

~~1415/III ez.~~

DBZ

DEUTSCHE BAUZEITUNG

MIT VIER BEILAGEN

**KONSTRUKTION UND AUSFÜHRUNG • WETTBEWERBE
STADT UND SIEDLUNG • BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT**

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

**FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUWERBE
RECHTSFRAGEN UND -AUSKÜNFT**

**HERAUSGEBER UND SCHRIFTFLEITER
REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN**

1930



XV. Hft/1930.

VERLAG DEUTSCHE BAUZEITUNG GMBH IN BERLIN SW 48



P. 392/30

111A

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG · WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN UND CHRONIK

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 1·2

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

64. JAHR 1930

4. JANUAR

B NR. 1

BERLIN SW 48

GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU VOM STANDPUNKT DER FREIEN WIRTSCHAFT UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES ZUR BERATUNG STEHENDEN GEMEINNÜTZIGKEITSGESETZENTWURFES

VON ARCHITEKT BDA HERMANN SCHLUCKEBIER, HAGEN I. W.

Aus Mitteilungen der Presse und aus Veröffentlichungen in Fachzeitschriften*) ist bekanntgeworden, daß das Reichskabinett einem Gesetzentwurf des Reichsarbeitsministeriums zugestimmt hat, durch den eine reichsgesetzliche Regelung des Begriffes „Gemeinnützigkeit“ im Wohnungs- und Wohnungsbauwesen erfolgen soll. Um die Auswirkung des Gesetzentwurfes richtig beurteilen zu können, ist es notwendig, die bisherige Anwendung des Begriffes der Gemeinnützigkeit in der Wohnungs- und Bauwirtschaft kurz zu beleuchten, und auf die Auswirkungen der bisherigen Zustände hinzuweisen, insbesondere vom Standpunkt der freien Wirtschaft aus.

Es gibt wohl kaum ein Wort, das besonders in der Nachkriegszeit zu so irrtümlichen Auffassungen und vielen Beanstandungen die Veranlassung gab, wie das Wort „gemeinnützig“. Boshafte Leute sprachen offen aus, daß das Wort „gemeinnützig“ falsch zusammengesetzt sei, und richtiger in „nützig-gemein“ umgestellt werden müsse. Ich erinnere an die vielen Siedlungsskandale und Zusammenbrüche von Gesellschaften, die auch „gemeinnützig“ arbeiteten. Verschont hierbei sind selbst vom Staat beaufsichtigte Provinziale Wohnungsfürsorgegesellschaften nicht geblieben. Ich verweise hierbei nur auf die durch die Presse gegangenen Mitteilungen über die Provinziale Wohnungsfürsorgegesellschaft Oberschlesien (Wofo).

Wie der Referent für den Gesetzentwurf, Ob.-Reg.-Rat Werner Maier, Berlin, im Reichsarbeitsblatt Nr. 51, S. II, 457, selbst ausführt, war die Gemeinnützigkeit eine begehrte Eigenschaft. Er sagt wörtlich:

„Die geschilderten Vergünstigungen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben aus begreiflichen Gründen dazu geführt, daß die Gemeinnützigkeit eine begehrte Eigenschaft geworden ist. So kommt es, daß zahlreiche Unternehmen sich darum bemühen, als gemeinnützig zu gelten, und von den Behörden behandelt zu werden. Sie führen die Bezeichnung „gemeinnützig“ in ihren Firmen, ihren Veröffentlichungen und sonstigen Mitteilungen, und sie erheben insbesondere im Steuerrecht, im Miet- und Wohnungsrecht darauf Anspruch, als gemeinnützig von den allgemeinen Lasten befreit zu werden. Zum großen Teil tun sie das mit vollem Recht. Es ist aber nicht zu bestreiten, daß in vielen Fällen die Gemeinnützigkeit in

Wahrheit nicht besteht, und daher der Anspruch auf die gesetzlichen Vergünstigungen zu Unrecht erhoben wird . . .“

Die Vergünstigungen, die mit der Gemeinnützigkeit verbunden waren, und daher private, öffentliche, halb- und ganzamtliche Gesellschaften dazu reizten, sich „gemeinnützig“ zu betätigen, bestehen im wesentlichen aus Freistellung von Steuern (Gründerwerbs-, Vermögens-, Körperschafts- und Umsatzsteuer), Stempelgebühren (vgl. Reichsstempelgesetz und Preuß. Stempelgesetz) und sonstigen Gebühren (Baupolizeigebühren usw.) Hinzu kommt die begünstigte Stellung gemeinnütziger Gesellschaften im ganzen Miet- und Wohnrecht der Zwangswirtschaft. Zu diesen unmittelbaren Vergünstigungen kommen aber, wenn auch meist bestritten, die mittelbaren Vergünstigungen. Der obenerwähnte Referent des Gemeinnützigkeitsgesetzentwurfes spricht dieses offen mit folgenden Worten a. a. O. II, 457, aus:

„Eine sehr wertvolle Begünstigung des gemeinnützigen Wohnungsbaues liegt darin, daß den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, sei es nach dem Wortlaut der einschlägigen Bestimmungen, sei es nach der Praxis der zuständigen Behörde (vom Verfasser gesperrt) ein erheblicher Anteil der öffentlichen Mittel zugeführt wird, die Reich, Staat und Kommunen zur Finanzierung des Wohnungsbaues bereitstellen.“

Zahlreiche gemeinnützige Gesellschaften, insbesondere auch die halb- und ganzamtlichen, haben sich außerdem als Zweig- oder Tochtergesellschaften oder durch offene oder verschleierte Beteiligung an bestehenden oder neugegründeten Unternehmungen, Nebenbetriebe aller Art, angegliedert, und auf ungleicher Konkurrenzgrundlage, die eben durch obige Vergünstigungen geschaffen wurde, der freien Wirtschaft unlautere Konkurrenz gemacht. Diese oft, vor allem aus den Gemeinnützigkeitskreisen bestrittene Tatsache wird von dem Vorsitzenden des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften, Prof. Dr. Albrecht, Berlin, in einer Stellungnahme zu dem vorliegenden Gesetzentwurf**) mit folgenden Worten zugegeben:

„Es ist allgemein üblich, daß z. B. große Baugenossenschaften eigene Ziegeleien, Mörtel- und Gußstoffwerke, Sägereien usw. betreiben . . .“

Dieser offen zugegebene, für die freie Wirtschaft untragbare Zustand soll durch das neue Gesetz nicht nur nicht beseitigt, sondern vielmehr verankert und sogar erweitert

*) Vgl. Reichsarbeitsblatt Nr. 51, Zeitschrift für Wohnungswesen, Heft 20 und 22, Nachrichtendienst für das Bauwesen Nr. 128.

**) Zeitschrift für Wohnungswesen, Heft 20, vom 25. Okt. 1929.

und mit dem gesetzlichen Stempel der Gemeinnützigkeit ausgezeichnet werden.

Es soll durchaus anerkannt werden, daß wirklich einwandfrei und gut geleitete Baugenossenschaften Hervorragendes geleistet und damit ihre Existenzberechtigung bewiesen haben. Die freie Bauwirtschaft hat nichts dagegen einzuwenden, daß diese wirklich gemeinnützig arbeitenden Baugenossenschaften erhalten und in ihrer Tätigkeit gefördert werden. Allerdings darf auch die Tätigkeit dieser Baugenossenschaften über einen gewissen Rahmen nicht hinausgehen.

Der Begriff „gemeinnützige Tätigkeit“ stellt im Erwerbsleben eine Sonderstellung dar, die auch als Ausnahmestellung bezeichnet werden muß. Gemeinnützig im volkswirtschaftlichen Sinne ist Derjenige zu nennen, der unter gleichen Verhältnissen auf gleicher Kalkulationsgrundlage, also ohne jede Sondervergünstigung, die besten Ergebnisse erzielt, und diese seinen Volksgenossen zugute kommen läßt. Hierzu bedarf es aber eigentlich keines Gesetzes, sondern im Gegenteil, man sollte die notwendige Freiheit im Wirtschaftsleben nicht unnötig durch Gesetze stören, am wenigsten durch Sondergesetze, die nur Unruhe und Unordnung unter die Betroffenen bringen müssen.

