek dem Hauseigentümer die erste Stelle des Grundbuches zum Zwecke einer Neubeleihung freihielte. Man mag aus Billigkeitsgründen die Höhe dieses Rangvorbehaltes beschränken.

Und zweitens: wenn man endlich eine vernünftige Regelung der Hauszinssteuer durchsetzen würde, eine Regelung, die dem ursprünglichen Sinn des Gesetzes, der sich völlig verschoben hat, Rechnung trägt. —

Grundsteuerüberlastung.

Von Dr.-Ing. Wehl, Berlin.



or dem Kriege kostete 1^{qm} Bauland an baureifer Straße in den fünfgeschossigen Kleinwohnungsquartieren Großberlins 60 bis höchstens 80 Mark, die darauf errichtete normale Mietkaserne das zwei- bis dreifache des Bauplatzwertes, der „Boden“ höchstens etwa $\frac{1}{3}$ bis $\frac{1}{2}$ des Bauplatzwertes. Die bodenreformerische Bodensteuer (Grundwertsteuer) wurde aber von jeher vom Gesamtwert des Hausgrundstücks, d. h. auch von den Pflaster- und Baukosten erhoben, ebenso die Grunderwerbunkosten, die schließlich 4 bis 6 v. H. (heute noch erheblich mehr) betragen.

Die Mieterträge normaler Zinshäuser waren bei voller Vermietung selten höher als 6 v. H. des amtlich geschätzten „gemeinen“ Wertes des Hausgrundstücks. Infolge überreicher Bautätigkeit war der Leerstand an Wohnräumen jahrelang weit über dem normalen Satz, als den man 3 v. H. des Wohnungsbestandes zu bezeichnen pflegte. Außer den Zinsen für Hypotheken und Eigentümerguthaben, den sonstigen Unkosten und Steuern verblieb bei nur 6 v. H. Mietertrag keinerlei „Überschuß“, aus dem man die alle 5 u. 10 Jahre wiederkehrenden Hypothekenprovisionen hätte decken oder gar die Hypotheken hätte allmählich tilgen können. Hierzu hätte es einer Bruttomiete von mindestens 8 v. H., bei Geschäftshäusern (einschl. Heizung) von 9—10 v. H. bedurft.

In den meisten einfachen Wohnvierteln, d. h. bei 80 v. H. des Wohnungsbestandes bis zu Dreizimmerwohnungen einschließlich, fand nun keine Bauplatzwertsteigerung über 60 M. bis 80 M. je ^{qm} statt. Nur in werdenden Geschäftsvierteln bot die Steigerung einen Ausgleich für die meist zwangsläufig unterbliebene Tilgung. Ein Bauplatzwert von 100 M. je ^{qm} konnte nur verzinst werden, wenn sich Ladenausbrüche lohnten. Bei 150 M. je ^{qm} lohnte sich doch nur noch der Bau von anspruchsvollen mittleren und großen Wohnungen in guter Westlage. Bei 200 M. je ^{qm} war der Zwang zum reinen Büro- oder Geschäftshaus da.

Ein wirtschaftlicher Frevel und eine steuerliche Groteske war es daher, wenn der „gemeine“ Wert eines veralteten Hausgrundstücks auf Grund von benachbarten Zufallsursachen so hoch geschraubt wurde, daß nach Abzug des Bauwertes Bodenwerte übrig blieben, die für Wohnhäuser einfach unsinnig waren, und schließlich hunderte von Mark je ^{qm} betragen. Das Bauwerk war meist noch in so gutem baulichen Zustande, daß der Abriß nicht lohnte. Der eingesessene Eigentümer hatte weder Kapital noch Lust zu den Sorgen des Neubaus, zumal damals bei Geschäftshäusern mit einem Leerstand von $\frac{1}{2}$ bis 1 Jahr nach Fertigstellung fest gerechnet werden mußte. So kam es, daß die laufenden Grundsteuern jahrelang von viel zu hohen und immer mehr gesteigerten fiktiven „gemeinen“ Werten erhoben wurden, während die Bruttomiete auf 5 und 4 v. H. des amtlichen „gemeinen“ Wertes herabsank.

Nicht nur das Kleinwohnungszinshaus war bei nur 6 bis 7 v. H. Bruttomiete bei richtiger Bilanzierung schließlich ein Verlustgeschäft, weil die Eigentümer gezwungen waren, Raubbau an der Haussubstanz zu treiben, sondern auch Wohnhäuser in werdender Geschäftsgegend und viele Geschäftshäuser waren wirtschaftlich zum Sterben verurteilt. Vor dem Krieg gab es daher Jahre, in denen lt. amtlicher Statistik in Großberlin die Zahl und der Erlös der Zwangsversteigerungen größer war als die der freihändigen Verkäufe, und in denen der Ertrag der bodenreformerischen Wertzuwachssteuer geringer war als der der Hundesteuer.

„Mieterzuschüsse.“



Die Förderung der Neubautätigkeit durch die öffentliche Hand erfolgt im Wesentlichen auf zwei Arten: durch Eigenregiebau des Kommunalverbandes oder durch dessen Kredithilfe an private Unternehmer. Im ersten Falle wird der Neubau ausschließlich auf Kosten des Kommunalverbandes erstellt, im anderen beschränkt sich dieser darauf, als Baubank nur einen Teil der Baukosten zu kreditieren, mit der Auflage an den Unternehmer, durch Aufbringung der restlichen Mittel sein Interesse an dem Bau festzulegen. Je nach Ausdehnung der Beileihungsgrenze der Gemeinde wird hier der Unternehmer mehr oder minder zur Aufbringung von Eigenkapital genötigt, wenn anders er zum Bauen kommen will. Die Beileihungsgrenze in den deutschen Kommunalverbänden schwankt z. Zt. etwa zwischen 60—90 v. H. der

Die Tatsache der fast durchweg viel zu geringen Friedensmieten wirkt sich jetzt in der Mietzwangswirtschaft bedenklich aus. Nachdem die Inflationsmieten planmäßig so niedrig gehalten worden waren, daß die Mieter jahrelang fast umsonst wohnen konnten, während die Häuser verwahrlosten und $\frac{1}{3}$ gleich etwa 4 Goldmilliarden) der Berliner Haussubstanz von den in Not und Verzweiflung geratenen Eigentümern an Ausländer und Schieber verschleudert wurde, wäre es keine Härte, wenn sämtliche Hausgrundstücke jetzt auf Grund der amtlichen „gemeinen“ Werte von 1914 individuell daraufhin untersucht werden, welches Existenzminimum man ihnen als Friedens-Bruttomiete zubilligen muß. Eine nachträgliche Korrektur ist jetzt z. B. nur bei nachweislicher „Trocken“miete neuerbauter Häuser erst gesetzlich möglich. Es gibt aber Geschäftshäuser, die z. B. 1905 erbaut waren, und in denen zur Deckung ihrer Zinsverpflichtungen Trockenmieten weit unter ihrem Existenzminimum auf 10 Jahre abgeschlossen wurden, die 1914 also noch liefen.

