

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE  
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTEN

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 17-18

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

# DBZ

65. JAHR 1931

25. FEBRUAR

**B** NR. 8

BERLIN SW 48

## WOHNUNGSFRAGE UND WIRTSCHAFT

VON STAATSSSEKRETÄR DR.-ING. E. H. DR. RER. POL. H. C. SCHEIDT

In den letzten vier Jahren (einschließlich 1930) ist es erfreulicherweise in Preußen gelungen, nicht nur den laufenden, durch die Bevölkerungszunahme bedingten Wohnungsbedarf zu befriedigen, sondern darüber hinaus in gewissem Umfang den durch den Krieg und seine Auswirkungen gewaltigen Fehlbedarf an Wohnungen etwas — schätzungsweise mit rd. 55 000 Wohnungen jährlich — zu verringern. Immerhin beträgt Ende dieses Jahres der noch verbleibende Fehlbedarf nach neueren sorgfältigen Berechnungen allein für Preußen über 300 000 Wohnungen.

Will man die Gesamtleistung voll würdigen, so muß ergänzend hinzugefügt werden, daß die Wohnungen eine zeitgemäß gesunde Wohnform aufweisen, die einen Vergleich mit der Vorkriegszeit wahrlich nicht zu scheuen braucht. Das noch dazu in einer wirtschaftlich überaus schwierigen Zeit Geschaffene weist, von wenigen Ausnahmefällen abgesehen, für den objektiven Beschauer keine Not- oder Zwangslösungen auf, sondern bedeutet für die Wohnkultur erheblichen Fortschritt!

Die vollbrachte Leistung hätte anders als mit staatlicher Förderung niemals während der gegenwärtigen Übergangszeit erzielt werden können. Zwar sind vielfach mehr oder weniger berechtigte Bedenken gegen die Zweckmäßigkeit einer öffentlichen Unterstützung der Neubautätigkeit vorgebracht worden: so gegen die Verwendung von Mitteln aus dem laufenden Steuereinkommen an Stelle von Anleihen; gegen die Ansammlung von Kapitalien in der öffentlichen Hand; gegen die Verwendung eines Aufkommens der Hauszinssteuer für Haushaltszwecke des Landes und der Gemeinden; nicht zuletzt gegen die Alimentierung aus der Substanz des Althausbesitzes. Alle diese Einwendungen, so sehr sie von diesem oder jenem Standpunkt aus berechtigt sein mögen, mußten und müssen zurücktreten gegenüber der zwingenden Notwendigkeit und der verantwortungsvollen Aufgabe, eine so gewaltige Wohnungsnot mit ihren Folgen zu meistern; sie müssen zurücktreten gegenüber dem Erfolg, daß wenigstens ein wesentlicher Teil der Aufgabe gelöst worden ist. Ernste Prüfung dagegen verlangt jetzt die Frage, ob bei aller Anerkennung und Würdigung der Wichtigkeit einer „Wohnungsfrage“, im Rahmen einer zur Zeit leidenden Gesamtwirtschaft der von dem Wohnungsneubau eingenommene Raum weiter vertretbar erscheint.

Bei dem Versuch, zu diesem schwierigen, aber dringenden Problem Stellung zu nehmen, sei davon ausgegangen, welche Bedeutung dem Wohnungsbau innerhalb der gegenwärtigen Wirtschaft zukommt.

Die Bedeutung der Bauwirtschaft, insbesondere des Wohnungsbaues, ist oft betont worden. So wies man darauf hin, daß mehr als in einem anderen Gewerbe die Umsätze sich in inländische Arbeitsaufkommen auflösen; daß ferner, zumal sämtliche Baumaterialien im Inlande gewonnen werden können, das Baugewerbe als sogenanntes „Schlüsselgewerbe“ eine befruchtende Wirkung auf andere Gewerbe und Industrien ausübe. Zweifellos ist das im einzelnen

richtig und beachtlich. Richtiger aber will es mir erscheinen, das Bauwesen nicht als etwas in sich Selbständiges zu betrachten und zu werten, dessen günstige Auswirkungen auf andere Wirtschaftszweige zu vermerken sind. Sondern es handelt sich für das Bauwesen um ein einzelnes Glied einer Einheit, eines Gebildes, dessen einzelne Glieder im wesentlichen über eine übergeordnete Einheit miteinander in Verbindung stehen.

