

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT

BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTEN

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 71-72

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

65. JAHR 1931

2. SEPTEMBER

B 36

BERLIN SW 48

DER HERD DER WIRTSCHAFTSKRISE

— DIE GESAMTE BAUWIRTSCHAFT!

Die gesamten Verbände der deutschen Bauwirtschaft, die Fachgruppen, Bauindustrie, Baustoffindustrie, Holzverarbeitende Industrie, Sägeindustrie und Holzhandel des Reichsverbandes der Deutschen Industrie, das Bauhandwerk, vertreten durch den Reichsverband des deutschen Handwerks, Baustoffhandel und Baustoffherzeuger, die Baumaschinenindustrie, Architekten und Ingenieure haben soeben gemeinsam eine Eingabe an die Reichsregierung gerichtet, um in ernstester Stunde nachdrücklich auf die Gefahren der gegenwärtigen amtlichen Baupolitik und auf die Schäden hinzuweisen, die hieraus der deutschen Wirtschaft erwachsen müssen. Während bei den anderen Produktionsgüterindustrien seit dem Jahre 1929 der Rückgang etwa 26,3 v.H. und bei den Verbrauchsgüterindustrien etwa 13,8 v.H. beträgt, macht er bei der Bauwirtschaft etwa 55—60 v.H. aus. Hier liegt also der eigentliche Herd der Wirtschaftskrise, zumal wenn man bedenkt, daß rund 70 bis 80 v.H. des Wertes der errichteten Bauwerke auf Löhne und Gehälter entfallen. Jede Milliarde Produktionsausfall der Bauwirtschaft macht rund 350 000 Arbeiter arbeitslos.

Aber gleichwohl setzt sich in diesen Tagen der Prozeß tödlicher Erstarrung in beschleunigtem Tempo fort. Man will den Zufluß auch der letzten öffentlichen Mittel abschneiden. Bei aller Erfordernis einer Herabsetzung der öffentlichen Ausgaben kann die Unterlassung wirtschaftlich notwendiger Bauten von einem weitblickenden wirtschaftspolitischen Standpunkt aus keinesfalls als ein „Sparen“ anerkannt werden. Über eine Million Arbeitslose in der Bauwirtschaft bedeuten beinahe eine Milliarde jährlicher Unterstützungsbeiträge. Sie bedingen einen gewaltigen Steuerausfall und bedrohen den Bestand der Sozialversicherung. In der Bauwirtschaft selbst, die unter ihren insgesamt etwa 360 000 Betrieben besonders zahlreiche selbständige mittlere und kleinere Betriebe aufweist, bedeutet es das Erliegen von Tausenden von Existenzen des selbständigen Mittelstandes und unübersehbares Elend in den Kreisen der Arbeitnehmer und wiederum weitere umfangreiche Ausfälle an Steuern.

Eine grundsätzliche Wendung der amtlichen Baupolitik ist daher unbedingt erforderlich. Nur noch

zwei bis drei Monate Bauzeit liegen in diesem Jahre vor uns. Jede weitere Einschränkung, jedes Ausbleiben einer Stützung bedeuten verstärktes Siedtum nicht nur für diese zwei bis drei, sondern für sieben Monate.

Die Eingabe der Bauwirtschaft erkennt rücksichtslos die vielen Schwierigkeiten an, die einer Förderung der Bautätigkeit entgegenstehen. Die Hemmnisse müssen jedoch überwunden werden, denn gerade in der Krisenzeit soll vom Bauen der wirtschaftliche Impuls kommen. Demgemäß ist auch im Ausland fast überall mit dem Krisenprogramm der Regierungen ein Programm zur Aufrechterhaltung und Erweiterung der Bautätigkeit verbunden worden.

