

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE  
RECHTSFRAGEN UND CHRONIK

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 21

# DBZ

64. JAHR 1930

12. MÄRZ

B NR. 10

BERLIN SW 48

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

## RÜCKBLICKE UND AUSBLICKE ZUR WOHNUNGSWIRTSCHAFT

VON STAATSEKRETÄR DR. SCHEIDT, BERLIN

Daß die staatliche Wohnungspolitik, wie sie seit nunmehr rund zehn Jahren verfolgt wird, nicht alle Kreise restlos befriedigt, daß sie vielmehr Gegner und zum Teil leidenschaftliche Gegner hat, kann niemand wundernehmen, der sich bemüht, die Dinge klar und objektiv zu übersehen. Die Standpunkte, die die einzelnen Kreise der Bevölkerung zur Wohnungspolitik einnehmen, müssen notwendigerweise verschiedene sein, je nachdem es sich um Hauseigentümer, um Mieter von Altwohnungen, um Mieter von Neubauwohnungen oder um Wohnungsuchende handelt.

Der Hauseigentümer, d. h. der Eigentümer von Althäusern, hat den begreiflichen Wunsch, die uneingeschränkte Verfügungsgewalt über sein Eigentum wieder zu erlangen und außerdem von der seine Einnahmen beschränkenden Steuer befreit zu werden, die ihm als Ausgleich für den durch die Inflation in Fortfall gekommenen Teil der Zinsausgabe auferlegt ist.

Der Mieter der Altwohnung strebt danach, die aus Gründen der wirtschaftlichen Gesamtlage gesetzlich gebundene Miete auf die Dauer so niedrig wie möglich gehalten zu sehen.

Der Mieter der Neubauwohnung wiederum kämpft um die Senkung der infolge des Anwachsens der Baukosten und der Hypothekenzinssätze zum Teil über seine wirtschaftliche Kraft hinaus gesteigerten Neubaumiete und der Wohnungsuchende schließlich fordert eine stärker forcierte Neubautätigkeit, um endlich in den Besitz einer eigenen Wohnung zu gelangen.

Versucht man den verschiedenen Forderungen und Einwendungen näherzukommen, so ergibt sich das folgende Bild:

I. Daß die Bindungen, mit denen die Wohnungswirtschaft umgeben wurde — Aufhebung des vertraglichen Kündigungsrechts des Vermieters gegenüber dem Mieter, Begrenzung der Miethöhe und Möglichkeit der behördlichen Beschlagnahme von Räumen — durch Krieg und Kriegsfolgen bedingt waren, daß sie sich aus der Entwicklung der Verhältnisse zwangsläufig ergaben, bedarf heute keines Nachweises mehr, nachdem bekannt ist, daß nicht nur die am Kriege unmittelbar, sondern auch die nur mittelbar daran beteiligten Länder mehr oder weniger die gleichen Wege gehen mußten. Es kann sich heute nur um die Frage handeln, ob die Beseitigung dieser Bindungen nicht bereits bis jetzt, d. h. im Laufe von mehr als zehn Jahren nach Kriegsende, hätte erfolgen können oder ob nicht wenigstens der Abbau der Zwangsvorschriften in schnellerem Tempo hätte vorgenommen werden müssen, als es geschehen ist. Noch wichtiger als eine Betrachtung in dieser Richtung, der ja im Augenblick eine praktische Bedeutung nicht mehr zukommt, ist allerdings die Frage, ob nicht von jetzt ab eine beschleunigte systematische Beseitigung der Fesseln möglich und notwendig ist, die die Wohnungswirtschaft noch umgeben. Von denen, die diese Forderung erheben, wird in der Hauptsache darauf hingewiesen, daß der im ganzen vorhandene Wohnraum bei zweckmäßiger Verteilung ausreichend sei, um der Gesamtzahl der vorhandenen Haushalte eine eigene Wohnung zuzuweisen, soweit ein sachliches Bedürfnis dafür bestehe, und daß infolgedessen, da Nachfrage und Angebot sich bei einer freien Regelung der Wohnungswirtschaft voraussichtlich decken werden, eine unberechtigte und sozial wie wirtschaftlich nicht tragbare Übertreibung der Mieten nicht zu besorgen sei.

Es ist richtig, daß nach den amtlichen statistischen Feststellungen die Zahl der auf eine Wohnung entfallenden Bewohner allgemein zurückgegangen ist. Zur Zeit der Reichswohnungszählung 1927 entfielen auf sämtliche Wohnungen der preußischen Gemeinden mit 5000 und mehr Einwohnern durchschnittlich 3,85 Bewohner auf eine Wohnung gegenüber etwa 4½ im Jahre 1910 und 4 im Jahre 1925. Da eine Wohnung durchschnittlich 3,74 Wohnräume hat, so entfielen auf einen Wohnraum — zur Zeit der Reichswohnungszählung — durchschnittlich 1,2 Personen. Die Gegenüberstellung der Durchschnittszahlen der auf einen Wohnraum entfallenden Bewohner in den Jahren 1910, 1918, 1925 und 1927 in einzelnen Großstädten ergibt folgendes Bild:

	1910	1918	1925	1927
Berlin, alten Umfangs . . . . .	1,15	0,97	1,09	1,11
Köln . . . . .	1,07	0,98	1,03	0,99
Breslau . . . . .	1,11	1,00	1,25	1,14
Essen . . . . .	1,50	1,14	—	1,16
Düsseldorf . . . . .	1,28	0,97	1,06	1,04
Hannover . . . . .	0,81	0,71	0,77	0,81
Dortmund . . . . .	1,37	1,11	—	1,21
Magdeburg . . . . .	0,97	0,82	0,91	0,89
Königsberg . . . . .	1,22	1,01	1,15	1,15
Stettin . . . . .	1,11	0,89	1,03	1,02
Kiel . . . . .	0,95	0,95	0,87	0,89

Irrig würde es aber sein, aus diesem Rückgang der Belegungsziffer den Schluß zu ziehen, daß der zeitige Wohnungsmangel auf einem mit unserer Verarmung nicht zu vereinbarenden stärkeren Raumbedürfnis der Bevölkerung, d. h. auf unberechtigten Ansprüchen beruhe, und daß nur ein entsprechendes Zusammerrücken der Bewohner notwendig wäre, um den bestehenden Wohnungsbedarf zu decken. Es darf eben nicht übersehen werden — was leider immer wieder geschieht —, daß für den tatsächlichen Wohnungsbedarf nicht die Zahl der wohnungsbedürftigen Personen entscheidend ist, sondern die Zahl der vorhandenen Haushalte. Diese letztere aber ist nicht nur nicht zurückgegangen, sondern gestiegen und wird, jedenfalls in den nächsten Jahren, noch weiter ansteigen. Sehr stark gestiegen ist die Anzahl der Haushaltungen auf Grund des stärkeren Anteils der heiratsreifen Altersklassen an der Gesamtbevölkerung an sich und der überdies durch die veränderte soziale und wirtschaftliche Anschauungsweise der Nachkriegszeit unverhältnismäßig gesteigerten Ehefreudigkeit. Während die Gesamtbevölkerung des Deutschen Reiches heutigen Umfangs von 1910 bis 1925 um 8 v. H. zunahm, stieg die Zahl der Haushaltungen in der gleichen Zeit um 20 v. H.!

Wie groß die Zahl der Haushalte ist, denen ein berechtigter Anspruch auf Zuweisung einer selbständigen Wohnung zuzuerkennen ist, läßt sich naturgemäß mit Genauigkeit auf keine Weise ermitteln, da es selbstverständlich unmöglich ist, bei statistischen Feststellungen unbegründete Wünsche und Hoffnungen der Wohnungsuchenden sowie überhaupt subjektive Momente völlig auszuschließen. Es muß deshalb hierfür von der bei der Reichswohnungszählung des Jahres 1927 festgestellten Zahl der fehlenden Wohnungen ein zu schätzender Teil abgesetzt werden, um zu einer Summe zu gelangen, die mit einiger Wahrscheinlichkeit als wirkliche Fehlbedarfsziffer angenommen werden kann.

Über die Richtigkeit einer so festgestellten Ziffer sind selbstverständlich verschiedene Auffassungen mög-

lich. Nicht möglich und jedenfalls nicht vertretbar ist aber eine Auffassung, die ungeachtet der Feststellungen der Reichswohnungszählung und ohne den Versuch eines gegenteiligen Nachweises jeden Wohnungsmangel leugnet und den vorhandenen Bedarf lediglich auf eine unzuweckmäßige Verteilung des Wohnraums zurückführt. Daß eine andere Verteilung des Wohnraums nur mit neuen Zwangsmaßnahmen durchführbar ist, ist auch den Gegnern der staatlichen Wohnungspolitik bekannt. Man glaubt, da solche Zwangsmaßnahmen auch von ihnen nicht befürwortet werden können, sich mit der Auffassung zu helfen, daß die mit einer Aufhebung des Mieterschutzes und der gesetzlichen Mietsregelung notwendig verbundene Neuverteilung der Wohnraumverteilung die Richtigkeit der aufgestellten Behauptungen ohne weiteres ergeben werde. Es bedarf wohl keines Hinweises, daß die für das Wohl des Volkes wie für die Ruhe und Ordnung des Staates verantwortlichen Stellen ein Experiment, wie es bei Befolgung der gegnerischen Vorschläge ausgeführt werden müßte, unter keinen Umständen vertreten könnten.

