

DEUTSCHE BAUZEITUNG

60. JAHRGANG * Nr. 26 * BERLIN, DEN 31. MÄRZ 1926

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN UND MESSEN

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

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

Bautätigkeit in deutschen Städten im Jahre 1925¹⁾.

Von Reg.-Baumstr. a. D. Ernst Runge, Berlin.



Während vor dem Kriege eine umfassende Statistik der Bautätigkeit im Deutschen Reiche nicht durchgeführt wurde, hat nach dem Kriege das Statistische Reichsamt auch dieses Wirtschaftsgebiet in den Kreis seiner Beobachtungen und Untersuchungen einbezogen. Wenn in der Praxis selbst heute noch hier und da die Ansicht vertreten wird, daß eine Statistik für das praktische Wirtschaftsleben wenig Wert hat, so ist doch die Auffassung mehr und mehr durchgedrungen, daß die Erkenntnis wirtschaftlicher Vorgänge und ihrer Wurzeln auf einer eingehenden Statistik beruhen muß.

Gerade die Bauwirtschaft als konservativster Zweig der Gesamtwirtschaft muß heute mehr denn je versuchen, die Art und den Umfang ihrer Aufgaben an Hand eingehenden statistischen Materials zu erkennen und aus der Vergangenheit heraus den Weg zu unseren Zielen suchen. Durch ein solches Erkennen statistischer Zusammenhänge wird sie innerhalb der Gesamtwirtschaft sich den ihr gebührenden Platz erobern und stärksten Einfluß ausüben können auf alle die staatlichen Faktoren, deren Mitwirkung sie bei der Durchführung ihrer volkswirtschaftlichen Aufgaben nicht entbehren kann.

Wenn heute in der Tages- und Fachpresse über bauwirtschaftliche Fragen geschrieben wird, wenn insbesondere versucht wird, die Ursachen der Wohnungsnot zu erklären, so gehen die meisten der Verfasser von allgemein gehaltenen Behauptungen und Eindrücken aus, ohne sich um Tatsachen und Zahlen zu kümmern.

Selbst für einen Statistiker ist es mangels ausreichenden Materials schwer, die Fehler unserer heutigen mißratenen Wohnungspolitik zahlenmäßig zu beweisen. Trotzdem bildeten die vom Statistischen Reichsamt in der Zeitung „Wirtschaft und Statistik“²⁾ sowie in den „Vierteljahrsheften zur Statistik des Deutschen Reiches“ veröffentlichten Zahlen und Berichte so weitgehendes Material für den Einfluß des Baumarktes auf die Gesamtwirtschaft, so klare Beweise für die Fehler unserer Wohnungspolitik, aber auch so viel Lehrstoff für die Zukunft, daß das Studium dieser Berichte den Kollegen, die sich neben künstlerischen Dingen noch mit wohnungswirtschaftlichen Fragen und Fragen der Wohnungspolitik befassen, nicht warm genug empfohlen werden kann.

Um nur ein Beispiel zu nennen: Der Streit: Besteht überhaupt, wenn man der Volksvermehrung die Zahl der neuerbauten Wohnungen gegenüberstellt, eine Wohnungsnot (und in diesem Streit werden bekanntlich die widersprechendsten Meinungen vertreten, aber nie bewiesen!) ist mit der Statistik klar zu entscheiden.

Die ortsanwesende Bevölkerung betrug im Deutschen Reich am 8. Oktober 1919 59 178 000 Seelen, am 16. Juni 1925 62 475 000 Seelen. Diesem Bevölkerungszuwachs von 9,28 v. H. Deutscher steht gegen-

über ein Reinzugang an Wohnungen auf 1000 der Bevölkerung im Jahre:

1919	1920	1921	1922	1923	1924
0,94	1,71	2,23	2,48	1,89	1,70

Für einen Bevölkerungszuwachs von 3 297 000 Seelen sind insgesamt 665 479 Wohnungen neu erbaut. Dieses Mißverhältnis zwischen Bevölkerungszuwachs und Wohnungsproduktion beweist zur Genüge die Größe der Wohnungsnot, wenn man dazu bedenkt, daß mehrere Millionen Rückwanderer unterzubringen waren. Vergrößert wurde dieses Mißverhältnis noch dadurch, daß nach Kriegsende die Zahl der Ehen stark anstieg.

Während vor dem Krieg eine Überproduktion an Wohnraum vorhanden war, so daß mehrere 100 000 Wohnungen im Reiche etwa leer standen, während also einem Überangebot von Wohnraum eine verhältnismäßig geringe Nachfrage gegenüberstand, ist man Dank der Zwangswirtschaft — die von einseitig beeinflussten Politikern, aber nicht von einsichtigen Wirtschaftlern geschaffen wurde — heute dazu gekommen, daß einer übergroßen Nachfrage an Wohnraum ein viel zu geringes Angebot gegenübersteht. Die notwendige und selbstverständliche Schlußfolgerung zu ziehen und die Mieten zu erhöhen, scheut man sich aber und vermehrt dadurch unmittelbar und mittelbar die Not. Unmittelbar dadurch, daß die Bedürfnisse an Wohnraum in Althäusern noch über Gebühr hoch sind, mittelbar dadurch, daß man durch Schaffung einer allzugroßen Spanne zwischen Mieten in Althäusern und in Neubauten die Nachfrage nach Neubauwohnungen künstlich zurückdämmt. Die Folgen dieser verkehrten Wohnungspolitik zeigt die Statistik. Und sie zeigt gleichzeitig, daß die Politik tatsächlich falsch war. Die Entwicklung der Bautätigkeit war in den Ländern uneinheitlich. In einzelnen wurde im Jahre 1921 der Höhepunkt erreicht, in anderen trat bereits seit 1921 ein Rückgang ein. Normalerweise hätte bei gesunder Fortentwicklung die Bautätigkeit den Bedarf entsprechend steigern müssen. Wenn das nicht der Fall war, so war es größtenteils Schuld der staatlichen Organe, die durch eine Knebelung der Wohnungswirtschaft die Grundlagen jeder Bautätigkeit, den Realcredit untergruben. In richtiger Erkenntnis der ausschlaggebenden Wichtigkeit des Baumarktes auf die Gesamtwirtschaft hätte der Staat für die Stützung des Realcredits alle finanziellen und verwaltungstechnischen Machtmittel mobilisieren müssen. Das ist nicht geschehen, im Gegenteil, man hat den Realcredit bewußt vernichtet. Und die Statistik zeigt die Folge:

Der Reinzugang an Wohnungen betrug:

	1919	1920	1921	1922	1923	1924
In Preußen . . .	32212	60365	80536	90988	74902	65348
In Bayern . . .	9790	13573	17641	16954	13000	13398
In Sachsen . . .	834	4354	4470	5201	4847	4698
In Württemberg . . .	4776	5373	8550	8052	5778	5701
In Baden . . .	1845	5463	5532	7411	5658	4682
In Thüringen . . .	1871	3466	4131	4339	3063	3050
In Hessen . . .	1205	2643	3055	2999	3150	3725
Deutsches Reich . . .	56714	103092	134223	146615	118333	106502

¹⁾ Vierteljahrshefte zur Statistik des Deutschen Reiches 1925. Berlin. Vorlag Reimar Hobbing. Preis für das Heft M. 6.—.

²⁾ Verlag Reimar Hobbing, Berlin. Vierteljährlich (6 Hefte) M. 5.—.

Das Jahr 1925 zeigt eine geringe Vermehrung des neugeschaffenen Wohnraumes. Die Bautätigkeit in deutschen Städten zeigt folgende Tabelle.

	Gemeinden mit über 100 000 Einwohnern		Gemeinden von 50—100 000 Einwohnern	
	Wohnräume	Wohnungen auf 1000 der Bevölkerg.	Wohnräume	Wohnungen auf 1000 der Bevölkerg.
1. Vierteljahr 1924	28 640	0,42	5 846	0,43
2. " "	18 103	0,24	4 340	0,32
3. " "	20 887	0,29	6 876	0,49
4. " "	31 233	0,43	10 102	0,72
1. " 1925	33 467	0,45	9 036	0,68
2. " "	40 576	0,57	8 013	0,58
3. " "	40 761	0,65	11 380	0,85

Leider ist diese geringe Steigerung voraussichtlich nicht von Dauer; denn das Wohnungsbauprogramm des preuß. Wohlfahrtsministeriums für 1926 ist kleiner als das Programm des Vorjahres. Wenn nicht einschneidende Veränderungen im Kreditwesen eintreten, wenn nicht der Staat sein Hauptaugenmerk auf den Wiederaufbau des Realkredites richtet, wird die rückläufige Bewegung von neuem einsetzen, die Wohnungsnot wird sich vergrößern. Interessant ist dabei, zu beobachten, daß je länger, je mehr anteilmäßig die Zahl der Mehrfamilienhäuser stärker gestiegen ist als die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser. So wurden beispielsweise gebaut:

Wohngebäude mit	In 42 Städten mit über 100 000 Einwohnern						In 44 Städten von 50—100 000 Einwohnern							
	1925						1924			1925				
	1. Vierteljahr 1924	2	3	4	1	2	3	I.—III.	IV.—VI.	VII.—IX.	X.—XII.	I.—III.	IV.—VI.	VII.—IX.
1 Wohnung	1148	730	782	1375	1621	1537	1506	272	173	234	465	353	369	306
2 Wohnungen	398	164	203	303	390	399	403	75	25	97	193	152	168	181
3 Wohnungen	175	88	83	64	103	169	119	36	28	42	39	48	36	72
4 Wohnungen	61	87	95	124	107	117	170	33	34	56	56	65	41	60
5—8 Wohnungen	271	132	173	270	242	319	491	80	45	80	80	71	88	160
9—12 Wohnungen	69	26	36	79	94	164	174	1	5	8	12	14	10	14
über 12 Wohnungen	12	6	18	19	20	39	48	—	1	2	6	6	2	6