Wenn man aber glaubt, ohne ein solches Gesetz nicht auskommen zu können, so sollen die unter dieses Gesetz fallenden Kreise auf ein Mindestmaß beschränkt, d. h. auch die Aufgabengebiete so eng wie nur möglich gezogen werden. Wenn die freie Wirtschaft sich mit einem solchen Gemeinnützigkeitsgesetz für Wohnungsunternehmungen überhaupt abfindet und dasselbe hinnimmt, so kann es nur geschehen, wenn die Gemeinnützigkeit ausschließlich solchen Rechtspersonen verliehen wird, die sich jeglicher Eingriffe in den eigentlichen Bauprozess enthalten, d. h. die Gemeinnützigkeit sollte nur solchen verliehen werden, die sich auf die sogenannten Bauherrenaufgaben beschränken und nicht offen oder verschleiert an Erwerbsunternehmungen beteiligt sind. Anspruch auf die mit dem Gesetz verbundenen Vergünstigungen haben nur Bedürftige. Die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen kann und darf sich demnach auch nur auf den Bau von Wohnungen für Sozialbedürftige beschränken. Meine Auffassung wird auch durch die Reichsverfassung und durch die Preußische Verfassung bestärkt. Der Begriff „Gemeinnützigkeit“ wird in den Verfassungen nur da angewandt, wo von einer fürsorgenden Tätigkeit die Rede ist. Die Vergünstigungen, die das Gemeinnützigkeitsgesetz bringt, können demnach auch nicht für eine erwerbsmäßige Tätigkeit in Anspruch genommen werden.

Unter Zugrundelegung dieser grundsätzlichen Auffassung muß der Gesetzentwurf von der freien Wirtschaft beurteilt werden. Unter dieser gleichen Voraussetzung nehme ich zu den, die freie Wirtschaft betreffenden Einzelbestimmungen, des Gesetzentwurfes wie folgt Stellung:

Der Abs. 1 des § 1 des Gesetzentwurfes lautet:

Erfordernis der Anerkennung.

Unternehmen, die Wohnungen bauen oder durch andere auf Grund eines Rechtsverhältnisses bauen lassen, oder Wohnungen verwalten, und die Wohnungsfürsorgegesellschaften, die unter unmittelbarer Verwaltungsaufsicht der obersten Landesbehörden stehen (Wohnungsunternehmen), gelten nur dann als gemeinnützig, wenn sie auf Grund dieses Gesetzes anerkannt sind.

Hier tritt schon eine grundsätzliche Meinungsverschiedenheit auf. Es muß verlangt werden, daß die Worte im ersten Satz „bauen oder“ gestrichen werden, denn sonst könnten auch die Wohnungs-

unternehmungen, die selbst, also in eigener Regie, bauen, die Vergünstigungen der Gemeinnützigkeit in Anspruch nehmen. Dieses würde aber nach den obengemachten Ausführungen eine ungleiche Konkurrenz gegenüber den Unternehmungen der freien Bauwirtschaft bedeuten. Hierunter fällt auch die Planung, die Bauleitung und Abrechnung von Bauaufgaben, die aus gleichen Gründen nicht von diesen unter das Gemeinnützigkeitsgesetz fallenden Rechtspersonen vorgenommen werden darf, weil dadurch eine Konkurrenzbasis gegenüber der freien Architektenschaft entsteht, die dieser Berufsstand, der die erwähnten Vergünstigungen für sich nicht in Anspruch nehmen kann, nicht zu tragen in der Lage ist.

Die vielen Vorkommnisse bei den provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften und ihre Eingriffe in Wirtschaftszweige der freien Wirtschaft durch die Angliederung von Regiebetrieben, Baugesellschaften, Baustoffhandlungen, Planungsbüros, Ziegeleien, Tischlereien usw. lassen es nicht angängig erscheinen, auch wenn sie unter Verwaltungsaufsicht der obersten Landesbehörde stehen, ihnen ohne weiteres die Gemeinnützigkeit zu verleihen. Es muß auch hier verlangt werden, daß diese sich auf eine rein finanzielle und verwaltende Betreuung beschränken, wie es z. B. die Berliner Wohnungsfürsorgegesellschaft m. b. H. tut, und daß sie in gleicher Weise wie jedes andere Wohnungsunternehmen die Anerkennung der Gemeinnützigkeit nachzusehen und den einwandfreien Nachweis für die Voraussetzungen hierfür zu erbringen haben. Die freie Bauwirtschaft, die unter den Experimenten der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften so außerordentlich schwer gelitten hat und noch leidet, muß das dringende Verlangen stellen, daß die beabsichtigte Monopolstellung der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften unterbleibt. Es darf keinerlei Unklarheit darüber im Gesetz bestehen bleiben, daß gemeinnützige Wohnungsunternehmungen niemals die Ausführung von Wohnungsbauten unternehmen dürfen, und daß eine gewerbliche Tätigkeit sofort den Verlust der Gemeinnützigkeit zur Folge hat. Das gleiche gilt von einer Betätigung im Sinne eines bauleitenden Architekten oder eines gewerblichen Generalunternehmens, die Leistungen für einen Bau im einzelnen vergeben, beaufsichtigen und abrechnen.

Der Abs. 2 des § 1 sagt zum Schluß:

„Das Nähere wird in den Durchführungsbestimmungen geregelt.“

Die freie Wirtschaft im Bau- und Wohnungswesen muß verlangen, daß diese Durchführungsbestimmungen mit dem Gesetz nach vorheriger Durchberatung in den Parlamenten verabschiedet werden.

Die Bauberufskreise haben mit solchen Ausführungs- und Durchführungsbestimmungen üble Erfahrungen machen müssen. Ich erinnere hierbei nur an den Artikel 8 des Preuß. Wohnungsgesetzes, der auf Grund des Parlamentsbeschlusses lediglich vorsieht, daß der Preuß. Staat sich mit 20 Millionen RM. an gemeinnützigen Unternehmungen beteiligen will, wohingegen die nicht dem Parlament vorgelegten, aber von den zuständigen Ministerien erlassenen Ausführungsbestimmungen zu diesem Artikel die Anweisung für die Schaffung der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften gegeben haben, und bestimmen, daß diese sich alle möglichen eigenen Betriebe, Beteiligungen an solchen, und zwar von der Planung des Hauses bis zur Lieferung von Hausrat angliedern können. Dieses ist ja auch in reichlichem Ausmaße geschehen, und hat zu den Angriffen der freien Wirtschaft gegen

die provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften die Veranlassung gegeben.

Zu dem nächsten § 2 des Gesetzentwurfes, der lautet:

Rechtsform.

Das Wohnungsunternehmen muß in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft, einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, einer eingetragenen Genossenschaft, eines eingetragenen Vereins oder einer rechtsfähigen Stiftung, einer Anstalt oder Rechtspersönlichkeit des öffentlichen Rechtes betrieben werden.

Ist zu sagen, daß Wohnungsunternehmungen keinesfalls Erwerbsgesellschaften sein dürfen, die irgendein Gewerbe ausüben oder mit der freien Architektenschaft, Handel und Gewerbe der freien Wirtschaft in Wettbewerb treten.

Der § 3 gibt nähere Bestimmungen über das Kapital gemeinnütziger Unternehmungen. Die Bestimmungen lauten:

1. Ist das Wohnungsunternehmen eine Aktiengesellschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, so muß das Grund- oder Stammkapital mindestens 50 000 RM. betragen und voll eingezahlt sein.

2. Ist das Wohnungsunternehmen eine Genossenschaft, so soll ihr Mitgliederkreis nicht über einen Verwaltungsbereich hinausgehen, der von der obersten Landesbehörde bestimmt wird. Sie soll mindestens so viele Genossen haben, als die oberste Landesbehörde bestimmt. Jeder Genosse soll einen Geschäftsanteil von mindestens 300 RM. gezeichnet haben, und ihn innerhalb drei Jahren nach seiner gerichtlichen Eintragung einzahlen. Die oberste Landesbehörde kann diesen Betrag erhöhen oder herabsetzen.

3. In besonderen Einzelfällen kann die zuständige Behörde (§ 15) Ausnahmen zulassen.

Hierzu muß verlangt werden, daß das mit mindestens 50 000 RM. angegebene Stammkapital bei Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung dem Umfange des Unternehmens angepaßt wird. Dieser Forderung könnte etwa dadurch Rechnung getragen werden, wenn beim Übersteigen des Wohnungsumfanges von 100 Wohnungen das Stammkapital mindestens verdoppelt würde und so fort. Bei Genossenschaften müßte ebenfalls eine Bestimmung getroffen werden, daß das eingezahlte Kapital in einem ausreichenden Verhältnis zum Umfang der aufzunehmenden Bautätigkeit steht.

Von besonderem Interesse für die Angehörigen der Bauberufe sind die Bestimmungen des § 4. Dort heißt es:

Ausschluß des Eigennutzes.

1. Das Wohnungsunternehmen darf nicht mittelbar oder unmittelbar ausschließlich oder überwiegend aus Unternehmern der Gewerbe bestehen, die mit der Herstellung der Baustoffe oder mit dem Wohnungsbau beschäftigt sind.

2. Mit Unternehmern der in Abs. 1 genannten Gewerbe, die an dem Wohnungsunternehmen durch Kapitaleinlagen oder als Mitglieder beteiligt sind, darf das Wohnungsunternehmen Rechtsgeschäfte zur Ausführung seiner Wohnungsbauten oder zu ihrer Verwaltung und Instandhaltung nur nach Maßgabe der Durchführungsbestimmungen schließen.