Der mangelnden wirtschaftlichen Sachkunde und Einsicht und den schon weit zurückliegenden falschen bodenreformerischen Tendenzen in der Grundsteuergesetzgebung ist es zuzuschreiben, daß die Steuerrente als Mietanteil durchweg höher geworden ist als die Bodenrente, oft genug — und zwar gerade in Kleinwohnungs-zinshäusern auf (s. oben) meist billigen Bauplatzen — leider weit höher als die Bauplatzrente.

Die Mieter sind schließlich die Leidtragenden. Sie beschwerten sich über die Vermieter und wissen nicht, aus welchen Faktoren sich ihre Miete zusammensetzt. Die Herabzonung des Wohnbodens auf Flachbau und seine Besetzung mit Kleingärten hat seinen Wert und seine Steuerkraft auf einen winzigen Bruchteil der Vorkriegszeit herabgesetzt. Er ist meist nicht mehr die Steuern wert, die er bisher aufbringen mußte. Den Straßenbau im Flachbaugebiet muß fortan die Allgemeinheit tragen, denn der rohe Boden trägt ihn dort nicht mehr, weil der baureife Bauplatz ganz niedrige wirtschaftliche Höchstwertgrenzen hat.

Die Feinde des Wohnungsbaus heißen heute: Baukosten- und Pflasterkostenteuerung (beide etwa 80 v. H. höher gegen 1914), Realkreditnot (14 bis 15 v. H. Zinsen bei viel zu niedriger Beleihung), Steuerlasten. Es ist Aufgabe der Wohnungsbehörden und jedes ehrlichen und unpolitischen Bodenreformers, das Volk darüber aufzuklären, wohin einst und jetzt seine Miete floß, was eine Altbauwohnung kosten mußte und eine Neubauwohnung im Zinshaus oder Eigenheim heute kosten muß. Tausende glauben noch heute, daß sie ohne Eigenkapital, nur mit der Hauszinssteuerhypothek bauen können. Hunderttausende in Deutschland haben fantastisch-bodenreformerische Vorstellungen, daß billiger Wohnboden auch billige Wohnung bedeutet. Sie kaufen sandiges Ödland in entlegenen Winkeln selbst mit 10 Pfg. je ^{qm} noch viel zu teuer, oder es kommt zu Skandalen wie z. B. in Basdorf. Die merkwürdigen Schicksale von öffentlichen Siedlungsgeldern beschäftigen seit Jahren die Tagespresse. Die Behörden schweigen, auch wenn einige der schlimmsten Verbrecher endlich erwischt und bestraft worden sind!

Möge das verblendete und irreführte Volk endlich aufwachen und seine Peiniger in Biedermannsmaske baldigst abschütteln. Die steuerliche und politische Mißhandlung des Bau- und Wohnungswesens wird dann sofort fallen. Sonst bleiben die schönen Städtebauprojekte für das neue Großberlin, weil sie wirtschaftlich über Leichen gehen, auf dem Papiere stehen. —

reinen Baukosten, wobei in der Hauptsache an Kleinwohnungen gedacht ist mit einem Herstellungspreis von bisher reichlich 10 000 M. Bei größeren Wohnungen, von 3 Zimmern mit Küche ab, sinkt die Beleihungsgrenze entsprechend, bis etwa 50 v. H. erreicht werden. Die Gem. haben sich, insoweit sie diese Regelung trafen, von dem Grundsatz leiten lassen, daß zunächst einmal die breite Masse der Bevölkerung untergebracht werden müsse und daß die Mittel der Mietzinssteuer nicht durch Erstellung teurerer Wohnungen verzettelt werden dürfen.

So spielt bei der öffentlichen Kredithilfe für Neubauwohnungen die Aufbringung des Eigenkapitals in jedem Falle eine große Rolle, jedoch vornehmlich aber bei den größeren Wohnungen.

Die Erfahrung hat nun gelehrt, daß die große Mehrzahl der Einzelunternehmer (die Siedlungen scheiden für

die folgende Betrachtungsweise aus) außer der Baustelle durchschnittlich etwa 5—7 v. H. wirkliches Eigenkapital aufbringen kann — in Anbetracht der Kapitalarmut. Der Rest sind Mieterzuschüsse, (M. Z.) die in jedem Finanzierungsnachweis eine große Rolle spielen. Je größer die Wohnungen, desto höher die M. Z., wenn die Gemeinde an einem Beleihungshöchstsatz für jede Wohnung wie bisher festhält (s. o.).

Diese M. Z. können auf den ersten Blick befremdlich erscheinen und sind doch nur eine Ausnahmeerscheinung unserer außergewöhnlichen Wirtschaftslage. Indem sie sich aus dieser erklären, muß auch in ernsthaften Kreisen mit ihnen gerechnet werden. Ja, es muß sogar erwünscht sein, daß Privatkapital, auch in dieser Form, der öffentlichen Hand zu Hilfe kommt. Umso mehr Wohnungen können erstellt werden.

Ins Gegenteil verkehrt wird jedoch diese Wirkung, wenn gewisse Elemente die Notlage der Wirtschaft sich zu nutze machen wollen. Diese Schmarotzer der Wohnungsfürsorge verstehen es, aus den Mietern, die sehnüchzig auf die neue Wohnung warten, Gelder herauszulocken, die in keinem Verhältnis zu den Baukosten stehen oder für Wohnungen genommen werden, für die die öffentliche Kredithilfe noch gar nicht sicher ist oder überhaupt, wegen der Anrührigkeit des Unternehmers, gar keine Aussicht hat. Der Unternehmer tut gewiß gut daran, sich vor der Baugenehmigung die Zuschüsse der Mieter zu sichern. Darum ist es ganz natürlich, daß er sich diese Zuschüsse versprechen läßt, auch wenn der Bau noch nicht begonnen ist. Wo die Gemeinde im Finanzierungsnachweis verlangt, daß das Eigenkapital sichergestellt ist, darf man es dem Unternehmer auch nicht verargen, daß er u. U. Zahlung vor Baubeginn vom Mieter verlangt. Denn ganz gewiß kann auch der Mieter unzuverlässig sein. Dies alles allein braucht keinen Mieter kopfscheu zu machen. In jedem Falle aber, wo die Kreditwürdigkeit des Unternehmers nicht unbedingt gegeben ist, sichere sich der Mieter, daß die eingezahlten Zuschüsse auch wohlverwahrt — auf der Bank oder Sparkasse — für den Bau zur Verfügung erhalten bleiben. Denn, andernfalls hat es so ein „Schmarotzer“, wie wir ihn nennen, nur zu leicht über die Gelder zu seinem allgemeinen Bedarf zu verfügen. Erst in letzterer Zeit wurde solch' ein Bauschwindel aufgedeckt. Ein Unternehmer wollte — übrigens nach einer ganz vorzüglichen Planung — herrschaftl. Wohnungen bauen in bevorzugter Lage einer Großstadt. Die Gemeinde sah sich vor. Sie forderte den lückenlosen Nachweis des ganz beträchtlichen Privatkapitals, ehe sie sich mit dem Unternehmer in Verhandlungen einließ. Diesem war es schon gelungen, einige Mieter mit ganz erheblichen Zuschüssen zu finden. Während er sich aber mit seinem Finanzierungsnachweis bei der Gemeinde nicht beeilte, ließ er sich die Zuschüsse der Mieter bereits auszahlen und verbrauchte sie für andere Zwecke. Obschon er somit nicht die geringste Aussicht auf öffentl. Kredit hatte (ohne den das Haus auch mit den M. Z. nicht zu erstellen war), fuhr er fort, die Zuschüsse einzutreiben, ja, er drohte sogar einzelnen Mietern mit Klage. Diese wurden mißtrauisch, gingen zur Gemeinde und mußten erfahren, daß noch nicht an den Baukredit zu denken war, daß vielmehr, nachdem die Handlungsweise des Unternehmers bekannt geworden, diesem überhaupt der Kredit verweigert werden müsse. Die Gemeinde sah sich veranlaßt, in der Presse eine Aufklärung und Warnung an die Mieter in obigem Sinne zu erlassen.

