

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE  
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTE

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 49-50

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

# DBZ

65. JAHR 1931

17. JUNI

B 24-25

BERLIN SW 48

## FINANZIERUNG DER STADTRANDSIEDLUNG

VON REGIERUNGSBAUMEISTER A. D. DR.-ING. ERNST RUNGE, BERLIN

Die Bestrebung der Reichsregierung, den Bau von Wohnhäusern in Zukunft nicht mehr unter Zuhilfenahme von staatlichen Subventionen, d. h. von Hauszinssteuerhypothen durchzuführen, sondern die Finanzierung des Wohnungsbaues der Privatwirtschaft zu überlassen, hat wenigstens für Berlin bisher zur Folge gehabt, daß, nachdem die Hauszinssteuermittel der Stadt Berlin auf etwa ein Drittel der früheren Gesamtbeträge gekürzt worden sind und nachdem das für 1931 zur Verfügung stehende Kapital bereits verbraucht ist, für 1931 überhaupt nur noch Mittel aus dem staatlichen Ausgleichsfonds verfügbar sind. Die Gesamtsumme der zur Verfügung stehenden Mittel sollen dem Vernehmen nach etwa 16 000 000 RM betragen, und auch diese Summe soll nicht etwa für den Wohnungsbau in der eigentlichen Stadt, sondern für die Besiedlung der Randbezirke Groß-Berlins dienen. An sich ist das Bestreben der Reichsregierung außerordentlich begrüßenswert, der Privatwirtschaft wieder den Weg freizugeben. Es ist ebenso begrüßenswert, der so oft erhobenen Forderung nachzugeben, die Bebauung der in der näheren Umgebung der eigentlichen Stadt im Entstehen begriffenen Siedlungen zu fördern. Endlich hat man erkannt, daß gerade in diesen Siedlungen, so primitiv sie auch waren und teilweise noch sind, so mangelhaft die Verkehrsverhältnisse auch sein mögen, und soviel auch von der sogenannten großstädtischen Wohnkultur dort draußen fehlt, sich eine Klasse von Menschen bildet, die unter größten Entbehrungen und unter Aufwendung einer Kraftentfaltung, von der der Laie sich keine Begriffe macht, aus eigenen Kräften das Problem der Umsiedlung der in ungenügenden Wohnquartieren hausenden großstädtischen Bevölkerung praktisch in Angriff genommen hat.

Das was Wohnungsreformer in jahrzehntelanger Schreibtischarbeit, in jahrzehntelanger literarischer Tätigkeit nicht geschafft haben, das hat hier teilweise unter Führung der „verruhten Bodenspekulation“ bereits eine solche Form und einen solchen Umfang angenommen, daß die Stadt Berlin schon jetzt um den Bestand ihrer steuerzahlenden Bevölkerung bangt und befürchtet, daß die vom Berliner Stadtbaurat so nett bezeichneten „Schmarotzersiedlungen“ einen erheblichen Teil der Groß-Berliner Bevölkerung in den kommenden Jahren aufnehmen werden. Wenn man den Zahlen, die bereits genannt worden sind, einigermaßen vertrauen darf, so dürften heute bereits erheblich über 200 000 Parzellen in der Umgebung Groß-Berlins an Leute verkauft sein, die größtenteils vorläufig noch in Berlin wohnen und in Berlin arbeiten, in absehbarer Zeit aber — und die Zeit wird nicht mehr allzu lange dauern — die städtischen Wohnquartiere verlassen und ihr, wenn auch verhältnismäßig primitives Eigenheim schaffen werden.

Wenn diese Entwicklung bisher nicht auf Grund der jahrzehntelangen Bemühungen der Wohnungsreformer eingesetzt hat, sondern auf Grund einer primitiven Selbsthilfe der Siedler, so liegt das zwar nicht an der theoretisch und wissenschaftlich und

städtebaulich und technisch etwa falschen Gedankenführung der Theoretiker. Alle Bestrebungen auf Verbilligung des Eigenhauses durch Bau von Doppelhäusern oder Reihenhäusern oder typisierte Bauten oder Ersatzbauweisen sind unbedingt richtig. Die Theorien hätten auch schnellstens durchgeführt werden können, wenn die Finanzierung dieser Siedlungen von seiten der verantwortlichen Dienststellen in kaufmännischer und großzügiger Weise in die Hand genommen worden wäre. Das ist jedoch nicht geschehen. Eine Kritik und ein Besserwissenwollen soll jedoch hier außer acht gelassen werden. Man muß sich damit abfinden, daß man jahrelang die Siedlungsform, für die man jetzt den schönen Namen „Stadtrandsiedlung“ erfand, vernachlässigt hat zugunsten der rein städtischen Siedlung. Man soll bedenken, daß jetzt das Verständnis für die Stadtrandsiedlung wächst.

Wenn man aber nunmehr praktisch an die Förderung dieser Siedlungsform herangehen will, dann ist es notwendig, neben der Wissenschaft und der Theorie, also neben der Ratio auch das zu beachten, was die Praxis fordert, und was derjenige, der ja nun einmal in der Stadtrandsiedlung wohnen soll, wünscht.

Diese Wünsche müssen beachtet werden; denn letzten Endes hat immer der Bauherr recht, denn es ist sein Geld, welches verbaut wird. Er muß bezahlen und kann infolgedessen verlangen, daß seine Wünsche berücksichtigt werden.

Wenn der Großstadtmensch schon einmal aus seiner Mietkaserne hinaus aufs Land zieht, dann will er durch nichts, aber auch durch gar nichts an die Mietkaserne erinnert werden. Und schon das Doppelhaus ist dem Siedler draußen unsympathisch: von einem Reihnhaus will er gar nichts wissen. Auch das Reihnhaus bezeichnet er als Mietkaserne. Dabei hat er recht. Denn im Reihnhaus sitzt einer dem anderen viel mehr „auf der Pelle“ als in der Mietkaserne. Das will der Siedler nicht.

**Die Siedler will, um ein Schlagwort zu gebrauchen, „um sein Haus herumgehen können“.**

Nur dann tritt er als Käufer auf; und das ist, wenn die Stadtrandsiedlung an Boden gewinnen soll, unbedingt zu beachten.

Es kommt auch nicht darauf an, ob das freistehende Einfamilienhaus etwas teurer ist als ein Doppelhaus oder gar ein Reihnhaus; ob es wärmetechnisch rationeller ist. Die Befriedigung der rein gefühlsmäßigen Einstellung des Siedlers ist wichtiger als rein praktische Erwägungen. Denn nur von der Ration kann man nicht leben. Geht die Sachlichkeit zu weit, wird sie von der Mehrzahl der Siedler abgelehnt.

Als erstens ist mithin festzustellen, daß die Stadtrandsiedlung nur dann gefördert werden kann, wenn man die theoretisch unzweifelhaft richtigen Gedanken rationellen Bauens etwas zurückstellt zugunsten der mehr gefühlsmäßigen Einstellung des Siedlers, und nicht die von diesen Leuten schon als



Mietkasernen bezeichneten Reihenhäuser baut, sondern Einzelhäuser.

Die Einzelhäuser selbst dürfen nicht groß sein, sie brauchen auch nicht all das zu enthalten, was man mit „neuzeitlicher Wohnkultur“ bezeichnet. Es schadet durchaus nichts, wenn die vorhandenen Zimmer nicht alle von der Diele bzw. vom Treppenhause aus zugänglich sind. Es schadet durchaus nichts, wenn vorerst ein Badezimmer fehlt. Bei einer späteren Erweiterung des Hauses, die unter allen Umständen möglich sein muß, werden derartige Dinge nachträglich angeschafft. Es genügen durchaus Brausebäder. Es ist auch nicht erforderlich, daß ausgebauten Straßen vorhanden sein müssen, daß Gasleitung gelegt sein muß oder gar Entwässerung. Klärgruben einfachster Art, Straßenbefestigungen allereinfachster Art genügen vollauf. Tausende deutscher Dörfer haben auch heute noch keine befestigten Straßen, und die Menschen leben darin doch glücklich und sind zufrieden, und sie leben gesünder als der Großstädter.

Es ist also zweitens festzustellen, daß das Fehlen vieler Dinge, die man bisher als selbstverständlich voraussetzte: das Fehlen von Badezimmern, von befestigten Straßen, von Gasversorgung, von hygienisch einwandfreien Klärgruben bzw. von Entwässerungsleitungen und ähnlichen Dingen

**kein Grund sein darf, derartige Siedlungen, was die Finanzierung anbelangt, schlechter zu behandeln als andere Siedlungen,**

in denen diese Dinge vorhanden sind. Es darf auch kein Grund sein, Häuser bei der Finanzierung schlechter zu behandeln, deren Lebensdauer nicht 150 Jahre beträgt wie der zünftige Siedlungsbau. Man soll sich beschränken in den Dingen, die wir heute Wohnkultur nennen.

