

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

# DBZ

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE  
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTEN

65. JAHR 1931

18. NOVEMBER

B

47

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

BERLIN SW 48

## DIE ERWERBSLOSENSIEDLUNG IM ENTSTEHEN

RICHTLINIEN DES REICHSKOMMISSARS ZUR VORSTÄDTISCHEN KLEINSIEDLUNG  
UND BEREITSTELLUNG VON KLEINGÄRTEN FÜR ERWERBSLOSE

Der Reichskommissar für vorstädtische Kleinsiedlung, Dr. Saaben, gab vor einigen Tagen einige Erläuterungen zu den Richtlinien für die vorstädtische Kleinsiedlung. In Ergänzung der nachstehend veröffentlichten Richtlinien teilen wir noch mit, daß von den für die ersten sechs Monate zur Verfügung stehenden rund 50 Mill. RM einstweilen 20 000 Kleinsiedlerstellen und 80 000 Kleingärten angesetzt werden sollen. Bedauerlich bleibt, daß nach den Ausführungen des Reichskommissars die freien Architekten und das Baugewerbe nicht die Berücksichtigung bei der Vorbereitung und Durchführung der Siedlungen gefunden haben, die erwünscht wäre. Abschnitt B (Verfahren) erwähnt als Träger des Siedlungsverfahrens nur die Wohnungsfürsorgegesellschaft und die gemeinnützigen Siedlungsunternehmungen. Das freie Baugewerbe ist also wieder einmal ausgeschaltet worden. — Die Schriftleitung.

### I. Vorstädtische Kleinsiedlung.

**A. Voraussetzungen für die Gewährung von Reichsdarlehen.** 1. Für die vorstädtische Kleinsiedlung für Erwerbslose gewährt das Reich dem Träger des Verfahrens auf Antrag niedrig verzinsliche Tilgungsdarlehen unter den von dem Reichskommissar für die vorstädtische Kleinsiedlung festgesetzten Bedingungen.

2. Die Darlehen werden in der Regel unter folgenden Voraussetzungen gewährt:

- a) Die Siedlerstellen müssen so groß sein, daß die Beschaffung des Lebensunterhaltes für die Familien der Erwerbslosen durch den Ertrag der Grundstücke wesentlich erleichtert wird, so daß in absehbarer Zeit die öffentlichen Fürsorgekosten für die Erwerbslosen und ihre Angehörigen gesenkt werden können. In der Regel sollen die einzelnen Stellen nicht unter 600 und nicht über 5000 qm groß sein. Die Möglichkeit einer späteren Vergrößerung der einzelnen Stellen ist überall da, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, und zwar tunlichst bereits im Aufteilungsplan, vorzusehen.
- b) Als Siedler kommen nur Erwerbslose oder Kurzarbeiter in Frage, die sich freiwillig melden und während einer von den Trägern der Siedlung zu bestimmenden Mindestzahl von Arbeitstagen an der Aufschließung des Geländes oder an der Errichtung der Baulichkeiten mitgearbeitet haben. Sie oder ihre Familienangehörigen müssen für die Bewirtschaftung der Stelle geeignet sein. Besonders bevorzugt sollen langfristige Erwerbslose und kinderreiche Familien werden.
- c) Die für die Kleinsiedlung benötigten Grundstücke sollen in erster Linie aus dem Eigenbesitz öffentlicher Körperschaften ohne Aufwand von Barkapital zur Verfügung gestellt werden. Dies kann in Form des Erbbaupachtrechts oder zu Eigentum (auch als Reichsheimstätten) gegen langfristige Rentenzahlung geschehen.
- d) Die Grundstücke sollen möglichst so gelegen sein, daß die erwerbslosen Siedler bei einer Besserung der Wirtschaftslage wieder eine haupt- oder nebenberufliche Tätigkeit aufnehmen können.

e) Die Wohn- und Stallbauten für die Kleinsiedlerstellen müssen in einfachster Form und Ausstattung ausgeführt werden. Es dürfen nur inländische Baustoffe Verwendung finden; im übrigen ist die Wahl der Baustoffe freigestellt. Bauweisen, bei denen ein möglichst großer Teil der Bauarbeiten in Selbsthilfe hergestellt werden kann (insbesondere Holzbauten), sind zu bevorzugen.

3. Die Gewinnung, Bearbeitung und Herstellung der Baustoffe sowie der Aufschließungs- und sonstigen Nebenarbeiten zum Aufbau der Stellen sollen möglichst im Wege der Selbst- und Nachbarhilfe oder, soweit die Voraussetzungen dafür gegeben sind, des freiwilligen Arbeitsdienstes erfolgen.

4. Die Kosten für den Aufbau und die Einrichtung einer Stelle dürfen ausschließl. Grunderwerb 3000 RM nicht übersteigen. Ein Teil dieser Kosten soll durch die eigene Arbeit der anzusiedelnden Erwerbslosen aufgebracht werden. Die Träger des Verfahrens sollen, soweit irgend möglich, einen weiteren Anteil entweder aus eigenen Mitteln, Mitteln der Siedler oder durch Aufnahme eines Darlehns beschaffen. Zur Deckung des Restbetrages gewährt ihnen das Reich Darlehen, die den Höchstbetrag von 2500 RM je Stelle in keinem Falle überschreiten dürfen. Diese Darlehen sind auf Verlangen des Reiches für dieses oder für eine von ihm bestimmte Stelle dinglich sicherzustellen und mit 4 v. H. zu verzinsen und 1 v. H. zu tilgen. Für die ersten drei Jahre wird der Zinssatz allgemein auf 3 v. H. ermäßigt. Wenn ausschließlich des Wertes der Arbeit des Siedlers mindestens 30 v. H. der Gesamtkosten der einzelnen Stelle von ihm oder dem Träger aufgebracht werden, kann der Zinssatz für die ganze Laufzeit des Darlehns bis auf 2 v. H. ermäßigt werden. Die Verzinsung des Reichsdarlehns beginnt mit dem Anfang des ersten Ernte folgenden Kalenderjahres, jedoch nicht vor Fertigstellung des Gebäudes, die Tilgung nach Ablauf der ersten drei Jahre.

