

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTE

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 69-70

DBZ

65. JAHR 1931

26. AUGUST

B

35

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

BERLIN SW 48

WO BLEIBEN DIE ÖFFENTLICHEN BÜRGSCHAFTEN FÜR DEN KLEINWOHNUNGSBAU?

VON REG.-BAUMEISTER A. D. DR.-ING. DONDORFF, ARCHITEKT, KÖLN

Durch die Notverordnung des Reichspräsidenten vom 1. Dezember 1930 wurde die Reichsregierung ermächtigt, Reichsbürgschaften zur Förderung des Kleinwohnungsbaues zu übernehmen. Zu dieser Maßnahme sah sich die Reichsregierung veranlaßt, weil sie gleichzeitig über einen erheblichen Teil der Hauszinssteuer, der bis dahin dem Wohnungsbau vorbehalten war, anderweitig verfügte.

Die bescheidenen Mittel, die für den Wohnungsbau verbleiben, müssen gestreckt werden, statt zu Darlehen werden sie teilweise zu laufenden Zinszuschüssen bestimmt. Die zweitstelligen Hypotheken zur Finanzierung der Wohnungsbauten müssen also in diesem Fall aus dem freien Markt beschafft werden, und das ist in der erforderlichen Höhe nur möglich, wenn die zweitstelligen Hypotheken durch öffentliche Bürgschaften gesichert werden.

Dieser Weg ist an sich nicht neu. Er ist schon seit Jahren vielfach von Gemeinden beschritten worden, denen die verfügbaren Mittel aus der Hauszinssteuer zur tatkräftigen Behebung der Wohnungsnot nicht ausreichten, z. B. in Köln. Dabei war es bisher üblich, daß die Städte die Bürgschaft für die zweitstelligen Hypotheken übernahmen.

Nachdem nun das Reich sich vor acht Monaten durch die erwähnte Notverordnung selbst als Träger der Bürgschaften zugunsten des Kleinwohnungsbaues erboten hatte, war die nächste verhängnisvolle Folge ein Beschluß des Deutschen Städtetages, wonach keine städtischen Bürgschaften für den Wohnungsbau mehr übernommen wurden. Das geht so weit, daß selbst bei Bauvorhaben, die schon seit Jahren schwebten und bei denen schon Beschlüsse der städtischen Ausschüsse über Bewilligung von Hauszinssteuermitteln und Übernahme der städtischen Bürgschaft vorlagen, die Städte alle bisherigen Beschlüsse aufgehoben und die Bauherren und Architekten an die Reichsregierung wegen Übernahme der Reichsbürgschaft verwiesen haben.

Reichsbürgschaften sind aber tatsächlich nicht zu erlangen! Wohl hat der Reichsarbeitsminister Stegerwald am 24. März Ausführungsbestimmungen veröffentlicht und am 25. Juni eine Mitteilung verbreitet, wonach er den Ländern die „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Reichsbürgschaften zugunsten des Kleinwohnungsbaues“ zugeleitet sowie das Verfahren geregelt hat. Diese Mitteilung weckte in den beteiligten Kreisen die Hoffnung, daß nunmehr die Reichsbürgschaften „in weitgehendem Umfang“, wie die Notverordnung vom 5. Juni versprach, übernommen würden und damit der Bauproduktmarkt die langersehnte starke Belebung erfahren würde. Nachdem nun aber ein weiterer Monat fruchtlos dahingegangen ist, verkündet nun neuerdings der preußische Wohlfahrtsminister, daß

in Preußen von der Inanspruchnahme der Reichsbürgschaften Abstand genommen worden ist.

Anstatt dessen beabsichtigt der preußische Finanzminister, die selbstschuldnerische Bürgschaft des preußischen Staates für 50 Millionen Reichsmark zu übernehmen. Sobald die Ermächtigung des Landtags hierzu vorliegt, ergeht wegen der Verteilung dieses Betrages besondere Anweisung.