Zum mindesten spricht eine große Wahrscheinlichkeit dafür, daß eine Beseitigung der zur Zeit noch bestehenden Zwangsvorschriften zu einer im Augenblick und auch in absehbarer Zeit gar nicht zu behebenden Nachfrage nach Kleinwohnungen führen müßte, da die zunächst jedenfalls unvermeidbare Steigerung der Miete notwendigerweise einen Tausch aus den größeren in kleinere Wohnungen zur Folge haben würde. Welche Wege bei einer solchen Regelung die Entwicklung der Mietspreise im einzelnen auch gehen mag, für die leistungsschwachen Schichten — und das ist bei den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen kein geringer Teil der Bevölkerung — würden, zumal ja bekannterweise schon in guten Friedenszeiten ein Mangel an Kleinwohnungen bestand, aller Voraussicht nach Wohnungen in irgendwie ausreichender Zahl nicht mehr verfügbar sein.

Ist es schon aus diesen, immer und immer wieder dargelegten Erwägungen nicht möglich, den Forderungen auf Beseitigung der Bindungen der Wohnungswirtschaft zu folgen, so bedarf es auf der andern Seite eines klaren Programms, wie der nach Auffassung der verantwortlichen Stellen vorhandene Wohnungsbedarf zu befriedigen und wie mit der allmählichen Befriedigung des Bedarfs auch die Wohnungsverteilung systematisch der Zwangsmaßnahmen entkleidet und der übrigen Wirtschaft wieder eingereiht werden kann.

Auf Grund der Feststellungen der Reichswohnungszählung vom Mai 1927 wird angenommen, daß die Zahl der in Untermiete wohnenden Familien innerhalb des heutigen Reichsgebiets sich auf 950 000 bis 1 000 000 belief, so daß die entsprechende Zahl für Preußen auf wenigstens 600 000 geschätzt werden muß. Wird von diesem Rohbedarf für Familien, denen aus wirtschaftlichen und anderen Gründen ein berechtigter Anspruch auf eine eigene Wohnung nicht zuzuerkennen ist, eine angemessene Summe abgesetzt, die nach vorgenommenen Sonderuntersuchungen auf 180 000 zu greifen sein wird, so ergibt sich, daß für Preußen zur Zeit der Wohnungszählung ein begründeter Bedarf von 420 000 Wohnungen vorhanden war. Nachdem inzwischen in den Baujahren 1927, 1928 und 1929 178 375 + 196 404 + 198 550 = 573 309 neue Wohnungen erstellt worden sind, während der durch Eheschließungen, Ersatz abgängiger Altwohnungen usw. erforderliche laufende Neubedarf auf etwa 150 000 Wohnungen jährlich, mithin auf 450 000 Wohnungen in den erwähnten drei Jahren sich belief, so ergibt sich, daß die Neubautätigkeit der letzten drei Jahre einen Überschuß an Wohnungen für den laufenden Bedarf von rund 120 000 Wohnungen erbracht hat. Der aus Kriegs- und Nachkriegszeiten übernommene Fehlbedarf an Wohnungen in Preußen würde hiernach zu Beginn des Jahres 1930 auf rund 300 000 Wohnungen anzunehmen sein.

Unter Berücksichtigung der Feststellungen des Instituts für Konjunkturforschung muß damit gerechnet werden, daß der laufende Neubedarf an Wohnungen infolge von Eheschließungen usw. bis zum Jahre 1935 auf rund 150 000 Wohnungen jährlich anzunehmen ist und von da an erst eine bemerkenswertere Senkung erfahren wird. Sollten diese Zahlen und Berechnungen, wie ich persönlich annehmen möchte, den tatsächlichen Verhältnissen einigermaßen Rechnung tragen, so würde mit der Beseitigung des eigentlichen Fehlbedarfs an Wohnungen in Preußen mit Ablauf des

Jahres 1935 gerechnet werden können, sofern es gelänge, bis dahin die gleiche Produktion an neuen Wohnungen zu erreichen, wie im letztvergangenen Jahre, d. h. rund 150 000 Wohnungen für den laufenden Bedarf und 50 000 Wohnungen zur Deckung des alten Fehlbedarfs, zusammen 200 000 Wohnungen. Ob diese Produktion erreicht werden kann, hängt naturgemäß ganz von der Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse, im besonderen von der Gestaltung des Kapitalmarktes, ab.

Für das gegenwärtige Baujahr liegen die für die Wohnungsbauwirtschaft maßgebenden Verhältnisse zur Zeit jedenfalls nicht besonders günstig. Es bestehen im Gegenteil ernste Sorgen, ob es möglich sein wird, die für die erststellige Beleihung eines dem vorjährigen ähnlichen oder gleichen Bauprogramms erforderlichen Mittel aufzubringen. Eine entscheidende Erleichterung der Kapitalbeschaffung für den Wohnungsbau wäre nur zu erwarten, wenn Reichsregierung und Reichsgesetzgebung sich, wie zu hoffen ist, entschließen sollten, die zur Zeit auf dem Kapitalertrag ruhende Steuer aufzuheben und damit den gegenwärtig darniederliegenden Pfandbriefabsatz zu heben. Eine solche Maßnahme erscheint um so dringender notwendig, als die Lage des Arbeitsmarktes (zur Zeit mehr als 2 Mill. unterstützte Erwerbslose) eine starke Aufnahme der Bautätigkeit unabweisbar macht.

Im übrigen ist es selbstverständlich, daß an einer befriedigend starken Neubautätigkeit nicht nur die gesamte Bauwirtschaft in allen ihren Abzweigungen und Ausstrahlungen, nicht nur die Hunderttausende von Menschen, Erwachsene und Kinder, die noch immer unter der Körper und Seele zermürbenden Wohnungsnot leiden, hervorragend beteiligt sind, sondern auch alle diejenigen, denen daran gelegen ist, die Wohnungswirtschaft, wenn auch nicht sogleich, so doch in übersehbaren Etappen, der Freiheit wieder zuzuführen. Daß die verantwortlichen Stellen auch ihrerseits danach streben, diesem Ziele näherzukommen, beweisen die im Laufe der letzten Jahre ergangenen zahlreichen Lockerungsverordnungen und sonstigen Erleichterungsvorschriften in der Durchführung des Wohnungsmangelgesetzes, des Reichsmietengesetzes und des Gesetzes über den Mieterschutz. —

II. Was die namentlich aus Hausbesitzerkreisen vielfach aufgestellte Forderung anbetrifft, die in Preußen als sogenannte Hauszinssteuer eingeführte Geldentwertungs-Ausgleichssteuer ganz oder doch zum Teil in Fortfall zu bringen, so scheint es zur Zeit jedenfalls noch unmöglich, dieses Verlangen zu erfüllen. Einmal wird ein leider nicht unwesentlicher Teil des Ertrages von den Ländern und Gemeinden zur Befriedigung dringender sozialer Aufgaben nach wie vor benötigt, zum anderen aber muß der für den Wohnungsneubau bestimmte Anteil mindestens in dem bisherigen Umfange seiner Zweckbestimmung erhalten bleiben, wenn die erstrebten weiteren Lockerungen von zwangswirtschaftlichen Bestimmungen wirklich zur Durchführung gelangen sollen. Eine andere hier im einzelnen nicht zu erörternde Frage ist allerdings die, ob nicht in absehbarer Zeit ein planmäßiger Abbau der Steuer möglich ist. Daß ein solcher Abbau an sich erwünscht wäre, schon um eine feste Wertbildung auf dem Grundstücksmarkt wieder herbeizuführen, ist gewiß nicht zu bestreiten. Von diesem Gesichtspunkte aus ist deshalb auch zu begrüßen, daß der dem Reichstage vorliegende Gesetzentwurf eines Gebäudeentschuldungssteuergesetzes einen solchen planmäßigen Abbau der Geldentwertungs-ausgleichssteuer vorsieht. —

III. Die mir schon wiederholt in den Mund gelegte Äußerung über eine beabsichtigte weitere Erhöhung der Altmiete muß ich auch an dieser Stelle als unrichtig bezeichnen, wenngleich ich persönlich keineswegs in Abrede stellen will, daß ich vom Standpunkte der Wohnungswirtschaft aus gesehen eine solche Erhöhung auf die Dauer nicht für vermeidbar halte. Eine ganz andere Frage ist es aber, ob und wann unsere gesamte Volkswirtschaft eine Mieterhöhung erträglich erscheinen läßt. Diese sehr schwierige Frage soll hier unerörtert bleiben und nur die Belange der Wohnungswirtschaft hervorgekehrt werden. In dieser Hinsicht ist zunächst zu betonen, daß es selbstverständlich ist, daß ein einziges und im Gesamtrahmen der Wirtschaft noch dazu so bedeutungsvolles Objekt wie die Wohnung nicht dauernd unter dem Preise gehalten werden kann, den mehr oder weniger alle anderen Lebensbedürfnisse in Auswirkung

der Geldentwertung angenommen haben. Wenn der amtlich festgestellte Lebenshaltungsindex unter Berücksichtigung der gesetzlich niedrig gehaltenen Miete zur Zeit mit 152,6 v.H. gegenüber der Vorkriegszeit angegeben wird, so ist es nur natürlich, daß auch die Miete auf eine Anpassung an die normale Preisgestaltung hindrängt. Auch vom sozialen Standpunkte aus wird es nicht zu vertreten sein, die Altmiete auf die Dauer auf ihrem heutigen relativ niedrigen Niveau zu halten, weil es als ungerecht empfunden werden muß, wenn eine immer größer werdende Zahl von Neubaumietern (ihre Zahl macht im Jahre 1950 schon etwa ein Achtel der Altwohnungsmieter aus) bei gleichen Einkommens- und Lohnverhältnissen Mieten zu leisten hat, die das 1½- bis 2-fache von dem ausmachen, was den glücklicheren Altwohnungsmietern auferlegt ist. Daß eine Erhöhung der Altmiete, sei es auch nur um 10 v.H., eine ernste und schwere Belastung für breite Schichten der Bevölkerung bedeutet, eine Belastung, die allerdings bei den bedürftigsten Kreisen insbesondere auch bei den Erwerbslosen auf Grund der Ermäßigungs- und Niederschlagungsvorschriften der Hauszinssteuergesetzgebung nicht zum Ausdruck kommt, ist ganz zweifellos richtig. Auf der andern Seite darf aber auch nicht verkannt werden, daß eine solche Mieterhöhung aller Voraussicht nach zu einer merklichen Belebung der Neubautätigkeit führen würde. Jedenfalls ist nach den Erfahrungen, die bei früheren Mieterhöhungen gemacht worden sind, damit zu rechnen, daß sich das private Kapital weiterhin in erhöhtem Maße dem Grundstücksmarkt und dem Wohnungsbau zuwendet.