Diese übergeordnete Einheit ist die Gesamtwirtschaft.

Die Bedeutung des Bauwesens, insbesondere des Wohnungsbaues, innerhalb dieser Gesamtwirtschaft sei in Antworten angedeutet auf die Fragen: Ist der Wohnungsbau produktiv? Ferner: Was bedeutet der Wohnungsbau sozialpolitisch und konjunkturell?

Die erste Frage kann m. E. nur dann beantwortet werden, wenn vorerst feststeht, was unter „produktiv“ zu verstehen ist. Es ist vielfach die Meinung vertreten worden, daß diese Eigenschaft da vorliege, wo eine angemessene Rente für eine hinreichende Zeit zu erzielen sei. Diese Begriffsbestimmung ist zweifellos zu eng gefaßt, denn damit würde z. B. die Investierung von Kapital in die Erzeugung von modegängigen Luxusartikeln produktiv genannt werden müssen, während sie, versteht man die Eigenschaft „produktiv“ in einem höheren, allgemeineren Sinne, es nicht ohne weiteres ist. Vielmehr muß es sich, legt man den strengeren Maßstab an, um die Herstellung von Werten handeln, die geeignet sind, mehr oder weniger lebensnotwendige Bedürfnisse zu befriedigen. Allerdings ist hierbei die wichtige Einschränkung zu machen, daß sich die hieraus ergebende Belastung für die Gesamtheit in einem gesunden Verhältnis zu der durch den zeitigen Stand der Gesamtwirtschaft gegebenen Gesamtkapazität steht. Sind diese Voraussetzungen gegeben, so kann es sich sogar auch dann noch um produktive Werte handeln, wenn die Rentierlichkeit vorübergehend nicht in vollem Umfange vorhanden ist. Hierzu gehört die Schaffung von Werten in Gestalt von Wohnungen. Der Sinn eines Bauwerks ist ein jahrzehntelanger Dienst. Das Bauwerk, das zu einem lebenswichtigen Zweck benutzt wird, vollbringt eine notwendige Leistung, während der Sinn des weitaus größten Teils aller erzeugten Güter lediglich der Verbrauch ist. Der Wohnungsbau kann also mit dem Begriff „konsumtiv“ schlechterdings nicht abgetan werden.

Aber nicht nur auf dem Boden unsicherer Begriffsbestimmungen erweist sich die Bedeutung des Wohnungsbaus. Was bedeutet er finanziell und sozialpolitisch? Der Umsatz des gesamten Baugewerbes im Jahre 1912 ist einschließlich Tiefbauten auf 6 Milliarden RM bei einer Sachproduktion von etwa 36 Milliarden RM, für die letzten Jahre nach den Berechnungen des „Instituts für Konjunkturforschung“ auf durchschnittlich je nahezu 9 Milliarden RM bei einem Gesamteinkommen des deutschen Volkes von schätzungsweise 70 bis 74 Milliarden je Jahr zu bemessen. Unter Einbeziehung der unmittelbar liefernden Industrien waren etwa 2,5 bis

5 Millionen Personen in der Bauwirtschaft beschäftigt, so daß — auch nach Friedrich Naumann — vor dem Kriege wie auch in den letzten Jahren nicht weniger als mindestens der achte Teil der Bevölkerung vom Bauen lebte. Das Baugewerbe umfaßte als Erzeuger bzw. als Durchgangsstation etwa 30 v.H. der gesamten industriellen Gütererzeugung, wovon wiederum etwa 44 v.H. — also 13 bis 14 v.H. der gesamten industriellen Gütererzeugung — auf den Wohnungsbau entfallen sein dürften.

**Innerhalb des Deutschen Reichs sind von 1924 bis 1930 einschließlich im Wohnungsbau schätzungsweise 14 Milliarden angelegt worden.**

Aufschlußreich ist auch der Anteil der Bauwirtschaft an der gesamten gewerblichen Güterproduktion: er ist bis etwa 1928 — ich folge hier den ausführlichen Berechnungen von Dr.-Ing. Karl Müller — geringer als vor dem Kriege gewesen, dürfte sich aber seit 1929 nahezu angeglichen haben. Alle diese Zahlen sprechen eine gewaltige Sprache; sie bedürfen in diesem Zusammenhang keiner näheren Erläuterung.

