

SCHLESISCHES HEIM

Monatsschrift der Wohnungsfürsorge-Gesellschaft für Oberschlesien G. m. b. H. und der Schlesisch-Heimstätte Provinziellen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H. Mitteilungsblatt für die schlesischen Bau-genossenschaften

Hrsgeb.: Dr. Immenkötter-Oppeln u. Regbmstr. Treuge-Breslau
Verlag: Wohnungsfürsorge-Gesellschaft f. Oberschles.-Oppeln

Nachdruck bedarf in jedem Fall besonderer Vereinbarung

Jahrgang 11

August 1930

Heft 8

ZEHN JAHRE SCHLESISCHE HEIMSTÄTTE 1919—1929

Von Reg.- und Baurat Dr.-Ing. DUNAJ †



Primkenau

Die „Schlesische Heimstätte“ ist am 28. Juli 1919 als provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft für die Provinz Niederschlesien gegründet worden. Sie war zuerst der provinziellen Siedlungsgesellschaft „Schlesische Landgesellschaft“ angegliedert. 1922 trennten sich die beiden Gesellschaften. Die ersten Geschäftsjahre dienten in der Hauptsache organisatorischen Aufgaben sowohl in verwaltungsmäßiger als in technischer Beziehung. Um ihren Umfang und ihre Wichtigkeit zu verstehen, ist es nötig, sich die Wohnungsverhältnisse in Ostdeutschland vor Augen zu führen.

Die östlichen Provinzen Preußens stehen in mancher Beziehung, was Wohnkultur anlangt, hinter denen Mittel- und Westdeutschlands zurück. Entsprechend dem geringeren Arbeitseinkommen sind die Wohnungsansprüche des Hauptteils der Bevölkerung viel niedriger. Zahlreiche Mittelstädte haben den Ring ihrer alten

Umwehungen nur wenig überschritten. Innerhalb des Stadtkerns liegt daher der bei weitem größte Teil der Wohnungen, eng, ohne genügende Licht- und Luftzufuhr und ohne Gärten. Für Um- und Neubauten diente die drei- und vierstöckige Großstadtbauweise mit Seitenflügeln und Hinterhäusern als Vorbild. Hinzu kam, daß dies Vorbild, die Provinzialhauptstadt Breslau, die Großstadt mit der dichtesten Besiedlung und dem höchsten Prozentsatz von fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden in Deutschland ist. So darf es nicht wundernehmen, wenn die östlichen Wohnsitten den Mietwohnungsbau bevorzugen im Gegensatz zum Westen, wo auch für den Mittelstand das Einfamilienhaus eine große Rolle spielt und im übrigen auch in den größeren Städten die zweigeschossige Bauweise vorherrscht. Den schlechten Einkommensverhältnissen entsprechend entfällt in Schlesien auf den Kopf der Bevölkerung

viel weniger Wohnfläche als in den westlichen Provinzen. Der Prozentsatz der kleinen Wohnungen ist enorm hoch. In der Stadt Breslau entfielen 1916 von insgesamt 141 000 Wohnungen über 100 000 = 70,99 v. H. auf solche, die höchstens aus zwei Stuben und Küche bestehen. Im Waldenburger Industriegebiet sind 30—40 v. H. aller Wohnungen Einzimmerwohnungen, d. h. die ganze Wohnung für eine Familie — häufig noch mit Schlafgängern belegt — besteht nur aus der Wohnküche! In einzelnen kleineren Gemeinden steigt der Hundertsatz dieser Einraumwohnungen bis auf 70 v. H. Wer im Waldenburger Industriegebiet abends durch die Gemeinden fährt, ist erschüttert, wenn er Haus für Haus fast jedes Fenster erleuchtet sieht. Hinter jedem Fenster wohnt ja eine besondere Familie!

Leistungsfähige gemeinnützige Bauvereinigungen oder Baugenossenschaften, die vielleicht zunächst berufen gewesen wären, diesem Zustande zu begegnen, gab es nur in ganz geringer Zahl. Auch sie waren überdies abhängig von den herrschenden Anschauungen über zweckmäßiges Wohnen. Der neugegründeten Schlesischen Heimstätte fiel daher als erste und wichtigste Aufgabe zu, gegen diese Anschauungen Sturm zu laufen und durch Aufstellung zweckmäßiger Grundrisse, durch genaue Vergleichsberechnungen und durch Anwendung sparsamer aber architektonisch wirksamer Bauformen den Beweis zu erbringen, daß man ohne Mietkasernen gesunde, zweckmäßige und erschwingliche Wohnungen erstellen kann. Es sind in den ersten Jahren der Tätigkeit der Heimstätte eine große Anzahl Wohntypen durchgearbeitet worden, die sich zum größten Teil auch heute noch bewähren. Hand in Hand mit der Aufstellung dieser Bautypen ging die Normung der einzelnen Bauteile.

Als die Betreuungstätigkeit der Heimstätte reger wurde, begann aber schon die Inflation mit ihren Erschwerungen der Baudurchführung. Die Heimstätte hatte recht schwere Jahre zu überstehen. Es gelang ihr aber, ein bescheidenes Bauprogramm zu Ende zu führen. Bis 31. 12. 1923 hat die Heimstätte 693 Hauszinssteuerwohnungen und 6 Landarbeiterwohnungen erstellt, wobei zu berücksichtigen ist, daß bis 1923 die Trägerschaft des Verfahrens zur Förderung des Landarbeiterwohnungsbaus der Landwirtschaftskammer oblag. Sehr erschwert wurde der Heimstätte ihre Tätigkeit durch den Mangel genügenden Eigenkapitals zur Zwischenfinanzierung der Bauten. Die Provinz Schlesien

hat keine Landesbank. Es war daher in den Übergangsjahren nach der Inflation bei der steten Anspannung des Kapitalmarktes sehr schwer, die erforderlichen Zwischenkredite rechtzeitig zu beschaffen. Auch die Hereinholung der erforderlichen ersten Hypotheken war häufig nicht möglich, da der Pfandbriefabsatz oft gänzlich stockte. Diese Lage der Heimstätte änderte sich erst, als 1926 Staat und Provinz sich zur Gewährung eines größeren gering verzinslichen Darlehens entschlossen. Auf dieser erweiterten Basis und unter Zuhilfenahme inzwischen angeknüpfter guter Beziehungen zur Landesversicherungsanstalt und insbesondere zu einer D-Bank konnte die Schlesische Heimstätte von 1926 ab ihren Aufgabenkreis sehr erweitern.

Bis zum 31. 12. 1929 sind 5194 Hauszinssteuerwohnungen und 1554 Landarbeiterwohnungen unter Betreuung der Heimstätte errichtet worden, hiervon im Jahre 1929 an Hauszinssteuerwohnungen 1336, an Landarbeiterwohnungen 281. Hierzu kommen noch 378 Hauszinssteuer- und 14 Landarbeiterwohnungen, die, noch aus 1928 stammend, im Jahre 1929 beendet wurden. Insgesamt wurden 1929 daher $1714 + 295 = 2009$ Wohnungen betreut. Hierbei ist zu bemerken, daß alle Bauvorhaben, bei denen nur eine Raterteilung oder eine finanzielle Unterstützung durch Beschaffung von Zwischenkrediten oder von erststelligen Hypotheken erfolgte, nicht unter die betreuten Wohnungen gerechnet wurden. Die erstellten Hauszinssteuerwohnungen verteilen sich auf die beiden Regierungsbezirke ungefähr gleichmäßig, wenn die Großstadt Breslau nicht berücksichtigt bleibt. Auch hier hat die Heimstätte ein Jahr für Jahr steigendes Bauprogramm durchgeführt. Bei den Landarbeiterwohnungen überwiegt der Regierungsbezirk Breslau bei weitem. Es ist mit Sicherheit zu erwarten, daß es einer steten und eingehenden Propaganda gelingen wird, den Landarbeiterwohnungsbau in beiden Bezirken noch ganz beträchtlich zu fördern und die leider noch immer recht starken Widerstände zu überwinden. Daß bei der mißlichen Finanzlage der Landwirtschaft der Werkwohnungsbau nicht sonderlich vorangehen wird, ist erklärlich, wenn auch für einige Kreise, insbesondere Grenzkreise, aus dem Grunde bedauerlich, als hier wegen der vorhandenen großen Latifundien der Eigenheimbau, da den Landarbeiter in zu große Abhängigkeit vom Gutsherrn bringend, kaum wesentlich gefördert werden können. Auch aus der allmählich in Gang kommenden Mit-

arbeit der christlichen und der freigewerkschaftlichen Landarbeiterorganisationen dürfte eine wesentliche Unterstützung der Heimstätte bei ihren Maßnahmen zur Förderung des Landarbeiterwohnungsbaues erwachsen. Bei den Hauszinssteuerwohnungen hat sich seit 1926 die Maßnahme der Gründung gemeinnütziger Baugesellschaften gemeinsam mit den Gemeinden, Gemeindeverbänden und Bauvereinigungen bewährt. Nachdem die Gemeinden, die nach dem Kriege fast durchweg als Bauherren auftraten, aus den verschiedensten Gründen hiervon abgekommen sind, sichert die Gemeinnützige Baugesellschaft der Gemeinde die Vertretung ihrer gemeindlichen Wohnungsinteressen und der Heimstätte ihren Einfluß auf die Bauplanung und Durchführung. Im Jahre 1929 wurden mehr als die Hälfte der betreuten Wohnungen für solche Baugesellschaften errichtet. Der hohe Anteil der Heimstätte an diesen Baugesellschaften verschafft ihr, da nur Tilgungshypotheken aufgenommen werden, in absehbarer Zeit das Miteigentum an schuldenfreiem Hausbesitz.

Eine größere Anzahl von Wohnungen sind im Erbbaurecht erstellt worden. Naturgemäß kam das Erbbaurecht in erster Linie für Mehrfamilienhäuser in Betracht, da die Gemeinden sich auf Abgabe an Einzelsiedler nicht gern einlassen. Für diese ist jedoch in der ganz beachtlichen Zahl von 290 die Form der Reichsheimstätte, mit der Schlesischen Heimstätte als Ausgeber, zur Durchführung gekommen. Sehr interessant ist die Gliederung des letzten Jahresergebnisses nach der Wohnungsart. Von den 2009 insgesamt betreuten Wohnungen des Jahres 1929 sind 1561 in geschlossener und nur 448 in Einzelsiedlung errichtet worden, wobei zu beachten ist, daß in letzterer Zahl die 295 Landarbeiterwohnungen enthalten sind. Stockwerkswohnungen sind nur in größeren Städten zur Durchführung gekommen, und zwar nur 39 in viergeschossiger Bauweise, die übrigen 319 in dreigeschossiger Bauweise. Fünfgeschossige Bauten wurden überhaupt nicht in Angriff genommen. Alle übrigen Wohnungen wurden im Flachbau durchgeführt, und zwar 980 in zweigeschossigen Bauten, 671 als Einfamilienhäuser mit oder ohne Einliegerwohnungen. Dieses Verhältnis ist als für den Osten noch sehr beachtlich zu bezeichnen, da die Wohnsitten den Einfamilienhäusern nicht günstig sind und die Gemeinden als Bauherren mit Rücksicht auf die leichtere Finanzierung das im Flachbau errichtete Mehrfamilienhaus bevorzugen.

Interessant ist ferner die Tatsache, daß relativ am meisten Wohnungen betreut worden sind — abgesehen vom Landarbeiterwohnungsbau auf dem flachen Lande — in Gemeinden zwischen 5000 und 20 000 Einwohnern, also in den Mittelstädten, bei denen der Wohnungsneubau nicht nur dem ursprünglichen Zweck, der Beseitigung der Wohnungsnot, dient, sondern vor allem auch der Arbeitsbeschaffung für das sonst zum Erliegen verurteilte Bauhandwerk.

Sehr aufschlußreich ist die Zusammenstellung über die Größe der im Geschäftsjahre 1929 betreuten Wohnungen. 94 v. H. derselben sind Wohnungen von 2, 2½ und 3 Zimmern und Küche. 53,6 v. H., also mehr als die Hälfte aller betreuten Wohnungen, sind solche von 2 Stuben und Küche im Ausmaße von 40—65 qm. Größere Wohnungen zu bauen ist darnach nur in Ausnahmefällen möglich, ganz unmöglich aber für die Schichten der Bevölkerung, für die Sorge zu tragen die besondere Aufgabe der Wohnungsfürsorgegesellschaft ist, nämlich die — stets minderbemittelte — Arbeiterbevölkerung. Der Industrie geht es bei der fruchtungünstigen Lage im äußersten Reichszipfel schlecht, die Kohlenindustrie im Waldenburger Gebiet leidet an der Unmöglichkeit des Absatzes über die benachbarte tschechische Grenze, die sehr stark vertretene Textilindustrie an der Konkurrenz der Kunstseide, und die ganze auf den Absatz nach dem Osten eingestellte Wirtschaft durch den Handelskrieg mit Polen. Dieser allgemeinen Lage entsprechend sind die Löhne fast durchweg niedrig. Den Einkommensverhältnissen die Wohnungsmieten anzupassen, mußte daher für die Heimstätte der leitende Gesichtspunkt bei der Aufstellung der technischen und der Finanzierungs-Pläne sein. Diese Aufgabe könnte erleichtert werden, wenn es möglich wäre, den Zinssatz der erst- und zweitstelligen Hypotheken wesentlich zu senken, bzw. den Hauszinssteueranteil zu erhöhen. Das letztere verbietet sich mit Rücksicht auf die dadurch bedingte Verkleinerung des Bauprogramms und die Bestimmungen der staatlichen Richtlinien. Eine Senkung des Zinssatzes wäre nur möglich durch wesentliche Zinsverbilligung der Gemeinden bzw. Gemeindeverbände. Da diese aber nur aus den Rückflüssen des Eigenaufkommens gewonnen werden kann und letzteres, wie noch ausgeführt werden wird, mit Ausnahme weniger größerer Gemeinden, weit unter dem Reichsdurchschnitt liegt, ist auch dieses Verfahren nur in sehr beschränktem Umfange möglich. Als einziges Auskunftsmittel blieb daher nur die

Verkleinerung des Wohnungsgrundrisses, häufig bis auf ein Minimum von 40 qm, übrig. Dieselben Gründe führten zu einem Überwiegen des Mehrfamilienhauses statt des wohnungskulturell natürlich weit höher stehenden Einfamilienhauses.

