

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTEN

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 87-88

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

65. JAHR 1931

28. OKTOBER

B 44

BERLIN SW 48

SANIERUNG DES ALTHAUSBESITZES UND UMGESTALTUNG DER HAUSZINSSTEUER

EINE ALTE — „NEUE“ ERKENNTNIS!

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

Das Schlagwort, welches heute die ganze Bauwirtschaft und der ganze Hausbesitz im Munde führt: **Teilung der Großwohnungen**, beginnt langsam nicht nur die Blicke der Fachwelt und der Beteiligten, sondern auch der Staatsverwaltung und der Öffentlichkeit, kurz aller, die sich irgendwie mit dieser Frage befassen, zu trüben. Das Problem, die unter den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen unverwertbar gewordenen Großwohnungen durch Unterteilung wieder nutzbar zu machen, ist nur ein Teil der großen allgemeinen Krise des Althausbesitzes.

Mit dieser Teilung von Großwohnungen ist diese Krise, insbesondere in Berlin allein, nicht abzuwenden, denn nicht nur die Häuser, in denen Großwohnungen sich befinden, sind notleidend, ganze Stadtteile der Altstadt, die städtebaulich, technisch und kulturell überaltert sind, leiden unter den Zeiten. Sie werden um so mehr leiden, je mehr die Zahl der Großstadtbevölkerung abnimmt, je stärker die Abwanderung in die sogenannten Stadtrand siedlungen vor sich geht, je mehr Einzelwohnungen durch tatsächliche Teilung von Großwohnungen entstehen, je mehr neuzeitliche Kleinwohnungen durch die weiter fortschreitende Neubautätigkeit geschaffen werden.

Auch die Bevölkerungsbewegung, d. h. das langsame Aussterben alter, oft alleinstehender Leute — die noch aus Anhänglichkeit und Gewohnheit mit großen Opfern ihre alten oft zu großen Wohnungen halten — wird weiter Platz schaffen. Das Entstehen von Junggesellenheimen — eine Wohnform, der zweifelsohne in Großstädten noch eine große Entwicklung bevorsteht — wird das Unwesen der Zimmervermieterei langsam eindämmen, gleichzeitig aber viele große und mittlere Altwohnungen freimachen.

Man erkennt, daß das Problem der Großwohnungen nur ein winziges Teilchen der allgemeinen Krise des großstädtischen Hausbesitzes ist, eine Krise, die in den nächsten Jahren, wenn keine Abhilfe geschaffen wird, mit Sicherheit noch außerordentlich schwerwiegende Formen annehmen wird.

Wenn bisher in Vorahnung dieser kommenden Krisenzeiten nach Hilfe, nach einer Beseitigung der Hauszinssteuer gerufen wird, und wenn man glaubt, daß damit das Allheilmittel geschaffen sei, dann muß diesen Forderungen ein ernstes Wort entgegengehalten werden.

Eine einfache Beseitigung der Hauszinssteuer wäre nicht nur eine Ungerechtigkeit gegenüber den ehemaligen Hypothekengläubigern, die ohne Zweifel bei einer Beseitigung der Hauszinssteuer neue Aufwertungsforderungen stellen und damit das Wirtschaftsleben erneuten Erschütterungen aussetzen würden,

eine Beseitigung der Hauszinssteuer würde auch den gesamten Reichs- und Staatshaushalt über den Haufen werfen und die Erhebung untragbarer neuer Steuern erforderlich machen.

Eine Beseitigung der Hauszinssteuer hätte aber — und das ist der wichtigste Grund, der dagegen spricht — zur Folge, daß dem weitsichtigen Kommunalpolitiker und dem Städtebauer jede Möglichkeit genommen wird, durch einen Lastenausgleich bei der Erhebung der Hauszinssteuer eine Sanierung des Althausbesitzes durchzuführen. Denn da — und das sei vorweggenommen — eine durchgreifende Sanierung nur dann Erfolg haben kann, wenn man da, wo es erforderlich ist, wirtschaftlich überalterte und technisch nicht mehr voll brauchbare Gebäude und Gebäudeteile beseitigen muß, ist ein solcher Lastenausgleich mittels der Hauszinssteuer die einzig mögliche Handhabe.

Als Vorbedingung zur Lösung der Frage des Althausbesitzes muß mithin die Schaffung einer endgültigen und rechtlich verankerten Form der Hauszinssteuer betrachtet werden. Langsam scheint sich auch die Erkenntnis von der Notwendigkeit einer solchen Umgestaltung durchzusetzen, die vom Verfasser auch in der „Deutschen Bauzeitung“ seit 1924 in zahlreichen Artikeln als notwendig bezeichnet worden ist. („Deutsches Bauwesen“ Nr. 4, 1925; „Deutsche Bauzeitung“ Nr. 10, 1926; Nr. 20, 1927; Nr. 1, 1928; Nr. 13, 1928; Nr. 22, 1928; Nr. 35, 1931; Dissertation des Verfassers, erschienen im Allgemeinen Industrie-Verlag, 1929.) Wenn heute sogar einer der Führer des deutschen Haus- und Grundbesitzes, Stadtrat Humar, eine „Verrentung“ der Hauszinssteuer vertritt*, so ist das ein schlagender Beweis für die Notwendigkeit dieses Schrittes.