Daß auch die außerdeutschen Länder, die zeitweise eine gebundene Wohnungswirtschaft haben tragen müssen, nicht in der Lage gewesen sind, die Miete auf einem unter dem normalen Zinsstande liegenden Niveau zu halten, zeigen die in einem der letzten Hefte „Wirtschaft und Statistik“ enthaltenen Veröffentlichungen. Danach betragen die Mieten

in Deutschland . . . . .	126 v. H. der Friedensmiete,
„ Finnland . . . . .	192 „ „ „
„ Schweden . . . . .	200 „ „ „
„ Norwegen . . . . .	175 „ „ „
„ der Schweiz . . . . .	181 „ „ „
„ Dänemark . . . . .	196 „ „ „
„ England . . . . .	155 „ „ „

Um keine Mißverständnisse aufkommen zu lassen, säume ich nicht, nochmals ausdrücklich zu betonen, daß die vorstehend wiedergegebenen Gedankengänge über eine notwendige Erhöhung der Altmiete allein vom wohnungswirtschaftlichen Standpunkte aus gesehen sind, und daß damit einer Prüfung von volkspolitischen wie allgemein volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus nach keiner Richtung hin vorgegriffen werden soll. —

IV. Die Mieten in den mit öffentlichen Mitteln erstellten Wohnungen haben sich bis zum Jahre 1928 im allgemeinen in durchaus normalen Grenzen gehalten, abgesehen von einigen Ausnahmen in Großstädten. Die große Masse der Mieter von Neubauwohnungen hatte durchschnittlich bis zu 10 M. Miete je Quadratmeter Wohnfläche zu zahlen. Erst in den letzten beiden Jahren trat, namentlich infolge der ganz ungewöhnlichen Steigerung der Kapitalbeschaffungskosten und der Zinssätze, eine bedenkliche Erhöhung ein, die sich aber zunächst in der Hauptsache in den großen Städten bemerkbar machte. Eine Verbilligung der überbewerteten Neubaumieten der letzten Jahre wird leider nur zu erwarten sein, wenn die Zinssätze für die ersten Hypotheken wieder eine Senkung erfahren haben. Sollte eine solche Senkung in absehbarer Zeit nicht eintreten, so wird allerdings zu erwägen sein, die Beträge, die im einzelnen Falle als sogenannte Hauszinssteuerhypotheken aus der öffentlichen Hand zu billigsten Zinsbedingungen gegeben werden, dem tatsächlichen Bedürfnisse entsprechend zu erhöhen. Um zu vermeiden, daß durch eine solche Maßnahme die dringend notwendige Neubautätigkeit im ganzen eine vom wohnungs- wie arbeitsmarktpolitischen Standpunkte aus bedenkliche Einengung erfährt, müßte dann allerdings für eine entsprechende Erhöhung der dem Wohnungsbau aus der öffentlichen Hand zur Verfügung zu stellenden Gesamtmittel gedacht werden.

Im übrigen ist es selbstverständlich, daß die durch die gegenwärtigen Verhältnisse bedingte Höhe der Neubaumieten alle Bauherren, im besonderen aber auch die die Wohnungsbauprogramme aufstellenden Gemeinden, zwingen muß, auf eine Bauausführung zu

halten, die bei aller Solidität die Befriedigung von Ansprüchen vermeidet, die unter den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen als irgendwie entbehrlich anzusehen sind. Ob es möglich sein wird, die Baukosten selbst durch Rationalisierungsmaßnahmen verschiedenster Art in nennenswertem Maße herabzumindern, muß nach den bis jetzt vorliegenden Erfahrungen für abschbare Zeit leider bezweifelt werden.

In bezug auf die Gestaltung der Neubaumieten dürfte es auch kaum von wesentlicher Bedeutung sein, ob die Neubauwohnungen künftighin in stärkerem Umfange von der sogenannten gemeinnützigen oder aber mehr von der privaten Bauwirtschaft zur Ausführung gelangen. Jedenfalls ist die immer wieder aufgestellte Behauptung, daß bei der Vergebung der öffentlichen Wohnungsbaumieten die private Bauwirtschaft gegenüber der gemeinnützigen benachteiligt werde, nicht als begründet anzuerkennen. Nach den Feststellungen des Preussischen Statistischen Landesamts sind im Jahre 1927 von den rund 178 000 in Zugang gekommenen Neubauwohnungen von privaten Bauherren 58,7 v.H., von den gemeinnützigen Baugesellschaften 50,1 v.H. und von öffentlichen Körperschaften und Behörden 11,2 v.H. errichtet worden. Im Jahre 1928 war das Ergebnis ungefähr gleich, nämlich von den in Zugang gekommenen rund 190 000 Wohnungen sind 57,2 v.H. von privaten Bauherren, 55,2 v.H. von gemeinnützigen Baugesellschaften und 9,7 v.H. von öffentlichen Körperschaften und Behörden erstellt worden. Die privaten Bauherren errichteten also die Mehrzahl der Wohnungen, jedoch nahm ihre Beteiligung mit wachsender Gemeindegröße zugunsten der gemeinnützigen Baugesellschaften ab. —

V. Um den berechtigten Wünschen der Wohnungsuchenden, die zum Teil seit Jahren am schwersten unter den Wohnungsnotständen leiden, Rechnung zu tragen, darf der Wohnungsneubau in der nächsten Zukunft unter keinen Umständen eingeeengt oder gar lahmgelegt werden. Die Erhaltung der Volkskraft, die dringend notwendige Hebung der Geburtenziffer verlangen gebieterisch die weitere starke Fortsetzung der Neubautätigkeit.

Daneben darf allerdings die Sorge um die Erhaltung des bestehenden, in seinem Bestande vielfach gefährdeten Altwohnraums nicht außer acht gelassen werden. Schon um die Substanz der im Altwohnraum steckenden Vermögenswerte zu erhalten, dann aber auch um den vorhandenen Wohnungsbestand nicht vorzeitig durch Verfall und Abbruch zu verkleinern, wird man prüfen müssen, ob nicht eine Erhöhung der zur Bewilligung von Instandsetzungsbeihilfen oder -darlehen bereitstehenden öffentlichen Mittel notwendig ist. Ganz wesentlich auch aus diesem Grunde wird an eine Steigerung der öffentlichen Wohnungsbauaufwands, möglicherweise auch aus der Hauszinssteuerquelle, zu denken sein.

Von besonderer Bedeutung will es mir auch scheinen, wenn der Errichtung von Altersheimen von seiten der Gemeinden in der Zukunft noch mehr Aufmerksamkeit geschenkt wird, weil es dadurch möglich wird, mit relativ geringen Mitteln kleine Wohnungen zu schaffen und größere, namentlich für kinderreiche Familien, freizubekommen. Die Frage der Errichtung von Ledigenheimen hat in den letzten Jahren, namentlich auch in den Parlamenten, eine immer größere Rolle gespielt. Auch ich möchte glauben, daß die heutige Untermietung von Räumen für Einzelpersonen vielfach unerfreuliche und unerwünschte Zustände geschaffen hat. Ich würde es deshalb begrüßen, wenn es möglich wäre, jedenfalls nach Überwindung des schwersten Druckes, von der eigentlichen Wohnungsnotseite her zur Errichtung von Ledigenheimen für ältere Personen mit gewisser wirtschaftlicher Selbstständigkeit zu gelangen.

Notwendig scheint mir vor allem aber auch, daß die Bestrebungen der staatlichen Wohnungspolitik der Nachkriegszeit, die dahin gingen und gehen, unter Loslösung von der für unser Volk so verhängnisvollen Mietskaserne den Flachbau zu fördern, auch in der Zukunft systematisch weiterverfolgt werden. Nach den Feststellungen des Statistischen Landesamts ist die erfreuliche Tatsache zu verzeichnen, daß von den im Jahre 1928 neuerbauten Wohnhäusern 82,2 v.H. Kleinhäuser mit ein bis zwei Wohngeschoßen und höchstens vier Wohnungen waren. Dieser Anteil ist etwas geringer als im Jahre 1927, wo er 85,7 v.H. beträgt. Auf ein neues Wohngebäude entfielen im Jahre 1928 durch-

schnittlich 2,3 — im Jahre 1927 = 2,2 Wohnungen (in den Großstädten 3,9). Im Durchschnitt der preußischen Großstädte enthielt ein neues Wohngebäude im Jahre 1915 rund sechs Wohnungen, gegenüber 3,9 im Jahre 1928. Leider ist festzustellen, daß die Entwicklung langsam bereits wieder eine rückläufige Tendenz zeigt. Das gilt vor allem für die großen Städte, in denen angeblich aus wirtschaftlichen Gründen in stärkerem Maße wieder der Großhausbau

gefördert wird. Ich habe die Hoffnung, daß es gleichwohl gelingt, durch zielbewußte Aufklärungsarbeit alle Beteiligten von der unbedingten Notwendigkeit zu überzeugen, unserm Volke und besonders seinem Nachwuchs in einer gesunden Wohnung, möglichst in Verbindung mit der Natur, bessere Lebensbedingungen und damit vermehrte Lebenskraft und Lebensfreude, auch vermehrte Liebe zu Heimat und Vaterland zu schaffen. —

## DAS PROGRAMM DER DEUTSCHEN BAUAUSSTELLUNG BERLIN 1931

### HIERZU 1 ABBILDUNG

Als Auftakt zur Deutschen Bauausstellung 1931 fand am 25. Februar d. J. im ehem. Herrenhaus in Berlin ein Presseempfang statt, zu dem Zwecke, der Öffentlichkeit Näheres über die bisherigen Vorbereitungen mitzuteilen, sowohl über Idee und Programm als auch über die Organisation der Veranstaltung. Vom Ausstellungs-, Messe- und Fremdenverkehrsamt der Stadt Berlin, das auch als Geschäftsführer der Deutschen Bauausstellung eingeladen hatte, ist ein umfangreiches, mit Abbildungen ausgestattetes künstlerisches Werbeheft, das Programm, herausgegeben worden, das Interessenten zur Verfügung steht und von der Geschäftsführung der Ausstellung, Berlin-Charlottenburg, Ausstellungshallen am Kaiserdamm, bezogen werden kann.