Diese Tatsache ist trotz aller Siedlungspropaganda und trotz aller Verketerungen des Etagenhauses zweifellos zu begrüßen. Denn wichtiger scheint es mir zu sein, wenn ein armes Volk zuerst auf die praktische und

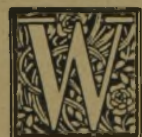
gesündeste und billigste Weise die Wohnungsnot beseitigt — und das erreicht man mit guten und gesunden Stockwerksbauten und einem dementsprechenden Bebauungsplan zweifellos besser, als mit teureren Einfamilienhäusern — und dann erst daran denkt, zweifellos wichtigen und in allen Punkten zu begrüßenden, volkswirtschaftlich sowie volkshygienisch zu erstrebenden Zielen nachzugehen, nämlich jedem Deutschen — soweit er es haben will!! — sein Eigenheim zu schaffen. —

Diese wenigen Hinweise auf die Bedeutung der Statistik, für die Bauwirtschaft und die Wohnungspolitik mögen als Anregung genügen. Wir müssen darauf verzichten, weiter auf die Fülle der sonst gebotenen interessanten Einzelheiten einzugehen. Jedem aber, der mit dem Baugewerbe in Berührung steht und der sich mit Fragen der Bauwirtschaft befassen muß, sei ans Herz gelegt, erst dann weiterzuarbeiten an der Gesundung unseres Baumarktes und unserer Wohnungswirtschaft, wenn er die notwendigen Lehren aus der Vergangenheit gezogen hat. Die Veröffentlichungen des Statistischen Reichsamts bieten dafür eine unendliche Fülle von Material, und geben die Möglichkeit, an Hand amtlicher Zahlen die Wechselwirkungen der einzelnen Wirtschaftsgebiete aufeinander zu erkennen. Mehr als jedem Anderen muß dem Bauwirtschaftler das Studium dieser Statistik empfohlen werden, denn kein

Zweig unserer Wirtschaft wurzelt so in der Vergangenheit und ist so auf eine gleichmäßige organische Entwicklung angewiesen wie gerade der Bau- und Wohnungsmarkt. —

Die Aufgaben eines Bausachverständigen bei der Wertbestimmung von Grundstücken für die Aufwertung von Restkaufgeldhypotheken. (§ 10 des Aufwertungsgesetzes vom 16. 7. 25.)

Von Dr.-Ing. Willy Lesser, Berlin.



wichtiger und verschiedenartiger als in der Vorkriegszeit sind jetzt die Aufgaben eines technischen Sachverständigen. Beschränkte sich seine Tätigkeit früher im wesentlichen auf die Beurteilung rein technischer Fragen, z. B. im Baufach auf Hausschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit oder durch Schwamm, auf Bodensenkungen, Risse im Mauerwerk usw., so hat sich in den letzten Jahren sein Betätigungsfeld nach der wirtschaftlichen Richtung hin bedeutend erweitert. Wie der Ingenieur, allgemein, kraft seines Berufes und seiner Stellung in Streitfragen zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer sehr oft das besondere Vertrauen der Objektivität genießt und so in erweitertem beruflichen Rahmen als sozialer Mittler der Wirtschaft zu dienen vermag, so ist der Baufachmann im Laufe der hinter uns liegenden 12 mageren, durch keine nennenswerten private Bautätigkeit gesegneten Zeit von selber viel mehr als früher in die wirtschaftlich-technischen Probleme hineingewachsen, wobei die Wohnungsnot, das Aufwertungsproblem und die das Baugewerbe besonders hart heimsuchende Kapital- und Kreditknappheit und der Zinswucher die treibenden Keile darstellen.

Bekanntlich dient noch heute der bauliche und wirtschaftliche Zustand des Jahres 1914 als Fundament für die gesamte Gesetzgebung im Raum und Mietwesen, die ihren Mittelpunkt im Reichmietengesetz findet. Jede Partei hat das Recht — übrigens in Deutschland nicht anders wie in den meisten anderen Ländern Europas — die Festsetzung der Friedensmiete zu verlangen, die der Ortsüblichkeit im Jahre 1914 entspricht. Können sich hierüber die Parteien nicht verständigen, und muß die strittige Frage behördlich oder gerichtlich ausgetragen werden, so wird es sich in schwierigen Fällen nicht vermeiden lassen, das Gutachten

eines Bausachverständigen einzuholen. An Hand geeigneter Vergleichsobjekte, unter Berücksichtigung der etwaigen Änderung des Charakters einer Gegend, unter Abwägung der technischen und kulturellen Vorzüge und Mängel der strittigen Wohnungen, Pensionen, Büroräume, Läden, Stallgebäude, Garagen, Schuppen usw. ist der heutige Zustand auf die Zeit des 1. Juli 1914 zurückzuführen, und daraufhin hat der Sachverständige die ihm gestellte Aufgabe, meist die Abschätzung der „Friedensmiete“ der Räume im heutigen Zustand und mit der jetzigen Zweckbestimmung, zu lösen. Von dieser Art der sehr wichtigen und verantwortungreichen Tätigkeit, die die Hauptnerven der Wirtschaft berührt, möge hier nicht die Rede sein*), vielmehr von einer noch anderen Tätigkeit des Bausachverständigen, die durch das Reichsgesetz über die Aufwertung von Hypotheken vom 16. Juli 1925 ausgelöst worden ist. Während i. a. bekanntlich normale Hypotheken mit 25 v. H. ihres ursprünglichen Goldmarkwertes aufgewertet werden, erfolgt die Aufwertungsregelung der Restkaufgeldhypotheken gemäß § 10 des Gesetzes nicht nach konstanten Prozentsätzen, sondern wird von der Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Einzelheiten abhängig gemacht und so — innerhalb bestimmter Schranken — in das Billigkeitsermessen der Richter gestellt. Das Restkaufgeld ist ja, wie der Name sagt, derjenige Teil der Kaufsumme, der nicht zur Auszahlung gelangt, vielmehr als Rest, meist im Grundbuch mit spätem Range hypothekarisch eingetragen, stehen geblieben ist. Dieser Betrag drückt in gewisser Hinsicht den noch bestehenden Anteil des alten Besitzers an dem Anwesen aus. Und bei der Frage der Aufwertung des

*) Hierüber ist an Hand schwieriger Fälle der Praxis kürzlich eingehend in der Deutschen Bauzeitung vom Verfaßer geschrieben worden (59. Jahrg. 1925, Wirtschaftsbeilage Nr. 11.) —

Restkaufgeldes, das also auch als eine ehemalige und heutige Teilsumme des Grundstückswertes zu deuten ist, spielen wiederum auch bautechnische Fragen naturgemäß eine große Rolle, und besonders häufig kehrt die Frage der Wertbestimmung des Grundstückes zu einem bestimmten Zeitpunkt wieder. Hat der Kaufpreis des Grundstückes zurzeit des Verkaufsabschlusses — als nämlich das Restkaufgeld als Hypothek festgelegt wurde — dem damaligen gemeinen Wert entsprochen, oder ist er nach oben oder unten abgewichen? Das Reichsgericht nimmt nämlich auch diesen Punkt als wesentlich für die Feststellung der Höhe der aufzuwertenden Restkaufgeldhypothek an. Die Aufgabe des Bausachverständigen muß dann darin bestehen, die Kaufsummen von Grundstücken ähnlicher Art und Lage, in der nämlichen Zeit umgesetzt, mit den Friedenswerten zu vergleichen, um hieraus wiederum die Antwort auf die gerichtlich aufgeworfene Frage herleiten zu können, ob der Kaufpreis zurzeit des Verkaufes dem damaligen gemeinen Wert entsprochen hat oder nicht. Aber auch andere, schwierige Fragen werden dem Sachverständigen vorgelegt.

Bedenkt man nun, daß in den Jahren der Inflation der Wert des städt. Grundbesitzes auf ein Minimum, in vielen praktischen Fällen auf Bruchteile von Prozenten der Friedenswerte herabgesunken war, daß trotzdem aber die Verkaufspreise in den einzelnen Perioden immerhin zwischen 0,1 und 25 v. H. schwankten, die Unterschiede bei den einzelnen Grundstücksgattungen aus verschiedenen durch Raumnot, Zwangswirtschaft, Inflationsunwesen hervorgerufenen spekulativen Erwägungen heraus dabei außerordentlich erheblich waren, so wird man die Schwierigkeiten der gerade dabei sich für den Bausachverständigen ergebenden Aufgaben ermessen können. Hinzu kommt, daß dieser ja im allgemeinen nicht zu Aufwertungsfragen über einfache und normale Miethäuser hinzugezogen wird, vielmehr meist nur bei industriell oder gewerblich genutzten Grundstücken, die z. B. Kino-, Konditorei-, Theater-, Kunstauktionsbetriebe, Räume für Gemäldegalerien, Brauereien, Garagengebäude darstellen oder enthalten, und deren Verkäufe dann mehr oder weniger Einzelercheinungen darstellen. Besonders schwierige Fälle, zu denen der Verfasser als gerichtl. Sachverständiger zugezogen wurde, mögen in diesem Zusammenhang gestreift werden.

