

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

27 BERLIN 1929
31. JULI

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

EIGENKAPITAL BEI UNTERNEHMERN, BAUGENOSSENSCHAFTEN UND BAUSPARKASSEN

Von Ministerialrat Dr. Wölz, Berlin

Bei der Finanzierung des Wohnungsbaues wird neuerdings immer stärker darauf Wert gelegt, daß auch der Wohnungsanwärter, wenn irgend möglich, für die Sicherung seines Wohnungsbedürfnisses eigene Mittel zur Verfügung stellt. Insbesondere, soweit es sich um den Erwerb von Eigenhäusern oder kleinen Miethäusern handelt, kann für die Zukunft nicht mehr daran gedacht werden, ohne eigene Kapitalbeteiligung des Anwärters in erheblichem Umfang im wesentlichen aus öffentlichen Mitteln derartige wohlfahrtspolitisch an sich erwünschte Bevorzugungen gegenüber den Zuständen bei der breiten Masse zu gewähren. Wenn man also aus bevölkerungs- und wohlfahrtspolitischen Gründen mit vollem Recht vor allem für die kinderreichen Familien den Flachbau zu fördern sucht, so muß man auch gleichzeitig wesentlich mehr als früher genügend Eigenkapital beschaffen.

Alle Bestimmungen, die heute über die Vergebung von Mitteln der öffentlichen Hand zu Zwecken des Wohnungsbaues von Ländern und Kommunen aufgestellt sind, verlangen die Beibringung eines gewissen Betrags von Eigenkapital. Bei der Finanzierung der Wohnungen und bei den Nachweisen, die über die Finanzierung den Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel beizulegen sind, müßte im Grunde aufs strengste das tatsächliche Vorhandensein solcher Eigenmittel nachgeprüft werden. Das ist nun tatsächlich zweifellos nicht überall der Fall. Im Gegenteil, die Forderung Eigenkapital im Finanzierungsplan nachzuweisen, hat nicht selten zu einer „Schönung“ der Finanzierungspläne geführt. Das hat nun allerdings die üble Folge, daß bei Aufstellung der Finanzierungspläne nicht so sehr der äußerste untere Betrag der Bausumme herauskalkuliert wird, um den man noch bei größter Vorsicht in Planung und Vergebung die Wohnungen erstellen kann, sondern daß da und dort der angebliche Aufwand höher angegeben wird, so daß der verlangte Anteil an Eigenkapital womöglich bei der Bauausführung eingespart werden kann. In diesem Falle wird nicht mit tatsächlich vorhandenem Eigenkapital gebaut, sondern bedauerlicherweise erscheint dann dieses Eigenkapital als Unternehmergewinn, für den durch den Finanzierungsplan in der festgestellten Miete Verzinsung und Tilgung gesichert wird. Dadurch wird zweifellos in einer Reihe von Fällen die an sich zuzubilligende Verdienstsumme des Unternehmers allzusehr erhöht, der Wohnungsbau wird dadurch über seine tatsächlichen Kosten hinaus verteuert und es kommt zu höheren Mieten, als unbedingt notwendig wäre. Schon aus diesem Grund empfiehlt es sich dringend, der Frage des Eigenkapitals unter Berücksichtigung dieser Vorkommnisse bei der Finanzierung vielfach noch mehr Aufmerksamkeit zu schenken, als es bisher schon der Fall war.

Bei einer solchen Prüfung wird man sofort auf einen ganz grundlegenden Unterschied kommen. Durch die allgemeinen gleichartigen Bestimmungen wird Eigenkapital einmal gefordert vom Unternehmer, der auf eigene Gefahr den Bau finanziert und erstellt und lediglich auf Grund des Mietvertrages dem Wohnungsanwärter zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses die Wohnung zur Verfügung stellt. Eigenkapital wird aber selbstverständlich auch vom Wohnungsanwärter verlangt, der selbst an der Finanzierung des Bauvorhabens sich beteiligt. Dabei übernehmen Bauunter-

nehmer wie Wohnungsanwärter mit dem Eigenkapital nach der heute bestehenden Übung in aller Regel gleichmäßig die letzte, also die riskanteste Stelle.

Bei beiden Arten von Eigenkapital, im Fremdinteresse und im Eigeninteresse, besteht zunächst einmal gleichmäßig die anfangs erwähnte Versuchung, nur in den vorgeschriebenen Finanzierungsplänen einen bestimmten Betrag von Eigenkapital erscheinen zu lassen, bei der tatsächlichen Ausführung aber möglichst viel an diesem Eigenkapital zu sparen und im wesentlichen das Bauvorhaben nur mit den übrigen Fremdmitteln zu erstellen. Sonst aber ist der Charakter dieses Eigenkapitals in beiden Fällen ein durchaus verschiedener.