Um die Beschaffung fremder Geldmittel zu erleichtern, wird das Reich diesen auf Antrag in der dinglichen Belastung den Vorrang einräumen. Für die in Ausnahmefällen zum Erwerb des Landes sowie für die Bau- und Einrichtungskosten einzugehenden Verbindlichkeiten kann das Reich die Bürgschaft gegenüber den Gläubigern übernehmen.

(vgl. Vierter Teil Kapitel II §§ 16 und 19 der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen usw. vom 6. Oktober 1931, Reichsgesetzbl. I, S. 537). Besonders berücksichtigt werden diejenigen Siedlungsvorhaben, bei denen die Bezahlung der Baustoffe ganz oder teilweise durch vertragliche Regelung auf einen Zeitraum von mindestens zwei Jahren verteilt werden kann.

**B. Verfahren.** 1. Träger des Siedlungsvorhabens sind die Länder, Gemeinden oder Gemeindeverbände. Sie sind, und zwar die Gemeinden und Gemeindeverbände, im Einverständnis mit der obersten Landesbehörde oder der von ihr zu bestimmenden Stelle, berechtigt, die Trägerschaft Wohnungsfürsorgegesellschaften, gemeinnützigen Siedlungsunternehmungen u. dgl. zu übertragen, wenn sie (die Länder, Gemeinden oder Gemeindeverbände) die selbstschuldnerische Bürgschaft für die Reichsdarlehen übernehmen.

2. Die Auswahl geeigneter Erwerbsloser ist Sache der Träger in Zusammenarbeit mit den Arbeitsämtern und den öffentlichen Fürsorgestellen. Es ist besonders darauf zu achten, daß die einzelnen Siedlungsvorhaben von geeigneten Führerpersönlichkeiten geleitet werden. Vereinigungen, die Gruppen von Arbeitsdienstwilligen für Arbeiten dieser Art zusammenfassen, sind vorzugsweise zu berücksichtigen.

3. Aufgabe der Träger ist es, die einzelnen Siedlungsvorhaben zu organisieren, das erforderliche Land zu beschaffen, die Pläne für dessen Aufteilung und für die zu errichtenden Baulichkeiten aufzustellen, die baupolizeilichen und sonstigen Genehmigungen zu besorgen und das Siedlungsvorhaben durchzuführen.

4. Alle Arbeiten sind, soweit irgend möglich, von Erwerbslosen, und zwar in erster Linie von solchen, die Kleinsiedlerstellen erhalten sollen, in gemeinschaftlicher Arbeit auszuführen.

5. Die Träger sind verpflichtet,

- a) nach Abschluß der Bau- und Einrichtungsarbeiten die Siedlerstellen den Bewerbern miet-(pacht)weise zu übertragen und ihnen einen Anspruch auf Übertragung der Grundstücke zu Eigentum oder in Erbbau- oder Erbpachtrecht unter angemessener Anrechnung des Wertes der bei der Durchführung der Siedlung geleisteten Arbeit einzuräumen, falls die Siedler vom Beginn der Verzinsung des Reichsdarlehns an ihren Verpflichtungen drei Jahre hindurch nachgekommen sind und ihre Stelle während dieser Zeit ordnungsmäßig bewirtschaftet haben. Die Miete bzw. Pacht ist von der Übergabe der Siedlerstelle an zu zahlen; sie ermäßigt sich bis zum Beginn der Verzinsung und Tilgung des Reichsdarlehns um den auf die einzelne Siedlerstelle für die Zwischenzeit entfallenden Zins- und Tilgungsbetrag des letzteren;
- b) mit den Siedlern Verträge abzuschließen und die dingliche Sicherstellung der auf sie entfallenden Darlehnsanteile zugunsten des Reiches zu regeln;
- c) die Siedler zu betreuen und insbesondere für die erforderliche Wirtschaftsberatung zu sorgen.

## II. Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose.

Für die Aufschließung des zur Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose bestimmten Geländes und zur Beschaffung der notwendigsten ersten Einrichtung gewährt das Reich Gemeinden und Gemeindeverbänden auf Antrag unverzinsliche Tilgungsdarlehen bis zum Höchstbetrage von 100 RM je Kleingarten unter folg. Bedingungen:

- a) Die Kleingärten sollen in der Regel nicht unter 400 qm groß sein.
- b) Als Kleingärtner kommen nur Erwerbslose oder Kurzarbeiter in Frage, die sich freiwillig melden und während einer von der Gemeinde oder dem Gemeindeverband zu bestimmenden Mindestzahl von Arbeitstagen an der Aufschließung des Geländes mitgearbeitet haben. Sie oder ihre Familienangehörigen müssen für die Bewirtschaftung des Kleingartens geeignet sein. Besonders bevorzugt sollen langfristig Erwerbslose und kinderreiche Familien werden.
- c) Die für Kleingärten benötigten Grundstücke sollen in erster Linie aus dem Eigenbesitz öffentlicher Körperschaften ohne Aufwand von Barkapital zur Verfügung gestellt werden.
- d) Die Darlehen sind vom Beginn des ersten Ernte folgenden Kalenderjahres ab in zehn gleichen Jahresraten zu tilgen.
- e) Die Länder sind befugt, anzuordnen, daß die mit Hilfe der Reichsmittel eingerichteten Kleingärten nur solchen Pächtern überlassen werden, die einem dem Reichsverband der Kleingartenvereine Deutschlands (R. V. K. D.) angeschlossenen Verein angehören oder sich verpflichten, in einen solchen einzutreten, oder sich zu einem dem R. V. K. D. anzuschließenden Verein zusammenzuschließen, der bereit ist, die Gesamtpacht durch die zuständige Organisation des R. V. K. D. ausüben zu lassen.

