

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

# DBZ

## 64. JAHR 1930

### 15. MAI 1930

### BERLIN SW 48

## FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE RECHTSFRAGEN UND CHRONIK

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 39

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

## DAS PROBLEM DER ANGLEICHUNG DER ALTMieten AN DIE NEUMieten

VON REGIERUNGSRAT OTT, BUNZLAU

*Vorbemerkung.* Wie können auf dem am schlimmsten verfahrenen Gebiet der deutschen Wirtschaft, dem Bau- und Wohnungswesen, wieder normale Zustände hergestellt werden?

Hier nützen weder allgemeine Klagen und Proteste der Verbände, noch diktatorische Forderungen der Rechtsparteien oder allgemein gehaltene Versicherungen des Wohlwollens der Mittelparteien, noch auch weit ausgreifende, alles Bestehende mit einer Handbewegung beseitigende Vorschläge Einzelner, durch welche nur unerfüllbare Hoffnungen bei dem Hausbesitz und dem Baugewerbe erweckt werden.

Hier nützt nur: die Klarstellung, wo bei den Verhältnissen, wie sie sich nun einmal entwickelt haben, der Hauptangriffspunkt gegeben ist, an dem der Hebel angesetzt werden muß, die Festsetzung eines Zieles, das zunächst einmal erreicht werden muß, und die vollständig nüchterne, aber mit eiserner Konsequenz durchgeführte Ausarbeitung der Maßnahmen, mittels derer dieses Ziel zu erreichen ist.

Innerhalb des Komplexes von Problemen auf den drei aufs engste miteinander zusammenhängenden Gebieten: Hebung der Wohnungsnot, Förderung der daniederliegenden Bautätigkeit und Beseitigung des den Organismus der deutschen Wirtschaft störenden Fremdkörpers, der Zwangswirtschaft im Wohnungswesen, haben sich im Laufe der Jahre die Verhältnisse dahin entwickelt, daß ein Problem als das allervordringlichste hervorgetreten ist, dessen Lösung die Entwicklung auf allen drei oben bezeichneten Wirtschaftsgebieten ganz wesentlich fördern würde. Dies Problem heißt: Durch welche Maßnahmen kann die Höhe der Mieten für die unter Zwangswirtschaft stehenden Altwohnungen der für die Neuwohnungen baldigst angeglichen werden?

An sich könnte man ja auch die Behauptung aufstellen: Die dringendste Frage des Bau- und Wohnungswesens ist die Kapitalfrage; denn wenn es uns gelingen würde, so viel Kapital zur Finanzierung der Neubauten aufzubringen, daß wir im Verlauf weniger Jahre den vollen Wohnungsbedarf decken könnten, so würde damit auch der Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft nach den wiederholten Versicherungen des Preussischen Wohlfahrtsministers nichts mehr im Wege stehen. Da aber die Kapitalknappheit eine nicht nur das Baugewerbe, sondern die gesamte Wirtschaft betreffende Kalamität ist, so muß hier, wo untersucht werden soll, was die am Bau- und Wohnungswesen Interessierten, also Hausbesitz und Baugewerbe, als ihr hauptsächlichstes Kampfziel anzusehen haben, die Kapitalfrage zurückgestellt werden.

Weiterhin könnte vielleicht noch die Frage der Verbilligung der Neubautätigkeit unter dem Gesichtspunkt der Rationalisierung als ein Hauptproblem angesehen werden, mit Rücksicht darauf, daß der Bauindex Ende 1929 allein (ohne Berücksichtigung der hohen Bauzinsen) auf 180 gestiegen ist, während der Großhandelsindex auf etwa 136 und der Lebenshaltungindex auf etwa 155 steht. Da aber auf dem Gebiet der Rationalisierung bisher schon das Menschenmöglichste geleistet worden ist und hier wohl kaum mehr viel zu tun übrigbleiben wird, so tritt auch die Frage der Rationalisierung an Wichtigkeit hinter derjenigen der Mietsangleichung zurück.

Worin liegt nun die Bedeutung dieser schon von vielen Seiten, man möchte sagen instinktiv, aufgestellten Forderung auf Angleichung der Alt- und Neumieten, die u. a. einen Bestandteil der im Februar 1927 aufgestellten Richtlinien der wirtschaftlichen Spitzenverbände bildete, wobei als ein Mittel zu ihrer Durchführung die Gewährung von Zinszuschüssen an Stelle der Hergabe von Kapital für Neubauten vorgeschlagen wurde?

Die Finanzierung des Baues von Neuwohnungen geschieht heute bekanntlich zum weitaus überwiegenden Teile mit öffentlichen Mitteln, Hauszinssteuererträgen, Anlagebeständen der Sparkassen, Beständen der öffentlich-rechtlichen Versicherungsanstalten usw., auch die selbstschuldnerische Haftung der Gemeinden für II. und III. von anderen gegebenen Hypotheken, die einen großen Umfang angenommen hat, gehört hierher. Bei all diesen öffentlichen Mitteln liegt die in der hypothekarischen Eintragung auf dem Neubau bestehende Sicherheit weit hinter der Grenze der Mündelmäßigkeit. Die Inhaber dieser Baugeldforderungen, in erster Linie also die Gemeinden, die in dreifacher Beziehung hier in Frage kommen: als Geber von Sparkassenhypotheken, als vermutlich endgültige Inhaber der Hauszinssteuerhypotheken und als Bürgschaftsschuldner für von anderen gegebenen Hypotheken, in zweiter Linie die Träger der sozialen Versicherungsanstalten, müßten nun doch, wenn sie einigermaßen ihren Blick auf die Zukunft richten und an das Schicksal der vielen Hunderte von Millionen denken, die sie in den Wohnungsbau gesteckt haben, bzw. wegen deren sie mit ihrem eigenen Vermögen gebürgt haben, den dringendsten Wunsch haben, daß in absehbarer Zeit wieder ein gesunder Grundstücksmarkt hergestellt wird. Denn nur ein solcher kann ihnen ja dafür Gewähr leisten, daß die an II. und III. Stellen eingetragenen Hypotheken wirklichen Vermögenswert haben. Die Bildung eines gesunden Grundstücksmarktes ist aber so lange ausgeschlossen, als noch innerhalb des Gesamtbestandes von Häusern eine derartige Verschiedenheit bezüglich ihrer Verwertbarkeit als Vermögensobjekte besteht, wie dies heutzutage infolge der Zwangswirtschaft der Fall ist. Zur Zeit ist etwa ein Bestand von 14 Millionen Altwohnungen neben 1¼ Millionen Neuwohnungen anzunehmen. Die Häuser mit den Altwohnungen sind durchweg sowohl bezüglich der Mietsfestsetzung als auch wegen der Verfügung über die Wohnungen beschränkt, soweit nicht in letzter Beziehung bei großen Wohnungen je nach der Ortsklasse gewisse Milderungen durch die Lockerungsverordnungen zugelassen sind. Eine Durchbrechung der Vorschriften ist aber bei allen wegen der gewerblichen Räume erfolgt. Ferner sind die Häuser in Gemeinden unter einer gewissen Einwohnerzahl von der Zwangswirtschaft befreit, sofern die Gemeinden von dieser Befugnis Gebrauch gemacht haben, was sie aber nicht zu tun brauchen. Die Mietsfestsetzung für die Neuwohnungen, die ohne jede öffentliche Beihilfe gebaut sind, ist vollständig frei, nicht aber für diejenigen, die solche, z. B. die billigen Hauszinssteuerhypotheken, erhalten haben. Ferner haben sich die Geldgeber bei

Neubauten noch allerlei Verfügungsbeschränkungen vorbehalten. Nach alledem hat jemand, der ein Haus erwerben will, die größten Schwierigkeiten, wenn er ermitteln will, wie weit er nun über das Haus frei verfügen darf. Hinzu kommt, daß er sowohl als der Verkäufer gänzlich im ungewissen über die weitere Entwicklung der Zwangswirtschaft ist, ob z. B. die Belastung mit Hauszinssteuer noch erhöht oder abgebaut wird, ob Steigerungen der gesetzlichen Miete in Aussicht sind und ob diese vielleicht ganz oder zum Teil für öffentliche Zwecke konfisziert werden usw., so daß auch eine Verständigung über den Kaufpreis außerordentlich erschwert wird, weil beide Teile nicht wissen, in welchem Umfang die zur Zeit aufhaftenden Lasten als Dauerlasten zu kapitalisieren sind. Solange diese grenzenlose Unsicherheit und Verschiedenheit in der Behandlung der Wohngrundstücke besteht, scheiden die Wohnhäuser als reguläre Anlageobjekte für Vermögen aus und es können Käufe nur in einzelnen Ausnahmefällen zustande kommen. Die Folge ist, daß jeder Hypothekengläubiger im Ernstfalle damit rechnen muß, daß sich kein Ersteher für das Grundstück findet und er es schließlich selbst übernehmen muß, was bei den verhältnismäßig niedrig belasteten Althäusern vielleicht nicht so bedenklich ist, aber bei den bis aufs äußerste belasteten Neubauten. Dementsprechend ist ja auch bereits die Ansicht sehr stark vertreten, daß die Hauszinssteuer zum großen Teil als uneinbringlich anzusehen ist. Daß sich aber etwa für den Kreis der Neubauten allein ein wirklicher Grundstücksmarkt entwickeln wird, indem man die Althäuser ruhig ihrem durch die endlose Aufrechterhaltung der Zwangswirtschaft bestimmten Schicksal überlassen könnte, ist keinesfalls anzunehmen. Vor allem deshalb nicht, weil gegen die Solidität der Neubauten im Publikum vielfach Bedenken bestehen und weil die Befürchtung nicht von der Hand zu weisen ist, daß, wenn den Althäusern gegenüber die Zwangswirtschaft erbarmungslos weitergeführt wird, dann auch eine mehr oder weniger weitgehende zukünftige Beschränkung in der Verfügung über die Neubauten nicht ausgeschlossen ist. Dann aber auch aus dem Grunde, weil die Richtung des Kapitalmarktes durch das Gros der Häuser, das durch die 14 Millionen Altwohnungen dargestellt wird, bestimmt wird, und nicht durch das verschwindend geringe Kontingent der 1¼ Millionen Neuwohnungen, deren Besitzverhältnisse überdies durch ihre Natur als Einfamilienhäuser usw. ohnedies festgelegt sind, so daß von ihnen für den freien Markt nur ein geringer Teil übrigbleibt. Solange also der Kapitalmarkt im ganzen von dem Erwerb von Wohnhäusern durch die Zwangswirtschaft abgeschreckt wird, werden sich auch für die Neubauten keine Käuferschichten größeren Umfanges finden, so daß die auf den Neubauten an letzter und vorletzter Stelle eingetragenen öffentlichen Mittel äußerst gefährdet sind.