So weit sind wir also in Preußen nach der Ankündigung der Reichsbürgschaften für den Kleinwohnungsbau! Hätte Preußen sich vom Reich unabhängig gemacht, als die Reichsbürgschaften allzu lange auf sich warten ließen, wäre es etwa im Frühjahr schon zur Übernahme von Landesbürgschaften übergegangen, so hätte es der Bauwirtschaft und damit auch der Gesamtwirtschaft im Lande einen bedeutenden Dienst geleistet. So aber bedeutet das nachträgliche selbständige Vorgehen in Preußen eine weitere unbegreifliche Verzögerung einer gerade für Preußen so lebenswichtigen Angelegenheit. Arbeitslosigkeit und Not nehmen darüber einen katastrophalen Umfang an. Bauherren, Architekten und Unternehmer gehen zugrunde, die ihre Bauvorhaben für den Jahresbeginn unter erheblichem Kostenaufwand vorbereitet hatten, die von Woche zu Woche, von Monat zu Monat vergebens auf die Reichsbürgschaften gewartet haben und nun auf die Landesbürgschaft vertröstet werden. Hunderttausende von Bauarbeitern lauern auf den Augenblick, da endlich in diesem Jahr die Bausaison beginnen soll, und Monat auf Monat vergeht, und sie müssen dem Bürokratismus zuliebe weiter stempeln gehen! Dabei weiß nachgerade jeder, daß nur durch großzügige Arbeitsbeschaffung die trostlosen Verhältnisse auf dem Arbeitsmarkt verbessert werden können. Auch der von der Reichsregierung eingesetzte Brauns-Ausschuß weist in seinem Anfang Mai abgegebenen Gutachten darauf hin, daß der Rückgang der Bautätigkeit für Industrie und öffentliche Zwecke ohnehin eine scharfe Steigerung der Arbeitslosigkeit zur Folge hatte und daß daher die öffentliche Unterstützung des Wohnungsbaues nicht entbehrt werden kann.

Nun ist die Unterstützung des Wohnungsbaues durch Bürgschaften noch die weitaus günstigste, weil am wenigsten Mittel erfordernde Art der öffentlichen Unterstützung. Wenn man bedenkt, welche ungeheure Belastung die Hauszinssteuer für den notleidenden Hausbesitz darstellt; welchen großen Ausfall es für Reich, Länder und Gemeinden bedeutet, daß nach der Notverordnung vom 1. Dezember 1930 für alle Wohnungsbauten, die in der Zeit vom 1. April 1931 bis 1. April 1934 bezugsfertig werden, für die Zeit bis 1. April 1939 alle Steuern fortfallen; wenn man schließlich bedenkt, welche ungeheuren Mittel für die wertschaffende Arbeitslosenfürsorge und insbesondere für Erwerbslosen- und Wohlfahrtsunterstützungen aufgewandt werden, so muß man demgegenüber die öffentliche Bürgschaft als außerordentlich vorteilhafte Art der Unterstützung bezeichnen,

da sie nur die Bereitstellung eines verhältnismäßig kleinen Sicherungsstocks aus der Hauszinssteuer erfordert und außerdem die Wohnungsnot gerade für die noch fehlenden Kleinwohnungen beseitigen hilft.

Um so unbegreiflicher ist es nun, daß die preussische Regierung

nur für 50 Millionen Reichsmark Bürgschaften für ganz Preußen übernehmen will.

Sie muß sich doch sagen, daß das nur ein Tropfen auf einen heißen Stein ist. Das Zehnfache dieses Betrages wäre m. E. das Mindeste, was nützt zur wirklichen Ankurbelung der Bauwirtschaft in Preußen. Das bedeutet ja nicht auch eine Bereitstellung dieses Betrages, vielmehr wird nur ein kleiner Bruchteil davon als Sicherungsstock erforderlich sein.

