

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN  
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

22 BERLIN  
20. JUNI 1928

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

## HYPOTHEKEN- UND FINANZPROBLEME

Eine Erwiderung von Dr.-Ing. Dr. rer. pol. Brandt, Hamburg

Unter der Überschrift „Hypotheken- und Finanzprobleme“ ist in Nr. 15 der Beilage „Bauwirtschaft und Baurecht“ vom 7. April d. J. ein Vortrag wiedergegeben, den Herr Reg.-Bmstr. a. D. Runge, Berlin, im Berliner Architekten- und Ingenieur-Verein gehalten hat. Der Aufsatz behandelt eingehend eine Fülle von volkswirtschaftlichen Problemen, die im Wohnungsbau eine Rolle spielen. Neben einer Reihe von wertvollen Gedanken und Anregungen finden sich aber in dem Aufsatz auch einige Gedankengänge, die meines Erachtens sich nicht vereinen lassen mit grundsätzlichen volkswirtschaftlichen Begriffen. In dieser Beziehung scheint mir die Bedeutung des Aufsatzes über den Einzelfall hinauszugehen. Ich habe bereits früher bei anderer Gelegenheit darauf hingewiesen, daß unsere volkswirtschaftliche Ausbildung auf den Techn. Hochschulen unzureichend war. Jedenfalls gilt dies für die ältere Generation, zu der ich zähle. Wie die Verhältnisse heute auf den Techn. Hochschulen in dieser Beziehung liegen, ist mir nicht bekannt. Ein Vertrautsein mit grundlegenden volkswirtschaftlichen Begriffen fehlt nach meiner Erfahrung aber heute noch vielen Fachkollegen, und ich selbst würde auch darunter leiden, wenn ich nicht durch einen Zufall die Möglichkeit gehabt hätte, diese Lücke durch nachträgliches Studium an einer Universität auszufüllen. Und dieser Mangel scheint mir auch einer der Hauptgründe dafür zu sein, daß

wir Techniker im allgemeinen auf die Behandlung der Wirtschaftsfragen im öffentlichen Leben einen so geringen Einfluß haben. Diese Gesichtspunkte haben mich veranlaßt, die Schriftleitung der Deutschen Bauzeitung zu bitten, einmal eine grundsätzliche Erwiderung zu dem genannten Aufsatz zu bringen, auch wenn sie vielleicht etwas über den Rahmen einer technischen Fachzeitschrift hinausgeht. Ich habe diese Erwiderung nicht selbst verfaßt, sondern einen meiner Schüler von der Universität Hamburg, Herrn Dipl.-Volkswirt Dr. Jos. Hunck, gebeten, zu einigen grundsätzlichen Fragen, die in dem Aufsatz von Herrn Runge angeschnitten sind, kurz Stellung zu nehmen. Dabei habe ich die folgenden Probleme herausgegriffen: 1. Der Einfluß von Angebot und Nachfrage auf die Preisbildung. 2. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Amortisation. 3. Die Wirkung der Baukostenzuschüsse. 4. Die Gründe der heutigen Finanzierungsschwierigkeiten. 5. Volkswirtschaftliche Bedeutung der Hauszinssteuer. 6. Das Verhältnis von Kapitalbildung und Geldumlauf. 7. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Auslandsanleihen.

Ich möchte nicht verfehlen, der Schriftleitung meinen Dank dafür auszusprechen, daß sie diese Erwiderung aufgenommen hat. Daran möchte ich die Hoffnung anknüpfen, daß sich eine Diskussion über die Notwendigkeit volkswirtschaftlicher Schulung für die akademisch gebildeten Techniker anschließen möge. —

1. Einfluß von Angebot und Nachfrage auf die Preisbildung. Der oft zitierte Satz, daß der Preis einer Ware durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird, ist nur eine Feststellung von Tatsachen und trägt nichts zu der Erkenntnis bei, weshalb sich der Preis bei gegebener Marktlage in einer bestimmten Höhe fixiert. Man kann, wie der bekannte schwedische Nationalökonom Gustav Cassel es tut, genau so gut umgekehrt deduzieren und sagen, der Preis einer Ware bestimmt Angebot und Nachfrage. Hiermit soll gesagt werden, daß der Preis einer Ware, Angebot und Nachfrage im Verhältnis wechselseitiger Abhängigkeit zueinander stehen. Es hängt vom Charakter der jeweils zu untersuchenden Ware ab, wieweit Nachfrage und Angebot auf Preisschwankungen reagieren, wieweit diese Bewegung wiederum auf die Preisgestaltung zurückwirkt.