Die Herstellung eines geordneten Grundstücksmarktes kann aber nur erreicht werden, wenn die Gesamtheit der Wohnhäuser, deren Bunt-scheckigkeit jetzt etwa einer deutschen Landkarte aus dem 14. Jahrhundert gleicht, wieder in eine einigermaßen homogene Masse umgeschmolzen wird, was natürlich nur bei einer Homogenität der in ihnen enthaltenen Wohnungen, hinsichtlich ihrer Bewertung durch wirtschaftlich angemessene Mieten, möglich ist. Zur Erreichung dieses Zieles sind noch unendlich viele Mühsale und Widerstände zu überwinden, und die Wirtschaft wird auch selbsttätig durch die ihr innewohnenden Triebkräfte alle diese Schwierigkeiten mit der Zeit überwinden. Letzteres wird aber nur dann in absehbarer Zeit möglich sein, wenn Gesetzgebung und Verwaltung die Wege hierzu ebnen, indem sie die Hauptbedingung für die Erreichung dieser Homogenität, nämlich die Angleichung der Alt- und Neumieten, schaffen; über die Wege, die hierbei einzuschlagen sind, wird weiter unten zu sprechen sein.

Haben wir bisher die Wichtigkeit des behandelten Problems vom rein finanziellen Standpunkt der öffentlich-rechtlichen Korporationen aus betrachtet, deren finanzielles Interesse z. Zt. auf etwa 5 Milliarden Mark zu schätzen ist (1¼ Millionen mit öffentlichen Mitteln hergestellte Wohnungen zu je durchschnittlich 10 000 M.; hiervon ein Drittel, nämlich die

Beleihungen bzw. Bürgschaften innerhalb der Wertgrenze von 60 bis 90 v. H.), so werden wir im folgenden sehen, daß die Angleichung der Mieten auch für die Versorgung der wohnungsuchenden Bevölkerung von grundlegender Bedeutung ist.

Wenn man den aus der Vorkriegszeit stammenden Wohnungsraum mit dem neu hinzugekommenen vergleicht, so ergibt sich ungefähr folgendes Bild: 1910 wurden 15 Millionen Wohnungen in Deutschland gezählt; schätzt man den Zugang bis 1914 auf eine Million und hält dagegen den Abgang infolge Gebietsabtretung und Unbrauchbarwerden von Altwohnungen, so kann man den heutigen Bestand der letzteren mit etwa 14 Millionen annehmen, denen etwa 1¼ Millionen Neuwohnungen gegenüberstehen dürften. Von den ersteren entfallen etwa 70 v. H. = 9,8 Millionen auf Kleinwohnungen (1 bis 2 Zimmer und Küche), 25 v. H. = 3,5 Millionen auf mittlere Wohnungen (3 bis 5 Zimmer und Küche) und 5 v. H. = 700 000 auf große Wohnungen. Diese Berechnung stützt sich auf eine in Eberstadt, Wohnungswesen, 3. Auflage, S. 181, enthaltene Tabelle, die an Kleinwohnungen im obigen Sinne in einer Reihe von Großstädten höchstens 65 bis 70 v. H. ermittelt, während die beiden anderen Prozentsätze geschätzt, aber in Anlehnung an mittelstädtische Verhältnisse ermittelt sind.

Hält man nun gegeneinander, auf welchem engen Raum sich bei den hohen Kosten der Neubauten die Bezieher der Neubauten beschränken müssen, während in den Altwohnungen, soweit sie zu den mittleren und großen gehören, doch in zahlreichen Fällen, wenigstens im Vergleich mit der überaus schwierigen allgemeinen Wirtschaftslage Deutschlands ohne Aussichten auf Besserung für die nächste Zukunft, eine ziemlich reichliche Zurechnung des Wohnraums festzustellen ist, so muß im Interesse der Allgemeinheit die dringende Forderung aufgestellt werden, daß eine gründliche und durchgreifende Umgruppierung in den Wohnungsgrößen erfolgt, bei der ein durchaus strenger Maßstab an diejenigen Forderungen anzulegen ist, die bei der allgemeinen wirtschaftlichen Depression und der großen Notlage der Wohnungsuchenden im besonderen die bisherigen glücklichen Besitzer von Altwohnungen an die Größe des zu beanspruchenden Wohnraums stellen können. Um zwei Zahlenbeispiele einander gegenüberzustellen: Der jetzige Besitzer einer mittleren Wohnung von fünf Zimmern mit Küche zum Friedenspreise von 500 M., jetzt also 600 M., einem Einkommen von 4000 bis 5000 M. und einem Familienstand von vier Personen braucht durchaus nicht in Empörung zu geraten, wenn er bei der allgemein vorzunehmenden Umgruppierung sich gezwungen sieht, sich mit einer Drei- bis Vierzimmerwohnung vom Friedensausmaß zu begnügen, wenn dadurch die allgemeine Wohnungsnot gelindert und z. B. vermieden wird, daß Arbeiterfamilien mit vier bis fünf Köpfen in eine der jetzt als ultima ratio des Wohnungsneubaues in Aussicht stehenden Kleinstwohnungen von 35 bis 40 qm zu ziehen gezwungen werden. Welche ungeheuren Reserven an Altwohnraum für die Versorgung desjenigen Teiles der Bevölkerung, der in Wirklichkeit unter einem dringenden Mangel an Wohnraum leidet, noch zur Verfügung stehen, kann man sich erst vergegenwärtigen, wenn man sich die Mühe macht, die größeren Wohnungen nach Zimmerzahl und Kopffzahl der bewohnenden Familie in Klassen einzuteilen und daraufhin zu prüfen, ob die Benutzung einer verhältnismäßig (d. h. immer an den Verhältnissen der außerordentlichen Notlage des deutschen Volkes gemessen!) zu großen Wohnung durch die entsprechenden Einkommensverhältnisse oder vielmehr durch die gewaltsame Niedrighaltung der Altmieten zu erklären ist. Wenn man nun die größeren Wohnungen von acht bis zu fünf Zimmern (außer Küche) herab ins Auge faßt und nur diejenigen Fälle berücksichtigt, in denen sie mit je einer Person (Witwe oder Witwer), zwei Personen (kinderloses Ehepaar) bis zu fünf Personen hinauf belegt sind, so wird sich bei einer der jetzigen wirtschaftlichen Gesamtlage entsprechenden Prüfung ergeben, daß sich zahlreiche Familien mit geringer Personenzahl, nicht nur die Einzelpersonen, von denen bei Anstellung solcher Betrachtung immer nur gesprochen wird, eine Heruntergruppierung um zwei bis drei und mehr Klassen in der Wohnungsliste im Interesse der Platzgewinnung für die an Wohnraum wirklichen Mangel leidende Bevölkerung gefallen lassen müßten.

Selbstverständlich kann eine derartige Umgruppierung nicht durch direktes obrigkeitliches Eingreifen im Sinne der in den ersten Jahren der Zwangswirtschaft noch möglich gewesenem Zwangseinquartierung erfolgen. Hier ist lediglich das Mittel des wirtschaftlichen Drucks durch entsprechende Erhöhung der Altmieten gegeben, von dem endlich, nachdem man sich seit dem Jahre 1927 durch allzu große Rücksichtnahme auf das einseitige Konsumenteninteresse der Altmieten von jeder Erhöhung der Altmieten ängstlich zurückgehalten hat, entschieden Gebrauch gemacht werden muß. In welchem Zusammenhang mit dem Hauptproblem der Angleichung dies zu geschehen hat, ist unten näher zu erörtern. Hier sei nur kurz auf die diesen Standpunkt wenigstens teilweise deckende erfreuliche Stellungnahme der Preuß. Landespfandbriefanstalt in ihrem soeben erschienenen Jahresbericht für 1929 hingewiesen, die es zum Ausdruck bringt, daß es über das „Problem der ungleichmäßigen Mietbelastung gleichverdienender Bevölkerungskreise“ in absehbarer Zeit zu einer Entscheidung gebracht werden muß, wobei es sich „vorerst nur um eine begrenzte“ Erhöhung der Altmieten handeln kann, die bis auf weiteres „überwiegend zur Erleichterung der Neubaufinanzierung Verwendung finden sollte“.

Das Ergebnis eines derartigen wirtschaftlichen Druckes auf die Freimachung von Altwohnraum kann etwa in dem Umfange angenommen werden, daß im Verlaufe von ungefähr fünf Jahren von den oben mit 700 000 geschätzten großen Wohnungen gegen 250 000 durch Abwanderung ihrer Inhaber in mittlere Wohnungen frei werden für die Teilung in je zwei Mittelwohnungen und in derselben Weise von den mit  $3\frac{1}{2}$  Millionen geschätzten Mittelwohnungen etwa 750 000 durch Abwanderung ihrer Inhaber in Kleinwohnungen zur Teilung in je zwei Kleinwohnungen frei werden, wofür letztere, beiläufig bemerkt, bezüglich ihrer Größe noch weit über dem „Zukunftstypus“ der „Kleinwohnungen“ von 35 bis 40 qm liegen werden. Es würden demnach durch Teilung von Altwohnungen 250 000 neue Mittelwohnungen + 750 000 neue Kleinwohnungen = 1 Million Wohnungen geschaffen werden können, womit das Defizit an Wohnungen, das neben den Bedürfnissen für den Bevölkerungszuwachs zu befriedigen ist (jährlich 200 000 bis 225 000 Wohnungen) und dessen Schätzung sich zwischen 500 000 und 1 Million Wohnungen bewegt, vollständig gedeckt werden könnte.

