

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

13 BERLIN
7. APRIL 1928

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

HYPOTHEKEN- UND FINANZPROBLEME*)

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

Wie von allen Kennern der Bauwirtschaft stets zugestanden wird, erfüllt diese erst dann ihre große Aufgabe, dem Volke ausreichenden und gesunden Wohnraum zu schaffen, wenn insbes. in den Großstädten stets ein Leerstand von 2 bis 5 v. H. der vorhandenen Wohnungen vorhanden ist. Diese Aufgabe hat die Bauwirtschaft in den letzten Jahren vor dem Kriege erfüllt.

Die Notwendigkeit, die Bautätigkeit stärker zu fördern, als es der unmittelbare Wohnungsbedarf erfordert, liegt insbesondere in den Großstädten darin, daß die Freizügigkeit der Bevölkerung gewahrt bleiben muß. Dazu kommt, daß, wie auf jedem anderen Wirtschaftsgebiet, das Angebot an Ware stets größer sein soll als die unmittelbare Nachfrage, da nur so unnatürliche Preissteigerungen für die betreffende Ware vermieden werden können.

Trotz des 1914 vorhandenen, gewaltigen Überschusses an leerstehenden Wohnungen, trotzdem wir also von einem Wohnungsmangel vor dem Kriege in keiner Weise sprechen konnten, gab es trotzdem, wiederum in der Hauptsache in den Großstädten, ein außerordentlich großes Wohnungselend.

Dem reichen Deutschland von 1914 und der starken Bauwirtschaft der damaligen Zeit war es nicht gelungen, trotz einer in der ganzen Welt anerkannten Fürsorge dieses Wohnungselend zu beseitigen.

Um so weniger aber kann es dem verarmten Deutschland von 1928 gelingen, dieses Wohnungselend völlig zu beseitigen. Die Gründe zu dem Elend sind geblieben, eher noch gestiegen, die Mittel des Staates sind dagegen beschränkter als damals.

Zu diesem Wohnungselend aber ist hinzugekommen ein Wohnungsmangel.

Beide Begriffe müssen klar voneinander getrennt werden, insbesondere ist eine klare Grenze dieser beiden Begriffe notwendig, wenn man die Grundlage jeder Bauwirtschaft, den Hypothekenmarkt und das Finanzwesen des Staates betrachtet.

Es erübrigt sich, heute noch Untersuchungen anzustellen über den theoretischen Wohnungsmangel. Daß er vorhanden ist, bestreitet niemand. Es genügt meiner Auffassung nach, die Mittel zu schaffen (wenn man dazu in der Lage ist), 50 v. H. mehr Wohnungen im Jahre vorläufig zu bauen, als es der erfahrungsgemäß ermittelte laufende Bedarf erfordert.

Immerhin ist es interessant, zu beobachten, daß die Zahlen, die nach Ansicht einzelner Wirtschaftskreise, der Behörden und der Parteien den Wohnungsmangel zeigen, stark auseinandergehen. Es ist auch interessant, daß diese Schätzungen von der politischen Einstellung der einzelnen Wirtschaftskreise diktiert sind.

An sich ist es auch fast überflüssig, davon zu sprechen, daß nur eine großzügige Finanzorganisation Wandel schaffen kann.

Aber es wird gerade im letzten Jahre mehr und mehr von Rationalisierung im Wohnungsbau und von ähnlichen Dingen gesprochen. Ich will nicht bestreiten, daß derartige Rationalisierungsbestrebungen von Vorteil sind, aber solange die Baukosten eines Hauses nur etwa um 10 v. H. gesenkt werden können, da Materialpreise und Löhne infolge der Goldinflation auf der ganzen Welt nicht wesentlich fallen können, solange dagegen Hypothekenzinsen heute rd. 100 v. H. höher

sind, als vor dem Kriege, solange also ein Neubau mindestens dreimal soviel Mieten aufbringen muß, um die erhöhten Baukosten zu den erhöhten Hypothekenzinssätzen zu verzinsen, solange ist die Frage der Rationalisierung bedeutungslos gegenüber der Frage: auf welche Weise kann es gelingen, die Hypothekenzinsen, die heute rund 10 v. H. betragen, wieder auf den Vorkriegssatz von 5 v. H. herunterzudrücken. Wichtiger dagegen scheint es mir zu sein, daß man bei der Erörterung der Frage, ob Hochbauten zu errichten sind, oder Flachbauten, besser rechnen und einsehen lernt, daß ein armes Volk sich nicht den Luxus von teuren Flachbauten mit hohen Mieten leisten kann.

Es ist ebenfalls eine unbestrittene Tatsache, daß die Wirtschaft allein nicht in der Lage ist, das Geld für den Wohnungsbau so billig zu liefern, daß eine Verzinsung der Baukosten zu 5 v. H. möglich ist. Wie selbst die schärfsten Vertreter privatwirtschaftlicher Interessen zugestehen, kann die Bauwirtschaft bei der Finanzierung von Neubauten die Hilfe des Staates nicht entbehren.