Wenn diese Voraussetzungen geschaffen sind, erst dann kommt das Hauptproblem. Jahrelang haben wir uns täuschen lassen von der Lehre, daß der Wohnungsbau, insbesondere der Bau von Eigenheimen für die minderbemittelte Bevölkerung nur dann möglich ist, wenn der Staat Subventionen gibt, d. h. wenn der Staat zinslose oder nur ganz billig verzinsliche Hauszinssteuerhypothesen gibt. Die Theorie ist falsch. Die Praxis beweist das. Er kommt nicht ausschließlich darauf an, durch Hergabe von billigen öffentlichen Hypothesen oder von Zinszuschüssen die dauernden Lasten des Hauses herabzusetzen. Der Siedler ist viel zu opferfreudig und viel zu anspruchslos, wenn es um sein eigenes Grundstück geht, als daß er sich um eine monatliche Belastung von 10 RM mehr oder weniger graue Haare wachsen läßt. Dieses Opfer bringt er gern und spart lieber an anderer Stelle. Es ist viel wichtiger, Maßnahmen zu treffen, die geeignet sind, das zum Bauen erforderliche Eigenkapital auf ein Minimum herabzudrücken.

Dabei ist es weniger wichtig, Hauszinssteuerhypothesen bereitzustellen. Solange Hypothesenbanken oder öffentlich rechtliche Kreditinstitute erste Hypothesen nur bis zu 40 v. H. des Bau- und Bodenwertes geben dürfen, ist eine Siedlung in großzügigem Maße unmöglich; insbesondere dann unmöglich, wenn der Umfang der zur Verfügung stehenden Hauszinssteuerhypothesen von Jahr zu Jahr kleiner wird oder, wie es die Absicht der Reichsregierung ist, allmählich ganz aufhört. Sobald das letztere eintritt, sobald also Hauszinssteuerhypothesen nicht mehr zur Verfügung stehen, wird eine großzügige und volkswirtschaftlich bedeutsame Umsiedlung der großstädtischen Bevölkerung nicht vor sich gehen können.

Es erscheint mir daher wichtig, darüber nachzudenken, ob es möglich ist, die Höhe der I. Hypothesen zu vergrößern. Ein Weg wäre gangbar, der Weg der

#### **Bürgschaftsleistung durch die öffentliche Hand.**

Als Bürge kämen beispielsweise bei der Stadtrand-siedlung bei Berlin die Stadt Berlin selbst oder die Berlin umgebenden Kreise in Frage. Solange aber von der Staatsregierung aus die Auffassung vertreten

wird, daß eine Bürgschaft gleichbedeutend ist mit einer Schuld und solange der Kredit des Bürgen um den Betrag der Bürgschaftssumme geschmälert wird, ist ein Riegel vorgeschoben, auf diesem Wege weiterzukommen.

Wenn man sich mit dem Gedanken vertraut gemacht hat, keine Hauszinssteuerhypothesen zu geben, sondern den Hypothesenbanken gegenüber für I. Hypothesen bis zu einer Höhe von 60 v. H. des Bau- und Bodenwertes Bürgschaft zu leisten, dann erscheint der Weg der Finanzierung der Stadtrand-siedlung einfacher und auch für die Zukunft gesichert. Es verlohnt sich, darüber zu disputieren, ob es nicht praktisch ist, die jetzt und in Zukunft noch zur Verfügung stehenden Hauszinssteuerhypothesen einzubehalten und einen Fonds zu bilden, der als Sicherung dient für die Summe der Bürgschaften, die von seiten der Kommune bzw. der Kreise übernommen werden.

Normalerweise wird die Übernahme einer derartigen Bürgschaft nicht dazu führen, daß der Bürge ein solches Haus erwerben muß. Wie bereits eingangs erwähnt, opfert der Siedler alles andere lieber als seinen eigenen Grund und Boden. Er ist der beste Schuldner. Wenn aber trotzdem ein solcher Fall eintreten sollte, so wird aus dem angesammelten Fonds, der ja auch ohne weiteres nutzbringend, aber kurzfristig angelegt werden kann, stets soviel verfügbar sein, um eine derartige I. Hypothek auszubieten.

Auf jeden Fall aber besteht die Möglichkeit, durch Bürgschaftsleistung ganz erheblich mehr Bauobjekte zu finanzieren als durch Hergabe von billigen Hauszinssteuerhypothesen. Auch die Höhe der Bürgschaftssumme kann wesentlich größer sein als der zur Verfügung stehende Sicherheitsfond.

Die Finanzierung der übrigen Bau- und Grundstückskosten macht dann weniger Schwierigkeiten.

Nimmt man an, daß ein bebauten Grundstück am Rande der Großstadt 10 000 RM Gesamtkosten verursacht, und nimmt man an, daß das Haus 7500 RM kosten mag, die Baustelle 1500 RM, die Anliegerbeiträge (bei einfachstem Straßenbau) 500 RM, die Nebenkosten (Zaun usw.) weitere 500 RM, dann würde außer der I. Hypothek von 6000 RM, eine weitere Summe von 4000 RM aufzubringen sein.

Die Finanzierung der Baustelle ist dabei das leichteste. Jeder Grundstückseigentümer ist normalerweise heute bereit, die Kosten für die Baustelle an zweiter Stelle stehen zu lassen. Es ist üblich, daß derartige Baustellen in kleinen monatlichen oder vierteljährlichen Raten abbezahlt werden, wobei die Zeitdauer der Abzahlung sich auf 5 bis 10 Jahre erstrecken kann. Die Verzinsung des verbleibenden Kapitals ist ebenfalls in fast allen Fällen außerordentlich gering, normalerweise nur halb so hoch wie die üblichen II. Hypothesen. Man kann damit rechnen, daß 6 oder 7 v. H. Verzinsung für das Restkaufgeld der Baustelle eingesetzt werden können.

Es verbleiben dann noch 2500 RM, die noch zu finanzieren sind. Man kann normalerweise annehmen, daß der Siedler, der draußen bauen will, über ein Kapital von 1500 bis 2000 RM verfügt. Leute, die über derartige Summen verfügen, gibt es auch heute noch in sehr erheblicher Zahl. Die Praxis zeigt,

**daß es auch heute noch über einen erheblichen Prozentsatz Siedler gibt, die ihre Parzellen bar bezahlen,**

also über ein Kapital von 1500 bis 2000 RM und mehr verfügen.

Alle Siedler müssen heute, wenn sie eine Parzelle erworben haben, binnen kürzester Frist neben der Anzahlung, neben den Notariatskosten, neben den Vermessungsgebühren einen Zaun errichten, der üblicherweise zwischen 200 bis 500 RM kostet. Sie müssen in vielen Fällen einen Brunnen bauen, sie müssen zum mindesten eine Laube errichten und ähnliches mehr. Selbst bei ganz geringer Anzahlung (etwa 10 v. H. der Kosten für eine Parzelle) muß doch heute jeder Siedler außer dieser Anzahlung über einen Betrag von mindestens 500 RM verfügen, die er in den ersten Monaten in seine Parzelle hinein-



stecken muß. Die meisten verfügen über mehr; und diese Erfahrung ist ein Beweis dafür, daß, wenn ein Bauprojekt fertig finanziert ist, genügend Interessenten vorhanden sind, die über eine Summe von 1500 bis 2000 RM verfügen, um sich ein derartiges Objekt zu kaufen.

Aber auch dann bleibt immer noch ein kleiner Betrag unfinanziert stehen. Der Betrag wird schwanken zwischen 1000 und 1500 RM.

Ich bin überzeugt, daß die Aufbringung dieser Summe von seiten der Bauwirtschaft keine Schwierigkeiten machen wird, wenn das Problem der Stadtrand siedlung praktisch und verständnisvoll von seiten der Staatsregierung angepackt wird. Ebenso wie der Grundstückseigentümer wird auch eine Baufirma Mittel und Wege finden, einen Betrag von 1000 bis 1500 RM in ein Bauprojekt hineinzustecken, wenn dieser Betrag in monatlichen oder vierteljährlichen

Raten amortisiert wird. Sei es nun, daß die Baufirmen Finanzierungsinstitute zur Hilfe nehmen, sei es, daß Bausparkassen eingreifen: irgendein Weg ist zu finden. Voraussetzung ist aber, daß Klarheit geschaffen wird über die Höhe der l. Hypothek, daß ein gangbarer Weg gefunden, aber auch beschritten wird, der dazu führt, daß unter Bürgschaftsleistung der öffentlichen Hand l. Hypotheken bis zu einer Höhe von 60 v. H. von Hypothekenbanken oder öffentlich rechtlichen Kreditanstalten gegeben werden.

Ich weiß, daß dieser Weg ungewöhnlich ist, daß viele Hindernisse aus dem Wege zu räumen sind, daß es manche staatliche Stelle geben wird, die den Gedanken der Bürgschaftsleistung mit allen Mitteln ablehnt.