Erst wenn das geschehen ist, wird man an die dritte mögliche Form der Sanierung des Althausbesitzes herangehen können: Sowohl bei der Erhaltung bzw. der Instandsetzung und Modernisierung veralteter Wohnhäuser, sowohl bei dem Umbau der Häuser, deren Wohnungen den heutigen wirtschaftlichen Bedürfnissen nicht mehr angepaßt sind, als auch bei der völligen Umgestaltung ganzer Häuserblocks und ganzer Stadtteile braucht man die Hauszinssteuer, um durch deren teilweisen oder gänzlichen Erlaß — für den Fall, daß der Eigentümer eine solche Sanierung vornimmt — einen Anreiz zu schaffen, eine dritte Sanierungsform zu wählen.

Denn wenn der Hauseigentümer auch nur die geringste Hoffnung hat, daß die Hauszinssteuer über kurz oder lang einmal ohne Gegenleistung fällt, dann wird er sich nie bereit finden, Teile seines Besitzes aufzugeben, d. h. wirtschaftlich unbrauchbare Teile

*) Man kann sich im Grundprinzip mit diesen Vorschlägen durchaus einverstanden erklären, wenn auch die Höhe der Verrentung Anlaß zu Bedenken gibt; denn eine Festsetzung der Rente auf etwa ein Sechstel der jetzigen Hauszinssteuer scheint, insbesondere auch im Hinblick auf die Steuerbedürfnisse des Staates, erheblich zu niedrig.

seiner Häuser abzureißen. Er wird sich auch nicht bereit finden, Kapital aufzunehmen, um veraltete Wohnhäuser umzubauen oder um technisch nicht einwandfreie Häuser instandzusetzen.

Sofern er der Auffassung sein muß, daß sein Nachbar, der das Risiko des Umbaus oder des Abrisses nicht zu tragen gewillt ist, auch ohne Aufwendungen für sein Haus dieselben Vorteile, nämlich Erlaß der Hauszinssteuer, haben wird, wenn also sein Nachbar auch ohne Aufnahme von Kapital für den Umbau des Hauses von der Hauszinssteuer befreit wird, dann wird er nur in den seltensten Fällen zu einer Sanierung seines Besitzes bereit sein; und er hätte recht. — Denn wenn sein Nachbar sowieso von der Steuer befreit wird, wenn also die Steuerbelastung des Nachbarhauses sinkt, dann wird dort auch bei Erhebung einer billigeren Miete eine gute Rente aus dem Hause herauszuwirtschaften sein. Das Haus aber, welches umgebaut ist und für diesen Umbau durch Aufnahme von Baugeldhypotheken belastet wird, wird trotz besserer Verwendbarkeit der modernisierten Wohnungen doch eine geringere Rente erbringen als das nichtumgebaute Haus, wenn die Hauszinssteuerbelastung nicht verschwindet.

Man erkennt also, daß eine Verankerung der Hauszinssteuer die Vorbedingung für die Sanierung des Althausbesitzes stets sein wird. Geschieht das nicht, dann wird der Althausbesitz ausgeschlachtet und ausgepreßt werden, bis er zusammenfällt; und niemand wird es dem Althausbesitzer verdenken, da nur auf diese Weise die Rentabilität des Althausbesitzes, wenigstens auf eine Reihe von Jahren hin, erhalten werden kann. Daß eine solche Politik mit Katastrophpolitik zu bezeichnen ist, darüber wird sich jeder denkende Mensch klar sein.

Aber eine zweite vorbereitende Maßnahme ist in Angriff zu nehmen:

Es ist bereits heute weiterdenkenden Bauwirtschaftlern klar, daß die auf wirtschaftlich überalterten Häusern ruhenden I. Hypotheken nicht mehr als vollwertig bezeichnet werden können. Da wir — Gott sei es geklagt — in Deutschland die Form der Amortisationshypotheken nur in beschränktem Maße wählen, wird bei einer Vergrößerung des Unterschiedes in der wirtschaftlichen Ausnutzungsmöglichkeit zwischen dem Althausbesitz und dem Neuhäusbesitz die Lage der I. Hypotheken auf dem Althausbesitz immer trüber. Die Zeit wird nicht mehr ferne sein, wo bei Zwangsversteigerungen der ältesten Teile des städtischen Althausbesitzes auch Teile I. Hypotheken ausfallen werden. Die Banken werden zwar die Grundstücke erstehen, um wenigstens nach außen hin einen Kapitalverlust zu verbergen, der innere Wert ihres Vermögens bzw. des von ihnen verwalteten Vermögens wird jedoch langsam geringer werden.

Normalerweise müßten daher die Gläubiger I. Hypotheken es begrüßen, wenn ihre Pfandobjekte saniert werden, selbst wenn bei dieser Sanierung Teile der Häuser, die unwirtschaftlich geworden sind, beseitigt werden. Leider aber fehlt bei den meisten Hypothekengläubigern das Verständnis dafür,

daß ein räumlich kleineres, aber modernisiertes Haus wertvoller sein kann, als ein wirtschaftlich überaltertes größeres Haus.