Unter den geschilderten Umständen mußte die Heimstätte besonderen Wert darauf legen, ihre Tätigkeit im Einvernehmen mit den Bezirksregierungen in erster Linie an den Orten einzusetzen, wo im größeren Ausmaße Arbeitsmöglichkeit vorhanden ist. Der Wohnungsbedarf ist eine Funktion der Industrialisierung eines Bezirkes. Infolgedessen ist auch in Schlesien der Wohnungsbedarf in den einzelnen Kreisen und Gemeinden der beiden Regierungsbezirke ganz verschieden, wie ein Blick auf die Karte über die Verteilung der Industriearbeiter auf die einzelnen Kreise zeigt. Im Regierungsbezirk Breslau kommt in den an und rechts der Oder gelegenen Kreisen Namslau, Groß-Wartenberg, Militsch, Guhrau, Wohlau, Steinau, eine industrielle Betätigung kaum in Betracht, während im Regierungsbezirk Liegnitz auch die rechts der Oder gelegenen Kreise Glogau, Freystadt und Grünberg wesentliche Industrien aufweisen. Im Regierungsbezirk Breslau sitzt die Industrie vorwiegend im Anschluß an das Kohlengebiet in den Kreisen Waldenburg und Neurode, dann wesentlich im Kreise Reichenbach und im Anschluß an das Steinbruchgebiet der Kreise Strehlen, Schweidnitz und Striegau. Die übrigen Kreise haben zwar nur geringere Industrie, jedoch erstreckt sich die Ausstrahlung der Großstadt Breslau naturgemäß auf Teile der Nachbarkreise Breslau, Oels, Trebnitz und Neumarkt und schafft hier einen über die sonstigen Erfordernisse dieser Kreise hinausgehenden Wohnungsbedarf. In den durch die Grenzziehung besonders hart betroffenen Grenzkreisen ist die Bautätigkeit wieder erforderlich zur Unterstützung des ansässigen Baugewerbes. Im Regierungsbezirk Liegnitz sind die Kreise Landeshut und Hirschberg stark industrialisiert und vor allem die nordöstlichen Kreise Hoyerswerda, Rothenburg, Görlitz, Sagan, Sprottau, Bunzlau und Lauban auf Grund der dort liegenden weiten Braunkohlenfelder. Demnach ist für die Heimstätte ein genügend großes Betätigungsfeld vorhanden. Ihr wird aber eine Schranke gesetzt durch die Zahl der verfügbaren Hauszinssteuermittel. Bekanntlich sind die landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Grundstücke von der Hauszinssteuer befreit. Infolgedessen ist in den Landkreisen der für den Woh-

nungsbau bestimmte gemeindliche Anteil von 35 v. H. des eigenen Aufkommens an dem für den Wohnungsbau bestimmten Teil der Hauszinssteuer sehr gering. Auf den Kopf der Bevölkerung kommt nach den amtlichen Zahlen für das Jahr 1928 durchschnittlich in den Landkreisen im Regierungsbezirk Breslau 2,47 RM, im Bezirk Liegnitz 2,61 RM. Dabei ist zu beachten, daß in den Landkreisen mit Industrie der bezügliche Anteil verhältnismäßig hoch (im Kreise Waldenburg z. B. 4,41 RM), in rein landwirtschaftlichen Kreisen dagegen sehr niedrig ist (im Kreise Ohlau z. B. 1,27 RM). In den Städten über 10 000 Einwohner bewegt sich der entsprechende Anteil im Regierungsbezirk Breslau — mit Ausnahme der Großstadt Breslau — zwischen 5,96 RM (Gottesberg) und 12,05 RM (Brieg und Schweidnitz), im Bezirk Liegnitz zwischen 7,80 RM (Neusalz) und 16,70 RM (Görlitz und Glogau). Der Durchschnitt beträgt im Bezirk Breslau 6,04 RM, im Bezirk Liegnitz 7,23 RM. Die Großstadt Breslau fällt naturgemäß aus dem allgemeinen Rahmen mit 19,73 Reichsmark auf den Kopf der Bevölkerung heraus. Rechnet man sie hinzu, so ergibt sich in der ganzen Provinz Niederschlesien ein Durchschnittssatz von 6,83 RM gegenüber dem Durchschnittssatz von 10,17 RM in ganz Preußen. Entsprechend diesem wesentlich geringeren Aufkommen könnten auch nur weniger Wohnungen finanziert werden. Um diesem Übelstand abzuhelpfen, wurde aus dem an den Staat abzuführenden Anteil des Hauszinssteueraufkommens von 15 v. H., dem sogenannten Wohnungsfürsorgefonds, der naturgemäß in erster Linie aus den Großstädten gespeist wird, alljährlich ein größerer Betrag, im Jahre 1928 zusammen 14 618 000 RM, im Jahre 1929 zusammen 14 850 000 RM den beiden Regierungsbezirken überwiesen. Durch diese staatliche Zuweisung erhöhte sich 1928 der Durchschnittssatz pro Kopf der Bevölkerung von 6,83 RM auf 11,73 RM, bleibt aber damit noch immer hinter dem Durchschnittssatz der gemeindlichen und staatlichen Wohnungsbauittel für Preußen von 13,84 RM zurück. Unter Berücksichtigung dieser Zahlen kann die Anzahl der im letzten Geschäftsjahre von der Heimstätte betreuten Hauszinssteuerwohnungen als sehr zufriedenstellend angesehen werden. Eine weitere Vergrößerung des Bauprogramms könnte erreicht werden, wenn es gelänge, mit geringeren Hauszinssteuerhypothenen auszukommen und die Verzinsung der entsprechend höher aufzunehmenden erst- und zweitstelligen Hypothenen

auf den Zinssatz der Hauszinssteuerhypothenen zu senken, wie es in Großstädten, insbesondere im Westen, öfters geschieht durch Heranziehung von Sparkassenüberschüssen zur Zinsverbilligung. Hierzu sind in Schlesien die Sparkassen leider nicht in der Lage. Die Aufnahme der erhöhten erststelligen Hypothenen scheitert z. Zt. schon an der allgemeinen Geldknappheit, sowie an der Übung der meisten Beleihungsinstitute, für die östlichen Bezirke, mit Ausnahme der größeren Städte, die Beleihungshöhe wesentlich unter der 40 v. H. - Grenze festzusetzen, und der erklärlichen Scheu der Gemeinden, für den übersteigenden Betrag die Bürgerschaft zu übernehmen. Unter diesen Umständen war die Heimstätte gehalten, auf die Ausbildung der Grundrisse und die Vereinfachung des Aufbaues besonderen Wert zu legen. Die eingeschossigen Einfamilienhäuser, freistehend oder als Doppelhäuser, bauen sich auf der durch die staatlichen Richtlinien für Landarbeiterwohnungen geforderten Mindestwohnfläche von 60 qm und der Höchstforderung von 70 qm auf. Zur Verbilligung wurde naturgemäß das Dachgeschoß weitgehend als Wohnraum in Anspruch genommen. Den Stall im Hauptgebäude anzuordnen, wurde grundsätzlich vermieden, sowohl wegen der Durchfeuchtungsfahr als auch, um die Dachfläche nicht unnötig groß zu erhalten. Zudem sollte der schlechten Gewohnheit vieler Landleute vorgebeugt werden, Heu im Dachboden unterzubringen. Hierzu dient der Dachboden über Stall und Waschküche. In vielen Fällen hat es sich als zweckmäßig herausgestellt, insbesondere auch beim Landarbeiterwohnungsbau, im Dachgeschoß eine besondere, in sich abgeschlossene Wohnung anzuordnen, um mit Hilfe der entsprechenden Hauszinssteuerhypothek und der so möglichen höheren Beleihung die Finanzierung des Baues günstiger zu gestalten. In der Form des Zweifamilien-Doppelhauses, d. h. zweier nebeneinander gebauter Einfamilienhäuser mit je einer Einliegerwohnung im Dachgeschoß, haben sich verschiedene in den Bildbeilagen dargestellte Typen sehr bewährt und gut eingebürgert. Ihre äußere Gestaltung wirkt, wie aus den Abbildungen ersichtlich ist, sehr ansprechend. Mit dem steilen Biberschwanzdach und den charakteristischen sogenannten „schlesischen Dachgaupen“ und den niedrigen Stallanbauten paßt sich die breit gelagerte, behäbige Form sehr gut der flachen schlesischen Landschaft an. Da die Finanzierung auch des Einfamilienhauses mit den steigenden Baukosten immer schwieriger wird,

propagiert die Heimstätte neuerdings ein Einfamilien-Doppelhaus, welches das für jede Familie erforderliche Mindestraumprogramm erfüllt und häufig noch finanziert werden kann, wo das größere Einfamilienhaus nicht mehr durchführbar ist. Der Typ bietet natürlich auch die Möglichkeit, das Dachgeschoß erst später auszubauen und dadurch noch an den erstmaligen Baukosten zu sparen. Die Anordnung der Einfamilienhäuser nur mit ausgebautem Dachgeschoß als Reihenhaus hat sich nicht als zweckmäßig herausgestellt. Die Verkleinerung der Dachgeschoßräume und die Konstruktionsmängel der zur Belichtung erforderlichen, aber bei dem östlichen Klima besonders sorgfältig auszubildenden Dachausbauten lassen das Einfamilienreihenhaus nur bei zweigeschossiger Anlage verwertbar erscheinen, wie es in der Regel auch in Westdeutschland ausgeführt wird. Leider hat sich diese im Westen durchaus übliche Wohnform bislang in Schlesien wenig einbürgern können. Steile Treppen, zu kleine Räume und zu schmale Gärten werden regelmäßig abgelehnt. An das Mietshaus gewohnt, zieht der Ostdeutsche die in einer Ebene liegende Wohnung im Mehrfamilienhause der im Einfamilienhause naturgemäß auf zwei Stockwerke sich verteilenden Wohnung vorläufig noch vor, und es wird noch vieler Aufklärung bedürfen, bis die breite Masse die kulturelle Überlegenheit des auch bescheidenen Einfamilienhauses über die entsprechende Mietshauswohnung wird anerkennen lernen. Um das Verlangen nach der Wohnung in demselben Geschoß und die Vorteile eines Einfamilienhauses wenigstens in etwas zu vereinigen, wurde häufig das Zweifamilienhaus propagiert, wobei die Zeilen so angeordnet wurden, daß ein genügend tiefer Garten vor dem Haus für die obere Wohnung und ein entsprechender hinter dem Hause, unmittelbar von der Erdgeschoßwohnung aus zugänglich, verblieben. Um die aus Raumerparnisgründen gewendelte Treppe für den Möbeltransport geeigneter zu machen, wurde statt des Treppengeländers ein leicht abnehmbares Eisengitter angeordnet.

Finanziell günstiger stellten sich die 4—5 Familienhäuser mit je 2 Wohnungen in jedem Stockwerk an einem Treppenhause. Wo die Mieten besonders niedrig gehalten werden mußten, mußte zu der wenig erfreulichen Anordnung von 3 Wohnungen an jedem Stockwerk gegriffen werden. Der Mangel an Querlüftung in der Mittelwohnung hat sich dabei lediglich als ein theoretischer Mangel heraus-

gestellt. Bei jedem Öffnen der Wohnungstür tritt, wie die Wohnungsinhaber übereinstimmend bezeugten, durch den Zug aus dem Treppenhaus eine derart starke Durchlüftung ein, daß dieser von den Wohnungshygienikern stets angeführte Mangel nicht als besonders schwer anzusprechen ist. Um ihn auszuschalten, wurden verschiedene Grundrisse mit vorgezogenem Mittelstück durchgebildet. Die Rücksicht auf die Anordnung des Abortes (bezw. Bades) für die Mittelwohnung führte zu den verschiedensten z. T. recht interessanten Lösungen, wie ja überhaupt die Anordnung der Nebenräume zu den Wohn- und Schlafräumen eigentlich das ganze Problem der Grundrißbildung in sich umschreibt. Je enger allmählich mit der Verringerung der Einkommenverhältnisse und der Verteuerung der Baukosten der Rahmen wird, in dem sich die städtische Mietwohnung bewegt, um so geringer werden die Möglichkeiten für die Ausbildung der Kleinwohnung. Auch die Durch-

führung der vortrefflichen Ideen Alexander Kleins scheidet häufig bei der Kleinstwohnung, wenn nicht aus dem Wohnraum nur ein reiner Durchgangsraum werden soll. Je eher sich die Entwicklung des Miethausgrundrisses totläuft, um so eher wird man auch im Osten sich dem Einfamilienhause zuwenden und um so eher geneigt sein, größere Entfernung vom Stadtzentrum in den Kauf zu nehmen, wenn sie mit einer individuellen Wohnform ausgeglichen wird. Für die Schlesische Heimstätte wird die Propagierung und Durchführung des Eigenheimgedankens noch für viele Jahre die Hauptaufgabe bedeuten. Erst wenn die abweisenden Worte des Ibsenschen Baumeisters Solneß: „Legen sich so eine Wohnung zu. Eine Art Absteigequartier. Aber kein Heim“, in ihrer Wichtigkeit allgemein anerkannt werden, wird auch die Schlesische Heimstätte erst ihrer Aufgabe völlig gerecht werden, die Wohnsitten zu veredeln durch Errichtung von „Heimstätten für Menschen“.

DIE TOCHTERGESELLSCHAFTEN DER SCHLESISCHEN HEIMSTÄTTE

Von Dipl.-Ing. DWORACK

Der satzungsgemäße Zweck der Schlesischen Heimstätte ist ausschließlich darauf gerichtet, der minderbemittelten Bevölkerung gesunde und zweckmäßig eingerichtete Kleinwohnungen in eigens erbauten Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen.