Um zu erkennen, wie aus dem Wirrwarr der Jetztzeit herauszukommen ist, ist ein kurzer Rückblick notwendig auf das, was der Staat bisher durch seinen Einfluß auf dem Gebiete der Bauwirtschaft geleistet und getan hat.

Ich glaube nicht zuviel zu sagen, wenn ich behaupte, daß der Staat und seine Organe ebenso wenig wie die Parlamente durch das, was sie leisteten, den klaren Willen gezeigt haben, zu helfen und den Schaden wieder gut zu machen, der zum großen Teil durch ihre Schuld entstanden ist.

Bereits ein kurzer Rückblick auf die bisherige Gesetzgebung zeigt, daß von einem klaren System, von einer geregelten Bekämpfung des Wohnungsmangels und des Wohnungselends, von einem Bestreben, endgültige Klarheit auf dem Gebiete der Bauwirtschaft zu schaffen, nicht gesprochen werden kann.

Ich will nicht von den Einzelheiten des Aufwertungsgesetzes sprechen, ich will nur an die Gefahren erinnern, die darin stecken, daß man die Aufwertungshypotheken nicht, wie es wohl richtig gewesen wäre, als Amortisationshypotheken wieder ins Leben gerufen hat, sondern daß man sie als Darlehnsypotheken weiterbestehen ließ und eine Rückzahlung vom Jahre 1952 ab gesetzlich festlegte. Wie ich bereits oft betonte, ist eine außerordentlich starke Erschütterung des Hypothekenmarktes zu befürchten. Eine rechtzeitige, gesetzliche Regelung zur Abwendung dieser Gefahr ist eine unbedingte Notwendigkeit und von seiten der Bauwirtschaft dringendst zu fordern, wenn man nicht entweder den gesamten deutschen Hausbesitz in Gefahr bringen will oder durch starke Erhöhung der Mieten in Althäusern oder gar durch Freigabe der Mieten einen entsprechenden Ausgleich schaffen will, der wiederum eine außerordentlich starke Belastung der Miete und damit eine Erschütterung unseres gesamten Wirtschaftslebens bringen wird.

Wenn unseren Parlamenten bei der Schaffung des Aufwertungsgesetzes der weite Blick gefehlt hat, so fehlte er auch in der Frage der Hauszinssteuer.

Über die ungerechte und ungleichmäßige Belastung des Hausbesitzes durch die bisherige Form der Hauszinssteuer ist genügend gesprochen worden. Besserungen sind in den neuen Geszentwürfen, der Gebäudeentschuldungssteuer und der Wert-

*) Vortrag, gehalten am 26. März d. J. im Arch.- und Ing.-Verein zu Berlin.

erhaltungssteuer zu erkennen, die die Hauszinssteuer nach dem Umfange der Vorkriegsverschuldung des Hauses staffeln wollen. Was an der Hauszinssteuer zu kritisieren ist, das ist der Charakter dieser Steuer.

Tatsächlich bedeutet die Hauszinssteuer eine Rentenlast, die zwar grundbuchlich nicht gesichert ist, die aber tatsächlich, da es sich um eine Steuer handelt, die vor den Hypothekenzinsen fällig ist, den ersten Rang einnimmt. Die Folge davon ist, daß heute erstellig gesicherte Hypotheken tatsächlich unechte, erste Hypotheken sind und nicht mehr die Sicherheit und den Wert haben wie mündelsichere Hypotheken vor dem Kriege.

Kurz andeuten will ich nur, daß eine hypothekarische Eintragung der Hauszinssteuerhypothek entweder als Rentenlast oder als staatliche Hypothek und zwar in nachgeordneter Stelle das richtige gewesen wäre. Die Vorteile dieser Regelung, die Wiederherstellung der Kreditfähigkeit des Hausbesitzes, die Möglichkeit, den wirklichen Wert des Hauses entweder zum Zwecke der hypothekarischen Beleihung oder zum Zwecke der Feststellung des Handelswertes oder zum Zwecke der Kreditsicherung festzusetzen und anderes mehr, seien nur kurz angedeutet. Besonders betont sei jedoch, daß die Eintragung der Hauszinssteuerhypotheken entweder als Rentenlast oder als nachgeordnete Hypothek zugunsten des Staates, diesem die Möglichkeit zu großzügigen Finanztransaktionen, Ausgabe von Pfandbriefen, Auflagen von Auslandsanleihen u. a. m. gegeben hätte.

Was man bisher gemacht hat, waren halbe Maßnahmen und auch das, was man mit dem Gesetz über die Werterhaltungssteuer und Gebäudeentschuldungssteuer schaffen will, ist nichts Durchgreifendes. Auch hier handelt es sich nicht um eine sogenannte „Verewigung“ der öffentlichen Last, sondern um ein zeitlich begrenztes Gesetz; wieder ist das Schicksal der Bauwirtschaft abhängig von parlamentarischen Konstellationen.

Auch die bereits eingeführte Zinssenkung mit Hilfe des Hauszinssteueraufkommens fordert zur Kritik.