Auf dem Presseempfang, zu dem etwa 700 Personen erschienen waren, führte einleitend Baurat Dr.-Ing. Riepert in seiner Eigenschaft als Vorsitzender des Verwaltungsrates der Deutschen Bauausstellung ungefähr folgendes aus: Bei der heutigen Wirtschaftslage ergäbe sich die Tendenz, Ausstellungen und Messen auf ein Mindestmaß zu beschränken und neue Pläne nur nach eingehendster Prüfung ihrer wirtschaftlichen Berechtigung und Aussichten gutzuheißen. Schon der ursprüngliche Plan der Deutschen Bauausstellung war aus diesen Gedankengängen geboren, sollte doch auf diese Weise die allzu große Ausstellungsfreudigkeit, die die Bauwirtschaft über Gebühr und über das wirtschaftlich Verantwortbare hinaus zu beanspruchen drohe, eingedämmt und durch Konzentrierung der vielerlei Ausstellungsgedanken an einem Platz eine Rationalisierung erreicht werden, die gleichzeitig die Leistungen hob und die Kosten verminderte. Des weiteren sei beabsichtigt gewesen, dieser Ausstellung eine Dauer zu geben, um so die einmaligen größeren Aufwendungen auf lange Zeit mit nur geringeren weiteren Kosten für die ständige Aktualisierung nutzbar zu machen.

Es bewiese das weitschauende Verständnis der führenden Kreise unserer Wirtschaft, daß sich eine resignierende Auffassung, wie sie sich vor einiger Zeit zeigte, nicht durchsetzen konnte. Vielmehr ging man entschlossen daran, den ursprünglichen Plan auf das Maß einzuschränken und einzustellen, das der bedrängten Lage der Gegenwart Rechnung trägt und doch die Erfordernisse erfüllt, die bei einer in erster Linie wirtschaftlichen Zielsetzung daran zu knüpfen sind.

Auf der nach vielen Bemühungen gefundenen neuen Basis seien nun alle in Betracht kommenden Kreise der Bauwirtschaft, Bauwissenschaft und Baukunst erneut vereinigt, und jetzt endlich könne dazu übergegangen werden, die zeitgemäßen Pläne auf breiter Front in die Wirklichkeit umzusetzen. Es sei die Gewähr gegeben, daß die Ausführung des neuen Planes in zweckentsprechender und würdiger Weise erfolgen werde. Auch in ihrer eingeschränkten Form werde die Deutsche Bauausstellung, wie sie im nächsten Frühjahr zur Eröffnung kommen soll, in ihrer Idee, ihrem Umfang und ihrem Aufbau noch weit über den Rahmen landläufiger Ausstellungsveranstaltungen hinausgehen und in einer eindrucksvollen Schau einen Querschnitt über das auf vielerlei Gebieten des Bauwesens bisher Erreichte vermitteln, und sich besonders der kommenden Entwicklung im Bau- und Wohnungswesen widmen und damit versuchen, wegweisend zu wirken. Die Bauausstellung werde, wie die Einleitung des Programms es besage, den Baugedanken in das Volk tragen, neuen Bauwillen, neue Baugesinnung, neue und

verbesserte Bautechniken und Bauformen fördern und damit nicht nur werbend, sondern auch erzieherisch wirken.

Nach diesen Ausführungen des Vorsitzenden kamen die einzelnen Sachbearbeiter der Deutschen Bauausstellung zu Worte. In ausführlichen Erläuterungen legten sie ihre Arbeitsprogramme dar. Zuerst sprach für die Baukunst und Bauwissenschaft der Präsident des Bundes Deutscher Architekten, Prof. Dr. Wilhelm Kreis, Dresden. Er bezeichnete die Deutsche Bauausstellung, wie sie für 1931 in Berlin geplant sei, als nicht nur zeitgemäß, sie sei vielmehr notwendig, und es sei keine Zeit zu verlieren, um sie abzuhalten. Die Ausstellung werde richtunggebend für die ganze kommende Entwicklung sein, und die jetzige Zeit der verhältnismäßigen Stille sei gerade geeignet, durch die Ausstellung einen großen praktischen Anschauungsunterricht zu veranstalten: eine Bauschule für den Interessierten, für den Fachmann, aber ebenso für die Allgemeinheit, für Staat, Kommune, Industrie und die gesamte Wirtschaft. Die Bauausstellung werde die vorbereitende Arbeit für den kommenden neuen Einsatz der Bautätigkeit übernehmen, praktische Lehrmethoden sollen es sein, die den Baulustigen und Bauenden, den Lieferanten und Fabrikanten, den Ingenieur und den entwerfenden Architekten im selben Studium zusammenführen. In vollständiger Vereinigung werde erstmalig die Gesamtorganisation des Bauwesens unserer Zeit anschaulich dargestellt werden. Die Gesamtheit des bislang Erreichten soll die Plattform derjenigen Elemente und Eigenschaften sein, die in der wissenschaftlichen Sammlung und Konzentration dieser Ausstellung zutage treten sollen. Prof. Dr. Kreis erwartet von dem Gesamtbild der Ausstellung eine solche Geschlossenheit der Basis, daß dieses wissenschaftliche Lehrfach mit Erfolg den Boden der neuen Baukunst bereiten könne.

Hierauf nahm für die im Rahmen der Bauausstellung stattfindende Internationale Ausstellung für Städtebau und Wohnungswesen deren Vorsitzender, Verbandsdirektor Dr. Schmidt-Essen, das Wort. Ihm folgten für die Ausstellungsabteilung „Die Wohnung unserer Zeit“ Prof. Dr. Otto Bartning, für die Ausstellungsabteilung „Das neue Bauen“ Prof. Dr.-Ing. Ed. Jobst Siedler, für die Ausstellungsabteilungen „Das fertige Bauwerk“ und „Baubetriebsführung“ Prof. Dr. Georg Garbotz und für die Sonderausstellung „Landwirtschaftliches Bauwesen“ Arch. BDA Reg.-Baumeister a. D. Bruno Ahrends, sämtlich in Berlin.

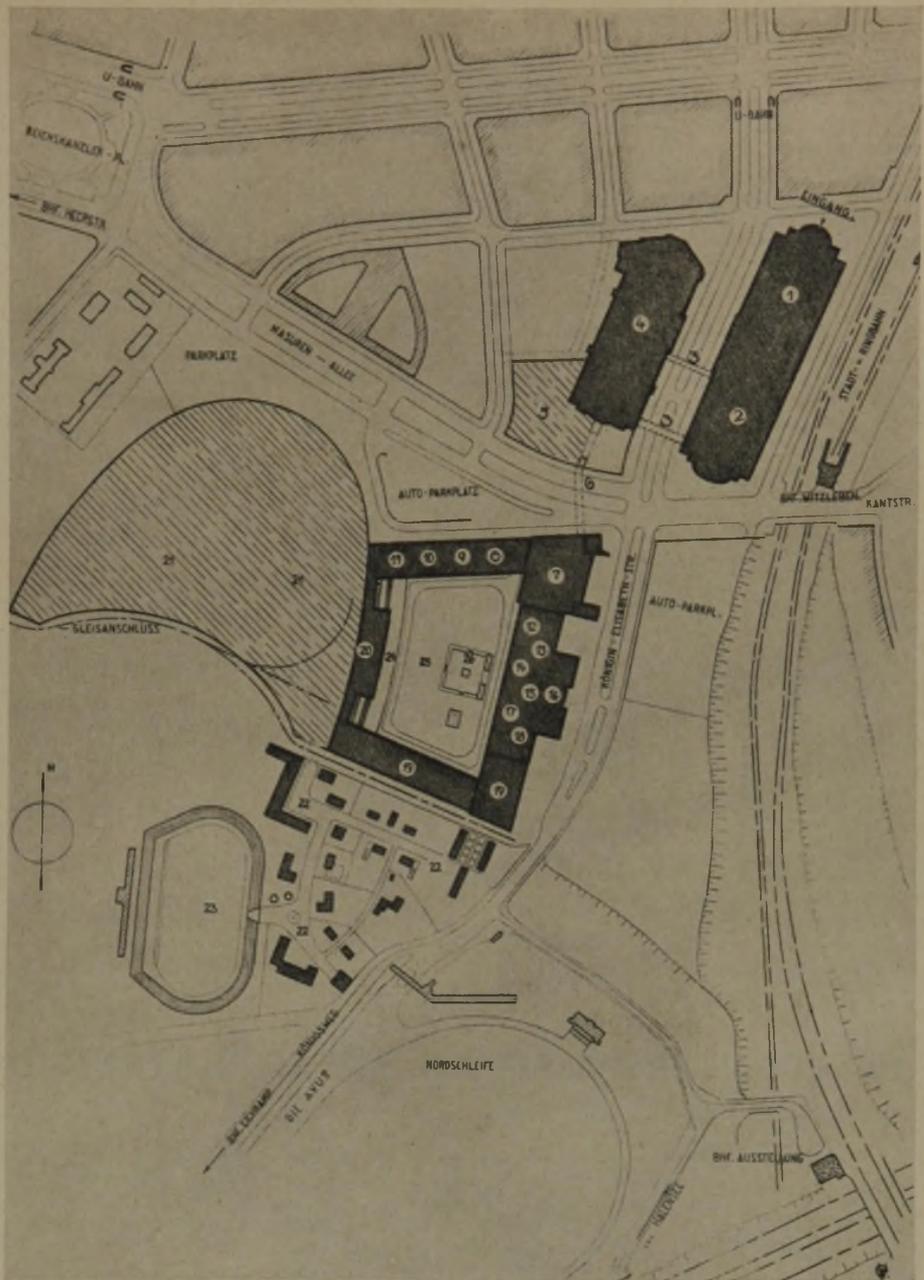
Die Redner behandelten in ausführlichen Darlegungen die Ziele der von ihnen betreuten Abteilungen, in deren Gesamtinhalt die nachstehenden Angaben über die Gliederung der Ausstellung einen Einblick gewähren. Die Ausstellung, die vom 9. Mai bis 9. August auf dem Gelände der Ausstellungshallen am Kaiserdamm stattfinden wird, hat folgende Abteilungen:

Abt. A: Internationale Ausstellung für Städtebau und Wohnungswesen; Abt. B: Das Bauwerk unserer Zeit; Abt. C: Die Wohnung unserer Zeit; Abt. D: Das neue Bauen; a) Baustoffe und Bauweisen, b) Baubetriebsführung, c) Musterwerkstätten des Bauhandwerks; Abt. E: Sonderausstellung für landwirtschaftliches Bauwesen.

Die Ausstellungsanlage umfaßt acht bereits fertiggestellte Hallen mit etwa 55 000 qm überbautem Hallenraum und ein Freigelände von über 200 000 qm, das nach Bedarf noch erweitert werden kann (Abb. 1, S. 61).

1. Abt. A: „Intern. Ausstellung für Städtebau und Wohnungswesen“
2. Abt. B: „Das Bauwerk unserer Zeit“
3. Übergänge mit Rolltreppe
4. Abt. C: „Die Wohnung unserer Zeit“
5. Ausstellungs-Freigelände A
6. Tunnel mit Rolltreppe
7. Abt. D: „Neues Bauen“, Gruppe IX Holz
8. Abt. D: „Neues Bauen“, Gruppe VI Beton und Zement
9. Abt. D: „Neues Bauen“, Gruppe VIII Nichtisenmetalle
10. Abt. D: „Neues Bauen“, Gruppe XI Glas
11. Abt. D: „Neues Bauen“, Gruppe VII Stahl
12. Abt. D: „Neues Bauen“, Gruppe I Naturstein
13. Abt. D: „Neues Bauen“, Gruppe V Kalk
14. Abt. D: „Neues Bauen“, Gruppe II Kalksandstein
15. Abt. D: „Neues Bauen“, Gruppe III Gips
16. Abt. D: „Neues Bauen“, Gruppe IV Keramik
17. Abt. D: „Neues Bauen“, Gruppe X Isolierstoffe
18. Abt. D: „Neues Bauen“, Gruppe XII Installation
19. Abt. D: „Neues Bauen“, Baubetriebsführung, Baummaschinen, Baustoffmaschinen
20. Abt. D: „Neues Bauen“, Gruppe XIII Verschied. Baustoffe
21. Ausstellungs-Freigelände B
22. Abt. E: „Sonderausstellung für landwirtschaftl. Bauwesen“
23. Sportplatz
24. Funkgarten-Restaurant
25. Funkturm-Garten
26. Funkturm

**GELÄNDEPLAN  
DER  
DEUTSCHEN  
BAUAUSSTELLUNG  
BERLIN 1931**



Das Einzelprogramm der verschiedenen Ausstellungsabteilungen stellt sich in großen Zügen wie folgt dar:

**Abt. A: Internationale Ausstellung für Städtebau und Wohnungswesen.**

Diese Abteilung zerfällt in drei Gruppen, und zwar: I. Internationale Abteilung, II. Deutsche Ausstellung für Städtebau, III. Deutsche Ausstellung für Wohnungswesen. In der Internationalen Abteilung wird nicht eine Sammlung von vorhandenen Plänen und Modellen gezeigt, vielmehr wird eine Reihe besonders aktueller Fragen des Städtebaues und Wohnungswesens zur Darstellung gebracht. In der Gruppe II („Deutsche Ausstellung für Städtebau“) werden folgende Themen behandelt: a) Siedlungswesen und Kommunalwirtschaft, b) Aufbauelemente des Siedlungswesens, c) das städtebauliche Veranschlagungen, d) das Problem der Landesplanung, e) das künstlerische Problem, f) die Verwaltungsreform, g) Bodenpolitik und Bodenpreisfrage und h) städtebauliche Gesetzgebung. In der Gruppe III („Deutsche Ausstellung für Wohnungswesen“) kommen folgende Aufgaben zur Bearbeitung: a) Grundriformgestaltung der neuen Wohnung, b) Hausform und Bau-blockgestaltung, c) Gemeinschaftseinrichtungen im Wohnungsbau, d) Hausgärten und Spielplätze, e) Baukosten und Miete, f) Bauordnung und Bauberatung, g) Finanzierung des Wohnungsbaues, h) Träger des Wohnungsbaues, i) Die Bewirtschaftung der Wohnung und k) Die Sozialpolitik im Wohnungswesen.

**Abt. B: Das Bauwerk unserer Zeit** gliedert sich in zwei Teile: I. Bauwerk (Eisenbahnbau, Brückenbau, Hafen- und Flußbau, Kraftwerksbau, Industriebau, Hochbau, Straßenbau); II. Das Bauwerk in seiner Beziehung zur Umgebung (1. alte Zeit, 2. neue Zeit). Die großen Bauaufgaben, die der deutsche Unternehmungsgeist, der deutsche Architekt und Ingenieur im In- und Auslande im letzten Jahrzehnt durchgeführt haben, werden wirkungsvoll zur Darstellung kommen. Bedeutungsvolle Einzelwerke, die ihr charakteristisches Gepräge durch die neue Zeit und durch die ihr eigene Auffassung gefunden haben, werden hier von den Firmen des Hoch- und Ingenieurbaues vorgeführt.

**Abt. C: Die Wohnung unserer Zeit.**

Diese Abteilung wird die Wohnung unserer Zeit darstellen in all ihren heutigen Erscheinungsformen von der „Tradition“ bis zur „Sachlichkeit“ und soll durch kulturkritische Zusammenfassung ein Zeitbild geben. Jede Gruppe soll eine bestimmte Wohn- und Kulturform unserer Zeit zeigen. Diese Ordnung ermöglicht allseitige Darstellung der gegenwärtigen Wohnformen, bringt den Lebensstil einer jeden Gruppe vorurteilslos zur Anschauung und verschafft der Qualitätsleistung innerhalb jeder Gruppe die gebührende Geltung. Sie wird also dem Aussteller gerecht und veranlaßt den Besucher zur Erkenntnis seiner Einstellung und zum eigenen Urteil. — Diese Aufgabestellung wird zu einem Überblick über das Schaffen der Möbelindustrie und der Tischlerwerkstätten führen.

Hierbei werden diejenigen Baustoffe (Farben, Tapeten, Textilien, Linoleum, Keramik, Glas, Metalle usw.) und Geräte (für Gas, Wasser, Elektrizität), die mit der Ausgestaltung des Wohnraums im engsten Zusammenhang stehen, in mannigfacher Verwendung auftreten; gleichzeitig werden diese Baustoffe im begrenzten Rahmen einer ausgewählten Schau als „Werkstoffe des inneren Ausbaues“ zusammengestellt werden können.

Hieraus ergeben sich zwei Seiten der Aufgabe: Programmatische Darstellung des Zeitbildes durch Auswahl aus dem Bestand der gegenwärtigen Wohnkultur und Vorführung neuer Versuche, die die Lösung von Aufgaben und Problemen der kommenden Zeit in Angriff nehmen.

Um aber nicht Möbel und Räume verschiedenster Art wahllos auf den Markt zu stellen oder sie vom einseitigen Standpunkt einer Kunsttheorie auszuwählen, sollen drei Gruppen von grundsätzlicher Einstellung gebildet werden: Gruppe I: Das Erbe, Gruppe II: Die Auswertung, Gruppe III: Die neue Aufgabe.

#### Abt. D: Das neue Bauen

gliedert sich in drei Teile: a) Baustoffe und Bauweisen, b) Baubetriebsführung, c) Musterwerkstätten des Bauhandwerks. Jedem Baustoff ist ein Hallenabschnitt bereitgestellt, in dem dieser Baustoff in seinen verschiedenen Spielarten zusammen mit Baustoffmaschinen, die bei seiner Gewinnung und Verarbeitung gebraucht werden, ausgestellt werden kann. Grundsätzlich soll von jedem Baustoff, soweit es möglich ist, gezeigt werden, wieweit sich der betreffende Baustoff den beiden großen Problemen der Zeit — Montagebau und Fließarbeit — anpaßt.

Die Gruppe a) Baustoffe und Bauweisen zerfällt in folgende Untergruppen: Natursteine, Kalksandstein, Gips, Keramik, Kalk, Zement und Beton, Stahl, Nichteisenmetalle, Holz, Isolierstoffe, Glas, Installationen; alle übrigen Baustoffe, wie Farben, Lacke, Linoleum, Linkrusta, Stragula, Kautschuk, Guttapercha, Filz, Rohr, Stroh, Papier, Stoffe und Gewebe, werden sowohl in der Abteilung „Das neue Bauen“ als auch in der Abteilung „Die Wohnung unserer Zeit“ je nach ihrer stärkeren Zugehörigkeit ausgestellt.