Dieses Ziel soll aber nicht dadurch erreicht werden, daß die Heimstätte Wohnungen im Eigenbesitz erstellt, um sie im Wege des Kauf- oder Mietvertrages abzugeben, sondern die Heimstätte soll Personen, die eine oder mehrere Wohnungen errichten wollen, mit Rat und Tat unterstützen — wie der technische Ausdruck lautet —, sie betreuen. Der ganze Bauvorgang ist für den Laien so schwierig und kompliziert, daß er den Rat des Fachmanns genau so nötig hat, wie das Kind die Hilfe Erwachsener, die das Kind vor Gefahren beschützen, d. h. es betreuen sollen. Solche zu betreuende Bauherren können Einzelpersonen oder Personenvereinigungen in der Form von Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder Genossenschaften sein. Es ist ohne weiteres einleuchtend, daß man weder das Wohnungsproblem noch städtebau-

liche Aufgaben von Bedeutung durch Erstellung von Wohnungen für Einzelsiedler lösen kann. Der Wohnungsbau für Einzelsiedler wird immer auf Sonderfälle beschränkt bleiben. Zur Durchführung großer, geschlossener Bauvorhaben bedarf es zielbewußt geleiteter Gesellschaften. Bei Gründung der Schlesischen Heimstätte gab es aber in unserer Provinz nur wenige Baugesellschaften von Bedeutung, wie ja der gemeinnützige Wohnungsbau weder vor noch im Kriege in unserer Provinz eine Rolle spielte. In der Inflation schossen zwar Baugenossenschaften wie die Pilze aus der Erde, aber diese Gründungen hatten häufig nur den Zweck, den Gründern unter Ausnutzung der Vorteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu einer Wohnung zu verhelfen. War dieses Ziel erreicht, so fiel die betreffende Genossenschaft in den bekannten Dornröschenschlaf. Der Zahlenwust der Inflation ließ diese Mißstände im gemeinnützigen Wohnungsbau nicht klar erkennen. Die Zeit der Deflation zeigte dann um so krasser den Mangel an Organisation im Baugewerbe unserer Provinz und das damit verbundene Ausbleiben lohnender Aufträge für die

Heimstätte. Die Heimstätte mußte daher daran denken, Träger des Wohnungsbaus in Form von Gesellschaften ins Leben zu rufen. Sie entsprach damit auch einer Pflicht, die im § 2 ihrer Satzungen verankert ist. Es hat sich nun gezeigt, daß solche Gründungen, auf die die Heimstätte keinen dauernden Einfluß zu gewinnen vermochte, nach wenigen Jahren darnach trachteten, sich dem manchmal unbequem empfundenen Einfluß der Heimstätte zu entziehen. Das Kind, das selbständig geworden ist, glaubt dem Rate der Eltern entsagen zu können. Es kam daher darauf an, Gesellschaften zu gründen, auf die die Heimstätte einen dauernden Einfluß behalten konnte. Dieses Ziel konnte nur durch maßgebliche finanzielle Beteiligung der Heimstätte an der zu gründenden Gesellschaft erreicht werden, da dann zufolge ihrer Beteiligung die Heimstätte Anspruch auf Vertretung in den Organen, insbesondere in der Geschäftsführung der zu gründenden Gesellschaft hat.

Es kam ferner darauf an, alle diejenigen Stellen für die Beteiligung zu gewinnen, die an der Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein besonderes Interesse haben wie die Stadt- und Landgemeinden und gewisse örtliche Baugenossenschaften, die allein für die Durchführung größerer Bauvorhaben nicht stark genug sind. Der Versuch einer solchen Gründung wurde zum ersten Mal im Frühjahr 1926 in der Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung unternommen und begegnete, wie alle Neuerungen, zunächst dem Mißtrauen der örtlichen Stellen.

Um das Risiko nicht zu groß zu gestalten, wurden die Gesellschaften mit beschränkter Haftung im Regelfall mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestkapital gegründet, wovon nur $\frac{1}{4}$ eingezahlt wurde. Großes Eigenkapital erschien nicht notwendig. Nach den staatlichen Richtlinien für die Verwendung des Hauszinssteueraufkommens darf die Hauszinssteuer-

DIE TOCHTERGESELLSCHAFTEN DER SCHLESISCHEN HEIMSTÄTTE

Nr.	Name der Baugesellschaften	Anzahl der Wohn.	Nr.	Name der Baugesellschaften	Anzahl der Wohn.
1.	Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft Goldberg m. b. H.	75	9.	Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft Wohlau m. b. H.	63
2.	Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft Primkenau m. b. H.	62	10.	Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft Freiwaldau m. b. H.	48
3.	Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft Liegnitz m. b. H.		11.	Gemeinnützige Baugesellschaft ostdeutscher Flüchtlinge Breslau mit beschränkter Haftung	140
	Siedlung: Liegnitz	160	12.	Gemeinnützige Baugesellschaft Glatz m. b. H.	66
	„ Glogau	63	13.	Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft Oberleschen m. b. H.	
	„ Landeshut	12		Siedlung: Sprottau	14
	„ Muskau	14		„ Oberleschen	59
	„ Petersdorf	40		„ Mallnitz	20
	„ Lüben	66	14.	Gemeinnützige Baugesellschaft Brieg m. b. H.	164
	„ Lauban	104	15.	Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft Frankenstein m. b. H.	**32
	„ Freystadt	30	16.	Gemeinnützige Baugesellschaft Langenbielau m. b. H.	52
	„ Weißwasser	70	17.	Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft Penzig O/L. m. b. H.	75
	„ Hirschberg	12	18.	Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft Reichenbach (Eulengeb.) m. b. H.	56
	„ Löwenberg	19	19.	Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft Peterswaldau m. b. H.	24
	„ Polkwitz	8	20.	Gemeinnützige Baugesellschaft Oels m. b. H.	28
4.	Volkswohl, Gemeinnützige Schlesische Siedlungsgesellschaft m. b. H.	*60	21.	Gemeinnützige Baugesellschaft Namslau m. b. H.	20
5.	Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft Hoyerswerda O/L. m. b. H.	55	22.	Gemeinnützige Baugesellschaft Strehlen mit beschränkter Haftung (neu gegründet)	—
6.	„Wohbau“, Gemeinnützige Schlesische Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft m. b. H.		23.	Gemeinnützige Baugesellschaft Ohlau m. b. H. (neu gegründet)	—
	Siedlung: Breslau, Sadebeckstraße	49			
	„ Breslau, Patschkauer Straße	45			
	„ Waldenburg	131			
	„ Görlitz	87			
7.	Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft Kotzenau m. b. H.	71			
8.	Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft Neusalz a/O. m. b. H.	141			
				Gesamtsumme	2235

* davon verkauft: 54. ** davon verkauft: 15.

hypothek mit 100 Prozent der Baukosten ausgehen. Eigenkapital ist daher nur in Höhe des Geländewertes erforderlich. Sofern also das Gelände im Wege des Erbbaurechtes, umsonst oder gegen Stundung des Kaufpreises hergegeben wurde, ist kein Eigenkapital notwendig. Andernfalls müssen die Mieter zur Aufbringung des Eigenkapitals beitragen.

Regelmäßig wurde die Gemeinnützigkeit der Gesellschaft beantragt und anerkannt, wodurch sie von der Zahlung der Gerichtskosten, der preußischen Stempelsteuer und der meisten sonstigen Steuern befreit wurde.

Ein besonderer Anreiz für die Beteiligung der örtlichen Stellen besteht darin, daß die Heimstätte an der Besetzung der Wohnungen kein Interesse hat, sondern diese regelmäßig den örtlichen Stellen überläßt. Die Verwaltung der Wohnungen gestaltet sich bei einer Baugesellschaft viel einfacher als bei stadteigenen Wohnungen, bei denen auf säumige Mieter und bei Kündigungen häufig soziale, oft sogar politische Rücksichten genommen werden müssen, wogegen eine gemeinnützige Baugesellschaft auch bei mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen von den Mieterschutzbestimmungen befreit ist und daher besser für pünktlichen Eingang der Mieten sorgen kann als eine Stadtgemeinde bei ihren eigenen Wohnungen. Andererseits können die Magistrate, die an den Gesellschaften beteiligt sind, ihren Einfluß auf die Baugestaltung ebenso geltend machen, als wenn sie in eigener Regie bauen, aber mit dem Vorteil, daß die Entschlüsse der G.m.b.H. nicht an die umständliche Zustimmung der städtischen Körperschaften gebunden sind.

Die Organisation solcher Tochtergesellschaften hat weiter den Vorteil, daß die Heimstätte ihre eigenen Gelder den Gesellschaften als Zwi-

schkenkredite geben kann und dabei zufolge ihrer Beteiligung an der Geschäftsführung der Gesellschaft besser gesichert ist als durch irgendwelche dingliche Sicherheit seitens leistungsschwacher Bauherren.

Für die gedeihliche Arbeit einer solchen Gesellschaft ist größte Vorsicht bei der Aufstellung von Voranschlägen geboten. Baukostenüberschreitungen sind der Verderb der Baugesellschaft. Ist aber ein Bauvorhaben bezugsfertig, so ist wiederum sorgfältige Auswahl der Mieter notwendig. Es geht nicht an, daß die Wohnungen lediglich nach der Dringlichkeitsliste des Wohnungsamtes besetzt werden, wobei evtl. Personen in die Wohnungen kommen, die die erforderliche Miete nicht zahlen können. Aufgabe des örtlichen Geschäftsführers ist es, nur solche Wohnungsbewerber einzuweisen, die Gewähr für pünktliche Zahlung der Miete bieten, denn Mietsausfälle sind die nächstgroße Gefahr einer Baugesellschaft.

Da die vorerwähnten Voraussetzungen für die gedeihliche Arbeit einer Baugesellschaft bei den Tochtergesellschaften der Heimstätte gegeben waren, ist der erhoffte Erfolg auch nicht ausgeblieben und der Erfolg der zuerst gegründeten Baugesellschaften hat die Gründung einer größeren Anzahl weiterer Gesellschaften veranlaßt.

Die vorstehend verzeichnete Liste der Tochtergesellschaften beweist diese Behauptungen. Weitere Gründungen sind in Vorbereitung.

Die Tochtergesellschaften der Heimstätte sind schon heute ihre Hauptauftraggeber. Sie bilden daher das sichere Fundament, von dem aus die Heimstätte — hoffentlich noch recht lange — gedeihliche Tätigkeit auf dem Gebiet des gemeinnützigen Wohnungsbaues unserer Provinz entfalten kann.

LANDARBEITERWOHNUNGSBAU IN SCHLESILIEN

Von Regierungsbaumeister a. D. TREUGE

Die Seßhaftmachung deutschstämmiger Landarbeiter und ländlicher Handwerker ist für die östlichen Provinzen des Reiches von besonderer Bedeutung, einmal um der Landwirtschaft, die in Schlesien einen der wichtigsten Erwerbszweige darstellt, die notwendigen Arbeitskräfte zuzuführen und die noch immer recht zahlreichen polnischen Saisonarbeiter zu ersetzen, dann aber auch, um diese schwach besiedelten und während der letzten Jahrzehnte immer mehr ent-

völkerten Landesteile bevölkerungspolitisch zu kräftigen. Dieses gilt hauptsächlich auch von den nationalgefährdeten Grenzkreisen.

Wenn auch zugegeben werden muß, daß die Provinz Niederschlesien nicht in dem wünschenswerten Umfang von den seitens Reich und Staat aus der wertschaffenden Erwerbslosenfürsorge zur Verfügung gestellten Geldern Gebrauch gemacht hat und in dieser Beziehung hinter anderen Agrarprovinzen, besonders Ost-

preußen und Hannover, zurückgeblieben ist, so ist erfreulicherweise doch festzustellen, daß bei dieser Förderungsmaßnahme die schwach bevölkerten Teile der Provinz, insbesondere die Grenzkreise, von Anfang an bei weitem am stärksten beteiligt sind. So wurden beispielsweise in den ersten beiden Jahren, in denen die Tätigkeit der Schlesischen Heimstätte auf diesem Gebiete voll einsetzte (1924 und 1925) nachstehende Teilergebnisse erzielt:

Kreis Neumarkt 82, Ohlau 78, Brieg 58, Nams-lau 93, Militsch 53 Wohnungen, während in den westlichen Kreisen nur wenig Wohnungen z. B. Kreis Strehlen 4, Striegau 6 Wohnungen, in den Industriekreisen wie Waldenburg und Neurode in diesem Jahre überhaupt keine Landarbeiter-wohnungen gefördert wurden.

Nicht ganz so leicht zu erklären ist der beträch-tliche Unterschied zwischen den beiden Bezirken Breslau und Liegnitz (vgl. untenstehend ein-gefügte Tabelle).

Immerhin sprechen hierbei die durchschnitt-lich eher noch etwas stärkere Industrialisie-rung sowie die besseren Wohnungsverhältnisse auf dem flachen Lande im Bezirk Liegnitz mit. Dank einer umfassenden Aufklärungsarbeit und durch die Einrichtung der 4 Zweigstellen, Lieg-nitz, Glogau, Hirschberg und Görlitz, ist ein ge-wisser Ausgleich wenigstens bei den Eigen-heimen geschaffen, denen neuerdings vor den Werkwohnungen die größere Bedeutung bei-

gemessen wird. Im Jahre 1927 war das Verhält-nis zwischen Liegnitz und Breslau im Eigen-heimbau noch wie: 1:10, 1928 wie 1:3, 1929 wie 1:2.

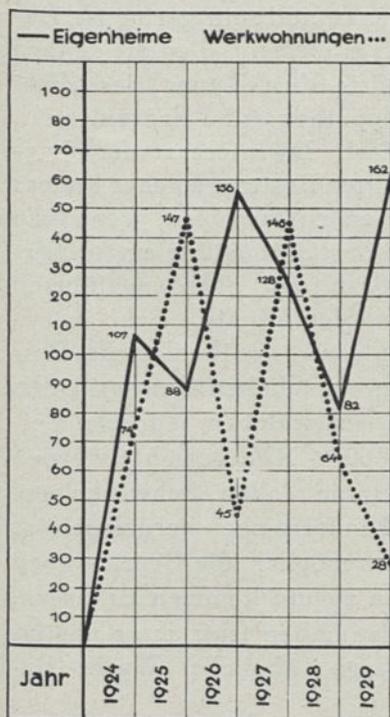
Im ganzen wurden von der Schlesischen Heimstätte als Trägerin der Förderungsmaß-nahme in den Jahren 1924 bis 1929 für 1554 Werkwohnungen und Eigenheime die staat-lichen Tilgungsdarlehen beschafft. In den Jah-ren vorher waren 769 Wohnungen nach den da-mals geltenden Grundsätzen durch verlorene Zuschüsse gefördert. Es handelte sich hierbei fast ausschließlich um Werkwohnungen, zum großen Teil um Umbauten. Die Trägerin dieser älteren Förderungsmaßnahme war die Landwirt-schaftskammer, der neuerdings die Mitträger-schaft für den Werkwohnungsbau übertragen worden ist.