Der Gedanke ist aber zu wichtig, als daß er nicht einer Klärung in der Öffentlichkeit wert wäre. —

## FINANZTECHNISCHE SCHULUNG DES ARCHITEKTEN ZUM WOHNUNGSBAU

VON STADTRECHTSRAT DR. HEYMANN, CHEMNITZ

In der heutigen Zeit ist der Wohnungsbau ein besonders großes und aussichtsreiches Tätigkeitsgebiet für den Architekten geworden. Die Kredithilfe der öffentlichen Hand, ohne die es ja heute in 90 v. H. der Baufälle nicht geht, hat der Zuziehung leistungsfähiger Architekten sehr genützt und wird, wenn die Richtlinien der Länder richtig von den Gemeinden angewendet werden, grundsätzlich gefordert. Die Sünden des Vorkriegsbauunternehmertums sollen wiedergutmacht werden in dem Sinne, daß „ahnungslose“ Baugewerken an die Planung nicht mehr herangelassen werden.

Und doch ist es auch heute noch schwer für den freien Architekten, an Bauaufgaben von Wohnungen heranzukommen. Baukünstlerisches Können allein bringt in vielen Fällen noch keinen Auftrag. Es kommt nur zu oft vor, daß der Bauherr zwar bauen möchte, dabei aber zur Bedingung macht, daß man ihm die Finanzierung des Projektes besorge, und dies Ansinnen wird nur zu oft an den Architekten gestellt.

Damit entsteht für den Architekten das Problem finanztechnischer Schulung für den Wohnungsbau. Weit verzweigt sind die Wege dieses Gebiets, das manchmal wie ein wahrer Irrgarten anmutet, in dem nur gehörig Sattelfeste sich zurechtfinden. Auf der anderen Seite stehen manche Architekten, insbesondere die jungen Anfänger, den Finanzproblemen des Wohnungsbaues recht hilflos gegenüber.

Man macht sich keinen Begriff, wie unerfahren Architekten darin sind, einen Finanzierungsplan für ein Zinshaus oder gar für einen Block von solchen aufzustellen. Das gleiche gilt für die Rentabilitätsberechnung. Das Thema: Wie werden heute Neubauwohnungen finanziert, in allen Einzelheiten zu behandeln, ist ein Thema für sich. Um den Architekten auf die notwendige Schulung aufmerksam zu machen, genügt es in dieser Abhandlung, darauf aufmerksam zu machen, wie man einer — baukünstlerisch guten — Planung durch Beachtung finanztechnischer Zusammenhänge vorwärts helfen, also sich den Auftrag sichern kann.

Zu diesem Zwecke muß der Architekt zunächst einmal die Richtlinien der Gemeinde, in der er bauen soll, studieren. Denn jeder Platz hat hier Besonderheiten. Man frage die großen Bauherrschaften (die zugleich ihre Architekturbüros haben), wie Gagfah, Gehag und Dewog, wie vielerlei Erfahrungen sie an den mannigfachen Plätzen, an denen sie bauten, machen konnten, wie sich ein fortwährendes Anpassen und sich Umstellen nötig machte, um örtliche Erfolge zu erringen. Der erste Weg sei darum zur Amtsstube der gemeindlichen Baufinanzierungsstelle, die grundsätzlich die offiziellen Vordrucke an jeden seriösen Bauwerber bzw. dessen Vertreter aushändigen und mit Rat zur Seite stehen. Nichts wäre verkehrter, als mit fertigen

Planungen anzutreten, ohne genaue Kenntnis der Finanzierungsmöglichkeiten und -bedingungen des betr. Platzes. Erst nach diesen Bedingungen muß die Planung entworfen werden.

Im einzelnen dreht es sich hier um folgende Hauptpunkte: Welche Wohnungsformen und Wohnungsgrößen sind in Hinblick auf den Bedarf der Bevölkerung besonders erwünscht und geeignet, durch Hauszinssteuerhypotheken gefördert zu werden? Wie groß wird diese Hypothek gegeben? In welchem Range, also hinter welcher „Vorbeleiung“. Es gibt Plätze, die ihr Heil darin sehen, eine möglichst große Hauszinssteuerhypothek zu geben, und andere, die — umgekehrt — den Finanzierenden zwingen, mit kleinsten Summen auszukommen und sich größere „Vorbeleiungen“ zu verschaffen am freien Markte. Die Quellen für diese Vorbeleiungen aufzuspüren, überlassen manche Bauherren dem Architekten. Dieser muß sich also einen Überblick verschaffen, woher und in welcher Höhe man „erste“ und „zweite“ Hypotheken bekommt. Und er muß auch wissen, welche Gläubiger die billigsten Zinssätze berechnen.

Hier sei nur darauf hingewiesen, daß die billigsten ersten Hypotheken immer noch die Sparkassen und die Reichsversicherungs- wie Landesversicherungsanstalten geben.

Wie hoch beleihen die privaten Geldgeber? Gehen sie bis 40 v. H. des Bauwerts oder gar bis 60 v. H., und unter welchen Voraussetzungen? Eine erhöhte Beleihung setzt meist eine Bürgschaftsübernahme seitens der Gemeinde voraus; der Architekt muß also, ehe er mit diesen Geldern operiert, sich darum kümmern, ob die Gemeinden auch die Bürgschaft übernehmen. Wer mit großer Vorbeleiung arbeitet, kann mit weniger Hauszinssteuerhypothek auskommen und diesen Trumpf bei der Gemeinde ausspielen. Er kann auch, wenn diese ihm eine feste Summe als Hauszinssteuerhypothek — vielleicht für einen Block — in Aussicht stellt, das Kapital (bei großer Vorbeleiung) auf mehr Wohnungen verteilen und also in der Saison mehr bauen, will sagen, mit dem Block schneller fertig werden. Weil die Reichsversicherung die Beleihungsgrenze meistens am weitesten ausdehnt, würde es eine finanzpolitische Unterlassungssünde des Architekten sein, wenn er seinen Arbeitgeber, der sich ein Häuschen bauen will und Arbeitnehmer ist, nicht fragte, ob jener sozialversichert ist. Baut man für einen Unternehmer, so kann man, wenn man im voraus sozialversicherte Mieter gewinnt, mit erleichterter Hypothekenbeschaffung arbeiten. Hat es der Architekt mit einem Reichsbeamten oder -bediensteten zu tun, so muß er nach der VO. über Reichsbaudarlehen finanzieren. Diese Reichsdarlehen ersetzen die gemeindliche Hauszinssteuerhypothek und können dadurch ein von der Gemeinde nicht berücksichtigtes Baugesuch vor dem Papierkorb retten.



Außer der Vorbeleiung und der Hauszinssteuerhypothek bedarf es zur Deckung des Bauwerts<sup>1)</sup> noch oft der Mieterdarlehen und immer des Eigenkapitals.

Mieterdarlehen werden jetzt wohl überall zugelassen; dagegen haben die Gemeinden die sog. Mieter„zuschüsse“, die geschenkt zu werden pflegten, untersagt. Ist der Mieter Arbeitnehmer, so hat man sich der „Arbeitgeberdarlehen“ zu erinnern und danach zu trachten, solche locker zu machen.

Das Eigenkapital ist unerlässlich Voraussetzung, um zum Bauen zu kommen. Bauherren ohne solches sind unzuverlässige Auftraggeber, an die der Architekt keinerlei Mühe mit „Vorentwürfen“ verschwenden sollte. Der Architekt muß feststellen, in welcher Höhe die betr. Gemeinde Beibringung dieses Eigenkapitals verlangt (meistens 10 v. H. des Bauwerts). Als Eigenkapital wird auch gerechnet die Einbringung des Grundstücks. Bauherren, die noch nicht einmal dieses voll bezahlt und eine „Restkaufgeldhypothek“ noch drauf lasten haben, werden gemeinlich nicht so leicht finanzieren können, weil diese Hypothek oft im Range kollidiert mit der Vorbeleiung. Wirtschaftlich orientierte Gemeinden verachten den Ausbau von Häuserlücken nicht, und der Architekt sollte seinen Ehrgeiz nicht nur in Rahmenplanungen noch unbebauter Blocks suchen.

Denn gerade bei den Baulücken gelingt das Einbringen der bezahlten Baustelle am leichtesten. Da dann meistens die Parzelle baureif ist, die Anliegerlasten also verrechnet sind, wird das Exempel leichter aufgehen.

Kapital für das Bauland zu beschaffen, erübrigt sich, wenn in Erbbau gebaut werden kann. Dies wird vor allem beim Eigenheim wichtig. Der Architekt muß also, ehe er auf die Baulandsuche geht, erkunden, inwieweit die Gemeinde Baulustigen Erbbaugelände aus eigenem Bestand zur Verfügung stellt. Die Preise sind meist billig und die Annuität (Tilgung + Zinsen als gleichbleibende jährliche Rate) niedrig, was wiederum für die Miete von Belang ist.