Die Notwendigkeit, den zur Zeit nicht hinreichend rentierlichen Wohnungsbau — doppelt so hoher Zins der Leihkapitalien wie vor dem Kriege — mit billigen öffentlichen Mitteln zu subventionieren, ermöglicht neben sonstigen wohnungspolitischen Einwirkungen auch wirtschaftlich wertvolle Eingriffsmöglichkeiten, die die Bedeutung des Wohnungsbaus noch erhöhen. Mit der Hergabe der öffentlichen Mittel kann und wird in gewissem Umfang der Wohnungsbau räumlich und zeitlich reguliert. Räumlich insofern, als nicht ausschließlich der örtliche Fehlbedarf für die Zuleitung der erforderlichen Mittel maßgeblich sein darf, sondern das Wohnbedürfnis im Zusammenhang mit der Arbeitsmöglichkeit („Standortfrage“) und der volkswirtschaftlichen Zweckmäßigkeit der Erstellung von Wohnungen zu berücksichtigen ist. Denn es muß zu geradezu katastrophalen privatwirtschaftlichen und volkswirtschaftlichen Ergebnissen führen, wenn für Bevölkerungsteile gebaut wird an Orten, wo sie zu dauernder Arbeitslosigkeit verurteilt erscheinen, aber auch schon die Vermeidung von Pendelwanderungen schränkt die Verluste an Zeit, Geld und Kraft ein. Mag dieser räumliche Ausgleich sich auch innerhalb der freien Wirtschaft vollziehen, so ist zur Zeit eine zeitliche Regulierung der Bautätigkeit nur durch die Zuweisung öffentlicher Gelder in gewissem Umfang möglich. Dieser zeitlichen Regulierung kommt erhebliche konjunkturelle Bedeutung zu. Es ist ein unbestrittener Erfahrungsgrundsatz, der durch die Arbeiten des „Instituts für Konjunkturforschung“ bestätigt worden ist, daß zu Zeiten wirtschaftlicher Depression die ersten Anregungen für einen neuen Aufschwung vom Baumarkt ausgehen. Zwar ist der Wohnungsbau, abgesehen von den Witterungseinflüssen, da er erhebliches privates Kapital benötigt, trotz des Mittels der Zwischenkredite nicht ganz unabhängig von dem zeitigen Verlauf der Konjunktur.

**Das ständige Fließen der für den Wohnungsbau bestimmten öffentlichen Gelder hat aber unverkennbar eine gewisse Stetigkeit im Gefolge, die als ein starker Rückhalt auf das unwirtschaftliche Auf und Ab der Konjunkturlage nicht ohne mildernden Einfluß ist.**

In diesem Zusammenhang seien die noch weitergehenden Bestrebungen angedeutet, die trotz mancher entgegenstehender Schwierigkeiten verwaltungsmäßiger, klimatischer und sonstiger Art durch eine gleichmäßigere Verteilung namentlich der größeren Aufträge über das ganze Jahr, insbesondere durch Ermöglichung der „Winterarbeit“ bzw. „Winterfüllarbeit“, die saisonmäßigen Ausschläge der Arbeitskurve abzufachen sich bemühen.

Die produktive Auswirkung staatlicher Wohnungsfürsorge geht noch hinsichtlich der Bevölkerungsverteilung über die Berücksichtigung der Standortfrage hinaus. So zeigt bei dem Landarbeiterwohnungsbau eine nähere Betrachtung die Verdrängung

ausländischer Arbeitskräfte, den Übergang von Arbeitskräften von der Stadt aufs Land, die notwendige Steigerung der landwirtschaftlichen Erzeugung, die völkische Stärkung von Grenzgebieten, ferner bei den Eigenheimen die Möglichkeit sozialen Aufstiegs, schließlich bei der ländlichen Siedlung und den Wirtschaftsheimstätten (z. B. Frühgemüsebau, Hühnerfarmen usw.) die Schaffung neuer Arbeitsgelegenheit und die Zurückdrängung ausländischer Erzeugnisse.

Die bisherigen Ausführungen haben die Bedeutung des Wohnungsbaues im Rahmen der Gesamtwirtschaft anzudeuten versucht, da wo die Zusammenhänge unmittelbar zutage treten, ja sogar sich einigermaßen zahlenmäßig verfolgen lassen. Faßt man indessen die wirtschaftliche Bedeutung in einem allgemeineren Sinne auf, d. h. wohnungs- und staatspolitisch, so bedarf es noch einiger ergänzender Hinweise.