Die Reichsregierung hat eine große Verantwortung auf sich geladen, als sie am 1. Dezember 1930 durch die Notverordnung die Reichsbürgschaften für den Wohnungsbau ankündigte, ohne diese Ankündigung alsbald in die Tat umzusetzen. Sie hätte die

verhängnisvolle Rückwirkung auf die städtischen Bürgschaften und damit die Zunahme der Arbeitslosigkeit auf dem Baumarkt voraussehen müssen. Nicht minder groß ist aber die Verantwortung der preussischen Regierung, nachdem sie die Inanspruchnahme der Reichsbürgschaften abgelehnt hat. Es ergeht daher an sie ein lauter Ruf,

mit größter Beschleunigung, ehe der Baumarkt ganz zum Erliegen kommt, Bürgschaften für den Kleinwohnungsbau „in weitgehendem Umfang“ zur Verfügung zu stellen.

Sollte dies in kürzester Frist „technisch“ nicht möglich sein, so ist zur Rettung des Baumarktes eine Zwischenlösung unerlässlich derart, daß die Gemeinden ermächtigt und veranlaßt werden, Zwischenbürgschaften zu übernehmen, die durch Landesbürgschaften abgelöst werden sollen, sobald diese in Gang gesetzt sein werden. Schnelles, tatkräftiges Handeln erfordert gebieterisch die Not der Stunde!

DIE RECHTSLAGE BEIM ABRUCH VON GEBÄUDEN

VON STADTBAUDIREKTOR DR.-ING. A. GUT, MÜNCHEN

Das Reichswohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 bestimmt in seinem § 2 im ersten Absatz, daß ohne vorherige Zustimmung der Gemeindebehörde a) Gebäude oder Teile von Gebäuden nicht abgebrochen, b) mehrere Wohnungen zu einer nicht vereinigt werden dürfen. Nach dem zweiten Absatz des gleichen Paragraphen dürfen Räume, die bis zum 1. Oktober 1918 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, zu anderen Zwecken, insbesondere als Fabrik-, Lager-, Werkstätten-, Dienst- oder Geschäftsräume nicht verwendet werden. Unmittelbar an diese Bestimmung des zweiten Absatzes schließt sich ein Satz an, der besagt, daß die Gemeindebehörde in besonderen Fällen Ausnahmen zulassen kann, wenn für den beanspruchten Raum neuer Wohnraum erstellt wird.

Hieraus ergibt sich, daß der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die Vereinigung mehrerer Wohnungen zu einer und die Verwendung von Wohnräumen (mit der oben angegebenen Einschränkung) zu anderen Zwecken der vorherigen Genehmigung der gemeindlichen Wohnungsämter, die in der Regel die „Gemeindebehörde“ vertreten, bedarf. Die Wohnungsämter können die Genehmigung erteilen oder versagen. Sie haben die Genehmigung bisher in vielen Fällen erteilt, jedoch nicht immer bedingungslos, sondern unter Auflagen, nämlich unter der Bedingung, daß für den Wohnraum, der dem Wohnungsmarkt entzogen wird, neuer Wohnraum zu erstellen ist, sei es direkt durch Neubau, sei es indirekt durch Zahlung einer Geldsumme an einen Fonds, der der Finanzierung von Wohnungsneubau dient.

Am 23. Januar d. J. hat nun das Reichsgericht ein Urteil (III 117/30) gefällt, in dem ausgesprochen wurde, daß die Wohnungsämter zwar die Genehmigung zur Benutzung von Wohnräumen für andere Zwecke von einer Gegenleistung abhängig machen dürfen, nicht aber die Genehmigung zum Abbruch von Gebäuden. Zur Begründung des Urteils, auf die im einzelnen hier nicht eingegangen werden soll, wird angeführt, daß sich der zweite Satz des zweiten Absatzes des § 2 des Wohnungsmangelgesetzes, der von den Ausnahmen handelt, nur auf den ersten Satz des zweiten Absatzes des § 2 beziehe, der von der Umwandlung von Wohnräumen handelt, nicht aber auf den ersten Absatz des § 2, der vom Abbruch von Gebäuden handelt. Es könne somit die Genehmigung zum Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen entweder nur erteilt oder nur versagt, nicht aber von Gegenleistungen abhängig gemacht werden. Für erteilte Genehmigungen zum Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen geforderte Gegenleistungen könnten hiernach von den Gemeindebehörden (Wohnungsämtern) zurückgefordert werden. Tatsächlich sind auf Grund des erwähnten Reichsgerichtsurteils solche Rückforderungen bereits geltend gemacht worden. Weitere Rückforderungen werden vermutlich folgen.