Folgende Maßnahmen werden von der Bauwirtschaft für unbedingt notwendig erachtet:

Die öffentliche Bautätigkeit muß in dem durch die Voranschläge des Frühjahrs bestimmten Ausmaß aufrechterhalten werden. Alle Bestrebungen öffentlicher Stellen, unter Ausschaltung der Unternehmer und der Angehörigen freier Berufe in eigener Regie Bauten auszuführen, müssen unterbunden werden. Die Bauaufträge der öffentlichen Hand sind so weit auszufüllen, daß annähernd die durchschnittliche Bautätigkeit dieser Stellen wieder erreicht wird, selbstverständlich unter Beschränkung auf produktive, unbedingt erforderliche Bauten. Im Wohnungsbau muß das amtliche Wohnungsbauprogramm des Jahres 1931 in vollem Umfang durchgeführt werden; die Zwangswirtschaft im Wohnungswesen ist unter Abkürzung der Fristen der Notverordnung vom 1. Dezember 1930 beschleunigt aufzuheben; für die Hauszinssteuer sind ein Endtermin und die Stufen des Abbaues zu bestimmen, jedoch unter unveränderter Beibehaltung der heutigen geldlichen Zuschüsse für den Kleinkleinstbau mindestens für die Jahre 1931 und 1932.

Im Interesse der gesamten Volkswirtschaft ist zu hoffen, daß die beteiligten Regierungsstellen ihre Baupolitik diesem Programm, das keine Sonder Vorteile sucht und sich in verständigem Rahmen hält, mit größter Beschleunigung anpassen und damit vom Herd der Wirtschaftskrise aus ihre Behebung in Angriff nehmen. —

STEUERFRAGEN

Was wird aus der Hauszinssteuer? Im Vordergrund des öffentlichen Interesses steht zur Zeit das Hauszinssteuer-Problem, und zwar Umbau oder Abbau desselben. Zu den vielen Vorschlägen in der letzten Zeit ist ein neuer getreten, der Beachtung verdient und von der Reichsregierung ernsthaft in Erwägung gezogen wird. Stadtrat Humar, Präsident des Zentralverbandes der Deutschen Haus- und Grundbesitzer-Vereine, hat soeben in einer Denkschrift ein umfangreiches Hauszinssteuer-Projekt aus-

gearbeitet, das im wesentlichen folgende Maßnahmen vorsieht:

Die Hauszinssteuer soll ab 1. Januar 1932 aufgehoben und durch eine Staatsrente ersetzt werden, welche in Abt. II des Grundbuches eingetragen wird. Humar schlägt vor, 5 v.H. vom dreifachen Betrage der bisher veranlagten Hauszinssteuer als jährliche Rente grundbuchlich eintragen zu lassen; bei etwa 2 Milliarden veranlagter Hauszinssteuer würde dies 500 Mill. jährliche Rente ausmachen. Dabei soll der Hauseigentümer die Möglichkeit erhalten, diese an

sich „ewige“ Rente durch Zahlung eines Mehrbetrages zu tilgen, wobei eine sofortige Ablösung durch einmalige Zahlung des zehnfachen Grundbetrages unter Berücksichtigung etwaiger Tilgung geplant ist.

Soweit die Ablösung aus eigenen Mitteln des Grundeigentümers oder aus neu aufgenommenen Hypothekendarlehen erfolgen kann, soll sie dadurch erleichtert werden, daß die Rente als Deckung neuer Schuldverschreibungen der Realkreditinstitute verwendet werden darf. Die Rente soll allein vom Hausbesitzer getragen werden; sie kann also im Gegensatz zur Hauszinssteuer nicht auf die Mieter umgelegt werden! Das gleiche soll von den Mehrzinsen für die Aufwertungsdarlehen ab 1. Januar 1932 gelten. Als Gegenleistung für die Übernahme dieser dauernden dinglichen Last fordert Stadtrat Hamar die Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft und die volle Inkraftsetzung der für das Mietrecht früher geltenden Bestimmungen des BGB. Ferner wird vorausgesetzt, daß weder neue Steuerbelastungen des Grundbesitzes erfolgen noch solche der Mieter auf dem Umweg über eine Wohnraumsteuer oder ähnliche Abgaben. —