Beim Unternehmer, der für fremde Rechnung baut, handelt es sich um Festlegung eines Teils seines Betriebskapitals. Der Unternehmer ist schon aus allgemeinen wirtschaftlichen Gründen veranlaßt, entweder, wie geschildert, möglichst wenig Eigenkapital tatsächlich in das Bauvorhaben hineinzustecken oder aber dieses so rasch wie möglich wieder herauszuziehen. In der Zeit vor dem Krieg war es ohne weiteres möglich, fast bei allen Arten von Bauvorhaben in einem gewissen Zeitraum das für den Bau verwandte Betriebskapital, also einen Teil des Baugeldes im eigentlichen Sinne, nach verhältnismäßig kurzer Zeit bei Abstoßung des fertiggestellten Baues durch Verkauf wieder zurückzuerhalten, falls nicht überhaupt nur mit dem Betriebskapital als Zwischenkredit für Rechnung eines Dritten als Bauherrn gebaut wurde. Nach dem Krieg war diese Möglichkeit eines raschen wirtschaftlichen Umsatzes des Betriebskapitals durch das private Baugewerbe völlig ausgeschlossen. Heute ist dies nur noch zum Teil der Fall.

Überall da, wo das private Baugewerbe, ähnlich wie gemeinnützige Unternehmen oder Gemeinden, sich an ungeteilte große Bauvorhaben in einheitlichen Baublöcken heranmacht, ist gar nicht damit zu rechnen, daß irgendwie in absehbarer Zeit dieses Betriebskapital wieder flüssig gemacht werden kann. Dies ist zweifellos, wirtschaftlich betrachtet, für den privaten Unternehmer auf die Dauer eine Unmöglichkeit. Der private Unternehmer wird deshalb genötigt, an Stelle seines eigenen Betriebskapitals entweder, wie schon angeführt, möglichst hohen Verdienst entstehen zu lassen oder aber im Wege des Personalkredits erreichbare Gelder dritter Personen zu verwenden. Das letztere ist nur auf Grund persönlicher Beziehungen möglich und für diese dritten Personen ebenso wie für den Unternehmer auf die Dauer immerhin nicht ungefährlich.

Neben der Tilgung der ersten Hypothek, die heute mehr als vor dem Krieg verlangt wird, neben der Tilgung der Hauszinssteuerhypothek ist eine baldige Tilgung dieses Eigenkapitals, auch wenn es von dritter Seite stammt, kaum in Aussicht zu nehmen. Es wird deshalb für derartige große Bauvorhaben immer schwerer sein, solches Eigenkapital zu bekommen. Es ist auch wirtschaftlich zweifellos nicht zweckmäßig, wenn der Privatunternehmer von Bauvorhaben zu Bauvorhaben derartiges Betriebskapital festlegen muß. Entweder hört dieses Betriebskapital nach einigen Bauvorhaben auf oder aber ist der Unternehmer gezwungen, einen so hohen Verdienst an den einzelnen Bauvorhaben zu nehmen, daß dadurch die Gesamtstellungskosten wie die Mieten immer mehr ge-

steigert werden. In solchen Fällen steckt dann der Verdienst nicht bloß in dem gegenüber dem Finanzierungsplan ersparten Eigenkapital, sondern darüber hinaus noch in einem bar herausgewirtschafteten Verdienst, sei es aus den geliehenen Baukapitalien, sei es aus Rückvergütungen der an den Bauvorhaben sonst beteiligten Einzelunternehmer. Bei der Fülle von Geschäftsvorgängen und Beteiligten, die für ein Bauvorhaben notwendig sind, bei der Undurchsichtigkeit der vielfach „eingebauten“ Arbeit ist es auch bei einer Nachprüfung nur schwer möglich, ohne umständliche Untersuchung und sehr erhebliche Kosten eine restlose Klarstellung herbeizuführen. So sind nirgends so sehr wie gerade im Baugewerbe Verluste bei unrichtiger Vergebung und mangelhafter Nachkontrolle, ebenso aber auch Gewinne für den Generalunternehmer möglich.

