

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN, MESSEN

HERAUSGEBER: REG.-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

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

60. JAHRGANG

BERLIN, DEN 4. AUGUST 1926

Nr. 15

Wohnungszwangswirtschaft und Abbau im besonderen im Ruhrkohlengebiet.

Von Dr. Rehorn, Verbandspräsidium Essen.



Die Zweckmäßigkeit der Wohnungszwangswirtschaft ist in der letzten Zeit in Generalversammlungen der Interessenvertretungen (Haus- und Grundbesitzer- und Mieterverbänden) sowie auch von parlamentarischer Seite aus vielfach zahlenmäßigen Erörterungen unterzogen worden, die in ihrem Endergebnis weit auseinandergehen. Dies ist natürlich nur zu verständlich, wenn man die Leidenschaftlichkeit in Erwägung zieht, mit der die Interessenverbände ihr Material zusammengetragen haben. Betrachtet man leichthin die einzelnen Statistiken, so scheinen die Schlüsse durchaus folgerichtig gezogen zu sein, und zwar dahin, daß entweder die Wohnungsbehörden wegen völliger Unwirtschaftlichkeit bereits längst überflüssig geworden seien, oder aber daß sie im Rahmen ihrer Tätigkeitsbereiche für die Gemeinden finanziell durchaus tragbar und sogar noch weiter auszubauen seien. Legt man jedoch seinen Betrachtungen leidenschaftslos gesammeltes amtliches Material zugrunde, so zeigt sich, daß die gezogenen Schlüsse einer ernsthaften Nachprüfung nicht standzuhalten vermögen.

Bezüglich der gesetzlich festgelegten Einrichtungen der gemeindlichen Wohnungsbehörden (Wohnungsämter, Mieteinigungsämter) sei zunächst darauf hingewiesen, daß wir zwischen den wohnungsrechtlichen Dauergesetzen und den zeitlich begrenzten Gesetzen zu unterscheiden haben. Als einziges Dauergesetz kann bisher nur das preuß. Wohnungsgesetz angesehen werden, das bereits 1901 in einer Thronrede angeregt wurde, aber erst am 1. April 1918 nach heftigsten jahrelangen Kämpfen um seine Entwürfe in Kraft treten konnte. In diesem Gesetz liegt allein die Quelle der so heiß umstrittenen Wohnungsämter; und die um Sein oder Nichtsein der Wohnungsämter ringenden Interessenverbände gehen fehl, wenn sie glauben, diese würden mit den nach dem Kriege erlassenen drei großen Wohnungsnotgesetzen stehen oder fallen. Diese drei Gesetze (Reichwohnungsmangel-, Reichsmieten- und Mieterschutzgesetz) sind nur zeitlich begrenzte Gesetze und in ihnen hat der Gesetzgeber geflissentlich den Ausdruck „Wohnungsamt“ vermieden.

Die Errichtung von Wohnungsämtern ist nur für Gemeinden über 100 000 Einwohner vorgeschrieben, während kleinere Gemeinden bei besonderem Bedarf solche errichten können. Zu ihrem Tätigkeitsgebiet gehört vornehmlich die Durchführung der Wohnungsaufsicht, wozu noch eine Reihe von Befugnissen aus den zeitlich begrenzten Gesetzen treten, z. B. die Bewirtschaftung des Altwohnungsmarktes. Im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk, mit seinen 296 Gemeinden und 3,83 Millionen Einwohnern ist periodisch nachgeprüft worden, ob das Arbeitsfeld der Wohnungsämter ihr Fortbestehen besonders in den Gemeinden unter 100 000 Einwohner noch geboten erscheinen läßt und ob im Verhältnis zur bisherigen schrittweisen Auflockerung der Wohnungszwangswirtschaft auch der Verwaltungsapparat verkleinert worden ist.

Noch i. J. 1924 stieg die Wohnungsnot; die zur anderweitigen Vergebung frei gewordenen Altwohnungen und der Zugang an Neubauwohnungen konnten nicht einmal den laufenden Mehrbedarf an Wohnraum befriedigen. 1925 änderte sich das Bild dahin, daß wenigstens Angebot und Nachfrage aus diesem Jahre sich regelte, an die Abdeckung des objektiven Fehlbetrages von 70 000 Wohnungen aus den vorhergehenden Jahren jedoch