Im allgemeinen scheint allerdings bei den Vertretern der Zwangswirtschaft, die jede wesentliche Lockerung mit der Forderung ablehnen, daß zunächst die Wohnungsnachfrage gedeckt sein müsse, die Ansicht vorzuherrschen, daß sowohl das übernommene Defizit an Wohnraum als auch der jährlich hinzukommende Neubedarf an Wohnungen durch Neubauten zu decken sei, und demgemäß wird ein Neubauprogramm von acht bis zehn Jahren aufgestellt, nach dessen Durchführung erst an Aufhebung der Zwangswirtschaft zu denken sei. Es wäre aber äußerst gefährlich, die Neubautätigkeit in einem solchen Umfang forcieren zu wollen und auf die im vorstehenden vorgeschlagene intensivere Heranziehung des Altwohnraums zur Deckung des Wohnungsbedarfs zu verzichten. Denn bei der äußerst fraglichen Weiterentwicklung der Wirtschaft Deutschlands unter dem Druck der neuerdings durch den Youngplan neu stabilisierten Reparationslasten, als deren Folge von vielen Seiten ein Zwang zur Abwanderung wesentlicher Bevölkerungsteile nach dem Ausland angesehen wird, aber auch ohne dies, schon zufolge des immer schärfer werdenden wirtschaftlichen Druckes, der zur größten Einschränkung auf allen Gebieten, auch bezüglich der Ausgaben für die Wohnung, führen wird, könnte eine solche forcierte Neubautätigkeit nach fünf bis zehn Jahren eine Überproduktion herbeiführen, die mit einem Zusammenbruch auf dem Grundstücksmarkt, plötzlicher Einstellung jeder Neubautätigkeit und dem Verlust vieler in die Neubauten hineingesteckten Milliarden enden würde. Diesen Gefahren gegenüber ist eine in den Grenzen des Erreichbaren gehaltene Aufrechterhaltung der Neubautätigkeit vorzuziehen, die in erster Linie den jährlichen Zugang zu befriedigen, dann wenigstens einen Teil des alten Defizits abzutragen, im übrigen aber sich in letzterer Beziehung auf intensive Heranziehung des Altwohnraums zu stützen hat, wobei durch Teilung von Altwohnungen und um-

fassende Reparaturtätigkeit, für die der Hausbesitzer dann ja auch wieder Mittel übrig haben wird, dem Baugewerbe auch reichliche Beschäftigung gegeben wird.

Nachdem nunmehr die Wichtigkeit der baldigsten Angleichung der Alt- und Neumieten ausreichend bewiesen sein dürfte, handelt es sich um die Form, in welcher diese zu geschehen hat. Für die Angleichung sind vor allem drei Grundforderungen zu stellen: Erstens müssen sich Alt- und Neumieten beide entgegenkommen, d. h. die Altmieten müssen erhöht und die Neumieten gesenkt werden; keineswegs ist aber die Annäherung von nur einer Seite her ausreichend. Zweitens, soweit die Neumieten gesenkt werden, hat dies durch laufende Zinszuschüsse aus Hauszinssteuermitteln neben der Hauszinssteuer, die als billige Hypothek gegeben wird, zu geschehen; es kann aber keinesfalls, wie dies die allerneueste Eingabe der wirtschaftlichen Spitzenverbände vom Februar 1930 verlangt, die Kapitalhingabe vollständig durch die Zinszuschüsse ersetzt werden. Drittens ist die Hingabe von Zinszuschüssen zeitlich zu begrenzen, und zwar auf eine Übergangsperiode, die bis zur vollständigen Aufhebung der Zwangswirtschaft für notwendig erachtet wird und ist innerhalb dieses Zeitraums planmäßig wieder abzubauen. Diese Abbaunotwendigkeit ergibt zugleich die Begrenzung der Zuschüsse auf eine angemessene Höhe.

Daß die als Zinszuschüsse zu gebenden Summen à fonds perdu gegeben werden müssen, wenn nicht die Mieten noch mehr in die Höhe geschraubt werden sollen, ist selbstverständlich.

Daß jede Steigerung der jetzigen Mieten über den Satz von 120 v. H. der Friedensmiete hinaus abgelehnt werden müsse, wird wohl nur von linksradikaler Seite behauptet werden können, die bei einem Lebenshaltungsindeks von 155 eine den natürlichen Gesetzen der Wirtschaft direkt zuwiderlaufende dauernde Niedertreibung der Mieten auf einem Index von 120 erzwingen will, obwohl der Bauindex selbst zur Zeit 176 beträgt und die Mieten deshalb den allgemeinen Index ebenso überschreiten müßten, wie dies z. B. bezüglich der Kosten für Bekleidung der Fall ist, die den allgemeinen Lebenshaltungsindeks gleichfalls wesentlich überschreiten. Vor allem werden die unten an dritter Stelle anzustellenden Erwägungen über das Maximum von Zinszuschüssen ergeben, daß eine wirkliche Angleichung ohne Erhöhung der Altmieten gar nicht zu erreichen ist. Andererseits ist auch der Preuß. Landespfandbriefanstalt darin nicht beizupflichten, daß sie in ihrem Jahresbericht für 1929 die Angleichung nur durch Erhöhung der Altmieten für erreichbar hält. Sie lehnt offenbar, von ihrem Standpunkt als Hypothekenbank ausgehend, der der Mangel an Kapital für Neubaupfandbriefe bekannt ist, das Mittel des auch nur teilweisen Ersatzes der Hauszinssteuerhypotheken durch Zinszuschüsse ab. So gerechtfertigt dieses Bedenken auch erscheint, wird doch die Beeinträchtigung der Hypothekenversorgung durch das System der Zinszuschüsse, wie weiter unten zahlenmäßig erörtert werden wird, nicht so weitgehend sein, daß man deshalb von diesem wirklich unentbehrlichen Aushilfsmittel absehen müßte. Anderenfalls würde aber eine lediglich auf die Erhöhung der Altmieten gestützte Angleichung eine so exorbitante Erhöhung der Altmieten bedingen, daß die voraussichtlich hiergegen entstehenden Widerstände kaum zu überwinden wären; wird doch die mittels gegenwärtiger Ausführungen unten vorzuschlagende Erhöhung scharf genug bekämpft werden.

Was zweitens die Frage betrifft, in welchem Umfang die Kapitalhingabe aus Hauszinssteuermitteln durch Zinszuschüsse ersetzt werden soll, so ist es vollständig ausgeschlossen, die Kapitalzahlung gänzlich (wie die neueste Eingabe der wirtschaftlichen Spitzenverbände vom Februar 1930 vorschlägt) wegfällen zu lassen und sie in vollem Umfange durch Zinszuschüsse zu ersetzen. Mit Rücksicht auf die gerade in den letzten Jahren festzustellende Verengerung des Marktes für Hypothekendbriefe und den bekannten Beschluß des Reichsstädtetages, die flüssigen Mittel der Sparkassen in der nächsten Zeit mehr zur Konsolidierung der kurzfristigen Kredite der Städte als zur Hingabe von Hypotheken zu benutzen, kann ein vollständiger Wegfall der Hauszinssteuerhypotheken nicht in Frage kommen. Es muß also ein Mittelweg gefunden werden, d. h. die Kapitalhingaben aus Hauszinssteuer dürfen nur so weit

zugunsten der Zinszuschüsse gekürzt werden, als die Mittel zur Senkung der Neumieten mit dem Ziel der Angleichung an die Altmieten unbedingt nötig sind. Das weitere hierüber ergibt das unten aufgestellte Schema.

Die an dritter Stelle zu erörternde Höhe der Zinszuschüsse muß zunächst davon ausgehen, daß, wenn am Ende der geplanten Hilfsaktion der Übergang in die freie Wirtschaft stehen soll, diese Zuschüsse doch nicht für ungemessene Zeiten gegeben werden dürfen, sondern nur für die bis zur Ermöglichung der freien Wirtschaft gedachte Übergangsperiode, als welche hier ein Zeitraum von fünf Jahren angenommen wird. Da ferner völlig ausgeschlossen ist, die Neumieten nach Wegfall des Zinszuschusses mit einem Male um den Betrag der letzteren in die Höhe springen zu lassen, so muß der Zinszuschuß im Laufe dieser fünf Jahre um je ein Fünftel abgebaut werden, indem die Erhöhung der Neumieten um denselben Betrag zugelassen werden muß. Selbstverständlich müssen dann auch die Altmieten eine dementsprechende jährliche prozentuale Erhöhung erfahren, da sonst die im Anfangsstadium erreichte Angleichung am Ende der Übergangsperiode wieder vollständig verlorengegangen und die Vorbedingung für den Übergang zur freien Wirtschaft weggefallen sein würde. Nach alledem sind bei Projektierung eines Zinszuschusses der oberen Höhe desselben bestimmte Grenzen gezogen, bei deren Überschreitung die jährliche, den Abbau des Zuschusses entsprechende Erhöhung der Miete zu drückend empfunden würde.

Für einen zahlenmäßigen Vorschlag der Mietsangleichung sollen nunmehr in Schema I zunächst die jetzige Finanzierungsmethode dargestellt und in Schema II die durch Zinszuschüsse zu erzielende Mietsverbilligung berechnet werden. Schema III enthält die Angleichung zwischen Alt- und Neumieten und in Schema IV wird eine Übersicht über die Verwendung der Hauszinssteuermittel nach dem veränderten System gegeben.