Im Gegensatz zum Eigenheimbau ist der Bau von Werkwohnungen jedoch in den letzten Jahren immer mehr in den Hintergrund getreten. Die Gründe hierfür dürften in der zunehmenden Extensivierung der Betriebe, der stärkeren An-wendung landwirtschaftlicher Maschinen, der wirtschaftlich schlechten Lage des Grund-besitzes sowie in dem Vorhandensein guter Werkwohnungen auf den meisten Gütern zu suchen sein. Zahlreiche ländliche Arbeitgeber lassen sich auch durch die Furcht vor der Besetzung ihrer neuerbauten Wohnungen durch Werkfremde abhalten. Um dieses zu

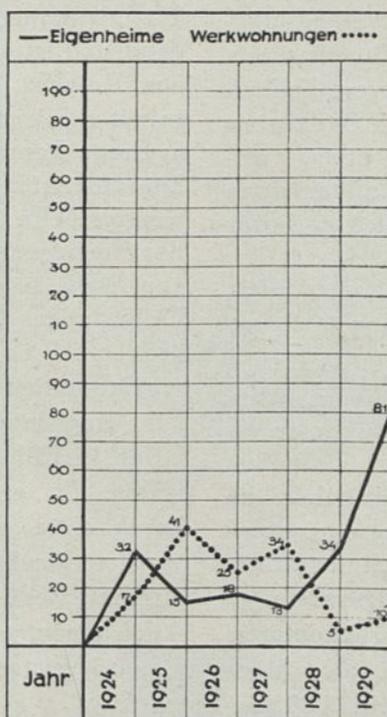
verhüten, sind zwar scharfe Verfügungen seitens der Regie-rung ergangen, die sich jedoch in der Praxis nur selten durch-führen lassen.

Die Eigenheime werden fast ausschließlich als Reichsheim-stätten ausgegeben. Wider-stände gegen diese Einrichtung haben sich nur in ganz ver-schwindendem Umfange be-merkbar gemacht. Selbst Kin-derreiche und Schwerkriegs-beschädigte, denen nach den geltenden Bestimmungen die er-höhten Darlehen ohnehin zu-stehen würden, schließen sich hierbei nur selten aus.

Im allgemeinen kommen die Typenentwürfe der Trägerin der Maßnahme zur Durchfüh-rung und zwar in der Haupt-sache entweder der 70 qm-Typ



Regierungsbezirk Breslau



Regierungsbezirk Liegnitz

„Eichendorff“ oder neuerdings das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Typ „Strachwitz“, letzterer allerdings nur in größeren Ortschaften, wo mit einer dauernden guten Vermietbarkeit der oberen Einliegerwohnung gerechnet werden kann. Wo es irgend angängig war, wurden statt freistehender Häuser Doppelhäuser gebaut, trotz des anfänglichen Widerstandes der Bauherren.

Die durchschnittlichen Baukosten bei Typ „Eichendorff“ belaufen sich auf rd. 9000.— RM. einschließlich Grund und Boden sowie sämtlicher Nebenanlagen und -kosten. Die Aufbringung erfolgt durch das zinsfreie Darlehen in Höhe von rd. 6000.— RM. und eine erststellige Hypothek von rd. 2000.— RM., so daß durch Eigenkapital und Selbsthilfe rd. 1000.— RM. aufzubringen sind. Es ergibt sich hieraus eine Monatsbelastung von ca. 25.— RM.

Die durchschnittlichen Baukosten bei Typ „Strachwitz“ belaufen sich auf rd. 14 000.— RM. ebenfalls einschließlich Grund und Boden sowie sämtlicher Nebenanlagen und Nebenkosten. Die Aufbringung erfolgt durch das zinsfreie Darlehen in Höhe von rd. 5500.— RM., eine erststellige Hypothek von rd. 3500.— RM., eine Hauszinssteuerhypothek von rd. 3500.— RM., so daß durch Eigenkapital und Selbsthilfe rd. 1500.— RM. aufzubringen sind. Es ergibt sich hieraus eine monatliche Belastung von 35.— RM., wovon mindestens 15.— RM. durch die Miete der Einliegerwohnung gedeckt werden können. Voraussetzung bei diesen Beleihungen ist die Zinsverbilligung des Reiches für die erststellige Hypothek. Die Verzinsung des Eigenkapitals ist außer Betracht gelassen. Selbstverständlich werden sich in Gegenden mit hohen Baukosten und teuren Grundstückspreisen etwas ungünstigere Resultate ergeben. Im allgemeinen aber hat sich in der Praxis die Richtigkeit dieser angeführten Zahlen ergeben.

Zweifellos wird es den meisten Landarbeitern nicht leicht fallen, monatlich 20—25 RM. für Zinsen und Tilgung zurückzulegen. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt jedoch, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse der Eigenheimler als zufriedenstellend anzusehen sind. Trotzdem die Barlöhne keineswegs hoch sind, gehen die Rückzahlungsraten recht regelmäßig ein; Stundungsgesuche werden nur in wirklich begründeten Ausnahmefällen gestellt. Zwangsversteigerungen sind nur ganz vereinzelt vorgekommen, und zwar handelte es sich hierbei um ältere Fälle, bei denen die Rückzahlung nicht in 30 sondern in 15 Jahren zu erfolgen hatte. Vielleicht

würde es sich empfehlen, die Erleichterung der dreißigjährigen Rückzahlung rückwirkend auf sämtliche früher geförderten Eigenheime auszuweiten. Eine Verteilung der Tilgungsraten auf 50 Jahre, wie verschiedentlich angestrebt wird, dürfte sich kaum empfehlen. Der Landbewohner ist im allgemeinen genügsam, zäh und sparsam, wenn er es zu eigenem Hausbesitz gebracht hat. Er ist sich sehr wohl klar darüber, daß die Tilgungsraten den größten Teil von dem, was er jährlich aufzubringen hat, ausmachen, daß demnach die hypothekarische Belastung seines Besitzes ständig erheblich verringert wird. Das Bewußtsein, nach arbeits- und entbehrungsreichen Jahren ein schuldenfreies Grundstück sein eigen nennen, oder es seinen Kindern hinterlassen zu können, hilft ihm über manche sorgenvolle Stunde hinweg.

Erheblich leichter wird es dem Landarbeiter fallen, die jährlichen Lasten aufzubringen, wenn es die Grundstücksgröße ihm ermöglicht, sich durch Verkauf von Vieh, Eiern, Obst und Gemüse eine Nebeneinnahme zu verschaffen. Selbst bei gutem Boden werden daher die Parzellen möglichst nicht kleiner als 1 Morgen gewählt. Nur wenn besondere Verhältnisse vorliegen, wird von diesem Grundsatz abgegangen, z. B. im Gebirge, wo die zur Bebauung geeigneten Flächen mitunter tatsächlich sehr beschränkt sind, ferner in größeren Ortschaften mit stadähnlicher Entwicklung, wo geeignete Grundstücke recht teuer sind und schließlich dann, wenn das Eigenkapital sehr gering ist. Bedauerlich ist es, daß in diesen Fällen die seitens des Reiches gewährte Verbilligung des Zinsatzes der ersten Hypothek auf 3 Prozent nicht in Frage kommen darf. Im Interesse der ohnehin schlechter gestellten Besitzer solcher kleiner Grundstücke wäre es zu begrüßen, wenn von der Forderung, daß das Grundstück einen Morgen groß sein muß, in den oben angeführten Fällen abgesehen werden könnte. Sehr zu begrüßen ist es auch, daß der Schlesische Provinziallandtag einen erheblichen Betrag in den Etat eingesetzt hat, aus welchem jährliche Beihilfen in Höhe von 60.— RM. gewährt werden sollen. In erster Linie sollen Schwerkriegsbeschädigte und Kinderreiche berücksichtigt werden. Doch war es möglich, die Beihilfe auch anderen Bedürftigen zugute kommen zu lassen. Auch einzelne Kreise haben trotz ihrer ungünstigen Wirtschaftslage ähnliche Wege beschritten.

Von mancher Seite wird der Ansiedlung gänz-

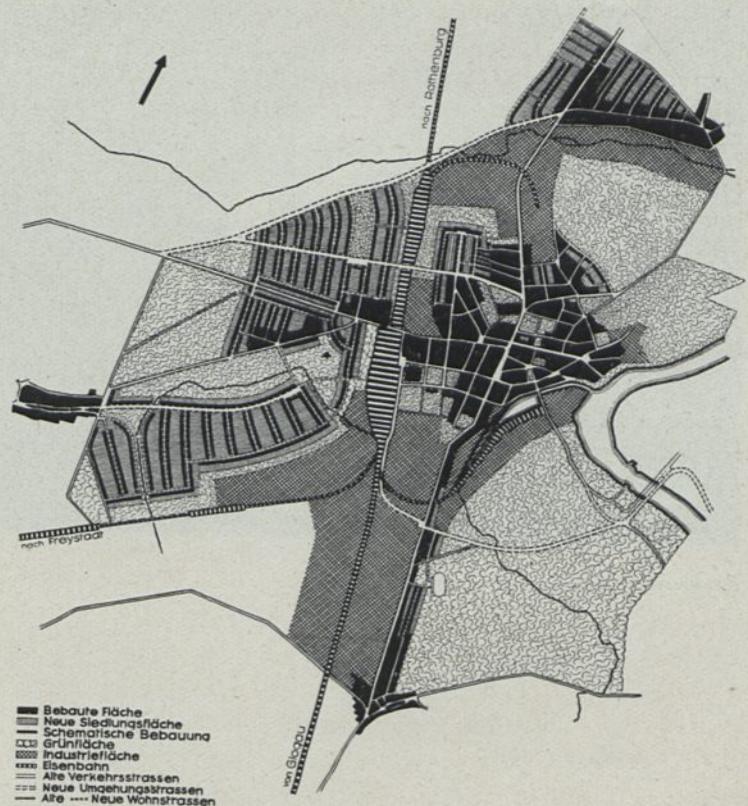
lich Vermögensloser das Wort geredet. Die Trägerin der Maßnahme hat dahingehende Bestrebungen im allgemeinen nicht ermutigt. Und die Erfahrung hat ihr Recht gegeben.

Die Landbeschaffung selbst stößt nur selten auf Schwierigkeiten. Wo solche auftauchen, bemühen sich Landwirtschaftskammer und Kreisverwaltungen sie zu beseitigen. Ein ablehnendes oder gar feindliches Verhalten der ländlichen Arbeitgeber gegenüber ihren Arbeitern, die sich ein Eigenheim gründen wollten, konnte nur ganz ausnahmsweise festgestellt werden. Dankbar können wir vielmehr der vielen Beispiele gedenken, in denen die Gutsherren nach besten Kräften geholfen haben, sei es durch kostenlose oder verbilligte Landhergabe, Fuhrungsgestellung und dergleichen.

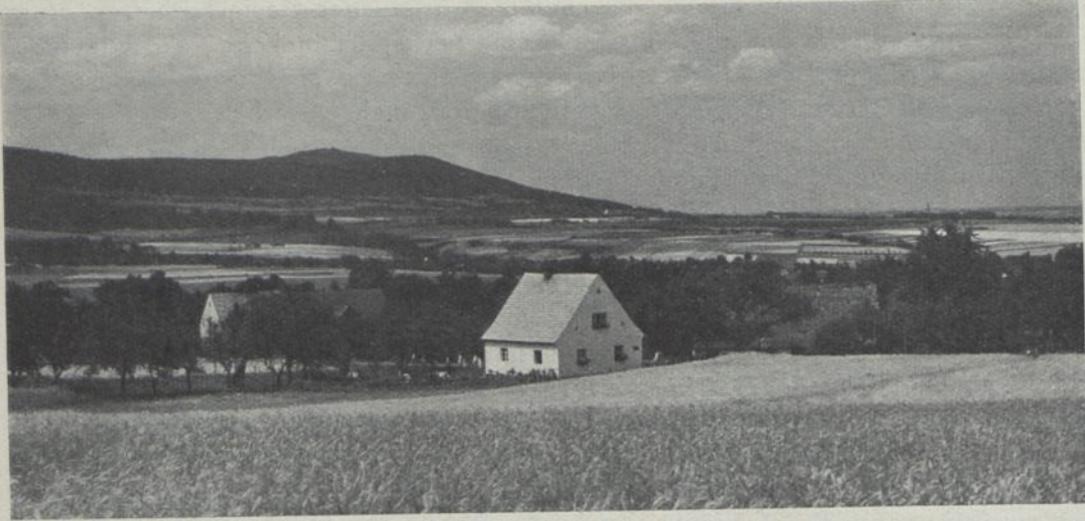
Sehr verzögert wurde der Baubeginn dagegen in sehr zahlreichen Fällen durch die grundbuchlichen Belastungen der zu bebauenden Grundstücke. Da fast alle Bauten als Reichsheimstätten ausgegeben wurden und die Reichsheimstätteneigenschaft bekanntlich an erster Stelle vor sämtlichen Lasten Abteilung 2 und 3 einzutragen ist, war sehr umfangreiche und mühevoll Arbeit zwecks Beibringung der Löschungsbewilligungen, Vorrangseinräumungen, Unschädlichkeitsatteste und dergl. zu leisten, die besonders zeitraubend war, wenn ein Aufgebotsverfahren eingeleitet werden mußte oder

wenn es sich um Parzellen handelte, die im Siedlungsverfahren ausgelegt waren. In letzter Zeit ist die Trägerin der Maßnahme dazu übergegangen in schwierigen Fällen selbst als Käuferin aufzutreten, da hieraus eine Beschleunigung des Baubeginns zu erhoffen ist. Besonders machen die Christlichen Gewerkschaften, die in dem Reichsverband ländlicher Arbeitnehmer zusammengeschlossen sind, von dieser Vergünstigung Gebrauch.