noch nicht gedacht werden konnte; es war also ein Stillstand der Wohnungsnot eingetreten. Seit Anfang 1926 scheint eine weitere, wenn auch nur langsame Besserung der Marktlage zugunsten des Angebots zu erfolgen. Im I. Quartal 1926 kamen durch die Wohnungsämter 4500 Altwohnungen zur Verteilung und weitere 1700 Wohnungen, die durch Neu-, Um- oder Einbau bezugsfertig wurden, standen zur Verfügung. Diesem Gesamtangebot von 6200 Wohnungen stand eine Nachfrage von 9500 neu eingetragenen Wohnungssuchenden (subjekt. Bedarf) gegenüber, die insgesamt 16 400 Wohnräume oder rd. 4700 Wohnungen notwendig hatten (objekt. Bedarf). Demzufolge standen also 1500 Wohnungen mehr zur Verfügung, als der laufende Mehrbedarf war; und ebenso zeigt sich, daß die aus dem Altwohnungsmarkt stammenden verfügbaren Wohnungen fast allein ausgereicht hätten, um den laufenden Mehrbedarf abzudecken. Es dürfte daher ersichtlich sein, daß allein die Neubautätigkeit dem rückständigen objektiven Fehlbetrag von 70 000 Wohnungen unter den jetzigen Verhältnissen mit Erfolg zu Leibe zu rücken vermag. Wenn auch dieses Gesamtergebnis zu Beginn dieses Jahres den Anfang eines Lichtblickes bedeutet, so hat sich doch auch schon im Laufe des vorigen Jahres gezeigt, daß eine Reihe von Gemeinden, darunter auch Großstädte, weit über den laufenden Mehrbedarf hinaus zur Abbürdung ihres seit Jahren durchgeschleppten Wohnungsbedarfs nicht unerheblich beitragen konnten.

Außer dieser Raumplanwirtschaft haben die Wohnungsämter die örtliche Wohnungsaufsicht als staatliche Auftragsangelegenheit auszuüben. Hierher gehören vornehmlich die Fälle des Eingreifens auf Grund der Wohnungsordnungen, die sogenannte Wohnungspflege, der Erlaß notwendiger Instandsetzungsverfügungen. Diese Fälle beliefen sich 1924 noch auf 23 500, fielen 1925 auf 18 400 und sind auch seit Beginn d. J. im weiteren Rückgang begriffen. Dies beruht hauptsächlich auf der Erhöhung der gesetzlichen Miete, wodurch die Hauseigentümer vielfach in die Lage versetzt wurden, wenigstens die dringendsten Instandsetzungen vornehmen zu lassen. Im Zusammenhang hiermit sind auch in denselben Zeiträumen die Vertretungsfälle der Wohnungsämter vor den Mieteinigungsämtern von 5600 auf 3900 zurückgegangen. Im selben Rahmen sind ferner auch die Anträge auf Umwandlung von Wohnräumen zu Geschäftsräumen und die Abbruchanträge zurückgefallen.

Hat mit dieser verminderten Geschäftstätigkeit der Wohnungsämter auch der Personalabbau gleichen Schritt gehalten? Der von den Zentralbehörden angeordnete Abbau brauchte von den Aufsichtsbehörden mit besonderem Nachdruck nicht betrieben zu werden, da die Gemeinden in Ansehung ihrer Finanznot durchweg von sich aus den Abbau durchgeführt haben. 1923, in der Zeit wohnungszwangswirtschaftlicher Hochkonjunktur, besaßen bald alle Gemeinden von einigen tausend Einwohnern Wohnungsämter, in denen 417 Beamte angestellt waren; diese Ziffer fiel 1924 auf 235 und 1925 auf 202 und infolge der Umgemeindungen im Verbandsbezirk am 1. April 1926 auf 193; damit ist bisher ein 54%iger Personalabbau erreicht worden. Die Zahl der selbständigen Wohnungsämter ist im Verbandsbezirk mit seinen 296 Gemeinden nunmehr auf 44 zurückgegangen; in den übrigen Gemeinden sind die Geschäfte der Wohnungsämter von den Wohlfahrts-, Bau-, Steuer-, Standesämtern oder Polizeimeldestellen übernommen worden. Die Kosten der Wohnungszwangswirt-

schaft durch die Wohnungsämter, Personalkosten und sonstigen sachlichen Ausgaben usw. der Wohnungsämter betragen 1925 insgesamt 861 000 M. Demnach entfallen im Verbandsbezirk mit seinen 3,8 Mill. Einwohnern und z. Zt. 815 000 Wohnungen auf 1 Wohnungsbeamten 4200 Wohnungen, 20 000 Einwohner und durchschnittlich 4300 M. Gehalt; auf den Kopf der Bevölkerung umgelegt 0,22 M. jährlich. Hierbei sei darauf hingewiesen, daß der Verbandsbezirk ein Zehntel Preußens ausmacht und ähnliche wohnungswirtschaftliche Verhältnisse, insbesondere bezüglich des Personal- und Kostenaufwandes nur in Berlin, im sächs. und oberschles. Industriebezirk herrschen dürften. Wie demgegenüber von sonst durchaus ernst zu nehmenden Kreisen heute noch die Zahl der Wohnungsamtsbediensteten auf 30 600 im Reich mit 122 000 000 M., in einem anderen Fall sogar mit 800 000 000 M. Kosten angegeben werden kann, soll hier nicht erörtert werden, der Schluß über die Haltbarkeit dieser Ziffern vielmehr dem Leser überlassen bleiben.