#### Schema I. Gegenwärtige Finanzierung.

Haus mit 6 2/3-Zimmerwohnungen, Herstellungskosten 60000 M.	
24 000 M. Hauszinssteuerhypothek zu 1 v. H.	240 M.
30 000 M. sonstige Hypotheken zu 9 v. H.	2 700 "
6 000 M. Eigenkapital zu 8 1/2 v. H.	500 "
Laufende Unkosten	960 "
	Sa. 4 400 M.

Jede Wohnung muß also  $4400 : 6 = \text{rd. } 733 \text{ M.}$  Miete bringen.

Zu dem Ansatz eines Zinssatzes von nur 9 v. H. für Hypothekenzinsen wird bemerkt, daß ja der überwiegende Anteil an der Finanzierung der Neubauten aus öffentlichen Mitteln (Sparkassen, Versicherungsanstalten usw.) kommt und hier die viel höheren Hypothekenzinsen für reine Privatbauten nicht in Frage kommen.

#### Schema II. Neue Finanzierung.

Dasselbe Haus	
12 000 M. Hauszinssteuerhypothek zu 1 v. H.	120 M.
42 000 M. sonstige Hypotheken zu 9 v. H.	3 780 "
6 000 RM Eigenkapital zu 8 1/2 v. H.	500 "
Unkosten	960 "
	Sa. 5 360 M.
Hiervon ab Zinszuschuß	2 000 "
	bleiben: 3 360 M.

Die Miete kann also bei diesem System von rd. 733 M. auf  $3360 : 6 = 560 \text{ M.}$  je Wohnung verbilligt werden.

Um nun die Angleichung der Alt- und Neumieten zu erreichen, sind die ersteren vom 1. Juli 1930 an auf 130 v. H., vom 1. Januar 1931 auf 140 v. H., vom 1. Juli 1931 an auf 150 v. H. der Friedensmiete zu bringen. Diese Erhöhungen sind dem Hausbesitz unbeschränkt zu belassen. Vom 1. Juli 1932 tritt eine jährliche Erhöhung um 10 v. H. ein, die bis auf 190 v. H. am 1. Juli 1935 steigt. Von diesen letzteren Erhöhungen ist die Hälfte an den Hauszinssteuerfonds abzuliefern. Bei den Neumieten ist der Zinszuschuß, der mit  $2000 : 6 = \text{rd. } 333 \text{ M.}$  je Wohnung jährlich vom 1. Juli 1930 an gegeben wird, mit je ein Fünftel jährlich abzubauen, wie schon oben ausgeführt wurde, die Neumieten im Beispiel erhöhen sich demnach jährlich um 66,60 M.

#### Schema III. Angleichung.

Es wird von einer Friedensmiete von 360 M. für eine 2 1/2-Zimmerwohnung ausgegangen.

	Neumieten	Altmieten
1. VII. 30 31	560,00 M.	486 M. (1/2, Jahr 130, 1/2, Jahr 140 v. H.)
31/32	626,60 "	540 " (150 v. H.)
32/33	693,20 "	576 " (160 v. H.)
33/34	759,80 "	612 " (170 v. H.)
34 35	826,60 "	648 " (180 v. H.)
Vom 1. VII. 35 an	893,00 "	684 " (190 v. H.)

Verhältnis der Altmieten zu den Neumieten  
im Anfang: 100 : 115 | durchschnittlich rd. 4 : 5  
am Ende: 100 : 130 |

Die Angleichung im Verhältnis 4 : 5 ist als durchaus genügend anzusehen, da selbstverständlich für eine Wohnung in einem vollständig neuen Hause mehr verlangt werden kann als für dieselbe Wohnung in einem abgewohnten Hause. Es ist anzunehmen, daß bei einem Preisverhältnis von 4 : 5 zwischen Alt- und Neuwohnungen ein reger Austausch zwischen Alt- und Neuwohnungen im Zuge der oben schon ausführlich behandelten Heruntergruppierung in den Wohnungsgrößen stattfinden wird und daß bei der dann endlich wieder erlangten Freizügigkeit nicht nur innerhalb einer Gemeinde, sondern auch von einer Gemeinde zu anderen (der Umzug in eine andere Gemeinde, der nicht nur wegen besserer Erwerbsmöglichkeit, sondern auch aus vielen anderen Gründen, z. B. für Pensionäre und Rentner, die sich einen zusagenden Wohnsitz wählen wollen, von so vielen erstrebt wird, erscheint zur Zeit als ein nur unter Überwindung der allergrößten Schwierigkeiten und erheblichen Geldopfern mögliches Unternehmen) die hiermit verbundene Steigerung der Altmieten bei weitem nicht mehr als so großes Übel empfunden wird, als es zur Zeit der großen Menge der Mieter erscheint. Selbstverständlich ist dann für die Tätigkeit der Wohnungsämter als Wohnungsvermittler mit diktatorischer Gewalt kein Raum mehr. Wohl aber muß für die geplante fünfjährige Übergangsperiode das freie Kündigungsrecht des Hausbesitzers noch beschränkt bleiben.

Was endlich die für Durchführung dieses Vorschlages erforderlichen Hauszinssteuermittel betrifft, so ist davon auszugehen, daß zur Zeit 800 Mill. M. zur Verwendung für Bauzwecke jährlich zur Verfügung stehen. Geht man von einem jährlichen Bauprogramm von 300 000 Neuwohnungen aus, entsprechend dem Erfolg der Jahre 1928 und 1929, so ist zunächst der Anteil, der auf die ohne jeden öffentlichen Zuschuß hergestellten Wohnungen entfällt, abzuziehen, derselbe wird zwischen 8 und 15 v. H. geschätzt und soll hier mit 10 v. H. eingestellt werden, so daß 270 000 Neuwohnungen zu finanzieren sind.

#### Schema IV. Verwendung der Hauszinssteuermittel.

1. Jahr: 270 000 Neuwohnungen zu 2000 M. Hauszinssteuer.	
Hypothek neuen Stils erfordern	540 Millionen
Hierzu Zinszuschuß pro Wohnung 333 M. =	90 "
	Sa. 630 Millionen
	Reserve 170 "
2. Jahr: Hauszinssteuerhypotheken	540 Millionen
Hierzu die um 20 v. H. abgebauten Zinszuschüsse zu den vorjährigen Neubauten	72 "
Hierzu die nur in Höhe von 80 v. H. der Anfangszuschüsse zu gebenden Zuschüsse für die Neubauten des 2. Jahres	72 "
	Sa. 684 Millionen
	Reserve 116 "
3. Jahr: Hauszinssteuerhypotheken	540 Millionen
Zinszuschüsse für die Bauten des 1. Jahres (wieder um 20 v. H. abgebaut)	54 "
desgl. des 2. Jahres	54 "
desgl. des 3. Jahres	54 "
	Sa. 702 Millionen
	Reserve 98 "
4. Jahr: Hauszinssteuerhypotheken	540 Millionen
Zuschüsse für die Bauten des 1. Jahres	36 "
" " " " " 2. "	36 "
" " " " " 3. "	36 "
" " " " " 4. "	36 "
	Sa. 684 Millionen
	Reserve 116 "
5. Jahr: Hauszinssteuerhypotheken	540 Millionen
Zuschüsse für die Bauten des 1. Jahres	18 "
" " " " " 2. "	18 "
" " " " " 3. "	18 "
" " " " " 4. "	18 "
" " " " " 5. "	18 "
	Sa. 630 Millionen
	Reserve 170 "

Was die Verwendung der jährlichen Reserven betrifft, soweit diese nicht für Zwecke des allgemeinen Ausgleichs gebraucht werden, so liegt der

Gedanke nahe, daß diese gleichfalls zur Finanzierung der Neubauten, aber nicht als Hauszinssteuerhypothek im üblichen Sinne mit einem Ausnahmезinsfuß, sondern als II. Hypotheken zu dem Satze, der für öffentliche Gelder, die zu Neubauten gegeben werden, ausgiehen werden. Es empfiehlt sich aber, diese Beträge nicht bloß zur einmaligen Ausleihung als Hypotheken auszugeben, sondern sie in der Form des Hypothekenbankgeschäfts zu verwenden, indem die Reserven zum Aufbau einer Reichsanstalt für II. Hypotheken benutzt werden, oder vielmehr indem eine bestehende Organisation, z. B. die Preuß. Landespfandbriefanstalt, hierzu umgebaut wird, die dann diese Reserve nicht nur einmal als Hypothek umsetzt, sondern so oft es der Kapitalmarkt hergibt. Einer solchen mündelmäßig sicheren Reichsanstalt würde zweifellos auch Auslandskapital zufließen. Dieser Anstalt würden dann weiterhin die anteiligen Beträge aus der Erhöhung der Mieten über 150 v. H. zuzuweisen sein, also bei 5000 Mill. M. Friedensmieten die Hälfte von 10 v. H. hiervon = 250 Mill. M. im dritten Jahre des Bestehens dieses Planes (1. Juli 1932/1935), das Doppelte dieses Betrages im vierten Jahre und das Dreifache im fünften Jahre (1. Juli 1934 bis 30. Juli 1935); welche Regelung vom 1. Juli 1935 an vorzunehmen ist, muß der Zukunft überlassen bleiben, desgl. die Frage, was dann mit der Hauszinssteuer geschieht, die jedenfalls während dieser fünfjährigen Übergangsperiode, soweit sie für Neubauzwecke gebraucht wird, bestehen bleiben muß. Mit allen diesen Mitteln würde demnach ein Geldinstitut aufgebaut werden können, das die schon vor dem Kriege so überaus schwierige Frage der zweitstelligen Beleihung des Hausbesitzes in vorbildlicher Weise lösen und auch für den allgemeinen Kapitalmarkt in der Frage der Zurückführung der Zinssätze auf normale Verhältnisse führend werden könnte. Ein höherer Zinsfuß als 10 v. H. für diese II. Hypotheken während der fünfjährigen Übergangsperiode braucht nicht in Aussicht genommen zu werden, da eine höhere Verzinsung für die Pfandbriefe als 8 v. H. bei der Mündelsicherheit nicht ausgeworfen zu werden braucht, wozu etwa ½ bis 1 v. H. für Verwaltungskosten und 1 bis 1½ v. H. zur Bildung eines Sicherheitsfonds für Ausfälle kommen würden.