Soweit der Humarsche Vorschlag. Die Vorteile, die er bietet, bestehen darin, daß zunächst einmal die jährlich aufzubringende Last für den gesamten Hausbesitz, die sich für 1931 auf etwa 1,4 Milliarden stellte und für 1932 auf 1,1 Milliarden veranschlagt wird, auf 500 Mill. jährlich gesenkt wird. Der große Unterschied gegenüber dem bisherigen Zustande ist jedoch der, daß die Hauszinssteuer, die bisher aus den Zahlungen der Mieter bestritten wurde — weshalb in den Fällen, in denen die Mieter zur Zahlung nicht instande waren, ein entsprechender Nachlaß gewährt wurde —, in eine dingliche Belastung des Grundstückes und eine persönliche Schuld des Eigentümers umgewandelt wird.

Ein weiterer Vorteil wird darin erblickt, daß der Hauseigentümer in der Lage ist, sich von seiner Schuld durch eine einmalige Zahlung oder auch durch Tilgungen sofort bzw. im Laufe von Jahren zu befreien. Dadurch würde ohne weiteres der Wert eines Grundstückes gesteigert werden, woran alle Hypothekengläubiger ein starkes Interesse haben und wovon auch der Pfandbriefmarkt günstig beeinflusst werden würde.

In diesem Zusammenhange ist es interessant, zu erfahren, wie groß in den letzten Jahren das Aufkommen an Hauszinssteuern und die Verwendung dieses Hauszinssteueraufkommens waren. Der Ertrag der Hauszinssteuer, der 2 Milliarden RM betragen sollte, ist bis 1930/31 auf 1,6 Milliarden RM zurückgegangen. Infolge der zunehmenden Arbeitslosigkeit wurde der Kreis derjenigen Mieter, die zur Aufbringung dieser auf den Mieter umzulegenden Last nicht mehr instande waren, immer größer; für 1931/32 rechnet man in Sachverständigenkreisen nur noch mit 1,4, für 1932/33 — schon infolge des den Hauseigentümern zu gewährenden Ausgleiches für die Erhöhung der Aufwertungsrenten — nur noch mit 1,1 Milliarden RM, wobei die Ausfälle infolge der weiter zunehmenden Arbeitslosigkeit noch gar nicht einkalkuliert sind. Von 1925/26 bis 1930/31 wurden folgende Zahlen ermittelt:

Etatjahr	Aufkommen an Hauszinssteuer (Mrd. RM)	Zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs verwendet (Mrd. RM)	Für Wohnungsbauzwecke verwendet (Mrd. RM)
1925/26	1,3	0,7	0,6
1926/27	1,5	0,8	0,7
1927/28	1,7	0,8	0,9
1928/29	1,7	0,8	0,8
1929/30	1,7	0,8	0,8
1930/31	1,6	0,8	0,8

WOHNUNGSBAU

Das Rätsel um die leerstehenden Neubauwohnungen. Das Berliner städt. Zentralwohnungsamt kommt noch einmal in ihren „Nachrichten“ auf die Lockerung der Bestimmungen für den Bezug der Hauszinssteuer-

Neubauwohnungen zurück und macht noch bekannt, daß die Wohnungsfürsorge-Gesellschaft Berlin auf Grund ihrer regelmäßigen statistischen Erhebungen nach dem Stande vom 1. August d. J. 1968 (!) noch nicht vermietete Neubauwohnungen festgestellt hat. Wenn diese Zahl, so teilt das Zentralwohnungsamt weiter mit, gegenüber den Vormonaten noch unbedeutend gestiegen ist, so muß auf der anderen Seite berücksichtigt werden, daß vom 1. Januar bis 31. Juli 1931 ein Zugang von 17 715 fertiggestellten Wohnungen zu verzeichnen ist. Auf diesen Zugang bezogen, sind also nicht viel mehr als 10 v. H. der in diesem Jahr auf den Markt gelangten Wohnungen zur Zeit noch im Vermietungsgeschäft (auf deutsch: stehen leer). Es handelt sich bei dem Zugang im wesentlichen um die Reste aus dem vorjährigen Bauprogramm, aus dem nun noch die letzten Wohnungen in größerer Zahl zur Fertigstellung gelangt sind. —