Stärker als bei den Wohnungsämtern ist in den letzten Jahren bei den Mieteinigungsämtern die Geschäftstätigkeit zurückgegangen infolge Veränderung ihrer Zuständigkeitsbereiche. Dies hat sich dahin ausgewirkt, daß die Zahl der 1923 bei den Mieteinigungsämtern des Verbandsbezirks beschäftigten Beamten von 183 auf 51 zurückgefallen ist, also bisher ein 66%iger Abbau durchgeführt werden konnte. Zur Zeit bestehen 59 Mieteinigungsämter, die aber zum größten Teil nur ganz gelegentlich zu Sitzungen zusammen-treten; nur in den neun Großstädten des Bezirkes finden

noch regelmäßig wiederkehrende Sitzungen statt. Die Kosten für Gehälter und Sitzungsgebühren des Personals betragen vom 1. April 1925 bis 1. April 1926 insgesamt 198 000 M., wozu noch sonstige sachliche Ausgaben in Höhe von 45 000 M. kommen, zusammen also 243 000 M. jährliche Kosten.

Hiernach errechnen sich die von den Gemeinden des Verbandsbezirks für die Durchführung der Wohnungszwangswirtschaft in einem Jahre aufgewendeten Kosten auf rd. 1,1 Millionen M. Wenn auch dieser Betrag im Verhältnis zu den bisher bekannt gewordenen geschätzten Ziffern als verhältnismäßig sehr niedrig erscheint, so darf doch auf der anderen Seite nicht vergessen werden, daß es den Gemeindevorständen, besonders von großen Wohnungsämtern, die auch heute noch 10 bis zu 40 Beantene beschäftigen müssen, oft nicht geringe Schwierigkeiten bereitet, die Mittel in ihren Etats hierfür bereitzustellen. Es können daher auch diejenigen Kreise nicht genug gewarnt werden, die glauben wegen der verhältnismäßig geringen Kosten für einen weiteren Ausbau der gemeindlichen Wohnungsbehörden eintreten zu müssen. Und wenn man ferner bedenkt, daß im Verbandsbezirk für die jährlichen Wohnungszwangswirtschaftskosten etwa 100 Wohnungen erstellt werden könnten, wäre es bei dem großen Kapitalsmangel gewiß wünschenswert, wenn in Bälde auch die Kosten der Zwangswirtschaft dem Bauparkt allmählich in dem Maße zugeführt werden könnten, als sich die Möglichkeit eines noch weitergehenden Abbaues ergibt. —

Achte Jahresversammlung der Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen. (Vereinigung Deutscher Wohnungsämter.)



ie diesjährige stark besuchte Hauptversammlung der „Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen“, deren Veranstaltungen sich stets durch besonders interessante Programme auszeichnen, hatte für den Techniker (den Architekten sowohl, als auch den Städtebauer) besondere Anziehungskraft. Zunächst war als Tagungsort die für jeden Baumann unheimlich lehrreiche und reizvolle Stadt Hildesheim gewählt worden, deren bauliche Entwicklung durch Herrn Stadtbbr. Köhler bereits am Begrüßungsabend durch einen mit Lichtbildern überaus reich ausgestatteten Vortrag eingehende Erläuterung fand und deren Schönheiten in mehreren Führungen durch den Vorgenannten sowie durch den Architekten Küsthardt in liebevoller Weise erschlossen wurden. Sodann bot die Vortragsfolge, die zwei Vorträge zur Frage des Wohnungsbaues, drei Vorträge aus dem Gebiete der Wohnungsfürsorge (für Obdachlose, für Kinderreiche und für Tuberkulöse) sowie zwei Vorträge aus dem Gebiete der Wohnungsaufsicht (Wohnungsaufsicht während der Zwangswirtschaft und Erhaltung der Altwohnungen) umfaßte, für den Techniker eine Fülle von Anregungen und Belehrungen. Schließlich wurden die mündlichen Darlegungen, was für den Techniker besonders wichtig war, durch zahlreiche Besichtigungen ausgeführter Wohn- und Siedlungsanlagen in Hildesheim und in dem benachbarten Hannover in ungewöhnlich vielseitiger Weise ergänzt.