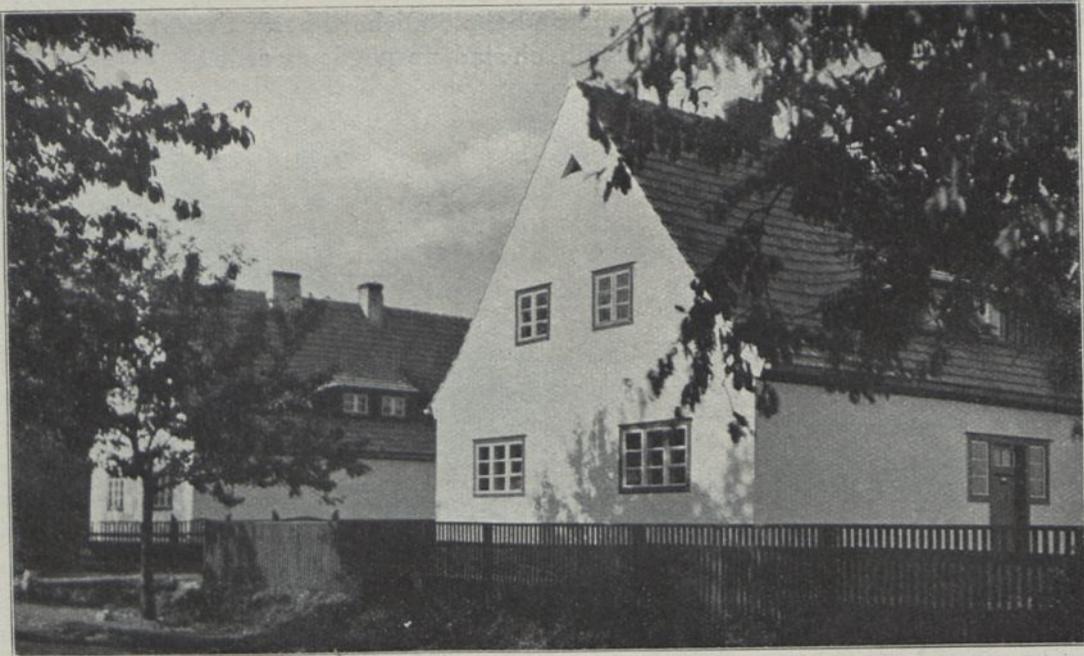
Der Zusammenarbeit mit dieser rührigen Organisation sowie der rastlosen Aufklärungsarbeit aller beteiligten Stellen unter Führung der Herren Regierungsdezernenten ist es gelungen, dem Eigenheimbau besonders im letzten Jahre zu einem erfreulichen Aufschwunge zu verhelfen. Das Jahr 1929, das Jubiläumsjahr der Trägerin der Maßnahme, war ein Rekordjahr für den Landarbeiterheimstättenbau. Hoffen wir, daß schon im Jahre 1930 ein neuer Rekord aufgestellt wird, damit die Zahl der ausländischen Saisonarbeiter, die sich seit 1926 um fast 30 Prozent von rd. 8300 auf rd. 5800 verringert hat, weiter herabgesetzt werden kann. Voraussetzung für eine erfolgreiche Tätigkeit ist jedoch, daß die erforderlichen Gelder zur Verfügung gestellt werden und daß Rückschläge, wie sie bei plötzlicher Sperre der Gelder unausbleiblich sind, vermieden werden.



Neusalz a. d. Oder, Generalbesiedlungsplan



Landarbeiter-Eigenheim am Zobten



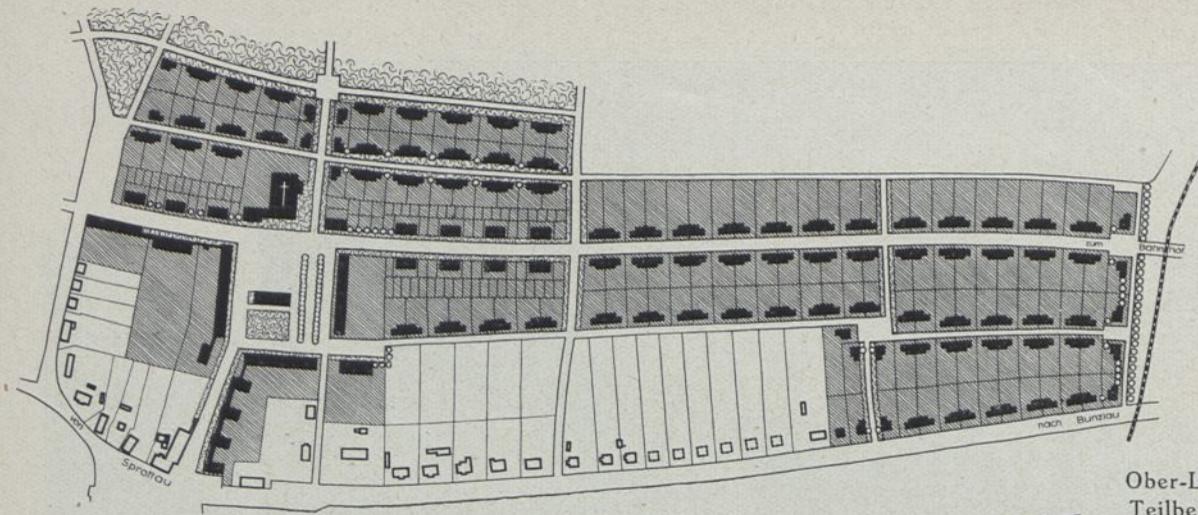
Frankenstein



Groß-Rosen 1928



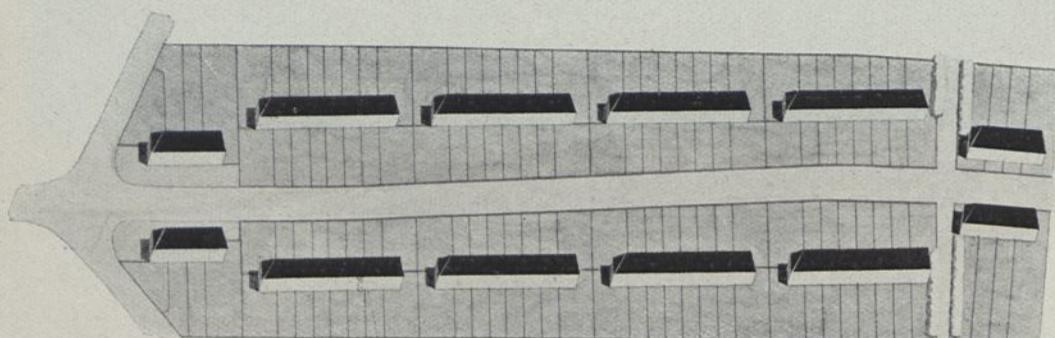
Ober-Leschen 1928—1929



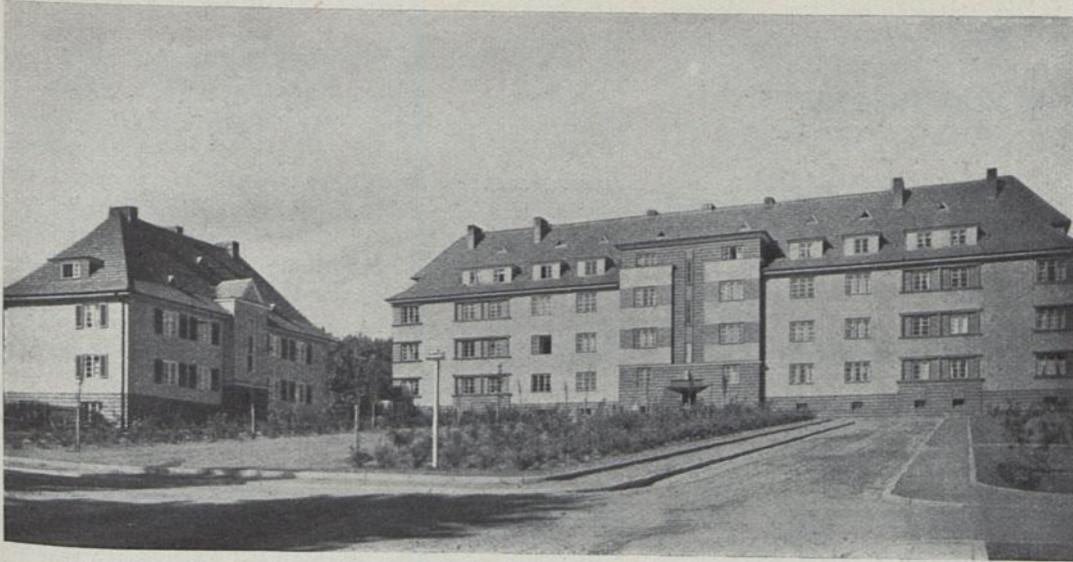
Ober-Leschen,
Teilbebauungsplan



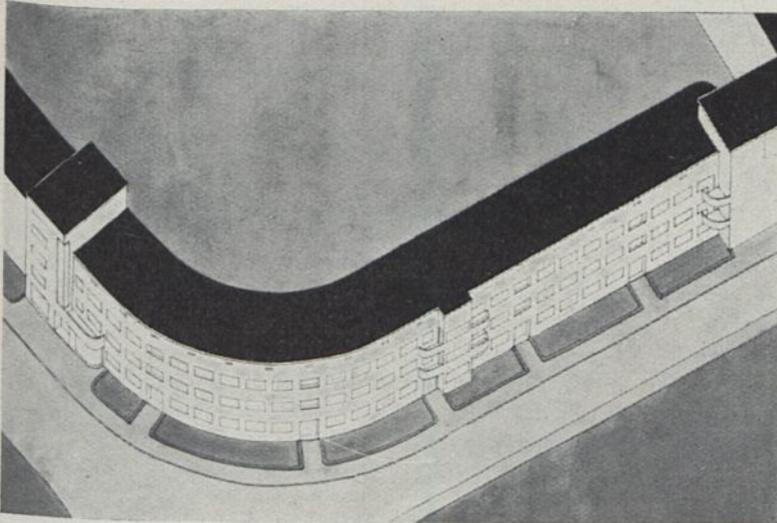
Hausdorf,
Bergmanns-
siedlung 1929



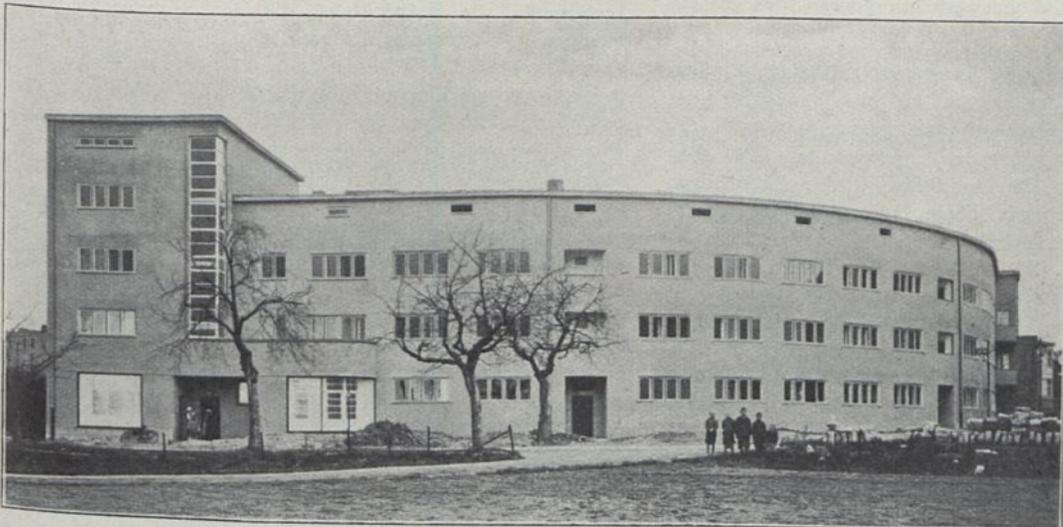
Reichenbach (Eule)
Gesamtbild



Waldenburg,
Birkenplatz



Brieg, Hoher Weg



Brieg,
Hoher Weg,
1. Bauabschnitt

VERMISCHTES

ZUSÄTZLICHES WOHNUNGSBAU-PROGRAMM DES REICHS FÜR DAS JAHR 1930

Die Reichsregierung hat beschlossen, aus eigenen Mitteln 100 Millionen Reichsmark bereitzustellen und damit in Verbindung mit anderen Mitteln ein zusätzliches Bauprogramm durchzuführen, das neben der Wohnungsnot in besonderem Maße auch die Arbeitslosigkeit bekämpfen soll. Um dieses Ziel möglichst zu erreichen, ist die Mitwirkung der Arbeitsbehörden erforderlich. Die Länder werden deshalb bei der Aufstellung der Pläne über die Durchführung des Reichswohnungsbauprogramms mit den zuständigen Landesarbeitsämtern in Verbindung treten. Die Landesarbeitsämter werden dabei Gelegenheit haben, die Gebiete besonders starker Arbeitslosigkeit zu bezeichnen, in denen die Durchführung der Maßnahmen einen besonders nachhaltigen und eindrucksvollen Erfolg verspricht. Die Landesarbeitsämter und in besonderem Maße die örtlichen Arbeitsämter werden weiter durch Verhandlungen mit den Unternehmern der einzelnen Bauvorhaben dafür zu sorgen haben, daß bei den einzelnen Bauvorhaben besonders diejenigen Arbeitslosen Beschäftigung finden, bei denen dies vor allem mit Rücksicht auf die Dauer ihrer Arbeitslosigkeit besonders erwünscht ist. Schließlich werden die Arbeitsbehörden auch bei der Auswertung der Ergebnisse des Reichswohnungsbauprogramms nach näherer Angabe der Länder um ihre Mitwirkung ersucht werden. Ich darf bitten, die Ihnen unterstellten Behörden von den Aufgaben, die ihnen im Rahmen des Reichswohnungsbauprogramms zugedacht sind, in Kenntnis zu setzen und sie darauf hinzuweisen, daß die Absichten, die die Reichsregierung mit der Durchführung des Reichswohnungsbauprogramms zu verwirklichen hofft, nur erfüllt werden können, wenn sämtliche beteiligten Stellen sich der ihnen zugedachten Aufgaben mit besonderer Tatkraft annehmen. Abdruck meines Schreibens vom 14. Juli 1930 an die Regierungen der Länder nebst Anlagen füge ich bei.