Hat der Architekt den Bauwert beisammen, d. h. die reinen Baukosten nach dem Kubikmeter umbauten Raums errechnet, die mittelbaren<sup>2)</sup> Baukosten und die Landkosten festgestellt, so kann er sofort einen leichten Überschlag machen, ob sein Bauen preiswert kommt. Es haben sich nämlich bestimmte Erfahrungssätze gebildet, wie hoch der Quadratmeter nutzbarer Wohnfläche<sup>3)</sup> kommen darf, auf den Bauwert (also nicht allein auf die Baukosten) bezogen. Diese Sätze schwanken von 187 RM bis 200 bzw. bis 230 RM. Hierbei bedeutet die letzte Zahl schon einen (zu vermeidenden) übergroßen Aufwand, die Mittelzahl liegt etwa bei 200 RM und zu erstreben wäre die erste Zahl, was aber z. Z. in allen Landesteilen durchaus noch nicht gelungen ist.

Kommt der Architekt hier auf zu hohe Zahlen, so braucht das nicht am Ausschreibungsergebnis oder an dem Baukostenvoranschlag zu liegen. Der Architekt muß weiter prüfen, ob nicht die mittelbaren Baukosten oder die Landkosten den Gesamtpreis je Quadratmeter nutzbarer Wohnfläche in die Höhe treiben. (In diesem Falle hat eine Überlegung stattzufinden, ob nicht das Gelände gewechselt werden muß, wenn die Mieten andernfalls zu teuer würden<sup>4)</sup>).

Den Bauwert auf seine Wohlfeilheit prüfen, heißt der Überlegung Rechnung tragen, daß die Mieten

1) „Bauwert = Baukosten + Land; Baukosten zerfallen (im Finanzierungsplan) in „reine“ — nach dem Kubikmeter umbauten Raums berechnet — und „mittelbare“ (Nebenkosten).

2) Was unter die „mittelbaren“ Kosten gerechnet wird, erfährt der Architekt auf dem Gemeindeamt; hier kommen Verschiedenheiten vor. (Nebenkosten sind z. B. die Gebühren, die Anschlüsse von den Hauptrohren ab, das Architektenhonorar, aber auch gewisse Kosten der Finanzierung, die nur einmal, nicht jährlich, entstehen und daher nicht in der Miete, sondern hier untergebracht zu werden pflegen (Disagio, Bauzinsen). Dagegen sind die Aufschließungskosten (Anliegerleistungen für Straßenbau und Straßenland sowie die Hauptschleuse) zum Landpreis zuzuzählen.

3) Die nutzbare Wohnfläche wird meistens ohne das Treppenhaus, die nicht schlafbaren Kammern werden nur halb gerechnet.

4) Daran, daß diese Überlegung nicht rechtzeitig, d. i. vor dem Baubeginn, angestellt worden ist, kranken manche neuen Häuser, die zu teuer erbaut sind.

um so billiger ausfallen, je geringer das Baukapital, das zu verzinsen ist, sich stellt. Da die Zinsen heute sehr hoch sind, muß man besonders darauf achten, mit wenig Baukapital auszukommen. Binsenweisheiten? Ja! Aber die meisten, die Wohnungen zu 12000 RM bauen, denken nicht daran, 12000 RM zu heutigen Sätzen zu verzinsen, selbst unter Beigabe von billiger Mietzinssteuerhypothek, bedingt Mieten, die für die kleinen Leute meist zu hoch sind. Der Architekt, der den Kleinwohnungsbau für die Minderbemittelten lösen will, muß als Bauwert nicht fünf-, sondern vierstellige Zahlen bekommen, wie man es grob ausdrücken kann. Und, je billiger er den Quadratmeter nutzbarer Wohnfläche herausbekommt, desto mehr Quadratmeter kann er für solch kleinen Bauwert (6000 bis 8000 RM) noch bieten. Darum bedarf es als erstes einer genauen Kenntnis der Elemente dieses Bauwerts, wie sie eben beschrieben worden sind. Das zweite ist dann die Rentabilitätsberechnung für die Mieten.

Die Rentabilitätsberechnung ist gewissermaßen die Probe aufs Exempel, ob die Planung überhaupt ihren Zweck erfüllt. Unser Wohnungsbau mit der Hauszinssteuer, das muß der Architekt wissen, hat heute überwiegend den breiten Volksmassen zu dienen, höchstens noch dem Mittelstand. Die „Bessergestellten“ und gar die „Gutsituierten“ werden heute von fast allen Gemeinden beim Subventionsbau ausgeschlossen. Die Finanzierung von „herrschaftlichen“ Zinshäusern und Eigenheimen größeren Formats (also Villen) muß von vornherein auf das billige Baugeld aus der Steuer verzichtet. Der junge Architekt suche daher vor allem an den Subventionsbau heranzukommen.

Die Rentabilitätsberechnung verträgt also meistens nur geringe Mieten und die Mitarbeit der Architekten wird gerade heute wichtiger denn je, weil sie berufen sind, das so drückend empfundene Mißverhältnis zwischen der Kaufkraft der breiten Massen und dem unerläßlichen Wohnungsaufwand zu mildern. Nur die kleine und kleinste Wohnung ist heute zu noch tragbaren Mieten herzustellen und das Odium, das diesen Wohnungsformen noch anhaftet, kann nur der Architekt beseitigen helfen — durch Herausholen der zweckmäßigsten Anordnung, durch größtmögliche Steigerung des Nutzeffekts.

Das Studium der kleinen und kleinsten Grundrisse muß jeder Wohnungsbauarchitekt in den Vordergrund rücken. Freimachen muß er sich von der noch recht oft anzutreffenden Vorstellung, eine gewisse „Nettigkeit“ verlange eine Steigerung des Bauaufwands. Freimachen muß sich der Architekt von der Neigung, Kundenwünsche nach Komfort zu sehr in den Vordergrund zu stellen. Heute besteht seine hohe Kunst nur darin, über Einfachstes die Glorie des Ästhetisch-Zweckmäßigen zu breiten. Vor- und Aufbauten kosten immer gleich wieder mehr Miete! In „Verzierungen“ wird heute auch von Architekten noch viel gesündigt. Immer den Blick auf die Rentabilitätsberechnung, auf die Auswirkung seiner Bauweise! Nur so kommt heute ein Architekt der schweren Lösung seiner Aufgabe näher!

Diese Berechnung der Mieten läßt sich nun auf folgendes Schema bringen:

Die Ermittlung der Lasten des Grundstücks, der jährlich wiederkehrenden, geschieht durch Addierung der Zinsen, die die Baukapitalien erfordern, die den „Bauwert“ ausmachen. Außer den Hypotheken — den Geldern von dritter Seite — ist auch das „Eigenkapital“ zu berücksichtigen. Denn jeder Bauherr verlangt natürlich auch für das Geld, das er selbst investiert, eine Rente. Dieses Eigenkapital (10 v. H. des Bauwerts s. o.) ist also keine Hypothek, es ist grundbücherlich nicht gesichert. Es darf hier eine 8%ige Verzinsung eingesetzt werden.

Der finanzierende Architekt muß seinem Bauherrn die Rente des heute die reguläre Vermögenslage darstellenden Pfandbriefs sichern. Bei gemeinnützigen Bauherrschaften, die ja für sich selbst bauen (für ihre



Mitglieder) dürfen nach den Gesetzen über die Gemeinnützigkeit nur 5 v. H. angesetzt werden.

Neben den Zinsen sind die Tilgungssätze zu beachten. Es ist finanzpolitisch ein schiefer Gedanke, wenn die Tilgung bei erststelligem Geld gefordert wird. Eine erste Hypothek ist eine gute Kapitalanlage und als solche berufen, im Markte zu bleiben. Diese Gelder fortlaufend zurückzuzahlen — nur, damit sie wieder an andere ausgeliehen werden von den Instituten — ist eine unwirtschaftliche Maßnahme zur Erhöhung der Mieten. Der Architekt trete daher den mitunter viel zu hohen Tilgungssätzen bei der ersten Hypothek entgegen.

Der Architekt muß auch das Disagio bei einem „Auszahlungskurs“ unter dem „Nominalbetrag“ des Hypothekengeldes berücksichtigen. Wird eine Hypothek nur mit 94 v. H. des Wertes „ausgezahlt“, so muß doch (natürlich!) der volle Wert bei der Mietenbildung eingesetzt werden, denn der volle Wert muß verzinst und zurückgezahlt werden. Der Betrag des Disagios (bei 94 v. H. Auszahlung also 6 v. H. der Hypothekensumme) ist als Baukosten (mittelbare) in den Finanzierungsplan einzusetzen.

„Lasten“ des Grundstücks, die durch die Mieten aufgebracht werden müssen, sind endlich die Unterhaltungskosten. Will hier der Architekt schnell seinen Überschlag machen (worauf es oft ankommt), so muß er die Erfahrungssätze kennen. Man rechnet  $\frac{3}{4}$  v. H. bis 1 v. H. bis 2 v. H. der Bau summe (Bauwert s. o.), die den Zinsen und Tilgungssätzen zuzuschlagen sind. Dabei bedeuten

$\frac{3}{4}$  v. H. ganz ungenügende, von manchen Gemeinden geforderte, aber zu bekämpfende Sätze,

1 v. H. einen knappen Unterhaltungssatz,

2 v. H. den zu erstrebenden, weil er auch die notwendigen Abschreibungen und Risiken mit deckt.