Wie ich bereits betonte, bedeutet die Begebung einer Hauszinssteuer sowieso nichts weiter als eine Zinssenkung. Wenn man in dieser Form die Mieten verbilligen will, so soll man sich mit dieser einen Maßnahme begnügen, und wenn eine Senkung über das normale Maß hinaus notwendig ist, soll man nicht andere Maßnahmen wie Zinssenkung, Zusatzhypotheken, Arbeitgeberdarlehen und ähnliches ergreifen, die neue Verwaltungsweize in Tätigkeit setzen und neue Verwaltungsgebühren fordern, sondern man soll lediglich durch die Höhe der Hauszinssteuerhypotheken die Zinssenkung variieren. Völlig unklar jedoch ist, was sich die gesetzgebenden Körperschaften bei der Organisation der Hauszinssteuerhypotheken überhaupt gedacht haben. Es ist bis heute nicht klar, wer eigentlich der Eigentümer der heute bereits vergebenen Hauszinssteuerhypotheken ist; teilweise scheint es der Staat, teilweise die Kommune zu sein. Es ist daher mit aller Entschiedenheit zu fordern, daß über die Fragen des Besitzverhältnisses endlich Klarheit geschaffen wird.

Die Organisation der Verteilung der Hauszinssteuer kann ebenfalls nicht ohne Kritik betrachtet werden. Wenn man bedenkt, daß von den nach der Reichszahlung im Deutschen Reich fehlenden 900 000 Wohnungen allein 112 857, d. h. rund ein Achtel auf Berlin entfallen, und die in den 46 Großstädten des Deutschen Reiches vorhandenen, fehlenden Wohnungen 467 610, d. h. über 50 v. H. der fehlenden Wohnungen überhaupt ausmachen, so dürfte damit klar erwiesen sein, daß in der Vergabe der Hauszinssteuerhypotheken größtes Gewicht auf die Belegung der Bautätigkeit in den Großstädten zu legen ist.

Eine Verteilung der Hauszinssteuer wenigstens innerhalb der Länder von einer Stelle aus, zum mindesten eine Vergrößerung des Ausgleichsfonds und eine Verteilung des Ausgleichsfonds auf die Regierungsbezirke bzw. auf die Städte mit verschärfter Wohnungsnot, erscheint mir äußerst notwendig.

Ein breites Fundament für den Neuaufbau unserer Bauwirtschaft ist bisher nicht geschaffen worden, so daß wir heute in einer Situation stecken, die gefährlicher ist als je. —

Zum ersten Male nach dem Kriege sind mehr Wohnungen erbaut worden, als der laufende Bedarf in Preußen erfordert. Man schätzt den jährlichen laufenden Bedarf auf 120 000 Wohnungen für Preußen; tatsächlich sind 176 000 Wohnungen gebaut.

Die Finanzierung des Wohnungsbaues für das Jahr 1928 ist vielleicht gerade infolge der außerordentlich verstärkten Bautätigkeit im Jahre 1927 im höchsten Grade gefährdet.

Die Bautätigkeit des Jahres 1927 ist noch bei weitem nicht fertig finanziert, es fehlen 700 Mill. M., die aus den Mitteln gedeckt werden müssen, die eigentlich für 1928 bereitgestellt werden sollten.

Und zwar handelt es sich nicht nur um Vorwegnahme von Hauszinssteuermitteln. In der gleichen Weise sind die Kreditquellen, insbesondere die Sparkassen bis über die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit für das Jahr 1927 hinaus in Anspruch genommen worden.

Untersucht man die Gründe für das plötzliche Anschwellen der Bautätigkeit im Jahre 1927, so erkennt man folgendes:

Während beispielsweise der monatliche Einzahlungsüberschuß bei den deutschen Sparkassen in der zweiten Hälfte des Jahres 1925 etwa 80 Millionen M. betrug, stieg er im Januar 1926 plötzlich auf etwa 170 Millionen, fiel im Februar auf etwa 155 Millionen und hielt sich dann während des ganzen Jahres 1926 auf etwa 115—120 Millionen im Durchschnitt. Im Januar 1927 stieg der Einzahlungsüberschuß ruckweise auf rund 280 Millionen, fiel dann im Februar auf rd. 180 Millionen, im März auf rd. 145 Millionen und weiter, so daß im Juli ein Tiefstand von etwa 80 Millionen erreicht wurde. Während des ganzen übrigen Jahres hielt sich der Einzahlungsüberschuß auf rd. 100 Millionen Mark. Ähnlich verläuft wieder die Kurve im Jahre 1928; also starke Steigerung der Einzahlungsüberschüsse im Anfang des Jahres, dann stetes Fallen. Zweifellos hat diese plötzliche Steigerung der Einzahlungsüberschüsse im Jahre 1927 die Wirtschaft zu einer allzu optimistischen Auffassung über die Kapitalbildung in Deutschland veranlaßt.