Die statistischen Erhebungen der Wofüge werden natürlich in bauwirtschaftlichen Kreisen sehr angezweifelt — und das mit Recht! Wenn man berücksichtigt, daß selbst von bauausführenden gemeinnützigen Gesellschaften schon vor Monaten darüber geklagt wurde, daß die Mieter der Neubauwohnungen, die vor einigen Jahren erbaut worden sind, ausziehen und in die billigeren, in letzter Zeit erstellten Neubauwohnungen einziehen, und wenn man ferner die augenblickliche Lage in Betracht zieht, die es mit sich gebracht hat, daß sogar ein nicht geringer Prozentsatz von Mietern exmittiert werden mußte, so sollte man doch der Öffentlichkeit nicht Zahlen vorsetzen, die in bauwirtschaftlichen Kreisen nur ein ungläubiges Lächeln hervorrufen.

Als Beweis dafür, daß das Leerstehen von Neubauwohnungen von Monat zu Monat zunimmt, möchten wir der Wofüge das Studium einer Denkschrift empfehlen, die kürzlich der Zweckverband des Neubaubesitzes der Öffentlichkeit übersandt hat. In dieser Denkschrift, die den Titel führt: „Die große Katastrophe des privaten Neubaubesitzes“, wird u. a. darauf hingewiesen, daß nicht nur der Mieter infolge der hohen Mieten der Leidtragende sei, sondern auch die Hauseigentümer würden dadurch schwer benachteiligt und der private Neubaubesitz außerdem durch beispiellose Ungerechtigkeit bezüglich Verteilung der öffentlichen Mittel schwer gefährdet. Der Neubaubesitz kranke an zu hohen Mieten. Die Mieten hätten eine Höhe erreicht, die zwar von den jetzigen Mietern dieser Wohnungen seinerzeit unter dem Zwange des Mangels an verfügbarem Wohnraum und in einer wirtschaftlich ganz anders gelagerten Zeit vertraglich eingegangen sei, die aber heute nicht mehr eingehalten werden können, weil die Mieter wirtschaftlich dazu nicht mehr in der Lage seien und weil auch inzwischen genügend anderer billigerer Wohnraum auch in anderen Neubauten verfügbar geworden sei.

Darüber hinaus seien auch die Millionenbeträge gefährdet, die aus öffentlichen Mitteln oder aus Hypotheken in diesen Häusern investiert seien. Aber auch die Existenz vieler Mieter stehe auf dem Spiele, so daß sich jetzt schon Verzweiflung und Erbitterung der Mieterschaft in den Neubauwohnungen bemerkbar mache. Die überbewerteten Wohnungen entstammen hauptsächlich den Baujahren 1928 bis 1930. In diesen Jahren sei infolge der Senkung der Gesteuerungskosten und der steuerlichen Erleichterungen eine Senkung der Mieten der in dieser Zeit hergestellten Häuser von 20 v. H. eingetreten.

Der private Neubaubesitz fordere, daß ihm für die überbewerteten Wohnungen Mittel zur Verfügung gestellt werden, um die Mieten auf das tragbare Maß zu senken, wofür in Berlin 6,5 bis 7 Mill. RM jährlich notwendig sein würden! Der Ausfall durch leerstehende Wohnungen und Nichtzahlung von Mieten habe am 1. Juli d. J. schon 20 v. H. betragen (man vergleiche hierbei die Zahlen der Wofüge!), und wenn nicht schleunigst Hilfe geleistet werde, sei der Eintritt der Katastrophe nur noch die Frage weniger Monate. —

Was hier dem privaten Neubaubesitz droht, steht auch über kurz oder lang den „Gemeinnützigen“ bevor.