Dieser Paragraph will eine Ausnahmebestimmung schaffen, nach der sogenannte Bauhandwerker-Genossenschaften nicht als gemeinnützig anerkannt werden sollen. Diese Vorschrift ist unbillig und unverständlich. Wenn auf der einen Seite Wohnungsunternehmungen von Behörden, Privaten und von allen anderen Berufsständen, kurz von jedermann gegründet werden, und die Gemeinnützigkeit erlangen können, so ist nicht einzusehen, daß ausgerechnet die Kreise, die die Bauten erstellen, von dieser Vergünstigung bei gleichen Voraussetzungen ausgeschlossen werden sollen. Das Gesetz enthält ausreichende Sicherheiten, gegen jedweden Eigennutz. Es sollte daher eine solche Bestimmung ausgeschlossen sein. Ganz besonders muß gegen den 2. Absatz Stellung

genommen werden, der eine Regelung hierzu durch unübersehbare Durchführungsbestimmungen vorsieht.

Der Kernpunkt des Gesetzentwurfes liegt für die freie Bauwirtschaft im § 6, der von dem Gegenstand des Unternehmens handelt und heißt:

Das Wohnungsunternehmen darf sich nach dem Inhalt seiner Satzung und nach dem tatsächlichen Betriebe seines Geschäfts nur mit dem Bau, der Betreuung, und der Verwaltung von Kleinwohnungen befassen. Für die im § 1 genannten Wohnungsfürsorgegesellschaften kann die oberste Landesbehörde die Verfolgung weiterer Geschäftszweige zulassen. Das Nähere wird in den Durchführungsbestimmungen geregelt.

Unter Zugrundelegung der einleitend gemachten Ausführungen muß verlangt werden, daß das Wort „Kleinwohnungen“ ersetzt wird durch „Wohnungen für Sozial-Bedürftige“. Ich kann mit dem besten Willen nicht einsehen, daß an und für sich wirtschaftlich gut gestellte Personen in den Genuß der Vergünstigungen des gemeinnützigen Wohnungsbaues gelangen sollen, wenn sie nur eine kleine Wohnung bewohnen, obgleich sie in der Lage sind, eine ohne Vergünstigungen gebaute Wohnung zu bezahlen. Ganz unverständlich ist es, daß nach dieser Abgrenzung bedürftige kinderreiche Familien, die mit einer kleinen Wohnung nicht auskommen, die erhöhte Miete in einer nicht unter die Vergünstigungen des Gesetzes fallenden Wohnung bezahlen sollen. Ich kann mir auch nicht denken, daß der Staat ein Interesse daran haben kann, daß Steuernachlässe wirtschaftlich Starken zugute kommen. Schon aus diesem Grunde ist eine klare Begrenzung in dem Sinne erforderlich, daß nur sozial Schwache in den Genuß der staatlichen Vergünstigungen kommen.

Völlig unannehmbar ist die Aufnahme der Bestimmungen wonach die durch den § 1 eine Monopolstellung erhaltenden provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften durch Genehmigung der obersten Landesbehörden, auch weitere Geschäftszweige verfolgen dürfen, insbesondere auf Grund unkontrollierbarer Durchführungsbestimmungen. Wie ich schon einleitend ausführte, haben gerade diese „weiteren“ Geschäftszweige der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften sehr verbitternd auf die Berufskreise gewirkt. Es ist unerklärlich und unfachlich, daß der Regierungsentwurf solche Geschäftszweige trotz der vielen Beschwerden, mit denen sich die Öffentlichkeit und die Parlamente seit Jahren kritisch befassen mußten, durch die vorgesehenen Bestimmungen weiter erlaubt, gefestigt und über die Landesgesetzgebung hinausgehend — die diese Geschäftszweige nur bei einem Versagen der freien Wirtschaft zuläßt — erhalten will. Soll etwa aus der angeführten Bestimmung auch hervorgehen, daß diese „weiteren“ Geschäftszweige als gemeinnützig gelten, und damit für ihren Wirtschaftskreis steuerliche Erleichterungen im Sinne des Gesetzes beanspruchen können? Mit einer solchen Maßnahme wird und kann sich die freie Bauwirtschaft nie und nimmer zufrieden geben. Interessant dürfte es sein, die Auffassung der Finanzminister hierzu kennenzulernen, die vor allem in der heutigen Zeit auf den Eingang von Steuergeldern erheblichen Wert legen müssen, den aber nur eine gesunde freie Wirtschaft sichern kann.

Den Erfolg des ganzen Gesetzes, d. h. die Auswirkung der Vergünstigungen auf Grund der anerkannten Gemeinnützigkeit will § 7 des Entwurfes behandeln. Er lautet:

Verkauf und Vermietung von Wohnungen.

1. Das Wohnungsunternehmen darf Wohnungen, die es baut, oder verwaltet, nur zu angemessenen Preisen veräußern oder vermieten.

2. Wie der angemessene Preis zu ermitteln und nachzuprüfen ist, wird in den Durchführungsbestimmungen geregelt.

Hierzu ist die Frage berechtigt: Was soll denn überhaupt die durch die Gemeinnützigkeit erlangte Vergünstigung an Steuernachlässen usw. erwirken? Die Antwort muß doch heißen: Eine billigere Miete! Wie erklärt es sich dann, daß hier eine angemessene Miete gefordert wird? Eine angemessene Miete ist doch diejenige, die unter normalen Verhältnissen, also ohne Inanspruchnahme der Gemeinnützigkeitsvergünstigungen gefordert werden kann. Wenn Vergünstigungen, die doch das Gemeinnützigkeitsgesetz erreichen will, überhaupt Sinn und Zweck haben sollen, müssen sie in vollem Maße den Mietern zugute kommen. Das gleiche muß gelten beim Verkauf von Häusern an eigene Genossen. Hoffentlich werden die hierfür vorgesehenen Durchführungsbestimmungen die erforderlichen Maßnahmen treffen, die dahingehend lauten müssen, daß die gewährten Vergünstigungen bei der Miet- bzw. Preisbildung in vollem Maße Berücksichtigung finden. Das Wort „angemessen“ darf in diesem Zusammenhang nicht angewendet werden, da es auf Grund des Sprachgebrauches im Vergabungswesen zu irrümlichen Auffassungen führen muß, da nach dem jetzigen Wortlaut die Gefahr einer zweifachen Auslegung besteht. In Anbetracht der Bedeutung der Bestimmungen im Gesetz empfiehlt es sich, eine klare Grundlage für die Mieterrechnung im Gesetz selbst zu geben, und diese nicht den Durchführungsbestimmungen zu überweisen. Einer besonderen Beachtung bedarf weiterhin § 12 des Entwurfes, der den Abschluß der Begünstigung anderer Personen vorsieht: Er lautet:

Das Wohnungsunternehmen darf nicht anderen Personen Vermögensvorteile oder Aufwandsentschädigungen zuwenden, die über die in öffentlichen Betrieben üblichen Vergütungen und Entschädigungen erheblich hinausgehen.

In der Begründung zu § 12 heißt es wörtlich: „Die Vorschriften sollen Mißstände beseitigen, die namentlich in der Praxis einzelner Unternehmen bei der Bemessung der Gehälter für die leitenden Persönlichkeiten und bei den Vergütungen für Beauftragte (Architekten) hervorgetreten sind. Dem praktischen Bedürfnis wird dadurch entsprochen, daß nicht die Besoldungen usw. in öffentlichen Dienststellen, sondern die in Betrieben üblichen Sätze zugrunde gelegt werden.“

Was ist darunter zu verstehen? Sollten etwa die in Wohnungsunternehmen angestellten Geschäftsführer, Direktoren sowie die beschäftigten Architekten, die in öffentlichen Betrieben wie Gasanstalten, Straßenbahn, Reichsbahn, Stadtbank und sonstigen Einrichtungen bezahlten Gehälter, die sich zwischen 50 000 bis 150 000 RM. im Jahr bewegen, erhalten? Dann würde die Gemeinnützigkeit zum Unsinn werden und die Öffentlichkeit müßte schärfsten Protest dagegen einlegen. Die Architekten verwarfen sich gegen eine Einschließung in eine solche Bestimmung. Sie verlangen als Honorar nicht mehr, als es die Üblichkeit und Angemessenheit bestimmt. Um eine Gewähr dafür zu haben, daß sich das Geschäftsgewinnen gemeinnützig anerkannter Wohnungsunternehmen dauernd im Rahmen des Gesetzes halten soll, ist eine laufende Aufsicht in folgendem § 17 vorgesehen:

Laufende Aufsicht.