Die Gruppe b) Baubetriebsführung gruppiert sich

in folgende Unterabteilungen: a) Aufbereitung, Förderung und Verarbeitung der Baustoffe bei Hoch-, Tief- und Straßenbauten; b) die maschinellen Hilfsmittel bei Gründungsarbeiten und die Geräte für den Tunnel- und Stollenbau; c) die Massengewinnung und -förderung bei Erd- und Felsbewegungen, also im wesentlichen das Arbeitsgebiet der Trocken- und Naßbaggerung; d) die Energiewirtschaft auf Baustellen, die Werkstätten und Magazine und die sozialen Einrichtungen. Ferner werden behandelt die Arbeitsvorbereitung, das Bauprogramm, die Vor- und Nachkalkulation, die Normung und Typung, Leistungs-, Zeitstudien, Eignungsprüfung, Unfallverhütung. Das Ausstellungsgut wird durch Unterrichtskurse für alle am Bauen interessierten Kreise ausgewertet. Zu diesem Zweck wird ein ausführliches Unterrichtsprogramm ausgearbeitet, das auch die nachfolgende Gruppe, die Musterwerkstätten des Handwerks, einschließt.

In der Gruppe c) Musterwerkstätten des Handwerks werden Werkstätten eingerichtet zur praktischen Einführung in alle handwerklichen Fragen, die mit der neuzeitlichen Verwendung und Bearbeitung der Baustoffe zusammenhängen. Diese Musterwerkstätten des Handwerks werden betrieblich mit den neuesten Erfindungen der Technik ausgestattet sein. Der Werkstättenunterricht wird ergänzt durch theoretische Unterrichtskurse.

Das Ziel der

#### Abt. E: Sonderausstellung für landwirtschaftliches Bauwesen

ist: 1. die Verbilligung der Bau- und Unterhaltungskosten der Gebäude und damit eine Herabminderung der Zinslasten des Landwirts, 2. Steigerung der Produktion durch Arbeitersparnis für den Landwirt, damit Erhöhung seines Verdienstes und Verminderung der Einfuhr aus dem Auslande. Dieses Programm wird in Musterbeispielen abgewickelt, die in drei Abteilungen zusammengefaßt sind: a) Die ländliche Siedlung — Bauernstellen verschiedener Art — Aufbaustellen — Landarbeiterstellen — Geflügelfarm, b) Baulichkeiten für den Gartenbau — Obstbau — Gemüsebau — Blumenzucht — Warmhäuser — Gemeinschaftliche Heizanlagen, c) Gemeinschaftsanlagen. —

## UNSER WOHNUNGSBAU IM TAGESSTREIT DER MEINUNGEN

VON DR. JUR. HEINEL, CHEMNITZ

Wohnungen zu finanzieren war von jeher ein schwieriges Unternehmen. Schon vor dem Kriege hat sich mancher die Finger daran verbrannt. Kein Wunder, daß jetzt, wo die öffentliche Hand sich mit der Aufgabe befaßt, den Wohnungsbau zu betreuen, sich darüber zahlreiche Streitpunkte ergeben, wie man es machen soll oder nicht. Nachdem inzwischen die für die moderne Raschlebigkeit bedeutende Zeit von zehn Jahren verstrichen ist, lohnt es sich wohl, kurz einige allgemein interessierende Fragen aufzuzeichnen, um die heute noch der Tagesstreit der Meinungen tobt, nachdem dies oder jenes Problem stillschweigend ad acta gelegt werden konnte.

Unser Wohnungsbau basiert heute bekanntlich auf der Hauszinssteuer, aus der die letztstellige Hypothek genommen wird. Der Streit darüber, ob es überhaupt nötig war, diese Kapitalquelle zu schaffen, ist wohl heute beigelegt. Daß die Frage der nachstelligen Hypothek nicht anders zu lösen gewesen wäre, wird von unseren führenden Wohnungswirtschaftlern übereinstimmend bezeugt. Mancher ausländische Staat hat die deutsche Organisationsfähigkeit auch ob dieser Initiative wieder bewundernd anerkannt, wiewohl die Steuer Mängel hat und nur als eine Übergangserscheinung betrachtet werden kann.

Interessant ist der Streit um die Hauszinssteuerhypothek selbst. Wem soll sie gehören? Reich, Länder und Gemeinden bekunden ein lebhaftes Interesse für dies Steuerkuriosum, das als Darlehn ausgeliehen ist, obschon man das Geld von den Steuerzahlern — geschenkt erhielt, um es, wie jede Steuer, à fonds perdu, auszugeben. Nun streitet man sich darum, wer die riesigen Vermögenswerte, die allmählich durch Ausleihung aufgelaufen sein sollen, zugesprochen erhalten soll. Wir sagen ausdrücklich: aufgelaufen sein sollen. Denn der Wert dieser Mietzinssteuerhypotheken ist, bei Licht besehen, sehr problematisch. Man kann heute einer solchen Hypothek,

die mit ½ v. H. verzinst wird, kaum einen Verkehrswert zusprechen, da dieser für Hypotheken an so exponierter Stelle mindestens 14 v. H. Zinsen beanspruchen würde. Zudem kommen die bisher gebauten Wohnungen so teuer, daß, wenn einmal die Zinszuschüsse bei den vorangehenden Hypotheken nicht mehr von den Gemeinden aufgebracht werden können, die Mieten schon so hoch kommen, daß für eine Steigerung der Zinsen der Hauszinssteuerhypotheken kein Raum sein wird. Wohl heißt es in verschiedenen „Richtlinien“, daß diese Hypotheken höher zu verzinsen seien und nur fürs erste eine Zinsermäßigung auf ½ v. H. oder 1 v. H. zugelassen werde, aber diese Vorschriften werden kaum praktisch werden. Eine weitere große Frage aber ist, inwieweit diese Hypotheken nicht überhaupt abzuschreiben sein werden. Die voraussichtliche Entwicklung der Preisbildung von Wohnhäusern bei sinkendem Zinsfuß und Baukosten wird es vielleicht unmöglich machen, die Mietzinssteuerhypotheken später in voller Höhe zu realisieren. Interessant ist, daß sich der sächsische Staat, wo er aus dem Wohnungsbaustock (Ausgleichsfonds) auf ein und dasselbe Objekt ein Ergänzungsdarlehn gibt, sich den Vorrang vor der Gemeindehypothek vorbehalten hat. Heute kann man rechnen:

Baukosten einer 55-qm-Wohnung . . . . .	11 000 M.
Grundstück (Eigenkapital des Unternehmers)	1 000 M.
	12 000 M.

Sollten die Baukosten einmal um 20 v. H. sinken, so wäre in diesem Beispiel eine Übertreibung von 2200 M. auszugleichen. Diesen Betrag könnte die teurer erstellte Wohnung nicht mehr durch die Miete decken, da der Nachbar um diesen Betrag billiger bauen könnte und die Mieten angepaßt werden müßten. Die 12000-M.-Wohnung soll eine Mietzinssteuerhypothek von 3500 M., entsprechend heute üblicher Finanzierung, haben. Wenn man das Privatkapital nicht opfern will, das der Unter-

nehmer in das Haus heute steckt, müßten also von der Mietzinssteuerhypothek nahezu zwei Drittel abgeschnitten werden, weil dafür keine Verzinsung (und auch Tilgung!) in der Miete gegeben ist. Sollten einmal noch Zinsreduktionen bei den Vorbeleihungen eintreten — wir hoffen es alle! —, so wird das Exempel natürlich noch ungünstiger. Man sieht, daß die öffentliche Hand, wenn sie sich um die Mietzinssteuer streitet, Werte vor Augen hat, die noch sehr bedingt sind. Ein großer Teil der heute noch aufgeblasenen Vermögensanlagen dürfte dem alltäglichen Schicksal einer Steuer anheimfallen: verausgabt, nicht: angelegt zu werden.

Bei einer Steuer verschlägt dies zwar nichts, aber die Gemeinden, die Anleihen wie Steuermittel ausgeliehen haben, müssen Vorsicht walten lassen, denn letztere müssen zurückgezahlt werden.

Da ist ferner der Streit um das Einfamilienhaus. Die letzten zehn Jahre haben auch Bauherren, die es mit der Wohnkultur der breiten Massen unbedingt ehrlich meinen, überzeugt, daß sich das arme Deutschland das Einfamilienhaus im allgemeinen leider nicht leisten kann.

Beim Mehrfamilienhaus will sich der Streit nicht legen um das Höchstmaß von Wohnungsaufwand, das der minderbemittelten Bevölkerung heute bei tragbarer Miete geboten werden kann. Die „Kleinstwohnung“ wird verfochten und bekämpft. Die einen sagen immer noch: Vorsicht, diese „Löcher“ werdet ihr später nicht mehr an den Mann bringen. Die anderen argumentieren: wir glauben kaum, daß es zu einer (von der Gegenpartei gewünschten und vorbehaltenen) Zusammenlegung von zwei Kleinstwohnungen kommen kann. Diese Frage hängt mit der über die Entwicklung der Mieten zusammen. Auch hier herrscht Streit. Die einen wollen, daß die Neubaumiete sich der „gesetzlichen“ (also künstlichen) Miete in den Altwohnungen nähere. Die anderen prophezeien das Umgekehrte: das Nachrücken der Altwohnen nach der Miete der neuen. Nach ihrer Ansicht sollen sich beide auf 200 v.H. treffen, so, wie viele Dinge des täglichen Bedarfs heute das Doppelte der Vorkriegszeit kosten. Sollen die Neubaumieten — ohne behördliche Zuschüsse — auf 200 v.H. der Friedensmiete stehen bleiben, so ist übrigens schon eine Senkung der Baukosten und Bankzinsen vorausgesetzt. Die Anhänger der Kleinstwohnung machen nun darauf aufmerksam, wie teuer schon diese Kleinstwohnungen kommen müssen, wenn 200 v.H. Friedensmiete (nach Wegfall der behördlichen Zuschüsse) verlangt werden müssen. Es sind dies 16 bis 18 M. jährlich für den Quadratmeter Wohnfläche. Danach würde schon eine Kleinstwohnung von 40 qm etwa 640 M. jährlich kosten. Bei diesem Mietpreis bezeichnen es die Anhänger der Kleinstwohnung als Utopie, an die Zusammenlegung zweier solcher Wohnungen zu denken!