Die Wohnung ist für den Menschen nicht schlechthin Obdach und Unterkunft, sondern viel mehr als das:

**sie soll ein Heim sein.**

Sie soll der Zelle des Staats, der Familie, den Raum zur Entfaltung ihres Eigenlebens geben. Damit wird aber das Wohnungswesen und seine Gestaltung zu einer Angelegenheit der Allgemeinheit. Unzureichende Unterbringung weckt Verdrossenheit und schädigt den Bewohner seelisch und körperlich. Die Arbeitskraft der lebenden Generation ist weitgehend von einer einwandfreien Behausung abhängig. Aber es geht auch um das Schicksal der kommenden Generation! Nicht nur die Arbeitskraft, auch der Vermehrungswille ist weitgehend von dem vorhandenen Wohnraum abhängig. Wohl mag die bewußte Kleinhaltung der Familie zum Teil ihre Wurzeln im Wandel der Weltanschauung, in der Lebensauffassung, in den mäßlichen wirtschaftlichen Verhältnissen haben. Doch ist gerade in den Großstädten Kinderlosigkeit bis zu einem gewissen Grade das Ergebnis der Wohnungslosigkeit und der Wohnungsenge!

**Geburtenrückgang ist aber mangelnder Lebenswille, ist Verzicht eines Volkes auf Geltung in der Welt!**

Die weitere Lösung der Wohnungsfrage ist daher vom allgemein menschlichen, sozialen und kulturellen Standpunkt, damit aber auch in bevölkerungs- und staatspolitischer Beziehung eine der wichtigsten Fragen unseres Volkes!

Nach diesen Überlegungen, bei denen der Wohnungsbau allgemein, besonders in der Form des Eigenheims mit Garten und der Wirtschaftsheimstätte, als produktiv anerkannt, seine sozialpolitische und konjunkturelle Wichtigkeit gewürdigt und seine wirtschaftliche Bedeutung auch in einem umfassenderen Sinne bejaht wurde, sei nunmehr der Frage nähergetreten, ob der von dem Wohnungsneubau im Rahmen einer zur Zeit leidenden Gesamtwirtschaft eingenommene Raum vertretbar erscheint.

Man kann die Auffassung vertreten, daß es nichts Besseres gäbe, wenn in einem noch erheblich gesteigerten Umfang Wohnungen hergestellt würden. Einmal wäre das Wohnungsangebot stärker, sodann würden viele erwerblose Bauarbeiter Beschäftigung finden. Das erforderliche Kapital würde sich ganz überwiegend in Löhne umsetzen, die ihrerseits zur Bestreitung des Lebensunterhalts und sonstiger Bedürfnisse wiederum die anderen Wirtschaftszweige in Nahrung setzen würden. Diese Auffassung ist zum Teil sicher richtig; doch liegen die Dinge nicht ganz so einfach. Vielmehr erfolgt tatsächlich eine Festlegung von Kapital, sichtbar in der Hypothek mit ihren Erfordernissen an Zins und Tilgung. Es bleibt also, von dem aufgebrachten Eigenkapital abgesehen, das nur einen geringen Teil der Aufwendungen zu decken vermag, eine Schuldverpflichtung übrig, die zwangsläufig bestimmte Einkommensteile der Bevölkerung, sichtbar in den Mietaufwendungen, für die kommende Zeit festgelegt. Es ist ohne weiteres einleuchtend, daß, insgesamt gesehen, die Summe dieser Verpflichtungen, die die Kaufkraft des künftigen

Volkseinkommens schmälert, im Verhältnis zu der Gesamtwirtschaft eine gewisse, zahlenmäßig schwer zu ermittelnde Grenze nicht überschreiten sollte! Diese Grenze liegt hoch bei einem reichen Volke, tief dagegen dort, wo die Verarmung, verursacht durch Krieg, Währungsverfall und Tributlast sich in äußerster begrenzter Lebenshaltung der breiten Schichten, Geldknappheit und hohem Zins äußert. Diese Grenze kann sehr wohl so tief liegen, daß Schwierigkeiten für eine hinreichende Wahrung der Wohnungsbelange entstehen können, obschon, wie ausgeführt wurde, der relative Anteil der deutschen Bauwirtschaft an der gesamten gewerblichen Güterproduktion noch nicht den Vorkriegsanteil überschritten haben dürfte.