Dr. Stegerwald.

Der Reichsarbeitsminister Berlin NW 40, den 14. Juli 1930
IVb 1 Nr. 8147/30 Scharnhorststraße 35

Betrifft: Zusätzliches Wohnungsbauprogramm des Reichs für das Jahr 1930

Der Haushaltsausschuß des Reichstags hat nach Zustimmung des Reichsrats den Vorgriff auf die im außerordentlichen Haushalt des Reichsarbeitsministeriums zur Förderung des Kleinwohnungsbaues angesetzten 100 Millionen RM gestattet. Die Durchführung des zusätzlichen Wohnungsbauprogrammes im Sinne der anliegenden Grundsätze kann danach in Angriff genommen werden.

Von dem Betrag von 100 Millionen RM behält sich das Reichsarbeitsministerium einen Ausgleichsstock von 15 Millionen RM vor. Da das Bauprogramm den besonderen Zweck hat, neben der Wohnungsnot zugleich auch die Arbeitslosigkeit zu bekämpfen, habe ich bei der Verteilung der Mittel auf die einzelnen Länder außer der Bevölkerungszahl einmal die Anzahl der Wohnungen mit Untermieterfamilien und die Anzahl der überfüllten Wohnungen, wie sie sich nach der Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927 ergeben, außerdem aber die Zahl der verfügbaren arbeitsuchenden Baufach- und Bauhilfsarbeiter nach dem Stande vom 31. Mai 1930 zugrundegelegt. Danach ent-

fällt auf ein Teilbetrag von RM.

Ich darf davon ausgehen, daß mir oder einem besonderen Beauftragten des Reichs, dessen Bestellung ich mir vorbehalte, zunächst im Rahmen des auf das einzelne Land entfallenden Teilbetrags ein allgemeiner Plan über die Verteilung der Mittel innerhalb des Landes vorgelegt wird. Dabei bitte ich mir ausdrücklich zu bestätigen, daß das ordentliche Bauprogramm in den Gemeinden in vollem Umfang in Gang gesetzt ist, insbesondere die für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Hauszinssteuermittel bei anderen Bauvorhaben voll eingesetzt sind.

Schon bei der Aufstellung des Planes empfiehlt es sich, mit dem zuständigen Landesarbeitsamte wegen der Verhältnisse auf dem Arbeitsmarkt der Bauarbeiter, Bauhilfsarbeiter, des Baunebergewerbes und der Baustoffindustrie Fühlung zu nehmen. Ich wäre dankbar, wenn die Aufstellung des Planes maßgebenden Verhältnisse des Arbeitsmarktes in Kürze in dem Plane hervorgehoben würden.

Ebenso hielte ich es für zweckmäßig, wenn schon bei der Aufstellung des Planes mit den Landesversicherungsanstalten im allgemeinen festgelegt werden könnte, für welche einzelnen Bauvorhaben Hypotheken der Landesversicherungsanstalten in Betracht kommen.

Sobald die Länder mir die Pläne, tunlichst schon verbunden mit den kurzen Erklärungen der Landesarbeitsämter, und mit dem Vermerk über die Beteiligung der Landesversicherungsanstalten vorgelegt haben, werde ich mich unverzüglich über ihre Genehmigung schlüssig machen; erforderlichenfalls werde ich vorher über einzelne Pläne mit dem Lande eine mündliche Aussprache herbeiführen. Im übrigen behalte ich mir vor, bei der Genehmigung der Pläne einzelne Gebiete oder Bauvorhaben zu bezeichnen, für die im Benehmen mit dem betreffenden Lande das Verfahren besonders geregelt werden soll.

Nach endgültiger Feststellung der Pläne ist die Vorbereitung der einzelnen Bauvorhaben durch die Länder, soweit erforderlich in Verbindung mit den Gemeinden, in die Wege zu leiten. Hierbei werden folgende Gesichtspunkte zu beachten sein. Voraussetzung für die Erzielung angemessener Baukosten und tragbarer Mieten, die unbedingt erreicht werden müssen, ist eine bestmögliche Plangestaltung. Die Entwicklung, die der Wohnungsbau genommen hat, bringt es mit sich, daß in der Praxis bisher dem Grundriß der Wohnung von 32—45 qm Wohnfläche wenig Augenmerk zugewandt wurde. Ich würde es daher begrüßen, wenn Vorsorge getroffen würde, daß geeignete Typenpläne unmittelbar oder durch Wohnungsfürsorgegesellschaften und ähnliche Organisationen den Bauinteressenten zur Verfügung gestellt würden. Die Reichsforschungsgesellschaft beabsichtigt, in nächster Zeit im Anschluß an ihr Sonderheft 1 „Kleinstwohnungsgrundrisse“ eine weitere Veröffentlichung geeigneter Grundrisse herauszubringen. Auch auf die Veröffentlichung „Die Wohnung für das Existenzminimum“ (Herausgeber: Internationale Kongresse für Neues Bauen und Städtisches Hochbauamt, Frankfurt a. M., Verlag Englert u. Schlosser, Frankfurt a. M.), darf verwiesen werden.

Die Senkung der Preise ist wie für alle Teile des Arbeitsbeschaffungsprogramms, so auch für den zusätzlichen Wohnungsbau ein wesentliches Ziel. Den für die Vergebung in Betracht kommenden Stellen wird bei der Vorbereitung der einzelnen Bauvorhaben zur Pflicht zu machen sein,

die Voranschläge der Bauunternehmer auf die noch vertretbare unterste Grenze zu senken. Gelingt es nicht, eine erhebliche Preissenkung herbeizuführen, so ist von der Ausführung der Bauvorhaben abzusehen. Ich darf darauf hinweisen, daß in letzter Zeit von öffentlichen Auftraggebern bei Vergabungen im Rahmen von Notmaßnahmen ein Abschlag von 10 v. H. des Kostenanschlages erzielt worden ist. Eine weitere Verbilligung kann in besonderen Fällen, vor allem bei größeren Bauvorhaben, möglicherweise durch Verhandlungen mit den Baustofflieferanten, erzielt werden. Für Feststellungen über das Verhältnis der Kosten der Bauabschlüsse im Rahmen des Reichswohnungsbauprogramms zu den Abschlüssen ähnlicher Art wäre ich dankbar.

Bei der Vergabe der Bauaufträge ist besonderes Gewicht darauf zu legen, daß möglichst viele bisher arbeitslose Baufacharbeiter, Bauhilfsarbeiter und Arbeiter der Baunebengewerbe und der Baustoffindustrie Beschäftigung finden. Ich füge die sozialpolitischen Grundsätze, die für alle Teile des Arbeitsbeschaffungsprogramms gelten, bei und bitte für ihre Beachtung zu sorgen. Ich habe dafür gesorgt, daß die Landesarbeitsämter und Arbeitsämter auf Ihr Ersuchen mit den Unternehmern der einzelnen Bauvorhaben wegen der Zuführung Arbeitsloser ins Benehmen treten. Einem besonderen Wunsche des Reichsrats entsprechend ist, soweit irgend möglich, für jedes Bauvorhaben im geeigneten Zeitpunkt festzustellen, wie viele bisher tätige Arbeiter, die unter Umständen ohne das zusätzliche Bauprogramm des Reiches ihre Beschäftigung verloren hätten, weiterbeschäftigt werden konnten, und für wie viele bisher arbeitslose Hauptunterstützungsempfänger, Krisenunterstützte und Ausgesteuerte neue Arbeit beschafft werden konnte.

Über die Beschaffung von Mitteln für die ersten Hypotheken werden besondere Mitteilungen umgehend nachfolgen.

Ich werde ferner, sobald irgend möglich, bekannnt geben, ob die Hypotheken für die Reichsdarlehen auf den Namen des Reichs eingetragen werden sollen oder aber, ob zwischen Reich und Ländern hinsichtlich der Reichsmittel ein treuhänderisches Verhältnis begründet werden soll; in diesem Falle würde ich mich alsbald mit den Regierungen der Länder ins Benehmen setzen.

Zusatz bei Preußen:

Den besonderen Verhältnissen Preußens Rechnung tragend erkläre ich mich bereit, in einer sofortigen Besprechung das Verfahren in Einzelheiten abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu regeln.

Dr. Stegerwald.

GRUNDSÄTZE FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DES ZUSÄTZLICHEN WOHNUNGSBAU- PROGRAMMS DES REICHS FÜR DAS JAHR 1930.

I. Zweck der Maßnahmen und allgemeine Grundlagen der Finanzierung

Um durch vermehrte Arbeitsgelegenheit die Arbeitslosigkeit zu vermindern und zugleich in Gebieten dringenden, wirtschaftlich begründeten Wohnungsbedarfs die Wohnungsnot zu lindern, hat die Reichsregierung beschlossen, aus eigenen Mitteln einen Betrag von 100 Millionen Reichsmark zur verstärkten Förderung des Wohnungsbaues bereitzustellen. Weiterhin hat die Reichsregierung Vorsorge

getroffen, daß die Landesversicherungsanstalten in erhöhtem Maße die Möglichkeit erhalten, Hypotheken zu günstigem Zinsfuß zu bewilligen. Wegen weiterer Mittel für erste Hypotheken wird die Reichsregierung in Bälde bestimmte Vorschläge nachbringen.

Die Maßnahme muß unbedingt zusätzlich wirken. Die Durchführung der örtlichen Bauprogramme darf mit Rücksicht auf die Maßnahme des Reichs keinesfalls gekürzt werden.

II. Grundsätze für die Verwendung der Reichsmittel

Für die Verwendung der Reichsmittel gelten die folgenden Bestimmungen:

Art der Wohnungen

1. Es sollen ausschließlich Kleinwohnungen einfachster Art für Familien mit Kindern zu Mieten geschaffen werden, die den schwierigen wirtschaftlichen Verhältnissen der breiten Schichten der Bevölkerung Rechnung tragen. Zu diesem Zwecke ist in der Regel die Wohnfläche der Wohnungen auf 32—45 qm zu beschränken; nur soweit die Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern bestimmt sind, können größere Wohnflächen, aber höchstens solche bis zu 60 qm, zugelassen werden. Es muß Vorsorge getroffen werden, daß diese Ausnahme, die nur Familien mit mehreren Kindern zugute kommen soll, nicht zu einer allgemeinen Vergrößerung der Wohnfläche mißbraucht wird. Die Anlage zentraler Gemeinschaftseinrichtungen, wie Sammelheizung, Sammelwarmwasserbereitung, maschinelle Gemeinschaftswaschküche, kommt nicht in Betracht. Auf die Einrichtung von Bädern in den einzelnen Wohnungen wird zu verzichten sein. Duschanlagen sind zulässig.

Mieten

2. Die Mieten dürfen das notwendige Maß, das sich aus der Errechnung der wirtschaftlichen Lasten (Verzinsung, Tilgung, Verwaltungs- und Unterhaltungskosten) ergibt, und 150 v. H. der Friedensmiete für entsprechende Altwohnungen keinesfalls übersteigen. Soweit es sich dabei um die Wohnungen von 32—45 qm handelt, dürfen Mieten von 20—40 RM, soweit es sich um die Wohnungen bis zu 60 qm für Familien mit mehreren Kindern handelt, von 40—50 RM monatlich keinesfalls überschritten werden.

Gestaltung der Bauvorhaben

3. Die Wohnungen sind in der Regel in größeren, geschlossenen Anlagen nach einheitlichen Typen zu errichten. Im allgemeinen soll das Bauvorhaben eines Bauherrn nicht weniger als 20 Wohnungen, in Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern nicht weniger als 50 Wohnungen umfassen. Wird das Bauvorhaben als einheitlicher Baublock ausgeführt, so muß in der Grundrißaufteilung Vorsorge getroffen werden, daß der Baublock in einzelne selbständige Grundstücke aufgeteilt werden kann, um diese nötigenfalls einzeln verwerten zu können.

Anlage

Wegen der technischen Anlage und Ausgestaltung der Wohnungen wird auf die in der Anlage zusammengestellten Grundsätze verwiesen.

III. Senkung der Baukosten

1. Die Maßnahmen können nur dann wirkungsvoll durchgeführt werden, wenn alle Beteiligten (Gemeinden, Bauherren und Ausführende) in gleichem Maße auf Senkung der gesamten Baukosten bedacht sind. Sollte trotzdem eine Kostensenkung sich nicht erreichen lassen, so ist

von der Ausführung des betreffenden Bauvorhabens abzu-
sehen. Der Bauherr hat durch vertragliche Abmachung
sicherzustellen, daß nach der Genehmigung der Bauaus-
führung eine Preissteigerung nicht eintritt. Sollte sich
trotzdem eine Erhöhung der Baukosten ergeben, so kann
das Reichsdarlehn zurückgezogen werden.

Vergabung; baupolizeiliches Genehmigungs-
verfahren

2. Einheitliche Vergabung in größeren Losen empfiehlt sich,
wenn sie zu billigeren Angeboten führt. Ausschreibung
und Vergabung der Arbeiten dürfen nicht auf ortsansässige
Unternehmer und Lieferanten beschränkt werden. Die
Vergabung nach Kubikmetern umbauten Raumes ist nicht
zulässig; sie muß vielmehr auf Grund von Preisangeboten
für die einzelnen Leistungen erfolgen.

Das Baupolizeiliche Genehmigungsverfahren ist möglichst
zu beschleunigen.

Bauplatz

3. Es ist darauf hinzuwirken, daß bei der Berechnung der
Aufschließungskosten die Gemeinden weitgehendst ent-
gegenkommen. Die Straßen innerhalb der Baugruppen
sollen, soweit nicht Wohnwege genügen, als Wohnstraßen
mit einfacher Befestigung ausgebaut werden. Die Kosten
für Bauplatz, Aufschließung und Anliegerleistungen dürfen
höchstens 10 v. H. der Gesamtherstellungskosten je Woh-
nung betragen.