Darüber, wer eigentlich die neuen Wohnungen bauen soll, will der Streit immer noch nicht verstummen. Denn man streitet immer noch, ob wirklich der private Bau vorwiegend zur Erstellung der Wohnung prädestiniert sei. Die Sozialisten halten an dem kommunalen Wohnungsbau in dem Bewußtsein, „gemeinnützig“, d. h. ohne Gewinnerzielung, zu bauen, fest. Die Gegenpartei weist darauf hin, daß die Privaten eben infolge des Anreizes durch Aussicht auf Gewinnerzielung wirtschaftlich intensiver und daher preiswerter bauen wie die öffentliche Hand.

Gegenstand lebhaften Streites ist die Zulassung der Untermieter in den Neubauwohnungen. Es wird die überraschende Tatsache verkündet, daß an manchen Plätzen die Neubauwohnungen stärker mit Untermietern belegt seien als die alten. Die Untermieter sind vielfach als Finanziere der Miete hineingenommen worden. Vorzüglich die in das Einfamilienhaus gekommenen Wohnungsuchenden haben sich vielfach noch einen zahlungskräftigen „Einlieger“ genommen. Die einen nun bekämpfen dies Ergebnis und wollen die Untermiete verbieten. Die anderen sagen: Mischt euch doch nicht in die häusliche Angelegenheit der Mieter. Untermiete hat es stets gegeben und wird es weiter geben. Der eine Mieter wird es nicht nötig haben, einen Untermieter zu nehmen. Wo aber wirtschaftliche Sorgen eine tüchtige Hausfrau bedrücken, wird sie die Last der Versorgung eines Schlafburschen, „möblierten Herrn“ oder Pensionärs eben auf sich laden, um den kranken oder arbeitslosen Mann zu unterstützen, und der sei verflucht, der solch tüchtiges Weib an treuer Fürsorge hindern will. Hier heißt es auch für den „ge-

meinnützigen“ Hauswirt: Halt, kümmere dich nicht um die Interna der Familie! Hier kann wirklich Wohltat der Sozialpolitiker Plage werden für eine bedrängte Familie, die sich anständig durchhelfen will.

Der Streit um die Auslandsanleihen für den Wohnungsbau ist einstweilen dadurch entschieden, daß die Beratungsstelle für Auslandsanleihen, hinter der die Reichsbank steht, fest bleibt: Der Wohnungsbau erhält keine Auslandsanleihen, weil diese nur für rentable Anlagen verwendet werden sollen, also erst in dem Zeitpunkt für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, wenn die Häuser sich — ohne öffentliche Beihilfen von ungewisser Dauer — selbst tragen werden.

Den Streit um den Ausgleichsstock des Staates haben die Großstädte einstweilen verloren. Sie erhalten — nach wie vor — bei weitem nicht das zurück, was sie in den Staatsfonds abliefern. Ihr Notruf, daß die Wohnungsnot in den Großstädten am größten sei, ist wirkungslos verhallt. In Sachsen müssen bekanntlich 25 v.H. des Aufkommens an Wohnbaumitteln an den Staat abgeliefert werden, wobei die Großstädte weit weniger zurückerhalten.

In welcher Höhe soll die Hauszinssteuerhypothek gegeben werden? Auch darüber kann man sich nicht einigen. Die einen wollen, daß man sie reichlicher je Wohnung gebe, selbst auf die Gefahr, daß dadurch das Bauprogramm zusammenschmelze. Die anderen sagen: Es muß möglichst schnell vielen geholfen werden. Wenden die ersten ein, bei zu niedriger Mietzinssteuerhypothek brauche man zu viel teures Privatkapital als Vorbeileihung hinzu, was die Zinszuschüsse und Bürgschaften der Gemeinden heraufbeschwöre, so halten die anderen folgendes dagegen: man baue der Not der Wirklichkeit entsprechend so sehr bescheiden (kleinst und einfachst), daß man ohne allzuhohe Vorbeileihung und Zinszuschüsse auskomme.

Eine Frage der Bodenpolitik ist es, ob die Aufschließungskosten (Straßenlandkosten und Straßenbau sowie Beschleusung — Hauptschleuse —), die meistens von der Gemeinde aufgewendet sind, dieser als Baukosten sogleich erstattet werden sollen. Die einen wollen hier die Nebenkosten des Neubaus dadurch mindern, daß nur langfristig Abzahlungen geleistet werden, Baugeld also insoweit nicht aufgebracht zu werden braucht. Die anderen — und das sind die Tiefbauämter der Städte — sagen: dann können wir eben keine Straßen mehr bauen. Hier wird bezirksweise noch recht verschieden verfahren. Man wird es den Städten nicht verdenken können, wenn sie nicht die Bankiers für die Finanzierung der Straßen machen wollen, ihre Finanzlage ist angespannt genug. Eine andere Streitfrage ist aber die, ob nicht Kosten gespart werden, wenn der städtische Regiebetrieb im Straßenbau beschnitten würde, eine Frage, über die auch bei den sonstigen Nebenkosten (Anschlüsse, Grünflächenherstellung) schon heftig debattiert worden ist.

Groß ist auch oft im Hinblick auf unsere Neubaufinanzierung der Gegensatz zwischen Städtebauern und Bauwirtschaftlern. Immer lauter ertönt die Anklage: der Städtebauer verteuert den Wohnungsbau. Hie Städtebauer, hie Finanzmann! Der Städtebauer lockert die Baudichte auf, eingedenk der Frevel der Gründerzeit. Er „zont ab“, schneidet die Häuserzeilen in Gruppenbauten unter Häufung der Giebel auf. Er legt breite Verkehrsstraßen an, an denen hohe Anliegerkosten entstehen. Er drückt den Prozentsatz der zu überbauenden Fläche des Rohlandes herab, um Grünflächen innerhalb einer Blockbebauung zu gewinnen. Sein Schlachtruf lautet: Wohnkultur! — Was seine Planungen kosten, wie sie die Miete der Häuser belasten, das auszurechnen und durchzuhalten, muß er dem Unternehmer überlassen. Dieser Streit hat heute schon die Gewißheit erbracht, daß die dreigeschossige Bauweise in Zonen angewandt worden ist, die so nahe den Verkehrszentren liegen, daß sie schon in wenigen Jahren als Außenbezirke überrannt sein werden. Man geht durch diese Siedlungen und fragt sich: Warum nicht vielleicht doch noch wenigstens ein viertes Geschloß, wo doch Gottes freie Luft genügend Zutritt hat! Ist die Verteuerung der Mieten angesichts unserer Armut noch zu verantworten?

In letzter Zeit blitzen allerdings Erkenntnisse auf: Man erkennt, daß Großhäuser in freiem Vorstadtgelände, im nötigen Abstände wirtschaftlicher angesehen werden könnten, als die jetzt beliebten „Mittelhausgruppen“. Der „Zeilenbau“ von Häusern unter Vermeidung unwirtschaftlicher Gruppenbildungen

senkrecht zu breiten Verkehrsstraßen ist weiter nichts anderes als ein stillschweigendes Eingeständnis, daß die Anliegerlasten der Verkehrsstraßen nur durch größere Bautiefen getragen werden können, da man die „Wohnstraßen“ — zwischen den Häuserzeilen — in sparsamer Breite ansetzt. Hier wird man wohl noch des längeren sich um die zweckmäßige Form der Aufschließung streiten müssen.

Und die breiten Grünflächen im Inneren der großen Blockbebauungen? Wie weit kann hier gegangen werden? Während heute die einen mit Stolz auf die neue deutsche Wohnkultur hinweisen, die solche Auflockerung der Bauweise geschaffen, bemerken die anderen trocken: Man solle doch auch die Budgets der Gemeinden betrachten, in deren Beihilfen und Anleihschulden für Rechnung des Wohnungsbaues man die Kehrseite der Medaille habe.

Auf welche Art die hohen Baukosten sonst noch verbilligt werden können, darüber herrscht noch

großer Streit. Das ist traurig, denn das ist ja der Angelpunkt unserer ganzen Neubautätigkeit, die, wenn die Preise nicht herabgesetzt werden können, im bisherigen Umfange angesichts unserer zunehmenden Verschuldung ans Ausland dem Anschein nach sich nicht halten können. Nachdem die Reichsforschungsgesellschaft mit großen Hoffnungen aufgezogen worden ist, um die Angabe der rationellen Bauweise (zwecks Verbilligung!) zu betreiben, entsteht seit einiger Zeit Zweifel, ob wir so bald zu einer Verbilligung kommen.