Wird diese Grenze überschritten, es sei denn, daß mit den Wohnungen in Verbindung mit rein produktiven Anlagen eine dauernde Erwerbsmöglichkeit geschaffen wird (Wirtschaftssiedlung, Landarbeiter- und Bergmannssiedlungen), so liegt nach den Theorien der Volkswirtschaftslehre also eine Fehlleitung des in außerordentlich beschränktem Umfang verfügbaren Kapitals vor. Es fragt sich aber, ob man diese Bedenken nicht bis zu einem gewissen Grade gegenwärtig zurückstellen muß. Die Frage ist deshalb:

Welcher Umfang der Wohnungsbautätigkeit, gesehen nicht nur wohnungspolitisch, sondern von einem Gesamtstandpunkt, erscheint heute tatsächlich vertretbar?

Trotz einer so tiefgehenden Depression, der wir Herr zu werden uns bemühen, möchte ich glauben,

**daß in den nächsten Jahren — jedenfalls bis 1935 — das Ausmaß der Neubautätigkeit nicht wesentlich herabgesetzt werden sollte. Von 1936 ab kann voraussichtlich eine Einschränkung der Neubautätigkeit vertreten werden.**

Begründet wird diese Überlegung mit der Tatsache, daß der Zuwachs der Haushaltungen in den kommenden Jahrfünften je Jahr betragen wird:

250 000	(1931—35)
190 000	(1936—40)
85 000	(1941—45)
100 000	(1946—50)

also von 1940 so stark fallend, daß von 1940 ab der durch Eheschließungen entstehende laufende jährliche Fehlbedarf auf unter die Hälfte absinken wird. Seine Schrumpfung hinsichtlich der Bauarbeiterzahl wird etwas durch den starken Ausfall an Geburten während des Krieges unterstützt werden.

Nun soll aber nach der Notverordnung des Reiches eine Verkürzung der für den Wohnungsbau erforderlichen öffentlichen Gelder schon jetzt

vom Jahr 1931 ab in einem Ausmaß erfolgen, der dem Wohnungspolitiker, auch wenn er die Gesamtlage ins Auge faßt, ernsteste Sorgen bereiten muß. Bekanntlich soll für das ganze Reich nur noch eine Zahl von 215 000 Wohnungen einfachster Art an Stelle von bisher rd. 530 000, also zwei Drittel der bisherigen Zahl, erstellt werden. Die Bedenken lassen sich im wesentlichen in drei Punkten zusammenfassen:

1. Angesichts gewisser Unsicherheiten der angenommenen Finanzierungsgrundlagen muß ernstlich bezweifelt werden, ob trotz Einschränkung der Baukosten durch verringerte Größe, durch verringerte Ausstattung, trotz des gesunkenen Bauindex sowie trotz schärferer Kalkulation überhaupt diese Zahl erreicht werden kann!

2. Nicht nur ein laufender Bedarf infolge des Haushaltswachses ist zu befriedigen, sondern neben der Auswechslung von abgängigen Wohnungen (etwa 20 000 bis 25 000 jährlich für das Deutsche Reich) der noch vorhandene Bedarf, der für Preußen allein auf 300 000 Wohnungen bis Ende 1930 neuerdings berechnet ist. Will man in Preußen diesen Fehlbedarf erst innerhalb von zehn Jahren beseitigen, so müssen insgesamt jährlich zwischen 160 000 und 170 000 Wohnungen errichtet werden. Sofern es überhaupt gelingt, 215 000 Wohnungen, d. h. für Preußen rd. 150 000, zu erstellen, nimmt der Fehlbedarf allein in Preußen jährlich um 50 000 bis 40 000 Wohnungen, voraussichtlich jedoch noch in größerem Umfange zu!

3. Der erforderliche Arbeitsaufwand für eine um ein Drittel verringerte Zahl von Neubauwohnungen noch dazu geringen Umfanges und einfacherer Ausführung reicht nur noch für wenig mehr als die Hälfte der bisher im Wohnungsbau Beschäftigten aus!