Abzulehnen sind auch die sogen. „verlorenen“ M. Z. Hierunter sind Zuschüsse zum Eigenkapital des Unternehmers zu verstehen, die weder verzinst noch getilgt zu werden brauchen, sondern unentgeltlich in die Tasche des Unternehmers fließen. Die Idee, derartige geschenkte Gelder anzunehmen, die in Vorkriegszeiten als absurd ohne weiteres von einem Mieter zurückgewiesen wäre, mag aufgekommen sein zu einer Zeit, wo auch die öffentl. Hand dem Neubau durch „verlorene Bauzuschüsse“ glaubte, unter die Arme greifen zu sollen. Das war vornehmlich während der Inflation der Fall. Die Mietzinssteuer wurde dann so geordnet, daß aus ihr lediglich Darlehen gegeben werden durften, wobei allerdings Zinslosigkeit und auch niedrige Tilgungssätze von vornherein ins Auge gefaßt waren und von manchen Gemeinden auch heute noch gewährt werden. Es ist Sache der Mietpreisbildung, inwieweit hier eine Gemeinde Konzession machen muß. Heute dürfte die Lage so sein, daß eine, allerdings sehr niedrige Verzinsungs- und Tilgungsrate, die Errechnung tragbarer Mieten nicht gefährdet. Die Gemeinden sind nun mitunter auch dazu übergegangen, in ihren Darlehensbedingungen ausdrücklich vorzuschreiben, daß „Mieterzuschüsse“ auch nur darlehensweise angenommen werden dürfen. Aber, auch wo diese Bestimmung nicht ausdrücklich getroffen wurde, wird der Unternehmer gut tun, die Hereinnahme von M. Z. entsprechend zu regeln, um nicht mit der Wuchergesetzgebung in Konflikt zu kommen. Die Finanzierung von Neubauten ist oft schwerer, als die Allgemeinheit es sich vielleicht vorstellt. Rentable Zinsen sind heute noch ganz unmöglich, sollen nicht die Mieten unerschwinglich werden. Wofür die M. Z. also verzinst werden sollen, kann es sich nur um bescheidene Sätze handeln, ja es sind Fälle denkbar, wo das Verlangen des Unternehmers nach zinslosen Geldern von seiten der Mieter durchaus verständlich ist. Ich erinnere z. B. an Fälle, in denen ziemlich hohe Sparkassenzinsen für die erststellige Hypothek gezahlt werden müssen. Denn die Sparkassen weichen bekanntlich von ihren Zinssätzen nicht ab, um die Einlegerzinsen aufbringen zu können. Gleiches gilt bei den öffentlichen Versicherungsanstalten. Eine Tilgung braucht nicht ausgemacht zu werden, denn es kann sich um eine langfristige Kapitalanlage handeln. Allerdings wird der Unternehmer bestrebt sein, die Schuld los zu werden, da sie zu der Überteuerung der Baukosten beiträgt. Eine hypothekarische Sicherstellung ist nicht unbedingte Voraussetzung einer einwandfreien Vereinbarung. Grundsätzlich sollte aber darauf zugekommen werden, wurden doch auch im freien Verkehr früher die Baukapitalien hypothekarisch gesichert. In jedem Falle muß aber die Verpflichtung zur Rückzahlung des Mieterdarlehens außer allem Zweifel stehen. Wird das Darlehn nicht zurückgezahlt, so muß wiederum die Miete so bemessen sein, daß sie auch dann noch angemessen bleibt, wenn ihr — u. U. unter Verzinsung des Darlehens — ein Tilgungssatz zugeschlagen wird, der das Darlehn innerhalb der Mindestdauer des Mietverhältnisses zum Erlöschen bringt.

So werden die Mieter z. Zt. die M. Z. als notwendiges Übel noch hinnehmen müssen. Man wird jedoch darauf sehen müssen, daß die Vereinbarungen in einwandfreie Bahnen gelenkt werden, etwa den oben skizzierten Richtlinien folgend, zum Schutze der Wohnungen erscheidenden Mieterschaft, aber auch im Interesse des Ansehens des Unternehmertums. —

Dr. Albert Heymann.

Die Standorte des deutschen Baugewerbes.

Von Dr. Bruno Schmidt, Leipzig.



Die Erfassung der Verbreitung des Baugewerbes in einem Lande ist heute mit Schwierigkeiten verknüpft. Sie ergeben sich aus verschiedenenlei Gründen. Eine von diesen ist der, daß das Baugewerbe viele Gewerbetarten umschließt, die, für sich betrachtet, nicht ausschließlic oder vorwiegend als Baugewerbe angesehen werden, z. B. die Schlosserei, das Tapeziergewerbe usw. Ein anderer Grund ergibt sich daraus, daß das Baugewerbe nur zu gewissen Zeiten verschiedene Gewerbe zu gemeinschaftlicher Arbeit vereinigt und diese Gewerbe ihre Leistungen nebeneinander vollbringen, d. h. ohne zu einer dauernden Unternehmung mit Arbeitszerlegung verschmolzen zu werden. Daraus ergibt sich, daß das Baugewerbe zu Zeiten ganz verschiedenen Umfang hat.

Bauten sind etwas örtlich gebundenes, es kann mit ihnen nicht Aus- und Einfuhr getrieben werden wie mit Erzeugnissen anderer Gewerbe. Das Baugewerbe mußte deshalb eigentlich in allen Teilen des Reiches, wo gebaut

wird, zu finden sein. Doch hat diese Folgerung nicht mehr so Anspruch auf Gültigkeit wie in der Vergangenheit. Das Bauer ist nicht mehr so wie früher von dem Vorhandensein baugewerblicher Arbeiten an Ort und Stelle abhängig. Die großen Fortschritte im Verkehrs- und Beförderungswesen gestatten heute die rasche Zusammenziehung geeigneter Arbeitskräfte an den Stellen, wo sie gebraucht werden. Die Veränderungen in der Bauweise, die Ersetzung von Holzteilen durch Eisen, von Öfen durch Zentralheizungen u. a. m. läßt den Bezug fertiger Stücke aus Fabriken zu, so daß nur noch Anbringungsarbeiten zu verrichten sind. Doch sind neuzeitliche Bauweisen noch nicht überall gleichmäßig durchgedrungen. Noch gibt es Gegenden, in denen beim Hausbau Holz in großem Umfange verwendet wird. Hier hat das alte Zimmerergewerbe noch einen festen Boden, während es in anderen Teilen des Landes ziemlich entwurzelt ist.