Die Ansprache, mit der der Vorsitzende der Vereinigung, Stadtbaurat Dr.-Ing. Gut-München, am 20. Mai die 1. öffentl. Sitzung eröffnete, enthielt vier bemerkenswerte Punkte: Er wies zunächst darauf hin, daß die Mindestzahl der in Deutschland fehlenden Wohnungen im Vorjahre von ihm mit 600 000 bezeichnet worden sei; das sei dieselbe Zahl, die kürzlich der „Deutsche Städtetag“ wiederum als Mindestfehlwohnungszahl bekanntgegeben habe. Somit sei es bestenfalls im abgelaufenen Jahre gelungen, die Vergrößerung des Fehlbetrages zu unterbinden, was aber tatsächlich darauf hinauslief, daß noch auf lange Jahre hinaus mit der Fortdauer der Wohnungsnot in ihrer akuten Form zu rechnen sei. Die Schlußfolgerung aus dieser Tatsache gehe dahin, daß die getroffenen Maßnahmen, gemessen an der Größe des Notstandes, unzureichend seien; insbesondere könne man nicht verstehen, daß die Hauszinssteuer unter solchen Umständen für Neubauzwecke mit Sicherheit nur für eine beschränkte Frist, nämlich nur bis 1928, zur Verfügung stehe. Es müsse infolgedessen gefordert werden, daß die Bereitstellung der Mittel endlich einmal auf längere Sicht erfolge, damit es den Gemeindeverwaltungen ermöglicht werde, auf Jahre hinaus Maßnahmen in die Wege zu leiten und Programme aufzustellen. Die allseitige Zustimmung der Fachgenossenschaft dürfte sich der Redner dadurch erworben haben, daß

er die Behauptung, die Zuführung von Kapitalien zur Förderung des Wohnungsbaues sei eine unverantwortliche Fehlverwendung, weshalb deren Zuwendung an die Industrie erfolgen müsse, erfolgreich widerlegte. Schließlich brachte der Vorsitzende noch zum Ausdruck, daß zur Förderung des Wohnungsneubaues außer einer entsprechenden Erhöhung der Mieten, die von der von ihm vertretenen Vereinigung schon seit Jahr und Tag als eine der Voraussetzungen für die Ingangsetzung der Wohnungsneubautätigkeit gefordert worden sei, eine wesentliche Herabsetzung der ungerechtfertigt hohen Baukosten eintreten müsse.

Nach üblichen Begrüßungsreden wurde sofort in die Tagesordnung eingetreten. Vom Standpunkte des Technikers aus beanspruchten die beiden ersten Vorträge das meiste Interesse, weshalb über sie etwas ausführlicher berichtet wird.

Zunächst ergriff als Gast das Wort der Leiter der Unterabteilung für Wohnungs- und Siedlungswesen im Reichsarbeitsministerium, Minist.-Rat Dr. Wölz, Berlin, zu einem Vortrag über

Das Problem der Finanzierung des Wohnungsneubaues.

Einleitend wies der Redner auf die Bedeutung und die Schwierigkeiten der Finanzierung auch in der Zeit vor dem Kriege hin. 1800 Millionen Aufwendungen für jährliche Neubauten und 5 Milliarden für jährliche Mietzinsen zeigen, welche außerordentliche Bedeutung die Befriedigung des Raum-, insbesondere des Wohnungsbedürfnisses in Deutschland schon seit langem hatte. Die Aufbringung derartiger Mittel muß sich in der Wirtschaft nachdrücklich fühlbar machen, und so muß andererseits die Gestaltung der Wirtschaft von maßgebendem Einfluß auf die Möglichkeit der Finanzierung des Wohnungsbaues werden.

Im Frieden waren es vorwiegend drei Quellen, die dem Neuwohnungsbau zur Verfügung standen. Dabei ist auch für den Frieden eine gewisse Beziehung zu den Einnahmen aus der Miete festzustellen. Ein erheblicher Teil dieser Miete geht auch im Frieden an Realkreditinstitute. Soweit die Einnahmen hier Überschüsse über die zahlenden Pfandbrief- und sonstigen Zinsen darstellen, dienen sie der Vermehrung des Kapitals. Diese Pfandbriefzinsen wie die Zinsen der zweiten Hypothek und ebenso die Verzinsung des vom Unternehmer in das Unternehmen gesteckten Kapitals dienen nur zum kleineren Teil produktiven Zwecken, zum größten Teil werden sie konsumiert. Im Frieden sehen wir Stockungen im Pfandbriefabsatz. Wir sehen, wie dem zweiten Hypothekenmarkt das private Kapital mangelt und wie der Bauunternehmer verhältnismäßig schwierig durch Verkauf neuerbauter Grundstücke sein Geschäftskapital erhält. Soweit irgendwie Pläne der

Wohnungsreform, namentlich auf genossenschaftlichem Wege durchgeführt werden sollen, muß entweder die Industrie für Arbeiter und Angestellte aus Überschüssen eingreifen, oder es müssen die Kommunen weitgehend die in den Genossenschaften zutage tretenden Spartendenzen unterstützen.