Baustoffe und Bauteile

4. Die Beschaffung der Baustoffe und Bauteile muß recht-
zeitig und wirtschaftlich erfolgen. Durch Abschluß von
Lieferungsverträgen, namentlich durch rechtzeitige An-
käufe, ist eine Senkung der Preise für Baustoffe und Bau-
teile zu sichern. Bei Auswahl aller Baustoffe und Bauteile
muß mit allen Mitteln eine Preissenkung erzielt werden,
erforderlichenfalls durch Verwendung andersgearteter Bau-
stoffe und Bauteile.

IV. Höhe und Kosten der Reichsdarlehen;
Finanzierungsverfahren

Die Reichsmittel werden durch die in den einzelnen
Ländern für die Bewilligung der Baudarlehen aus der
öffentlichen Hand (Hauszinssteuerhypotheken) zuständigen
Stellen vergeben. Für die Vergabung sind die vorliegenden
Grundsätze maßgebend. Ergänzend gelten die Vorschriften
der Länder über die Gewährung öffentlicher Baudarlehen
(Hauszinssteuerhypotheken). Die Höhe der Reichsdarlehen
ist so zu bemessen, daß die Mieten den Vorschriften von II,
Ziffer 1 und 2, entsprechen. Die Darlehen sind mit 4 v. H.
zu verzinsen und mit 1 v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen
zu tilgen. Die Erhebung eines geringen Verwaltungskosten-
beitrags bleibt vorbehalten. Bis zum 31. Dezember 1933
wird zunächst der Zinssatz auf 1 v. H. ermäßigt und die
Tilgung ausgesetzt. Vom 1. Januar 1934 an ist die Ver-
zinsung und Tilgung so zu regeln, daß unter Berücksichti-
gung der Gesamtbelastung, insbesondere des Zins- und
Tilgungssatzes der ersten Hypothek, die Mieten angemessen
bleiben.

Die endgültige Vergabung der Reichsmittel bedarf der
vorherigen Zustimmung der obersten Landesbehörde oder
einer von ihr zu bestimmenden staatlichen Stelle.

Der Reichsarbeitsminister behält sich hinsichtlich der Be-
folgung der Bestimmungen die Nachprüfung und gegebenen-
falls die Zurückziehung der gewährten Darlehen vor.

Abschrift zu IVb 1 Nr. 8147/30.

Anlage zu den Grundsätzen für die Durch-
führung des zusätzlichen Wohnungsbaup-
rogramms des Reichs für das Jahr 1930

Grundsätze für die Ausführung der Bauvorhaben

1. Planung

Der Umfang der Gebäude, insbesondere die nutzbare
Fläche der Wohnungen, ist auf das unbedingt erforderliche
Maß einzuschränken. Pläne bewährter Typen sind von
den Ländern und Gemeinden unmittelbar oder durch Woh-
nungsfürsorge-Gesellschaften oder ähnliche Organisationen
bereitzuhalten.

Folgende Typengrößen gelten als Anhaltspunkte:

Typ I A (32—36 qm)	2 Räume,	2 Betten
Wohnküche	15 qm	
Schlafraum	12 „	
Flur, Abort und Dusch- raum	6 „	
	<hr/>	
	33 qm Nutzfläche.	

Typ I B (36—40 qm)	3 Räume,	2 Betten
Kleinküche	6 qm	
Wohnraum	12 „	
Schlafraum	12 „	
Flur, Abort und Dusch- raum	6 „	
	<hr/>	
	36 qm Nutzfläche.	

Typ II A (40—44 qm)	3 Räume,	3 Betten
Wohnküche	18 qm	
Schlafraum	12 „	
Schlafkammer	6 „	
Flur, Abort und Dusch- raum	6 „	
	<hr/>	
	42 qm Nutzfläche.	

Typ II B (44—50 qm)	4 Räume,	3 Betten
Kleinküche	6 qm	
Wohnraum	15 „	
Schlafraum	12 „	
Schlafkammer	6 „	
Flur, Abort und Dusch- raum	6 „	
	<hr/>	
	45 qm Nutzfläche.	

Typ III A (45—52 qm)	4 Räume,	4 Betten
Wohnküche	14 qm	
Schlafraum	15 „	
2 Schlafkammern	12 „	
Flur, Abort und Dusch- raum	6 „	
	<hr/>	
	47 qm Nutzfläche.	

Typ III B (50—55 qm)	5 Räume,	4 Betten
Kleinküche	6 qm	
Wohnraum	14 „	
Schlafraum	13 „	
2 Schlafkammern	12 „	
Flur, Abort und Dusch- raum	6 „	
	<hr/>	
	51 qm Nutzfläche.	

2. Wohnform

Die Wohnungen können im Einfamilien-Reihenhaus oder im
Mehrfamilienhaus vorgesehen werden. Im letzteren Falle sind

vier Wohnungen an einer Treppe in jedem Stockwerk sowie Außenganghäuser zulässig, vorausgesetzt, daß ausreichende Belichtung und Besonnung für alle Wohn- und Schlafräume gesichert bleibt. Statt Querlüftung genügt Diagonallüftung.

Flachbau, vorzugsweise als Reihenhausbau, wird dort empfohlen, wo es ortsüblich ist, das Baugelände zu entsprechend niedrigeren Preisen zur Verfügung steht und die Aufschließungskosten gering sind. Hochbau soll in der Regel nicht mehr als drei, in Städten von über 100 000 Einwohnern nicht mehr als vier Wohngeschosse umfassen. Auf ausreichende Belichtung und Besonnung aller Wohnungen und einwandfreie Lage aller Wohn- und Schlafräume zur Himmelsrichtung ist Rücksicht zu nehmen.

3. Ausbau der Wohnungen

Jede Wohnung muß einen eigenen Abort erhalten. Alle Installationseinrichtungen und die sonstige Ausstattung der Räume sind auf das unbedingt Erforderliche zu beschränken.

Abtschrift zu IVb 1 Nr. 8147/30.

Anlage II.

1. Die Firmen, die zusätzliche Aufträge aus dem Arbeitsbeschaffungsprogramm erhalten, müssen sich verpflichten, sie ohne Überstunden auszuführen. Voraussetzung dafür ist, daß ihnen ausreichende Lieferfristen gestellt werden. Die Firmen dürfen dieser Verpflichtung auch nicht dadurch ausweichen, daß sie zwar nicht bei den zusätzlichen Aufträgen, dafür aber bei anderen Aufträgen, die bisher ohne Überstunden ausgeführt wurden oder ausgeführt werden sollten, Überstunden zu Hilfe nehmen.
2. Die Firmen müssen sich ferner verpflichten, die Arbeitskräfte, die sie zur Erledigung der zusätzlichen Aufträge einstellen, von den Arbeitsämtern zu beziehen.
3. Die Firmen müssen sich schließlich verpflichten, für die zusätzlichen Aufträge nur inländisches Material zu verwenden, falls dem nicht aus technischen Gründen oder aus Gründen der Preisgestaltung unüberwindliche Hindernisse entgegenstehen.

SIEDLUNGSWESEN

Auf der diesjährigen gemeinsamen öffentlichen Tagung der Vereine: Deutscher Verein für Wohnungsreform — Deutsche Gartenstadtgesellschaft — Vereinigung Deutsches Archiv für Siedlungswesen in Frankfurt a. M., wurde folgende Entschliebung angenommen:

Die Versammelten sehen in der Bekämpfung der städtischen Wohnungsnot nur eine Teilaufgabe des unumgänglich notwendigen deutschen Wiederaufbaues. Dieser kann erst dann durchgeführt werden, wenn die großen Mittel der Wohnungsbeschaffung gleichzeitig in den Dienst der wirtschaftlichen, sozialen und seelischen Gesundung des gesamten Volkes gestellt werden. Außer der allgemeinen Förderung der inneren Kolonisation ist daher zu fordern:

1. Umsiedlung größerer Bevölkerungsteile auf die günstigsten Produktionsstätten.
2. Förderung der für die Umsiedlung besonders günstigen bodenproduktiven halbländlichen Kleinsiedlung durch besondere Mittel aus dem Hauszinssteueraufkommen oder aus sonstigen Kreditmitteln.
3. Schaffung einer leistungsfähigen zuständigen Ausführgorganisation für diese Art der Siedlung, die

in gleicher Weise der städtischen wie der ländlichen Bevölkerung zugute kommt.

4. Belebung der Spertätigkeit und des Willens der Bevölkerung, sich durch die Siedlung selbst zu helfen.
5. Umstellung der produktiven Erwerbslosenfürsorge mit stärkerer Betonung der Siedlung.

DEUTSCHER AUSSCHUSS FÜR WIRTSCHAFTLICHES BAUEN

Der Deutsche Ausschuss für wirtschaftliches Bauen wird seine diesjährige Haupttagung auf Einladung der Stadt Köln in der Zeit vom 3. bis 5. Oktober in Köln abhalten.

Die Vortragsthemen der Tagung, die den Niederschlag der wissenschaftlichen Arbeiten des Ausschusses im letzten Jahre bringen, sind folgende:

1. „Der Stahlskelettbau im Wohnungsbau“, 2. „Der Betonskelettbau im Wohnungsbau“, 3. „Der Holzskelettbau im Wohnungsbau“, 4. „Massivdecken im Wohnungsbau“, 5. „Die neuesten schalltechnischen Untersuchungsergebnisse im Wohnungsbau“, 6. Die Möglichkeit und Bedeutung der Winterarbeit im Baugewerbe“.

Als Redner sind u. a. berufen: Architekt B. D. A. Dr.-Ing. Jobst Siedler, a. o. Professor an der Technischen Hochschule Charlottenburg, Berlin; P. Schmitthenner, o. Professor an der Technischen Hochschule Stuttgart; Dr. Friedrich Schmidt, Ministerialrat im Reichsarbeitsministerium, Berlin; Dr. Reiher, Vorstand des Institutes für Schall- und Wärmeforschung an der Technischen Hochschule Stuttgart; Regierungsbaumeister Gerlach, Direktor der Gemeinnützigen Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten, Berlin; Regierungsbaurat Stegemann, Vorstand der Leipziger Baumesse G. m. b. H., Leipzig.

Im Zusammenhang mit der Tagung sollen Besichtigungen alter und neuer Bauwerke in Köln und seiner Umgebung stattfinden.

Die Tagungen des Ausschusses haben in den letzten Jahren stets die Teilnehmerziffer von 800 bis 1000 Fachleuten aufgewiesen. Neben den Vertretern der staatlichen und städtischen Hochbaubehörden und der freien Architektenschaft hat sich in letzter Zeit besonders auch die Baustoffindustrie und das Bauunternehmertum für die Ausschubarbeiten interessiert.

Anfragen sind an die Geschäftsstelle des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen, Leipzig C 1, Tröndling 9, VI. Stock (Ringmessehaus), zu richten.

KLEINWOHNUNGSBAU UND BAUKREDITGESETZ 1930

Der Reichsrat stimmte vor einigen Tagen dem Gesetz zur Förderung des Kleinwohnungsbaues und dem Baukreditgesetz zu. Der erste Entwurf enthält Maßnahmen zur Verbilligung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Kleinwohnungsbaues, der zweite sieht die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues und des Straßenbaues vor. Die in den Ausschüssen des Reichsrats aufgetauchten Bedenken hatte die Reichsregierung durch die Erklärung zerstreut, daß bei der Aufnahme von Auslandsanleihen, wie sie diese Gesetze vorsehen, die Grundsätze der Beratungsstelle Anwendung finden würden und daß bei der Durchführung der Maßnahmen für den Straßenbau ein enges Zusammenarbeiten mit den Ländern beabsichtigt sei.

BEREINIGUNG DER GRUNDBÜCHER

Der Rechtsausschuß des Reichstages hat dem Gesetzentwurf über die Bereinigung der Grundbücher zugestimmt, so daß der Entwurf nunmehr dem Reichstag wieder vorliegt. Es handelt sich hierbei um eine in engem Zusammenhang mit dem Aufwertungsschlußgesetz stehende gesetzliche Regelung, die die Wiederherstellung der Übersichtlichkeit der Grundbücher zum Gegenstand hat. Es werden in dem neuen Gesetz Ausschlussfristen für die Eintragung von Aufwertungen in das Grundbuch festgesetzt. Ferner werden auf alte Währung lautende Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe unter bestimmten Voraussetzungen für ungültig erklärt. Der Rangvorbehalt nach § 7 des Aufwertungsgesetzes wird in einer gewissen Zeitspanne aufgehoben, und namentlich wird der öffentliche Glaube des Grundbuches in vollem Umfange wiederhergestellt.

GRÜNDUNG DER DEUTSCHEN GESELLSCHAFT FÜR ÖFFENTLICHE ARBEITEN A. G.

Am 1. August ist die Gründung einer Anstalt unter vorbezeichneter Firma erfolgt. Das Grundkapital beträgt 150 Millionen Mark und bleibt in Händen des Reiches. Aufgebracht wird das Kapital durch Einbringung der bisher entstandenen Forderungen des Reiches aus der produktiven Erwerbslosenfürsorge im derzeitigen Gesamtbetrag von rd. 373 Millionen Mark, von denen 255 Millionen Mark, und zwar 150 Millionen Mark als Aktienkapital und 105 Millionen Mark als offene Reserven, aktiviert werden. Diese Kapitalbasis soll das Unternehmen befähigen, durch Aufnahme von Krediten, in erster Linie aus dem Ausland, Mittel für weitere Arbeiten im Sinne der produktiven Arbeitslosenfürsorge bereitzustellen, wobei eine Zinsverbilligung gegenüber den Anleihebedingungen von Fall zu Fall aus den eingehenden Rückflüssen der eingebrachten Forderungen gewährt werden kann.

Die Hergabe von Krediten dürfte auf reine Notstandsarbeiten, insbesondere Tiefbauten beschränkt bleiben, während der Landarbeiterwohnungsbau aus Mitteln der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge nach wie vor aus Etatmitteln des Reichsarbeitsministeriums gefördert werden dürfte.

Im Aufsichtsrat der neuen Anstalt sind die zuständigen Reichsministerien, die Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung, Vertreter der Arbeitgeber und Arbeitnehmer, die Reichskreditgesellschaft und die Deutsche Bau- und Bodenbank vertreten. Letztere stellt ihren Verwaltungsapparat für die Geschäfte der Deutschen Kreditanstalt zur Verfügung.