Eine Nebenfrage, deren Lösung allerdings besondere Schwierigkeiten verursacht, kann hier nur gestreift werden. Wie sollen die Mieten in denjenigen Neuwohnungen, die in der Zwischenzeit mit den vollen Hauszinssteuerhypotheken (durchschnittlich 4000 M. je Wohnung)

finanziert worden sind, verbilligt werden, damit diese Gruppe von Wohnungen bei dem herbeizuführenden allgemeinen Austausch zwischen Alt- und Neuwohnungen, der zwecks allgemeiner Heruntergruppierung vorgenommen werden soll, mit einbezogen werden kann? Es kommen hier zwar nicht die sämtlichen inzwischen erstellten 1¼ Millionen Neuwohnungen (alle Eigenheime scheidet u. a. aus) in Frage, wohl aber ein großer Teil derselben. Zweifellos müssen auch hier noch nachträglich Zinszuschüsse gegeben werden, wobei allerdings bez. der Höhe der Zuschüsse die Lage des Einzelfalles mehr oder weniger zu berücksichtigen ist. Die hierüber zu gebenden Richtlinien werden von besonderer Schwierigkeit sein, da es gilt, persönliche Willkür möglichst auszuschalten.

Wenn vorstehender Plan, was zu erwarten ist, in erster Linie deswegen angegriffen werden sollte, daß er eine Heraufsetzung der Friedensmieten bis zu 190 v. H., wenn auch erst allmählich und im Laufe von fünf Jahren, befürwortet, so muß darauf erstens erwidert werden, daß die Erhöhung bei weitem nicht an die phantastische Schätzung herankommt, die bisher von den Befürwortern der Zwangswirtschaft für den Fall ihrer Aufhebung gemacht worden ist, zweitens, daß die Erhöhung mit Rücksicht auf den erhöhten Bauindex und die erhöhten Zinslasten nur eine sehr teilweise Angleichung an den Gegenwartswert der Ware „Wohnraum“ darstellt, drittens, daß das Opfer, welches die Altmieten mit der Erhöhung bringen, in erster Linie dazu dient, um auch der Menge der Neumieten wieder erschwingliche Wohnungsmieten zu ermöglichen, weiter, daß hierdurch sowohl den Altmieten als auch den Neumieten das nicht hoch genug einzuschätzende wirtschaftliche Gut der Freizügigkeit wieder gewährt wird und endlich, daß nach Konsolidierung des so lange zerrütteten Grundstücks-, Bau- und Hypothekenmarktes auch wieder eine allgemeine Senkung der Mieten zu erwarten ist. Wird aber die Sanierung des Bau- und Wohnungswesens, die ohne wesentliche Erhöhung der Altmieten keineswegs durchzuführen ist, wieder auf unbestimmte Zeit verschoben, so wird sich die durch die Zwangswirtschaft hervorgerufene Beeinträchtigung der Gesamtwirtschaft durch die notwendige Auferlegung neuer Lasten, etwa durch entsprechende Erhöhung von Verbrauchssteuern oder Einführung von Sonderabgaben äußern, die den Verbraucher viel schwerer treffen werden, als die vorgeschlagene allmähliche Erhöhung der Altmieten, ohne daß die Mieterschaft im ganzen die so lange entbehrte Freizügigkeit wiedererhält. —

## EIN NEUER WEG IM WOHNUNGSBAU?

VON DIPL.-VOLKSWIRT DR. JOSEPH HUNCK, NEUMÜNSTER I. H.

Der Umfang des Bauwesens in einer Stadtgemeinde richtet sich nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auf der einen und dem Umfang des Bedarfs auf der andern Seite. Beide Seiten bestimmen sich nach der wirtschaftlichen Tätigkeit der Bewohner, wobei sehr zu unterscheiden ist, ob es sich um Erwerbsquellen handelt, die von außen her in die Städte unmittelbares Einkommen bringen, oder um solche, die letzten Endes aus den auswärtigen Einkommen bringenden Quellen erhalten werden. Zur ersten Art gehören Tätigkeiten in Grundstoff- und Verfeinerungsindustrien, die durch den auswärtigen Absatz ihrer Erzeugnisse unmittelbares Stadteinkommen schaffen, daneben z. B. auch der Fremdenverkehr. Mittelbares Einkommen bildet sich größtenteils in Handwerk, Kleinhandel, Verwaltungen usw. Die unmittelbaren Einkommen und ihre Quellen bestimmen das wirtschaftliche Gesicht einer Stadt, wobei das Bauwesen nicht ausgenommen ist.

Der soeben herausgekommene Bericht des Enquete-Ausschusses über das Wirtschaftsleben der Städte, Landkreise und Landgemeinden<sup>1)</sup> stellt diese Zusammenhänge in bisher nicht gekannter Weise dar und läßt Ableitungen gerade auf dem Gebiete des Bauwesens zu, die in bisherigen Untersuchungen ähnlicher Art nur eine unsichere Grundlage hatten. Da der allgemeine Kapitalmangel und im Zusammenhang

damit die Verschuldung der Städte es als wenig wahrscheinlich erscheinen lassen, daß in absehbarer Zeit öffentliche Hoch- und Tiefbauten ausgeschrieben werden, wendet sich das Interesse der Bauwirtschaft um so mehr dem Wohnungsbau zu. Eine kürzlich erschienene Berechnung des Instituts für Konjunkturforschung stellt den Wert der baugewerblichen Produktion in den letzten Jahren wie folgt fest (in Milliarden RM.):

Jahr	Wohnungsbau	gewerbl. Bau	öffentl. Bau	Insgesamt
1924	1,10	1,23	1,11	3,44
1925	1,85	2,16	1,51	5,52
1926	2,10	1,84	1,85	5,79
1927	2,90	2,53	2,38	7,81
1928	3,20	2,99	2,72	8,91
1929	3,50	2,70	2,70	8,90

Zieht man außerdem die zuletzt bekanntgewordene Ziffer eines Fehlbedarfs von 800 000 Wohnungen in Betracht, so muß der Wohnungsbau, im Gegensatz vielleicht zu sonstigen Bauten, aus wirtschaftlichen und sozialen Rücksichten auch weiterhin in beträchtlichem Umfang durchgeführt werden. In welcher Form wird er sich aber unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Tatsachen im nächsten Jahrzehnt durchsetzen?

Die Listen der Wohnungsuchenden setzen sich zu fast 90 v. H. aus Reflektanten auf Ein- bis Zweizimmerwohnungen zusammen. Für größere Wohnungen reicht die Zahlungsfähigkeit der Wohnungsuchenden meist nicht aus. „Es bleibt daher nur die Herausbildung der besten Form der Kleinstwohnung

<sup>1)</sup> Verhandlungen und Berichte des Unterausschusses für allgemeine Wirtschaftsstruktur, 2. Arbeitsgruppe, 1. Band, Berlin 1930.

als wichtigste Gegenwarts- und Zukunftsaufgabe<sup>2)</sup>." Angesichts der dauernd knappen Kapitalmittel ist es nötig, für die Gegenwart sowie für die nächste und auch fernere Zukunft vorsichtig zu disponieren; denn Wohnungen — auch Kleinstwohnungen — sind bei bisheriger Bauweise ein Dauergut, für eine Zeitspanne von mindestens 70 bis 80 Jahren berechnet. Wie entwickelt sich aber die Nachfragekurve in dieser Zeitspanne? Ist mit einiger Sicherheit damit zu rechnen, daß bei Weiterführung der bisherigen Bauweisen derartige Wohnungen auf die Dauer Abnehmer finden? Bleiben Bevölkerungswachstum und Altersaufbau unverändert? Im Altersaufbau der Bevölkerung z. B. hat sich in den letzten 20 Jahren eine Umschichtung vollzogen, die einmalig einen stärkeren Wohnungsbedarf fordert. Ist doch der Anteil der Bevölkerung, der 15 Jahre und darüber zählt, um 19,2 v. H. gestiegen und der jünger als 15jährigen um 18,7 v. H. zurückgegangen. Bei gleichbleibender Bevölkerung von rund 60 Millionen errechnet sich hieraus ein Mehrbedarf von rund 1,7 Mill. Wohnungen<sup>3)</sup>. Dieser augenblickliche Mehrbedarf stammt auch daher, weil die Wohnung heute noch ein Wertgegenstand ist, der höher zu bewerten ist, als sich in der Miete ausdrückt.

Auf die Dauer hat die Bevölkerungsumschiebung aber einen ganz anderen, viel nachhaltigeren Einfluß, worüber wiederum die oben bereits angeführte Schrift des Enquete-Ausschusses berichtet. Während früher nämlich die Reichsbevölkerung um rund 800 000 bis 1 Mill. Menschen jährlich wuchs, sind es heute nur noch 400 000 Menschen, die neu hinzukommen. Im Wachstum der deutschen Städte kommt dieser Geburtenrückgang noch nicht so sinnfällig zum Ausdruck, weil Zuwanderungen und Eingemeindungen vorläufig noch einen Ausgleich bei sehr vielen Städten schaffen. Der Rückschlag wird dann bei einem Teil dieser Städte um so rascher kommen. Letzten Endes wird der Geburtenüberschuß über Maß und Dauer des künftigen Anwachsens der deutschen Städte entscheiden, wobei nur beispielsweise zitiert sei, daß das Jahr 1926 in Deutschland noch einen Geburtenüberschuß von rund 500 000, das Jahr 1927 aber nur noch einen solchen von rund 400 000 Menschen aufwies. Bei Berücksichtigung seines Altersaufbaues hat das deutsche Volk bereits 1924 aufgehört, ein wachsendes Volk zu sein.