Es liegt auf der Hand, daß dieser Einfluß der Wirtschaft auf die Finanzierung des Wohnungsbaues, in Friedenszeiten bald stärker, bald geringer hervortretend, heute nach dem Kriege angesichts der außerordentlichen Kapitalnot unserer Wirtschaft den stets gleich bleibenden Hauptfaktor aller Erwägungen über die Förderung des Wohnungsneubaues bildet. Mit der Stabilisierung bildet sich allmählich neues Kapital. In zwei Jahren haben teils aus den gesammelten Resten der früheren Vermögen, teils aus neuen Ersparnissen die Sparkassen 1600 Mill. M., die Hypothekenbanken annähernd 700 Mill. M. zusammengebracht. Ähnliche Zahlen zeigen die Träger der Sozialversicherung. Von allen Seiten werden an dieses neue Kapital Anforderungen gestellt. Im Gegensatz zu früheren Zeiten ist die Quelle der Neukapitalbildung fast ausschließlich die Industrie und vor allem die Exportindustrie. Die Ersparnisse aus der Bodenrente treten fast völlig zurück. Verständlich ist, daß deshalb alles neue Kapital dieser hauptsächlichlichen Quelle des neuen Kapitals gesichert werden soll. Verkannt wird dabei aber, daß eine sichere und stetige Quelle für Neukapitalbildung daneben allmählich wieder der Realkredit, sowohl auf dem entschuldeten Altnwohnungsraum wie auf den Neuwohnungsraum, zu bilden in der Lage ist. Die Bildung von Neukapital im Neuwohnungsraum wird völlig übersehen, wenn behauptet wird, der Neuwohnungsraum sei rein konsumtiv. Durch die Institution der Mobilisierung des Realkredites in Pfandbriefen ist diese Neukapitalbildung wesentlich erleichtert. Sparkassen und vor allem eine Reihe öffentlicher Vermögensträger, namentlich der Sozialversicherung, sind darauf angewiesen, ihre allmählich wieder anwachsenden Vermögensbestände in der immer noch sichersten Anlage über den Weg des Realkredits zurückzulegen.

Der Bedarf an Kapital für den Neuwohnungsraum ist aber immer noch ganz wesentlich größer, als der Zustrom an neuem Kapital auf die genannte Weise über die Realkreditinstitute. Zudem bringt die starke Konkurrenz um das neu gebildete Kapital, namentlich die außerordentliche Anforderung der Landwirtschaft, eine Beschränkung des für Neuwohnungszwecke zur Verfügung stehenden Kapitals und vor allem eine Verteuerung dieses Kapitals in 1. Hypothekstellen auf mindestens das Doppelte, vielfach auf das Drei- bis Vierfache der Friedenszeit. Die beiden anderen Quellen des Wohnungsneubaues aus dem Privatkapital, die Ersparnisse der Rentner II. Hypotheken und die Kapitalien der Bauunternehmer und der Sparer, die ihr Geld in Neubauhäusern früher anlegten, sind so gut wie völlig verschwunden. Die I. Hypothek muß in ihrem Umfang begrenzt werden, da man die Entwicklung des Verhältnisses zwischen Baukosten und Verkehrswert der Neubauten nicht übersehen kann, und da die hohe Zinslast die Mieten untragbar verteuert. Deshalb muß in viel weiterem Umfang die Stelle der II. Hypothek aus öffentlichen Mitteln gespeist werden. Hierzu dient die Hauszinssteuer, der Gewinn, der auf Kosten der Rentner durch die Beschneidung der Hypotheken bei der Aufwertung gemacht wurde, und der berechtigterweise nur zu einem kleinen Teil nach § 7 des Aufwertungsgesetzes dem Hausbesitz als Ausgleich für seine Verluste belassen wird. Daneben muß die öffentliche Stelle für ihre Beamten, Angestellten und Arbeiter in weitestem Umfang Barmittel für Bauzwecke zur Verfügung stellen. Die Gewährung von Bürgschaften nach dem Bürgschaftsgesetz von 1914 genügt hier nicht. Diese II. Hypothek muß vielfach auch das frühere Privatkapital an dritter Stelle ersetzen. Privatkapital ist von Bauunternehmern nur in verhältnismäßig seltenen Fällen aufgebracht worden. Auf absehbare Zeit ist wohl kaum daran zu denken, daß aus der Wirtschaft wie vor der Kriegszeit direkte Mittel für die zweite und dritte Stelle erübrigt werden können.

Die Notwendigkeit, aus sozialen, sittlichen und politischen Gründen mit unserer Wohnungsnot zu Ende zu kommen, sowie der gesunkene Kaufwert des Geldes und die darüber hinausgehende Verteuerung des Baues auf der anderen Seite veranlassen die öffentlichen Stellen, ganz planmäßig bei ihrer Mitwirkung zur Finanzierung des Wohnungsneubaues einmal die allernotwendigsten Gedanken der Wohnungsreform auszudrücken. In zweiter Linie muß aber auf eine wesentlich sparsamere Bauweise als vor dem Kriege gesehen werden. Zwar verlangt die wirtschaftliche Funktion auch des Neuwohnungsbaues als