## III. Abgaben, Gebühren und Steuern.

Alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung der Siedlungsvorhaben (vorstädtische Kleinsiedlungen und Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose) dienen, sind, soweit sie nicht im Wege des ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden, gemäß dem vierten Teil Kap. II § 20 der Verordnung vom 6. Oktober 1931 von allen Gebühren, Stempelabgaben und Steuern des Reiches, der Länder und sonstigen öffentlichen Körperschaften befreit. Die Befreiung erstreckt sich insbesondere auch auf Umsatz- und Wertzuwachssteuer jeder Art, auf letztere insbesondere auch dann, wenn sie von dem Erwerber von Land oder Inventar durch den Träger erhoben werden.

Die Gebühren-, Stempel- und Steuerfreiheit ist durch die zuständigen Behörden ohne weitere Nachprüfung zugugestehen, wenn der Träger versichert, daß ein Siedlungsvorhaben im Sinne dieser Richtlinien vorliegt, und daß der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Vorhabens erfolgt. Die Versicherung unterliegt nicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden. —

# DIE BAUWIRTSCHAFT IN DER NOTVERORDNUNG DAS ERGEBNIS EINER UMFRAGE

(SCHLUSS AUS NR. 45)

Auf unsere Umfrage vom 15. Oktober d. J., deren Antworten wir bereits in Nr. 45 unserer Beilage „Bauwirtschaft und Baurecht“ veröffentlicht haben, sind uns noch weitere beachtenswerte Vorschläge bzw. Forderungen zugegangen, die wir nachstehend in einem Schlußaufsatz unseren Lesern zur Kenntnis bringen.

Wir können mit Genugtuung feststellen, daß unsere Umfrage in der Öffentlichkeit ein lebhaftes Echo hervorgerufen hat und viel zur Klärung der Siedlungsfragen beigetragen haben dürfte.

Abschließend können wir feststellen, daß der Arbeitslosensiedlung großes Interesse entgegengebracht und arbeitsmarktpolitisch im allgemeinen günstig beurteilt wird. Manche Vorschläge, die uns zugegangen sind, lehnen sich an die Richtlinien der Erwerbslosensiedlung an, die wir vorstehend veröffentlicht haben. Die Schriftleitung.

\*

Ober-Baudirektor Prof. Dr. Fritz Schumacher, Hamburg, beschäftigt sich zuerst mit der Notverordnung hinsichtlich des Nichtbauens von Verwaltungs-

gebäuden und ist dann auf die Arbeitslosen-Siedlung eingehend der folgenden Ansicht:

„Die dritte Notverordnung bestimmt, daß bis zum 31. März 1934 Neubauten von Verwaltungsgebäuden für Zwecke der öffentlichen Verwaltung nicht in Angriff genommen werden dürfen.

Wenn damit nur Gebäude gemeint sind, die der Verwaltung im eigentlichen Sinne dienen, so strebt die Bestimmung ungefähr das gleiche an, was von selber eintreten wird, denn der starke Abbau aller Verwaltungskörper läßt einen Platzmangel sehr unwahrscheinlich erscheinen.

Sind mit dieser Bestimmung aber alle öffentlichen Gebäude gemeint, z. B. auch Krankenanstalten und Schulen, oder um einzelnes hervorzuheben: Krematorien, Feuerwachen und ähnliche im öffentlichen Leben nötige Bauwerke (was mir nicht wahrscheinlich erscheint), so wäre nicht zu verstehen, daß man eine solche für unser ganzes Wirtschaftsleben vernichtende Maßregel jetzt schon für 1934 festlegt, selbst wenn man glaubt, jetzt schon übersehen zu können, daß sie für 1932 unvermeidlich ist. Das mindeste, was man von einer höheren Einsicht verlangen müßte, wäre, Ende 1932 mit allem Ernst zu prüfen, ob solche Maßregel auch für 1933 ganz unvermeidlich ist. Denn daß sie an sich nicht klug ist, wird man aus den traurigen Erfahrungen des ersten Jahres ihres Bestehens ganz gewiß merken. Eine solche Drosselung des Schlüsselgewerbes hat vernichtende Folgen von unabsehbarer Tragweite. Nicht nur die Bauhandwerker, sondern auch alle die zahllosen Kräfte, die bei der Beschaffung des Baumaterials verwandt werden, werden betroffen.

**Die übliche Abschätzung des arbeitgebenden Wertes eines Bauwerks pflegt ganz falsch angesetzt zu werden, indem man den Arbeitslohn des Bauvorganges gegen den Kostenaufwand des Materials stellt.**

Als ob nicht im Material, seiner Gewinnung, Behandlung, Verteilung und Transportierung auch eine Fülle von Arbeitslöhnen steckt. Jeder Bau bringt einen Kreislauf in den Wirtschafts- und Arbeitsmarkt, der durch nichts zu ersetzen ist. Deshalb sollte man auch bei größter finanzieller Not einen bescheidenen, wohlüberlegten Zufluß von öffentlicher Bauarbeit stets aufrechterhalten. Mit der Gefahr baulicher Extravaganzen hat solche Forderung nichts zu tun.

Diese Forderung wird auch bei einer reichen Entfaltung der vom Reich beabsichtigten Siedlungsabsichten nicht miterfüllt. Ihre Bedingungen sind so aufgezo-gen, daß der Baumarkt nur wenig davon berührt wird, da nur eine weitgehende Selbsthilfe die Ausführung des Finanzprogramms in den Bereich des überhaupt Denkbaren rückt.