Wenn wir diese theoretischen Erkenntnisse auf die Ware Wohnung und das Zustandekommen des Mietpreises anwenden, müssen wir uns zunächst über die Eigenarten der Ware Wohnung klar sein. Wie auf allen Märkten, so kann auch auf dem Wohnungsmarkt das Angebot nicht dauernd größer als die Nachfrage sein. Bei den 2 bis 5 v. H. der Gesamtwohnungen, die vor dem Kriege regelmäßig leerstanden, handelte es sich, auf einen längeren Zeitraum gesehen, nicht um die gleichen Wohnungen. In dem jeweiligen Leerbestand drückt sich nur der notwendige Reibungsverlust aus, der beim Wohnungswechsel entsteht. Da die Ware Wohnung lokal gebunden ist und nicht dort angeboten werden kann, wo sie verlangt wird, drücken die Leerwohnungen nicht sehr auf den Markt. Je beweglicher der Gütervorrat ist, desto geringer braucht er zu sein. Absolut beweglich ist Geld, absolut unbeweglich sind Gebäude. Auch die Eigenschaft der Dauer haftet der Ware Wohnung an und führt dazu, daß etwa leerstehende Wohnungen so gut wie gar nicht den Mietpreis drücken. Angebot und Nachfrage sind bei der Ware Wohnung so gut wie starr. Das Angebot deswegen, weil die Produktion von Wohnungen relativ schwerfällig ist und der Vorrat in fühlbarem Umfang erst nach langer Zeit vermehrt werden kann. Was die Nachfrage anbetrifft, so ist wichtig, daß die Ware Wohnung weder gekauft noch geliehen, sondern verrentet wird. Wohnungen werden um ihrer Nutzungs-

möglichkeiten willen produziert. Volkswirtschaftlich gesehen ist der Produktionsprozeß erst dann abgeschlossen, wenn alle Nutzungsmöglichkeiten verbraucht sind. Die wirtschaftliche Bereithaltung ist volkswirtschaftlich dem Produktionsprozeß ebensogut einzuordnen, wie die technische Erstellung.

2. Volkswirtschaftliche Bedeutung der Amortisation. Aus dem, was eben gesagt wurde, ist eine gewisse Parallelität zwischen der Produktion einer Wohnung und der einer Maschine festzustellen. Diese Parallelität hat man weitergeführt und behauptet, daß ebenso wie bei Maschinen auch bei Wohnungen eine Amortisation des investierten Kapitals notwendig sei. Dabei hat man übersehen, daß die Amortisation einer Maschine aus Gründen erfolgt, die in der Eigenart des Betriebs liegen, nicht in der Maschine selbst. Amortisation ist die privatwirtschaftliche Seite eines Vorgangs, dem volkswirtschaftlich die Erneuerung des stehenden Kapitals entspricht. Was die Schuldentilgung im Wohnungsbau anbetrifft, so besteht gerade bei der Amortisationshypothek keine Garantie dafür, daß die zurückfließenden Hypothekenteile auch wirklich zur Hausproduktion verwandt werden. Amortisation zur Erhaltung der volkswirtschaftlichen Hausproduktion ist nicht nötig, weil der Hausbesitz kein produktives Unternehmen in dem Sinne ist, daß die Kontinuität des Betriebes auf der technischen wie auf der Kapitalseite gewahrt werden muß. Volkswirtschaftlich ist es gleich, wer das Kapital zur Hausproduktion bereitstellt. Bei normal funktionierendem Kapitalmarkt ist unabhängig von irgendwelcher Tilgung immer Kapital für den Wohnungsbau da, wenn es den Marktverhältnissen entsprechend verzinst wird. Eine Tilgung infolge Wertverminderung setzt sich zwangsläufig in einem geringeren Preis beim Verkauf des Grundstücks durch. Wieweit der Hausbesitzer sich in der freien Volkswirtschaft hiergegen sichern kann, ist eine Marktfrage und hängt von der Höhe der jeweiligen Miete ab. Wieweit er es gegebenenfalls tut, ob er etwaige Überschüsse zur Deckung künftiger Verluste reserviert, ist für die Wirtschaft des einzelnen bedeutsam. Volkswirtschaftlich ist es ohne Belang und kann daher auch nicht allgemein erzwungen werden. Verluste auf der einen Seite werden durch Gewinne auf der andern Seite größtenteils wieder ausgeglichen. Das liegt im Mechanismus

des kapitalistischen Systems, dem auch der Hausbesitzer eingeordnet ist. Er steht wie jeder Kaufmann unter dem Reiz des Gewinnes durch Kauf und Verkauf. Amortisation erfordert in solchen Fällen größere Barzahlungen, erschwert dadurch den Umsatz von Grundstücken, der den Gewinn bringen soll.

**5. Wirkung der Baukostenzuschüsse.** Im Zusammenhang mit dem Prinzip der Amortisation ist auch die heute so aktuelle Frage der Baukostenzuschüsse zu erwähnen. Baukostenzuschüsse sind Hypothekenkredite im weitesten Sinne. Bei der heutigen Wohnungsnot hat diese Art von Hypothekenkrediten den Anreiz für den Geldgeber, daß sie ihm die Aussicht auf eine Wohnung eröffnet. Für den Bauunternehmer liegt der Vorteil darin, daß er Baugeld unter dem Marktzins hereinbekommt. Der Hypothekengeber wertet den Vorzug einer Wohnung ebenso hoch wie die Mindereinnahme an Zinsen. Mit dem Nachlassen der Wohnungsnot wird auch der subjektive Wert einer Wohnung geringer veranschlagt werden, so daß das Opfer des Zinsverlustes nicht mehr gebracht wird. Der wirtschaftliche Vorteil der Baukostenzuschüsse kann einmal, abgesehen von der eben erwähnten Zinsverbilligung als Ausgleich für die Befriedigung des Wohnbedürfnisses, darin liegen, daß der Umweg über die Kreditanstalten erspart wird. Man muß sich jedoch darüber klar sein, daß dieser direkte Weg vom Geldgeber zum Geldnehmer den schon durch die staatliche Kreditpolitik gestörten Markt für Wohnungsbaukredite weiter auflöst und dann von einer Planmäßigkeit und Übersichtlichkeit des Wohnungsbaus noch weniger die Rede ist. Heute sind vielleicht alle Maßnahmen erlaubt, die überhaupt den Wohnungsbau fördern. Unter der Annahme, daß durch Baukostenzuschüsse erhebliche Gelder bereitgestellt werden, die sonst nicht zur Verfügung stehen, sind sie als vorübergehende Maßnahme zu begrüßen.