Grundlage des Realkredits und als eine Quelle der Bedürfnisbefriedigung, die für mehrere Generationen in einer jeweiligen Erscheinungsform als Gebäude ausreichen soll, die technisch einwandfreie solide Konstruktion. Ersparnisse sind aber zweifellos möglich, einmal durch rücksichtslose Bekämpfung aller Versuche, die Grundrente wieder über das aus der früheren Verwendung des Bodens und den Kosten der Bereitstellung sich ergebende Preismaß hinaus zu steigern. Weiterhin müssen auch Gemeinden hier gewisse Zuschüsse auf Kosten der öffentlichen Hand bringen, um wieder für Generationen den Dauerwert zu schaffen. Durchaus berechtigt erscheint es, derartige Leistungen der Gemeinden für eine Übergangszeit der Bau- und Geldverteuerung gegebenenfalls aus Anleihemitteln zu nehmen. Dem entspricht es, wenn die Gemeinden sich auch die Kosten für Bodenaufbereitung und Beschaffung der allgemeinen Einrichtungen für Wasser, Licht und Kraft nicht auf ein Mal bezahlen lassen, sondern diese Kosten in Raten auf etwa 10 Jahre verteilen.

Darüber hinaus müssen bei der Bauausführung alle Erfahrungen sparsamen Bauens in scharfer Planung, scharfer Überwachung und scharfer Abrechnung eingehalten werden. Endlich erscheint es auch durchaus möglich, sowohl bei der Herstellung der Baustoffe, wie bei ihrer Zusammenstellung auf der Baustelle, das hierzu notwendige technische Verfahren zu rationalisieren und zu vereinfachen, ohne der Haltbarkeit der Ausführung irgendwie dadurch zu nahe zu treten. Diese technischen Gesichtspunkte dienen ebenfalls zweifellos der Finanzierung. Die Finanzierung des Neuwohnungsbaues muß also nicht bloß die Mittel aufbringen und sparsamst beim Bau anwenden, sondern auch dafür besorgt sein, daß ihre Verzinsung und Tilgung so gestaltet wird, daß die jährliche Belastung noch tragbare Mieten ermöglicht.

Es liegt auf der Hand, daß diese nach dem Kriege der öffentlichen Hand plötzlich zugewachsenen Aufgaben nicht überall und nicht bei der ersten Anwendung restlos befriedigen können. Im Grunde ist erst etwa seit einem Jahre planmäßig an diese wichtigste Frage beim Wohnungsbau herantreten worden.

Den zweiten Vortrag zur Frage des Wohnungsneubaues hielt Stadtbaudirektor Dr.-Ing. Albert Gut, München, über das Thema

Die Förderung des Wohnungsneubaues nach dem Weltkriege durch die deutschen Gemeindeverwaltungen.

Die deutschen Gemeindeverwaltungen sind seit einiger Zeit der Gegenstand häufiger Angriffe von verschiedenen Seiten. Diese Polemik hat auch vor dem Gebiete des Wohnungswesens nicht Halt gemacht. Es sind Bestrebungen vorhanden, die den Einfluß der Selbstverwaltungskörper im Wohnungswesen und namentlich bei der Verfügung über die aus der Hauszinssteuer fließenden Mittel für den Wohnungsneubau mehr und mehr ausgeschaltet wissen wollen. Derartigen Tendenzen fehlt jeglicher sachlicher Untergrund. Denn die deutschen Gemeindeverwaltungen haben das Wohnungswesen weit über die ihnen obliegenden Pflichten hinaus betreut und Erfolge erzielt, die sich in jeder Weise sehen lassen können.

Schon allein die Tatsache, daß es gelungen ist, nach dem Ende des unglücklichen Weltkrieges die Millionen der aus dem Felde zurückströmenden Krieger unterzubringen und dabei Obdachlosigkeit völlig zu vermeiden — was i. J. 1871 bei ungleich günstigeren Verhältnissen nicht der Fall gewesen ist — bleibt ein Ruhmesblatt der deutschen Gemeindeverwaltungen und der von ihnen mit diesen Aufgaben betrauten gemeindlichen Wohnungsämter. Außerordentlich vielseitig und umfassend sind aber die Maßnahmen, die die deutschen Gemeindeverwaltungen nach dem Weltkriege zur Förderung des Wohnungsneubaues getroffen haben. Es kommen hier in Frage die Beschaffung von Baugelände, die Abgabe von Baugelände (namentlich das Erbbaurecht ist von den Städten besonders gepflegt worden), wie die Maßnahmen zur Aufschließung des Baugeländes, wobei zwischen der städtebaulichen und der technischen Aufschließung zu unterscheiden ist. Die erstere betrifft die Aufstellung von großzügigen Bebauungsplänen nach neuzeitlichen Gesichtspunkten und in diesem Zusammenhang neben der Aufschließung von Baulücken vor allem die Schaffung von geschlossenen Wohnquartieren und zusammenhängenden Siedlungen, die letztere die Anlage von Straßen und Versorgungsleitungen sowie die Straßenausführung. In beiden Richtungen haben die Gemeindeverwaltungen zur Verbilligung des Wohnungsneubaues großzügig und vorbildlich gearbeitet (z. B. bei der Aufschließung durch Ersparnis an Straßenland, ferner durch