Welch umstrittenes Gebiet der deutsche Wohnungsbau heute — nach zehn Jahren seiner Auferstehung — geblieben ist, das zeigen diese wenigen Beispiele von Meinungsgegensätzen. Klippen auf Klippen sind zu umschiffen, und jede Initiative muß große Hemmungen überwinden. Deutsche Strebsamkeit wird aber immer wieder neue Mittel zu finden wissen, um die so wichtige Aufgabe des Wohnungsbaues — trotz unserer Versklavung auf Menschenalter — zu lösen. —

## RECHTSAUSKUNFTE

**Arch. M. P. in D.** (Wer hat für Beschädigungen eines noch nicht abgenommenen Bauwerkes aufzukommen?)

**Tatbestand und Frage.** An einem noch nicht vom Bauherrn übernommenen Neubau, an dem auch noch einige Innenarbeiten fertigzustellen waren, sind Spiegelscheiben eingeworfen worden. Im Kostenanschlag (aber nicht im Vertrag) war vorgesehen, daß der ausführende Baumeister, der aber nicht Generalunternehmer ist, die Überwachung des Baues bis zur Übergabe auszuüben habe. Der Bau ist der Wach- und Schließgesellschaft bereits übergeben gewesen.

Der Glaser lehnt die Haftung ab, da er die Fenster der Bauleitung (Architekt) bereits übergeben habe, der Bauherr will den Schaden nicht tragen, da er den Bau noch nicht übernommen habe. Wer haftet für den Schaden, doch keinesfalls der leitende Architekt?

**Antwort.** 1. Der Glaser haftet für die Beschädigungen nicht, da die von ihm hergestellte Verglasung bereits der Bauleitung (als Vertreterin des Bauherrn) übergeben war.

2. Der Architekt als Bauberleiter hat für die Überwachung der Baustelle keinesfalls zu sorgen, haftet also für solche Vorfälle nicht.

3. Wenn der „Baumeister“, der nicht Generalunternehmer ist, der also nur einen Teil der Bauten unter eigener Verantwortung ausführte, nicht ausdrücklich vertragsmäßig die Überwachung des Baues auch während der durch andere Unternehmer noch zu bewirkenden Ausführung der Aushubarbeiten — die doch die letzten sind — übernommen hat, so haftet auch er nicht. Hätte er die Überwachung vertraglich übernommen, so würde er auch nur dann haften, wenn ihm eine Verletzung der Überwachungspflicht nachgewiesen wäre, nicht aber auch dann, wenn der Steinwurf auch bei ordnungsmäßiger Bewachung nicht zu verhindern gewesen wäre, es sei denn, daß der Baumeister in dem Verträge ausdrücklich die Haftung schlechthin für jegliche Schäden, die der Bau erleidet, übernommen hat (was nicht der Fall sein dürfte).

4. Es ist Sache des Bauherrn, für eine genügende Bewachung des Baues bis zu seinem Einzug zu sorgen. Er hat den Schaden selbst zu tragen, wenn nicht die Wach- und Schließgesellschaft nach den Bestimmungen des mit ihr geschlossenen Vertrages dafür aufkommen muß. —  
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

**Arch. W. in Z.** (Auslegung eines Architektenauftrages.)

**Tatbestand und Frage.** Bei einem Schulhauswettbewerb erhielt der Architekt den I. Preis; die wirtschaftlichen Verhältnisse gestatteten jedoch die Ausführung nicht. Später fertigten ein ortsanässiger Stadtrat und Bauunternehmer einen neuen Entwurf, für den die Mittel genehmigt wurden. Der preisgekrönte Architekt wandte sich nun an die Gemeinde und machte Vorschläge und erbot sich unter bestimmten Voraussetzungen und Honorarbedingungen zur Anfertigung eines neuen Vorentwurfes. Der Auftrag zum Vorentwurf wurde unter Bestätigung der Bedingungen vom Bürgermeister erteilt, jedoch mit einer Einschränkung hinsichtlich Übertragung der späteren Ausführung, die der Architekt aber als eine Anerkennung seiner auch hinsichtlich dieses Punktes gestellten Bedingung betrachtete und den Vorentwurf aufstellte. Trotzdem die staatl. Baubehörde, die über die Entwürfe entscheiden sollte, dem Architektenentwurf den Vorzug gab, erteilte die Gemeinde dem Unternehmer den Auftrag zur weiteren Bearbeitung, da sie sich die freie Entscheidung vorbehalten habe. Sie will nur das vereinbarte Honorar für den Vorentwurf nebst Kostenanschlag bezahlen, verlangt aber, daß die Arbeit dann in das Eigentum der Gemeinde zur freien Verfügung übergeht. Außerdem bestehen noch andere Streitpunkte. Wie ist die Rechtslage?

**Antwort.** 1. Laut Ihrem Schreiben vom 23. Sept. 1929 haben Sie sich zur Anfertigung des Vorentwurfs gegen bestimmtes Honorar erboten, „in der Annahme, daß der vom Ministerium zur Ausführung empfohlene Entwurf dem Verfasser den Auftrag bringt“.

Am 5. Oktober hat Ihnen der Bürgermeister den Auftrag „zu den mit Schreiben vom 23. Sept. 1929 mitgeteilten Bedingungen“ erteilt mit dem Zusatz „eine definitive Zusage über die endgültige Ausführung kann der Gemeinderat naturgemäß heute noch nicht machen“.

Diesen Zusatz kann man — wie Sie es tun — dahin auffassen, daß nur die Frage, ob der Schulbau überhaupt zur Ausführung kommt, also überhaupt ein Auftrag erteilt wird, offen geblieben ist, es ist aber ebensowohl möglich, den Satz so auszulegen, wie es die Gemeinde jetzt tut, nämlich dahin, daß sie sich überhaupt Freiheit der Übertragung des Auftrages vorbehalten habe. Der Wortlaut läßt beide Auslegungen zu, und so werden Sie im Prozeß kaum nachweisen können, daß Ihre „Voraussetzung“ für die Anfertigung des Entwurfs tatsächlich von der Gemeinde gebilligt worden ist. (Es liegt unter Umständen ein „Dissens“ über die Bedingungen vor.) Wenn Sie also nicht einen recht zweifelhaften Prozeß führen wollen, werden Sie sich mit der Zahlung des vereinbarten Honorars zufrieden geben und von Ihrem Anspruch auf Ausführung des Baues bzw. auf entgangenen Gewinn Abstand nehmen müssen.

2. Ihre Auffassung, daß die Gemeinde, auch wenn sie Ihre Pläne bezahlt, jedoch Ihnen nicht den Auftrag erteilt, die Pläne nicht benutzen darf, ist nur begründet, wenn sich in dem von Ihnen projektierten Bauwerk künstlerische Ideen verkörpern, wenn es sich also nicht um ein vorwiegend Gebrauchszwecken dienendes Gebäude handelt, so daß die Bestimmungen des Kunstschutzes zur Anwendung gelangen. Aber auch in diesem Falle können Sie nicht verhindern, daß unter teilweiser Benutzung Ihrer Pläne ein neues Werk von künstlerischer Eigenart geschaffen wird. —  
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

**Arch. J. in H.** (Haftung des Architekten bei Garantierung einer festen Bausumme.)

**Tatbestand und Frage.** Der Architekt hat den Neubau eines Einzelwohnhauses zu einer garantierten Festbausumme herzustellen übernommen. Da bei der niedrigen Bausumme die Auswahl für das Fassadenverblendmaterial beschränkt war, hat der Architekt dem Unternehmer der Maurerarbeiten selbst ein Material vorgeschlagen, das sich dann aber als wasserdurchlässig erwies, so daß die Wände durchschlugen. Der Bauherr machte den Unternehmer verantwortlich, der das im Verträge vorgesehene Schiedsgericht anrief. Dieses hat bei der geschilderten Sachlage den Unternehmer nicht für haftbar erklärt. Der Bauherr wurde zu den Kosten des Verfahrens verurteilt und zur Auszahlung der einbehaltenen Restsumme an den Unternehmer. Der Bauherr verklagt nunmehr den Architekten wegen der Mängel und auf Wiedererstattung der Schiedsgerichtskosten.

Ist er dazu berechtigt?

**Antwort.** Da Sie gegenüber dem Bauherrn die Garantie übernommen haben, daß der Neubau nach Ihren Plänen zu dem bezeichneten Festpreise ausgeführt werde, traf Sie die Haftung für Überschreitungen dieses Preises. Sie hätten also durch Vertrag mit dem Bauunternehmer dafür Sorge tragen müssen, daß dieser die Arbeiten zu einem im Rahmen der Gesamtschuld liegenden Festpreise unter Verwendung geeigneten mangelfreien Materials auszuführen hatte. Dies ist offenbar nicht geschehen, und da bei Verwendung guter Verblendsteine die Unternehmerforderung zu hoch geworden wäre, haben Sie, um Ihre eigene Haftung für einen Mehrpreis zu vermeiden, die Güte der Ausführung durch Empfehlung und Billigung der Verwendung minderwertigen Steinmaterials herabgedrückt. Wie das Schiedsgericht rechtskräftig festgestellt hat, ist der Unternehmer nicht verpflichtet, die Mängel, die durch Verwendung dieses schlechteren Verblendmaterials entstanden sind, auf seine Kosten zu beseitigen. Da für den Ihnen gesetzten Festpreis der Bauherr von Ihnen aber eine selbstverständlich mangelfreie Herstellung des Hauses verlangen konnte, wird er mit Recht von Ihnen die Erstattung der zur Mängelbeseitigung erforderlichen Summe bzw. den Betrag des Minderwerts des Hauses verlangen können.

Für die Prozeßkosten des Schiedsgerichtsverfahrens wird der Bauherr Sie nur dann haftbar machen können, wenn die Austragung des Schiedsgerichtsverfahrens durch Sie veranlaßt worden ist. Dies scheint aber der Fall zu sein; denn offenbar hatten ausschließlich Sie das Interesse daran, daß durch Schiedsgerichtsurteil die Verpflichtung zur Mängelbeseitigung dem Unternehmer auferlegt würde, weil dadurch Ihre Haftung gegenüber dem Bauherrn ausgeschlossen worden wäre, während es für den Bauherrn pekuniär ohne Interesse war, ob der Unternehmer oder Sie ihm für die Schäden aufzukommen hatten. —  
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.