Ist es für den Generalunternehmer wie heute wirtschaftlich nicht mehr möglich, nach einiger Zeit das erstellte Gebäude abzustoßen, so hat er kein Interesse mehr an der Erstellung eines Gebäudes zu einem möglichst billigen Preise, denn der Gesichtspunkt eines möglichst niederen Verkaufspreises kommt für ihn als bestimmend nicht mehr in Frage. Im Gegenteil, seine Gewinnmöglichkeiten liegen jetzt nach verschiedensten Richtungen in einer Erhöhung der Herstellungspreise und Gesamtkosten, die für seinen Gewinnanteil maßgebend sind. Nur so kann der Unternehmer mit einem Barverdienst und Kapitalneubildung rechnen. Denn ob die im fertigen Bauvorhaben verbleibenden tatsächlich aufgewandten Betriebskapitalien oder aber gegenüber der Baufinanzierung ersparten Verdienste dem Privatunternehmer einmal zukommen werden, ist fraglich. Zunächst muß er mit einer verhältnismäßig langen Zeit der Tilgung der Vorschulden rechnen. Dazu kommt, daß bei der heutigen Verteuerung und Unsicherheit des Geldmarkts, vor allem bei der ungewissen Entwicklung der Kosten des künftigen Baugeldes heute noch keineswegs irgendwelche sicheren Berechnungen über künftige Bauwerte angestellt werden können. Sinkt künftig der Bauwert, so ist das in den Bauvorhaben an letzter Stelle stehende Betriebskapital bzw. der Verdienst äußerst unsicher. Gerät das Unternehmen in Schwierigkeiten oder gar endlich in Zwangsversteigerung, so sind Betriebskapital und Verdienst verloren. Der Privatunternehmer muß also bei derartig großen Bauvorhaben (Baublöcken), die so gut wie unverkäuflich sind, mit einer Gefährdung seines Eigenkapitals rechnen.

Deshalb wird der private Unternehmer mehr und mehr darauf abstellen, auf irgendeine Weise doch wieder diese investierten Kapitalien oder Verdienste zu mobilisieren. Ein Weg hierzu ist die Verbindung mit Eigenkapital, das der Wohnungsanwärter besitzt. In Berlin und anderen Großstädten ist es vielfach, namentlich in Wohnungen der sogen. höheren sozialen Schichten, üblich, daß der Wohnungsanwärter, der eine neue Wohnung mieten will, aus seinem eigenen Kapital einen Teil des Eigenkapitals des Unternehmers ablöst bzw. dazu beiträgt, daß der Unternehmer diesen Teil des Eigenkapitals überhaupt nicht aufbringen muß. Es handelt sich um die sogen. Mietzuschüsse. Dabei wird das eigene Kapital des Mieters in einer Reihe von Jahren, meist 5 oder 10 Jahren, durch die Benutzung der Wohnung, also die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses in Verrechnung auf die jährliche Miete, restlos verbraucht. Der Mieter braucht für die entsprechende Zeit allerdings aus seinem laufenden Einkommen keine Zahlungen zu machen. Abgesehen davon, daß dieser Anspruch auf Abwohnen für den Fall der Zwangsversteigerung ausfällt und der Mieter zu einer nochmaligen Mietzahlung gezwungen wird, ist der Mieter der Gefahr ausgesetzt, nach Ablauf der vereinbarten Zeit eine erhebliche Steigerung der Miete über sich ergehen lassen zu müssen. Vielfach wird ein derartiger Mieter von Anfang an, da er zunächst laufendes Einkommen spart und nur vorhandenes Kapital verbraucht, zu einer über seine Einkommensverhältnisse hinausgehenden Befriedigung seines Wohnungsbedürfnisses in einer zu teuren Wohnung veranlaßt. Die Mietzuschüsse sind also jedenfalls nach heutigem Recht für den Mieter eine sehr unsichere und wenig solide Verwendung seines Kapitals.

Man ist deshalb vielfach dazu gekommen, zu prüfen, ob nicht eine hinreichende Sicherheit für den Mieter gefunden werden kann. Da eine Eintragung vor der Hauszinssteuer nur in seltenen Fällen mit Rücksicht auf die Gesamtfinanzierung möglich ist, ist unter den heutigen Rechtsverhältnissen eine Sicherstellung sehr