Wir empfehlen hier dem jungen Architekten, sich mit den Revisoren gemeinnütziger Verbände zu besprechen, die sich gerade in letzter Zeit in ihren Revisionsberichten für genügende Sätze ausgesprochen und damit das, was alte Baupraktiker längst als richtig anerkannt, erneut sanktioniert haben.

Die so gefundenen „Lasten“ des Hauses ergeben die „rentable“ Miete. Zu dieser Miete würde das Haus rentieren und zwar aus sich selbst heraus, wie es wirtschaftlich das einzig richtige ist. Heute ist die rentable Miete indessen noch zu hoch. Neben der Subvention, die in der billigen Mietzinssteuerhypothek<sup>5)</sup> liegt, tritt daher noch eine zweite in Form von Zinszuschüssen. Sie werden wie folgt ermittelt. Die „rentable Miete“ (s. o.) wird

<sup>5)</sup> Die, zu 1 v. H. Zinsen und höchstens 1 v. H. Tilgung, fast verschenkt wird!

dividiert durch die nutzbare Wohnfläche (s. o.) der Wohnungen, wodurch man die Miete des Quadratmeters der nutzbaren Wohnfläche erhält. Es wird — von der Gemeinde — festgestellt, wie hoch die Friedensmiete dieses Quadratmeters anzunehmen ist (nach der Wohnlage). Gangbare Zahlen sind hier 6 bis 8 bis 10 RM Friedensmiete je Quadratmeter Wohnfläche, je nach Größe der Gemeinde und der Wohnlagen. Die rentable Miete stellt sich, selbst wenn billige Mietzinssteuerhypotheken verwendet werden, auf 16 bis 18 RM je Quadratmeter (200 v. H. etwa). Nun kommt es darauf an, welchen Index der Friedensmiete die Gemeinden in Neubauwohnungen zulassen. Das schwankt sehr. Es gibt Gemeinden, die Siedlungswohnungen auf den gleichen Satz wie Altwohnungen, also 120 v. H. der Friedensmiete, herabdrücken. An anderen Orten (wirtschaftlicherer Denkungsart!) geht man bis 150 bzw. 160 v. H. Die Differenz zwischen rentabler und „verbilligter“ Miete beträgt also 80 bis 40 v. H. der Friedensmiete. Diese Differenz wird nach dem für den Quadratmeter errechneten Einheitssatz auf die verschiedenen Wohnungsgrößen des Hauses umgelegt. Die Zinsverbilligung wird dem Hauswirt von der Gemeinde — als Beitrag zum Hypothekendienst — „bis auf weiteres“ beigesteuert, wogegen die Wohnungen nur zu dem verbilligten Satze vermietet werden dürfen.

Der Architekt als Finanzmann muß also so bauen, daß mit möglichst wenig Zinsverbilligung preiswerte Mieten herauskommen, das ist der Endzweck seiner Planung. Erfüllt sie diesen nicht, ist sie nicht daraufhin durchgearbeitet, so nützen alle baukünstlerischen Vorzüge nichts, um den Bauherrn an den städtischen Kredit heranzubringen.

Wir sehen aus diesen Zusammenhängen deutlich, wie sehr die finanztechnische Schulung heute den Erfolg des Architekten beim Wohnungsbau bedingt und wie sehr der junge Anfänger sich mit diesen, ihm oft recht fremden Dingen, befassen muß.

Es ist klar, daß gerade dem feinsinnigen Baukünstler der kaufmännische Finanzsinn nicht immer in ausgeprägtem Maße zur Verfügung zu stehen braucht. Dies führt auf die wichtige Frage der Assoziation. Doppelfirmen, bei denen der weniger geschäftsgewandte, dafür künstlerisch bedeutend veranlagte Teil mehr in stiller Büroarbeit tätig ist, während der andere den „aufreibenden Außendienst“ erledigt, haben oft „Papierbauten“ erst zur Ausführungsreife gebracht.

Jede gut geleitete Baufinanzierungsstelle der Gemeinde wird heute Wert auf den Architekten legen. Erwünscht ist dabei die Einsicht unter diesen, auf welche Weise dies am ergiebigsten geschehen kann.

## ZUR FRAGE DER KUBIKMETER-PREISBERECHNUNG

VON MINISTERIALRAT DR. H. C. OSKAR KRAMER, DRESDEN

Zu dem unter der gleichen Überschrift von Reg.-Baumeister Stephan, Berlin, in Nr. 19/20 der DBZ gemachten Ausführungen möchte ich, in meiner Eigenschaft als Obmann der Reichshochbaunormung, nicht verfehlen, Stellung zu nehmen. Vorausschicken möchte ich zu der von der Schriftleitung dem genannten Artikel beigefügten Anmerkung, daß die endgültige Festsetzung des Normblattes über die Berechnung des umbauten Raumes „wegen der vielen Einsprüche“ bis heute noch nicht erfolgt sei, nicht zutrifft. Gewiß sind einige Einsprüche hierzu eingegangen. Die Verzögerung der Festsetzung ist aber weniger auf diese zurückzuführen, sondern darauf, daß ich aus eigenen Erwägungen eine Umarbeitung des betr. Normblattentwurfes für nötig gehalten habe und diese noch nicht völlig beendet ist. Insbesondere schien es mir

**Baukosten**  
umbauten Raum nicht nur den Divisor „umbauter Raum“, sondern auch den Dividenten „Baukosten“ begrifflich genauer zu umreißen. Dies war bisher noch nicht geschehen.

Nun zu den Ausführungen des Hn. Stephan selbst. Er hat durchaus recht mit der Behauptung,

daß eine Kostenberechnung nach dem umbauten Raum immer große Vorsicht und Erfahrung erfordert. In der Hand des Laien oder eines unerfahrenen Fachmannes ist der Preis für 1 cbm umbauter Raum stets ein sehr gefährliches Instrument.

Herr Stephan sagt, daß der Kubikmeterpreis zwei Aufgaben zu erfüllen habe, nämlich:

1. die Wirtschaftlichkeit eines ausgeführten Gebäudes in baulicher Hinsicht nachzuprüfen und
2. Erfahrungssätze zu schaffen für die Kostenschätzung späterer Neubauten.

Zur Ermöglichung der Erfüllung der ersten Aufgabe will Hr. St. den „umbauten Raum“ ersetzen durch den „lichten Raum“ oder durch den „lichten Nutzraum“. Was ist nun „lichter Nutzraum“? Hr. St. will aus ihm den Raum ausscheiden, den der Programmverfasser nicht ausdrücklich (vielleicht zufällig nicht) verlangt hat. Er setzt also „nicht genutzt“ und „nicht nutzbar“ ohne weiteres gleich. Gesetzt nun den Fall, ein Architekt schafft in weitsichtiger Wahrnehmung der Belange des Bauherrn lichten Raum, der vom Bauherrn zwar nicht ausdrücklich verlangt wurde, der aber mit geringen Kosten eine spätere



Erweiterung gestattet, z. B. durch eine einen späteren Ausbau erleichternde und verbilligende Dachgestaltung. Handelt dieser unwirtschaftlicher als der Architekt, der in genauer Befolgung des Bauprogramms den Bau nur so gestaltet, daß er dem augenblicklichen Raumbedürfnis genügt? Doch wohl nicht?

Außerdem ist nicht jeder Vorräum ein „verlorener“ Raum, ein Ballast für den Nutzraum im engeren oder engsten Sinne. Man denke nur an dielenartige Erweiterungen von Gängen, die nutzbar gemacht werden oder wenigstens nutzbar gemacht werden können zum Stellen von Schränken oder als Sitzplätze (in Wohnungen), oder als Arbeitsplätze für Amtsdienler oder Wartezimmer (in Verwaltungsgebäuden). Sind nicht auch weite Gänge oder Hallen in Schulen z. B. ein nutzbarer, wenn nicht sogar notwendiger Bestandteil des Raumorganismus, da sie dem Pausenaufenthalt der Schüler dienen oder Sammlungsräume ersetzen können? Ich sehe daher für eine Festlegung des Begriffs „lichter Nutzraum“ kaum überwindbare Schwierigkeiten voraus.