Dieser Irrtum ist aber nicht ohne weiteres zu verzeihen; denn man mußte sich seit langem darüber klar sein, daß die vermeintliche Spartätigkeit in Deutschland in Wirklichkeit keine reine Spartätigkeit ist, sondern tatsächlich zurückgezahlte Aufwertungshypotheken, Zinsen für Aufwertungshypotheken u. a. m. Es ist mithin falsch, aus dem plötzlichen Ansteigen beispielsweise der Einzahlungsüberschüsse bei den deutschen Sparkassen oder aus einem plötzlichen Ansteigen des Pfandbriefabsatzes mit einer dauernden vermehrten Kapitalbildung zu rechnen.

Nimmt man beispielsweise die Berechnung des Kapitalbedarfs für 1928 als richtig an, die der Preuß. Wohlfahrtsminister Hirtsiefer aufgestellt hat, so ergibt sich folgende Rechnung: Bei einer Errichtung von 160 000 Wohnungen pro Jahr ist ein Kapitalaufwand — bei Zugrundelegung einer Bausumme von 10 000 M. pro Wohnung — von 1600 Millionen Mark erforderlich. Zur Verfügung stehen für Preußen im Jahre 1928 insgesamt 1500 Millionen. Es fehlen mithin an der Gesamtfinanzierung noch 500 Millionen Mark. Der Minister hat jedoch vergessen, die 700 Millionen abzuziehen, die für die restliche Finanzierung des Wohnungsbaues im Jahre 1927 noch erforderlich sind. Es gehen mithin nach der Schätzung des Reichsarbeitsministeriums rund 700 Millionen ab für das Reich, mithin für Preußen schätzungsweise 400 Millionen, so daß tatsächlich nicht mit den notwendigen 1600 Millionen, sondern nur mit 600 Millionen gerechnet werden kann.

Wie ich bereits eingangs erwähnte, stehen hinter dieser drohenden Finanzkrise die Rationalisierungsbestrebungen der Bauindustrie an Wichtigkeit zurück; trotzdem soll auch hier wiederholt werden, daß neben der Rationalisierung im Bauwesen größtes Gewicht zu legen ist auf eine Verbilligung des Baues, insbesondere durch Verbilligung des Straßenbaues. Daneben sollte auch von seiten des Staates größtes Gewicht auf die Förderung des Erbpachtwesens gelegt werden. Endlich sollte von seiten des Wohlfahrtsministeriums aus darauf hingewirkt werden, daß die baupolizeilichen Bestimmungen über die Bebauung von Kleingärten erleichtert werden. Gerade die Kreise, die für das Wohnen in derartigen Siedlungen in Frage kommen, dürften prozentual am meisten Eigenkapital in Form von Arbeitsleistung für derartige Kleinsthäuser aufwenden. Ganz besonders sollte aber bei der Abfassung des Städtebaugesetzes, bei der Aufstellung von Bauzonenplänen u. dgl. bedacht werden, daß man durch Schaffung von großen Gebieten mit den Bauklassen 1, 2, 5 den Wohnungsbau verteuert, dazu die anteilmäßigen Straßenbaukosten je Wohnung erhöht und die Bewohner

durch unnatürliche Ausdehnung der Großstadt zwingt, Fahrzeit und Fahrgeld zu opfern; beides könnte rationeller verwendet werden. Gerade die in den letzten Tagen erschienene Schrift von K.-R. Haberland zeigt an Hand von Beispielen und Zahlen die riesige Verteuerung des Wohnens durch übertriebene Herabzonung. Trotz ihrer Wichtigkeit sind alle diese mehr bautechnischen Fragen von geringerer Bedeutung gegenüber der geschilderten Finanzkrise, die uns droht.

Um zu erkennen, was zu tun nötig ist, sei eine grundsätzliche Frage kurz erörtert. Der Unterschied zwischen der reinen Warenproduktion und der Wohnungsproduktion liegt darin, daß der Fabrikant jeder Ware über kurz oder lang mit der Bezahlung der gelieferten Ware rechnen kann. Bei der Wohnungsproduktion liegen die Verhältnisse grundlegend anders. Derjenige, der die Wohnung in Benutzung nimmt, bezahlt fast immer gar nichts. Die Ware wird nicht gekauft, sondern geliehen, und es werden lediglich Zinsen für das geliehene Objekt bezahlt.

Mit dieser Praxis muß, soweit es irgend möglich ist, gebrochen werden.

Selbstverständlich kann man keinem Mieter einer Wohnung in einem Stockwerkshaus zumuten, seine Wohnung zu kaufen. Aber es muß angestrebt werden, daß jeder, der eine Ware für sich in Anspruch nimmt, auch der, der eine Wohnung für sich in Anspruch nimmt, zum mindesten einen Teil des Wertes dieser Ware dem Wirtschaftszweige wieder zuführt, der diese Ware produziert hat, d. h. es sollte darauf gesehen werden, daß das Problem der Bauzuschüsse zweckentsprechend ausgebaut wird.