schwierig. Eine Verstärkung der Rechtslage des Mieters durch Einräumung eines besonderen Besitzrechts auf Zeit, das auch für den Fall der Zwangsversteigerung dem Mieter seine restlichen Ansprüche sicherstellt, ist ebenfalls verschiedenfach angeregt worden. Bei der Neufestsetzung unseres deutschen Mietrechts wird man diese Frage immerhin prüfen müssen. Selbst die Frage der Wiedereinführung von Stockwerkseigentum ist aus diesen Gründen ernstlich erhoben worden. Es ist an sich nicht unerwünscht, Wohnungsanwärter mit eigenen Kapitalien nicht unbedingt darauf verweisen zu müssen, daß sie vom Privatunternehmer, wenn sie sichergehen wollen, Eigentum erwerben müssen. Überall, wo Großbau üblich ist, ist das an sich schwer möglich. Ein weiterer Weg zur Lösung dieser schwierigen wirtschaftlichen Frage ist allerdings vielleicht einfacher, nämlich der, auch große Wohnblocks, namentlich wenn dort bei der Zeilenbebauung eine gewisse Auflösung in mehrere gleichartige Baueinheiten wieder erfolgt, so durchzuführen, daß sie aus einzelnen, in sich geschlossenen Teilen mit besonderen Zugängen, Treppen und Sammelrichtungen etwa höchstens 6 bis 8 Wohnungen zusammenfassen. An diesem Teilgebäude ist dann Eigentumsübertragung an einen Hausbesitzer und Vermieter möglich. Diese Lösung empfiehlt sich auch deshalb, weil mit der Zeit auch die einheitliche Beleihung derartiger Großbauvorhaben vielleicht noch größere Schwierigkeiten machen wird. Soweit allerdings einheitliche Beleihung vorliegt, wird auch wiederum die allmähliche Veräußerung von Bauteilen zu besonderem Eigentum mit Rücksicht auf die Verteilung der Belastung keineswegs einfach sich gestalten. Vielfach treffen wir deshalb in Deutschland, und zwar in ganz verschiedenen Gegenden, doch wieder eine noch stärkere Auflösung großer einheitlicher Bauvorhaben in kleinere Einzelhäuser meist für mehrere Wohnungsanwärter. Derartige Anwesen mit 1 bis 4 Mietparteien, zumal im Flachbau mit Gartenland, haben zweifellos außerordentliche Vorzüge.

Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, daß der Unternehmer lediglich sein Betriebskapital über die Bauzeit oder eine kurze Spanne nachher zur Verfügung stellen muß. Auf der anderen Seite wird tatsächlich Eigenkapital eines Wohnungsanwärters für den Bau zur Verfügung gestellt. Das Interesse dieses Wohnungsanwärters und die Sorge für sein Eigenkapital führen dazu, daß wieder, wie in der Vorkriegszeit, äußerst niedrig kalkulierte Erstellungskosten für einen der Beteiligten von wesentlichem Interesse sind. Der Unternehmer gibt sich mit einem angemessenen bescheidenen Gewinnanteil für seine Tätigkeit zufrieden, braucht dafür aber auch kein Kapital für eine ganz unsichere Zukunft stehen zu lassen. Da derartige Wohngebäude meist heute in besonderen Wohnvierteln angelegt werden, ist auch mit einer übertriebenen Spekulation und damit mit unangemessenem Gewinn für den künftigen Eigentümer kaum zu rechnen. Hier sind, soweit in Gestalt der Hauszinssteuer öffentliche Mittel verwandt werden, allerlei Bindungen möglich. Es empfiehlt sich allerdings nicht, durch eine Häufung solcher Bindungen jegliches Eigeninteresse des künftigen Eigentümers auszuschließen. Im wesentlichen wird es möglich sein, durch Vorbehalte bezüglich einer höheren Verzinsung und schnelleren Tilgung der Hauszinssteuer etwaigen spekulativen Übergewinn auszuschalten.

Doch damit kommen wir zu dem Eigenkapital des Wohnungsanwärters im wahren Sinne. Es ist an sich durchaus wünschenswert, daß namentlich für Familien mit zahlreichen Kindern wieder gewisse Ersparnisse in Hauseigentum angelegt werden. Es kann sich sogar hier noch mehr als beim Großblock die Frage erheben, ob nicht neben dem Eigenkapital des Eigentümers auch gewisse Eigenkapitalien der Einlieger, die in Miete wohnen, sei es durch ein dingliches Besitzrecht, das mit der Miete zu verbinden wäre, oder sogar durch Stockwerkseigentum, in ähnlicher Weise im Wohnungsbau festgelegt werden könnten. Wir haben im italienischen Wohnungsbau dafür beachtenswerte Vorgänge. Man kam dort leichter von römisch-rechtlichen Überlieferungen ab, als das bei uns der Fall ist. Es erscheint auch bei uns durchaus erwünscht, diese Frage zu prüfen, da das Vorhandensein einer Einliegerwohnung oder gar mehrerer zweifellos für den Hauseigentümer wie für die Einlieger die Erlangung einer eigenen Wohnung,