Auch das von Hrn. St. gewählte Zahlenbeispiel wirkt nicht sehr überzeugend. Den in das Beispiel eingestellten Massen liegen offensichtlich nur Annahmen zugrunde. Sie sind also nicht beweiskräftig. Projekt A unterscheidet sich von Projekt B in zweierlei Hinsicht: einmal durch den verschiedenen Raumumfang der Baukonstruktionen (bei A: 40 000—34 000 = 6000 cbm, bei B: 32 000—29 000 = 3000 cbm), zum anderen durch den verschiedenen Umfang des angeblich nicht genutzten bzw. nicht nutzbaren (?) lichten Raums (bei A: 34 000—22 000 = 12 000 cbm, bei B: 29 000—22 000 = 7000 cbm). Die Verquickung beider Momente gestaltet die Beurteilung völlig undurchsichtig. Wodurch ist Projekt B billiger geworden? Durch die Zweihüftigkeit der Grundrißanlage oder durch die Stahl skelettkonstruktion? Vielleicht wirkt nur die erstgenannte Maßnahme verbilligend und zehrt die Stahl skelettkonstruktion diese Ersparnisse zum Teil wieder auf, so daß Projekt B bei normaler Mauerwerk konstruktion am billigsten wäre. Wirtschaftliche Schlüsse kann man also aus dem Einheitspreis für den „lichten Raum“ oder für den „lichten Nutzraum“ allein noch nicht ziehen. Er gibt auf diese Fragen nicht ohne weiteres Auskunft. Er hat als Prüfstein für die Wirtschaftlichkeit ebenso viele Fehlerquellen wie der Einheitspreis für den umbauten Raum. Der letztere ist aber leichter errechenbar und aus diesem Grunde für die Erfüllung der zweiten Aufgabe sicher vorzuziehen.

Um das Projekt B als das wirtschaftlichere von beiden anzusprechen, braucht man gar nicht den Umweg über irgendeinen Einheitspreis. Hat man festgestellt, daß beide Planungen das gleiche Raumprogramm erfüllen, so ergibt sich der Grad der Wirtschaftlichkeit unmittelbar aus dem Vergleich der Bau-

kosten. Wenn aber der obengenannte Fall vorläge, daß Projekt A späterhin leicht ausnutzbaren Raum schafft, Projekt B hingegen nicht, so kann Projekt A sehr wohl das wirtschaftlichere sein.

Ich glaube, man muß sich grundsätzlich von dem Gedanken frei machen, daß der Preis für 1 cbm umb. Raum die oben unter 1. genannte Aufgaben zu erfüllen hat. Er soll und kann nur die unter 2. genannte Aufgabe lösen. Er gibt nur einen absoluten Wert und drückt die zeitlichen und regionalen Verschiedenheiten auf dem Baumarkt aus. Ich kann aber nicht aus dem Vergleich der Einheitspreise — gleichviel ob für umbauten Raum oder für lichten Raum oder für lichten Nutzraum — eines 1903 in Königsberg und eines 1930 in Köln errichteten Baues ein Urteil über die größere oder geringere Wirtschaftlichkeit dieser beiden Bauten ableiten. Für die Aufgabe unter 1. ist, wenn man sich mit dem unmittelbaren Vergleich der Pläne und der Baukosten summen nicht begnügen, wenn man insbesondere die Frage der Wirtschaftlichkeit statistisch erfassen will, ein anderer Wertmesser zu suchen. Ein solcher ergibt sich nach den Ausführungen des Herrn Stephan aus dem Verhältnis

lichter Raum  
umbauter Raum

Dieses Verhältnis, das ich als „Raumwert“ bezeichnen möchte, beträgt bei den zwei Beispielen:

Projekt A:	$\frac{34\,000}{40\,000} = 85 \text{ vH.}$
„ B:	$\frac{29\,000}{32\,000} = 90,6 \text{ vH.}$

Gelänge eine Festlegung des Begriffs „lichter Nutzraum“, so könnte man außerdem das Verhältnis

lichter Nutzraum (= Nutzwert) zu Rate ziehen,  
lichter Raum

Es beträgt bei den zwei Beispielen:

Projekt A:	$\frac{22\,000}{34\,000} = 64,7 \text{ vH.}$
„ B:	$\frac{22\,000}{28\,000} = 75,9 \text{ vH.}$

Also hätte Projekt B, immer die Richtigkeit der angenommenen Zahlen vorausgesetzt, nicht nur einen höheren Raumwert, sondern auch einen höheren Nutzwert.

Es ist natürlich auch denkbar, daß ein Bau einen größeren Raumwert, aber einen kleineren Nutzwert hat wie ein anderer, oder umgekehrt.

„Raumwert“, „Nutzwert“ und „Einheitswert“ für 1 cbm umb. Raum ergeben dann, zusammen betrachtet, das Urteil über die Wirtschaftlichkeit. Ich werde diese Erkenntnis, für die mir die Ausführungen des Herrn Stephan eine dankenswerte Anregung gegeben haben, bei der Ausgestaltung des Normblattes zu verwerten suchen. —

## SIEDLUNGSWESEN UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN DER NEUEN NOTVERORDNUNG

In der Begründung zur neuen Notverordnung weist die Reichsregierung darauf hin, daß sie sich darüber klar sei, daß die Anlagen und Betriebseinrichtungen zahlreicher Industrien und Gewerbe in ihrer Kapazität das Maß der gegenwärtigen Absatzmöglichkeiten überschreiten. In gemeinsamer systematischer Arbeit mit den beteiligten Kreisen müssen Wege gefunden werden, die sich hieraus ergebenden Schwierigkeiten zu überwinden.

Ungezählte Arbeiten zur Erschließung und Verbesserung des Landes, Meliorationen, Wegebauten und sonstige Planungen von öffentlichem Interesse harren dringend der Ausführung. Die Ausschöpfung der Möglichkeiten dieser Arbeitsleistung bleibt allerdings an die knappen Mittel der öffentlichen Hand gebunden, aber es ist zu hoffen, daß der Wettbewerb untereinander zu einem Mindestmaß der Ausgaben und zu einem Höchstmaß der Leistungen

führen wird. So soll den Teilnehmern am freiwilligen Arbeitsdienst der Erwerb eines Eigenheimes oder einer Siedlungsstelle aus dem Erträgnis ihrer Arbeit erleichtert werden. Die Durchführungsbestimmungen werden mit größter Beschleunigung ergehen, damit die Sommerzeit für die Helferarbeit nicht ungenützt verstreicht.

Die Reichsregierung hat mit der Deutschen Reichsbahn-Gesellschaft vereinbart, daß für 200 Mill. RM Arbeiten über den Voranschlag von 1931 hinaus beschleunigt ausgeführt werden sollen (vgl. unsere Notiz in der letzten Nummer von „Bauwirtschaft und Baurecht“ S. 145 über „Die Notlage des deutschen Tiefbaugewerbes“), dafür werden innerhalb weniger Wochen über 120 000 Arbeiter neu eingestellt werden, die in den beteiligten Industrien und vor allem in der notleidenden Steinindustrie Beschäftigung erhalten sollen. Darüber hinaus wird die Reichsregierung Mittel der Krisensteuer zur Beschaffung weiterer Arbeiten verwenden.

Hinsichtlich der Wohnungswirtschaft werden von der Reichsregierung folgende Maßnahmen getroffen:



Die Reichsregierung wird den von ihr eingeschlagenen Weg, die Gesteungskosten und damit die Mietpreise der Wohnungen den Einkommensverhältnissen der minderbemittelten Bevölkerungsklassen anzupassen, mit Nachdruck fortsetzen. Bei der zurückgehenden Beschäftigungsmöglichkeit in den Städten und der seit längerer Zeit fühlbaren Rückwanderung auf das Land wird der Einsatz der Wohnungsbaumittel zu einem beträchtlichen Teil einer zielbewußten Ansiedlung dienstbar gemacht werden müssen. In gleicher Weise wird eine Vereinfachung und Verbilligung bei der Ansiedlung von Bauern und Landarbeitern angestrebt, um dadurch für die Dauer lebensfähige Stellen zu schaffen. Durch diese Maßnahmen soll gleichzeitig die Arbeitsgelegenheit im Baugewerbe im Rahmen des wirtschaftlich Möglichen erhalten werden.

Die Reichsregierung beabsichtigt, besonders in der zweiten Hälfte dieses Jahres die Reichsbürgerschaft für die nachstehenden Beileihungen zur Unterstützung des Baumarktes in weitgehendem Umfang einzusetzen.

Bedenken, die bisher noch gegen die Gewährung der hierfür in verstärktem Maße erforderlichen Zinszuschüsse bei Ländern und Gemeinden bestanden, werden durch die Notverordnung beseitigt. Den Ländern und Gemeinden werden die zur Deckung der Zinszuschußverpflichtungen erforderlichen Mittel aus der Gebäudeentlastungssteuer oder aus einer anderen Steuer sichergestellt. Für das Gebiet der Hauszinssteuer ist die am 1. Januar 1932 eintretende Erhöhung des Zinssatzes für die Aufwertungshypotheken von 5 auf 7,5 v. H. von einschneidender Bedeutung. Nach geltendem Recht ist dem Grundstückseigentümer in der Miete ein Betrag zu belassen, der zur Verzinsung der aufgewerteten Hypotheken und des aufgewerteten Eigenkapitals unter Zugrundelegung des Aufwertungszinssatzes ausreichen würde. Obwohl diese Erhöhung noch im Etatjahr 1931 eintritt, haben bisher nur Preußen, Hamburg und Mecklenburg-Schwerin eine Regelung zu treffen versucht; im Interesse des Realkredits ebenso wie zur Sicherung des Steueraufkommens ist eine reichsrechtliche Regelung notwendig geworden. Wollte man jedem Hauseigentümer ohne Ausnahme 2½ v. H. des Fremd- und Eigenkapitals aus der Hauszinssteuer geben, so würde das eine Ermäßigung des Hauszinssteueraufkommens um 400 bis 500 Millionen bedeuten. Das erscheint bei dem auch durch andere Verhältnisse bedingten Rückgang der Hauszinssteuer untragbar. Es gab zwei Wege: Entweder man schob den Zeitpunkt für eine höhere Verzinsung des Eigenkapitals um ein Jahr hinaus. Das hat die Reichsregierung abgelehnt, weil es den Grundstücksmarkt und den Realkredit von neuem erschüttert hätte.