Für die Ermittlung der Ausdehnung des Baugewerbes sind wir, solange die i. J. 1925 veranlaßte neue Betriebs-

zählung nicht durchgeführt ist und ihre Ergebnisse zur Veröffentlichung durchgearbeitet sind, immer noch auf die Zahlen der Erhebung von 1907 angewiesen. Sie sind aber, um von dem heutigen Stand der Dinge ein einigermaßen zutreffendes Bild zu geben, ganz und gar nicht mehr zu gebrauchen. Daß der Umfang des Reiches seitdem bedeutend kleiner geworden ist, hat dabei noch nicht allzuviel zu sagen. Viel wichtiger erscheint, daß das ganze Bauwesen in technischer Beziehung sich seit 1907 erheblich umgestaltet hat, der Maurer vielfach durch den Betonarbeiter, der Zimmermann durch den Monteur usw. ersetzt wurde, und daß im Ü. seit dem Kriege das Bauwesen in wirtschaftlicher Hinsicht stärker als manches andere Gewerbe betroffen worden ist, so daß sein heutiger Umfang nur einen Bruchteil desjenigen vor dem Kriege erreicht. Eine richtigere Darstellung über das Baugewerbe, wenigstens seine Verteilung im Reiche, bekommt man aus einer Erhebung der Gewerbeaufsichtsbeamten über die Arbeiterverteilung in der deutschen Industrie Ende 1921, deren Zahlenwerte Anfang vorigen Jahres veröffentlicht wurden. Von den 91 Abteilungen, die für die Industriearbeiter gebildet wurden, entfällt eine auf das Baugewerbe. Es handelt sich dabei um die Arbeiter, die auf Zimmerplätzen und anderen Bauhöfen beschäftigt wurden, also nur der Stamm von Arbeitern, der bei Errichtung von Gebäuden in erster Linie in Frage kommt. Das Jahr 1921 liegt zwar auch schon wieder etwas zurück, es hat aber vor dem nachfolgenden den Vorzug, daß die Wirkungen der Inflation sich noch nicht in dem gleichen Maße wie nachher geltend machten und daß es ein Jahr voll leidlicher Beschäftigung war. In ihnen konnte noch am ehesten eine Art Durchschnittsbild von der derzeitigen Beschäftigung in der deutschen Industrie gewonnen werden. Die Erhebung von 1921 bietet lediglich die Zahlen der Arbeiter beiderlei Geschlechts sowie der Betriebe für die bezirksfreien Städte und untersten Verwaltungsbezirke (Kreise, Amtshauptmannschaften usw.) und ergibt für das Baugewerbe folgende Übersicht:

Baugewerbe.

Gebiet	Zahl der Arbeiter		zus.	Zahl der Betriebe
	männl.	weibl.		
Bayern	65 625	399	66 024	2650
Baden	19 290	—	19 290	1040
Rheinprovinz	17 034	97	17 131	375
Thüringen	14 736	49	14 785	1029
Schlesien	11 848	527	12 375	491
Hessen	10 876	17	10 893	836
Fr. Sachsen	9 531	53	9 584	1195
Hannover	9 517	36	9 553	717
Prov. Sachsen	9 438	1	9 439	510
Westfalen	8 611	27	8 638	361
Brandenburg	6 911	73	6 984	315
Hessen-Nassau	5 528	30	5 558	365
Schleswig-Holstein	4 885	6	4 891	315
Pommern	4 398	14	4 412	236
Ostpreußen	4 319	25	4 339	174
Berlin	4 014	153	4 167	239
Württemberg	4 069	14	4 083	587
Mecklenburg-Schw.	3 499	4	3 503	212
Hamburg	2 747	7	2 754	220
Braunschweig	1 650	—	1 650	103
Oldenburg	1 247	—	1 247	163
Anhalt	1 185	9	1 197	88
Bremen	876	—	876	39
Grenzm. Posen-Westpr.	775	—	775	27
Mecklenburg-Str.	531	4	535	34
Lübeck	528	—	528	23
Waldeck	169	—	169	32
Übrige Staaten	130	—	130	36
Deutsches Reich	224 270	1540	225 810	12 412

An der Spitze aller deutschen Landesteile steht Bayern, auf das weit mehr als ein Viertel aller deutschen Bauarbeiter und mehr als ein Fünftel aller Betriebe entfallen. In Bayern selbst sind einige Bezirke und Städte wieder besonders stark vom Baugewerbe besetzt. So haben München 184 Betriebe mit 9340 Arbeitern, Amtsbezirk Altötting 23 Betriebe mit 5280 Arbeitern, Nürnberg 137 Betriebe mit 3889 Arbeitern, Ludwigshafen 58 Betriebe mit 3753 Arbeitern, die Amtsbezirke Mühldorf 12 Betriebe mit 2437 Arbeitern und Erding 9 Betriebe mit 2159 Arbeitern, Stadt Augsburg 57 Betriebe mit 1881 Arbeitern, Amtsbezirk Tölz 10 Betriebe mit 1272 Arbeitern, Stadt Regensburg 43 Betriebe mit 1210 Arbeitern, Amtsbezirk Garmisch 21 Betriebe mit 933 Arbeitern, Stadt Bamberg 35 Betriebe mit 924 Arbeitern, Stadt Speyer 25 Betriebe mit 750 Arbeitern, Stadt Bayreuth 22 Betriebe mit 728 Arbeitern,

Amtsbezirk Wolfratshausen 10 Betriebe mit 686 Arbeitern, Stadt Landeshut 8 Betriebe mit 608 Arbeitern, Amtsbezirk Münchberg 15 Betriebe mit 605 Arbeitern, Stadt Würzburg 26 Betriebe mit 568 Arbeitern, München-Land 19 Betriebe mit 568 Arbeitern, Amtsbezirk Starnberg 43 Betriebe mit 545 Arbeitern, Stadt Aschaffenburg 18 Betriebe mit 524 Arbeitern. — Weiter sind zu nennen: Amtsbezirk Weilheim mit 20 Betrieben und 488 Arbeitern, Kaiserslautern mit 22 Betrieben und 478 Arbeitern, Amtsbezirk Selb mit 10 Betrieben und 470 Arbeitern, Coburg mit 16 Betrieben und 459 Arbeitern, Dachau mit 18 Betrieben und 440 Arbeitern, Weißenburg mit 29 Betrieben und 424 Arbeitern, Naila mit 17 Betrieben und 417 Arbeitern, Fürth mit 27 Betrieben und 401 Arbeitern, Lindau mit 20 Betrieben und 383 Arbeitern, Schongau mit 12 Betrieben und 373 Arbeitern, Rosenheim-Land mit 33 Betrieben und 362 Arbeitern, Regen mit 5 Betrieben und 332 Arbeitern, Eichstätt mit 10 Betrieben und 330 Arbeitern, Traunstein mit 20 Betrieben und 324 Arbeitern, Memmingen-Land mit 26 Betrieben und 319 Arbeitern, Sonthofen mit 19 Betrieben und 309 Arbeitern und Amberg mit 13 Betrieben und 304 Arbeitern. Außerdem gab es noch 23 Bezirke und Städte, wo sich die Zahl der Arbeiter zwischen 300 und 200 bewegte, während diese Zahl in den übrigen Gebieten unter 200 blieb. In 5 Amtsbezirken war das Baugewerbe überhaupt nicht vertreten. Neben den großen Städten München, Nürnberg, Augsburg, Ludwigshafen sind es vor allem oberbayrische und oberfränkische Gebiete, waldreiche Gegenden, in denen Zimmerplätze und Bauhöfe mit zahlreichen Arbeitern ansässig geworden sind. In Bayern entfielen auf einen Betrieb durchschnittl. 24 Arbeiter, also mehr als im Reichsdurchschnitt, der nur 18 Arbeiter betrug.