Es liegt sehr nahe, in diesem Zusammenhang mancherlei Zweifel zu äußern, aber das möchte ich diesen Siedlungsabsichten gegenüber, nachdem sie einmal eine bestimmte Form gefunden haben, grundsätzlich vermeiden. Man muß versuchen, d. h. so umsichtig aber auch so optimistisch wie irgend möglich. Im Weichbild der großen Städte wie Hamburg empfiehlt es sich, mit der leichtesten Form anzufangen, um entmutigende Fehlschläge zu vermeiden und die erste Welle eines kopflosen Ansturms, die zu erwarten ist, vernünftig überwinden zu können. Solch eine Form ist

die etwa 1000 qm große Parzelle für Zusatzwerb, die bescheidenere Ansprüche an die Erziehung der Siedler, die Gerätebeschaffung und die Baulichkeiten stellt. Auf diesem Gebiet muß mit aller Energie ein Erfolg erzwungen werden. Die Anforderungen an Weitherzigkeit gegenüber eingebürgerten normalen behördlichen Forderungen brauchen keine Sorgen zu bereiten, sobald man die Richtlinien nicht starr macht, sondern auch auf die Vernunft der Behörden ein klein bißchen rechnet. Man wird es nicht vergeblich tun. Durch vernünftige Ordnung in der städtebaulichen Disposition und durch hilfreiche bauliche Anleitung brauchen die Dinge für den Augenblick nicht erschwert zu werden, und für die Zukunft können sie schwerste Schäden er-

sparen. Es wäre schade, wenn man die jetzige Notbewegung nicht zugleich dazu benutzte, um eine systematische Auflockerung des Großstadtkörpers anzubahnen. Aber das muß unvermerkt geschehen. Zunächst heißt es, zugreifen.“ — —

**Stadtbaurat Dr.-Ing. Wolf, Leipzig,** stellt uns folgende Ausführungen über Wohnungsbau und Randsiedlung zur Verfügung:

„Die Gestaltung der Bauwirtschaft wird im wesentlichen abhängen von dem Ergebnis der Beratungen des Reichswirtschaftsbeirates bzw. der sich hieraus ergebenden Reichskabinettsbeschlüsse.

1. Altwohnungen müssen durch den Hausbesitz künftig mehr als bisher instand gesetzt werden, weil sonst die Substanz der Altwohnungen allmählich zugrunde geht. Ob der organisierte Hausbesitz oder der einzelne Hausbesitzer oder die öffentliche Hand oder alle zusammen die Altwohnungsinstandsetzung künftig finanzieren, tut dabei nichts zur Sache; sicher wird auf diesem Gebiete in den nächsten Jahren erhebliche Arbeit für die Bauwirtschaft in Frage kommen.

2. Der Wohnungsbau in der bisherigen Form mit Hauszinssteuer wird sich voraussichtlich nicht fortsetzen lassen. Es besteht lediglich noch Bedarf an Kleinstwohnungen. Speziell die Stadt Leipzig ist mit dieser Art von Wohnungen stark im Rückstand geblieben (Leipzig hat über 70 v. H. Mittelwohnungen). Der vorhandene starke Bedarf und der weitere jährliche Bedarf an Kleinstwohnungen kann nur zum geringen Teile in der bisher gewohnten Stockwerksbauweise in Zeilenform — sei es mit oder ohne Hauszinssteuer — gedeckt werden, da mehr als 20 bis 25 RM monatliche Miete nicht bezahlt werden kann. Immerhin wird für diese Art Wohnungsbau als letzter Rest der Bauweise der letzten Jahre vielleicht ein Viertel des Gesamtbedarfs in Frage kommen.

Was nun die Randsiedlung, die eine Belebung der Bauwirtschaft bringen kann, wenn sie richtig angepackt wird, betrifft, so muß die Stadtrandsiedlung in Form von Wohnungsflachbau mit teilweiser Selbstversorgung in Garten und Kleintierhaltung unter Anlehnung an ein Kollektivgut oder an eine Kollektivbelieferung erstellt werden. Das einzelne Hausgrundstück darf nicht größer als 1000 qm sein. Das übrige Land kann von den wenigen, die sich für landwirtschaftliche Arbeiten eignen werden, elastisch zugepachtet werden.

**Die Häuser werden zweckmäßig in Gruppen schlüsselfertig von der Bauwirtschaft unter Einschaltung von etwa 50 bis 60 v. H. Erwerbslosen-Selbsthilfe hergestellt.**

Der Bauwirtschaft kann bis zu einem erheblichen Grade geholfen werden, indem man von unüberlegten Versuchen bei Erwerbslosensiedlungen absieht und dafür auf ordnungsmäßiger städtebaulicher Grundlage den künftigen Kleinstwohnungsbau in Form von ordentlich überlegten Randsiedlungen vorgeschilderter Art aufbaut. Es handelt sich beispielsweise für Leipzig bei nur 10 v. H. Erwerbslosenunterbringung in solchen Siedlungen um rd. 10 000 solcher Nebenberufssiedlerstellen mit je rd. 5000 RM Aufwendung bei Einschaltung teilweiser Selbsthilfe. Auf etwa drei Jahre das Programm ausgedehnt, bedeutet der Randsiedlungsbau eine bauwirtschaftliche Bewegung von 10 Millionen RM jährlich. Voraussetzung für diese gesunde, vielleicht gesündeste Belebung der Bauwirtschaft ist Bereitstellung ausreichenden ganz billigen Grund und Bodens (es ist ein Irrtum, zu glauben, daß die Städte überall ausreichende Güter zu verschenken hätten) und hinreichende Hilfsfinanzierung durch das Reich, weniger in bezug auf die Höhe für die einzelnen Stellen, als vielmehr bezogen auf die Gesamtsiedlungsmöglichkeiten einer Stadt. Aus der Hauszinssteuer scheinen diese Beträge vom Reiche nicht mehr kommen zu können, denn von den 120 v. H. Friedensmiete fallen nach dem Stande der neuesten Verordnungen

- 69 v. H. an den Hausbesitzer,
- 10,2 v. H. für höhere Verzinsung der Aufwertungshypotheken,
- 4,9 v. H. für Umschuldung,
- 15 v. H. für reale Steuersenkung,
- 11 v. H. an den Staat,
- 6 v. H. an die Gemeinde (Haushalt),
- 4 v. H. an die Gemeinde (Wohlfahrtsfürsorge).