Der andere Ausweg war der, von einer Ermäßigung der Hauszinssteuer insoweit abzusehen, als der Hauseigentümer die für die höhere Verzinsung erforderlichen Mittel aus den ihm in der gesetzlichen Miete zufließenden Beträgen bestreiten kann. Das kann aus vier Gründen der Fall sein:

1. Es kann der allgemeine Steuersatz besonders niedrig sein,
2. es kann der Steuersatz besonders niedrig sein, weil das Grundstück nur gering belastet war,
3. es kann die Verzinsung des Grundstücks besonders günstig sein.
4. es können die Betriebs- und Instandsetzungskosten gesenkt sein, so daß nicht soviel dafür aufgewendet zu werden braucht, wie in der gesetzlichen Miete berechnet ist.

Diese Regelung soll schon mit Wirkung vom 1. Januar 1932 ab gelten, bisher abweichend getroffene Regelungen bleiben etwa bis zum 1. April 1932 in Kraft.

Durch diese Maßnahmen werden die für die Fortführung des Kleinwohnungsbaues und der landwirtschaftlichen Siedlung unentbehrlichen Mittel aus der Gebäudeentlastungssteuer erhalten.

Auf dem Gebiete des Städtebaues, insbesondere des Fluchtlinienrechts, besteht infolge der Rechtsprechung zu Artikel 153 der Reichsverfassung eine erhebliche Rechtsunsicherheit und für die Gemeinden die Gefahr einer außerordentlichen Belastung aus Ansprüchen auf Entschädigung wegen Beanspruchung von Grundeigentum im öffentlichen Interesse. Diese Umstände machten eine reichsrechtliche Regelung der Entschädigungspflicht notwendig; sie erfolgte einstweilen für Maßnahmen, die in die Zeit nach dem 15. August 1919 und vor dem 1. April 1933 fallen. Um eine nicht tragbare Erschütterung der gemeindlichen Finanzen zu verhindern, sind unter grundsätzlicher Anerkennung der Verpflichtung zur Entschädigung im Sinne der Reichsverfassung für die Entschädigung wegen Ausweisung von Freiflächen für Zwecke der Volksgesundheit Fristen gegeben worden, die den Gemeinden die Erfüllung der gegen sie bestehenden Ansprüche ermöglichen sollen. In allen Fällen jedoch, auch in den in der Vergangenheit liegenden, entsteht der Anspruch auf Entschädigung bereits mit der ersten Bekanntgabe der Eigentumsbeschränkung. Auf diese Weise ist verhindert, daß die Zahlung der Entschädigung unangemessen hinausgeschoben wird. Für die übrigen Maßnahmen, die sich als Enteignung darstellen, sollen die Landesgesetze als Reichsrecht weitergelten. Durch diese Regelung ist sowohl den Rechten der Grundeigentümer wie den berechtigten Interessen des Städtebaues Rechnung getragen. —

## ARBEITSMARKTLAGE

**Einkommen und Verbrauch.** Die Zunahme der Arbeitslosigkeit gegenüber dem Vorjahre gibt uns, nach dem neuesten Bericht des „Instituts für Konjunkturforschung“, an, um wieviel sich die Zahl der Einkommensbezieher vermindert hat. Die Arbeitslosigkeit war größer als im Vorjahre (in 1000):

Ende Januar 1931	um 1669
Ende Februar 1931	um 1606
Ende März 1931	um 1705
Ende April 1931	um 1571

Demnach ist die Gesamtzahl der Einkommensbezieher sowohl im Durchschnitt des ersten Vierteljahres wie die ersten vier Monate dieses Jahres um gut 1,6 Millionen kleiner gewesen als im gleichen Zeitraum 1930. Daraus ergibt sich, wenn man noch die durch Kurzarbeit entstandene Einkommensminderung in Rechnung setzt, eine Verminderung des Arbeitseinkommens, die schätzungsweise für das erste Vierteljahr im Vergleich zum Vorjahr 1,2 Milliarden RM betragen dürfte.

Infolge der hohen Arbeitslosigkeit vollzieht sich gewissermaßen eine Einkommensverlagerung großen Stils; denn die Beträge, die auf der einen Seite aufgebracht werden, werden auf der anderen Seite dazu verwendet, den Arbeitslosen in Form ihrer Unterstützung einen Konsumtionsfonds zur Verfügung zu stellen, der es ihnen gestattet, wenigstens die notwendigsten Lebensbedürfnisse zu befriedigen. In der Hauptsache verwenden die Arbeitslosen ihre Unterstützungsgelder dazu, zunächst ihre Miete zu bezahlen, sodann ihren Ernährungsbedarf zu befriedigen und gelegentlich den allerdingendsten Bedarf an Kleidung usw. zu decken.

Nach der Bewegung der amtlichen Indexziffer sind die Lebensunterhaltungskosten im ersten Vierteljahr dieses Jahres um 7,5 v. H. und in den ersten fünf Monaten um 7,1 v. H. gegenüber der entsprechenden Zeit des Vorjahres zurückgegangen, wie aus folgender Tabelle ersichtlich:

Indexziffer der Lebenshaltungskosten  
(1913/14 = 100).

Gruppe	I. Vierteljahr			Januar bis Mai		
	1930	1931	Veränderung in v. H.	1930	1931	Veränderung in v. H.
<b>Gesamt</b> . . . . .	<b>150,2</b>	<b>139,0</b>	<b>- 7,5</b>	<b>148,9</b>	<b>138,3</b>	<b>- 7,1</b>
Ernährung . . . . .	147,7	131,4	- 11,0	145,2	130,6	- 10,2
Wohnung . . . . .	126,8	131,8	+ 3,9	127,1	131,7	+ 3,6
Heizung und Beleuchtung . . . . .	153,6	150,4	- 2,1	152,6	149,2	- 2,2
Bekleidung . . . . .	169,2	144,5	- 14,5	163,5	143,1	- 15,1
Sonst. Bedarf einschl. Verkehr . . . . .	193,0	186,5	- 3,4	193,2	185,9	- 3,8

Der Verbrauch der breiten Masse ist in seiner Gesamtheit mengenmäßig nicht so stark gesunken wie das Einkommen. Aus der nachstehenden Aufstellung über die Verteilung der Ausgaben im Arbeiterhaushalt geht hervor, daß die Wohnungsmiete einen erheblichen Bestandteil der Ausgaben ausmacht:

Verteilung der Ausgaben im Arbeiterhaushalt.

Jahreseinkommen je Haushalt	Von den Gesamtausgaben entfallen in v. H. auf:				
	Wohnungsmiete	Nahrungsmittel	Genußmittel	Bekleidung und Wäsche	Andere Bedürfnisse
4300 RM und mehr . . . . .	8,8	37,3	4,2	14,6	35,1
3600 bis 4300 RM . . . . .	9,4	39,9	4,6	13,4	32,7
3000 bis 3600 RM . . . . .	10,2	41,3	4,3	12,7	31,5
2500 bis 3000 RM . . . . .	10,6	43,3	4,0	11,6	30,5
unter 2500 RM . . . . .	11,9	44,3	3,6	10,4	29,8

## WOHNUNGSBAU

Die Hauptschuld an der Not des Hausbesitzes trägt der staatlich subventionierte Wohnungsbau. In einer kürzlich in Düsseldorf abgehaltenen Tagung des rhein-westf. Industriebezirkes nahmen die führenden industriellen Fachleute zu den gegenwärtigen Zeit- und Streitfragen Stellung. Besonderes Interesse



beansprucht der Vortrag des Dr. Karl Weidemann, Direktor der Westdeutschen Bodenkreditanstalt in Köln, über den Wohnungsbau. Der Redner führte u. a. aus, daß die schwere Not, in der sich der städtische Hausbesitz befindet, zur Zeit die gesamte Wirtschaft bedrohe. Von 70 Milliarden seines Vorkriegswertes ging mehr als die Hälfte verloren. Die Hauptschuld an der Not des Hausbesitzes trägt einzig und allein der staatlich subventionierte Wohnungsbau. Ein Siebentel aller Deutschen wohnt heute in 2 Millionen Neuwohnungen, die auf Kosten des Altbesitzes verbilligt sind. Und der Erfolg? — Aufblähung des Baugewerbes, Vernichtung der Rente und hochgetriebene Baupreise. In den neuen Wohnungen sitzen nicht die Armen, denen man helfen wollte, sondern solche Kreise, die kaum einen moralischen Anspruch auf verbilligte Wohnungen hatten. Der Verfall des Hausbesitzes wird zum Gefahrenherd für die gesamte Wirtschaft. Die gewerbliche Wirtschaft braucht Kredite, damit der Grundbesitz als wichtiges Fundament jeden Kredites nicht noch weiter entwertet wird. Staatliche Subventionspolitik kann vielleicht einige Jahre lang den trügerischen Schein wirtschaftlichen Lebens schaffen; auf die Dauer aber kann das Baugewerbe nur vom Privatkapital befruchtet werden. An Sofortmaßnahmen sind zu fordern: Verzicht auf öffentlich subventionierten Wohnungsbau; steuerliche Entlastung des Hausbesitzes um die dadurch frei werdenden Summen; Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft; Einsetzung aller berufenen Kräfte an die Aufgabe, den Altbesitz zu rentablerem Leben zu bringen und vor allem an die Aufgabe, den noch vorhandenen Wohnungsmangel nicht durch Schaffung neuen Wohnraumes, sondern durch Verwertung vorhandenen alten Wohnraumes zu beheben.