Es bedarf wohl keiner näheren Ausführungen, was eine verschärfte Wohnungsnot bedeutet, was es heißt, in einer Zeit, wo z. B. von Juli bis August 1930 nur rd. 60 v. H. der erfaßten Gewerkschaftsmitglieder in Arbeit standen, die Hälfte der im Wohnungsbau Beschäftigten zur Arbeitslosigkeit zu verurteilen.

**Das sind so starke Bedenken, daß alles andere dagegen weit zurücktritt.**

Die weitgehende Einschränkung des Wohnungsbaues ist deshalb in bezug auf die Zahl der Neuwohnungen nach meiner Ansicht sicher um einige Jahre zu früh gekommen. Die Entwicklung der Dinge wird uns lehren, ob die Einschränkung in der jetzigen Form und in dem jetzigen Ausmaß überhaupt aufrechterhalten werden kann. —

## WOHNUNGSBAU

Der Wohnungsbau in den westdeutschen Großstädten. Die für die Großstädte des Industriegebietes besonders wichtige Frage des Wohnungsneubaus wird für 1930 in einer Zusammenstellung der Arbeitsgemeinschaft westdeutscher statistischer Ämter behandelt. Nach dieser Aufstellung sind in den zehn größten westdeutschen Gemeinden rund 7000 Wohnungsneubauten errichtet worden; unter Einschluß der durch Um- und Ausbauten neugeschaffenen Räume ist ein Zuwachs von etwa 28 500 Wohnungen mit mehr als 100 000 Wohnräumen zu verzeichnen. Setzt man die durch die Bautätigkeit gewonnenen Wohnungen zu den entsprechenden Bevölkerungszahlen in Beziehung, so ergibt sich, daß Frankfurt a. M. mit einem Zugang von 33 Wohnräumen auf 1000 Einwohner die stärkste Bautätigkeit hatte. An zweiter Stelle steht Köln mit einem relativen Zugang von 27 Räumen, dicht folgt Duisburg-Hamborn mit 25, Düsseldorf mit 24, Dortmund mit 22 und Essen mit 20 neuen Wohnräumen auf 1000 Einwohner. Während in Dortmund mehr als drei Viertel aller neuen Wohnungen Kleinwohnungen mit 1 bis 5 Zimmern waren, machten diese in Frankfurt a. M. noch nicht ein Drittel des gesamten Zuganges aus. Düsseldorf nimmt mit Köln und Essen eine Mittelstellung ein. —

Zunahme der Wohnungsbautätigkeit in der Schweiz. Wie wir dem „Schweizer Baublatt“ entnehmen, ist die Bautätigkeit im Jahre 1930 in den Gemeinden mit 2000 und mehr Einwohnern sehr rege gewesen. Von 25 Städten mit 10 000 und mehr Einwohnern sind im Jahre 1930 insgesamt 2710 Gebäude mit Wohnungen zum Bau bewilligt worden, gegenüber 2761 im Vorjahre. Die Zahl der in diesen Gebäuden vorgesehenen Wohnungen beträgt 12 057 im Jahre 1930 gegenüber 10 312 im Jahre 1929. Insgesamt sind also in den berücksichtigten Städten im Berichtsjahre 1722 oder 16,7 v. H. mehr Wohnungen zum Bauen bewilligt worden. An dieser Zunahme sind insbesondere die Städte Groß-Genf, Lausanne und Biel beteiligt. —

Massenabweisung von Baugesuchen in Österreich. Das österreichische Wohnungsbau-Förderungsgesetz sieht vor, daß die staatlichen Zuschüsse, die jährlich für die Verzinsung und Tilgung der von den Banken ausgegebenen Wohnbauschuldverschreibungen den Betrag von 24 Mill. Sch. in keinem Kalenderjahr überschreiten dürfen. Dies entspricht einer Darlehenssumme von etwa 275 Mill. Sch., wofür nach den bisherigen Erfahrungen Wohnungen im Werte von etwa 450 Mill. Sch. errichtet werden können. Gegenwärtig liegen jedoch Bauvorhaben im Gesamt-

erfordernis von über 580 Mill. Sch. vor, denen jetzt nur 165 Mill. aus den Mitteln der Wohnbauförderung gegenübergestellt werden können. Die noch verfügbaren Kredite sollen nach dem Vorschlage der Hypothekengeber in der Hauptsache zur Errichtung einfacher Ein- und Zweifamilienhäuser verwendet werden und für Bauten, die von Gemeinden, Genossenschaften und Sozialversicherungsanstalten zur Linderung der Wohnungsnot geplant werden. —