Man wird daher irgend etwas unternehmen müssen, um das Verständnis dafür zu verbreiten, daß Hypothekengläubiger besser daran tun, ihre Hypotheken stehen zu lassen, wenn ihre Pfandobjekte bautechnisch saniert werden, als wenn sie ihre Hypotheken in diesem Fall kündigen.

Sind diese beiden Probleme, die sich um die Hauszinssteuer und um die Hypotheken bewegen, gelöst, dann ist es nur eine Frage einer verständigen Organisation oder eines verständigen Entgegenkommens seitens der Staatsregierung, daß mit einer tiefgreifenden Sanierung des Althausbesitzes begonnen werden kann.

Bei der gewöhnlichen Instandsetzung eines Hauses genügt die bisher gewählte und übliche Form des Erlasses eines Teiles der Hauszinssteuer. Die Form hat sich bewährt, sie kann bleiben.

Anders schon wird es sein müssen bei der inneren Umgestaltung der Häuser, d. h. bei der Teilung von Großwohnungen, bei der Anpassung wirtschaftlich überalterter Häuser an neuzeitliche Wohntechnik (Einbau von Warmwasserversorgung, Einbau von Sammelheizungen usw.). Hier wird man dazu übergehen müssen, entweder Staatsbürgschaften für die zum Umbau notwendigen zweiten Hypotheken zu übernehmen, oder das zum Umbau notwendige Kapital direkt in Form von Hauszinssteuerhypotheken zu gewähren unter gleichzeitiger Streichung oder Herabsetzung der Hauszinssteuer.

Es ist nicht zu befürchten, daß bei dieser Maßnahme nun alle Althäuser umgebaut, alle Großwohnungen geteilt werden. Die Hauseigentümer, die bereits modernere Häuser besitzen, oder deren Häuser in guten Gegenden liegen, werden an einen Umbau sowieso nicht herangehen. Im übrigen aber besteht immer die Möglichkeit, daß von seiten des Staates ein Riegel vorgeschoben wird, wenn der Hausbesitz über das Ziel hinauschießen sollte.

Am wichtigsten erscheint mir aber die Sanierung nicht nur der wirtschaftlich überalterten Großwohnungen, sondern die Sanierung der Stadtviertel, die technisch und städtebaulich derart überaltert sind, daß man sie nur noch als schädlich im Interesse der gesamten Gesellschaftsordnung bezeichnen kann.

Man wird sich an den Gedanken gewöhnen müssen, daß man in den am dichtesten bebauten Stadtteilen von Großstädten durch Abriß technisch und wirtschaftlich überalterter Häuser dazu übergehen muß, einen erheblichen Teil der Hinterhäuser, die so verwohnt und so verfallen sind, daß sie mit Aussicht auf Rentabilität nicht wieder hergestellt werden können, abgerissen werden müssen. Jeder, der auch nur einen Funken Verständnis für städtebauliche Fragen hat, jeder, der einen kleinen Einblick in die Wohnverhältnisse solcher Häuserblocks genommen hat, wird es begrüßen, wenn in diesen völlig überbauten und ungesunden Wohnblocks Licht und Luft geschaffen wird. Wenn man in diesem Falle nicht nur die gesamte Hauszinssteuerbelastung der betroffenen Häuser streicht, sondern dazu noch die Mittel aus der Hauszinssteuer für die Sanierung der restlichen Bauteile hergibt, dann wird man nicht nur zu einer vernünftigen Umgestaltung der in früheren Jahrzehnten verunstalteten Großstädte kommen können, sondern man wird auch eine Rentabilität der stehbleibenden Gebäude erzielen, die gleichzeitig mit dem Abriß schädlicher Hinterhäuser umgebaut und neuzeitlichen Wohnverhältnissen angepaßt werden können.

Man wird dieser Idee entgegenhalten, daß das verarmte Deutschland sich einen derartigen Luxus nicht erlauben kann. Da muß geantwortet werden,

daß auch ein armes Volk Anspruch auf einigermaßen gesunde Wohnungen hat.

Es geht nicht an, erhebliche Teile des Volkes in ungesunden Wohnungen verkümmern zu lassen.

Was aber die wirtschaftliche Seite anbetrifft, so scheint es mir, daß die ungeheuerlich großen Arbeitsmöglichkeiten, die bei der Sanierung ganzer Häuserblocks geschaffen werden, den Schlüssel zu einer Belebung unseres ganzen Wirtschaftslebens bieten.

Allerdings muß man bezweifeln, ob bei den heutigen parlamentarischen Verhältnissen die Kraft zu einer solchen Tat aufgebracht werden kann. Immerhin darf man die Hoffnung nicht ganz aufgeben, daß auch in der Bauwirtschaft ein Mann gefunden wird, der rücksichtslos und ohne Furcht vor Parteien an das Problem mutig herangeht. —

Weitere bauwirtschaftliche Mitteilungen im „Nachrichtendienst“