1. Das als gemeinnützig anerkannte Wohnungsunternehmen hat sich einem von der obersten Landesbehörde bestimmten Revisionsverbande anzuschließen. Soweit die oberste Landesbehörde Ausnahmen zuläßt, muß das Wohnungsunternehmen sich Prüfungen durch Personen unterwerfen, die von der Behörde (§ 13) bestimmt sind.

2. Die Prüfungen sollen alljährlich, müssen aber mindestens alle zwei Jahre stattfinden.

3. Die Prüfungsberichte sind der Behörde binnen zwei Monaten nach Abschluß der Prüfung vorzulegen.

4. Die Behörde ist jederzeit berechtigt, alle Unterlagen und Auskünfte einzuholen, die sie für erforderlich erachtet, und Einblick in alle Geschäftsvorgänge in den Betrieb des Unternehmens zu nehmen.

Zu § 17 muß die Forderung gestellt werden, daß, wenn für provinzielle Wohnungsfürsorgengesellschaften für ein festumgrenztes Tätigkeitsfeld (finanzielle Betreuung) die Gemeinnützigkeit anerkannt wird, so müssen diese von einem ihnen fernstehenden Revisor, der zweckmäßig der Spitze des Revisionsverbandes in Berlin entnommen wird, geprüft und laufend beaufsichtigt werden. Die Zusammenhänge in den einzelnen Provinzen sind vielfach derart eng, daß diese Forderung unumgänglich notwendig erscheint. Ich kenne z. B. eine Provinz in der der Direktor der Wohnungsfürsorgegesellschaft zugleich Generalsekretär des Verbandes der Baugenossenschaften und damit Vorgesetzter der vom Verband angestellten Revisoren ist. In einem solchem Falle würde der Leiter der Wohnungsfürsorgegesellschaft der Revision seiner Untergebenen unterliegen, ein Zustand, der keinesfalls als gesund und objektiv bezeichnet werden kann.

Neben der Berufsmöglichkeit im § 18 und den Strafbestimmungen im § 19 behandeln die §§ 20 bis 23 die Vergünstigungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Gemäß §§ 20 und 21 finden die Vorschriften des Reichsmieten- und des Reichsmieterschutzgesetzes auf Wohnungen, die von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichtet worden sind, im wesentlichen keine Anwendung mehr. Die §§ 22 und 23 befassen sich mit Erleichterungs- und Erlaßbestimmungen auf dem Gebiete der Steuer- und Stempelgesetzgebung.

Außer den behandelten wesentlichen Bestimmungen des Gesetzentwurfes ist für die freie Bauwirtschaft noch von Bedeutung die zum Gesetzentwurf von der Regierung zu gebende Begründung. Sie heißt im Abschnitt „Allgemeines“ folgendermaßen:

Den Nutzen der Allgemeinheit zu fördern, ist in erster Linie Aufgabe der öffentlichen Hand, des Staates und der Gemeinden. Daneben finden sich Einrichtungen in Formen des öffentlichen und des privaten Rechtes, die neben oder an Stelle der öffentlichen Hand im Interesse der Allgemeinheit öffentliche Aufgaben durchführen. Insbesondere erledigen sie dabei besonders wichtige Aufgaben der Wirtschaft; sie ersparen dabei die Gewinne, die sonst in der Wirtschaft zugunsten einzelner Wirtschaftsträger entstehen. Diese Gewinnersparnis dient der Wohlfahrt der breiten Masse und entspricht deshalb dem öffentlichen Interesse. Die Tätigkeit dieser Einrichtungen erübrigt außerdem vielfach öffentliche Aufwendungen an Arbeit, Kosten und Verantwortung. In Anerkennung dieses Umstandes werden sie daher von der Öffentlichkeit auf den verschiedensten Gebieten begünstigt. Eine besonders hervorragende Stelle nehmen unter diesen Einrichtungen diejenigen ein, die sich mit der Beschaffung von Wohnungen für die breiten Kreise der Bevölkerung befassen. Ihre Tätigkeit wird als „gemeinnützige Bautätigkeit“ oder „Bautätigkeit unter Gewinnverzicht“ (Eberstadt) zusammengefaßt, ihr Zweck als Förderung des Kleinwohnungsbaues für Minderbemittelte bezeichnet.

Der Wohnungsbau wird hier, wie es auch vielfach schon durch Ministerreden geschehen ist, als eine öffentliche Aufgabe hingestellt. Ich kann mich dieser Auffassung nicht anschließen. Ebenso wenig, wie Herstellung und Beschaffung von Kleidung und Nahrung keine öffentlichen Aufgaben darstellen, so kann auch die Beschaffung von Wohnungen nicht Aufgabe der Öffentlichkeit sein. Das schließt natürlich nicht aus, daß der Staat die Aufgabe hat, Bedürftige mit Nahrung, Kleidung und Wohnung zu versorgen, aber nur in fürsorgendem Sinne. Es war immer Aufgabe der

freien Wirtschaft, den notwendigen Wohnraum zu schaffen und die freie Wirtschaft hat vor dem Kriege diese Aufgabe fast allein erfüllt. Erst durch die Zwangsgesetzgebung in der Wohnungswirtschaft war die freie Wirtschaft infolge der unrentabel gewordenen Wohnungsbauwirtschaft nicht mehr in der Lage, diese ihre Aufgabe zu erfüllen. Die Gesetzgeber der Zwangsgesetze hatten natürlich nun die Pflicht, verbilligte Mittel zu dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, um möglichst einen Ausgleich zwischen den Altwohnraumbesitzern und den Neubaumieter zu erreichen. Diese aus der Zwangsgesetzgebung zwangsläufig auftretende Forderung gab keinen Grund, neuen Wirtschaftsformen und Gesellschaften eine Existenz zu geben, und mit Vergünstigungen und Bevorzugungen zu bedenken, während man gleichzeitig die vorhandenen Wirtschaftskreise und Berufsstände vernachlässigte und verkümmern ließ. Angeblich geschah dieses, wie auch die Begründung des vorliegenden Gesetzes ausführt, um Gewinne zu sparen und auszuschalten. Man vergaß aber dabei, daß damit auch eine wesentliche Steuerkraft der Öffentlichkeit verloren ging.

Art. 151 der Reichsverfassung sagt:

„Die Ordnung des Wirtschaftslebens muß den Grundsätzen der Gerechtigkeit mit dem Ziele der Gewährleistung eines menschenwürdigen Daseins für alle entsprechen. In diesen Grenzen ist die wirtschaftliche Freiheit des einzelnen zu sichern. Gesetzlicher Zwang ist nur zulässig zur Verwirklichung bedrohter Rechte oder in Dienst überragender Forderungen des Gemeinwohls.“

Die Freiheit des Handels und Gewerbes wird nach Maßgabe der Reichsgesetze gewährleistet.“

Art. 165. Im zweiten Absatz heißt es:

„Jedem Deutschen soll die Möglichkeit gegeben werden, durch wirtschaftliche Arbeit seinen Unterhalt zu erwerben. Soweit ihm angemessene Arbeitsgelegenheit nicht nachgewiesen werden kann, wird für seinen notwendigen Unterhalt gesorgt. Das Nähere wird durch besondere Reichsgesetze bestimmt.“

Art. 164 der Reichsverfassung sagt:

„Der selbständige Mittelstand in Landwirtschaft, Gewerbe und Handel ist in Gesetzgebung und Verwaltung zu fördern und gegen Überlastung und Aufsaugung zu schützen.“

Gegen den Inhalt dieser Artikel ist in der Bauwirtschaft auf das Schärfste verstoßen worden. Wirtschaftliche Arbeit, wie es im Art. 165 heißt, muß stets mit Gewinn verbunden sein, denn woraus soll sonst der Unterhalt bestritten werden? Außerdem müssen aus den Gewinnen Rückstellungen für Geschäftskrisen und Verluste erfolgen. Die große Konkurrenz der nach Arbeit hungernden Wirtschaft sorgt schon von selbst dafür, daß übermäßige und unberechtigte Gewinne nicht erzielt werden.

Interessant ist hierbei festzustellen, daß auch der preuß. Wohlfahrtsminister in richtiger Erkenntnis der Erfordernisse einer gesunden Wirtschaft im Gegensatz zur Auffassung des Reichsarbeitsministeriums ein Gewinnstreben und die Rückstellung von Reserven nicht nur im freien Wirtschaftsleben, sondern auch bei den gemeinnützigen Gesellschaften nicht nur für gesund, sondern sogar für erforderlich hält. In seinem Schreiben an die Leiter der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften vom Februar 1928 befindet sich unter anderem folgender Schlußsatz:

„Es wäre auf die Dauer ein unmögliches Verfahren, wollten die Wohnungsfürsorgegesellschaften unter Nichtachtung der Notwendigkeit, ihre Unkosten herauszuwirtschaften, für Rückstellungen zu sorgen und eine angemessene Dividende zu zahlen, durch unwirtschaftliche Senkung der Betreuungsgebühren und der Zinssätze einigen hundert Baulustigen je ein paar hundert Mark ersparen und dadurch ihren eigenen Stand immer mehr schwächen und schließlich völlig erschüttern. Die Wohnungsfürsorgegesellschaften haben Daueraufgaben zu erfüllen und sich für diese geschäftsfähig und finanziell gesund zu erhalten.“

Dieselben Voraussetzungen treffen für die freie Wirtschaft zu, die in erhöhtem Maße und im Volks- und Staatsinteresse Daueraufgaben zu erfüllen hat.