## VERBÄNDE UND TAGUNGEN

Der Groß-Berliner Verein für Kleinwohnwesen fordert Sicherstellung eines Mindestprogramms. Der im Jahre 1912 auf Veranlassung der preußischen Staatsregierung gegründete Groß-Berliner Verein für Kleinwohnwesen hielt kürzlich im Stadtverordnetenensaale seine öffentliche Generalversammlung ab. Nach einer Begrüßungsansprache des Vorsitzenden des Verwaltungsrates Stadtbaurat a. D. Beuster gab der Schriftführer und Dipl.-Ing. Leyser ein Bild von der umfangreichen Tätigkeit des Vereins seit seiner Gründung. Die beginnende Gesundung der Berliner Wohnungsverhältnisse geht zu einem wesentlichen Teil auf die Tätigkeit des Vereins zurück, so u. a. das Zurücktreten der Mietkaserne mit ihren Seitenflügeln und engen Höfen, die durch Hergabe fiskalischen Geländes geschaffene Grundlage einer gesunden Bodenpolitik und die Anlage von Freiflächen.

Der Direktor der Wohnungsfürsorge-Gesellschaft, Baurat Dr. Schallenberg, berichtete dann über den Berliner Wohnungsbau seit dem Kriege und erörterte anschließend die Frage der Überteuerung der Neubauwohnungen. Die Überteuerung liege neben den hohen Baukosten in erster Linie an dem sehr hohen Zinssatz für erste Hypotheken. Ein Prozent mehr oder weniger Zinsen bedeuten für Berlin 1 RM mehr oder weniger Miete je Quadratmeter Wohnfläche im Jahre. Die überwiegende Auffassung gehe dahin, daß eine Erhöhung der Hauszinssteuerhypothen selbst auf die Gefahr einer Verringerung der Anzahl der erstellten Wohnungen hin zu erstreben sei. Zum Schluß zeigte der Vortragende zur Illustration des Gegensatzes der alten und der neuen Bauweise eine Reihe von Lichtbildern.

Der Vorsitzende des Vereins, Stadtbaurat a. D. Beuster, sprach dann über das Thema „Wohnungspolitik von morgen. Was muß geschehen?“ Das Berliner Wohnungswesen stehe an einem schwierigen Wendepunkt. Seit dem Kriege seien vom Wohnungsverband Groß-Berlin und der Wohnungsfürsorge-Gesellschaft mit öffentlicher Hilfe über 160 000 Kleinwohnungen mit durchschnittlich 55—60 qm Wohnfläche geschaffen worden, die allen Ansprüchen an Gesundheit und Wohnungskultur genügen. In dem Bestreben, diese außerordentliche Leistung noch weiter zu steigern, habe man in den letzten Jahren den Fehler begangen, die Hauszinssteuern zu klein zu bemessen, wobei die Mieten in den Wohnungen für die Kaufkraft der Bevölkerung etwas zu hoch angespannt wurden, so daß in den letzten Monaten etwa 2000 (?) Neubauwohnungen vorübergehend auf Mieter warten mußten. Dazu komme, daß die Notverordnung des Reichspräsidenten das heutige Bau- und Finanzsystem grundstürzend ändere, so daß aus diesem Grunde die Sicherstellung eines Mindestprogramms unbedingt erforderlich sei. Es sei zwischen Reich, Preußen und Berlin ein Dreijahresprogramm zu vereinbaren, wonach jährlich für 12 000 billige Kleinwohnungen Hauszinssteuerhypothen in Höhe von durchschnittlich 4000 RM je Wohnung sichergestellt werden. Zur Abdeckung der im Vorjahre üblicherweise gemachten Vorschüsse auf das Hauszinssteuerabkommen 1931 erhält Berlin aus dem preußischen Ausgleichsfonds während 5 Jahren jährlich 15—20 Millionen. Zur Beschaffung zweiter Hypotheken regte der Redner bei Preußen die Gründung einer öffentlich-rechtlichen Landesanstalt an, deren Aufgabe es sein soll, die öffentliche Bürgschaft für die aus dem Geldmarkt

zu entnehmenden zweiten Hypotheken zu übernehmen und diese durch Teilzuschüsse zu verbilligen. —