Bei dem Verkauf zweier neben einander liegender Grundstücke in der Potsdamer Straße in Berlin wurden 1 Mill. M. als Rest einer Verkaufssumme vom alten Eigentümer stehen gelassen und hypothekarisch eingetragen. Dadurch wurden die neuen Besitzer mittelbar in die Lage versetzt, die beiden alten Grundstücke abzureißen und stattdessen ein alle modernen technischen und kulturellen Errungenschaften der Neuzeit erfüllendes Geschäftsgebäude mit dem erheblichen Kostenaufwand von über 1 Millionen Mark vor dem Kriege abzuführen, in dem sie einen großen Teil seitdem für eigene Zwecke ausnutzten. Für die Festsetzung der Aufwertungshöhe der Restkaufgeldhypothek kommen viele Gesichtspunkte in Betracht, und so wurden dem Verfasser bei dem Auftrage zu diesem Gutachten mehrere Aufgaben gestellt. Soweit wie möglich sollte aus den Grund- und Baupolizeiakten, mit Hilfe der Kaufverträge usw. der Wert des Grundstückes mit den alten Baulichkeiten und hierbei wieder, zurzeit des Verkaufes, getrennt der Wert des Bodens und des Hauses abgeschätzt werden. Dann war der heutige Wert des Grundstückes zu schätzen, und dieser sich — analog den Mieten — auf dem Friedenswert d. J. 1914 aufbaut, so mußte letzterer gleichfalls festgesetzt werden. Schließlich sollten die Veränderungen in den Bewertungen des Grund und Bodens zwischen der Verkaufstätigkeit und heute und schließlich darüber hinaus die mutmaßliche Entwicklung der Gegend bis 1932 betrachtet werden, in welchem Jahre ja bekanntlich die Rückzahlung der aufgewerteten Hypotheken erfolgen soll.

Bei einem anderen, wenige Jahre vor Kriegsausbruch vollkommen umgebauten, seitdem gewerblich genutzten Eckgrundstück in hervorragendster Lage eines westlichen Berliner Bezirksamtes war gleichfalls der heutige Wert abzuschätzen. Seit 1914 hatten hier die Mieter durch gütliche Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter auf Grund besonders eingeräumter Vergünstigungen und durch Ausbauten Steigerungen erfahren, so daß im Jahre 1925 die „Friedensmieten“ rund 220 000 M. betragen. Nun hatte der ursprüngliche Erbauer und Besitzer während mehrerer Jahrzehnte das Grundstück in der Inflationszeit, durch die Millicen geblendet, zu einem Preise verkauft, der in Gold umgerechnet, nur wenige hundert Mark ausmachte; und selbst von dieser Summe war nur ein Teil zur Auszahlung gelangt, während der größere von der Ersterherin erst später angeboten, dann aber wegen gänzlicher Entwertung

vom alten Besitzer nicht angenommen wurde. Langwierige Auseinandersetzungen im Sühnetermin vor Gericht — unter Mitwirkung des Verfasser — führten zu einer schließlichen Einigung, wonach eine 1. Hypothek von 180 000 M. dem Vorbesitzer mit 6 v. H. Verzinsung eingeräumt werden sollte. Vom Schuldner wurde der Vergleich widerrufen. Das Amtsgericht erhöhte hierauf in der Entscheidung die Aufwertung auf 300 000 M. mit den durch das Aufwertungsgesetz gültigen Zinssätzen. Hiergegen legte wiederum der Gläubiger und Vorbesitzer Berufung ein, worauf das Landgericht die Aufwertungshypothek auf 450 000 M. erhöhte. Nunmehr liegt die endgültige Entscheidung beim Kammergericht, das von beiden Parteien angerufen ist.

Besondere Schwierigkeiten verursachen bei den bautechnischen Gutachten die baulichen Veränderungen erheblichen Umfanges, nach 1918, denn dadurch werden Räumlichkeiten geschaffen, die im Gegensatz zu früher nicht mehr der Mietenzwangswirtschaft, vielmehr der freien Wirtschaft unterliegen. Dies ist z. B. bei einem großen bekannten Palast, gleichfalls in einer der belebtesten Verkehrsstraßen eines westlichen Bezirksamtes von Berlin, der Fall. Hier mußten so bei der Wertabschätzung des Grundstückes für die Aufwertung der Restkaufgeldhypotheken die der Zwangswirtschaft unterliegenden und die übrigen Gebäudeteile gesondert betrachtet werden, weil ihr Einfluß auf die Wertabschätzung ganz verschieden ist. Hier kam auch noch erschwerend hinzu, daß die Miete für keinen der nach 1918 hergestellten Läden feststeht, vielmehr hierüber bei den ordentl. Gerichten Prozeßverfahren schweben. So mußten für jeden einzelnen Laden an Hand von Vergleichsobjekten die jetzigen ortsüblichen Mieten, die rd. $\frac{1}{2}$ der gesamten Einkünfte des Grundstückes bilden, besonders abgeschätzt werden.

Da das Gefüge des bebauten Grundstückes so gegen früher gänzlich andere Form und Fassung erfahren hat, ist es klar, daß die früheren Schätzungsarten heute keine Anwendung mehr finden können. Früher pflegte man den Wert eines bebauten Grundstückes so abzuschätzen, daß mit einem ortsüblichen Zinssatz, der sich im Laufe der Jahre als ziemlich stabil herausgebildet hatte, die Mieten des Hauses kapitalisiert wurden und sich daraus der Rentenwert des Grundstückes ergab, oder aber man bildete den Substanzwert des Grundstückes aus der Summe des Bodenwertes und der tatsächlichen Baukosten des Hauses. Die Bodenwerte ergaben sich dabei aus Tabellen und Zusammenstellungen, wobei die Katasterämter durch sorgfältige Eintragung der tatsächlich getätigten Grundstücksverkäufe dem Schätzer gute Dienste zu leisten pflegten. Ständen so die Renten- und Substanzwerte fest, so ergaben sich i. a. die „gemeinen Werte“ als arithmetisches Mittel derselben. In Gegenden mit einigermaßen festliegendem Charakter unterschieden sich diese beiden Werte nicht wesentlich von einander, da ja die Mieten letzten Endes die Rente aus den zum Kauf des Geländes und zum Bau des Hauses aufgewendeten Kosten bilden müssen. Nur in Gegenden, deren Charakter spekulativ ist, waren Renten- und Substanzwerte verschieden, aber auch hier bildeten sich allmählich Marktwerte entsprechend den tatsächlichen Umsätzen. Diese wurden dann maßgebend für die Wertbestimmung der Gegend.

Diese Verfahren, die sich in der Praxis bestens bewährt hatten, versagen jetzt aus verschiedenen Gründen. Erstens sind die Mieter ihrer Höhe nach gesetzlich beschränkt, eine freiläufige, nach Angebot und Nachfrage sich automatisch einstellende Bewegung ist ausgeschaltet; zweitens sind Bestand, Höhe und Rang der Hypothekendarlehen und damit das Grundbuch, einst der „rocher de bronze“ des Grundbesitzes, in vollster Unordnung und in fortwährender Entwicklung und Umänderung begriffen, sodann hat sich das Reich, der Staat und die Gemeinde durch die Hauszinssteuer in das finanzielle Gefüge des Grundbesitzes eingeschaltet, so daß dadurch ein neuer, die Werte herabsetzender Faktor in Erscheinung getreten ist, und schließlich hat die Substanz der Gebäude selber, durch die Nöte der Inflation stark gelitten, und durch die Kredit- und Kapitalnot der Besitzer, durch die Interesselosigkeit vieler auswärtiger und unpersönlicher Eigentümer an ihrem Besitz, erfahren die Mängel und Schäden infolge natürlicher Abnutzung keine Behebung.

Da aus diesen Momenten heraus die ehemaligen einfachen Schätzungsarten keine Berechtigung und keinen Bestand mehr haben, ist die Praxis zu einer anderen Form der Bewertung übergegangen. Das neue deutsche Aufwertungsgesetz liegt, wie schon erwähnt wurde, für normale Hypotheken eine Aufwertung von 25 v. H. des ursprünglichen Goldwertes zu. In Anlehnung an diesen Satz, der als gesetzliche Norm gelten kann, wird gefolgert, daß

auch ein Grundstück nur noch ungefähr 25 v. H. des früheren Wertes heute aufweist. Man unterstellt dabei, daß die Hypothek ja stets nichts anderes als ein finanzielles Teilgebilde des Grundstückswertes darstellt, indem z. B. die 1. Hypothek davon 50 bis 55 v. H. zu betragen pflegte. Wird nun gesetzlich die Hypothek auf $\frac{1}{4}$ ihres ursprünglichen Wertes herabgesetzt, so muß folgerichtig auch der Wert des Grundstückes dieser Bewegung der Auf- bzw. Abwertung folgen. Diese Logik ist jetzt der einzige Pol, von dem der Bausachverständige bei seiner Schätzung ausgehen kann.

Nun stand weiter die allgemeine Bewertung der Grundstücke, die ihren amtlichen Ausdruck im „gemeinen Wert“ fand, vor dem Kriege in fester Beziehung zu den Miet- einkünften. Die von den Mietern tatsächlich aufgebrauchten Beträge die Brutto-Mieten, machten z. B. in Berlin rd. 6 bis 6,5 i. M. 6,2 v. H. der gemeinen Werte aus, und die amtlichen Nutzertragnisse, die den um die behördlich anerkannten Unkosten und Steuerlasten verminderten Brutto-Mieten entsprechen betragen rd. 5,5 v. H. der gemeinen Werte. So ergab es sich von selber, daß bei der Annahme einer durchschnittlich 6prozentigen Verzinsung im Grundbesitz die Mieten ungefähr den 16. Teil der Bewertung, oder umgekehrt, daß die „gemeinen Werte“ rd. das 16fache der Netto-Mieten darstellten, wobei sich Schwankungen nach unten oder oben in engem Rahmen naturgemäß ergaben. Bei einer Aufwertung der Hypotheken- und Grundbesitzwerte auf 25 v. H. ihrer früheren Goldmarkbeträge ergibt es sich also daß die heutigen Schätzungswerte dem rd. 16,4 oder dem 4fachen der früheren Mieten entsprechen. Dieser Satz kehrt in der Praxis vielfach wieder, und das Laienpublikum sagt, daß die Grundstückswerte zwischen dem 3- und 5fachen der Friedensmieten liegen. Die Aufgabe des Sachverständigen besteht dann darin, diese Mittelsätze je nach Lage, Art und Beschaffenheit des abzuschätzenden Anwesens nach oben oder unten abzustimmen. Handelt es sich z. B. um ein kurz vor dem Kriege mit Sorgfalt, unter Anwendung guter Baustoffe und unter Zugrundelegung neuzeitlicher Anschauungen fertiggestelltes Gebäude, so sind zweifellos zu den Mittelwerten Zuschläge zu machen. Dem hier kommt Abnutzung und Verwitterung der Substanz wenig in Betracht. Darüberhinaus üben die Verwendung echter Materialien eine wertsteigernde Wirkung aus, wie massive Baustoffe, Eisen, Beton oder Eisenbeton für Herstellung von Fundamenten, Stützen, Trägern, Dachkonstruktionen; Marmor und Kunststein für Treppenausführungen und Wandbekleidungen; Muschelkalk oder Sandstein bei der Ausbildung der Fassaden usw. Hierdurch wird ja einmal das natürliche Alter der Gebäude erhöht, dann aber vermindern sich die Unterhaltungskosten durch