Für die Gesamtheit ist das Bevölkerungswachstum das Wichtigere, für die einzelne Stadt ist die industrielle und wirtschaftliche Entwicklung entscheidend für die Nachfrage nach Wohnungen. Stark gewachsen sind in der Zeit von 1910 bis 1925 die Städte, in denen entwicklungsfähige Industrie- und Handelszweige sitzen (Bergbau, Eisen- und Metallgewinnung, Maschinen-, Apparate- und Fahrzeugbau, elektrotechnische und chemische Industrie). Andere Orte, an denen wenig entwicklungsfähige Industrien sich befinden, weisen Stillstand und Rückgang in der Bevölkerung auf, so besonders die Textilstädte, wie Elberfeld, Barmen, Aachen, Krefeld, Plauen usw. Wie wird sich aber ein industrieller Stillstand, gepaart mit Geburtenrückgang, auswirken? Während man vorläufig mit einem jährlichen Zugang von rund 200 000 Haushaltungen noch rechnet, werden es 1941, also in gut 10 Jahren, nur mehr 85 000 sein. Und die Entwicklung geht analog dem Geburtenrückgang weiter.

Diese Ziffern lassen erkennen, daß der Wohnungsbedarf, auf längere Zeit gesehen, für jede einzelne Stadt sehr vorsichtig abzuschätzen ist. Mit etwas weniger Optimismus, als im allgemeinen berechtigt, möge hier vorgegangen werden. Die einzelnen Stadtverwaltungen, insbesondere aber die Bauämter, werden erkennen, wie vorsichtig mit Rücksicht auf den Geburtenrückgang und die wirtschaftliche Struktur der Stadt geschätzt werden muß. Werden doch neben Wohnungsbau auch Stadterweiterung, Geländepolitik, öffentliche Bauten, Schulen und sonstige Einrichtungen betroffen.

## WOHNUNGSBAU

Der Kleinwohnungstyp, die Forderung des Tages. Im laufenden Jahre dürften voraussichtlich infolge des Fehlens von 400 bis 500 Mill. M. an Baukapital insgesamt etwa nur 225 000 bis 245 000 Wohnungen gegen-

<sup>2)</sup> Hirtsiefer, Die Wohnungswirtschaft in Preußen, ausführlich S. 481 ff.

<sup>3)</sup> Die Wirtschaftskurve der Frankfurter Zeitung 1929/379.

Deshalb soll keineswegs zum Rückzug geblasen werden. Es sind nur Wege einzuschlagen, die der Lage entsprechen. Das heißt für den Wohnungsbau nicht nur billigste Herstellung unter Berücksichtigung eines sozialen und kulturellen Existenzminimums, sondern auch möglichst risikolose Bauweise. Nahezu ausgeschaltet wäre das Risiko, wenn es sich wirtschaftlich rechtfertigen ließe, die gesamten Kosten in 15 bis 20 Jahren abzuschreiben. Das ist genau nur bei Wohnungen möglich, die nicht für eine längere Lebensdauer berechnet sind. Unter den gegebenen wirtschaftlichen Verhältnissen wäre daher das Ideal: billig bauen, damit die Mieten erschwinglich sind; kurzfristig bauen, damit in der weiteren Zukunft ein Überangebot von Wohnungen und damit Brachliegen von Kapital ausgeschaltet wird. Die kurzfristige Bauweise hat gleichzeitig den Vorteil, daß sie sich billiger als der Dauerbau einrichten läßt, also sind in ihr beide Forderungen erfüllt.

Bürgermeister Büchner, Mannheim, tritt in einem sehr bemerkenswerten Aufsatz für die kurzfristige Bauweise ein und bringt dazu ein praktisches Beispiel<sup>4)</sup>. So lassen sich Aufschließungskosten sparen, da im Gegensatz zum Dauerbau Baugelände im unmittelbaren Anschluß an den bestehenden Ort benutzt werden kann, das für anderweitige spätere Benutzung vorbehalten bleibt. Der volle Wert des Baugeländes braucht erst bei seiner endgültigen Bebauung in Rechnung gestellt zu werden. In Mannheim sind rechnerische und praktische Versuche durchgeführt, wobei ein Typ im Dauerbau und ein solcher im Einfachbau errichtet wurden. Beide umfaßten 45 qm Wohnraum und Garten. Der Dauerbau zweistöckig, normales Dach, Brausebad, Waschküche und ganz unterkellert. Der Einfachbau einstöckig, keine Brause und Waschküche und nur halb unterkellert. Beim Einfachbau wird außerdem an den Kosten für die Hauptstraße und am Bodenzins gespart, während ja die Abschreibung und entsprechende Unterhaltung höher angesetzt werden müssen. Es ergab sich folgende Rechnung:

1. Für den Dauerbau:	
Baukosten einschl. Gartenstraße . . . . .	5860 M.
Straßenkosten . . . . .	240 M.
Summa 6100 M.	
Verzinsung: 3800 M. zu 3,5 v. H. . . . .	133 M.
2500 M. zu 9 v. H. . . . .	207 M.
Amortisation: 0,75 v. H. aus 5860 M. . . . .	44 M.
Unterhaltung u. Verwaltung $\frac{3}{4} + \frac{1}{2} = 1,25$ v. H. . . . .	73 M.
Bodenzins . . . . .	55 M.
Jahreszins 510 M.	

oder monatlich 43 M.

2. Für den Einfachbau:	
Baukosten einschl. Gartenstraße . . . . .	4500 M.
Straßenkosten . . . . .	—
Summa 4500 M.	
Verzinsung: 2800 M. zu 3,5 v. H. . . . .	98 M.
1700 M. zu 9 v. H. . . . .	153 M.
Amortisation: 2 v. H. aus 4500 M. . . . .	90 M.
Unterhaltung u. Verwaltung: $1\frac{1}{4} + \frac{1}{2} = 1,75$ v. H. . . . .	79 M.
Bodenzins . . . . .	10 M.
Jahreszins 430 M.	

oder monatlich 36 M.

Ein monatliches Einkommen von  $36 \cdot 5 = 180$  M. entspricht, wenn man berücksichtigt, daß die Miete ein Fünftel des Einkommens ausmachen soll, aber weit mehr dem Durchschnittseinkommen eines Arbeiters oder Angestellten als 215 M.; Vorschläge, wie sie hier aus praktischer und wirtschaftlicher Einsicht gemacht werden, mögen von manchem vielleicht als ketzerrisch aufgefaßt werden. Die wirtschaftliche und bevölkerungsmäßige Entwicklung der deutschen Städte verlangt aber eine derartige Einstellung, und es wird richtig sein, sich baldmöglichst damit zu befreunden. An den Architekten ist es, diese notwendigen Forderungen zu erfüllen und zu gestalten. —

über 520 000 im Vorjahre erstellt werden. Demzufolge wird in diesem Jahre der Prozentsatz der Kleinwohnungen an der Gesamtzahl der erstellten Wohnungen noch mehr als in den Vorjahren zunehmen. Bereits in Nr. 15 von „Bauwirtschaft und Baurecht“ wurde in einem Aufsatz über die „Bautätigkeit im Jahre 1929“ darauf hingewiesen, daß die Wohnungen mit ein bis

<sup>4)</sup> Der Städtetag, Februar 1930.

drei Wohnräumen erheblich zugenommen haben, um vor allem den minderbemittelten Bevölkerungskreisen Neubauwohnungen zu verschaffen. Ähnlich nahm kürzlich der Ausschuß für Siedlungs- und Wohnungswesen des Vorläufigen Reichswirtschaftsrates zu dieser Frage Stellung, indem er u. a. den Vorschlag machte, „alle nicht unbedingt notwendigen Bauaufwendungen zu vermeiden und den Wohnungsbau 1950 in der Hauptsache zu beschränken: 1. auf Herstellung von Wohnungen mit 2½ Räumen (Zimmer, Kammer und Küche) in Größe von 40 bis 50 qm und 2. auf Herstellung weiterer Wohnungen mit 3½ Räumen (2 Zimmer, Kammer und Küche) in Grenzen des örtlichen Bedarfs“.

Der Vorläufige Reichswirtschaftsrat zur Finanzierung des Wohnungswesens begründet seinen Vorschlag folgendermaßen:

Nach Auffassung der Sachverständigen ist in den letzten Jahren vielfach der Fehler begangen, teilweise zu große und zu teure Wohnungen zu bauen, was dazu geführt hat, daß eine Anzahl von Neubauwohnungen nur mit großen Schwierigkeiten oder überhaupt nicht besetzt werden können, weil die Mieten für die Wohnungsuchenden untragbar geworden sind. Notmaßnahmen der Gemeinden, die Mieten erträglich zu gestalten — z. B. durch Stundung der Grundstückskosten bis auf zehn Jahre, Herabdrückung der Verwaltungskosten, Zinszuschüsse und Mietzuschüsse auf ein bis fünf Jahre —, bedeuten keine Finanzierung auf die Dauer und lassen sich unmöglich in weiterem Umfange fortsetzen. Auch von der Rationalisierung des Bauens sind in Zukunft wesentliche Verbilligungen nicht zu erwarten. Um die Neubaumieten für die große Masse der Wohnungsuchenden erträglich zu gestalten, erscheint es daher notwendig, die zu einem niedrigen Zinsfuß hingebenen Hauszinssteuerhypothenen für 1950 im Rahmen der vorhandenen Hauszinssteuermittel zu erhöhen. Dadurch würde nicht nur eine Ermäßigung der Neubaumieten ermöglicht, sondern zugleich auch die Schwierigkeit bei der Beschaffung der zweiten Hypothek gemindert, die infolge der Verknappung der Baumittel für 1950 noch erheblich verstärkt wird. —

## BAUTÄTIGKEIT

**Steigende Bautätigkeit — Rückgang des Bauvolumens.** Das „Institut für Konjunkturforschung“ veröffentlicht von 96 Groß- und Mittelstädten Zahlen über Bauerlaubnisse, begonnene Neubauten und Bauvollendungen in der Zeit vom Oktober 1928 bis Februar 1950. Hiernach haben die Bauerlaubnisse während dieser Zeit bei den Wohnungen um 15,6 v. H. und bei den öffentlichen Gebäuden um 35,8 v. H. abgenommen. Die begonnenen Neubauten für Wohnungen sind um 6,6 v. H. gestiegen und für öffentliche Gebäude um 15 v. H. gefallen, während die Bauvollendungen um 51 v. H. (Wohnungen), um 25,9 v. H. (gewerbliche Gebäude) und um 21,5 v. H. (öffentliche Gebäude) zugenommen haben.