## GESETZE UND VORSCHRIFTEN

**Abbau der Zwangswirtschaft im Freistaat Danzig.** Die Wohnungswirtschaft im Freistaat Danzig ist ähnlich wie in Deutschland geregelt. Schon seit Jahren hat man versucht, einen allmählichen Abbau der Zwangswirtschaft durchzuführen. Politische Gründe stellten sich aber ähnlich wie in Deutschland, Preußen und den anderen deutschen Ländern einer großzügigen Neuregelung entgegen. Die gesetzliche Wohnmiete stand seit langem auf 100 v. H. Die wünschenswerte Angleichung an die etwa auf 150 bis 160 v. H. der Friedensmiete stehenden Neubaumieten ließ sich nicht durchführen.

Auf Grund eines vom Volkstag der Regierung genehmigten Ermächtigungsgesetzes ist nunmehr ein neues Gesetz erlassen worden, das im wesentlichen folgendes bestimmt:

Die Wohnmiete wird vom Jahre 1931 bis zum Jahre 1934 von 100 v. H. auf 150 v. H. gesteigert.

Die Wohnungsbauabgabe, die zur Zeit 50 v. H. der Friedensmiete beträgt, wird auf 40 v. H. erhöht, ermäßigt sich jedoch am 1. April 1935, 1. April 1936 und 1. April 1937 um je 10 v. H., so daß im Jahre 1937 nur noch eine Wohnungsbauabgabe von 10 v. H. der Friedensmiete bestehen bleibt.

Der Anteil des Hausbesitzers an der Miete erhöht sich demnach vom Jahre 1931 ab von 70 v. H. am 1. Juli 1931 auf 75 v. H., am 1. April 1932 auf 80 v. H., am 1. April 1933 auf 85 v. H., am 1. April 1934 auf 90 v. H., am 1. April 1935, 1936 und 1937 um weitere 10 v. H. auf 120 v. H. Die Kleinwohnungen erhalten eine besondere Vergünstigung insofern, als vom 1. Juli 1931 ab der Hausbesitzeranteil um 10 v. H. der Friedensmiete erhöht wird, wenn der Hausbesitzer nachweist, daß er diesen Betrag für Instandsetzungen der Wohnung aufgewandt hat.

Am 1. April 1938 tritt das Wohnungswirtschaftsgesetz außer Kraft, so daß dann im Freistaat Danzig die freie Wohnungswirtschaft herrscht, wenn nicht neue Bestimmungen vorher eingeführt werden.

Für landwirtschaftliche Grundstücke wird von sofort die Wohnungsbauabgabe auf die Hälfte ermäßigt.

Gleichzeitig sind die Gesetze und Bestimmungen über das Gesetz zum Schutze der Mieter und über Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel geändert worden in der Weise, daß Vermieter von Wohnräumen ein Mietsverhältnis ohne vorherige Zustimmung des Einigungsamtes kündigen können, wenn sie nach § 454 BGB zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt sind. Die Zwangszuteilung von Wohnungen wird entsprechend dem Vorbilde Preußens wesentlich eingeschränkt. Nur die Wohnungen in den Städten oder Gemeinden Danzig, Zoppot, Praust, Ohra und Emaus unterliegen noch der Zwangszuweisung, während sie für alle anderen Wohnungen aufgehoben ist.

Mit dieser Neuregelung ist ein wichtiger Schritt zum Übergang von der Zwangswirtschaft zur freien Wohnungswirtschaft getan. Man glaubt, bei einer Friedensmiete von 150 v. H. ohne Erschütterungen des Wirtschaftslebens in die freie Wohnungswirtschaft übergehen zu können, weil der Unterschied zwischen den Neubaumieten in Danzig, die außerordentlich niedrig bei 150 bis 160 v. H. liegen, nur noch etwa 20 v. H. beträgt und deswegen mit einer sehr starken Steigerung der Mieten für Altwohnungen auch bei Wegfall aller Beschränkungen nicht mehr zu rechnen ist.

Dabei ist allerdings Voraussetzung, daß durch entsprechenden Bau von Neuwohnungen dafür Sorge getragen wird, daß Angebot und Nachfrage sich ausgleichen.

Die Finanzierung des Wohnungsneubaus erfolgt in Danzig in ähnlicher Weise wie in Deutschland durch erste Hypotheken, Wohnungsbaukredit und eigene Gelder der Bauherren. Für die nächsten Jahre ist durch Aufrechterhaltung der Wohnungsbauabgabe die Finanzierung des Wohnungsneubaus durch Wohnungsbaukredit gesichert. Ist bei Einführung der freien Wohnungswirtschaft, was zu erwarten ist, noch ein Mangel an Wohnungen vorhanden, so stehen für den Neubau die Zinsen und Amortisationen aus den bisher vergebenen Wohnungsbaukreditdarlehen zur Verfügung. Reichen sie nicht aus, so können andere Wege in Bau und Finanzierung von Neubauwohnungen eingeschlagen werden. —

Senator Dr.-Ing. Althoff, Danzig.

## RECHTSAUSKUNFTE

**Arch. A. F. in K. (Mietrecht.)**

**Tatbestand und Frage.** In einem Wohn- und Geschäftshaus ist durch Vergrößerung eines Ladens im Erdgeschoß ein Schornstein hier fortgefallen. Die Reinigungsmöglichkeit des Schornsteins soll durch Anlage eines Rußkastens in einer Wohnung im 1. Obergeschoß erhalten werden (eine andere Möglichkeit besteht nicht), aber der Mieter der Wohnung verweigert die Anlage. Ist er dazu berechtigt?

**Antwort.** Wenn durch die — vom Hauseigentümer veranlaßte bzw. genehmigte — Beseitigung der Schornsteinwand im Erdgeschoß die Notwendigkeit eingetreten ist, einen Rußkasten in der Wohnung des 1. Stockwerkes anzubringen, so braucht sich der Wohnungsinhaber eine derartige Einrichtung in seinen Räumen nicht ohne Entschädigung oder Herabsetzung des Mietpreises gefallen zu lassen. Selbst wenn — was aus der Anfrage nicht hervorgeht — nach dem Mietvertrage (wie dies in Berlin üblich ist) der Mieter „sich die vom Vermieter für notwendig oder zweckmäßig erachteten baulichen Veränderungen und Ausbesserungen im und am Hause zu jeder Zeit, gleichviel ob sie für ihn störend sind oder nicht, ohne Entschädigung gefallen lassen“ müßte, würde eine derartige Bestimmung die Berechtigung des Vermieters zur entschädigungslosen Anbringung des Rußkastens nicht stützen können. Denn nach der Auslegung, die diese Bestimmung in der Rechtsprechung findet, ermächtigt sie nur zu solchen baulichen Änderungen, die keine dauernde Beeinträchtigung, sondern nur eine vorübergehende Störung des Mieters herbeiführen (RG. 22 II. 04. VI. 543.05); durch die Anbringung des Rußkastens wird der Mieter jedoch für alle Zukunft gezwungen, den Schornsteinfeger in seine Wohnung zu lassen, er wird bei erfolgreicher Reinigung der Beschädigung (Beschmutzung) von Einrichtungsgegenständen und unter Umständen auch Gesundheitsstörungen bzw. Gefährdungen ausgesetzt. Dies sind immerhin Umstände, die den vertragsmäßigen Gebrauch der Mietwohnung dauernd beeinträchtigen und den Mieter berechtigen, gemäß § 537 eine Minderung des Mietzinses zu verlangen oder — da die Beeinträchtigung durch einen vom Vermieter zu vertretenden Umstand herbeigeführt ist — gemäß § 538 BGB. Schadensersatzansprüche zu stellen. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.