Wenn in den beiden letzten Abschnitten grundsätzliche Erörterungen über Amortisation und Baukostenzuschüsse angestellt und die volkswirtschaftliche Notwendigkeit dieser Einrichtungen für die jetzige Zeit geprüft wurden, so braucht wohl nicht erwähnt zu werden, daß dabei nur auf das städtische Mehrfamilienhaus Bezug genommen wurde. Beim kleinen Siedlungshaus, wo Eigentümer und Bewohner sich in den meisten Fällen decken, wo dauernder Besitz und Eigentum an Grund und Boden erstrebt wird, sind Amortisation und Baukostenzuschuß durchaus und immer angebracht und ein heilsamer Zwang, der dieselbe Richtung verfolgt wie die Absicht der von ihm Betroffenen.

**4. Gründe der heutigen Finanzierungsschwierigkeiten beim Wohnungsbau.** Diese können durch Baukostenzuschüsse nur unwesentlich gemildert werden. Baukostenzuschüsse figurieren neben den Krediten der Baulieferanten unter den eigenen Mitteln der Unternehmer und werden nur im Hinblick auf die Möglichkeit der Beschaffung erst- und zweitstelliger Hypotheken gegeben. Die Bedeutung der verschiedenen Posten zeigen die Zahlen für das Baujahr 1927. Nach dem Geschäftsbericht der Deutschen Bau- und Bodenbank sind 1927 insgesamt 2,7 Milliarden in Wohnungen investiert worden. Davon sind 2 Milliarden endgültig beschafft und verteilen sich wie folgt: 950 Mill. erste Hypotheken, 700 Mill. Hauszinssteuermittel und 500 Mill. eigene Mittel der Bauunternehmer. Die 700 Mill. noch nicht konsolidierte Mittel bedürfen einer besonderen Erklärung, die zugleich über die Mängel der Baufinanzierung und ihre konjunkturelle Bedingtheit Aufschluß gibt. Im Winter 1925/26 war bekanntlich eine heftige Krise, der nach einer kurzen Depression im Jahre 1926 der Aufschwung folgte. Die ersten Monate 1927 lassen sich noch der Aufschwungsphase zurechnen, die von einer ausgedehnten Hochkonjunktur abgelöst wurde. In Depressions- und Aufschwungszeiten ist die Rendite der Festverzinslichen günstiger als die der Aktien, während in der Hochkonjunktur Aktienpapiere den Vorzug erhalten. Das erklärt den unvermutet starken Sturz der Pfandbriefzulassungen von über 600 Mill. im März v. J. auf 150 Mill. im Mai. Statt 900 Mill. stellten die Hypothekenbanken nur 250 Mill. für den Wohnungsbau im Jahre 1927 zur Verfügung. Diesen Ausfall konnte auch das Mehr der Sparkassen von 250 Mill. bei insgesamt 600 Mill. nicht decken. Verschärfte wurde die Krise durch das gleichzeitige Versagen des Privatkapitals. Der durch die Reichsanleihe von 500 Mill. im Februar v. J. verknappte Kapitalvorrat, der sich in dem Steigen aller Zinssätze ausdrückte, stand

hauptsächlich den Aktienpapieren zur Verfügung. Die Sperre für Auslandskapital im Herbst war ein weiterer empfindlicher Schlag für die Wohnungsbautätigkeit. Ein Viertel des für das Jahr 1927 in Aussicht genommenen Wohnungsbauprogramms gelangte infolgedessen nicht zur Ausführung. Ein Teil der etwa 270 000 neuen Wohnungen konnte nur mit teurem, kurzfristigem Zwischenkredit erstellt werden, ein anderer Teil der Bauvorhaben konnte erst zu Anfang dieses Jahres fortgeführt werden. Die Lage der Baufinanzierung im laufenden Jahr ist demnach so, daß aus dem unverminderten Aufkommen der Hauszinssteuer 700 Mill. zur endgültigen Finanzierung der Zwischenkredite aufgewandt werden müssen. Das ist um so schwerer, weil die Städte vielfach auf die Hauszinssteuermittel des folgenden Jahres vorausgegriffen haben. Für im Vorjahr begonnene Bauvorhaben sind 100 Mill. Auslandskredite zugesichert. Auch die im vorigen Jahr überanstrengten Sparkassen werden in diesem Jahr weniger geben können; wenn es auch als günstig anzusehen ist, daß sich die Zunahme der Spareinlagen im ersten Quartal 1928 auf 820 Mill. beläuft gegenüber 626 Mill. in der gleichen Zeit des Vorjahres. Obgleich die Höhe der Pfandbriefausgabe in diesem Jahre nicht weit hinter der entsprechenden Zahl des Vorjahres zurückgeblieben ist, so ist doch die Knappheit der aus öffentlichen Mitteln fließenden Gelder nicht behoben. Die öffentlichen Gelder sind aber der Kern der Finanzierung, da sie zu einem sehr geringen Zinssatz bereitgestellt werden und dadurch die höhere Verzinsung der ersten Hypotheken ausgleichen. Die Finanzierungspolitik des Staates ist das Mittel, welches einen Wohnungsbau in fühlbarem Umfange überhaupt erst in Gang bringt.