Diese Rückforderungen sind aussichtslos, und zwar deshalb, weil das Urteil des Reichsgerichts von irrigen Voraussetzungen ausgeht. Dieses Urteil gründet sich, wie schon vorher angeführt wurde, darauf, daß es den zweiten Satz des zweiten Absatzes des § 2 des Reichswohnungsmangelgesetzes, der von den Gegenleistungen handelt, nur auf den ersten Satz des zweiten Absatzes, nicht aber auch auf den ersten Absatz des § 2 bezogen wissen will. Tatsächlich ist aber nun die Druckweise, daß der § 2 des Reichswohnungsmangelgesetzes in zwei Absätzen gedruckt ist, ein Versehen, das eine materielle Abänderung des Inhaltes des § 2 unmöglich zur Folge haben kann. Daß es sich um ein Versehen bzw. um einen Druckfehler handelt, ist leicht nachzuweisen. Bis zum 26. Juli 1923 hat es ein „Reichswohnungsmangelgesetz“ nicht gegeben. Die gesetzliche Grundlage für die im Reichswohnungsmangelgesetz behandelte Materie bildete bis dahin die mehrfach abgeänderte „Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel“, abgekürzt allgemein „Wohnungsmangelbekanntmachung“ genannt. Diese ist letztmals durch das „Gesetz zur Änderung der Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel“ vom 26. Juli 1923 (RGBl. Teil I S. 751) abgeändert worden. Dieses Abänderungsgesetz enthält die authentische und maßgebende Druckweise für den § 2 des Reichswohnungsmangelgesetzes, und zwar ist der § 2 in diesem Abänderungsgesetz fortlaufend, d. h. ohne Absatz gedruckt. Diese Fassung entspricht auch, wie ich festgestellt habe, der vom Reichstag beschlossenen Fassung, die wiederum auf einem von Reichstagsabgeordneten eingebrachten Antrag beruht, der ebenfalls keinen Absatz aufweist. Es bezieht sich somit der letzte Satz des § 2, der von den Gegenleistungen handelt, auf den ganzen Paragraphen, also auch auf den ersten Satz, der vom Abbruch von Gebäuden und der Vereinigung mehrerer Wohnungen spricht. In dem erwähnten Abänderungsgesetz, welches die richtige Druckfassung enthält, ist dann der Reichsarbeitsminister in Artikel IV ermächtigt worden, die abgeänderte Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel zusammenhängend als „Reichswohnungsmangelgesetz“ zu veröffentlichen, was geschehen ist. Erst in dieser Neuveröffentlichung (RGBl. Teil I S. 754) ersieht der § 2 zum erstenmal in der Druckweise von zwei Absätzen. Es dürfte ohne weiteres einleuchten, daß eine solche nachträgliche, vom Gesetzgeber nicht gewollte äußerliche Abänderung nicht dem Inhalt des Gesetzes in seiner ursprünglichen Fassung berühren kann.

Das praktische Ergebnis der vorstehenden Ausführungen ist dahin zusammenzufassen, daß die Gemeindebehörden (gemeindlichen Wohnungsämter) berechtigt waren und nach wie vor berechtigt sind, auch für die Erteilung von Genehmigungen zum Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen und zur Vereinigung mehrerer Wohnungen Gegenleistungen zu for-

dern, wie dies für den Fall der Genehmigung der Verwendung von Räumen, die bis zum 1. Oktober 1918 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, für andere, insbesondere für Geschäftszwecke, unumstritten der Fall ist. Das ist auch nur logisch; denn eine Ersatzleistung, die schon bei anderweitiger Verwendung eines Wohnraums unumstritten gefordert werden darf, ist noch berechtigter, wenn der Wohnraum durch Abbruch überhaupt vernichtet wird. Des weiteren ergibt sich aus den vorhergehenden Ausführungen, daß die Rückforderung solcher Gegenleistungen, die für die Erteilung solcher Genehmigungen bereits gewährt wurden, aussichtslos ist, da ein neuer Rechtsstreit nach der erörterten Rechtslage zugunsten der Gemeindebehörde ausgehen müßte.