Herabminderung, Stundung und Erlaß der Anlieger- und Aufschließungskosten usw.). Außerordentlich ausgedehnt ist das Gebiet der Finanzierung des Wohnungsneubaues, die ohne die Mitwirkung der Gemeindeverwaltungen überhaupt nicht möglich gewesen wäre. Es kommen hier in Frage der unmittelbare und mittelbare Eigenbau (mittelbar durch Bildung von Stadtbaugesellschaften usw.), die Unterstützung von gemeinnützigen Baugenossenschaften und sonstigen Baugesellschaften sowie des privaten Bauunternehmertums, die Nutzbarmachung von Geldern der gemeindlichen Sparkassen für Zwecke des Wohnungsneubaues (z. B. I. und II. Hypotheken, Heimstättensparkassen usw.), die Aufnahme von Anleihen für den Wohnungsbau, die Übernahme selbstschuldnerischer Bürgschaften, die Gewährung von Arbeitgeberdarlehen zu

Wohnungsbauten für gemeindliche Beamte und Angestellte sowie von Zusatzdarlehen für die minderbemittelte Bevölkerung, die Gewährung von Zinszuschüssen und von Baugeldern, in Preußen die Anwendung des § 9a des Kommunalabgabengesetzes und vieles andere mehr. Ein weiteres Kapitel betrifft die Maßnahmen zur Beschaffung und Verbilligung von Baustoffen, dazu kommen die weitgehenden Steuer- und Gebührenerleichterungen zur Förderung des Wohnungsneubaues sowie die baupolizeilichen Maßnahmen, ferner die mit der Hergabe der Hauszinssteuerdarlehen mögliche und geübte Einflußnahme auf die hygienisch einwandfreie Gestaltung der Grundrisse und die ästhetisch einwandfreie Gestaltung des Äußern der Wohnhäuser (z. B. durch die oft vorhandene Vorschrift der Heranziehung eines richtigen Architekten). (Schluß folgt.)

Bautätigkeit und Bauerlaubnisse im 1. Vierteljahr 1926.*)



Im 1. Vierteljahr 1926 wurden bedeutend weniger Gebäude und Wohnungen fertiggestellt als im letzten Vierteljahr des Vorjahres. Auch im Jahre 1925 war im 1. Vierteljahr ein Rückschlag in der Zahl der Bauvollendungen festzustellen, der jedoch nicht so groß wie im Berichtsjahr war und auch nur die Großstädte traf.

In den 42 seit dem Vorjahre berichtenden Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern ging die Zahl der erstellten Gebäude insgesamt von 6686 im 4. Vierteljahr 1925 auf 4942¹⁾, also um mehr als ein Viertel zurück; an Wohngebäuden wurden 17 v. H., an Wohnungen 12 v. H. weniger als im letzten Vierteljahr 1925 fertiggestellt. Trotzdem wurden im Berichtsvierteljahr mehr Gebäude und Wohnungen vollendet als in irgendeinem der drei ersten Vierteljahre des Vorjahres. Gegenüber dem 1. Vierteljahr 1925 ist die Zahl der fertiggestellten Wohngebäude um 45 v. H., die Zahl der Wohnungen sogar um 85 v. H. gestiegen. Die Errichtung von gewerblichen und industriellen Bauten wurde dagegen von den wirtschaftlichen Verhältnissen stark beeinflusst und blieb hinter dem Ergebnis des 1. Vierteljahrs 1925 bedeutend zurück, so daß der Gesamtzugang an Gebäuden nur unerheblich größer war.

Auch in den 44 Mittelstädten ist im 1. Vierteljahr 1925 der Reinzugang an Wohngebäuden gegenüber dem 4. Vierteljahr 1925 nicht im gleichen Maße wie der Reinzugang aller Gebäude zurückgegangen; an Wohngebäuden wurden 30 v. H., an Gebäuden überhaupt 38 v. H. weniger fertiggestellt. Gegenüber dem gleichen Vierteljahr des Vorjahres ist dagegen, wie bei den Großstädten,

eine Steigerung eingetreten, die wiederum allein auf den Zugang an Wohngebäuden (32 v. H.) zurückzuführen ist.

Die Zahl der erteilten Bauerlaubnisse ist in den Großstädten im 1. Vierteljahr 1926 im Vergleich zum 4. Vierteljahr 1925 erheblich zurückgegangen. Es wurden 4924 Bauerlaubnisse für Gebäude und 3010 für Wohngebäude, d. h. mehr als ein Viertel weniger erteilt. Auch gegenüber dem 1. Vierteljahr 1925 ist ein Rückgang der Bauerlaubnisse eingetreten; er betrug für Gebäude

Bauvollendungen und Bauerlaubnisse in den Gemeinden von über 50 000 Einwohnern im Jahre 1925 und im 1. Vierteljahr 1926.