**5. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Hauszinssteuer, Aufbringung und Verteilung der Hauszinssteuer** sind wiederholt kritisiert worden. Die Hauszinssteuer ist eine Zwecksteuer mit allen ihren Nachteilen. Der Umfang des Aufkommens ist seinem Entstehen nach notwendig begrenzt und vermag sich der veränderten Baukonjunktur nicht anzupassen. Hier schaffen zwei Mittel Abhilfe. Das eine ist, die Spanne der Verwendung zu erweitern, so daß die Gemeinde nötigenfalls über das Aufkommen des folgenden Jahres schon verfügen darf. Das andere ist, einen Teil des Steueraufkommens nicht als Baukapital, sondern als Zinsschuß zu verwenden. Beide Mittel sind im verflossenen Jahre angewandt worden. Generell bestand eine Berechtigung dazu, wenn auch im einzelnen Fall oft Fehlgriffe vorgekommen sind. Eine verständige Wirtschaftspolitik darf derartige Maßnahmen nur zeitweise, d. h. bei günstiger Lage des Baumarktes, und mit großer Vorsicht anwenden, andernfalls steigern sie Zins und Baukosten. Richtig gebraucht, beheben sie jedoch die Unbeweglichkeit der Finanzierung, den Nachteil der Hauszinssteuer als Zwecksteuer.

Nicht nur auf den Wohnungsneubau, auch auf den Wert der alten Grundstücke ist die Hauszinssteuer und ihre Gestaltung von Einfluß. Sie ruft in zweierlei Richtung Veränderungen hervor. Sie drückt den Grundstückswert, indem sie den für die Spekulation freien Teil des Hauskapitals verringert, und steigert ihn, indem sie die Beweglichkeit des Grundstücks hebt. Die Wertsteigerung durch leichtere Mobilisierung deckt sich mit dem, was oben betreffs der Amortisation gesagt wurde. Der Staat ist ein Gläubiger, bei dem die Gefahr der Kündigung nicht vorliegt. Die Höhe der Abgabe ist auf längere Zeit gesetzlich geregelt und zeigt, wenn man den Wegfall der Werterhaltungssteuer am 1. 4. 1931 bzw. 1. 4. 1934 in Betracht zieht, eine sinkende Tendenz. Zwecks größerer Übersichtlichkeit des Grundbuchblattes wäre es vielleicht angebracht gewesen, die Belastung des Grundstücks durch die Hauszinssteuer auch tatsächlich als Hypothek oder Reallast einzutragen. Die Kapitalbeschaffung für Neubauten würde dadurch nicht berührt. Vor allem ist nicht ersichtlich, inwiefern derartige Hypotheken als Grundlage für die Ausgabe von Pfandbriefen oder als Deckung für Auslandsanleihen benutzt werden könnten.

**6. Verhältnis von Kapitalbildung und Geldumlauf.** Wohnungsbau ist eine Kapitalfrage. Diese Formel ist schon so oft gebraucht worden, daß es fast banal klingt, sie zu wiederholen. Trotzdem wird sie, wie auch andere ökonomische Erkenntnisse, in den meisten Fällen falsch angewandt. Das liegt daran, daß der Kapitalbegriff unklar ist. Was man gemeinhin Kapital nennt, hat seinen Ursprung in den beiden Wirtschaftselementen Arbeit und Zeit. Sie sind die primitivsten

naturalwirtschaftlichen Grundlagen des Kapitalbegriffs. Eine Maschine stellt beispielsweise Kapital dar, weil sie unter Aufwand von Arbeit hergestellt wurde und diese Arbeit einer gewissen Zeit bis zur Vollendung des Produktes bedurfte. Wenn heute in einem Betrieb eine Maschine aufgestellt werden soll, weil sie produktiv ist, d. h. mit den gleichen Kosten mehr Produkte erzeugt als Handarbeit, so ist klar, daß diese Maschine nicht mit gegenwärtiger Arbeit hergestellt werden kann, sondern nur mit solcher einer früheren Zeit: darum sind Arbeit und Zeit die beiden Komponenten des Kapitalbegriffs. Diese Zusammenhänge werden durch die heute übliche geldwirtschaftliche Betrachtungsweise etwas verschleiert. In einer organisierten Geldwirtschaft wie heute kann man sich mittels Geld, das ist Kaufkraft, jederzeit Kapitalgüter kaufen. Auf Grund dieser Tatsache ist der Begriff des Kapitals auch auf das Geld übergegangen. Geld repräsentiert heute Kapital und läßt sich jederzeit durch reales Kapital ersetzen. Wenn man also sagt, Wohnungsbau sei eine Kapitalfrage, so versteht man eigentlich unter Kapital Geld. In einer geordneten Geldwirtschaft ist eine derartige Vorstellung nicht falsch, wenn dabei die eben dargestellten Zusammenhänge nicht verlorengehen.