Es müssen also für die Unterstützung des Wohnungsbaues die Reichsmittel wo anders hergenommen werden. Ob es bei den ursprünglich genannten 200 Millionen oder bei den jüngst genannten 20 Millionen sein Bewenden haben wird oder ob größere oder kleinere Beträge in Frage kommen, davon wird jedenfalls die Belebung der Bauwirtschaft in hohem Grade abhängig sein."

**Senator und Stadtbaurat Elkart, Honorarprof. an der Techn. Hochschule Hannover,** kommt auf Grund der Notverordnungen unter Berücksichtigung der Hauszinssteuer zu folgendem Ergebnis:

"Um die Aussichten beurteilen zu können, die sich für die Bauwirtschaft auf Grund der Notverordnungen ergeben, ist es notwendig, sich erst einmal ein Bild darüber zu machen, welche öffentlichen Mittel künftighin für Bauzwecke überhaupt noch zur Verfügung stehen werden.

Durch die erste Notverordnung vom 1. Dezember 1930 wurden zum ersten Male die aus der Hauszinssteuer für Bauzwecke zur Verfügung stehenden Mittel zum Zwecke der Senkung der Realsteuern gekürzt, und zwar um ein Drittel auf rd. 570 Mill. RM. Durch die letzte Notverordnung vom 6. Oktober 1931 ist nun eine weitere erhebliche Kürzung eingetreten, und zwar um 20 v. H. zugunsten der Hausbesitzer als Ausgleich für die höhere Verzinsung der Aufwertungshypotheken und um 12 v. H. als Beitrag für die Umschuldung der Kommunen, zusammen um 32 v. H. Das bedeutet eine Kürzung um 180 Mill. RM auf rd. 590 Mill. RM.

Mit anderen Worten: gegenüber dem Rechnungsjahre 1929/30 wird für den Wohnungsbau künftig nur etwa ein Viertel des früheren Betrages noch verbleiben. Aus diesen aus der Hauszinssteuer zur Verfügung stehenden Mitteln müssen aber die Gemeinden weiterhin noch die Deckung der Zinszuschüsse und anderer Vorgriffe bestreiten, die sie in den früheren Jahren auf Grund der Bestimmungen zugesichert haben zur Senkung der Zinsen für die zur Ergänzung der Hauszinssteuer aufgenommenen I- oder II. Hypotheken. Die Höhe dieser Mittel ist schwer zu ermitteln, man wird aber mit 60 bis 80 Mill. RM rechnen müssen, so daß von den vorhin genannten 250 Mill. RM nur noch rd. 170 bis 190 Mill. RM für Neubauzwecke verbleiben. Im Verhältnis zu den Beträgen, die im Rechnungsjahr 1929/30 zur Verfügung standen, somit eine äußerst geringe Summe.

Aus dieser Ermittlung ergibt sich ohne weiteres, daß die Unterstützung der landwirtschaftlichen oder vorstädtischen Siedlung, die zur Zeit so stark in den Vordergrund gestellt wird, sich nur in bescheidenen Grenzen bewegen kann, um so mehr wird es sich aber empfehlen, diese geringen Mittel je nach der Örtlichkeit so anzuwenden, daß durch sie unter den gegebenen Verhältnissen die größtmögliche Förderung zur Schaffung von Arbeit und Wohnung erzielt wird."

**Architekt Fritz Höger, DWB, Hamburg,** ist unbedingt für Abbau der Hauszinssteuer und der Zwangswirtschaft und der Ansicht, daß die Durchführung der Siedlung der freien Wirtschaft überlassen werden soll. Der Verfasser erwähnt die 20prozentige Senkung der Hauszinssteuer und knüpft daran folgende Bedingung:

"Wir erheben Protest gegen die politisch diktierten, verfehlten und nur provisorischen Maßnahmen und fordern den Abbau der Hauszinssteuer und der Zwangswirtschaft, damit endlich auch etwas zur Erhaltung des Altbesitzes getan und dadurch das Baugewerbe wieder belebt werden kann. Diese Hinzieheri ist ein Unsinn und bedeutet Verschleppungs-

politik, um parteipolitisch aufgezogene Beamtenapparate und Wohnungsämter zu unterhalten, die gar keine Daseinsberechtigung mehr haben. Bisher konnte zugunsten bedürftiger Mieter der Hauszinssteueranteil erlassen werden, und der Hausbesitzer durfte den ausfallenden Betrag von der Steuer absetzen. Wenn sich die Steuersumme aber um 20 v. H. verringert und alle entgegenstehenden Bestimmungen außer Kraft treten, werden die bedürftigen Mieter darunter zu leiden haben; denn zu „Mietzuschüssen“ sind keine Mittel vorhanden. Durch den Abbau der Zwangswirtschaft aber wird die freie Wirtschaft belebt, die Arbeitslosigkeit verringert, und die Ausfälle können allmählich wieder durch Steuermöglichkeiten hereingebracht werden. Wir müssen zu den Friedensbaupreisen zurückkommen und mit festen Bauwerten rechnen können.

#### Das Vertrauen muß wiederhergestellt

und die Kapitalbildung dadurch ermöglicht werden. Zur Erhaltung der Grundlagen unserer Kreditwirtschaft ist eine Befreiung des bebauten Grundbesitzes von der Hauszinssteuer nötig."

Anschließend beschäftigt sich Arch. Höger mit der landwirtschaftlichen Siedlung und den vorstädtischen Kleinsiedlungen, indem er u. a. Abkehr von den Regiebetrieben und den sogenannten „Gemeinnützigen“ verlangt und den Architekten- und Arbeitgeberverbände größerer Einfluß eingeräumt werden muß.

„Bevor der Gesetzgeber sich über dieses Thema äußert, hätte man zum mindesten eine Sicherstellung der heutigen Landwirtschaft bzw. Kleinlandwirtschaftsbetriebe gern gesehen, ist doch allgemein bekannt, daß diese beiden durch das heutige Steuersystem zugrunde gerichtet sind bzw. werden.