Dies kann und darf nicht hindern, daß die Gemeindebehörden bei der Stellung von Ersatzforderungen nach wirtschaftlichen und nach Grundsätzen

der Vernunft und der Billigkeit handeln. So kommen Gegenleistungen selbstverständlich nicht in Frage, wenn bei dem Abbruch eines Gebäudes Wohnraum überhaupt nicht vernichtet wird. Auch sind Ersatzforderungen sicherlich dann nicht am Platze, wenn es sich um verwahrloste und baufällige Wohngebäude handelt und an deren Stelle neue, gesundheitlich einwandfreie Wohnungen erstellt werden. Eine Ersatzleistung wird in der Regel nur dann berechtigt sein, wenn durch den Abbruch brauchbare Wohnungen vernichtet werden. Auch in solchen Fällen wird von Fall zu Fall das Ausmaß der zu fordernden Ersatzleistung genau zu überlegen und insbesondere zu bedenken sein, bevor ein Bauvorhaben durch übertriebene Ersatzforderungen unmöglich gemacht wird, ob es heute nicht wichtiger ist, Arbeit zu schaffen, als auf einer auf dem Papier stehenden Ersatzforderung zu bestehen. —

DIE KRISE DES ALTHAUSBESITZES

VON REG.-BAUMEISTER A. D. DR.-ING. ERNST RUNGE, BERLIN

Die von Monat zu Monat fallende Rentabilität des Groß-Berliner Althausbesitzes, insbesondere des Althausbesitzes, in dessen Häusern Großwohnungen sich befinden, beunruhigt mehr und mehr nicht nur die betreffenden Hauseigentümer, die Gefahr ist bereits so groß geworden, daß die Preuß. Staatsregierung sich mit Plänen über eine Unterstützung und über Hilfsmaßnahmen befaßt.

Es ist mit Bestimmtheit zu erwarten, daß Erleichterungen und Hilfe irgendwelcher Art von seiten des Preuß. Ministeriums für Volkswohlfahrt kommt.

Selbst wenn diese Hilfe für das einzelne Baubjekt so durchgreifend sein wird, daß wirtschaftlich überalterte und infolgedessen für alle Zukunft unrentable Häuser in Einzelfällen wieder gesunden können, so wird es doch immer bei Einzelaktionen bleiben, da ein sehr großer Prozentsatz, vielleicht der größere Teil der wirtschaftlich überalterten Großwohnungen gar nicht aufzuteilen ist; denn trotz der für diese Aufteilung aufgewendeten Kosten sollen ja die umgebauten Häuser noch eine, wenn auch bescheidene Rente bringen. In den meisten Fällen wird es sich um Häuser handeln, die bereits stark belastet sind, deren Belastung auf Grund einer eingebildeten, sehr hohen Friedensmiete entstanden und heute kaum noch zu verantworten ist, die also, wenn die ehemals wertvollen Großwohnungen in Kleinwohnungen aufgeteilt werden, einen Teil dieses eingebildeten Wertes einbüßen und als wirtschaftlich geeignete Objekte für eine Aufteilung gar nicht in Frage kommen können.

Der Berliner und ebenso der übrige großstädtische Hausbesitz muß sich mit dem Gedanken vertraut machen, daß ganz erhebliche Teile des in Wohnhäusern angelegten Kapitals abgeschrieben werden müssen.

Da diese Abschreibung nicht, wie es ein sorgsamer Kaufmann normalerweise tun muß, in kleinen Raten über eine lange Reihe von Jahren verteilt geschieht, sondern da diese Abschreibung in den meisten Fällen plötzlich und zwangsweise vor sich geht, wird es ohne jeden Zweifel zu zahlreichen Zusammenbrüchen der Eigentümer derartiger Althäuser kommen.