Zunächst ist festzuhalten, daß, wenn es sich um Kapitalbeschaffung für den Wohnungsbau handelt, von einem Neuschaffen von Kapital nur in begrenztem Umfange die Rede sein kann. Insofern nämlich nur, als es gelingt, Gelder, die sonst dem Konsum dienen würden, der Herstellung von Produktivgütern zuzuwenden. Das ist bei der Hauszinssteuer nur dann der Fall, wenn man unterstellt, daß die im einzelnen aufkommenden vielen kleinen Beträge von den Hausbesitzern zum großen Teil konsumtiv verwandt werden würden. Ähnlich liegt es, wie früher dargestellt, bei den Baukostenzuschüssen. Abgesehen davon handelt es sich bei der Kapitalbeschaffung für den Wohnungsbau nur um eine andersartige Verteilung des jeden Augenblick vorhandenen Kapitalfonds. Das bedeutet, daß das Kapital für den Wohnungsbau anderwärts entzogen wird. Der übermäßig niedere Zins für die Hauszinssteuer ermöglicht es, daß für erste Hypotheken übermäßig hohe Zinsen gezahlt werden können. Diese Maßnahme läßt sich heute in gewissem Umfange rechtfertigen, wenn man nur bedenkt, daß das, was damit für den Wohnungsbau gewonnen ist, nicht etwa neugeschaffen wurde, sondern nur anderswo weggenommen ist. Aber auf alle Fälle ist Vorsicht bei der Beanspruchung des Kapitalmarktes geboten. Die Grenzen lassen sich mit wenigen Worten nicht andeuten. Es genügt, auf die Begrenztheit des Vorrats und auf die wirtschaftspolitische Einsicht, die seine Beanspruchung erfordert, hingewiesen zu haben.

Die Begrenztheit des Kapitalvorrats wird auch übersehen, wenn man glaubt, die Ausgabe von Pfandbriefen dadurch forcieren zu können, daß man ihnen Geldcharakter beilegt. Eine derartige Maßnahme trägt unverkennbar inflationistischen Charakter und kann nur aus einer Verwechslung der Geld- und Kapitalfunktionen heraus, auf deren Gefahr oben bereits verwiesen wurde, vorgeschlagen werden. Diese Verwechslung rührt von einer oft zitierten, wirtschafts-

theoretisch falschen Auffassung her, die sich an einem einmaligen historischen Vorgang scheinbar als richtig erwiesen hat. Die wirtschaftstheoretisch falsche Auffassung ist die, von absoluter Sicherheit und unzerstörbarem Wert der Grundstücke zu sprechen. Die Güter leiten ihren Wert von ihrer relativen Seltenheit gegenüber der Nachfrage her, entweder von ihrer ursprünglichen, natürlichen Seltenheit oder von der Seltenheit der zu ihrer Erlangung erforderlichen Arbeit. Wenn ich z. B., um es ganz kraß auszudrücken, hungrig in der Wüste herumirre und dabei einen Goldklumpen finde, so hat dieser für mich den Wert Null. Ebenso hängt der Wert eines Hauses von der Intensität der Nachfrage ab, und da Häuser die Eigenschaft haben, örtlich gebunden zu sein, die Nachfrage sich aber dorthin wendet, wo die größten Verdienstmöglichkeiten sind, kann es leicht vorkommen, daß der Ort, wo das Haus steht, sich nicht mit dem Ort der größten Nachfrage deckt. Auch ist die Nachfrage von der Kaufkraft der Nachfragenden abhängig: Bei geringer Kaufkraft muß der Preis zurückgehen, eine Funktion, die bereits am Anfang dieses Aufsatzes behandelt wurde. Der Wert eines Grundstückes aber, der allein in Frage kommt, ist der sich im Preis ausdrückende Tauschwert.

Der einmalige historische Vorgang, an dem sich die eben kritisierte wirtschaftstheoretisch falsche Auffassung scheinbar als zu Recht bestehend erwiesen hat, ist das sogenannte Wunder der Rentenmark. In der Tat handelte es sich hier um Wertzeichen, denen Grundstücke gesetzlich als Sicherheit dienten, die außerdem scheinbar imstande waren, die Inflation abzustoppen. In Wirklichkeit war es aber so, daß, als die Notenpresse stoppte und die Furcht vor Entwertung des nicht sofort umgesetzten Geldes schwand, der Besitz von Kaufkraft mit seinen vielerlei Verwendungsmöglichkeiten dem Einzelnen wieder nützlicher erschien als ihre sofortige Festlegung in Konsumgütern. Man sammelte wieder Reserven an, die Umlaufgeschwindigkeit des Geldes ging zurück. Das hatte zur Folge, daß ein Mehr an Geldzeichen nötig wurde. In diese Lücke trat die Rentenmark. Am 31. 10. 1923 genügten 300 Mill. Goldmark, um den Geldbedarf des Verkehrs zu befriedigen, anstatt 4½ bis 5 Milliarden in der Zeit vor dem Kriege. Am 31. 12. 1923 lief schon wieder das 7½fache dieses Betrages an. Ebensovienig wie in der Inflation durch vermehrte Geldausgabe reale Kaufkraft geschaffen werden konnte, war es auch später möglich. Der psychologische Eindruck des Aufhörens der Notenpresse allein verlangsamte die Umlaufgeschwindigkeit des Geldes und schuf die Knappheit an Barmitteln, die außer der Rentenmark auch durch Massen von Notgeld behoben wurde. Darin, daß die Einführung der Rentenmark zeitlich mit dem Abstoppen der Notenpresse zusammenfiel, beruht ihr Wunder. Die Sicherung der Rentenmark war ökonomisch ohne unmittelbare Bedeutung. Heute, wo wir nicht am Ende einer Inflation stehen, läßt sich eine Maßnahme wie die Schaffung der Rentenmark zu anderen Zwecken nicht wiederholen. Die Schaffung zusätzlicher Geldmengen bringt kein Kapital für den Wohnungsbau; sie erhöht nur alle Preise, wodurch für den Wohnungsbau nichts gewonnen ist. —

(Schluß folgt.)