womöglich mit Garten, ganz wesentlich erleichtert. Es ist nicht zu verkennen, daß die notwendigen gemeinsamen Einrichtungen wie Waschküche, vielfach Bad, Trockenräume u. dgl. die Trennung des Eigentumsrechts oder auch nur des Besitzrechts erschweren. Die sachlichen Vorteile, namentlich die stärkere Möglichkeit der Heranziehung von Eigenkapital, sind aber so groß, daß diese Frage wirtschaftlich und sozial bejaht werden kann. Soll ein derartiges Haus nur durch eine Person mit Eigenkapital teilweise finanziert werden, so entstehen zweifellos wesentlich größere sachliche Schwierigkeiten, die Möglichkeit der Eigenfinanzierung wird seltener. Zweifellos besteht aber das weit überwiegende Interesse daran, daß ein immer größerer Teil von Wohnungsanwärtern, wenn auch nur mit bescheidenen Beträgen, sich an der Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses mit Eigenkapital beteiligt. Die Ansammlung größerer Kapitalien ist namentlich für den jüngeren Wohnungsanwärter, der frühzeitig heiratet und Familie hat, aus natürlichen Gründen erschwert. Daher besteht das große Interesse, auf den verschiedensten Wegen gerade solchen Personen auch mit bescheidenem Eigenkapital die Eindeckung des Wohnungsbedarfs zu erleichtern.

Im ländlichen, aber auch im städtischen Siedlungswesen finden wir in erheblichem Umfang Ansätze dazu, daß ein Teil dieses Eigenkapitals wie in früheren Zeiten durch Hilfe der Sippe und Familie auf Grund höchst persönlichen Kredits aus den Kreisen von Verwandten und Bekannten mit aufgebracht wird. Die billige Hauszinssteuer ermöglicht in diesen Fällen rasche Tilgung dieser persönlichen Kredite. Man kann sogar direkt bemerken, daß namentlich in ländlichen und halbländlichen Kreisen eine derartige Anlage von Ersparnissen der Anlegung bei Sparkassen vorgezogen wird. Es ist ganz auffällig, daß nach Meldungen der süddeutschen Staaten, insbesondere Württembergs, von Jahr zu Jahr das Anerbieten breitester Kreise, in dieser Weise Eigenkapital aufzubringen, wächst. Das ermöglicht ein vernünftiges Zusammenarbeiten zwischen Wohnungsanwärter und Unternehmer. Großblocks sind überflüssig. Weiteste Anwendung des Flachbaus wird möglich. Dabei kann durchaus die Zusammenfassung einer Reihe einzelner Bauvorhaben bei einem Unternehmer erfolgen. Andererseits wird trotz dieser Zusammenfassung die Monopolstellung privater oder gemeinnütziger Bauunternehmungen mit ihren großen Gefahren ausgeschlossen. Die verbleibende Konkurrenz unter den Unternehmern und der wiederholt geschilderte Druck des billigen Verkaufspreises wirken stärker verbilligend als vielfach sonstige Rationalisierungsmaßnahmen. Wenn derartige Bauvorhaben durch die Beteiligung öffentlicher Mittel samt den Bauunternehmungen, seien es private oder öffentliche, unter Kontrolle der öffentlichen Hand stehen, dann ist auch die Sicherheit für eine geordnete Durchführung der Bauvorhaben gegeben. Die öffentliche Hand kann vor allem die Auszahlung des Eigenkapitals zusammen mit ihren Hauszinssteuermitteln überwachen und so auch die geordnete Befriedigung der Unternehmer und Handwerker gewährleisten.

Der Gedanke stärkerer Beteiligung am Wohnungs-

bau mit Eigenkapital hat in den einfachen Kreisen unseres Volkes seine größte Förderung durch die Baugenossenschaften erfahren. Es soll nicht verkant werden, daß allerlei gemeinnützige Vereine, soweit sie die erstellten Häuser in Eigentum abgaben, ebenfalls diesem Ziele dienten. Vielfach war sogar eine erhebliche Verbilligung aus wohlfahrtspolitischen Gesichtspunkten damit verbunden. Meist aber hat diese Art der gemeinnützigen Tätigkeit, namentlich soweit es sich auch um Arbeitgeber-Wohnungsbau handelte, das Eigentum in der Hand behalten und dadurch allerlei Bindungen und Abhängigkeiten geschaffen, die neben manchen Vorteilen doch auf die Dauer schwer erträgliche Nachteile mit sich brachten. Es ist deshalb ein zweifelloser Vorzug, wenn der kollektive Gedanke, wie er in den Baugenossenschaften zum erstenmal auftritt und nach dem Krieg in den Bausparkassen eine ganz neuartige Entwicklung in Deutschland erlebt, an die Stelle reiner Wohlfahrtsfürsorge tritt.