Der Siedler aber oder der, der sich ein Eigenhaus baut, soll gezwungen werden, sein Haus selbst zu bezahlen, zum mindesten abzuzahlen, was möglich ist.

Grundsätzlich müßte gesetzlich bestimmt werden, daß Hypothekenbanken und öffentlich-rechtliche Kreditinstitute nur und ausschließlich Amortisationshypotheken geben.

Ich komme nach diesem ersten Teil meiner Ausführungen zu dem wichtigsten Problem: Was ist gegenüber der drohenden Finanzkrise zu tun? Für die wichtigste Reformmaßnahme, die geeignet ist, das Problem der Hauszinssteuer und der Hauszinssteuerhypothek, also das Problem der Zinsverbilligung, durch den Staat zu fördern, halte ich nach wie vor Umwandlung der Hauszinssteuer in eine hypothekarische Belastung. Wäre der Staat im Besitz von grundbuchlich gesicherten Hypotheken oder Renten, so wäre er besser als heute, wo er nicht einmal einwandfreier Besitzer der Hauszinssteuerhypotheken ist, in der Lage, diesen Besitz als Grundlage für die Ausgabe von Pfandbriefen bzw. als Deckung für eine Auslandsanleihe zu benutzen. Als weitere wichtige Maßnahme wäre eine Umgestaltung des Charakters der Pfandbriefe zu betrachten. Während heute Pfandbriefe zwar reichsbankdiskontfähig sind, d. h. als Unterlage für kurzfristige Darlehen dienen können, müßte der Charakter der Pfandbriefe insofern geändert werden, als sie vermöge ihrer absoluten Sicherheit und ihres unzerstörbaren Wertes in derselben Weise als Deckung für den Geldumlauf dienen können wie Devisen und Gold. In diesem Falle würden Pfandbriefe gewissermaßen Geldcharakter erhalten, d. h. sie wären als Tauschgut jederzeit verwendbar. Sie würden mithin in weit stärkerem Maße als heute auch von Baufirmen usw. in Zahlung genommen werden, während heute beispielsweise die Pfandbriefe öffentlich-rechtlicher Kreditinstitute außerordentlich schwer absetzbar sind, sobald die Kapitalbildung nicht in demselben Maße fortschreitet wie der Finanzbedarf des Staates, der Industrie und der Bauwirtschaft.

Die Sparkassen und andere Finanzinstitute wären dann auch viel eher als heute in der Lage, ihre flüssigen Mittel in Pfandbriefen anzulegen. Heute bedeutet der Kauf von Pfandbriefen eine Festlegung des flüssigen Kapitals, eine Festlegung, die sich die Sparkassen nur bis zu einem gewissen Grade erlauben können, um liquide zu bleiben. In derselben Lage befindet sich die Industrie, die ebenfalls nicht in der Lage ist, in Zeiten sinkender Konjunktur Mittel der Bauwirtschaft zuzuführen, da sie befürchten muß, in Zeiten steigender Konjunktur dann unliquide zu werden.

Trotz dieser Kapitalnot, trotz aller trüben Aussichten auf dem wichtigsten Gebiet der deutschen Wirtschaft, trotz der drohenden Finanzkrise ist die Haltung des Reichsbankpräsidenten Schacht in der aktuellsten Frage, der Frage der Auslandsanleihen, völlig

unklar. Immer noch behauptet Herr Schacht, daß der Wohnungsbau unproduktiv sei und unproduktive Auslandsanleihen unsere Währung gefährden.

Solange der Dawesplan besteht und im Zusammenhang damit der Transferschutz gewährleistet ist, ist an eine Gefährdung unserer Währung überhaupt nicht zu denken. Denn in demselben Augenblick, wo das Angebot an Mark größer wird als das Angebot an Devisen, in demselben Augenblick also, wo der Kurs der Mark normalerweise fallen müßte, ist der Reparationsagent verpflichtet, zum Schutz der deutschen Währung einzugreifen. Dieser Fall kann aber solange nicht eintreten, wie wir Auslandsanleihen aufnehmen.

Der Dawesplan sieht vor, daß die jährlichen Reparationszahlungen in Form von Sachlieferungen geleistet werden. Erst wenn die Jahresquote, die bis auf 2½ Milliarden bekanntlich steigt, durch Sachlieferungen nicht ausgefüllt wird, ist der Reparationsagent berechtigt, aus den Markbeständen, die ihm vom Reich zum Zwecke der Bezahlung der Sachlieferungen zur Verfügung gestellt werden müssen, Devisen zu kaufen und sie an die Empfänger der Reparationszahlungen zu transferieren. Er ist zu dieser Maßnahme jedoch nur dann berechtigt, wenn durch diese Devisenkäufe die deutsche Währung nicht gefährdet wird.