## VERMISCHTES

**Qualitätsnormen für Holzhäuser.** Die Gruppe Holzhausbauindustrie im „Wirtschaftsverband der Deutschen Holzindustrie“, der der Spitzenverband für die gesamte holzverarbeitende Industrie ist, hielt in Lindau i. B. eine Tagung ab, die sich mit außerordentlich wichtigen wirtschaftlichen Fragen der Holzhausbauindustrie beschäftigte. Im Mittelpunkt der Beratungen stand die Fertigstellung der auf Veranlassung der Gruppe Holzhausbauindustrie im Wirtschaftsverband der Deutschen Holzindustrie vom Deutschen Normenausschuß ausgearbeiteten, in Gemeinschaftsarbeit mit allen in Frage kommenden behördlichen Stellen aufgestellten Gütevorschriften für Holzhäuser (Qualitätsnormen), die in Zukunft die Basis für die Beileihungsfähigkeit des Holzhauses mit öffentlichen Mitteln und Hypotheken sein sollen. Die Mitglieder der Gruppe Holzhausbauindustrie haben sich verpflichtet, ihre Bauten nur nach diesen Gütevorschriften zu erstellen. Der Verband glaubt, daß damit ein guter Schritt vorwärts getan ist, dem Holzhaus, welches wegen seiner hervorragenden ästhetischen und wirt-

schaftlichen Eigenschaften jeden Wettbewerb mit anderen Bauarten aushalten kann, auch eine weitere Verbreitung zu sichern. —

**Gegen Bevorzugung bestimmter Holzarten bei Bauten.** Der „Nordwestdeutsche Verein für Holzhandel und Holzindustrie“ führt seit geraumer Zeit einen Kampf gegen die Bevorzugung von bestimmten Holzarten bei Bauten, und zwar Holzarten nach dem Ursprungsland. Er weist darauf hin, daß der Reg.-Präsident von Münster unter dem 15. August 1927 folgende Verordnung erlassen hat: „Auf Grund einer Eingabe ersuche ich, in Zukunft bei Ausschreibungen von Holzlieferungen die Vorschrift der Lieferung von Holz bestimmter Herkunft fortzulassen und lediglich Holz gleicher Qualität zu fordern, wie es etwa das oberrheinisch geflößte oder Harzer Holz ist. Den anbietenden Firmen muß es freistehen, Holz auch anderen Ursprungortes anzubieten. Zur Sicherung gegen Wurmfraß, der sich bei dem auf dem Wasserwege bezogenen, d. h. geflößtem Holze, durch diese Beförderungsart von selbst ergibt, ist eine entsprechende Bedingung aufzunehmen.“ Der Nordwestdeutsche Verein setzt sich dafür ein, daß auch in die Reichsverdingungsordnung

eine präzise Vorschrift in diesem Sinne aufgenommen wird. —

**Baugewerbe und Baustoffindustrie im Jahre 1927.**  
Im Baugewerbe waren insgesamt im Jahre 1927 tätig 1 609 000 Arbeiter. Sie leisteten 2897 Millionen Arbeitsstunden. Der Wert der Bruttoproduktion betrug rund 9 Milliarden Mark.

In der Baustoffindustrie waren im Jahre 1927 beschäftigt 989 000 Arbeiter, die 1908 Millionen Arbeitsstunden leisteten.

Insgesamt waren demnach im Baugewerbe und der Baustoffindustrie in Deutschland im Jahre 1927 über 2,5 Millionen Arbeiter tätig. Rechnet man ihre Familien hinzu, so ergibt sich die beachtliche Zahl von 7 Millionen Menschen, die diese Wirtschaftszweige ernährten.

## STEUER- UND RECHTSAUSKÜNFTFTE

### Wertzuchssteuer bei Veräußerung ungebauter Grundstücke.

**Frage:** F. H. in K. hat Anfang dieses Jahres in K. ein Grundstück an fertiger Straße verkauft, das noch in diesem Jahre mit einem Dreifamilienhaus bebaut wird. Das Grundstück war im Januar 1923, also in der Inflationszeit, zu einem sehr billigen Preise von F. H. erworben, und er soll jetzt lt. Steuerbescheid 50 v. H. (ein in der betr. Stadt festgesetzter Satz) Wertzuchssteuer abführen. Liegt eine Verpflichtung zur Zahlung der Steuer in dieser Höhe vor?

**Antwort:** Eine einheitliche Wertzuchssteuerordnung für das Reich oder Preußen gibt es nicht. Die Wertzuchssteuer ist eine Gemeindesteuer und wird von jeder Stadt besonders festgesetzt. Im allgemeinen wird bei der Veräußerung von ungebauten Grundstücken zum Zwecke der Bebauung mit Wohnhäusern die Steuer bis auf den Betrag von 2 v. H. gestundet und dann auf diesen Betrag ermäßigt, wenn innerhalb einer bestimmten Frist die Bebauung erfolgt. Dies dürfte voraussichtlich wohl auch in K. der Fall sein, doch muß das in der dortigen Wertzuchssteuerordnung nachgesehen werden, die uns nicht zugänglich ist. — Runge-Lindenber.