Bedauerlich ist es, wenn in den Bestimmungen über vorstädtische Kleinsiedlungen und die Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose dem neuernannten „Reichskommissar“ für diese Siedlungen die Enteignung von Grundstücken und die Festsetzung von Pachtsummen übertragen wird und wenn man diese Entscheidung als endgültig bestimmt, so daß jeder Rechtsweg ausgeschlossen wird.

Durch Selbsthilfe kann die Arbeitslosigkeit eingeschränkt werden. Die Mittel dazu müssen aber der freien Wirtschaft zufließen und dürfen nicht wieder an

#### Regiebetriebe und sogenannte „gemeinnützige“ halbamtliche Wohnungsfürsorgegesellschaften verschleudert werden,

die jetzt schon versuchen, sich die Mittel mit Hilfe ihrer parteipolitischen Einstellung zu sichern. Man müßte endlich durch Schaden klug geworden sein.

Ich bin der Meinung, daß die Durchführung der Siedlungen eine Aufgabe mehr der Fachverbände sein bzw. der freien Wirtschaft überlassen werden muß.

Wirklich produktive und erfolgreiche Arbeit kann meines Erachtens nur dann geleistet werden, wenn ein scharfer Wettbewerb einsetzt und die Verteilung auf Grund der Ergebnisse des Wirtschaftswettbewerbes vorgenommen wird. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, Höchstleistungen zu erreichen.

#### Unter der Kontrolle der Fachverbände, insbesondere der Architekten- und Arbeitgeberverbände,

und unter deren Verantwortung ist zu erwarten, daß wirkliche Qualitätsarbeit geliefert wird. Darauf kommt es jedoch zum Nutzen des Ganzen allein an."

**Arch. und Volkswirt Wagenführ** beim „Verband der Baugeschäfte von Groß-Berlin E. V.“ teilt uns folgendes mit:

„Die Bauwirtschaft hat in ihren bekannten Denkschriften ausführlich begründete Maßnahmen vorgeschlagen. In Fachzeitschriften und in öffentlichen Versammlungen sind von berufenen Persönlichkeiten die Vorschläge kommentiert und ausgiebig erörtert worden. Vor allem wurde Sorge getragen, daß alle maßgebenden Stellen der Regierung

und Wirtschaft diese Vorschläge zugeleitet wurden. Die Diskussion ist im Gange. Daß sie sich noch nicht auswirken konnten, liegt an der Verzögerung durch die politische Konstellation. Bevor nicht unsere öffentlichen Angelegenheiten, insbesondere die Finanzen, auf eine klare Richtlinie gebracht werden konnten, bleiben alle tiefer einschneidenden Erörterungen theoretisch.

**Das Wichtigste, auch für die Bauwirtschaft, bleibt die Ordnung des Kredites, also des Vertrauens.**

Bevor nicht der Zinssatz wieder in normale Bahnen einlenkt, bleiben alle Sorgen um das Bauen und Wohnen illusorisch. Man kann nur Erleichterungen suchen, wird aber keine Beendigung der Wirtschaftskrise finden, bevor nicht die Weltwirtschaft in Ordnung gebracht ist, bevor nicht die Deckung und die Sicherung des Kredites wieder gegeben ist. Man weiß noch nicht einmal genau, ob das Gold als Basis der Deckung aufrechterhalten bleiben kann.

Wir alle müssen daher vor allem daran arbeiten, das verlorene Vertrauen in das Funktionieren der Wirtschaft wiederherzustellen. Wir müssen uns hüten, auch nur der geringsten Panikstimmung Raum zu geben. Die Wirtschaft wird wieder in Ordnung kommen, und sie muß es, da auch sie nur dem Gesetz des Ausgleichs aller Kräfte folgt.“ —

**Die Brandenburgische Heimstätte G. m. b. H., Berlin,** stellt an den Anfang ihrer Antwort auf unsere Umfrage fest, daß weniger die Notverordnung an der Verschärfung der Krise in der Bauwirtschaft schuld ist, als die allgemeine wirtschaftliche Lage und insbesondere die katastrophale Lage auf dem Hypothekenmarkt. In der Siedlungsfrage soll der Unternehmer nicht ausgeschaltet werden, und zwar aus folgenden Gründen:

„In welchem Umfange Mittel für die Neusiedlung zur Verfügung stehen werden, läßt sich noch nicht übersehen. Diese Mittel werden aber voraussichtlich nicht verbraucht werden können, wenn nicht Mittel für I. Hypotheken zur Verfügung stehen, und in dieser Hinsicht beurteilen wir die Lage für die nächste Zukunft sehr pessimistisch. Aber abgesehen hiervon: Die Unternehmerschaft kann u. E. selbst das ihrige tun, bei der zukünftigen Siedlung eingespannt zu werden. Wir stehen jedenfalls auf dem Standpunkt, daß es unzulässig wäre, den Unternehmer völlig auszuschalten. Auch bei den zukünftigen Einfachbauten müßte u. E. zumindestens das Baugerippe von fachkundigen Kräften unter fachkundiger Leitung, allenfalls unter Mitwirkung von Erwerbslosen ausgeführt werden. Der Selbsthilfe für den weiteren Ausbau muß allerdings weitgehendster Spielraum gelassen werden.