Der kollektive Gedanke ist allerdings in der Baugenossenschaft wesentlich stärker zum Ausdruck gekommen als in der Bausparkasse. Die Bausparkasse ihrerseits wieder wird leicht zum großen selbständigen, naturnotwendig in kapitalistischen Formen sich entwickelnden Verwaltungskörper. Wenn so durch beide Einrichtungen zwar die rein individuelle Beteiligung des Wohnungsanwärters mit Eigenkapital an seinem Bauvorhaben und seinem künftigen Eigentum zurückgedrängt wird, so hat der kollektive Gedanke doch den großen Vorzug, daß gerade für die breiten Massen das Risiko des einzelnen einigermaßen beschränkt wird. Bei aller Förderung des Wohnungsbaus mit Eigenkapital des Wohnungsanwärters darf nicht übersehen werden, daß der Wohnungsbau und das Eigentum am Hause stets ein nicht unerhebliches Risiko in sich schloß. Dieses Risiko ist heute insofern größer als vor dem Krieg, als wir bei dem Schwanken der Baupreise und der mangelnden Festigkeit des Geldwertes noch in keiner Weise den künftigen Wert mit einiger Sicherheit abschätzen können. Das Risiko ist auf der anderen Seite geringer. Einmal hat man in den Wohnheimstätten und im Erbbaurecht Rechtsformen gerade für diesen Kleinbesitz an der Wohnung gefunden, die eine gewisse Sicherung, namentlich gegenüber persönlichen Gläubigern, die mit dem Bau nichts zu tun haben, gewähren. Des weiteren ist ebenso durch die Beteiligung der öffentlichen Hand bei Begebung öffentlicher Baumittel und die ständige Beobachtung der Unternehmer eine wesentliche Erhöhung der Sicherheit eingetreten. Dies schließt aber nicht aus, daß das Eigenkapital an letzter Stelle trotzdem ein erhebliches Risiko bedeutet. Solange es nicht gelingt in Verbindung mit der Verwaltung der Hauszinssteuer für den soliden Einzelhausbesitzer bei unverschuldeter Notlage, so Ausfälle der Miete eines Einliegers, große Reparaturen, eine Überbrückung vorübergehender Notstände zu schaffen, ist der kapital-schwache Einzelhausbesitzer zweifellos durch den Anschluß an eine kollektivistische Einrichtung wie Genossenschaft und Bausparkasse wesentlich gestärkt und gesichert. — (Schluß folgt.)

DIE ERSTE DEUTSCHE EIGENHEIMTAGUNG IN STUTTGART VOM 12. BIS 14. JULI 1929

VERANSTALTET VOM DEUTSCHEN EIGENHEIM-VEREIN DER „GEMEINSCHAFT DER FREUNDE“,
WÜSTENROT, E. V.

Von Dr.-Ing. Willy P. Fuchs-Röll, Stuttgart

Die Tagung wurde einberufen vom Deutschen Eigenheimverein. Seine bisherigen Erfolge gaben ihm ein gewisses Anrecht hierauf, hat doch die aus ihm hervorgegangene Bausparkasse, die Gemeinschaft der Freunde (Gemeinnützige G. m. b. H.) in Wüstenrot, im Laufe von knapp fünf Jahren für 6500 Sparer die Gesamtsumme von 97½ Millionen M. bereitgestellt — es entspricht dies, stünden alle die von ihr finanzierten Häuser an einem Ort, einer Stadt von 50 000 Einwohnern. Man hat über die Wüstenroter, namentlich zu Beginn ihrer Tätigkeit, auch schon absprechende Urteile gehört — ebenso wie in anderer Hinsicht auch über die Wohnungspolitik der Stadt Wien; da aber

schließlich doch der Erfolg entscheidend ist, hat die Allgemeinheit Anlaß, sich mit diesem ernstlich zu befassen. Das Protektorat über die Tagung hatte ein Ehrenausschuß übernommen, dem eine Reihe hervorragender Persönlichkeiten aus Deutschland und Österreich angehörte.

Der erste Tag, Freitag abend, war wie üblich in der Hauptsache der Begrüßung der erschienenen Gäste und Ehrengäste — an deren Spitze der Württembergische Staatspräsident — sowie der zahlreich erschienenen Bausparer gewidmet. Begrüßungsansprachen hielten u. a. auch der Vorsitzende des Landesverbandes des Bundes Deutscher Architekten, der Vorstand des

Württembergischen Baumeisterverbandes und der Vertreter des Württembergischen Heimstättenausschusses der organisierten Beamten und Arbeiter.