## BAUSPARKASSEN

Um das Bausparkassengesetz. Der Reichsverband Deutscher Bausparkassen E. V. Hannover hat unter Mitarbeit einer Kommission eine Eingabe an die Reichsregierung in Form einer Denkschrift gemacht, um die zuständigen Stellen zu veranlassen, Mängel, die noch im Bausparkassengesetzentwurf enthalten sind, abzustellen und dadurch eine Schädigung des deutschen Bausparwesens zu vermeiden. Die wesentlichsten Änderungsvorschläge beziehen sich auf die Schaffung eigener Revisionsverbände, Ausgestaltung der Treuhänderfunktion und der Beschwerde, Erhaltung der Genossenschaftsform für Bausparkassen und Schaffung rechtlicher Möglichkeiten für die Umwandlung von Bausparkassen in andere Rechtsformen und Verschmelzung von Bausparkassen. —

## VERMISCHTES

Wertschaffende Arbeitslosenfürsorge. In Essen wurde vor kurzem eine Ausstellung „Zehn Jahre wertschaffende Arbeitslosenfürsorge in Preußen“ veranstaltet. Die Ausstellung selbst ist größtenteils bereits im Sommer vorigen Jahres in Berlin gezeigt worden. Von besonderem Interesse waren die Angaben des preuß. Wohlfahrtsministers Hirtsiefer in seiner Eröffnungsrede über die bisherigen Leistungen der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge in Preußen. In den Jahren 1929/30 wurden insgesamt 120 Mill. Tagewerke von den Arbeitslosen in der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge geleistet; im Durchschnitt, abgesehen von Frostperioden, 46 000 bis 50 000 Arbeitslose beschäftigt. Die Notstandsarbeiten verteilen sich folgendermaßen:

	Tagewerke in Mill.	in Prozent
a) Meliorationen . . . . .	21.9	12
b) Straßenbauten . . . . .	50.—	30.5
c) sonstige Tiefbauten einschl. Baustoffherstellung . . . . .	58.—	40.5
d) Sport- und Erholungsplätze . . . . .	9.1	6.5
e) Kraftgewinnungsanlagen . . . . .	1.5	10.5
zusammen	120.5	100.—

Der Minister legte Wert auf die Feststellung, daß z. B. die Sport- und Erholungsplätze, deren Finanzierung auf diesem Wege stark umstritten sei, noch nicht 7 v. H. der geleisteten Notstandsarbeiten ausmache. Preußen habe eine ständige Steigerung des volkswirtschaftlichen Wertes der geleisteten Notstandsarbeiten angestrebt. Träger der Notstandsarbeiten waren größtenteils, nämlich zu 96,8 v. H., Land- und Stadtgemeinden, Kreise und sonstige kommunale Verbände, die der Staatsaufsicht unterstehen. Auf nicht der Staatsaufsicht unterstehende Träger, wie kommunale Werke in privater Rechtsform und gemischtwirtschaftliche Unternehmungen entfielen 3,2 v. H. der Arbeiten.

Der Bau von Landarbeiterwohnungen spielt eine wichtige Rolle im Rahmen der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge. Bis zum Oktober 1930 wurden in Preußen 46 665 Landarbeiterwohnungen mit Beihilfen der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge errichtet. Davon waren rund 24 200 Landarbeiter-Eigenheime. Hierbei sei es auch gelungen, nach Überwindung großer Schwierigkeiten den Landarbeiter-Eigenheimbau in den Ostprovinzen in größerem Ausmaße durchzuführen. Infolge der wirtschaftlichen Umschichtung werden jetzt die Landarbeiterstellen namentlich im Osten mit größeren Landzulagen bis zu 14 Morgen versehen, um dem Landarbeiter für Zeiten der Arbeitslosigkeit einen besseren wirtschaftlichen Rückhalt als bisher zu geben.

Zur Umsiedlung Dauererwerbsloser wurden in Preußen mit Unterstützung der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge bisher 1700 Umsiedlerwohnungen errichtet, weitere 600 sind im Bau. Die größte Aktion fand durch Umsiedlung Dauererwerbsloser aus dem Ruhrgebiet in das Aachener Steinkohlenrevier statt, wobei 680 Wohnungen für Umsiedler gebaut und weitere 400 im Bau sind. —