Bereits vor Jahren hat der Verfasser darauf hingewiesen, daß bei der Entwicklung der deutschen Bau- und Wohnungswirtschaft es ein schwerer Fehler war,

die Aufwertungshypotheken in einfache Darlehenshypotheken umzuwandeln, statt eine zwangsweise Amortisation vorzusehen.

Der Fehler rächt sich heute. In vielen Fällen wird die neue Beleihung großstädtischer Althäuser nicht einmal so hoch sein können, um die Aufwertungshypotheken zurückzuzahlen, sobald sie gekündigt werden.

Bereits vor Jahren wurde darauf hingewiesen, daß die Politik der Preuß. Hypotheken-

banken die Lage des großstädtischen Hausbesitzes völlig verkennt, wenn sie immer noch daran festhält, statt Amortisationshypotheken einfache Darlehenshypotheken zu geben.

Richtig war diese Maßnahme zu einer Zeit, wo man mit einem dauernden Steigen des Grund- und Bodenwertes rechnen konnte. Falsch war diese Politik, nachdem an ein Steigen der Bodenwerte gar nicht mehr zu denken war.

Wenn hiermit wiederum prophezeit wird, daß die preuß. Hypothekenbanken in absehbarer Zeit schwere Verluste erleiden werden, Verluste dadurch, daß der Wert der beliehenen Häuser dauernd fällt, ohne daß eine entsprechende Abschreibung erfolgt, so wird diese Prophezeiung bestimmt wieder ohne Folgen bleiben, trotzdem sie erneut an die Gefahren erinnert, die nicht nur dem Haus- und Grundbesitz drohen, sondern auch den preuß. Hypothekenbanken.

Gerade die Politik, die sich darauf gründete, daß die Bodenwerte dauernd steigen, ist heute so falsch, daß selbst die kurzfristigsten Hypothekenbanken diese Tatsache hätten erkennen müssen. Jeder, der nur einigermaßen fachmännisch geschult ist, weiß,

daß die Werte des deutschen Baulandes ganz ungeheuerlich gefallen sind.

Rohland, welches heute für Bauzwecke erschlossen werden soll, hat nur noch einen Bruchteil des vor dem Kriege vorhandenen Wertes; da die Kaufkraft der Bevölkerung, d. h. die Fähigkeit, Miete zu zahlen, begrenzt ist, da auf der anderen Seite die Baukosten schwer noch weiter zu drücken sind, da Straßenbaukosten ebenfalls nur unwesentlich eingeschränkt werden können, da vor allem aber heute die Zinssätze noch eine völlig unbegründete Höhe haben, kann einzig und allein das Wertobjekt im Preise schwanken, welches nicht durch Material und Arbeit entsteht, wie das Haus, sondern welches vorhanden ist und dessen Wert sich nach der Rente richtet, nämlich der Boden.

Es ist heute so weit gekommen, daß die Bestrebungen der deutschen Bodenreformer völlig gegenstandslos geworden sind. Wenn heute noch irgendwelche Organisationen die alte Phrase vom Bodenwucher wiederholen, so bedeutet das nichts weiter als eine von keiner Sachkenntnis getriebene Spekulation auf die Dummheit der Menschen.

Es gibt heute keine Bodenspekulation im Sinne der Bodenreformer mehr.

Man kann sogar behaupten, daß die immer noch eingesetzten Baustellenwerte für die innere Stadt durch nichts mehr begründet sind. Die Werte werden nur noch künstlich hochgehalten, hochgehalten auf dem Papier. Wir werden, wenn nicht ein Wunder geschieht, binnen weniger Jahre auch ein Absinken der Preise und der Werte für Baustellen im Innern der Stadt erleben.

Wie also der Gläubiger einer I. Hypothek bei dieser Lage es heute noch verantworten kann, einfache Darlehenshypotheken ohne den Zwang zur Amortisation auszuliehen, ist vollends unverständlich.