Wir haben festgestellt, daß völlige Ausschaltung des Unternehmers — nicht nur, daß die sachgemäße Ausführung in Frage gestellt wird — nicht die Ersparnisse bringt, die man im allgemeinen zu erwarten scheint. Allerdings wäre es verdienstvoll, wenn sich die Unternehmerschaft daran beteiligte, hierüber entsprechende Nachweise zu führen und gleichzeitig geeignete Vorschläge für die Durchführung von Bauten unter Einschaltung von Selbsthilfeorganisationen zu machen. Jedenfalls glauben wir, daß in Zukunft die Selbsthilfeleistung nicht ausgeschaltet werden kann, und daß es darauf ankommt, diejenige — für die betreffenden Bauorte unterschiedliche — Bauausführungsart zu bestimmen, die je nach Lage des Standortes am billigsten ist und der Selbsthilfearbeit der Siedler den weitesten Raum läßt.“ —

**Die Rheinische Wohnungsfürsorge - Gesellschaft m. b. H., Düsseldorf,** erläutert in längeren Ausführungen die Auswirkungen der Notverordnung auf den Wohnungsbauanteil der Hauszinssteuer und kommt zu dem Ergebnis, daß heute bei der Lage des Realkreditmarktes damit zu rechnen ist, daß ein großer Teil der Wohnungsbauten, für welchen bereits Hauszinssteuerhypothenken zugesagt waren, nicht zur Durchführung gelangt und deshalb diese Hauszinssteuerhypothenken wieder an die Länder und Gemeinden zurückfließen. Dann erwähnt die Rhein-

Wofüge die trostlose Lage des Neuhausbesitzes, indem sie bemerkt:

„Wenn vielleicht auch die kommunalen Spitzenorganisationen Maßnahmen treffen oder veranlassen können, die ihnen die Gewährung von verbindlich zugesagten Zinszuschüssen und die Abdeckung von Vorgriffen sicherstellen,

**bleibt nach der neuen Notverordnung die Sanierung des Neuhausbesitzes unmöglich.**

Hierin vor allen Dingen besteht eine ungeheure Gefahr für den Wiederaufbau des Kommunalkredites sowie des Realkredites, denn schon bei der gegenwärtigen Minderung der Einkommen, noch mehr bei der zukünftig zu erwartenden, wird der Neuhausbesitz grundlegend in seiner Ertragsfähigkeit bedroht. Zu seiner Finanzierung haben die Gemeinden in weitem Umfange kurz- und langfristige Kredite zum Zweck der Streckung von Hauszinssteuermitteln aufgenommen, die unmittelbar in Gefahr geraten. Bei der gegenwärtigen Zinshöhe für den erstgestellten Realkredit des Neuhausbesitzes bleibt auch dieser bedroht, zumal der öffentlichen Hand voraussichtlich die Mittel fehlen werden, um in ausreichendem Umfange Hauszinssteuerhypothenken auszubieten. Durch eine derartige Erschütterung des Realkredites des Neuhausbesitzes, der über 5 Milliarden RM erstellte Hypothenken betreffen würde, werden die Aussichten für den Aufbau des künftigen Realkredites außerordentlich ungünstig. Dadurch aber wird für den Wohnungsbau der Zukunft jeder private Unternehmergeist abgetötet, zumal Art und Umfang des örtlichen Wohnungsbedarfes sich vorerst für längere Zeit nicht beurteilen lassen.

Maßnahmen zur Milderung dieser Krise der Bauwirtschaft können wir daher nur auf den beiden Gebieten einer organischen Selbsthilfe und einer planmäßigen Staatshilfe erwarten.

Durch die Sanierung des Neuhausbesitzes muß die Erschütterung des Realkreditmarktes vermieden werden. Die Sanierung könnte durch Bereitstellung von Mitteln aus der Hauszinssteuer für die Umschuldung der zu teuren erstgestellten Hypothenken erfolgen. Nur wenn die Erschütterung des Realkreditmarktes vermieden wird, hat es Sinn, sich mit der Lösung der Frage der II. Hypothenken zu beschäftigen.

**An ihr wird man aber nicht vorbeikommen können, wenn man jemals wieder Wohnungsbau für breitere Bevölkerungsschichten betreiben will.**

Man muß ihn treiben, denn die Not an billigen Klein- und Kleinstwohnungen, die heute noch nicht beseitigt ist, wird sich demnächst durch die weiteren Einkommensminderungen wesentlich verschärfen. Die Flucht aus den größeren und mittleren Wohnungen in Klein- und Kleinstwohnungen zu einer Zeit, in der das Angebot durch fehlenden Neubau gänzlich unterbunden ist, wird den Bedarf steigern. Auch wenn die Baukosten sich noch weiterhin erheblich senken, ist ohne ausreichenden erstgestellten Realkredit und ohne Lösung der Frage der II. Hypothenken der Wohnungsneubau unmöglich.“ —

**Die Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien, G. m. b. H., Oppeln,** hält auf Grund unserer Umfrage folgende Maßnahmen für erforderlich:

„Die verschärfte Krise der Bauwirtschaft ist weniger als ein Ausfluß der Notverordnung anzusehen, sondern sie ist eine zwangsläufige Erscheinung infolge überspannter Verschuldungen unserer gesamten Wirtschaft.

Wir als Förderer des Wohnungsbaues sind besonders bestrebt, die Krise in der Bauwirtschaft dadurch zu mildern, daß wir mit allen uns zu Gebote stehenden Mitteln den Bedarf an Räumen für Menschen und auch für Nutztiere in vorstädtischen und ländlichen Siedlungen zu decken versuchen. Hierbei ist die Beachtung folgender Maßnahmen erforderlich:

1. Bei allen Neubauten ist äußerste Sparsamkeit geboten, und zwar nicht nur in bezug auf die Art der Ausführung, sondern auch in der Bemessung der Wohn- und Nutzflächen.

2. Die eingeleitete Preissenkungsaktion der Regierung muß sich bei den Baustoffen noch stärker auswirken, und die Frachtsätze müssen gleichfalls noch mehr dem allgemeinen Preisrückgang angepaßt werden.

3. Die Kräfte des Siedlers, sei es in Gestalt von Ersparnissen oder von Arbeitsleistungen, müssen in vollem Maße herangezogen werden.

4. Mehr als bisher muß den Baulustigen ein Anreiz zum Bauen gegeben werden. Dies kann am besten erreicht werden durch Bereitstellung von billigem Gelände, durch Steuererleichterungen oder Steuererlaß und durch eingehende fachmännische Beratung.