Nach Art. 109 der Reichsverfassung sind alle Deutschen vor dem Gesetz gleich. Wenn ein Ausnahmegesetz, wie das vorliegende, geschaffen wird, so muß die Forderung nachhaltig erhoben werden, daß die Auswirkung eines solchen für die freie Wirtschaft schwer tragbaren Ausnahmegesetzes auf ein Mindestmaß beschränkt werden muß. Nur dann kann es — wenn auch schweren Herzens — für die freie Wirtschaft tragbar sein. —

AUS DEM HAUSHALTSPLAN DES PREUSS. STAATES FÜR DAS RECHNUNGSJAHR 1930

BAULICH-TECHNISCHE AUFGABEN BEI DEN EINMALIGEN AUSGABEN

Der Entwurf zum preuß. Staatshaushalt ist Anfang Dezember 1929 dem preuß. Landtag zugegangen und ist nach der ersten Lesung dem Haushaltsausschuß überwiesen. Er schließt in Einnahme und Ausgabe mit 4 288 695 000 RM ab. Gegen 1929 sind die laufenden Einnahmen um 90,4 Mill. höher, die einmaligen um 5,5 Mill. geringer, also die Gesamteinnahmen um 87,1 Mill. RM höher angesetzt. Die dauernden Ausgaben sind um 89,5 Mill. RM höher, die einmaligen um 2,4 Mill. RM geringer, so daß 87,1 Mill. RM, trotz möglicher Einschränkungen, Mehrausgaben gegenüber 1929 verbleiben. Der Haushalt ist aber nur formell ins Gleichgewicht gebracht durch Einsetzung eines zu erwartenden Mehrbetrages aus den Reichsüberweisungssteuern in Höhe von 88 Mill. RM, obwohl auch die Rückflüsse aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds und die Rückeinnahmen von der Landespfandbriefanstalt und den Wohnungsfürsorgegesellschaften bei dem Haushalt der Staatsschuld zur Schuldentilgung mit herangezogen worden sind. Andererseits sind die Einnahmen aus den preuß. Steuern um 3,4 Mill., aus den staatlichen Betrieben um 18,7 Mill. RM niedriger angesetzt, außerdem stehen Mittel aus dem Betriebsfonds der Generalstaatskasse (1929 noch 18 Mill. RM) nicht mehr zur Verfügung.

Die einmaligen Ausgaben betragen für 1930 324,5 Mill. RM, davon entfallen auf bauliche und technische Zwecke 222,24 Mill. RM (1929 257,77 Mill.), d. h. rd. 68 v. H. der gesamten einmaligen Ausgaben. Es handelt sich dabei vorwiegend um die Fortsetzung bzw. Beendigung angefangener Bauten. Neue Aufgaben sind nur ganz ausnahmsweise, so namentlich für die Neuerrichtung Pädagogischer Akademien vorgesehen. Im einzelnen verteilen sich die geforderten Mittel, in steigender Höhe geordnet, wie folgt:

1. Landtag	59 450 RM
2. Staatsministerium und Ministerpräsident	191 500 RM
3. Bergverwaltung	505 000 RM
4. Gestütverwaltung	348 000 RM
5. Domänenverwaltung	680 000 RM
6. Allgemeine Finanzverwaltung	1 680 000 RM
7. Finanzministerium	1 748 000 RM
8. Landwirtschaftliche Verwaltung	4 360 000 RM
9. Handels- und Gewerbeverwaltung	5 910 500 RM
10. Forstverwaltung	6 440 000 RM
11. Ministerium des Innern	7 020 000 RM
12. Justizverwaltung	7 670 000 RM
13. Ministerium für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung	15 435 700 RM
14. Ministerium für Volkswohlfahrt	170 410 000 RM
Gesamtsumme	222 236 150 RM

Nachstehend seien noch Angaben im einzelnen über die Ausgabenansätze der verschiedenen Verwaltungen gemacht:

1. Landtag. Ges.Betrag 39 450 RM (1929: 34 000) für Reparaturen und Verbesserungen im Landtagsgebäude in Berlin. —

2. Staatsministerium und Ministerpräsident. Ges.Betrag 191 500 RM (1929: 315 000). Der Betrag ist als 3. und letzte Rate für innere Einrichtung für den Neubau des Staatsarchivs in Königsberg i. Pr. einschließl. Dienstwohnung für den Amtsgehilfen bestimmt. —

3. Bergverwaltung. Ges.Betrag 305 000 RM (1929: 345 000), davon wieder 150 000 RM für die Ministerialabteilung zur Durchforschung Preußens nach Bodenschätzen und zu wissenschaftlichen Zwecken, 80 000 RM für den weiteren Ausbau der Bergakademie in Clausthal, 75 000 RM für die Ausstattung der geologischen Landesanstalt Berlin. —

4. Gestütverwaltung. Ges.Betrag 348 000 RM (1929: 334 100), davon: 169 000 RM für Wohnungsbauten einschließl. zugehöriger Nebenanlagen auf dem Hauptgestüt Trakehnen sowie den Landgestüts Georgenburg und Cosel, ferner 68 000 RM für ein Altersheim auf dem Hauptgestüt Trakehnen, 40 000 RM für den Wiederaufbau einer Scheune daselbst und 25 000 RM als 3. Teilbetrag für dortige Wiesenentwässerung. Für den Bau einer Wasserversorgungsanlage des Landgestüts Georgenburg sind ferner 40 000 RM vorgesehen. —

5. Domänenverwaltung. Ges.Betrag 680 000 RM (1929: 1,79 Mill.), davon 280 000 RM auf Erwerb und Einrichtung von Domänen und Domänengrundstücken, 400 000 RM (wie im Vorjahr) auf Vorbereitung und Ausführung des Verkaufs der dazu bestimmten Teile der Domäne Berlin-Dahlem einschließl. Herstellung der Straßen usw. —

6. Allgem. Finanzverwaltung. Ges.Betrag 1,68 Millionen RM (1929: 1,78 Mill.), dazu allerdings noch weitere 364 500 RM für Verzinsung und Tilgung des Saalbaues bei der Krolloper in Berlin. Davon entfallen 1 243 000 RM auf die Kosten der Unterbringung von Behörden in Biedenkopf, Düsseldorf, Fulda, Paderborn, Ratibor, Rummelsburg, Siegen, Stargard, Guben, Hindenburg, Halle, Hameln, Leer, Neißer und Worbis. Für Behördenhäuser in Beeskow und Ratibor sind als zweite und letzte Rate 90 000 RM bzw. 54 000 RM ausgeworfen, für Instandsetzung und Umbau des Schlosses in Osnabrück 110 000 RM, desgl. im Schloß zu Sorau 31 000 RM als 2. Rate, 53 000 RM desgl. in Königsberg i. Pr. Für Kasernenumbauten in Aurich werden als 1. Rate 77 000 RM ausgeworfen, um dort Behörden unterbringen zu können. —

7. Finanzministerium. Ges.Betrag 1 748 000 RM (1929: 1,56 Mill.) für den Bedarf der Hochbauverwaltung. Davon entfallen 500 000 RM auf Ergänzungsbauten am Regierungsgebäude in Oppeln als 4. Rate, 588 000 RM für den Um- und Erweiterungsbau des Regierungsgebäudes in Lüneburg als 2. Rate, 460 000 RM auf Inventarisationsarbeiten und besondere Aufgaben, 150 000 RM auf Beschaffung einer Dienstwohnung für den Reg.-Präsidenten in Wiesbaden und schließlich 50 000 RM für bauliche Maßnahmen am Regierungsgebäude in Magdeburg. —

8. Landwirtschaftl. Verwaltung einschließl. Hauptverwaltung des Ministeriums für Landwirtschaft, Domänen und Forsten. Ges.Betrag 4,36 Mill. RM (1929: 6,17 Mill.). Davon sind ausgeworfen für landwirtschaftl. Wissenschaft, Forschung und Unterricht 370 000 RM, für die Landwirtschaftl. Hochschule Berlin (2. Teilbetrag für das Institut für Tierzüchtung usw. 320 000 RM), 31 200 RM für bauliche Anlagen usw. der landwirtschaftl. Versuchs- und Forschungsanstalten in Landsberg a. d. Warthe, 9000 RM desgl. für die Anstalt für Milchwirtschaft in Kiel, 75 000 RM für die Anstalt für Tierzucht in Tscheschwitz, 40 500 RM für die Anstalt für die Getreideverarbeitung in Berlin, 52 500 RM für die Anstalt für Obst- und Gartenbau in Geisenheim. Für die Tierärztliche Hochschule Berlin sind 239 500 RM ausgeworfen (150 000 RM für den Ausbau des patholog. Instituts), 1107 125 RM desgl. für Hannover, 30 000 RM für innere usw. Ausstattung für beide Institute. Für die Fischereiverwaltung wieder 50 000 RM als 5. Rate für den Ersatz veralteter Fischereifahrzeuge.