Gestaltet sich die Finanzlage des Reiches so, daß der Reparationsagent weder Sachlieferungen transferiert, weil die Empfänger diese nicht bestellen, und dieser erfreuliche Zustand wird über kurz oder lang eintreten, und gestaltet sich daneben der Kurs der Mark so, daß der Reparationsagent ohne Gefährdung der Währung keine Devisen kaufen kann, so sammelt sich naturgemäß in seinem Portefeuille ein Vorrat an Reichsmark an. Sobald dieser Vorrat die Summe von 5 Milliarden erreicht hat, hören die Reparationszahlungen auf, und zwar solange, bis der Reparationsagent wieder entweder Reichsmark abstößt zum Zwecke der Bezahlung von Sachlieferungen oder bis die Finanzlage des Reiches wieder so gut ist, daß er ohne Gefährdung der Währung Devisen kaufen kann.

Die Praxis zeigt jetzt folgendes, scheinbar absurdes Bild. Seit Jahren nimmt Deutschland und die deutsche Wirtschaft große Auslandsanleihen auf. Es stehen mithin Devisen in außerordentlich großem Umfange zur Verfügung. Diese Devisen können der deutschen Wirtschaft erst dann nutzbar gemacht werden, wenn sie in Reichsmark umgewechselt werden.

Dieses Umwischen geschieht dadurch, daß durch Import von Waren Devisenzahlungen fällig werden, die der Importeur wiederum mit Reichsmark bezahlen muß.

Nur auf diese Weise kann die Wirtschaft Auslandsanleihen verwenden.

Normalerweise müßte die Einlösung von Devisen keine Schwierigkeiten bedeuten, da die Reichsbank jederzeit theoretisch in der Lage ist, Devisen aufzukaufen und die für den Aufkauf notwendigen Mengen Reichsmarkscheine zu drucken.

Unverständlicherweise verhindert jedoch der Reichsbankpräsident eine Vermehrung des Notenumlaufs und verhindert somit die Möglichkeit, Devisen aufzukaufen. Es steht infolgedessen einem starken Angebot an Devisen ein geringes Angebot an Reichsmark gegenüber. Die Folge davon ist, daß der Kurs der Reichsmark heute meist höher steht als der Kurs des Geldes der sogenannten Siegerstaaten; also, so absurd es klingt, solange der Reichsbankpräsident eine Vermehrung des Notenumlaufs verhindert, bedeutet jede langfristige Auslandsanleihe eine Erhöhung des Kurses der Reichsmark.

Andererseits bedeutet wiederum die Taktik der Reichsbank, die durch Abdrosselung des Notenumlaufs die Transferierung der Devisen auf Reparationskonto zuläßt, eine starke Gefahr für die deutsche Wirtschaft insofern, als es bei dauernder Passivität der Handelsbilanz gar nicht möglich wird, diese Auslandsanleihen jemals zurückzuzahlen.

Jedenfalls soviel sei festgestellt, daß bei der augenblicklichen Finanzlage des Reiches Auslandsanleihen keine Gefahr für die Währung bilden können.

Daß eine unbegrenzte Hereinnahme von Auslandskapitalien selbstverständlich nicht als eine wünschenswerte und unvermeidbare Tatsache angesehen werden darf, ist klar; aber es ist meiner Ansicht nach immer noch besser, langfristige Anleihen für den Wohnungsbau, und zwar als Amortisationsanleihen, hereinzunehmen, als kurzfristige Industrieanleihen, die viel eher in der Lage sind, insbes. nach Aufhören des Transferschutzes, die deutsche Währung zu gefährden.

Über Auslandsanleihen mit dem Zwecke einer Verwendung als Hypotheken sei folgendes gesagt:

Die Möglichkeit, Auslandsanleihen hereinzunehmen, besteht jederzeit. Und zwar steht dieses Geld zu wesentlich günstigeren Zinssätzen zur Verfügung als Inlandskapital. Wenn man bedenkt, daß die von der Deutschen Bau- und Bodenbank Anfang dieses Jahres aufgelegte Anleihe von 22 000 000 M. nur $6\frac{1}{2}$ v. H. Zinsen bei 98,5 Auszahlung kostete und daß Gelder aus Privathand heute nicht unter 10—11, 2. und 5. Hypotheken nicht unter 12 bis 14 v. H. einschließlich aller Spesen kosten, so leuchtet ein, daß eine Auslandsanleihe zweifellos nicht zu einer Verteuerung des Wohnens in Neubauwohnungen führt.

Erkennt man an, daß die Beseitigung des Wohnungselends Sache des Staates ist, d. h. Sache der staatlichen Fürsorge, die Beseitigung des Wohnungsmangels aber Sache der Wirtschaft, und setzt man voraus, daß die von mir angedeutete Umorganisation stattfinden kann, insbesondere die Umwandlung der Hauszinssteuer in eine hypothekarische Belastung, dann wäre m. E. dem Problem der Beseitigung der „Wohnungsnot“, als Ganzes genommen, besser beizukommen.

Es ist klar, daß die Zinsverbilligung durch Hauszinssteuerhypotheken für Neubauwohnungen völlig unzureichend ist.