5. Solange auf dem freien Geldmarkt kein Kapital zu erlangen ist, oder auch solange hierfür 8 v. H. Zinsen und mehr gefordert werden, ist eine Hilfe durch öffentliche Mittel, sei es in Gewährung von gering verzinslichen Darlehen oder in Zinszuschüssen, unentbehrlich.

Zur Hebung des Volksvermögens und zur Entlastung des Staates von Unterstützungen für Erwerbslose ist die Bauwirtschaft in erster Linie berufen, helfend einzugreifen, und es kam ihr der Ruf „Zurück zum Boden“ zu einer Quelle von Arbeit werden, die nicht unterschätzt werden darf.“ —

**Stadtbaurat Rehlmann, Liegnitz**, der im Auftrage des Oberbürgermeisters uns antwortet, stellt der Erwerbslosen- und Vorstadtsiedlung noch sehr skeptisch gegenüber. Einmal müsse man bei der Sichtung des Menschenmaterials sehr sorgfältig vorgehen und außerdem sei die Beschaffenheit des Bodens ausschlaggebend. Auch die Finanzierung, die mit 2000 RM angesetzt ist, bereitet große Schwierigkeiten. Alles in allem ist der Verfasser der Meinung, daß der Erwerbslose nach wie vor seine Unterstützung erhalten muß und ihm nicht nach einem Jahr schon dieselbe entzogen werden kann.

Dazu kommt, daß die mehr oder weniger primitiv hergestellte Wohnstätte bautechnisch kaum als Raum zum dauernden Aufenthalt für Menschen anzusehen ist, da sie im Sommer unerträglich warm und im Winter kalt sein wird. Eine Altwohnung, wenn sie einigermaßen in Ordnung gehalten wird, entspricht weit mehr wohnungshygienischen Anforderungen, selbst wenn sie im Keller liegt, als eine solche luftige und leichtgebaute Laube. Ob die Gemeinden die ihnen hierdurch auferlegten Lasten tragen können, ist sehr zweifelhaft.

Stadtbaurat Rehlmann ist daher der Ansicht, daß die vorstädtische Randsiedlung in der nach den bisherigen Veröffentlichungen seitens der Reichsregierung gedachten Art nicht durchzuführen sein wird, zumal auch bereits die vorgeschrittene Jahreszeit das Entstehen solcher Siedlung behindert. —

## RECHTSAUSKÜNFTE

**Arch. K. in St.** (Erfüllung von Bedingungen bei Zuschüssen für einen Hausanstrich.)

**Tatbestand und Frage.** Einem Hauseigentümer ist von der Baupolizei ein Zuschuß zum Hausanstrich gewährt mit der Bedingung, daß statt des Firmenschildes an der Hausfront ein sich in das alte Stadtbild einfügendes Aushängeschild an der Hausecke angebracht wird. Hier befindet sich eine Straßenlaterne, die dazu entfernt werden muß. Ist die Betriebsleitung der städtischen Gaswerke zur Verlegung der Laterne auf ihre Kosten verpflichtet, was sie ablehnt, oder hat sie der Hauseigentümer oder wer sonst zu tragen?

**Antwort.** Ich verstehe die Anfrage dahin, daß an Stelle des bisherigen, in üblicher Weise auf die Hausfläche aufgelegten Firmenschildes ein solches an der Hausecke angebracht werden soll in Gestalt eines herausgestreckten Armes, wie das in früheren Zeiten Sitte war, und daß an der dafür vorgesehenen Hausecke sich eine Gaslaterne befindet, die auch als Konsole am Haus selbst befestigt ist, so daß die Anbringung des Firmenschildes nur bei Beseitigung des Gasarmes möglich ist.

Bei diesem Tatbestand, der sicherlich sowohl dem Hauseigentümer wie der Baupolizei bekannt, jedenfalls für beide Teile leicht feststellbar war, wäre es zweckmäßig gewesen, vor dem Abschluß der Vereinbarung über den Zuschuß zum Hausanstrich die Frage zu klären, wer die Kosten der erforderlichen Laternen-

verlegung zu tragen habe. Die städt. Betriebs(Gas)werke haben jedenfalls keinerlei Verpflichtung, die Kosten auf ihr Ressort zu übernehmen, da die Verlegung der Laterne nicht aus betrieblichen Rücksichten erfolgen soll, sondern aus solchen, die ganz außerhalb der Aufgabe dieser Verwaltung liegen.

Da zwischen dem Hauseigentümer und der Baupolizei ein Vertrag zustande gekommen ist, wonach der Zuschuß zum Hausanstrich mit der Bedingung der Anbringung des Firmenschildes an der bestimmten Stelle gewährt worden ist, muß der Eigentümer die ihm gesetzte Bedingung erfüllen, sofern die Vertragserfüllung nicht unmöglich ist. Letzteres ist nicht der Fall, da die Gaswerke die Verlegung der Gaslaterne nicht verweigern, sondern lediglich Bezahlung von etwa 80 RM dafür verlangen. Diese Kosten wird der Hauseigentümer zu tragen haben. Denn wenn auch die Auflage der Schildanbringung nur im Interesse der Stadtgemeinde aus schönheitlichen Rücksichten erfolgt sein wird, so ist, um dies zu erreichen, die Gewährung des Zuschusses von der Erfüllung dieser Bedingung abhängig gemacht, und es würde vielleicht der Zuschuß nicht so hoch bemessen worden sein, wenn die Baupolizei oder die Stadtverwaltung dabei noch irgendwelche Kosten hätten übernehmen sollen. Juristisch ist jedenfalls der Hauseigentümer verpflichtet, die Kosten zu tragen, die durch Erfüllung der ihm gemachten und von ihm übernommenen Auflage entstehen. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Weitere bauwirtschaftliche Mitteilungen im „Nachrichtendienst“