Für Wasserwirtschaft, Landesmeliorationen, Moor-, Deich-, Ufer- und Dünen-

wesen werden 2 353 000 RM angefordert, die sich wie folgt verteilen:

Allgemeines	26 500 RM	Sachsen	93 000 RM
Ostpreußen	57 000 RM	Schleswig-Holstein	1 200 000 RM
Brandenburg	639 000 RM	Hannover	270 000 RM
Pommern	90 000 RM	Hessen-Nassau	15 000 RM
Niederschlesien	227 700 RM	Rheinprovinz	600 000 RM

Wie im Vorjahre sind außerdem 573 000 RM für die Durchführung des öffentl. Wetterdienstes vorgesehen.

Nach den baulichen Aufgaben entfallen von den vorgenannten Beträgen 600 000 RM als 5. Rate auf Beihilfen zu Eindeichungen in durch das letzte Hochwasser besonders geschädigten rheinischen Gemeinden, 570 000 RM als 2. Rate auf die restlichen Sicherungsarbeiten der Hallig Langeneß-Nordmarsch, auf Brückenbauten 1 153 000 RM (Schwedt 250 000, über den Bober bei Christianstadt 135 000, bei Cossenblatt 170 000, Brücke bei Herrstadt Reg.-Bezirk Breslau 200 000 usw.). Außerdem handelt es sich hauptsächlich um Uferschutzarbeiten. Zu erwähnen ist noch ein Betrag von 25 000 RM für das Talsperrenamt in Quedlinburg zur Durchführung der Vorarbeiten für die Osthartz-Talsperren.

Nicht hier mit einberechnet ist ein Betrag von 45 Mill. RM zur Förderung der inneren Kolonisation, in dem zweifellos auch Beträge für bauliche Aufgaben stecken. —

9. Handels- und Gewerbeverwaltung einschließl. Hauptverwaltung des Ministeriums. Ges.Betrag 5 910 500 RM (1929: 7,07 Mill.). Davon entfallen auf die Eichverwaltung 163 000 RM für Neubau und Ankauf von Eichämtern, 836 000 RM auf gewerbl. Unterrichtswesen, wissenschaftl. und gemeinnützige Zwecke (500 000 RM als 1. Rate für Ersatz- und Erweiterungsbauten der Handels- und Gewerbeschule für Mädchen in Rheydt mit 1,22 Mill. RM Ges.Kosten; 175 000 RM für die Ausstattung der Maschinenbauschule in Gumbinnen mit Lehrmitteln; 116 000 RM als letzte Rate auf die keramische Fachschule in Höhr; 100 000 RM für die Haushaltungs- und Gewerbeschule in Königsberg i. Pr.). Auf Häfen, Brücken, Fähren usw. kommen 612 000 RM, davon allein 400 000 RM als 3. Rate auf die Weserbrücke bei Hameln. Der Hauptposten, der allerdings nur zum Teil baulichen Zwecken dient, ist für sonstige Angelegenheiten der Handels- und Gewerbeverwaltung bestimmt, davon 3,8 Mill. RM zur Förderung des Luftfahrwesens, 240 000 RM für den Anteil des Reiches an der Verzinsung der Aufwendungen zum Umbau des Bahnhofes Königsberg i. Pr. usw. —

10. Forstverwaltung. Ges.Betrag 6,44 Mill. RM (1929: 9,9 Mill.). Davon entfallen auf eigentliche Forstzwecke 2 625 700 RM für Ankauf und erste Einrichtung von Grundstücken zu den Forsten bzw. Vorbereitung des Verkaufs von Forstgrundstücken, 2,6 Mill. RM auf außerordentlichen Zuschuß zum Forstkulturfonds. Für bauliche Zwecke sind zu erwähnen 500 000 RM außerordentlicher Zuschuß zum Forstbaufonds, 500 000 RM zur Beschaffung von Wohnungen für Forstarbeiter, 250 000 RM als Beitrag zu den Kosten für Vorflut. An Mitteln für die forstlichen Hochschulen werden nur 134 850 RM gefordert, vorwiegend für Eberswalde.

11. Ministerium des Innern. Ges.Betrag 7,02 Mill. RM (1929: 15,52 Mill.). Davon kommen 16 500 RM auf die Landrats-Dienstwohnung in Iburg, 5,7 Mill. RM auf Baumaßnahmen zur Unterbringung der Polizei einschließl. Schaffung von Familienwohnungen durch Neubauten, 300 000 RM auf Verbesserung der Geräteausstattung in den Polizeiunterkünften und erstmalige Anschaffung für nichtstaatseigene Dienstgebäude, 1 Mill. RM für Neubau, Ankauf und Ausbau von Dienstgebäuden für Beamte der Landjägererei und der Landesgrenzpolizei sowie zum Ausbau von Landjägerschulen.

In den 5,7 Mill. RM für die Unterbringung der Polizei stecken 1,11 Mill. RM für kleinere Baumaßnahmen über 100 000 RM. Auf Berlin entfallen 600 000 RM auf ein Polizeidienstgebäude in Köpenick (2. Rate), für Charlottenburg 79 000 RM; für Erweiterung und Ausbau usw. des Polizeikrankenhauses in Berlin 250 000 RM (1. Rate), zur Erweiterung der Polizeischule für Leibesübungen in Spandau 250 000 RM. Für das Polizeipräsidium in Düsseldorf sind weitere 800 000 RM, desgl.

Duisburg 500 000 RM, für Polizeiunterkünfte in Essen ebenfalls 500 000 RM (1. Rate), desgl. in Kiel 200 000 RM (1. Rate), desgl. für das Polizeipräsidium in Oberhausen weitere 250 000 RM vorgesehen sowie für Barmen-Elberfeld 290 000 RM. (Grund-erwerb). —

12. Justizverwaltung. Ges. Betrag 7,67 Mill. RM (1929: 7,74 Mill.). Davon entfallen 500 000 RM auf bes. Maßnahmen in den Gefängnissen, während sich der Hauptanteil auf die einzelnen Oberlandesgerichte wie folgt verteilt:

Kammergericht	2 550 000 RM	Kiel	60 000 RM
Breslau	1 030 000 RM	Köln	777 000 RM
Celle	200 000 RM	Königsberg i. Pr.	1 165 000 RM
Düsseldorf	323 500 RM	Marienwerder	47 700 RM
Frankfurt a. M.	35 000 RM	Naumburg	340 000 RM
Hamm	321 300 RM	Stettin	400 000 RM
Kassel	175 000 RM		

Diese Beträge kommen mit 4,41 Mill. RM auf Gerichtsgebäude mit zugehörigen Gefängnissen, 2,75 Mill. RM auf Strafanstalten. An 1. Raten sind hervorzuheben je 250 000 RM für das Amtsgericht in Bolkenhain und Habelschwerdt (Breslau) und Rastenburg (Königsberg i. Pr.), an einmaligen Summen 100 000 RM für die Strafanstalt Sonnenburg (Kammergericht), 105 000 RM für das Amtsgericht Bunzlau (Breslau), 175 000 RM für das Strafgefängnis Breslau, 200 000 RM für das Oberlandesger. Celle, 116 000 RM für das Amtsgericht Altena (Hamm), 175 000 RM für die Strafanstalt in Kassel, 417 000 RM für das Gerichtsgefängnis in Geilenkirchen, das Justizgebäude am Appellhofplatz in Köln, die Strafanstalt Duisburg (Köln), 300 000 RM für das Amtsgericht Mühlhausen i. Thür. (Naumburg).

An größeren Fortsetzungsraten sind zu nennen: 400 000 RM Land- und Amtsgericht Frankfurt a. d. O., 2 Mill. RM Strafanstalt bei Brandenburg (Kammergericht); 350 000 RM Land- und Amtsgericht Breslau; 200 000 RM Umbauten am Geschäftsgebäude des Ob.Landes- und Amtsgerichts Celle; 523 500 RM Amtsgericht Hameln (Düsseldorf); 165 000 RM Amtsgericht usw. in Hamm; 310 000 RM Amtsgericht und Katasteramt Adenau (Köln); 900 000 RM für die Justizneubauten Königshausberg i. Pr.; 400 000 RM Land- und Amtsgericht Köslin (Stettin). —

13. Ministerium für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung. Ges. Betrag 15,45 Mill. RM (1929: 26,91 Mill.). Diese Summe verteilt sich wie folgt:

Wissenschaft	5 167 600 RM	Volksbildung	5 401 000 RM
Kunst	1 803 350 RM	Kirche	235 000 RM

Die Ausgaben für Wissenschaft entfallen mit 5,17 Mill. RM auf die Universitäten, 2,80 Mill. RM auf die Techn. Hochschulen, 30 000 RM auf die sonstigen wissenschaftlichen Anstalten und Zwecke.