Zeitraum	Gemeinden von über 100 000 Einwohnern			Gemeinden von 50 000 bis 100 000 Einwohnern			zusammen		
	Gebäude überhaupt	davon Wohngebäude	Wohnungen	Gebäude überhaupt	davon Wohngebäude	Wohnungen	Gebäude überhaupt	davon Wohngebäude	Wohnungen
Reinzugang an Gebäuden und Wohnungen									
1925	43 Gemeinden			44 Gemeinden			zus. 86 Gemeinden		
	20 677	12 495	39 985	5 564	3 511	10 519	26 241	16 006	50 504
1926 1. Vj.	4 942	3 651	12 654	1 207	902	2 361	6 149	4 553	15 015
	45 Gemeinden			48 Gemeinden			zus. 93 Gemeinden		
1. Vj.	5 022	3 695	12 765	1 191	908	2 414	6 213	4 603	15 179
Erteilte Bauerlaubnisse									
1925	41 Gemeinden			41 Gemeinden			zus. 82 Gemeinden		
	28 074	15 848		5 855	3 439	10 100	33 929	19 287	
1926 1. Vj.	4 924	3 010	2)	810	494	1 788	5 734	3 504	
	44 Gemeinden ¹⁾			46 Gemeinden ¹⁾			zus. 90 Gemeinden		
1. Vj.	5 022	3 059	2)	877	559	1 937	5 899	3 618	

¹⁾ Seit Januar 1926 zählen Ludwigshafen a. Rh., Oberhausen und Wiesbaden als Großstädte; zu den Mittelstädten sind Bamberg, Coburg, Jena, Recklinghausen (Ldg.), Sterkrade, Tilsit und Wesermünde neu hinzugezogen.

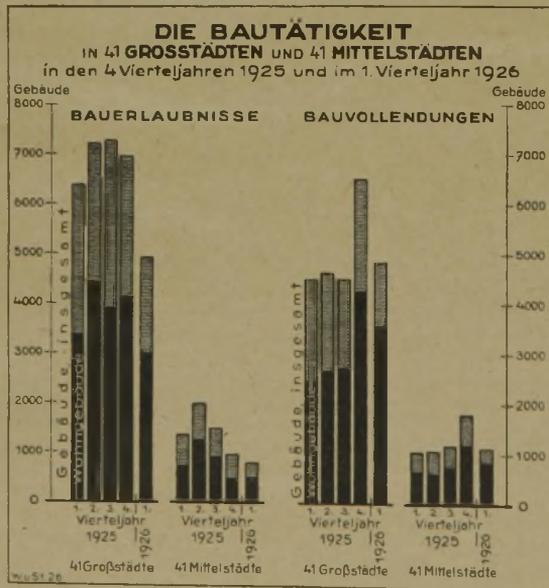
²⁾ Für die berichtenden 33 bzw. 36 Gemeinden betrug die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen: 7035 bzw. 7241.

23 v. H. und für Wohngebäude 11 v. H. Hingegen hat sich die Zahl der vorgesehenen Wohnungen, über die seit dem Jahre 1925 nur 31 Großstädte berichten, gegenüber dem 1. wie auch dem 4. Vierteljahr 1925 nur in geringem Maße vermindert.

In den Mittelstädten hat die Zahl der erteilten Bauerlaubnisse ebenfalls abgenommen. Gegenüber dem 4. Vierteljahr 1925 wurden 16 v. H., gegenüber dem 1. Vierteljahr 1925 sogar 41 v. H. weniger Gebäude zum Bau genehmigt. Die Zahl der zum Bau genehmigten Wohngebäude allein ist zwar gegenüber dem Vorvierteljahr fast unverändert geblieben, gegenüber dem 1. Vierteljahr 1925 ist dagegen ein Rückgang von 34 v. H. zu verzeichnen. In den über die vorgesehenen Wohnungen berichtenden 41 Mittelstädten wurden 14 v. H. Wohnungen mehr als im 4. Vierteljahr 1925, dagegen 16 v. H. weniger als im 1. Vierteljahr 1925 baupolizeilich genehmigt. —

Inhalt: Wohnungszwangswirtschaft und Abbau im besonderen im Ruhrkohlengebiet. — Achte Jahresversammlung der Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen. (Vereinigung Deutscher Wohnungsämter.) — Bautätigkeit und Bauerlaubnisse im 1. Vierteljahr 1926. —

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



*) Aus „Wirtschaft und Statistik“ (Verlag Reimar Hobbing, Berlin). —

¹⁾ In dem Fragebogen ist seit Beginn dieses Jahres eine schärfere Begrenzung der zu meldenden Gebäude usw. erfolgt; hierdurch werden kleinere Bauten wie Schuppen, Ställe mit weniger als 150 cbm umbautem Raum oder 40 qm Grundfläche nicht erfaßt. Diese schärfere Begrenzung dürfte die Gesamtzahl der als fertiggestellt gemeldeten Gebäude nur wenig beeinflusst haben.