Die weitere Zunahme der Bauvollendungen in den ersten Monaten des laufenden Jahres ist auf den in Arbeit begriffenen Baubestand des Vorjahres zurückzuführen, der, wie bereits in Nr. 15 von „Bauwirtschaft und Baurecht“, S. 90/91, erwähnt, dem Baugewerbe in diesem Jahre vorerst noch genügend Beschäftigung gibt.

Trotz dieses „Überhanges“ an begonnenen Neubauten sind die weiteren Aussichten nicht besonders günstig, da stets das Sparprogramm der Gemeinden eine wünschenswerte Belebung nicht aufkommen läßt. Normalerweise hätten wir für 1950 mit einer Verringerung des Bauvolumens gegenüber 1929 um mehr als 15 v. H. zu rechnen (d. h. mit Bauinvestitionen im Werte von rund 7,5 Mill. M. gegenüber 8,9 Mill. M. im Durchschnitt der beiden letzten Jahre). Jedoch dürfte bei weiterer Verflüssigung des Geldmarktes voraussichtlich die Verringerung des Bauvolumens nachlassen, so daß die Abnahme der Bauinvestitionen in diesem Jahre gegenüber dem Vorjahre nicht so erheblich sein wird. Allerdings müssen die verfügbaren langfristigen Mittel vielfach erst zur endgültigen Finanzierung eines großen Teiles der 1929 errichteten bzw. begonnenen Bauten verwendet werden.

Das Institut schätzt die Bauproduktion von 1924 bis 1929 wie folgt:

Jahr	Mrd. M.	Jahr	Mrd. M.
1924	3,44	1927	7,81
1925	5,82	1928	8,91
1926	5,79	1929	8,90

Demnach rechnet man mit einem Umfang des Wohnungsbauens in diesem Jahre von etwa 2,7 bis 3 Milliarden M. gegenüber 5,5 Milliarden M. im Vorjahre, und beim öffentlichen Bau mit einem Rückgang von etwa 1 Milliarde M. —

## BAUFINANZIERUNG

**Langsame Erholung des Geld- und Hypothekenmarktes.** Die bereits vor Monaten eingetretene Entspannung am Geld- und Kapitalmarkt hat bisher dem Baumarkt noch keine bemerkenswerten Erleichterungen gebracht, da die erwartete Ermäßigung der überhöhten Realzinssätze für Hypotheken ausgeblieben ist. Noch immer kosten die Hypotheken der Realkreditinstitute durchschnittlich 10 v. H. auf das Jahr gerechnet. Dieser Zinssatz mag vor zwei Monaten, als die Wandlung am Pfandbriefmarkt sich erst anbahnte, noch berechtigt gewesen sein, heute aber nicht mehr. Erlaubt nun die anhaltende Flüssigkeit des Geldmarktes die Hoffnung auf einen unmittelbar bevorstehenden Konjunkturaufschwung? — Zu dieser Frage nimmt das „Institut für Konjunkturforschung“ in einem seiner letzten Wochenberichte folgendermaßen Stellung. Unter der Überschrift „Aufschwung oder Stagnation“ bringt er zum Ausdruck, daß ein flüssiger Geldmarkt allein nicht ausreicht, um einen nachhaltigen Konjunkturaufschwung in die Wege zu leiten, denn ein Aufschwung der Gesamtwirtschaft entwickelt sich erst, wenn die Unternehmer in starkem Umfange zu investieren anfangen (Bau, Maschinenanschaffung usw.). Diese Anlagen werden aber in der Regel nicht kurzfristig — mit Mitteln des Geldmarktes —, sondern langfristig — mit Mitteln des Kapitalmarktes — finanziert.

Die Lage des Kapitalmarktes ist jedoch noch nicht so weit entspannt, daß ein Konjunkturaufschwung innerhalb der nächsten Monate wahrscheinlich gemacht wird. Obwohl die Kreditinstitute seit Ende 1929 etwas mehr Emissionen als bisher unterbringen konnten, haben die Kosten für lange Kredite erst wenig nachgegeben. Die Zinssätze am Kapitalmarkt sind noch nicht so stark gesunken, daß sie in wesentlichem Umfange zu Investitionen anreizen könnten. —

## BAUGEWERBE

**Die wirtschaftliche Lage des Bau- und Baunebengewerbes.** Nach den soeben veröffentlichten Berichten der Handwerkskammern hat sich die wirtschaftliche Lage des Baugewerbes im Monat April dieses Jahres nur wenig gebessert.

Im Bauhauptgewerbe hat die Beschäftigung mit der fortschreitenden Jahreszeit weiterhin eine Besserung erfahren, sie blieb jedoch trotz günstiger Witterung noch gering, da vor allem die Neubautätigkeit nur langsam in Gang kam. Privataufträge fehlen vorläufig noch fast völlig, und infolge der Finanznot der Behörden hielten sich auch die Aufträge der öffentlichen Hand in engen Grenzen. Die Zukunftsaussichten werden ebenfalls noch als ungünstig bezeichnet, weil mit staatlicher und gemeindlicher Förderung des Wohnungsbauens in diesem Jahre infolge der schlechten Finanzlage der öffentlichen Körperschaften nur wenig zu rechnen ist.

Die Baunebengewerbe hatten ebenfalls stark unter der wirtschaftlichen Depression, die den Frühjahrsaufschwung in bedenklicher Weise hinderte, zu leiden. So war beispielsweise im Dachdeckerhandwerk trotz des günstigen Wetters die Beschäftigung sehr gering. Die Baustoffpreise sind im allgemeinen unverändert. Lediglich in Berlin haben infolge eines Kontingentierungskartells der Berliner Dachpappenindustrie die Preise für Dachpappen erheblich angezogen. Der Beschäftigungsgrad des Malerhandwerkes hat sich etwas gebessert, doch blieb die Zahl der erwerbslosen Arbeitnehmer immer noch so hoch, daß z. B. in Berlin die Zahl der Arbeitslosen gegenüber dem Vorjahre um 20 v. H. gestiegen ist. Im Glaserhandwerk wird die Geschäftslage überwiegend als nach wie vor unzureichend bezeichnet. Das Pflasterer- und Steinsetzerhandwerk war zu Anfang des Monats verschiedentlich mit der Aufarbeitung vorhandener Aufträge mittelmäßig beschäftigt. Im Bildhauer- und Stukkateurhandwerk ist der Beschäftigungsmangel eher größer geworden, als daß er sich verringert hat. —

## BAUSTOFFPREISE

Preisbewegung in Baustoffen. Der konjunkturelle Rückgang der Baustoffpreise hält im allgemeinen noch an. Eine entscheidende Wandlung der konjunkturellen Preistendenz ist jedoch vorläufig weder in Deutschland noch auf den Warenmärkten des Auslandes festzustellen. Folgende Veränderung in den Baustoffpreisen ist Mitte April 1930 gegenüber dem Durchschnitt Dezember 1929 eingetreten (nach Institut für Konjunkturforschung):

Gesunken sind hiernach:

Blei . . . . .	— 13,4 v. H.	Zink . . . . .	— 10,2 v. H.
Zinkblech . . . . .	— 7,9 „	Dachziegel . . . . .	— 6,0 „
Kalk . . . . .	— 3,3 „	Bauholz . . . . .	— 3,2 „
Mauersteine . . . . .	— 2,0 „	Zement . . . . .	— 1,3 „

Gestiegen sind dagegen nur Feinbleche + 4,1 v. H., unverändert geblieben sind Stabeisen (inkl. Aluminium, Pappen, Baueisen und Fensterglas. Über den Bauindex nach „Wirtschaft und Statistik“ liegen folgende Angaben vor:

Indezzziffern der Baustoffpreise und der Baukosten (1913 = 100).

Zeit	Baustoffe				Baukosten <sup>2)</sup>
	Steine u. Erden	Bauhölzer	Baueisen	insgesamt <sup>1)</sup>	
Monatsdurchschnitte					
Februar 1930 . . . . .	174,3	149,9	141,1	157,6	176,4
März „ . . . . .	173,7	149,9	141,1	157,1	176,0
Stichtage					
12. März 1930 . . . . .	173,4	149,9	141,1	156,9	176,0
19. „ „ . . . . .	174,1	149,9	141,1	157,2	
28. „ „ . . . . .	174,1	149,9	141,1	157,2	176,0
2. April „ . . . . .	174,8	149,9	141,1	157,3	
9. „ „ . . . . .	174,0	149,9	141,1	157,1	175,6

<sup>1)</sup> Einschl. sonstiger Baustoffe. — <sup>2)</sup> Für städtische Wohnhäuser.

## RECHTSAUSKÜNFTE

Arch. BDA S. in S. (Haftbarkeit für übermäßige Abnutzung einer Wohnung durch Zwangsmieter.)