Als einziger Referent des Abends sprach der erste Stuttgarter Stadtrat zum Thema: „Volksgeundheit und Eigenheimbewegung“. Das Eigenheim sei nicht die Lösung des Wohnproblems, sondern nur eine der verschiedenen Wohnformen. Der Flachbau, wie er namentlich in Württemberg gepflegt werde — hier habe man „Mietskasernen“ nie gekannt — erleichtere den Übergang zum Eigenheim. Das Eigenheim setze eine Selbsthaftigkeit der Bevölkerung voraus, die aber bei den augenblicklichen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht für alle Bevölkerungsklassen zutrefte; es sei deshalb auch die Entwicklung der Industriestädte der Entwicklung der Eigenheimbewegung nie förderlich gewesen. Für das Eigenheim sei das Charakteristische und das Unentbehrliche: Der Hausgarten, in dem der Bewohner jede freie Minute zubringen, die Hausfrau möglichst auch ihre häuslichen Verrichtungen vornehmen sollte. Redner warnt vor zu kleiner Raumbemessung — „Reinhaltung der Wohnung durch Kleinhaltung“ sei ein falsches Prinzip. Der Besitzer bzw. der Architekt des Hauses müsse schon bei Gestaltung des Grundrisses die nötige Abtrennung eines vermietbaren Raumes berücksichtigen, damit der Familie ein vom Nachbarn ungestörtes Wohnen gewährleistet sei. Ein Nachteil des entlegenen Eigenheims sei, daß zu viel Zeit auf der Bahn zugebracht werden müsse, die dann dem nötigen Aufenthalt im Freien verloren gehe.

Aus der beinahe überreichen Fülle der Vorträge der beiden folgenden Tage verdienen einige auch das besondere Interesse der Technikerschaft. Dr. jur. Michael (Graz) gab in seinem Referat: „Englische Bausparkassen und Englische Bausparkassengesetzgebung“ ein anschauliches Bild über den riesigen Fortschritt der Bewegung in England und ebenso Reg.-Rat Prof. Ing. Schöck (Fachvorstand der Bundeslehranstalt für Bau- und Kunstgewerbe in Graz) über die Tätigkeit der Wüstenroter Bausparkasse in Österreich. Hiernach ist der Anteil der Bevölkerung in Österreich an den Bausparkassen $2\frac{1}{2}$ mal so groß wie in Deutschland. Die Gemeinschaft der Freunde finanziert hauptsächlich außerhalb Wiens — hier seit dem Krieg ein Viertel aller Neubauwohnungen. Die Bauberatung der Sparer durch die Bauberatungsstelle der Gemeinschaft sei in Österreich, insbesondere auf dem Lande, besonders wichtig, da hier ein ziemlicher Mangel an Architekten herrscht. Interessant war auch die Mitteilung, daß in Vorarlberg schon richtige Gartenstädte bestanden zu einer Zeit, da Hellerau noch nicht einmal in Gedanken fertig gewesen sei.

Der Präsident der Württembergischen Landesversicherungsanstalt, der sich über die „Förderung der Eigenheimbewegung in Württemberg durch öffentliche Mittel“ verbreitete, setzte sich sehr dafür ein, daß die Hergabe dieser Mittel, insbesondere die der Versicherungsanstalt, direkt an die Einzelpersonen erfolge, denn sie sei wirtschaftlicher, da mit demselben Geld mehr Wohnungen gebaut werden könnten, als durch Vermittlung irgendwelcher Genossenschaften. Was er über die württembergischen Verhältnisse im allgemeinen sagte, machte es verständlich, daß gerade hier die Idee Kropps und der Bausparkasse überhaupt so leicht Fuß fassen konnte: schon vor dem Krieg waren durch die Württembergische Bauordnung Massenquartiere ausgeschlossen, auch bestand bereits eine Wohnungsaufsicht; das Zweifamilienhaus herrschte vor. Als einen Mangel bei der Hergabe öffentlichen Geldes bezeichnete er die Tatsache, daß der Eigentümer des Hauses nicht völlig über sein Eigentum verfügen kann; nur eine große Eigenheimbewegung vermöge hier Abhilfe zu schaffen. Über das neue Wohnheimstättengesetz sagte Redner, daß es so, wie die Bestimmungen, insbesondere über das Enteignungsrecht der Gemeinden, jetzt vorliegen, für eine Eigenheimbewegung nicht tragbar sei. Die Tätigkeit der Bausparkassen, insbesondere die der „so wohl geordneten“ Wüstenroter begrüße er, da sie eine willkommene Entlastung der staatlichen Institute bedeute.

Was Architekt B. D. A. Schluckebier, Berlin, über die „neuzeitliche Gestaltung des Eigenheims“ zu sagen hatte, war natürlich den Fachleuten zum größten Teil