Es ist um so unverständlicher, als wir in den letzten zehn Jahren eine Bautätigkeit hatten, die bei ihrer Weiterentwicklung den großstädtischen Althausbesitz, und zwar nicht nur Großwohnungen, sondern auch Klein- und Kleinstwohnungen, ständig weiter entwertet wird. Sobald erst einmal Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sich einigermaßen ausgeglichen haben, werden die meisten wirtschaftlich überalterten Altwohnungen im Vergleich zu den kulturell einwandfreien Neubauwohnungen relativ weiter im Werte sinken, während die Neubauwohnungen auf Jahrzehnte hinaus noch rationell bleiben werden.

Die Rentabilität der Altwohnungen wird weiter und weiter fallen.

Und niemand denkt an eine Abschreibung wenigstens der Bauwerte!

Dabei droht eine neue Gefahr für den städtischen Hausbesitz. Wer beispielsweise in der Umgebung Groß-Berlins die Entwicklung der Kleinsiedlungen beobachtet hat, wer beobachtet hat, mit welchem Opfermut und unter welchen Entbehrungen hunderttausende Berliner Einwohner dabei sind, sich draußen

vor den Toren der Stadt Heimstätten zu gründen, der wird begreifen, daß die bereits im Gange befindliche Umsiedlung der großstädtischen Bevölkerung zu einer ganz großen Gefahr für den veralteten Berliner Hausbesitz werden wird. Eine weitere Mahnung zu einer Umstellung des Hypothekenwesens.

Wenn aber schon einmal Vorwürfe und Anklagen erhoben werden, dann darf man auch an eigenen Fehlern nicht vorübergehen:

Das ganze Tax- und Schätzungswesen, wie es heute noch üblich und von den Hypothekenbanken vorgeschrieben ist, ist völlig überaltert.

Es ist vollkommen sinnlos, heute noch den Althausbesitz nach Friedenswerten zu schätzen und auf Grund dieser Schätzungen Hypotheken zu geben. Es ist sinnlos, den Wert eines Hauses zu ermitteln unter Zugrundelegung seiner ursprünglichen Gesteungskosten und unter Zugrundelegung einer Lebensdauer, die zwar technisch richtig, wirtschaftlich aber falsch ist, da die technische Lebensdauer eines Hauses die wirtschaftliche Lebensdauer unendlich überragt. Es ist hohe Zeit, daß nicht nur der deutsche großstädtische Althausbesitz, sondern auch die deutschen Hypothekenbanken die Krisenzeichen erkennen. Es ist hohe Zeit, endlich mit der veralteten Methode der Hypothekenausleihung, der Beleihung des städtischen Althausbesitzes Schluß zu machen. —

BAUSTATISTIK

Der Baumarkt in der Kreditkrise. Bereits zu Beginn des Jahres war für die Bausaison 1931 mit einer Verminderung der verfügbaren langfristigen Kredite um etwa 1 Milliarde zu rechnen. Nach den Vorgängen der letzten Wochen muß das „Institut für Konjunkturforschung“ die damalige Schätzung noch als viel zu optimistisch beurteilen. Wenn auch vorerst im einzelnen noch nicht zu übersehen ist, welche Rückwirkungen die Kreditkrise auf die verschiedenen Kreditquellen des Baumarktes gehabt hat, so wird doch mit einer ganz erheblichen stärkeren Verringerung der verfügbaren Mittel und damit auch des Bauvolumens gegenüber dem Vorjahre zu rechnen sein; das Institut schätzt dessen Rückgang auf mehr als ein Drittel von 1930. Kennzeichnend für die Lage ist der geringe Beschäftigungsgrad. Ende Juni, also noch in der besten Bauzeit und sogar noch vor Ausbruch der Kreditkrise waren die gewerkschaftlich organisierten Bauarbeiter diesmal nur zu 43,5 v. H. (im Vorjahre 61,5 v. H.) beschäftigt. Im Juli hat sich der Beschäftigungsgrad sogar noch weiter verschlechtert. Auch der Baustoffabsatz war im ersten Halbjahr um ein Drittel geringer als im Vorjahre.