Auf dem Reichsdurchschnitt bewegte sich die auf einen Betrieb entfallende Arbeiterzahl in Baden. Hier stand an der Spitze der kleineren Verwaltungsbezirke und Städte nach der Zahl der Arbeiter Mannheim mit 137 Betrieben und 3766 Arbeitern. Es folgten Karlsruhe mit 94 Betrieben und 3100 Arbeitern, Pforzheim mit 81 Betrieben und 2200 Arbeitern, Freiburg i. Br. mit 70 Betrieben und 1750 Arbeitern, Heidelberg mit 90 Betrieben und 1350 Arbeitern, Konstanz mit 58 Betrieben und 1030 Arbeitern, Lörrach mit 34 Betrieben und 900 Arbeitern, Rastatt mit 17 Betrieben und 550 Arbeitern, Offenburg mit 29 Betrieben und 400 Arbeitern und Emmendingen mit 25 Betrieben und 300 Arbeitern. In den übrigen Bezirken und Städten blieb die Gesamtzahl der Arbeiter unter 300, in einem Bezirke fehlte das Baugewerbe ganz.

Hinter Bayern und Baden kommt nach der Zahl der Arbeiter die Rheinprovinz zu stehen. Hier entfielen auf den Betrieb durchschnittlich 45 Arbeiter, das zweiundeinhalbfache des Reichsdurchschnittes. Nach der Zahl der Arbeiter folgten unter den Städten und Kreisen aufeinander: Essen mit 67 Betrieben und 4114 Arbeitern, Duisburg mit 8 Betrieben und 2339 Arbeitern, Köln mit 32 Betrieben und 1105 Arbeitern, Cochem mit 1 Betrieb und 1100 Arbeitern, Solingen-Bad mit 13 Betrieben und 874 Arbeitern, der Siegkreis mit 7 Betrieben und 855 Arbeitern, Mülheim (Ruhr) mit 12 Betrieben und 779 Arbeitern, Düsseldorf mit 25 Betrieben und 606 Arbeitern, Koblenz mit 17 Betrieben und 595 Arbeitern, Trier mit 20 Betrieben und 566 Arbeitern, Kreis Mörs mit 2 Betrieben und 546 Arbeitern, Essen-Land mit 27 Betrieben und 528 Arbeitern, Elberfeld mit 24 Betrieben und 528 Arbeitern, Elberfeld mit 24 Betrieben und 527 Arbeitern, Aachen-Land mit 4 Betrieben und 401 Arbeitern. Es sind eine Reihe Großbetriebe unter ihnen zu finden, als größter wohl der im Kreise Cochem mit 1100 Arbeitern.

In Thüringen sind hervorzuheben: Gera-Stadt mit 107 Betrieben und 2038 Arbeitern, Altenburg-Land mit 66 Betrieben und 1253 Arbeitern, Gera-Land mit 104 Betrieben und 1029 Arbeitern, Schleiz mit 66 Betrieben und 934 Arbeitern, Jena-Land mit 67 Betrieben und 829 Arbeitern, Greiz-Stadt mit 52 Betrieben und 749 Arbeitern, Altenburg-Stadt mit 34 Betrieben und 716 Arbeitern, Weimar-Stadt mit 28 Betrieben und 694 Arbeitern, Eisenach-Land mit 30 Betrieben und 619 Arbeitern, Gotha-Land mit 52 Betrieben und 549 Arbeitern, Greiz-Land mit 74 Betrieben und 552 Arbeitern, Eisenach-Stadt mit 24 Betrieben und 535 Arbeitern, Weimar-Land mit 40 Betrieben und 534 Arbeitern, Gotha-Stadt mit 41 Betrieben und 517 Arbeitern, Sondershausen mit 30 Betrieben und 488 Arbeitern, Arnstadt-Land mit 36 Betrieben und 462 Arbeitern, Jena-Stadt mit 33 Betrieben und 450 Arbeitern, Rudolstadt mit 43 Betrieben und 435 Arbeitern und Meiningen mit 25 Betrieben und 393 Arbeitern. Thüringen ist das bauarbeiterreichste Gebiet Deutschlands. Im Verhältnis zur Größe des Landes müßte z. B. Bayern fast 100 000 Bauarbeiter aufweisen,

wenn es Thüringen darin gleichstehen wollte. Nur Hessen kommt ihm in dieser Beziehung ziemlich nahe.

In Schlesien stand überragend an der Spitze Breslau mit 60 Betrieben und 1040 Arbeitern; blieb aber damit doch hinter verschiedenen thüringischen Mittelstädten zurück. Zu erwähnen sind noch Kreis Hirschberg mit 38 Betrieben und 345 Arbeitern, Stadt Görlitz mit 28 Betrieben und 558 Arbeitern, die Kreise Hoyerswerda mit 10 Betrieben und 510 Arbeitern, Gleiwitz mit 16 Betrieben und 488 Arbeitern, Lauban mit 11 Betrieben und 460 Arbeitern, Beuthen-Stadt mit 9 Betrieben und 436 Arbeitern, Grünberg mit 11 Betrieben und 431 Arbeitern und Beuthen-Land mit 6 Betrieben und 410 Arbeitern. In einer ganzen Reihe von Kreisen, im ganzen 14, darunter Brieg, Cosel, Strehlen u. a. war das Baugewerbe überhaupt nicht vertreten.

In Hessen war die Stadt Mainz Hauptsitz des Baugewerbes mit 81 Betrieben und 2540 Arbeitern. Es folgten Darmstadt mit 63 Betrieben und 1147 Arbeitern, Offenbach mit 47 Betrieben und 984 Arbeitern, Worms mit 30 Betrieben und 897 Arbeitern, Gießen mit 48 Betrieben und 779 Arbeitern, Friedberg mit 51 Betrieben und 668 Arbeitern und Bingen mit 34 Betrieben und 400 Arbeitern.