bei weitem größere Widerstandsfähigkeit dieser Baustoffe gegen die Luft- und Temperatureinflüsse. — Weiter fallen bei neueren Gebäuden Befürchtungen fort, daß nach Behebung der Wohnungsnot und Wiedereinführung der freien Wirtschaft, sowie der Möglichkeit der freien Raumwahl die Mieter durch die Fortschritte der Technik und die Umformung unseres Geschmacks und unserer Anschauungen aus den veralteten, freudlos gewordenen Wohnungen auszuziehen werden. — Neuere Bürohäuser sind gleichfalls höher als Mitteltypen von Gebäuden zu bewerten, wie die Praxis gelehrt hat. Gewerbliche Räume stellen ja arbeitendes, werbendes und nicht wie bei Wohnungen, totes Brutto-Kapital dar. Ein Kaufmann wird in normalen Zeiten eher geneigt sein, für Räume, die ihm gleichzeitig Grundlage und Mittel zur Existenz und Tätigkeit bilden, höhere Einheits-sätze bei der Miete zu schaffen als für Wohnungen: und es hat sich selbst bei den Umsätzen während der höchsten Inflation, als der deutsche Grundbesitz an Ausländer verschleudert wurde, ergeben, daß die Verkaufswerte von Bürogebäuden als Vielfaches der Mieten oder als Prozentsätze der Friedenswerte aufgefaßt, viel höher waren, als bei Wohngebäuden ungefähr gleicher Art und gleichen Alters. Spekulativ kommt hier auch in Betracht, daß die Zwangswirtschaft im Mietwesen für gewerbliche Räume wohl zuerst zur Aufhebung gelangen wird.

In Gegenden, deren Charakter sich nach 1914 geändert hat, die also z. B. durch Neueröffnung von Schnellverkehrslinien in Werte gewonnen haben, oder die umgekehrt, als in der Entwicklung vernachlässigt, zu betrachten sind, sind gleichfalls Modifizierungen gegenüber den normalen Werten vorzunehmen. — Das Gebäude, deren Bestand seit 1914 in außergewöhnlichem Maße schlechter geworden sind, niedriger zu bewerten sind, erscheint selbstverständlich, da ja zu ihrer Wiederherstellung bisweilen nicht unerhebliche Geldsummen neu investiert werden müssen.

Stellt man derartige Erwägungen an, so gelangt man zu Bewertungen, die sich, sofern nicht ganz besondere Umstände mitsprechen, auf rd. $\frac{1}{2}$ der früheren Werte mindestens stellen, d. h. auf ungefähr die Hälfte der jetzt gültigen mittleren Normalwerte. Demgegenüber dürften sich die Höchstwerte auf die Hälfte bis $\frac{3}{4}$ der Friedenswerte stellen, aber letzteres nur in außergewöhnlichen Fällen, die durch günstige Veränderung der Geschäftslage, durch Edelmateriale, die beim Bau verwendet wurden, und andere Umstände hervorgerufen sind.

Aus diesen Darlegungen ergibt sich zur Genüge, wie außerordentlich schwierig, dornenreich und verantwortungsvoll die Bewertung eines Grundstückes für einen gewissenhaften Bausachverständigen jetzt ist. —

Die Zählung der Wohnungsuchenden in der Stadt Hamburg im Juni—Juli 1925*).

Von Oberbaurat Peters, Hamburg.



ur Feststellung des Wohnungsbedarfs nach dem Kriege versuchte man, auch die Zahlen der bei den Wohnungsämtern eingetragenen Wohnungsuchenden nutzbar zu machen, mit dem Erfolge, daß sich hierbei ganz ungeheure Zahlen ergaben. Dieses konnte vorausgesehen werden und ist nicht die Schuld der Wohnungsämter. Diese sind, vielleicht mit alleiniger Ausnahme Hamburgs, bestimmungsgemäß gezwungen, jeden sich meldenden Wohnungsuchenden, der nachweist, daß er nicht im Besitze einer eigenen Wohnung ist, in ihre Listen aufzunehmen. Es hat sich hierbei herausgestellt, daß die Anmeldung des Bedarfs in vielfach nicht ernsthaften Fällen erfolgt, daß ferner der Bedarf, wo er vorliegt, in vielen Fällen (Aufhebung von Verlöbnissen, Fluktuation der Bevölkerung u. a. m.) während der Wartezeit wieder erlischt, ohne daß die Wohnungsämter hiervon Kenntnis bekommen.

Die mangelnde Eignung der Listen der Wohnungsuchenden für die Feststellung des Wohnungsbedarfs war eine Quelle vielfacher Angriffe auf die Wohnungsämter, denen man die Mangelhaftigkeit ihrer Listen mit der Unterstellung vorwarf, sie täuschten im eigenen Interesse eine möglichst große Wohnungsnot vor. Um so mehr ist es zu begrüßen, daß daraufhin die Forderung auf eine Überprüfung der Listen der Wohnungsämter erhoben wurde. Die hierbei mögliche Bereinigung der Listen der Wohnungsuchenden liegt im dringendsten Interesse der Wohnungsämter.

Die Bestimmungen über die Aufnahme der Wohnungsuchenden in die Listen des Wohnungsamtes sind in Hamburg schärfer als in den anderen deutschen Ländern. Schon die Hamburgische Wohnungsmangelverordnung vom 20. September 1920 enthält die Bestimmung, daß die um Aufnahme nachsuchenden Personen den Unterstützungswohnsitz in Hamburg haben müssen. Die Bestimmung hat den Vorteil, daß ein großer Teil der fluktuierenden Bevölkerung auf diese Weise von der Eintragung in die Liste der Wohnungsuchenden ferngehalten wird. Personen, die schon ein ganzes Jahr in einer Stadt polizeilich gemeldet sind, haben in den meisten Fällen dort eine Existenz gefunden und können als bleibende Bestandteile der Bevölkerung angesehen werden. Auf diese Weise wurde die hamburgische Liste von vorneherein genauer. In welcher Weise dieses Verfahren auf die Liste der Wohnungsuchenden einwirkte, ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

	Es wurde die Aufnahme in die Liste der Wohnungsuchenden	
	genehmigt	abgelehnt
	in Fällen	
1920	17 297	24 716
1921	19 847	22 590
1922	16 859	19 063
1923	12 961	20 915
1924	8 643	18 339
	75 607	105 623

Hiernach sind in den Jahren 1920—1924 also nur 41 v. H. der sich meldenden Parteien, insgesamt 75 607, als Wohnungsuchende aufgenommen worden. Das Wohnungsangebot, wie es sich in der folgenden Tabelle darstellt,

*) Anmerkung der Schriftleitung. Wir halten diese genaue Durchführung einer Zählung für den tatsächlichen Wohnungsbedarf für so wichtig, daß wir diesen Auszug aus einer noch umfangreicheren Arbeit hier gerne veröffentlichen.

Wohnungsangebot vom	1920	1921	1922	1923	1924
1. 1.—31. 3.	3178	3320	2272	2817	1456
1. 4.—30. 6.	3859	3388	2445	2093	1383
1. 7.—30. 9.	3920	2452	2477	1876	1613
1. 10.—31. 12.	3557	2323	2275	1467	2094
	14514	+11433	+9469	-8253	+6546 = 50652

war diesem Andrang bei weitem nicht gewachsen. Die Zahl der eingetragenen Wohnungsuchenden nahm daher dauernd zu, wie sich aus der folgenden Tabelle ergibt:

	Wohnungsuchende	Hiervon dringlich
1. 1. 1920	6 099	110
1. 1. 1921	14 777	903
1. 1. 1922	24 944	1 691
1. 1. 1923	32 056	2 650
1. 1. 1924	36 837	2 971
1. 1. 1925	38 077	3 055

Nach der Differenz zwischen 75 607 und 50 265 müßte die Zahl der noch vorhandenen Wohnungsuchenden nicht rd. 38 000, sondern nur rd. 25 000 betragen. Der Unterschied erklärt sich dadurch, daß über die Liste der angebotenen Wohnungen eine große Zahl solche Wohnungen gehen und statistisch erfaßt werden, die der Zwangsbewirtschaftung nicht unterliegen, und daß vielfach Wohnungsänderungen vorgenommen werden, bei denen eine größere Zahl von Wohnungen verlassen und wieder besetzt wird, ohne daß dieser Vorgang nach den Bestimmungen über den Wohnungstausch vollzogen werden kann und ohne, daß die Zahl der Wohnungsuchenden dadurch verringert wird.

Trotzdem aber konnte diese Liste der Wohnungsuchenden ein allen Angriffen stichhaltendes Ergebnis nicht aufweisen. So entschloß man sich, eine Zählung sämtlicher Wohnungsuchenden in der Stadt Hamburg vorzunehmen, die in den Monaten Juni und Juli 1925 stattfand.

Bei der Planung der beabsichtigten Zählung war die Vorfrage zu klären, ob die auf den 16. Juni festgesetzte allgemeine deutsche Volks-, Berufs- und Betriebszählung für die Zählung der Wohnungsuchenden nutzbar gemacht werden könnte. Es ergab sich, daß dieses aus gesetzlichen und technischen Gründen nicht möglich war. Die Durchführung der Zählung wurde mit Zustimmung des Statistischen Landesamtes dem Wohnungsamt übertragen, das auch die Vorbereitungen und den Plan für die Durchführung der Zählung aufgestellt hatte.