Die Mittel für die Universitäten verteilen sich im einzelnen wie folgt:

Königsberg i. Pr.	9 200 RM	Göttingen	404 400 RM
Berlin	2 374 800 RM	Münster	318 000 RM
Greifswald	—	Marburg	31 000 RM
Breslau	315 500 RM	Bonn	767 700 RM
Halle	302 200 RM	Frankfurt a. M.	—
Kiel	369 400 RM	Charité Berlin	275 400 RM

(Zur Universität Frankfurt a. M. wird wie 1929 ein Beitrag von 1,45 Mill. RM gezahlt. Ob darin bauliche Maßnahmen enthalten sind, ist nicht ersichtlich.)

(Schluß folgt.)

DIE KLEINSTWOHNUNG ALS FINANZPROBLEM

VON STADTRECHTSRAT DR. HEYMANN, CHEMNITZ*)

Das Problem der Kleinstwohnung finanzpolitisch lösen, bedeutet, sich zu der Erkenntnis durchringen, daß

1. ausreichende Bauprogramme bei tragbaren Mieten,
2. die Abstreifung der Zuschufwirtschaft, die Annäherung an den rentablen Bau nur über die Kleinstwohnung möglich sein werden, daß also die Kleinstwohnung der Schlüssel für die Überwindung der Wohnungsnot und der Zwangswirtschaft sein wird.

Bei der Beratung des kommenden Bauprogramms hat sich an jedem deutschen Platze noch immer die gleiche Schwierigkeit ergeben: die öffentlichen Baumittel für die nachstelligen Hypotheken reichten nicht aus. Den nächstliegenden Weg, diese Baumittel sparsamer anzusetzen, gingen aber durchaus nicht alle. Es gibt heute noch Plätze, die die öffentliche Bauhilfshypothek mit 6000 bis 8000 RM und darüber je Wohnung geben und dafür vollkommen unzureichende Bauprogramme in Kauf nehmen. Daher das Überwiegen der Mittelwohnung (4 bis 6 Räume) im deutschen Wohnungsbau. Die so denken, glauben sozial zu handeln und lassen doch — unsozialerweise — viele Wohnungssuchende draußen stehen und warten. Diese Tendenzen sind gefördert worden durch die „Zusatzhypotheken“¹⁾ und dadurch, daß, z. B. in Sachsen, die Richtlinien der Regierung für die Vergebung von Baudarlehen noch immer (seit Anfang 1927!) an einem Beleihungssatze von 8000 RM je Wohnung festhalten, der sogar auf 12 000 RM gesteigert werden kann. Obwohl allseitig anerkannt ist, daß man mit solchen hohen Beleihungssätzen nimmermehr ausreichende Programme bekommt, begnügt sich diese Richtung damit, weil sie glaubt, daß tragbare Mieten nur durch hohe und billige Hauszinssteuerhypotheken zu erreichen seien. Man kann wohl sagen, daß sich diese Politik angesichts der immer mehr steigenden Nachfrage nach Wohnungen als unmöglich erwiesen hat. Berlin, das kaum den Zugang decken konnte mit seinen bisherigen Programmen, ist das deutlichste Beispiel.

*) Bei Drucklegung dieses Aufsatzes sind noch wichtige Entschlüsse zur Frage der Kleinstwohnungen bekannt geworden, die aber nicht mehr berücksichtigt werden konnten. —

1) Die Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin gab im Jahre 1929 auf

	1 ^{1/2} -	2-	2 ^{1/2} -	3-
Hauszinssteuerhypothek	4700 RM	4800 RM	5000 RM	5200 RM
Zusatzhypothek	1500 "	1700 "	1900 "	2100 "
	6200 RM	6500 RM	6900 RM	7300 RM

Eine zweite Richtung will das Bauprogramm unter Festhalten zu hoher Beleihungssätze gewaltsam steigern, indem teure Privatgelder als Anleihen aufgenommen und wie billige Mietzinssteuermittel, als Beihilfshypotheken, ausgeliehen werden. Die Erweiterung des Bauprogramms wird hier erkauft durch Verschuldung zu hohen Zins, von dem ein hoher Prozentsatz aus der eigenen Tasche der Gemeinden zugelegt werden muß, weil die Miete ihn nicht trägt. Diese Aufwendungen à fonds perdu, auf Nimmerwiedersehen, haben mit den Jahren mitunter ganz erschreckende Summen angenommen. Hierfür sind nicht allein die Tilgungsbeträge der wirklichen Hauszinssteuerhypotheken draufgegangen, sondern hohe Summen an laufenden Hauszinssteueraufnahmen²⁾. Der Grundsatz, daß diese Steuermittel dauernd zum Wohnungsbau zur Verfügung stehen sollten, ist also schon durchbrochen. Dieser gewaltsame Weg zur Erweiterung der Bauprogramme ist daher als finanzpolitisch ungesund gleichfalls abzulehnen.

Die Finanzierung einer Zweizimmerwohnung mit zu großer Beihilfshypothek hat etwa so ausgesehen:

I. Hypothek (30 v.H.)	= 4 000 RM	
II. Hypothek (65 v.H.)	= 7 400 "	Beihilfshypothek
III. Eigenkapital (5 v.H.)	= 600 "	
Bauwert 12 000 RM (Mit Grundstück)		

Ein so angesetztes Baukapital ergibt zweifellos eine tragbare Miete⁴⁾. Wie sieht es aber mit dem Bauprogramm aus? Wird die Beihilfshypothek nur aus Mietzinssteuermitteln entnommen, so langte es bei 7 400 000 RM Aufkommen gerade noch für 1000 Wohnungen. Ein solches Aufkommen setzte aber erfahrungsgemäß schon eine Stadt von über 3000 000 Einwohnern voraus. Für eine solche ist ein Bauprogramm von nur 1000 Wohnungen absolut unzureichend. Bei der „zweiten Richtung“ haben wir an eine Stadt zu denken, deren Aufkommen aus der Mietzinssteuer⁵⁾ nur 5 000 000 RM beträgt, die aber — bei obiger Finan-

2) Nach den preuß. Richtlinien ist das gestattet, nach den sächsischen zwar verboten, aber tatsächlich — im Wege besonderer Ermächtigung seitens der Oberbehörde — doch mitunter erfolgt.

3) Wir setzen das Eigenkapital hier gleich in der wirklichen Höhe, nicht in der gemeinhin (viel zu hoch) angenommenen ein.

4) Die Hypotheken bedingen etwa 240 + 111 + 30 RM Zinsen + 100 RM für Unterhaltung usw. = 480 RM Jahresmiete.

5) Genau: der für den Wohnungsbau bestimmte Anteil, also kaum die Hälfte des Gesamtaufkommens an Mietzinssteuer.

zierung — nun doch 1000 Wohnungen bauen will. Sie nimmt dann soviel Anleihe auf, daß sie je 5000 RM „richtigen“ Mietzinssteuerdarlehen je Wohnung noch 2400 RM Anleihekaptal „zusetzt“, das nach außen hin wiederum als Mietzinssteuerhypothek erscheint. Auch hier ein unzureichendes Programm unter Aufbüdung großer Schuldenlast.

Eine dritte Richtung hat das Bauprogramm forciert durch wesentliche Herabsetzung der Beihilfepothek. Bekannt ist der Versuch in Preußen, etwa wie folgt zu finanzieren:

Sog. „I A“-Hypothek	= 40 v.H.	= 4 800 RM
Sog. „I B“-Hypothek	= 20 v.H.	= 2 000 „
Beihilfepothek	= 30 v.H.	= 3 600 „
Eigenkapital	= 10 v.H.	= 1 200 „
Bauwert mit Grundstück 12 000 RM		

Hier schnellen die Bauprogramme empor; das Baujahr 1927, in dem diese Finanzierung angewandt worden ist, ist bekanntlich ein Rekordbaujahr geworden. Aber? Die Mietzinssteuerhypothek war zwar klein geworden. Dafür mußte sich die Gemeinde wiederum belasten: mit Bürgschaften für die dem Privatmarkt entnommenen IB-Hypotheken der Unternehmer, die sonst in den meisten Fällen überhaupt nicht zu erlangen waren, und mit Zinszuschüssen, damit die Mieten nicht davonliefen. Diese Zinsverbilligungen müssen mindestens mit 250 RM jährlich je Wohnung angesetzt werden, was bei einem Bauprogramm von 2000 Wohnungen schon eine Jahreslast von einer halben Million ausmacht. Auch hier kam man in die Sackgasse.