Im Freistaat Sachsen waren Betriebe und Arbeiter ziemlich gleichmäßig über das ganze Land verteilt. Und in den Großstädten fand eine gewisse Anhäufung statt. So hatten aufzuweisen Leipzig 107 Betriebe mit 1363 Arbeitern, Dresden 94 Betriebe mit 1186 Arbeitern, Chemnitz 68 Betriebe mit 645 Arbeitern, Leipzig-Land 56 Betriebe mit 454 Arbeitern, Dresden-Land 64 Betriebe mit 447 Arbeitern, ferner die Amtshauptmannschaften Borna 49 Betriebe mit 383 Arbeitern, Schwarzenberg 31 Betriebe mit 343 Arbeitern, Glauchau 61 Betriebe mit 348 Arbeitern und Auerbach 37 Betriebe mit 335 Arbeitern. In den übrigen Bezirken blieb die Gesamtzahl der Arbeiter unter 300.

In der Provinz Hannover stand Kreis Geestemünde voran mit 23 Betrieben und 1260 Arbeitern. In größerem Abstände folgten dann Emden mit 7 Betrieben und 762 Arbeitern, Harburg mit 13 Betrieben und 742 Arbeitern, Hannover-Land mit 8 Betrieben und 688 Arbeitern, Harburg-Land mit 31 Betrieben und 635 Arbeitern, Hannover-Stadt mit 52 Betrieben und 425 Arbeitern, Emden-Land mit 4 Betrieben und 366 Arbeitern und Ülzen mit 25 Betrieben und 309 Arbeitern.

In der Provinz Sachsen kamen Magdeburg auf 33 Betriebe mit 1051 Arbeitern, Erfurt auf 36 Betriebe mit 925 Arbeitern, Halle mit 45 Betriebe mit 846 Arbeitern. In einigem Abstände schlossen sich an Kreis Ziegenrück mit 11 Betrieben und 440 Arbeitern, Jerichow I mit 16 Betrieben und 378 Arbeitern, Weißenfels mit 13 Betrieben und 355 Arbeitern, Nordhausen mit 7 Betrieben und 341 Arbeitern und Kalbe mit 12 Betrieben und 329 Arbeitern.

In Westfalen waren von den insgesamt 56 Städten und Kreisen 17 ohne Baugewerbe. Am stärksten war es vertreten in Dortmund-Land mit 47 Betrieben und 1432 Arbeitern, Siegen mit 29 Betrieben und 1122 Arbeitern, Schwelm mit 32 Betrieben und 1078 Arbeitern, Minden mit 17 Betrieben und 691 Arbeitern, Dortmund-Stadt mit 22 Betrieben und 591 Arbeitern, Herford mit 13 Betrieben und

574 Arbeitern, Hagen-Land mit 19 Betrieben und 523 Arbeitern, Hattingen mit 9 Betrieben und 493 Arbeitern und Lüdinghausen mit 9 Betrieben und 366 Arbeitern.

In der Provinz Brandenburg hatten bedeutendes Baugewerbe neben Berlin aufzuweisen die Kreise Calau mit 17 Betrieben und 720 Arbeitern, Lebus mit 14 Betrieben und 625 Arbeitern, Zauch-Belzig mit 30 Betrieben und 471 Arbeitern, Brandenburg-Stadt mit 15 Betrieben und 378 Arbeitern, Osthavelland mit 21 Betrieben und 370 Arbeitern, Teltow mit 21 Betrieben und 329 Arbeitern und Königsberg i. N. mit 12 Betrieben und 317 Arbeitern.

Aus den übrigen Gebieten seien als die nach der Zahl der Arbeiter bedeutendsten Baugewerbebezirke aufgeführt: Hessen-Nassau: Frankfurt mit 112 Betrieben und 2404 Arbeitern, Kassel mit 45 Betrieben und 1205 Arbeitern und Höchst mit 31 Betrieben und 642 Arbeitern; Schleswig-Holstein: Kiel mit 55 Betrieben und 937 Arbeitern, Flensburg 16 Betriebe mit 831 Arbeitern, Rendsburg mit 21 Betrieben und 637 Arbeitern, Altona mit 26 Betrieben und 504 Arbeitern und Pinneberg mit 47 Betrieben und 434 Arbeitern; Pommern: Stettin mit 25 Betrieben und 867 Arbeitern, Köslin mit 8 Betrieben und 512 Arbeitern und Grimmen mit 9 Betrieben und 312 Arbeitern; Ostpreußen: Königsberg-Stadt mit 53 Betrieben und 1605 Arbeitern und Kreis Lyck mit 15 Betrieben und 621 Arbeitern; Württemberg: Stuttgart mit 81 Betrieben und 1090 Arbeitern, Eßlingen mit 22 Betrieben und 323 Arbeitern; Mecklenburg-Schwerin: Schwerin mit 31 Betrieben und 583 Arbeitern, Stavenhagen mit 15 Betrieben und 320 Arbeitern; Braunschweig: Br.-Stadt mit 19 Betrieben und 447 Arbeitern, Wolfenbüttel mit 25 Betrieben und 326 Arbeitern und Helmstedt mit 17 Betrieben und 312 Arbeitern; Anhalt: Bernburg-Land mit 11 Betrieben und 313 Arbeitern; Mecklenburg-Strelitz: Strelitz mit 22 Betrieben und 444 Arbeitern.

Auf eine Landkarte von Deutschland nach Maßgabe der im Baugewerbe beschäftigten Arbeiter eingetragen zeigt das Baugewerbe vom Süden nach Norden zu eine allmähliche Abnahme. Es ist am stärksten vertreten in Bayern, Baden, Thüringen und Hessen. Der Waldreichtum dieser Gebiete hat die Entstehung zahlreicher Zimmerplätze und Bauhöfe begünstigt und die Verwendung von Holz bei Bauten länger erhalten als anderswo. Doch ist der Waldreichtum nicht allein ausschlaggebend, denn dann müßte das Baugewerbe im Freistaat Sachsen und in Oberschlesien stärker zur Geltung kommen, als es wirklich der Fall ist. Im mittleren und nördlichen Deutschland treten die großen Städte als Sitze des Baugewerbes stärker vor den ländlichen Kreisen heraus, als es in Süd-Deutschland und Thüringen der Fall ist. In den Hafenstädten mag auch die Zurichtung ausländischer Hölzer der Ansiedlung des Baugewerbes günstig gewesen sein.

Gegenüber der sonst für Bauhandwerker angegebenen Zahlen erscheint die Zahl von 225 810 klein. Aber sie stellt den dauernd dem Baugewerbe zugerechneten Arbeiterbestand dar. Daß die Ermittlung von 1921 gegen Ende des Jahres stattfand, nicht wie die vorhergegangenen Betriebszählungen im Hochsommer, hat diese Zahl natürlich ebenfalls etwas heruntergedrückt. —

Vermischtes.

Bauleitungssorgen, Unstimmigkeiten wegen Lohnes und Arbeitszeit sowie Denkmalschutzfragen in einem Bericht aus dem 16. Jahrhundert. Bauberichte aus dem 16. Jahrhundert sind nicht gerade etwas Seltenes. Aber wenige wirken doch so unmittelbar lebendig und frisch wie der im Folgenden hier wiedergegebene. Nicolaus Grohmann, der vor allem durch sein Altenburger Rathaus auch weiterhin bekannte Baumeister der sächsisch-thüringischen Frührenaissance, schreibt diesen Brief als Bauleitender der Torgauer Schloßkirche, jenes eigenartigen Frühwerks protestantischen Kirchenbaues. 1543 ist ihm die Leitung der noch auszuführenden Schloßbauten in Torgau übertragen worden; gleichzeitig hat er aber auch die Bauarbeiten an den Schlössern in Weimar und Gotha zu beaufsichtigen, sodaß er viel zwischen den so weit auseinanderliegenden Baustellen unterwegs sein muß.