Für die Durchführung der Zählung wurde der Weg der persönlichen Meldung der Wohnungsuchenden gewählt. Hierfür waren während bestimmter Tage und Stunden 23 Zählstellen im Stadtgebiete eingerichtet, die von Beamten des Wohnungsamtes besetzt waren. Die Bevölkerung wurde durch Zeitungsaufrufe, Plakatanschläge an den Anschlagsäulen und Polizeiwachen und durch Reklamepatrouillen, die während der Zähltag durch die Straßen der Stadt geschickt wurden, auf die Zählung aufmerksam gemacht und zwar, wie festgestellt wurde, mit vollem Erfolg.

Die Wohnungsuchenden mußten persönlich an einer beliebigen Zählstelle, jedoch entsprechend dem Anfangsbuchstaben ihres Familiennamens an einem bestimmten Tage zwischen 4 und 7 Uhr nachmittags erscheinen, und ihre Angaben durch polizeiliche Meldescheine, Geburtsurkunden, Trauscheine u. dgl. nachweisen. Die Angaben wurden auf einer vorgedruckten Wohnungsauftragkarte eingetragen und von dem Wohnungsuchenden durch Unterschrift anerkannt. Das entstandene Kartenmaterial bildet die neue Kartothek der Wohnungsuchenden.

Die Ergebnisse der Aufnahme wurden sofort mit den beim Wohnungsamt bereits vorhandenen Listen verglichen und letztere entsprechend berichtigt, so daß sie mit dem Ergebnis der Zählung übereinstimmen.

Der bei der Zählung ausgeübte Zwang des persönlichen Erscheinens erwies sich für die Gewinnung eines möglichst einwandfreien Ergebnisses als sehr nutzbringend. Die ernsthaften Wohnungsuchenden stellte sich fast vollzählig ein. Soweit sie verhindert waren, erhielten sie Gelegenheit, nach Schluß der offiziellen Zähltag an einer im Wohnungsamt eingerichteten Zählstelle ihre Ansprüche noch geltend zu machen. Durch die Verteilung der Zählstellen über die ganze Stadt und der offiziellen Zählung über die Zeit vom 3. bis 13. Juni wurde ein übergroßer Andrang vermieden. Auffallend war nach Bekanntgabe der Zählung die große Zahl der Neueintragenen ein Zeichen dafür, daß die vielfach verbreitete Ansicht über eine baldige Beendigung der Wohnungszwangswirtschaft

so Manchen abgehalten hatte, sich in die Listen des Wohnungsamtes eintragen zu lassen.

Betrachten wir das Ergebnis der Zählung, so gewinnen wir folgendes Bild:

Die Zahl der vor der Zählung eingetragenen rund 38 000 wohnungsuchenden Parteien ist auf 31 886 mit 84 036 Personen gesunken. Von diesen werden 1178 vordringlich, 1827 dringlich geführt. Werden hiervon die im Besitz einer (ungeeigneten, zu kleinen oder ungesunden, nicht tauschbaren u. dgl.) Wohnung befindlichen 1602 Parteien mit 7062 Personen abgezogen, so ergeben sich 30 284 wohnungsuchende, noch nicht im Besitze einer eigenen Wohnung befindliche Parteien mit 76 974 Personen. Nach Abzug der Verlobten ergibt sich, daß rd. 24 000 Familien in der Stadt Hamburg keine eigene Wohnung haben.

Soweit aus dem Ergebnis der Zählung die Bedürfnisse der wohnungsuchenden Bevölkerung hervorgehen, ist festzustellen, daß sowohl Einzimmerwohnungen, wie solche von sieben und mehr Zimmern nur in ganz verschwindender Zahl gewünscht werden; für beide Kategorien liegen nur je 46 Bewerbungen vor. Auch sogenannte B-Wohnungen, Wohnungen mit gewerblichen Räumen, werden verhältnismäßig wenige, nur 141, gewünscht. Dieses liegt daran, daß derartige Wohnungen seitens des Wohnungsamtes bedeutend lockerer bewirtschaftet werden: das Wohnungsamt läßt den Verkauf solcher B-Wohnungen an solche Wohnungsuchende zu, die ein Jahr als Wohnungsuchende eingetragen sind. In der Hauptsache werden Dreizimmerwohnungen — 15 266 — und Zweizimmerwohnungen — 10 156 — gewünscht. Im Widerspruch hiermit steht die Tatsache, daß nach der Zusammenstellung nach Mietpreisen nur 8466 Wohnungsuchende eine Miete von 4 bis 500 M. zahlen wollen; das bedeutet, daß von den für eine Dreizimmerwohnung eingetragenen Wohnungsuchenden ein großer Teil sich mit einer Zweizimmerwohnung bescheiden müssen wird. Eine Miete auf der Grundlage einer Friedensmiete über 1500 M. wollen nur 133 Wohnungsuchende aufbringen.

Nach einer Zusammenstellung der Wohnungsuchenden nach dem Familienstande ist unschwer die traurige Lage eines großen Teiles der Wohnungsuchenden herauszulesen. Es ist für die vielen, seit Jahren wartenden jungen Ehepaare ein geistig und wirtschaftlich fast unerträgliches Los, zu vielfach wucherischen Mietpreisen ihr Dasein als Untermieter in ein bis zwei Räumen, in der Küchenbenutzung abhängig von dem Vermieter, fristen zu müssen. 10 922 Familien mit ein und zwei Kindern sind in dieser Lage, 517 Familien mit drei und mehr Kindern sind in derselben, womöglich noch schwierigeren Lage. Es ist verständlich, daß unter solchen Verhältnissen die Geburtenzahl zurückgeht. Besondere Schwierigkeiten bereitet dem Wohnungsamt die anderweitige Unterbringung der 1602 Wohnungsuchenden, die im Besitze einer Wohnung sind. In dieser Kategorie befindet sich die große Zahl der kinderreichen Familien, 587 an der Zahl mit drei und mehr Kindern, die in ungeeigneten Wohnungen hausen, vielfach aber die Kosten für eine bessere Wohnung nicht aufbringen können.

Daß das Ergebnis der Zählung mit dem tatsächlich vorhandenen Bedarf übereinstimmt, scheint einwandfrei daraus hervorzugehen, daß es mit den bisherigen Teilprüfungen und Schätzungen des Wohnungsamtes, sowie mit den oben erwähnten Berechnungen des Statistischen Landesamtes auffallend übereinstimmt und auch mit den Ergebnissen der Personenstands- und Wohnungsaufnahme vom 10. Oktober 1924 in befriedigender Weise in Einklang steht.

Wenn man nunmehr der Frage näher tritt, welche Folgerungen aus dem Vorhandensein von über 30 000 wohnungsuchenden Parteien für den Wohnungsbedarf zu ziehen sind, so muß man sich zunächst darüber klar sein, ob diese Tatsache überhaupt das Kriterium einer Wohnungsnot ist. Das wird bekanntlich manchmal bestritten, und zwar mit der Behauptung, die Wohnungsnot sei eine künstliche, hervorgerufen durch ein nicht berechtigtes vergrößertes Wohnbedürfnis, das durch die niedrigen Mieten herangezüchtet worden sei. Was hierzu zu sagen ist, findet sich in einer Veröffentlichung des Hamburgischen Statistischen Landesamtes über Hamburgs Bevölkerung und Wohndichte vor und nach dem Kriege in der Augustnummer 1925 der Hamburger statistischen Monatsberichte, wo es wörtlich heißt:

„Die Wohndichte einer Stadt erhält man durch Inbeziehungsetzung der Wohnbevölkerung zur Anzahl der Wohnungen und der Zimmer

Im Jahre 1910 sind in der Stadt Hamburg 222 355 Wohnungen, 1923 dagegen 278 003 festgestellt. Die Zahl der Wohnungen hat sich also um 55 648 oder 25,03 v. H.

vermehrte. Die Einwohnerzahl ist aber in dieser Zeit nur um 12,35 v. H. gestiegen. Dementsprechend ergibt sich auch ein Rückgang der Wohndichte; denn im Jahre 1910 entfielen auf eine Wohnung 4,06 Bewohner, 1923 dagegen nur 3,65. Ein ähnliches Ergebnis erhält man auch bei Zurechnung der Zimmerzahl. Diese hat mit 158 114 oder 20,08 v. H. ebenfalls stärker zugenommen als die Bevölkerung. Auf ein Zimmer entfielen im Jahre 1910 1,15, im Jahre 1923 dagegen nur 1,08 Bewohner. Dieses überraschende Ergebnis, das in Widerspruch zu der gewöhnlichen Vorstellung von der Wohnungsnot zu stehen scheint, findet seine Erklärung darin, daß im Jahre 1910 ein großer Vorrat von Leerwohnungen vorhanden war, der im Jahre 1923 fehlte; denn am 1. Dezember 1910 wurden 15 605 Wohnungen gezählt, die unbewohnt waren, im Jahre 1923 gab es dagegen einen eigentlichen Leerwohnungsvorrat überhaupt nicht. Die am Zählungstage zufällig leerstehenden 191 Wohnungen sind als Leerwohnungen, d. h. als auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehend, nicht anzusprechen. Berücksichtigt man diese Leerwohnungen, so erhält man in bezug auf die Wohndichte ein anderes Ergebnis. Denn, wäre im Jahre 1910 der vorhandene Wohnungsraum voll ausgenutzt worden, d. h. wären die 15 605 Leerwohnungen bewohnt gewesen, so hätte sich die Wohndichte für das Jahr 1910 um 0,7 v. H. verringert, oder, mit anderen Worten, sie wäre die gleiche gewesen wie im Jahre 1923, nämlich 1,08 Bewohner auf 1 Zimmer. Die Abnahme der Wohndichte in der Stadt Hamburg erklärt sich also zu einem wesentlichen Teil aus der restlosen Benutzung aller vorhandenen Wohnräume.