### Steuerliche Belastungen beim Verkauf einer Villa durch den Erbauer.

**Tatbestand:** A. Z. in Berlin fragt: Ein Villengrundstück wurde zu Beginn des Jahres 1927 gekauft von H., der das Grundstück in der Inflationszeit erwarb und an K. unter der Bedingung verkaufte, daß es innerhalb 2 Jahren bebaut würde. Dies erfolgte. Preis ungefähr 13 000 bis 14 000 M. Dieses Grundstück wurde 1927 mit einer Einzelvilla bebaut und Anfang 1928 bezogen. Preis etwa 80 000 M. Welchen steuerlichen Belastungen unterliegt der Verkauf der Villa durch den Erbauer? Ist die steuerliche Erfassung eines evtl. Gewinnes gemäß den gesetzlichen Bestimmungen genau vorausbestimmbar? Entspricht es der Verkehrssitte, daß Verkäufer die gesetzmäßigen Verkaufsbesteuerungen übernimmt?

**Antwort:** Der Verkauf der Villa durch den Erbauer unterliegt der Wertzuchssteuer, die nach der zur Zeit noch geltenden Wertzuchssteuerordnung der Stadt Berlin 50 v. H. des Wertzuchses beträgt. Dieser Wertzuchs läßt sich auf Grund der Vorschriften der Steuerordnung genau berechnen. Der Wertzuchs ist derjenige Teil des Kaufpreises, der den Erwerbspreis übersteigt. Zu dem Erwerbspreis, d. h. dem Kaufpreis, werden hinzugerechnet die Erwerbskosten (Grunderwerbssteuer, Wertzuchssteuer), die beim seinerzeitigen Erwerb bezahlt worden sind, ferner die Kosten der auf dem Grundstück errichteten Bauten und sonstigen Anlagen. Reine Instandsetzungskosten gehören nicht zum Erwerbspreis.

Im vorliegenden Falle würde der Erwerbspreis 13 000—14 000 M., d. i. Kaufpreis des Grundstückes, zuzüglich der hierbei veranlagten Steuern und Unkosten betragen, sodann 80 000 M. für den Bau.

Bei der Veräußerung übernimmt die Grunderwerbssteuer regelmäßig der Käufer. Die Frage, ob die Wertzuchssteuer auch vom Käufer übernommen wird, ist Sache der Vereinbarung. Wird eine solche nicht getroffen, so trägt sie der Veräußerer. Übernimmt sie der Käufer, so erhöht sich die Wertzuchssteuer von 50 v. H. des Wertzuchses auf 59 v. H. — Runge-Lindenber.

### Abzüge und Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer.

**Frage:** I. G. & D. in A. kauften von der Stadt A. ein Grundstück, Kaufpreis 11 224 M., und wurden mit 561,10 M. zur Grunderwerbsteuer herangezogen. In dem Grundstückspreis sind 5800 M. Straßenbaukosten enthalten. Von diesen 5800 M. muß die Stadt noch 1500 M. aufwenden, um die Straße fertig auszubauen. Ist es möglich, zu erreichen, daß vom Grundstückspreis von 11 224 M. die 5800 M. abgesetzt und nur die Restkosten zur Grunderwerbsteuer veranlagt werden können?

**2.** Auf dem Grundstück wurden mit Hilfe des Hauszinssteuerdarlehens Mittelwohnungen, 3 Zimmer, Küche und Bad und 4 Zimmer, Küche und Bad, errichtet. Gibt es bei Errichtung von Wohnungen dieser Art Erleichterungen bezüglich der Grunderwerbsteuer?

**Antworten:** 1. Gemäß § 12 des Grunderwerbsteuergesetzes werden die auf einen nicht privatrechtlichen Titel beruhenden Abgaben und Leistungen, die auf dem Grundstück kraft Gesetzes lasten, beim Verkaufspreis nicht mitgerechnet. Als solche Lasten gelten auch die gemäß Ortsatzungen entstehenden Straßenkostenbeiträge. (Ent-

scheidung des Reichsfinanzhofes Bl. 11. S. 514.) Die Firma ist daher berechtigt, die 5800 M., die sie nachweislich für Straßenbaukosten bezahlt hat, vom Erwerbspreis in Abzug zu bringen.

**2.** Die Frage, ob bei Errichtung von Wohnungen mit Hilfe der Hauszinssteuer Erleichterungen bezüglich der Grunderwerbsteuern eintreten, ist zu verneinen. — Runge-Lindenber.

### Unterhaltungspflicht von Bauten unter Denkmalschutz.

**Frage:** D. M. in D. fragt: Wir haben eine alte Burg zu Wohnungen umgebaut. Ein anschließender Turm steht unter Denkmalschutz und darf nicht abgebrochen werden. Er ist jedoch sehr baufällig. Wer hat für seine Unterhaltung zu sorgen? —

**Antwort:** Für die Erhaltung und Pflege eines Baudenkmals hat grundsätzlich immer der Denkmalbesitzer zu sorgen. Ist das Baudenkmal, hier der Turm, öffentlicher Besitz, also im Besitze einer Land-, Stadt-, Kirchengemeinde oder anderen öffentlichen Körperschaft, so ist der Besitzer verpflichtet, sich der gutachtlichen und, soweit sich die Notwendigkeit ergibt, auch beratenden Mitwirkung der amtlichen Denkmalpflege, in Preußen des zuständigen Provinzial- oder Bezirkskonservators, zu bedienen und zwar so rechtzeitig, daß vor Inangriffnahme irgendwelcher Arbeiten zur Instandsetzung oder Veränderung des Baudenkmals der Konservator Gelegenheit zur Äußerung hat. — Die rechtsverbindlichen Entscheidungen in bezug auf das Baudenkmal trifft nicht der Konservator sondern der Regierungspräsident, jedoch unter Zugrundelegung des Gutachtens des Konservators. Weicht die Auffassung des Regierungspräsidenten vom Gutachten des Konservators ab, so ist die Zentralinstanz, der Minister für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung (Staatskonservator) anzurufen.