Tatbestand und Frage. In einem Einfamilienhaus sind nach Einsetzen der Wohnungszwangswirtschaft durch das Wohnungsamt zwei Mieter untergebracht worden, die das Haus so verwohnt haben, daß 22 000 M. für Reparaturkosten entstanden sind.

Ist die Stadt verpflichtet, für diesen Schaden aufzukommen, bzw. in welchem Umfang und auf Grund welcher gesetzlichen Bestimmungen?

Antwort. Die Berechtigung der Stadt zur Unterbringung von Zwangsmietern im Wege der Wohnungsbeschlagnahme ergibt sich aus §§ 1 und 6 des Wohnungsmangelgesetzes vom 26. Juli 1923 sowie aus der auf Grund dieses Gesetzes durch den preuß. Minister für Volkswohlfahrt an die Gemeinden erteilten Ermächtigung zum Erlaß entspr. Verordnungen und den demgemäß von den einzelnen Städten erlassenen Bekanntmachungen.

Ist der Mietsvertrag zwischen dem Hauseigentümer mit der Stadt (Wohnungsamt) geschlossen und hat die Stadt als Mieterin die Räume den Wohnungssuchenden zugewiesen, so haftet die Stadt aus dem Vertragsverhältnis für die durch übernormale Abnutzung entstandenen Beschädigungen der Mietsräume.

Ist dagegen, wie dies größtenteils geschehen ist, der Mietsvertrag vom Hauseigentümer unmittelbar mit dem Wohnungssuchenden geschlossen (oder zwangsweise durch das Mietseingangsamt festgesetzt), so dürfte eine Haftung der Stadt für derartige Schäden nicht begründet sein.

Das Wohnungsmangelgesetz sagt zwar in § 6: „Soweit für Eingriffe in Privatrechte Entschädigung zu gewähren ist, haftet für die Zahlung der Entschädigung die Stelle, welche die Verfügung trifft.“ Wann eine solche Entschädigung zu zahlen ist, sagt aber das Gesetz nicht. Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen für Eingriffe auf Grund der Wohnungsmangelvorschriften ein Entschädigungsanspruch besteht, kann nach der wiederholten Stellungnahme des Reichsgerichts (Ensch. Bd. 105, S. 253; Bd. 107, S. 269; Bd. 108, S. 252; Bd. 111, S. 224; Bd. 112, S. 89) jetzt als dahin entschieden gelten, daß diese Eingriffe als Enteignung im Sinne des Art. 153 Abs. 2 der Reichsverfassung anzusehen sind, für die eine angemessene Entschädigung nach den Grundsätzen des preuß. Enteignungsgesetzes verlangt werden kann. Doch muß der Vermögensschaden unmittelbar durch den enteignenden Eingriff des Wohnungsamts verursacht sein; z. B. haftet die Stadt für die durch Anordnung baulicher Veränderungen entstandenen Schäden, ferner für einen durch Leerstehen der Wohnung in der Zeit von der Beschlagnahme bis zur Vermietung entstehenden Mietsausfall. Dagegen pflegt eine Haftung verneint zu werden für Schäden, die nach dem Abschluß des Mietsvertrages im weiteren Verlauf des Mietsverhältnisses für den Vermieter ohne Zutun der Stadt entstehen; z. B. ist entschieden worden, daß die Stadt nicht für einen durch spätere Zahlungsunfähigkeit des Zwangsmieters entstehenden Mietsausfall aufzukommen hat.

Über die Frage, ob eine Entschädigungspflicht der Stadt begründet ist oder nicht, bzw. in welcher Höhe eine Entschädigung

gewährt werden muß, ist nach feststehender Rechtsprechung der Rechtsweg zulässig und die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte gegeben (vgl. J. W. 1924, S. 800; RGE. Bd. 104, S. 159).

Vorliegend sollen die Zwangsmieter das Haus derartig verwohnt haben, daß eine durchgreifende Instandsetzung für etwa 22 000 M. erforderlich wurde. Die Zwangsmieter persönlich könnten für die Instandsetzungskosten insoweit in Anspruch genommen werden, als die Schäden durch eine über das Normale hinausgehende vertragswidrige Benutzung herbeigeführt worden sind, wogegen für die durch normale Abnutzung eingetretenen Schäden eine Ersatzpflicht nicht besteht, da diese durch die gesetzliche bzw. festgesetzte Miete als abgegolten gelten.

Gegen die Stadt aber wird eine Klage wenig Aussicht auf Erfolg haben. Denn die Schäden sind nicht unmittelbar durch den Eingriff des Wohnungsamts (Beschlagnahme) und die Zuweisung der Mieter bzw. Festsetzung des Mietsvertrages entstanden, sondern durch vertragswidrige Handlungen der Zwangsmieter, so daß ein direkter Kausalzusammenhang zwischen den Maßnahmen der Stadt und dem Eintritt des Schadens nicht besteht. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Unterhaltungspflicht von Dach und Fach. Zu der Auskunft in Nr. 81, H. F. L. - Gesellschaft, erhalten wir folgende Zuschrift:

Die Festlegung, daß der Vermieter die Unterhaltung „von Dach und Fach“ zu besorgen hat, ist in Westdeutschland und auch in Mitteldeutschland gar nicht selten im Gebrauch und die Auslegung völlig eindeutig. Vermieter hat in solchem Falle für den Bestand des Hauses, der mit hundert und mehr Jahren anzunehmen ist, zu sorgen. Der Wortlaut ist sehr alt und stammt aus einer Zeit, in der die Holzbauweise gebräuchlich, mindestens aber vorherrschend war. Er hat alle Reparaturen zu vertreten, die zur Sicherung des Bestandes notwendig werden, er hat faule Schwellen beim Fachwerk, auch Pfosten, Riegel, Balken, Sparren, Gesimse usw. ersetzen zu lassen, er hat verwitterte Gefache neu ausfaden oder ausmauern zu lassen, den Außenputz zu unterhalten, die Dachflächen neu oder auch teilweise neu eindecken zu lassen, Rinnen und Fallrohre teils oder ganz zu erneuern, abgelaufene Fußböden und Lagerhölzer zu erneuern, Risse von Setzungen und Senkungen zu beseitigen usw., kurz alles zu besorgen, was zur Erhaltung des Bestandes notwendig wird.

Daß die Kaimauer besonders als zugehörig aufgeführt ist, bestätigt dies nur.

Mieter hat den notwendigen Anstrich, die Tapezierung, die Unterhaltung und Erneuerung der Türen und Fenster, die kleineren Reparaturen der Dächer (neue Platten, neue Schiefer einfügen — aber nicht etwa ganze Dachflächen oder große Teile dieser Flächen neu decken), Erneuerung des Innenputzes (wenn nicht auf Schäden der Mauern oder Fachwerke zurückzuführen), Unterhaltung der Wasserleitung oder Pumpe usw. zu besorgen.

Der genannte Ausdruck war insbesondere bei Pachtverträgen mit einer Dauer von zwölf Jahren bei landwirtschaftlichen Gehöften üblich und wird auch heute noch bei langfristigen Miet- und Pachtverträgen gebraucht. — Arch. Albert Betten, Köln.

Arch. G. in M. (Haftung des Architekten für Überschreitung der Bausumme?)

Tatbestand und Frage. Bei einem Bau von 75 000 M. Anschlagkosten sind 14 000 M. Mehrkosten entstanden, teils durch nachträgliche Wünsche der Baukommission, teils durch unvorhergesehene Erfordernisse. Der Bauherr, ein Verein, will den Architekten für die Überschreitung haftbar machen, denn er hätte den Vorstand so rechtzeitig von den Überschreitungen in Kenntnis setzen müssen, daß die nötigen Mittel von der Mitgliederversammlung nachbewilligt werden konnten. Ist er dazu berechtigt?

Antwort. 1. Die Mehrkosten, die durch nachträgliche Wünsche der Baukommission des Vereins entstanden sind, fallen ohne weiteres dem Verein zur Last, und der Architekt kann wegen Unterlassung einer besonderen Mitteilung an den Vereinsvorstand, daß letzterer für die infolge der Änderungen zu erwartenden Mehrkosten Deckung durch Nachbewilligung von Mitteln herbeiführen solle, nicht für den Betrag der Mehrkosten verantwortlich gemacht werden. Denn erstens war es selbstverständlich, daß durch die erhöhten Anforderungen der Baukommission Mehrkosten entstehen würden, und es war Sache der Kommission, im Einverständnis mit dem Architekten diese Mehrkosten nach Möglichkeit festzustellen und für die Nachbewilligung der Mittel zur Deckung rechtzeitig selbst zu sorgen; zweitens müßte die Nachbewilligung der Mittel, die infolge der nachträglichen Wünsche der Kommission notwendig wurde, auch später noch zu erwirken sein, so daß ein Schaden durch die Unterlassung der Mitteilung seitens des Architekten gar nicht nachweisbar wäre.

2. Bei den unvorhergesehenen, im Verlaufe des Baufortganges sich ergebenden Mehrkosten wird sich meist gar nicht längere Zeit vorher das Mehr an Aufwendungen bestimmen lassen. Wenn der Architekt nicht direkt fahrlässig gehandelt hat, kann er auch für diese Kosten nicht haftbar gemacht werden, falls sie sich in solchen Grenzen halten, wie das bei Bauten üblich zu sein pflegt.

Die Anfrage ergibt nicht, wie sich die Überschreitung von 14 000 M. auf die beiden Ursachen verteilt. Würden sie auf jede Ursache zur Hälfte entfallen, so ergäbe sich eine Überschreitung von etwa 10 v. H. für unvorhergesehene Mehrkosten, was bei den heutigen Verhältnissen jedenfalls nichts Ungewöhnliches ist.

Wären dem Architektenvertrag die Vertragsbestimmungen der Gebührenordnung der Architekten und Ingenieure zugrunde gelegt, so würde der Architekt für Überschreitung der Bausumme nur haften, wenn er deren Einhaltung garantiert hätte. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.