Die gegenwärtige Wohnungsnot hat demnach nicht allgemein eine Zusammendrängung der Bevölkerung zur Folge gehabt, sondern findet ihren Ausdruck hauptsächlich in dem Fehlen des notwendigen Leerwohnungsvorrats, das einerseits durch die geringe Bautätigkeit während des Krieges und nachher sowie andererseits durch die starke Zunahme der Haushaltungen hervorgerufen ist. In dieser starken Zunahme der Haushaltungen liegen die wirklichen Quellen des gegenwärtigen Wohnungselends, denn in der Stadt Hamburg (ohne Vororte und ohne Anstalten und Schiffe) zählte man im Jahre 1910 227 044 Haushaltungen, 1923 dagegen 293 286; das bedeutet eine Zunahme von 66 242 oder 29,18 v. H. Der Mangel an Wohnungen für die neuentstandenen Haushaltungen würde noch bedeutend größer erscheinen, wenn durch die Zählung auch die zusammengelegten Haushalte festgestellt worden wären, d. h. die Haushaltungen, in denen verheiratete Söhne oder Töchter mit den Eltern zusammenwohnen und die infolgedessen nur als je eine Haushaltung gezählt worden sind.

Ist hiernach das Bestehen einer Wohnungsnot erwiesen, so wird diese Frage noch weiter geklärt durch eine an die vorstehende Veröffentlichung sich anschließende Arbeit des Statistischen Landesamtes über die Bevölkerungszunahme Hamburgs nach der Volkszählung vom 16. Juni. d. J. Das Land Hamburg zeigt, wenn man die Bevölkerungszahl vom 1. Dezember 1910 (1. 014. 664) gleich

100 setzt, bis zum 8. Oktober 1919 eine Bevölkerungszunahme auf (1. 050.359) 103,52 und bis zum 16. Juni 1925 auf (1. 134. 112) 111,77. Damit steht es, was die Bevölkerungszunahme von 1919—1925 anlangt, an erster Stelle unter den deutschen Ländern. Diese Bevölkerungszunahme verdankt Hamburg aber nur zu 28,9 v. H. dem Geburtenüberschuß; 71,9 v. H. beruhen auf Wanderungsgewinn. Hieraus erklärt sich auch die starke Zunahme von Haushaltungen, der unverhältnismäßig gesteigerte Wohnungsbedarf, die Wohnungsnot. Es hat eine starke Umschichtung in dem Lebensalter der Wohnbevölkerung zu Gunsten der Erwachsenen stattgefunden. Auch dieses ist ein Grund, der die anscheinend verringerte Wohndichte illusorisch macht.

Das Vorhandensein einer Wohnungsnot tritt aber ganz kraß in die Erscheinung, wenn wir einmal die Stadtteile herausheben, die hauptsächlich für die Unterbringung der Arbeiterbevölkerung in Betracht kommen, also die ausgesprochenen Kleinwohnungsbezirke. Gerade in diesen wohnt die Hauptmasse der Wohnungssuchenden in den kleinen Wohnungen, die wohl für einen Haushalt den erforderlichen Platz bieten, in denen jedoch das Zusammenwohnen mehrerer Familien zu den unerquicklichsten Verhältnissen führt. Im allgemeinen wohnen die Wohnungssuchenden schon heute in den Stadtteilen in Untermiete, in denen sie auch ihre endgültige Unterbringung wünschen. Der Zug nach diesen Stadtteilen war schon 1917 so stark, daß in einigen von ihnen schon damals der für die reibungslose Bewegung der Bevölkerung erforderliche Leerwohnungsvorrat von 4 v. H. nicht mehr vorhanden war. Wenn vor dem Kriege zahlgemäß ein ausreichender Vorrat an leeren Kleinwohnungen in Hamburg vorhanden war, so ist hierbei doch zu berücksichtigen, daß unter diesen Wohnungen ein großer Teil, teils abbruchreif, teils minderwertiger Hinterwohnungen war, die nach dem Kriege notgedrungen wieder bezogen wurden. Die Behörde für Wohnungspflege gibt heute die Zahl der eigentlich unbewohnbaren, wegen der Wohnungsnot aber nicht geräumten Wohnungen mit 4500 an.

Aus dem Vorstehenden dürfte hervorgehen, daß die in der Stadt Hamburg, einer Stadt von jetzt 1 059 558 Einwohnern, vorgenommene Zählung der Wohnungssuchenden ein brauchbares Ergebnis erzielt hat. Es müßte meines Erachtens auch in jeder anderen deutschen Stadt möglich sein, auf ähnlichem Wege zu einwandfreien Zahlen zu kommen. Nach den hier angestellten Berechnungen ist dieser Weg der sicherste, schnellste und billigste, um eine wirkliche „Bereinigung“ der Liste der Wohnungssuchenden zu erzielen. Wie weit daneben eine Wohnungs- und Personenaufnahme zum Zwecke der Gewinnung wohnungstatistischer Unterlagen erwünscht ist, ist eine andere Frage, die natürlich zu bejahen ist, soweit solche Aufnahmen in den Städten nicht wie in Hamburg regelmäßig gemacht werden. Wenn eine solche Aufnahme zur Klärung der Wohnungslage im ganzen Reiche angeordnet wird, ist es natürlich erforderlich, sie nach einheitlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der Belange der Wohnungsämter vorzunehmen.

Die Ringbildung im Preisabbaugesetz.

Stellungnahme des deutschen Industrie- und Handelstages.



u den in dem Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Förderung des Preisabbaues vorgeschlagenen Maßnahmen gegen Ringbildung, die als eine Unterstützung der Preisabbaubestrebungen in der deutschen Wirtschaft gedacht sind, haben bisher — neben einzelnen Industrie- und Handelskammern — in der Hauptsache die beruflichen Vertretungen des Handwerks und des Gewerbes Stellung genommen, und zwar, wie bekannt, in einem durchaus ablehnenden Sinne.

Nunmehr wird auch die Stellungnahme des Deutschen Industrie- und Handelstages zu diesem Thema des Gesetzesentwurfes bekannt, der in einer an den Reichswirtschaftsminister gerichteten Vorstellung gleichfalls erhebliche Bedenken gegen die Grundlinien und Einzelheiten des Entwurfes verlaublich. Die Eingabe weist zunächst darauf hin, daß die in früherer Zeit entstandenen Submissionskartelle, die im Wege vorheriger Verständigung unter den beteiligten Firmen die Auswüchse eines allzuheftigen und unlauteren Wettbewerbes beseitigen wollten, nichts anderes als ein Akt der Notwehr gegenüber den ausschreibenden Behörden und Verwaltungen gewesen seien, die nicht nur ihre starke Stellung als Auftraggeber häufig zu übermäßigem Preisdruck ausgenutzt, sondern auch technisch höchst unvollkommene Submissionsbedingungen aufgestellt hätten. Wenn sich nun in der Folge vereinzelt Mißstände bei Aus-

sprechungen auf Seiten der Lieferer herausgestellt hätten, so müsse doch davor gewarnt werden, solche Auswüchse zu verallgemeinern und ihnen mit Maßnahmen begegnen zu wollen, die alle an der Vergebung von Lieferungen oder Leistungen beteiligten Kreise, ohne Rücksicht auf die besondere Lage ihrer Gewerbezweige, gleich hart treffen müßten. Nach Ansicht des Deutschen Industrie- und Handelstages entspricht die grundsätzliche Einstellung des Entwurfes in keiner Weise den tatsächlichen Verhältnissen. Das deutsche Wirtschaftsleben ist zu viel gestaltet, seine einzelnen Zweige führen bei aller gegenseitigen Abhängigkeit ein zu starkes Eigenleben, als daß durch schematische gesetzliche Eingriffe die Abstellung von Mängeln erzwungen werden könne. Im übrigen sei gerade gegenwärtig trotz industrieller Zusammenschlußbestrebungen der Ausschreibende bei Verdingungen gegenüber dem Anbieter mindestens nicht regelmäßig, der wirtschaftlich Schwächere, sondern vielfach, besonders in den Zeiten eines wirtschaftlichen Niederganges, der Stärkere. Es geht daher zu weit, ein allgemeines Schutzbedürfnis der Besteller anzunehmen, zumal dem Besteller bei der heutigen Wirtschaftslage die durchaus nicht wirkungslose Möglichkeit offensteht, durch Zurückhaltung seines Auftrages auf eine Ermäßigung der von ihm als unangemessenen empfundenen Bedingungen hinzuwirken. Hier durch gesetzliche Eingriffe von vornherein und bewußt die Stellung des Lieferers allgemein zu

schwächen, bedeutet einen Eingriff in das Kräfteverhältnis, der in keinem Verhältnis zu den Mißständen steht.

Wenn nun der Entwurf den Abschluß von Submissionsabreden nicht ganz unterbinden, sondern nur erreichen will, daß sich nur zuverlässige Firmen zu solchen Abreden zusammenfinden, so sind berechtigte Zweifel darüber am Platze, ob dieses Ziel erreicht werden wird. Nach Ansicht der Eingabe wird vielmehr der vorgesehene Erklärungszwang — und dieser Befürchtung müssen wir nach unseren, aus der Praxis gewonnenen Erfahrungen durchaus bestimmen — zu einer Diskreditierung und Deplazierung aller derjenigen Gebote führen, die von kartellierten Firmen abgegeben werden. Damit würde aber ein schwerer Schlag gegen den Abschluß von Vereinbarungen überhaupt geführt werden. Es wird dann wieder jener Kampf einsetzen, in dem die besten Kreise der Wirtschaft in ihrem Bestreben, gute Ware zu liefern und die besten Leistungen aufzubringen, durch die Wünsche mancher Abnehmer, den Wettbewerb zu schrankenlosen Unterbietungen auszunutzen, wehrlos gemacht werden. Somit wird der Gesetzentwurf die Aufrechterhaltung und die Neubildung von Submissionskartellen aufs äußerste erschweren, eine wirtschaftliche Organisationsform, die von einzelnen Übertreibungen abgesehen, sicherlich sehr erheblichen wirtschaftlichen Nutzen gestiftet hat und stiften wird. In diesem Zusammenhange muß auch daran erinnert werden, daß die Rechtsprechung des Reichsgerichtes in der Vorkriegszeit in wiederholten Entscheidungen zum Ausdruck gebracht hat, daß „Submissionskartelle als solche anerkannt werden müßten, daß nur gegen die Erzielung übermäßiger Preise und gegen die planmäßige Irreführung des Bestellers vorgegangen werden müsse“.