nicht unbekannt, aber immerhin vor dieser überwiegend aus Laien bestehenden Versammlung verdienstlich. Er streifte kurz die Grundzüge des neuzeitlichen Städtebaues und dessen Erfordernisse. Bei Einzelbau des Hauses legt er besonderen Wert auf die „Durchflutung“ aller Räume durch die Sonne. Auch setzte er sich für „heimatgerechtes“ Bauen ein und für Bauen mit heimatlichen Materialien. Typisierung sei für das Eigenheim nicht geeignet. Seine Ausfälle gegen die Weißenhofsiedlungen gingen vielleicht doch etwas zu weit. Gewisse Fehler derselben sind ja auch schon von der Reichsforschungsgesellschaft aktenmäßig festgestellt, aber es geht doch nicht an, die Entgleisungen einiger landfremder Architekten so zu verallgemeinern. Daß hiergegen der folgende Redner, Dr.-Ing. Döcker, als einer der süddeutschen Architekten der Siedlung auftrat, war diesem nicht zu verübeln. Wenn man berücksichtigt, daß Wüstenrot sich nur die Finanzierung der Bauten zur Aufgabe genommen hat, so darf man sich doch nicht der Tatsache verschließen, daß ein so starker Geldgeber, im Bewußtsein seiner kulturellen Verantwortung, eben doch alle Möglichkeiten ausnützen sollte, um auch auf die Form der mit seinen Mitteln erstellten Häuser einzuwirken. Eine solche Möglichkeit, darin hat Dr. Döcker recht, bestünde z. B. darin, daß er seine Bauberatungsstelle in der Richtung ausbaut, daß sie Kraft eigener baukünstlerischer Potenz in der Lage wäre, die Bausparer bei der Wahl ihrer Architekten entsprechend zu beraten. Damit würde die Gemeinschaft der Freunde ihren bisherigen großen volkswirtschaftlichen Leistungen noch die einer großen Kulturtat hinzufügen. Über das Miethaus sagte Dr. Döcker, worin ihm gleichfalls zustimmen ist, daß die schlechte Beschaffenheit der Mietskasernen der 80er und 90er Jahre nicht dazu berechtige, heute nicht auch die Schaffung eines gesunden, wirtschaftlich und geschmacklich guten Mietshauses zu versuchen.

Ungefähr denselben Gedankengang verfolgte auch die Hauptrednerin des nachfolgenden Sonntags, Frau Dr. Lüders, M. d. R. Sie stellte die Antithese: nicht Eigenwohnhaus „oder“ Großhaus, sondern Eigenwohnhaus „und“ Großhaus, da die ausschließliche Errichtung von Eigenhäusern in absehbarer Zeit in Deutschland nicht in Frage kommen werde — übrigens hätten sich auch bei einer Umfrage 60 v. H. der Frauen für das Etagenhaus ausgesprochen. Bei einer ausschließlichen Verfolgung des Eigenheimbaues bestehe die nicht unbedenkliche Gefahr, daß dadurch die notwendige Arbeit an der Verbesserung des Großhauses vernachlässigt werde. Das Wichtigste sei der Zusammenhang zwischen Hauswirtschaft und Bauwirtschaft, bei dessen Herstellung hätten nun auch die Frauen ein gewichtiges Wort mitzureden. Die Häuser müsse man bauen nach dem Grundsatz: „Vom Kochtopf zur Fassade.“ Bei der Gestaltung der Wohnung selbst sei die Rationalisierung der Hauswirtschaft das primäre Erfordernis. Um hier zu endgültigen und allgemein gültigen Ergebnissen zu kommen, habe man neuerdings bei der Reichsforschungsgesellschaft in Berlin ein sogenanntes „Grundrißlaboratorium“ eingerichtet, in dem alle Raummaße in natürlicher Größe nach vorhandenen Möbeln in natura ausprobiert werden — auf dem Papier irre man sich stets (so z. B. über den Wirkungsradius des Tür- und Fensteraufschlags in Beziehung auf die benachbarten Möbel, über die Tiefe der Kommoden usw.). Die Kleinküche sei insofern gut, als sie von der wenig idealen „Wohnküche“ befreie, festgestellt habe man aber jetzt doch, daß die Küche am wirtschaftlichsten, wenn sie möglichst quadratisch, also nicht schmal und lang, sei. Ein Durchblick von der Küche zum Wohnraum sei für die alleinwirtschaftliche Frau (und nur diese komme zahlenmäßig in Betracht) unerlässlich zur Beaufsichtigung der Kinder, ebenso wie auch eine Verbindung vom Elternschlafzimmer zum Kinderschlafzimmer. Die so notwendige Typisierung der Möbel sei jetzt energisch in Angriff genommen, indem man zunächst mit der Normung der Krankenhausbetten und anderer zum Krankenhausbetrieb gehöriger Inventarien begonnen habe.

Einen schönen Ausklang fand die Tagung in einem Ausflug nach der alten schwäbischen Reichsstadt Hall. —

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 61. Inhalt: Eigenkapital bei Unternehmern, Baugenossenschaften und Bausparkassen — Die erste deutsche Eigenheimtagung in Stuttgart vom 12. bis 14. Juli 1929 —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H., Berlin — Für die Redaktion verantw.: Fritz Eiselen, Berlin — Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48