Der Brief befindet sich im Weimarer Archiv (Reg. S, fol. 290 a). Er ist verschiedentlich erwähnt und in kurzem Auszug angeführt in der Arbeit von Lewy über Schloß Hartenfels; er ist aber, soviel mir bekannt ist, noch nirgends im Wortlaut abgedruckt. Und doch verdient er aus mehr als einem Grunde, als ein geradezu klassisches Zeugnis aus jenen fernen, baufrohen Tagen veröffentlicht zu werden. Es hieße nur seine Wirkung abschwächen, wollte man hier irgendwelche Erläuterungen hinzufügen.

Dr. - Ing. W. Engst.

Brief Nicolaus Grohmanns aus Torgau vom 13. März 1544.

Meine ganzwillige, unverdrossene Dienste im vleiß zu vorn, edler, ernvester gestrenger herr kamerer. E. E. G. tragen zu wissen, das mein gnedigster Churfürst und Herr mir gnediglichen bevolen hat, den vorhabenden bau zu Torgaw als nemlich die kirchen und wendelstein uf den kunftigen sommer zeitlich zu fertigen. Nun wil ich E. G. nicht bergen, das es ein großen irtumb mit den neueren, des lohns und zeit halben hat, denn do man am neuen haus zu Torgaw gebaut hat, da seint die arbeiter sommers zeit des morgens umb 4 uhr an die Arbeit und bis umb 7 uhr gestanden, dernach stund gehalten bis uf 8 uhr, darnach von 8 uhr an bis uf XI gearbeitet, und stund gehalten bis uf XII uhr, volgends von 12 uhr an bis 3 uhr gearbeitet, abermals stund gehalten bis uf 4 uhr, und von 4 uhr bis ufs seigers 7 uhr gearbeitet, und darnach feierabend gemacht, und nachdem auch der woche markt do selbst ufn Sonnabend ist hat man alweg uf den freitags abend zu vorn den armen leuten, ired einkaufens halben zu gute, abgelohnet, und den meurern eine woche 17 g und zuweilen 18 g zu lohn gegeben hat, so gibt man auch itziger zeit zu Wittemberg, Leiptzigk und fast in allen stedten im land zu Meissen einem meurer 18 g zu lohn, und man helt auch die stund und zeit, wie oben vermelt. Es hat aber ein erbar Rat zu Torgaw, villeicht mit meines gnedigsten Herrn wissen und willen, eine ordnung der

meurer halben gemacht, das man hinfurt einem meurer zu wochenlon sommers zeit nur 15 g sol geben, und früz suppen zeit oder zum morgen brot eine halbe stund, und zum abendbrot auch eine halbe stund abbrechen, und das man nimmer ufn freitags abend, sondern ufn sonntag ablohnen sol: nun hab ich den grund zur kirchen und wendelstein uf Invocavit endlich graben lassen, und den grund zur kirchen XI eln tief suchen müssen, auch hat man den arbeitern, als meuren und tagelöhnern, gedachts Rats ordnung den schösser lassen fürlesen, und derweil gut wetter und verrat vorhanden, so hatt ich gern mit mauern angefangen, aber es will kein meurer gedachts Rats ordnung nach, uf XV g arbeiten. Nun besorge ich, weil der grund so tief gegraben, und eitel schut und los erdreich ist, es möcht wider einfallen, das man eine zeit lang wider reumen müste, dadurch der bau verhindert werden möchte. So hab ich aus der ursach, damit der bau gefördert werde, einem meurer XVII g geben lassen, bis solang hochgedachter mein gnedigster Herr gnedig bevehl tut, wie man sich hierin und des baus halben halten sol. Zudem besorg ich auch, das die voitlendischen meurer auf den Schneberg laufen werden, auch so hat der erbar Rat zu Leipzig ein großen gebau furgenomen, und darzu auch zu Wittemberg zu bauen ist. Sol ich aber mit meuern, die sunst niemand haben will, auch die nichts können noch wissen und nur hierflegel sein, oder sunst mit gezwungen meuern bauen, so weis ich wenig guts mit ihn aufzurichten oder nützlichs mit ihn zu bauen, aber uf XVII g möcht man zur notturft noch wol guthe meurer bekommen, und wiewol die bürger zu Torgaw zu ihren geringen gebeuden und flickwerk zwen, zuweilen drei, vier oder mehr meurer gebrauchen und irer ordnung nach XV g zu wochlohn geben, so müssen sie doch allzeit einem, und sonderlich den besten meuern meisterlohn, auch an der arbeit kofendt oder schloßbier zu trinken geben, welchs an meines gnedigsten Herrn arbeit und gebeuden nicht bestehen kan.

Weiter tu ich E. E. G. vermelden, das im Closter zu Torgaw ein sehr wol zierlicher und reinlicher gehauener stein, tischs groß, stehet, ist etwan zu Wittemberg gehauen und gen Torgaw gefurt, daran ist gehauen das gericht und irtel Salomonis, von den zweien weibern und iren kindern, da eine ir kind erstickt und also das erstickt kind an die stadt des lebendigen, welchs sie der andern fraw heimlich genomen, gelegt hat. Nu wers schad, das solcher wolgehauener stein solt umbkomen, und wu es meines gnedigsten Herren gnedigs gefallen und gemüt were, solchen stein uber die kirchtür oder anders wohin zuversetzen, das woll mich E. G. unter andern verstandigen. Über das alles geb ich E. E. G. guter meinung zu erkennen, das die cistern ufm schloß zu Gotha nicht wasser helt, darumb man denn mit wasserziehen hat aufhören müssen, und were meines erachtens gut und bequem, das in der herr hauptmann zu Gotha (den meister der sie gemacht hat) darzu fordern liss, so wolt ich auch das beste darzu helfen machen, damit der mangel an der cistern ohne große unkost geendet und dem aussgen gesteuert würde. Solchs hab ich E. E. G. der notturftigen erforderung nach nicht wollen verhalten und bin denselbigen E. E. G. ganzwilliglich zu dienen geflissen,

Dat. Donnerstags nach Reministere anno Dm. XLVIII
Euer Ehrvesten Gestrengkeit
williger

Nickl Grohmann, Baumeister

Einen Edlen Gestrengen und Ernvesten Hansen von Ponica, Churfüstlicher zu Sachsen Camerer, meinen groszügigen Herrn. —

Wohnungswirtschaft.

Anderweite Verteilung der Hauszinssteuer. (Antrag des Architekten- und Ingenieur-Vereins zu Berlin an den Ausschuß für Wohnungs- und Heimstättenwesen des Preußischen Landtages). In Berlin werden im Jahre 1925 von der Hauszinssteuer voraussichtlich 222 000 000 M. aufkommen. — Von diesem Betrage wird die Hälfte (111 000 000 M.) für den Wohnungsneubau, die andere Hälfte für den allgemeinen Finanzbedarf des Landes und der Gemeinden verwendet.