Chemnitzer Wohnungsbau.

Von Stadtrechtsrat Dr. Heymann, Chemnitz.



leich anderen Großstädten steht auch Chemnitz dies Jahr vor besonders schweren Aufgaben hinsichtlich der Belebung des Wohnungsbaues. Um das Interesse weiter Bevölkerungskreise zu wecken, insbesondere zu zeigen, daß Bauten in genügender Zahl planreif gemacht wurden und nur mehr die nötigen Mittel von den städt. Körperschaften zu bewilligen sind, hatte das Wohnungsamt im Frühjahr d. J. eine Ausstellung im Städtischen Museum veranstaltet, die ein außerordentliches Interesse gefunden hat.

Die Ausstellung führte zunächst eindrucksvolle Bilder vom Wohnungselend in photographischen Aufnahmen vor. Baufällige Häuser, die in glücklicheren Zeiten längst dem Abbruch verfallen wären, wurden neben überfüllten Wohnungen (in an sich ordentlichen Quartieren) gezeigt.

Die bisher im Wege der gemeindlichen Wohnungsfürsorge finanzierten neuen Wohnungen schlossen sich in Photographien an. Die Motive wurden mit großer Sorgfalt und in hervorragender künstlerischer Gestaltung ausgewählt. Von fast jeder der hier bauenden 9 Siedlungen konnten gute Arbeiten gezeigt werden. Daneben kam auch der Etagenbau der „Privaten“ ausgiebig zu Worte einschl. einiger entzückender Eigenheime. Die Bilder machen anschaulich, daß — unter dem Einfluß der städt. Bauberatung und Kreditstelle überall neuzeitliche Wege einer gesunden und ästhetischen Wohnkultur gegangen sind und besonders die freischaffende Architektenschaft — im Gegensatz zu früheren Zeiten — ergiebig mit herangezogen worden ist.

Der bei weitem größte Teil der Ausstellung war jedoch den künftigen Bauten gewidmet. Sie wurden in Zeichnungen, Schaubildern und Modellen dem Beschauer in anschaulicher Weise vor Augen geführt.

In den beiden größten Sälen waren die gemeinnützigen Baugenossenschaften vertreten, die hier auch bereits schon Geschaffenes ihrer großen Rahmenplanungen mit zeigen. Die Modelle, in Größen 1:100 bis 1:500 gehalten, führten folgende Siedlungen vor: Erweiterung der Siedlung Gablenz der Allg. Baugenossenschaft durch Bebauung der Geibelstraße mit Mehrfamilien-Gruppenhäusern, Gestaltung der Neuanlage einer Siedlung am Hähnelberg in Markersdorf (Arch. Hennig bzw. Schönefeld). Der preisgekrönte Entwurf des Gesamtbebauungsplans der letzteren Anlage (Arch. Schönefeld) war gleichfalls ausgehängt. Diese Siedlung enthielt Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser in reizvoller Abwechslung und Anordnung am Hange des Hähnelbergs mit einer Schule als Steigerung in der Mitte.

Weitere Modelle zeigten die künftige Ausgestaltung der Siedlung Altendorf, deren zunächst nur an einem Straßenzug geordnete Mehrfamilienhäuser in einer wirklichen Platzbebauung einen Abschluß finden. (Arch.:

Nach diesen einleitenden Bemerkungen wendet sich die Kritik der Industrie- und Handelstages alsdann zu Einzelheiten des Entwurfes.

Der Bestimmung des Paragraph 1 des Entwurfes, wonach Jeder, der sich an öffentlichen Ausschreibungen beteiligt, verpflichtet sein soll, in dem Angebot anzugeben, welche Verständigung er mit Dritten über die von ihm abgegebenen Preise und Bedingungen getroffen hat, wird entgegen gehalten, daß es viel zu weit gehe, wenn für jede bei einer Ausschreibung getroffene Verständigung, deren Offenlegung verlangt wird, denn davon würde u. a. auch der Fall betroffen werden, daß ein Unternehmer auf Grund eines Angebotes für den Fall der Berücksichtigung mit anderen Unternehmern Verträge auf Lieferungen oder Leistungen abschließt.

Nicht minder gewichtig sind die Bedenken, die der weiteren Bestimmung des Paragraph 1 entgegenzusetzen sind, daß der Inhalt der Regelung und die daran Beteiligten in dem Angebot anzugeben sind. Der Besteller also, der selbst Partei ist, soll darüber entscheiden, ob die Vereinbarungen zwischen den Bietern gegen das Gemeinwohl verstoßen, obwohl er durch Sachverständige von sich aus die in dem Angebot gemachten Bedingungen auf ihre Angemessenheit prüfen lassen kann. Durch die Verpflichtung zur Offenlegung wird dem Besteller ein Aufsichtsrecht über die Bieter eingeräumt, das in seinen Auswirkungen völlig unübersehbar ist.

Schließlich nimmt die Eingabe in entschiedener Weise gegen die ungewöhnliche Schärfe der Strafbestimmungen Stellung, die ganz aus dem Rahmen der allgemeinen Strafbestimmungen herausfallen und daher abzulehnen sind.

Dr. Gr.

Grundmann, Chemnitz.) Die Pfarrhübel-Siedlung am „Pfarrhübel“ (Arch. Siebert) brachte ein Modell ihrer zum großen Teile noch der Zukunft angehörenden Gesamtanlage in Mehr- und Einfamilienhäusern. Die Kriegerheimstätten bauende „Selbsthilfe“ zeigte das bisher Geschaffene in einem Schaubild. Den Beschluß machten 3 große Siedlungen, die am früheren Exerzierplatze an der Zschopauerstr. angesetzt sind: Spar- und Bauverein, „Heimat“ (Gewerkschaftsbund der Angestellten) und die „Gagfah“ (Gemeinnützige A.-G. für Angestellten-Heimstätten). Diese stellten ein einheitliches Modell aus. Wirksam wird auf diese Weise anschaulich gemacht, wie nach einer mehr geschlossenen Straßenrandbebauung nach innen zu die Baudichte gelockert wird durch Einfamilienhäuser. Die Bebauung hat erst im vergangenen Jahre begonnen und wird nun planmäßig fortzusetzen sein.

Stadteinwärts schließt sich der Etagenbau in viergeschossiger Bauweise an. Dies wurde in einem reizvollen Modell dreier Bauberrschaften vor Augen geführt, die sämtlich mit der Stadt jetzt bauen. An der Zschopauer Straße schließt nämlich — stadteinwärts — an den Spar- und Bauverein der sog. „Lindenhof“ der Hochbaugesellschaft an, eine Blockbebauung mit großem Innenhof neuzeitlicher Gestaltung (Arch. Müller & Schwab) und an diesen Komplex wieder 4 Häuser des Herrn Gastwirts Büttner (Eckrahmenplanung: Arch. Schönefeld). Im weiteren kommt der Geschoßbau noch ergiebig zu Worte. Nachdem die städt. Körperschaften bestimmt haben, daß die Mittel für den Wohnungsbau dem Etagenhaus und dem Flachbau anteilig zugute kommen sollten, mußte es darauf ankommen, den Rahmenplanungen der Siedlungen bei den Geschoßhausbauten der Privaten gewissermaßen ein Pendant gegenüberzustellen. Es soll immer mehr davon abgesehen werden, die Mittel auf einzelne Häuser, über die ganze Stadt verstreut, zu verzetteln, sondern einmal mit der einheitlichen Überbauung ganzer Straßenzüge und Blocks der Anfang gemacht werden. Das soll der Sinn der ausgestellten großen Wohnanlagen (Helenenhof, Wartburg-hof, Lindenhof und Grenadierhof u. a.) sein. Diese viergeschossigen Rahmenplanungen wurden in den Modellen der Unternehmer wirkungsvoll vorgeführt. Sie haben eine bedeutungsvolle Aufgabe unserer berufenen einheimischen Baukünstler gebildet, die mit viel Hingabe und großem Können sich ihr unterzogen haben (Arch. Heistel & Dr. Pötzsch, Jähnichen & Puchmann, Müller & Schwab). Eine weitere Perspektive solcher Blockbebauung führten die Arch. Keller & Wittlinger vor (Block am Lutherplatz). Die Rückkehr der berüchtigten „Mietkaserne“ ist überall glücklich vermieden. Durch Anordnung nur zweier Wohnungen in jedem Geschoß wurde unmittelbare Belichtung und Belüftung gewährleistet, sparsamste Bauweise überall beachtet. Die Wirkung wurde

weniger in vielen Motiven der Architektur, sondern mehr im Einfach-Monumentalen der Baumasse und in der Materialbehandlung (Klinkerverwendung) gesucht. Es bleibt nur zu hoffen, daß genügend Mittel geschafft werden, damit die Ausführung rationell betrieben und nicht etwa nur wieder jedes Haus einzeln erstellt werden kann.

Besonders hervorgehoben seien die Einfamilienhäuser für Beamtenwohnungen, zu denen der Staat ausreichende Mittel neben dem Mietzinssteuerdarlehen gegeben (Straßen-trakt: Richard-Wagner-Straße, Arch. Prof. Heuß). Prof.

Aus der Bautätigkeit.