Bei Denkmälern in privatem Besitze hat der Besitzer nicht die Verpflichtung, wohl aber das Recht, sich der kostenlosen gutachtlichen und beratenden Mitwirkung des Konservators zu bedienen. Jedoch können hinsichtlich des freien Verfügungsrechts des Besitzers irgendwelche einschränkende Bestimmungen bestehen. Diese können grundbuchlich festgelegt, oder das Baudenkmal kann durch ein auf Grund des Verunstaltungsgesetzes vom 15. Juli 1907 § 2 erlassenes Ortsstatut unter Schutz gestellt sein, d. h. es können bei Instandsetzungen, Veränderungen usw. über das Maß der geltenden baupolizeilichen Bestimmungen hinaus weitergehende Anforderungen im Interesse der Erhaltung des Baudenkmals von amtswegen gestellt werden. In diesem Falle ist als Sachverständiger wiederum der Konservator vor allem dann zuständig, wenn es sich um erheblichen Denkmalswert handelt. Auch sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß die Provinzialverbände in ihren Etats laufende Fonds einzustellen pflegen, die dazu dienen, Besitzern von Denkmälern, auch privaten, in gewissem Umfange Beihilfen zu gewähren, wenn die in denkmalpflegerischem Interesse erforderlichen Aufwendungen ihre Leistungskraft nachweislich übersteigen.

Im vorliegenden Falle ist der richtige Weg, sich unmittelbar an den zuständigen Provinzialkonservator um Rat und Hilfe zu wenden. — Reg.-Bmstr. Wohler-Berlin.

### Ist bei Bestehen eines Schiedsvertrages mit einem Bauunternehmer auf dessen Guthaben von einem Gläubiger Pfändungsklage vor dem ordentl. Gericht zulässig?

**Tatbestand:** Arch. K. in F. fragt: Eine Unternehmerfirma hat nach Fertigstellung ihrer Arbeiten bei einem Bauherrn ihre Zahlungen eingestellt und die Restforderung dieser Firma an den Bauherrn ist daraufhin von einem ihrer Lieferanten auf Grund eines Gerichtsbeschlusses mit Arrest belegt worden. Da noch verschiedene Mängel sowie Schadensersatzansprüche des Bauherrn gegen die Unternehmerfirma bestehen, ist die Abnahme der Arbeiten und die Zahlung der Restforderung bisher verweigert worden. Ein Gläubiger der Unternehmerfirma, welcher deren Forderung mit Arrest belegt hat, droht jetzt mit Einreichung der Klage. Da für den Auftrag zwischen der Unternehmerfirma und dem Architekten als Bauleitenden für alle vorkommenden Streitigkeiten das Schiedsgerichtsverfahren unter Ausschuß des Rechtsweges vereinbart worden war, so fragt sich, ob überhaupt der Gläubiger der Unternehmerfirma die Klage im Rechtswege erheben kann?

**Antwort:** Wenn zwischen dem Unternehmer und dem Bauherrn vereinbart ist, daß die Entscheidung von Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis durch ein Schiedsgericht unter Ausschuß des Rechtsweges erfolgen solle, so kann der Bauherr diese „Einrede des Schiedsvertrages“ auch einem Gläubiger des Unternehmers entgegenhalten, der die angeblichen Ansprüche des Unternehmers gepfändet und sich hat zur Einziehung überweisen lassen (dies ist wohl mit der „Arrestbelegung“ der Forderung gemeint).

Der Pfändungsgläubiger erlangt lediglich die gleichen Rechte, wie sie sein Schuldner (der Unternehmer) hatte, er wird Rechtsnachfolger des letzteren. Asl solcher ist er auch an die mit dem Schuldner getroffene Schiedsvertragsvereinbarung gebunden. Dies ist durch Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart in Rechtspr. der Ob.-Landesger. Bd. 19, S. 99. und Entscheidung des Reichsgerichts in Bd. 56, S. 182. entschieden und wird auch in der Literatur (Gaupp-Stein zu § 1035 ZPO.) allgemein angenommen.

Wenn also der Pfändungsgläubiger gegen den Bauherrn vor dem ordentlichen Gericht klagt, so müßte letzterer — und zwar gemäß § 274 Ziff. 3 ZPO. vor der mündlichen Verhandlung zur Hauptsache — die prozeßhindernde Einrede, „daß die Entscheidung des Rechtsstreits durch Schiedsrichter zu erfolgen habe“, erheben. Die Klage würde dann abgewiesen werden. — Rechtsanw. Dr. P. Glass-Berlin.

Inhalt: Hypotheken- und Finanzprobleme — Vermischtes — Rechtsauskünfte —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H., Berlin — Für d. Redaktion verantw.: Fritz Eiselen, Berlin — Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48