Auf Grund der Notverordnung vom 28. März 1925, bei deren Erlaß sowohl Landtag als auch Staatsrat ausgeschaltet waren — letzterer hat nachträglich noch seine ausdrückliche Mißbilligung und den Wunsch nach späterer Änderung ausgesprochen — verbleiben von dem Neubauanteil 63 500 000 M. in Berlin selbst; die übrigen 47 500 000 M. sind an den beim Preuß. Volkswohlfahrtsministerium verwalteten staatlichen Ausgleichsfonds abzuführen, der im Vorjahre zu einem wesentlichen Teile zur Kapitalshergabe an die Preußische Landespfandbriefanstalt und andere Gesellschaften benutzt worden ist.

Von dem Berliner Gesamtaufkommen des Jahres 1925 findet also nur rund ein Viertel für Zwecke Verwendung, für die die Hauszinssteuer bestimmt sein sollte.

Mit einer so kärglich bemessenen Summe von 63 500 000 M. konnten für rund 8000 Wohnungen nur dadurch Hauszinssteuerhypotheken bereitgestellt werden, daß die Höhe der einzelnen Hypothek ganz unzureichend — insbesondere für die Unbemittelten — bemessen worden ist. Unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Preisentwicklung können mit der gleichen Hauszinssteuersumme i. J. 1926 höchstens 6000 Wohnungen errichtet werden.

Das schon heute ungenügend beschäftigte Baugewerbe Berlins mit seinen vielen Hilfsgewerben und zahlreichen darin beschäftigten Arbeitern und Angestellten würde sich im kommenden Jahre vor geradezu katastrophale Zustände gestellt sehen, wenn auch für das kommende Jahr nur der gleiche Betrag zur Verfügung gestellt würde.

Der Fehlbedarf an Wohnungen in Berlin beträgt nach vorsichtiger amtlicher Schätzung rund 100 000 Wohnungen. Mit den vorerwähnten 8000 Wohnungen wird nur gerade die Hälfte des im Jahre 1925 entstehenden Neubedarfs für zuziehende Haushaltungen gedeckt, obwohl der Zuzug durch strenge Handhabung der Zuzugsbestimmungen nach Möglichkeit beschränkt wird. Der in Berlin selbst entstehende Neubedarf konnte überhaupt nicht berücksichtigt werden. Dadurch ergibt sich mit erschreckender Deutlichkeit, daß die Wohnungsnot in Berlin noch lange nicht zum Stillstand gekommen, sondern ständig anwächst.

Solange ein derartig schreiender Notstand in Berlin herrscht, erscheint es zwingende Notwendigkeit, „die Verteilung des Berliner Hauszinssteueraufkommens für die folgenden Jahre so zu regeln, daß für die Berliner Wohnungsneubauten jährlich mindestens 120 000 000 M. zur Verfügung gestellt werden“.

Rechtsauskunft.

Nachbargrenzrecht. Zwischen zwei nebeneinander liegenden Grundstücken der Besitzer A und B liegt auf der Grenze ein gemeinschaftlicher Gang von 1,72 m Breite an der Straße, der sich nach hinten etwas verengt. Der eine Grundbesitzer A hat den Streifen längs seiner Grenze durch eine hohe Mauer, der andere B hat den Streifen längs seines Grundstückes nicht eingefriedet; bei Kauf des Grundstückes durch B war eine Einfriedigung auch hier nicht vorhanden. B will nun durch Verbreiterung des Streifens auf seinem Grund und Boden eine Einfahrt zu seinem Grundstück schaffen, während A das ablehnt und die Herstellung einer Einfriedigung längs des Grundstückes von B verlangt und die Kenntlichmachung des gemeinsamen Streifens durch besondere Pflasterung ablehnt. Ist B gezwungen, dem Verlangen von A nach Einfriedigung zu entsprechen?

Hierzu äußert sich unserer Rechtssachverständiger wie folgt: „Nach § 919 BGB. kann der Eigentümer eines Grundstückes vom Eigentümer des Nachbargrundstückes verlangen, daß dieser zur Errichtung fester Grenzzeichen mitwirkt, falls die Grenze nicht klar ersichtlich ist. Die Art der Abmarkung bestimmt sich nach den dortigen Landesgesetzen, und wenn diese keine Vorschriften enthalten, so entscheidet die Ortsüblichkeit.

Eine Einfriedigung kann m. E. dann jedenfalls nicht verlangt werden, wenn dadurch Ihr Recht an der Mitbenutzung des zwischen den Grundstücken liegenden Streifens beeinträchtigt wird.

Wenn es sich um einen zwischen den beiden Nachbargrundstücken liegenden Landstreifen handelt —, der also nicht etwa grundbuchlich zu einem der beiden Grundstücke ausschließlich gehört, an dem dann lediglich dem anderen ein Wege-recht zusteht —, so wird nach § 921 BGB. vermutet, daß die Eigentümer der Grundstücke zur Benutzung einer solchen „Einrichtung“ gemeinschaftlich berechtigt sind. Nach § 922 BGB. kann diese Einrichtung zu dem Zweck, der sich aus ihrer Beschaffenheit ergibt, von jedem der Nachbarn insoweit benutzt werden, als nicht die Mitbenutzung des anderen beeinträchtigt wird. Solange einer der Nachbarn an dem Fortbestande der gemeinschaftlichen „Einrichtung“ ein Interesse hat, darf sie nicht ohne seine Zustimmung beseitigt oder geändert werden. Vorausgesetzt, daß durch die von Ihnen beabsichtigte Verbreiterung des Streifens zur Schaffung einer Einfahrt das Mitbenutzungsrecht Ihres Nachbarn nicht beeinträchtigt wird (was allerdings zweifelhaft erscheint), hätten Sie ein Interesse an dem Erhalten des Ganges in seiner jetzigen Gestaltung, also ohne eine Umzäunung nach Ihrer Seite zu, und es müßte, falls im allgemeinen die Abgrenzung durch ein Gitter dort ortsüblich sein sollte, und die Grundstücke nicht bereits durch den Gang als solchen hinreichend voneinander getrennt zu erachten wären, eine andere Art der Grenzmarkierung gewählt werden.

Die Abmarkung selbst kann seitens Ihres Nachbarn — wenn der Verlauf der Grenze an sich unstreitig ist — nicht im Klagewege erzwungen werden; vielmehr ist die Grenzabmarkung ein Akt der freiwilligen Gerichtsbarkeit.“ — Rechtsanw. Dr. P. G l a s s.

Inhalt: Die neue Bauordnung für Berlin. — Die Entwicklung des Realkredits unter der Wirkung des Aufwertungsgesetzes und der Grundzinssteuer. — Grundsteuerüberlastung. — „Mieterzuschüsse“. — Die Standorte des deutschen Baugewerbes. — Vermischtes. — Wohnungswirtschaft. — Rechtsauskunft. —

Verlag der Deutschen Bauzeitung, G. m. b. H. in Berlin.
Für die Redaktion verantwortlich: Fritz Eiselein in Berlin.
Druck: W. B ü x e n s t e i n, Berlin SW 48.