200 Millionen M. Reichsgelder zur Belegung der Bautätigkeit sollen gemäß der kürzlich erfolgten Ankündigung des Reichsfinanzministeriums durch Gewährung von Zwischenkrediten flüssig gemacht werden. Die Rückzahlung dieser Kredite erfolgt durch Begebung erster Hypotheken seitens der Pfandbriefanstalten. Die Pfandbriefanstalten hoffen insgesamt 300 bis 350 Mill. M. erste Hypotheken unterbringen zu können. Weitere 200—250 Mill. M. werden, wie erwartet wird, seitens der Sparkassen, Versicherungsanstalten und der öffentlichen Kreditinstitute dem Markt für erste Hypotheken zugeführt werden. Aus der Hauszinssteuer rechnet man mit 650—700 Mill. M. für zweite Hypotheken und insgesamt mit der Erstellung von 180 000 Wohnungen. —

Haushaltsplan deutscher Städte.

Aus dem Haushaltsplan der Stadt Berlin 1926. Der nunmehr den Stadtverordneten vorgelegte Haushaltsplan schließt in Einnahme und Ausgaben mit rund 590 Millionen Mark ab, gegen 519 Mill. im Jahre 1925. Nicht eingeschlossen sind darin die außerordentliche Verwaltung und die städtischen Werke. Gegen 1925 bedeutet das also eine Erhöhung um etwa 12 v. H.

Für einmalige Ausgaben ohne die Werke und ohne Vorbehaltsmittel sind dabei 51 Mill. M. angesetzt. Davon entfallen 10 Mill. M. (1925 nur 5) auf Wohnungsbauten, 3,8 Mill. M. auf Straßendurchbrüche, ferner sehr beträchtliche Mittel auf Schulbauten und Krankenanstalten. Von diesen 51 Mill. M. werden 25 auf die außerordentliche Verwaltung übernommen. Dazu kommen hier noch 30 Mill. M. für den Ausbau des Elektrizitätswerkes Rummelsburg, 20 Mill. M. für den Abschluß der Nordsüdbahn, 7 Mill. M. für die A. E. G.-Schnellbahn. Insgesamt sind also 81 Mill. M. für die außerordentliche Verwaltung vorgesehen. Hiervon werden noch 9,4 Mill. M. aus der Anleihe 1924 gedeckt, 20—25 Mill. M. sollen aus einer neuen Inlandsanleihe entnommen werden, während man für den Ausbau des Elektrizitätswerkes und der Nordsüdbahn die nötigen Mittel durch Auslandsanleihen zu erlangen hofft.

Zur Erhöhung der Einnahme sind verschiedene Steuererhöhungen vorgesehen, u. a. eine solche der Grundsteuer von 150 auf 180 v. H. der staatlichen Grundvermögenssteuer.

Aus dem Haushaltsplan der Reichsbahn.

Verwendung des 100-Millionen-Kredit-tes der Reichsbahngesellschaft. Nach Mitteilungen der Reichsbahngesellschaft soll der von der Reichsregierung ihr zur Verfügung gestellte Kredit wie folgt verwendet werden:

Für die Durchführung des Oberbau-Programmes 15 Mill. M., wofür weitere 250 km umgebaut werden können (Neubeschaffung von Schienen und deren Verlegung, Herstellung der Bettung); 3 Mill. M. für die Verstärkung eiserner Brücken; 6 Mill. M. für kleinere Ergänzungen bestehender Bahnanlagen; 12 Mill. M. für größere Bahnhofsbauten. Der Hauptbetrag von 34 Mill. M. ist für Erneuerungen an rollendem Material vorgesehen, 5 weitere Mill. für besondere Verbesserungen desgleichen; für Neubeschaffung von Fahrzeugen werden 25 Mill. M. ausgeworfen (davon 16. Mill. für D-Zug-, 4-Klasse- und Spezial-Güter-Wagen, 9 Mill. M. für Lokomotiven, namentlich für Nebenbahnen und Rangierzwecke verschiedener Art). —

Literatur.

Der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft. Die finanziellen Grundlagen der Wohnungswirtschaft. Der Sparzwang der Leihen. Schlafstellenwesen. Bericht über die 7. Tagung der Vereinigung Deutscher Wohnungsämter in Stuttgart, Juni 1925. 96 S. 8°. Berlin 1925, Carl Heymanns Verlag. Preis gehl. 4 M. —

Das Buch umfaßt die Vorträge, die während der 7. Tagung der Vereinigung deutscher Wohnungsämter in Stuttgart im Sommer 1925 gehalten worden sind. Außer den oben wiedergegebenen Überschriften der einzelnen Vorträge, die von leitenden Beamten der Wohnungsbehörden in Berlin (Obermag.-Rat Dir. Wild), München (Hof-

Kranz stellte ein Schaubild eines künftigen Eigenheims aus, das, ganz aufs Zweckmäßig-Einfache gestellt, eine ganz persönliche Note verrät. Arch. Wagner-Poltrock war mit einem Backsteinbau (Einfamilienhaus) in neuzeitlicher Materialbehandlung vertreten.

Große Bebauungspläne des gesamten Stadtgebiets zeigte das Stadterweiterungsamt, um deutlich zu machen, wie es plannäßig Industrie- und Wohnviertel organisch gliedern will. Wohnungsstatistische Übersichten fehlten außerdem nicht und vervollständigten die interessante Darbietung. —

rat Dr. Busching), Cuxhaven (Bürgermeister Blecken) und Breslau (Wohnungsamtsdirektor Hirt) gehalten worden sind, werden noch andere Vorträge mit den anschließenden Diskussionen über die „Wohnungsgesetzgebung in Württemberg“ (Stadtrechtsrat Dr. Waldmüller in Stuttgart), „Die Rechtsprechung, insbesondere des Preuß. Kammergerichts zum Reichwohnungsmangelgesetz“ (Stadtrat Dr. Lehmann in Liegnitz) und der „Mietberechtigungsschein“ (Oberbaurat Peters in Hamburg) wiedergegeben.

Schließlich hat über die Volkszählung 1925 und ihre Auswertung für wohnungsstatistische und volkspolitische Zwecke Stadtbauamtsdirektor Dr.-Ing. Gut, München, einen Vortrag gehalten, wobei auch die hierauf bezüglichen Entschlüsse wiedergegeben wurden.

Es würde zu weit führen, hier an dieser Stelle eine Besprechung der einzelnen Vorträge vorzunehmen, nur dies sei erwähnt, daß sich wie ein roter Faden alle Ausführungen das Gespenst der Wohnungsnot hindurchzieht, deren Ursachen besonders auf die verstärkte Vermehrung der Haushaltungen in Deutschland, die fortschreitende Industrialisierung der Bevölkerung mit der Wanderung von Lande in die Städte, die Rückwanderung hunderttausender von Auslandsdeutschen und von Angehörigen der abgetretenen Gebiete, sowie den gänzlichen Mangel jeglicher Bautätigkeit während der Kriegszeit und danach zurückzuführen ist. Männer, die an leitender Stelle stehen und die tagtäglich die Folgen dieser Wohnungsnot an sich vorüberziehen lassen müssen, ohne mit den beschränkten Mitteln, die die Gesetzgebung und die Rücksicht auf die andere Bevölkerung mit sich bringt, helfen zu können, haben hier das Wort ergriffen und oft mit erschütternden Worten die traurigen Verhältnisse, die Mißstände und die wenigen verfügbaren Heilmittel beschrieben. —

Dr.-Ing. Lesser.

Aufwertungskartothek und Aufwertungsarchiv I. Teil und II. Teil; Aufwertungspraxis, Queroktav bzw. Großquart. Von Dr. Heilfron, Dr. Koppe, Dr. Warneier. Industrieverlag Späth & Linde, Berlin. Bezugspreis: zusammen 6,40 M. je Quartal. —

Zur rechten Zeit erscheint auf dem Gebiet der Aufwertungsgesetzgebung, mit der sich ja der größte Teil der deutschen Staatsbürger zur Zeit zu beschäftigen hat, eine Zeitschrift monatlich zweimal, und zwar am 1. und 15. eines jeden Monats.

Der erste Teil dieses Aufwertungsarchivs ist in der Form einer Kartothek gehalten. Zu jedem der zahlreichen Paragraphen der einzelnen für das Gebiet der Aufwertung in Betracht kommenden Gesetze werden die Entscheidungen der Gerichte und die in Zeitschriften, Zeitungen und in der sonstigen Literatur erscheinenden Aufsätze gesammelt. Der Aufwertungsinteressent erhält hierdurch ein lückenloses Auslegungsmaterial, das ihm stets auf dem laufenden erhält und durch die Kartothek leicht handlich ist.

In dem zweiten Teil der Aufwertungspraxis finden die Aufwertungsinteressenten fortlaufend die abweichenden Streit- und Zweifelsfragen erörtert.

Die Hefte 1 beider Teile sind zur Zeit erschienen und ihr Inhalt verspricht eine gute Einführung in die Materie selbst, sowohl vom wissenschaftlichen als auch vom praktischen Standpunkt aus, wie dies bei den vorgenannten Mitarbeitern, die jeder für sich eine Autorität darstellen, nicht anders zu erwarten ist. Der Bezug der Zeitschriften kann nur dringend empfohlen werden. —

Inhalt: Bautätigkeit in deutschen Städten im Jahre 1925. — Die Aufgaben eines Bausachverständigen bei der Wertbestimmung von Grundstücken für die Aufwertung von Restkaufgeldern; (§ 10 des Aufwertungsgesetzes vom 16. 7. 25.). — Die Zählung der Wohnungssuchenden in der Stadt Hamburg im Juni—Juli 1925. — Die Ringbildung im Preisabbaugesetz. — Chemnitz der Wohnungsbau. — Aus der Bautätigkeit. — Haushaltsplan deutscher Städte. — Haushaltsplan der Reichsbahn. — Literatur. —

Verlag der Deutschen Bauzeitung, G. m. b. H. in Berlin. Für die Redaktion verantwortlich: Fritz Eiselen in Berlin. Druck: W. Buxenstein, Berlin SW 48.