Im Augenblick sinnt man hin und her. Berlin hat seit 1928 schon wieder höhere Beihilfepotheken angesetzt. Auch die sächs. Regierung erließ eine Verordnung, worin vor unzureichenden Mietzinssteuerhypotheken gewarnt wurde. Kommen wir wirklich in dieser Richtung weiter — zu ausreichenden Programmen, bei tragbaren Mieten? Niemals.

Wo aber liegen die Fehler dieser Finanzierung? Der Gedanke, die Mietzinssteuerhypothek in kleinen Dosen je Wohnung zu geben, war schon richtig. Der Sinn der öffentlichen Zuschußwirtschaft kann doch nur sein, die freie Wirtschaft vorzubereiten, also den rentablen Bau ohne Steuermittel. Also liegt die richtige Finanzierungspolitik in dem Abbau, nicht in dem Aufbau der Mietzinssteuerhypothek. Die Verkürzung der Mietzinssteuerhypothek konnte bisher nur überall da nicht wirken, wo man gleichzeitig vergaß, das Gesamtbaukapital zu reduzieren. Mit einem Durchschnittskapital von 12 000 RM je Wohnung (es sind noch viel teure Wohnungen mit Mietzinssteuermitteln finanziert worden) lassen sich nach den in jetziger Zeit für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Mitteln ausreichende Programme nicht zuwege bringen. Die Verrentung derartiger Kapitalien erfordert bei tragbaren Mieten Zuschüsse der öffentlichen Hand, an denen diese verbluten muß, an denen insbesondere die Mietzinssteuer in Schall und Rauch aufgehen wird — für Zinsverbilligung.

Warum ist nun aber das Gesamtkapital nicht reduziert worden? Weil der Wohnungsfürsorger den Finanzmann an die Ecke gedrückt hat! Weil die erste Frage nicht die gewesen ist: Was haben wir eigentlich für die Wohnung an Mitteln in unserer Kasse (wie es ein braver Hausvater ja von jeher tut, ehe er seine Anschaffung macht). Gefragt worden ist zunächst nach der Ausstattung und Größe der Wohnung.

Gehen wir einmal den umgekehrten Weg und lassen wir bei Beratung des Bauprogrammes zunächst einmal den Finanzmann zu Worte kommen!

Der wird uns auf einige deutsche Städte verweisen, die führend im deutschen Wohnungsbau geworden sind durch die Anordnung kleinster Baukapitalien je Wohnung. Auf nichts anderem beruht das große Düsseldorfer Programm, als auf der Abkehr von der fünfstelligen Zahl und der Beschränkung auf die vierstelligen. Was es nicht ebenso z. B. bei Bremen? Dies hat schon vor Jahren mit dem Kapital, mit dem andere eine Heimstätte erstellten, das Doppelhaus gebaut, wobei sich zwei Bewohner in die Wohnfläche teilen mußten.

Der Finanzmann wird vorsichtig das billigste Exempel aufmachen (höher kann man, wenn es geht, ja dann immer noch!). Er weiß, daß unsere Architekten heute auf 40 qm Nutzfläche noch eine gerade aus-

reichende, sehr bescheidene Wohnform für die vierköpfige Familie im Etagenhaus in wiederum sehr anspruchsloser Ausführung für 170 RM je 1 qm Wohnfläche erstellen können. Eingerechnet Grund und Boden. Bauwert also 6800 RM. Wenn die Rechnung noch nicht aufgeht, wird der Finanzmann fordern, daß bis zu vier Wohnungen (unter Umständen mit Laubengängen) in jedes Geschloß gelegt, das billigste Wohnviertel herausgesucht und, wenn es nicht anders möglich wird, bis zu fünf Geschossen hochgegangen wird⁶⁾.

Der Finanzmann wird große Widerstände finden, die Bauklasse von 170 RM für 1 qm durchzusetzen, denn vielfach ist heute eine Ausstattung (Bäder, Balkons, Loggien, Erker) bevorzugt worden, die bis zu 230 RM Kosten bedingt hat. Der Notwendigkeit des Badens wird sich niemand verschließen, aber eine in den Klosettraum einstellbare Wanne wird genügen müssen, wenn für bescheidenste Ansprüche gesorgt werden soll.

Nachdem der Durchschnittsbauwert mit 6800 RM gefunden ist, werden die Baukapitalien wie folgt angesetzt:

Varianten	I.	II.	III.
40 v.H. Ia-Hypothek	2720 RM (8 v.H.) = 217,60 RM	217,60 RM	217,60 RM
20 v.H. Ib-Hypothek	1360 „ (8 v.H.) = 108,80 „	108,80 „	180,80 „
35 v.H. Beihilfepothek	2980 „ (1 v.H.) = 23,80 „	61,60 „	181,80 „
5 v.H. Eigenkapital	340 „ (7 v.H.) = 23,80 „	23,80 „	23,80 „
Bauwert m. G.	6800 „		
Hiervon 1 v.H. für Unterhaltung	68,— „	68,— „	68,— „
Jahresmiete rechnerische	442,— „	480,— „	600,— „
Mieter soll zahlen	360,— „	480,— „	600,— „
Demnach Zinsverbilligung	82,— „	— „	— „

Nicht nur die Beihilfepothek, sondern auch das Gesamtbaukapital je Wohnung ist stark reduziert. Die Initiative erscheint nahezu verdoppelt. Und die Mieten? Sie erscheinen für die breite Bevölkerung noch tragbar. Wir bauen mit der gleichen Finanzierung und natürlich auch gleichen Aufmachung für Mieter, die 50, 40 und 50 RM zahlen können (wenn Wochenlohn = Monatsmiete gerechnet wird⁷⁾). Für die unterste Stufe bedürfen wir noch der Zinsverbilligung. Aber nicht mehr 200 bis 300 RM, wie vordem (s. o.), sondern mit 82 RM kommen wir aus. Die Privatkapitalien (zu Ia- und Ib-Hypotheken) können bei diesem Ausschnitt des Bauprogramms noch nicht zu den Originalzinsen laufen.

Aber schon bei 40 RM Miete (Variante II) brauchen wir keine Zinszuschüsse mehr zu gewähren, können unsere Beihilfepothek schon mit 2,56 RM Tilgung (nicht Zinsen!) laufen lassen und daher die Schuldenlast früherer Jahre wieder etwas abdecken⁸⁾.

Wenn wir in einem dritten Teil unseres Programms endlich für dieselbe Wohnung 50 RM Monatsmiete einsetzen, so können wir gar schon auf die Mietzinssteuermittel verzichten und Anleihen aufnehmen, da die Verzinsung mit 7,6 v.H. ungefähr gedeckt ist, also unrentierliche Ausgaben in bedrohlichem Umfange nicht entstehen.

Dieselbe Wohnung dreimal für anderen Preis? Nun ja! Wir setzen tatsächlich für Variante I und II je 40 RM an. Da hinein kommen aber nur die dringlich Wohnungsberechtigten. Von ihnen bekommen wiederum die, die nur 50 RM bezahlen können, im Wege der Wohlfahrtspflege 10 RM Zuschuß oder Nachlaß, wie man das nun organisieren will. Für die dritte Variante finden sich auf jeden Fall genügend Mieter, wenn wir die Wohnungsberechtigung nicht so streng nehmen, insbesondere junge Paare ohne lange Wartezeit zu lassen.

Die dritte Variante zeigt, daß der Zugang zum rentablen Bau — ohne Zuschüsse und öffentliche Gelder — angebahnt werden kann. Denn alle Kapitalien laufen fast zu Originalzinsen.

Diese Finanzierung zeigt, wie nur durch die Kleinstwohnung die Möglichkeit offensteht, ausreichende Bauprogramme bei tragbaren Mieten zu bekommen. Die Rechnung ist knapp und hart. Wer aber mit offenen Karten spielen will, kann nur diese Rechnung aufmachen. —

⁶⁾ Hier kann es sich um einen Kampf mit den Städtebauern handeln, die Bauzonen festsetzen, ohne sich im mindesten um die finanziellen Auswirkungen der Abzonungen zu kümmern.

⁷⁾ Wochenlöhne gelernter (ungelernter) Arbeiter für 1. 5. 1929 nach „Wirtschaft und Statistik“: 56 (43) RM im Durchschnitt. Angestellte der untersten drei Gruppen: 193—342 RM (Leipzig) im Monat.

⁸⁾ Wo solche Schulden bestehen, sollten wahrhaftig diese erst abgedeckt sein, ehe die Rückflüsse wieder ausgeliehen werden.