Die Versorgung der minder- und unbemittelten Bevölkerung mit Wohnungen ist Sache der gemeinnützigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften. Die Tätigkeit dieser Gesellschaften soll dann aber ausschließlich darauf beschränkt werden, unter strengster Aufsicht des Staates auch wirklich billige Wohnungen zu beschaffen und dafür zu sorgen, daß der Grundsatz der Gemeinnützigkeit auch streng durchgeführt wird.

Dem schlägt zwar die Auffassung des Wohlfahrtsministers ins Gesicht, der sagt, daß sogar die Wohnungsfürsorgegesellschaften Erwerbsunternehmungen sein sollen, also Wert auf Verdienst legen sollen. Auch hier tut eine grundlegende Reorganisation der Einrichtung der Gemeinnützigkeit not.

RECHTSAUSKÜNFTTE

Abnahme und Schlußzahlung

Tatbestand: B. M. in S. fragen: Eine Reparaturarbeit an einem Bau ist im Sommer 1926 in der vertragsmäßigen Zeit (der Vertrag war vom Architekten mit unterzeichnet) ausgeführt. Die Zahlung sollte nach Abnahme der Arbeit durch den Architekten auf Grund seiner Zahlungsanweisung erfolgen. Kurz vor der Fertigstellung wies der Architekt 4000 M. Abschlagszahlung an, von der der Bauherr jedoch nur 1200 M. zahlte. Nach Fertigstellung wurde Schlußrechnung eingereicht, der Architekt nahm trotz wiederholter Aufforderungen nicht ab, der Bauherr lehnte Zahlung vor Abnahme seinerseits ab. Es wird nun die Restsumme von rund 10 000 M. eingeklagt, der Architekt im Gerichtstermin Februar 1927 zur Abnahme aufgefordert, dem Bauherrn bedeutet, daß er die erste Abrechnung von 4000 M. jedenfalls voll zu bezahlen gehabt hätte. Der Architekt besichtigte nun den Bau und stellte eine Reihe angeblicher Mängel fest, die unsere Zeugen bestreiten, und erklärte unter Angabe der Mängel dem Gericht, daß er den Bau nicht als fertig ansehe, die Abnahme verweigere, der Bauherr brauche also auch nicht zu bezahlen. Der Bauherr machte nun sogar noch Anspruch auf Konventionalstrafe vor Gericht geltend. Infolge ungünstiger Auskünfte über die Vermögenslage des Bauherrn brachte der Unternehmer nun Arrest in Höhe der Forderung ein, das Gericht hob jedoch den Arrest in zweiter Instanz auf Berufung des Bauherrn wieder auf. Der Unternehmer mußte 3000 M. Kosten tragen.

Unternehmer fragt nun nach den Aussichten des Prozesses, ob der Architekt nicht sofort nach Fertigstellung des Baues zur Abnahme verpflichtet war, nachdem er bereits September 1926 die Abrechnung erhielt und um Abnahme ersucht wurde, wobei er dann sofort auf Mängel hätte aufmerksam machen müssen. Er fragt ferner, ob eine Vorschrift für den Architekten besteht, wonach er einen Bau abnehmen müsse.

Antwort: Wenn Sie bereits im Sommer 1926 Ihre Arbeit beendet hatten und trotz Aufforderung zur Abnahme und Einreichung Ihrer Schlußrechnung im September 1926 der Architekt erst auf Gerichtsaufforderung im Februar 1927 sich entschlossen hat, den Bau zu besichtigen, dann die Abnahme zu verweigern, dafür aber Mängel zu rügen, so ist das allerdings ein den anständigen geschäftlichen Gepflogenheiten widersprechendes Verfahren. Es gibt jedoch kein Mittel, die Abnahme, zu welcher der Besteller gemäß § 640 BGB. nach der Fertigstellung verpflichtet ist, zu erzwingen und die Bezahlung Ihrer Kosten zu fordern, als den Klageweg, den Sie nur zu spät beschritten haben. Sie hätten diesen Weg nach Setzung einer kurzen Frist schon Monate früher beschreiten können.

Da nach § 658 BGB. die Frist für den Anspruch auf Beseitigung von Mängeln noch nicht abgelaufen war, so hat der Bauherr das

Ich halte endlich die Tätigkeit der Wohnungsfürsorgegesellschaften in dem Umfange, wie sie jetzt betrieben wird, für unlogisch. Es genügt meiner Auffassung nach, wenn die provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften lediglich dafür da sind, die Mittel aus der Hauszinssteuer auf gemeinnützige Baugesellschaften zu verteilen und die Tätigkeit dieser Gesellschaften zu überwachen, die Wohnungen für die minder- und unbemittelten Bevölkerungsschichten erstellen. Die Wohnungsfürsorgegesellschaften sollten ausschließlich Fürsorgeinstitute sein, die sich jeder privatwirtschaftlichen Tätigkeit, wie Beratung von Baulustigen, Herstellung von Bauplänen, insbesondere Baustoffbeschaffung und Baustoffhandel, enthalten sollten.