In besonders starkem Maße ist die öffentliche Bautätigkeit gedrosselt dadurch, daß alle irgendwie aufschiebbarer Bauvorhaben bis auf weiteres zurückgestellt werden mußten. Daß die private Bautätigkeit gegenwärtig den stärksten Einschränkungen unterworfen ist und nur noch in Ausnahmefällen tätig sein kann, ist bekannt.

Eine weitere Erschwerung besonders für die Wohnungsbautätigkeit ergibt sich aus der Spanne zwischen Bau- und Finanzierungskosten einerseits und dem Mieterlös andererseits. Arbeitslosigkeit und Lohnsenkung haben die Einkommen derart stark verringert, daß die Aufbringung der Mieten, trotz aller Verbilligung, immer schwerer fällt. —

Die Bautätigkeit im ersten Halbjahr 1931. Im Juni hat der Wohnungsbau gegenüber dem Vormonat zugenommen, er blieb jedoch gegen den Juni 1930 zurück. In den deutschen Groß- und Mittelstädten wurden im Berichtsmonat nach Angaben von „Wirtschaft und Statistik“ insgesamt 12 739 Wohnungen fertiggestellt, d. h. 6000 Wohnungen oder 89 v. H. mehr als im Mai 1931 und 1000 oder 7 v. H. weniger

als im Juni 1930. In der ersten Hälfte dieses Jahres wurden im ganzen 54 850 Wohnungen fertiggestellt gegenüber 82 000 im Jahre 1930 und 46 100 im Jahre 1929.

Der Anteil der Kleinwohnungen mit 1 bis 3 Wohnräumen hat an der Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen weiter zugenommen. Von 100 errichteten Wohnungen waren:

	im Jahre				im 1. Hj.
	1927	1928	1929	1930	1931
Kleinwohnungen (1—3 Wohnräume) . .	34,2	35,6	43,0	49,4	53,6
Mittelwohnungen (4—6 Wohnräume) . .	62,6	60,4	53,8	48,2	44,6
Großwohnungen (über 6 Wohnräume) .	3,2	4,0	3,2	2,4	1,8

Zurückgegangen ist auch dieses Mal der Anteil der Einfamilienhäuser an der Gesamtzahl der fertiggestellten Wohngebäude. Dieser Anteil war in der ersten Hälfte 1931 = 22,4 v. H. gegen 27,5 v. H. in 1930 und 30,7 v. H. in 1929.

Der Abgang durch Brand, Abbruch usw. betrug:

im 1. Halbjahr	Nichtwohngebäude	Wohngebäude	Wohnungen insgesamt
1931	532	473	2118
1930	601	640	2827
1929	487	608	2937

Auch im ersten Halbjahr 1931 ergaben sich beim Reinzugang an Wohnungen in den einzelnen Städten, auf 1000 der Bevölkerung bezogen, erhebliche Unterschiede. Verhältnismäßig am stärksten war der Zugang in Frankfurt a. M., Hamburg, Bremen und Stettin, am schwächsten in Mainz, Erfurt, Gelsenkirchen, Halle und Kassel.

Der umbaute Raum betrug bei den im Juni fertiggestellten Nichtwohngebäuden 688 900 cbm gegen 885 900 cbm im Mai 1931, also 22 v. H. weniger. Im ersten Halbjahr 1931 stellte sich das Bauvolumen der fertiggestellten öffentlichen Gebäude auf 1 347 800 cbm, d. h. 49 v. H. weniger als im Vorjahr, aber 19 v. H. mehr als 1929, und das der gewerblichen Gebäude auf 4 370 800 cbm, mithin 36 v. H. weniger als im Vorjahr und 35 v. H. weniger als 1929.

In sämtlichen Gemeinden mit über 10 000 Einwohnern wurden im Juni d. J. 16 500 Wohnungen fertiggestellt (Mai 8500, Juni 1930: 16 000); auf die Städte mit über 50 000 Einwohnern entfallen davon 78 v. H. —