Beschränkt man ihre Tätigkeit lediglich auf die reine Wohnungsfürsorge, d. h. auf eine soziale Arbeit im Interesse unbemittelter Volksschichten, auf eine staatliche Beaufsichtigung der dann „wirklich gemeinnützigen“ Baugesellschaften, dann sind die Wohnungsfürsorgegesellschaften nach meiner Auffassung erst das, was ihr Name bedeutet.

Für eine wirkliche gemeinnützige Tätigkeit wäre ein erheblicher Teil des Hauszinssteueraufkommens zur Verfügung zu stellen und von der Spitzenbehörde, dem Wohlfahrtsministerium, dem örtlichen Bedarf entsprechend zu verteilen. Der übrige Teil des Hauszinssteueraufkommens wäre aber der Wirtschaft zur Verfügung zu stellen, ohne Einflußnahme staatlicher Behörden und staatlichen Zwanges.

Und hier eröffnet sich ein neues weites Gebiet der Tätigkeit für unsere öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute, an der Spitze Stadtchaften und ähnliche Einrichtungen.

Eine derartige Klarstellung auf dem Gebiete der Bekämpfung des Wohnungsmangels und des Wohnungselends erscheint mir geeignet, im Zusammenhang mit einer großzügigen Neugestaltung des gesamten Hypotheken- und Finanzwesens in der geschilderten Form, eine Beseitigung des Wohnungsmangels und eine Milderung des Wohnungselends herbeizuführen. —

Recht, die Bezahlung des Restes der Vergütung zu verweigern, bis von Ihnen durch Sachverständige nachgewiesen ist, daß entweder keine Mängel vorhanden sind oder die gerügten Mängel Ihnen nicht zur Last fallen. Wir können, ohne den Standpunkt der Sachverständigen zu kennen, kein Urteil darüber abgeben, welche Aussichten Sie in dem Prozeß haben. Da der Prozeß jetzt bereits seit einem Jahre läuft, scheinen die Verhältnisse jedenfalls doch nicht so klar zu liegen, daß das Gericht zu einer Entscheidung kommen konnte. Wenn das Gericht in II. Instanz den Arrest auf den Widerspruch des Bestellers aufgehoben hat, muß es doch auch dessen Vermögenslage nicht so ungünstig einschätzen wie Sie oder Ihre Ansprüche nicht für genügend begründet gehalten haben. Die Kosten des Arrestverfahrens sind allerdings nach den damals geltenden Gebührenordnungen im Verhältnis zum Objekt sehr erheblich (jetzt wären sie viel geringer); doch müssen Sie diese Kosten selbst dann tragen, wenn Sie den Hauptprozeß gewinnen würden.

Im vollem Umfange gewinnen können Sie den Hauptprozeß nur dann, wenn das Gericht nach dem Urteil des Sachverständigen die Überzeugung gewinnt, daß Sie Ihre Arbeit 1926 ordnungsmäßig beendet haben und daß die vom Architekten später gerügten Mängel Ihnen nicht zur Last zu legen sind. Dann müßte das Gericht Ihnen nicht nur den rechnerisch festgestellten Restbetrag Ihrer Forderung, sondern auch die Zinsen von dem Tage an zuerkennen, an dem bei normaler Abwicklung der Geschäfte die Schlußzahlung hätte erfolgen müssen. Das wäre also bei der kurzfristigen Ausführung etwa 14 Tage nach Einreichung der Schlußrechnung, also von Mitte September 1926. Außerdem müßten dann die Gerichtskosten und Ihre Anwaltskosten des Hauptprozesses dem Gegner auferlegt werden.

Werden dagegen die Mängel Ihnen zur Last gelegt, so braucht der Bauherr erst nach erfolgter Beseitigung der Mängel zu bezahlen. Er kann Ihnen hierzu gemäß § 654 BGB. eine Frist setzen und nach fruchtlosem Ablauf evtl. den Anspruch auf Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) und jedenfalls den Anspruch auf Herabsetzung des Preises wegen der Wertminderung geltend machen. Er kann auch die Mängel dann selbst beseitigen lassen und mit dem Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen (§ 655 Abs. 3 BGB.) gegenüber Ihrer Restforderung aufrechnen. Statt der Wandlung oder Minderung kann der Bauherr auch Schadenersatz verlangen, wenn die Mängel auf einem Umstande beruhen, den Sie zu vertreten haben (§ 655 BGB.). Er würde diesen Schaden natürlich zahlenmäßig nachweisen müssen; derselbe ist der Höhe nach nicht gesetzlich beschränkt, und es könnte daher theoretisch möglich sein, daß nicht nur durch Aufrechnung mit dem Schadenersatzanspruch Ihre Restforderung in Fortfall kommt, sondern noch ein Gegenanspruch des Bestellers besteht. Ob außerdem noch ein Anspruch auf eine Konventionalstrafe begründet sein könnte, bestimmt sich nach den (uns unbekannt) Vertragsbestimmungen. — Dr. P. G l a s s.

Inhalt: Hypotheken- und Finanzprobleme — Rechtsauskünfte —