GRUNDERWERBSSTEUERFREIHEIT BEI WEITERVERÄUSSERUNG EINER REICHSHEIMSTÄTTE

Dem Westfälischen Wohnungsblatt Heft 13 entnehmen wir eine wichtige Entscheidung des Reichsfinanzhofs, welche eine grundsätzliche Abkehr von den bisherigen Besteuerungsgrundsätzen bei Besitzwechsel von Reichsheimstätten enthält. Bekanntlich hatte sich bisher der Reichsfinanzhof auf den Standpunkt gestellt, daß nur die Neubegründung einer Reichsheimstätte Steuerfreiheit gemäß § 36 des Reichsheimstättengesetzes genieße, jede Veräußerung einer einmal begründeten Heimstätte aber grunderwerbssteuerpflichtig sei. Das jetzt vorliegende Urteil

stellt fest, daß die Steuerfreiheit nicht nur zu gewähren ist, wenn es sich um die eigentliche Begründung, also um die erstmalige Ausgabe einer Reichsheimstätte handelt, sondern auch, wenn die Reichsheimstätte von dem Ausgeber erneut an einen anderen Heimstatter ausgegeben wird. Lediglich bei unmittelbarer Veräußerung vom bisherigen Heimstatter an einen neuen Erwerber ohne Mitwirkung des Ausgebers entsteht auch nach dem neuen Urteil die Grunderwerbsteuerpflicht. Diese Steuerpflicht kann also praktisch in allen Fällen dadurch vermieden werden, daß der Heimstättenausgeber je nach der Lage des Falles im Einvernehmen mit Verkäufer und Käufer formell sein Vorkaufsrecht oder seinen Heimfallanspruch ausübt, und gleichzeitig gemäß § 16 des Reichsheimstättengesetzes den Käufer als einen Dritten bezeichnet, an den der Heimstatter die Heimstätte aufzulassen hat.

STATISTIK ÜBER DIE KOSTEN DES WOHNUNGSBAUES PRO KUBIKMETER UMBAUTEN RAUMS IN VERSCHIEDENEN STÄDTEN DES REICHES

Nach den jüngsten vom Reichswirtschaftsrat in Gemeinschaft mit der Reichsforschungsgesellschaft angestellten Ermittlungen, die sich auf Untersuchungen in 111 Städten des Reiches stützen, betragen die Wohnungsbaukosten pro cbm umbauten Raum im Gesamtdurchschnitt in zweigeschossigen Häusern 27,07 RM und in dreigeschossigen Häusern 26,90 RM. Die niedersten Kostensätze mit 24,99 RM bzw. 24,93 RM pro cbm umbauten Raum sind in Städten mit 10 000 bis 20 000 Einwohnern und die höchsten Kostensätze mit 29,25 RM bzw. 28,80 RM pro cbm umbauten Raum in Städten mit über 100 000 Einwohnern festgestellt worden. Einen sehr instruktiven Einblick in die Unterschiedlichkeit der Wohnungsbaukosten im Reich gewährt nachstehende Statistik:

Ortsgrößenklassen	Zweigeschossige Häuser		Dreigeschossige Häuser	
	Zahl der untersuchten Städte	Kosten pro cbm in RM.	Zahl der untersuchten Städte	Kosten pro cbm in RM.
über 100 000 Einwohner	24	29,25	24	28,80
50 000—100 000 Einwohner	15	28,23	14	27,88
20 000—50 000 Einwohner	36	27,21	35	27,01
10 000—20 000 Einwohner	29	24,99	28	24,93
unter 10 000 Einwohner	7	25,00	6	25,66
Gebiete:				
Ostdeutschland	12	25,68	12	25,00
Westdeutschland	30	26,20	29	26,01
Norddeutschland	18	25,87	15	25,98
Süddeutschland	8	28,93	9	29,17
Mitteldeutschland	43	28,21	42	26,47
	111	27,07	107	26,90

KEINE RÜCKWIRKENDE ZINSHERABSETZUNG FÜR HAUSZINSSTEUERHYPOTHEKEN

Der Preußische Minister für Volkswohlfahrt hat in einem Erlaß vom 23. Juni 1930 (II D 1252) folgendes ausgeführt: Ein Einzelfall gibt mir Veranlassung, darauf hinzuweisen, daß Zinsherabsetzungen gemäß Ziffer 8 Satz 3 der ministeriellen „Richtlinien“ vom 24. Dezember 1929 grundsätzlich nur auf Antrag des Bauherrn im Einzelfalle und erst nach

Fertigstellung der Bauten vorgenommen werden dürfen. Hierbei ist eine Zinsherabsetzung für die rückliegende Zeit nicht zulässig. Diese kann vielmehr nur zu den vorgeschriebenen nächstfälligen Zinszahlungsterminen (1. April und 1. Oktober jeden Jahres) erfolgen. Eine rückwirkende Erstattung von bereits gezahlten Zinsen kann hiernach niemals in Frage kommen. Ich ersuche, den in Betracht kommenden Gemeinden und Gemeindeverbänden hiervon Kenntnis zu geben.

NOTIZ

Stadtbaurat Ernst May, Frankfurt a. M., ist von der russischen Regierung als technischer Organisator und technisch verantwortlicher Leiter des gesamten Städtebau- und Wohnungswesens der Union der Vereinigten Sowjetrepubliken berufen worden und wird diesem Rufe Folge leisten.

AUS DER ARBEIT DER BAUGENOSSENSCHAFTEN DIE BAUGENOSSENSCHAFTSBEWEGUNG IM RAHMEN DER GESAMTWIRTSCHAFT

Vortrag, gehalten auf dem deutschen Bauvereinstag 1930 in Frankfurt, von Diplom-Volkswirt Kraft, Dresden.

Der Arbeitsausschuß unseres Hauptverbandes hat es für richtig gehalten, auf dem diesjährigen Bauvereinstag ein Thema behandeln zu lassen, das unserer Arbeit die Bedeutung verschaffen helfen soll, die ihr wirklich zukommt. Ich weiß, daß die Ausführungen nur Andeutungen sein können, wie man sie im Rahmen eines Vortrages geben kann. Nachdem die Wissenschaft sich ernster mit unserer Tätigkeit befaßt, nachdem schon eine Reihe von Dissertationen begeisterter junger Wissenschaftler von dem jungen Wirtschaftskörper, der bis vor kurzem im Schatten aufwuchs, nunmehr aber seine Rechte anmeldet, Zeugnis ablegt, sollen die Andeutungen dazu dienen, aus dem Geschaffenen Wege für die Zukunft unserer Baugenossenschaftswirtschaft zu weisen.

Warum ist es überhaupt notwendig, unsere Bewegung wirtschaftlich zu erforschen? Steht sie nicht in dem Wirtschaftsprozeß und in der heutigen Wirtschaftsordnung als ein Glied, wie jede andere Wirtschaftsorganisation? Diese Frage ist zu bejahen und zu verneinen. Wohl hat unsere Genossenschaftsform eine private Wirtschaftsstruktur, aber ihr Charakter ist doch von anderen, ähnlichen Wirtschaftsformen grundverschieden. Unsere Baugenossenschaft steht zwischen der Wirtschaft der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft als ein gemeinnütziges Unternehmen, das nach volkswirtschaftlichen Grundsätzen das Volkwohl zu heben und zu fördern sich zur Aufgabe stellt. Ich stütze meine Behauptungen auf den Gesichtspunkt des „gemeinen Nutzens“, der das Leitmotiv unserer Arbeit ist, der bestimmt wird durch die wirtschaftlichen Faktoren des Ausschlusses jeglichen Gewinninteresses und der Verhütung spekulativer Ausnutzung unseres gemeinsamen Eigentumes. Aus dieser meiner grundlegenden Auffassung über unsere gemeinnützigen Bauvereinigungen heraus ergibt sich auch zu verschiedenen Fragen unserer Volkswirtschaft eine teilweise von den heute feststehenden Lehrgrundsätzen abweichende Meinung. Ich betone aber ausdrücklich: Wir

sind nicht Gegner unserer heutigen Wirtschaftssysteme, wir wollen aber versuchen, Mißstände dieser Systeme zu vermeiden. Ich will versuchen, ganz kurz unsere Stellung zu den drei Produktionsfaktoren Boden, Arbeit, Kapital und zur Frage der Konsumtion klarzulegen.

Welche Stellung nehmen wir zum Produktionsfaktor Boden ein?

Der Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften veröffentlichte Ende 1929 die statistischen Zahlen für das Jahr 1928. Danach waren in Deutschland rund 15 000 ha Grund und Boden in baugenossenschaftlichem Besitz und zwar etwa je zur Hälfte bebautes und zur Hälfte unbebautes Land. Nun könnte man, wenn man diese Zahlen vergleichen will, sagen, daß 150 qkm kein allzu großer Besitz sind. Da sich dies aber nur auf die reine bewohnte Fläche erstreckt, auf der von unseren Baugenossenschaften bereits 400 000 Wohnungen mit rund 1½ Millionen Menschen angesiedelt sind, so bedeutet das, daß die Baugenossenschaften dem Freistaat Hessen an Bewohnerzahl gleichkommen, daß sie also nach ihren Leistungen einen Staat im Reiche darstellen. Ob sich diejenigen Gegner, die unsere Bewegung immer noch als eine vorübergehende Zeiterscheinung glauben ansprechen zu müssen, diese Zahlen wohl klar gemacht haben? Dieser gewaltigen Leistung und wohnungspolitischen Bedeutung nach müssen auch unsere Wünsche und Forderungen in Zukunft entsprechend gewürdigt und gewertet werden. Doch dies ist eine innerorganisatorische Frage.

Ich glaube, wenn wir aber von diesem Gesichtspunkt aus unsere Stellung zum Boden betrachten, daß dann erst die richtige Bedeutung für die Zahl anschaulich wird. Für uns ist wohl der Grund und Boden nicht schlechthin Produktionsfaktor, den wir zur Gewinnung landwirtschaftlicher oder bergbaulicher oder sonstiger Schätze benötigen. Wir haben aber mit der industriellen Verwertung des Bodens eines gemeinsam, das ist die Standortfrage. So wie die Industrie sich den Boden nach dem Nutzen aussucht, der aus der natürlichen Beschaffenheit herauspringt, so wie man rohstoff-, absatz-, arbeits- und traditionsorientierte Industrien kennt, so kann man auch bei unseren Baugenossenschaften zwei Grundsätze finden, die sich für die Anlegung von Siedlungen herausgebildet haben. Wir kennen die Frage der Standortorientierung einmal nach dem Bodenpreis und der Volksgesundheit und zum anderen die Orientierung nach der Arbeitsstätte der Bewohner. Während die großen, gartenstadtähnlichen Vororts- oder Vorstadtsiedlungen vorwiegend aus volksgesundheitlichen Gesichtspunkten gerade als Flachbausiedlung am Rande der Stadt entstehen, haben wir andererseits auch große Baublöcke im Innern der Städte erstellt. Hierbei ist richtunggebend gewesen, daß die Bewohner keine allzu weiten Wege zur Arbeitsstätte zurücklegen sollen, daß der erhöhte Bodenpreis, der für solche Anlagen gezahlt werden muß, einen Ausgleich darin findet, daß die mit erhöhten Bodenpreiskosten belastete Miete dem Wohnungsnutzer keine oder verminderte Lasten für die Fahrt von und zur Arbeitsstätte abverlangt. Wo dagegen die Vorstadtsiedlung mit geringem Bodenpreis dem Bewohner eine größere Belastung für den Verkehr auferlegt, ist der Ausgleich im geringeren Anteil der Bodenverzinsung im Wohnungsentgelt zu finden. Darüber hinaus hat auch die Baugenossenschaftsverwaltung sich mit den verkehrstechnischen Fragen zu befassen.

Diese Momente sollen zeigen, daß die Standortinteressierung unserer Baugenossenschaftssiedlungen einen wichtigen Unterschied zur allgemeinen Volkswirtschaftslehre bedingt: das ist unsere Stellung zur Grundrente. Die Grundrente wird definiert als der Ertrag, der auf der besonderen Eigenart des Bodens als Produktionsfaktor beruht. Wir gemeinnützigen Baugenossenschaften schalten die Grundrente grundsätzlich aus, einmal durch das Genossenschaftsprinzip: Förderung der Wirtschaft aller unserer Mitglieder, und zum anderen durch das Gemeinnützigkeitsprinzip, daß jeglicher Gewinn der Gesamtheit unserer Mitglieder, nicht dem einzelnen Mitglied, zugute kommt. „Das Ziel der gemeinnützigen Bautätigkeit ist, Wohnungen nicht um des privatwirtschaftlichen Nutzens und Gewinnertrages zu bauen, sondern um die Wohn- und Lebensverhältnisse der notleidenden Schichten dauernd zu heben und zwar unter Anwendung der gegebenen Wirtschaftsformen, aber unter Zurückdrängung eigennütziger Beweggründe.“ (Landesrat Dr. Mewes, Deutscher Bauvereinskalender 1930.)

Unsere Tätigkeit ruft aber noch weitere volkswirtschaftliche Funktionen hervor. Durch die Erschließung von Boden vernichten wir einen Teil des landwirtschaftlich genutzten Produktionsfaktors. Hier setzen die Argumente der Gegner unserer Bewegung ein, die in gleicher Linie mit den Gegnern aller Flachbausiedlungen stehen, die behaupten, daß durch eine weiträumige und großzügige Siedlungspolitik viel zu viel guter landwirtschaftlicher Boden vernichtet würde. Da möchte ich die Zahl von 150 qkm nach der entgegengesetzten Seite auswerten. Der Bodensee umfaßt 540 qkm. Wir haben heute erst $\frac{3}{7}$ dieser Fläche im Eigentum und davon die Hälfte erst bebaut, so daß wir noch auf eine große Reihe Jahre hinaus genügend Landvorrat für die Fortsetzung unserer Tätigkeit haben. Die Vernichtung landwirtschaftlichen Produktionsbodens ist aber so gering, daß viel stärker dagegen die Umwandlung in den wohnwirtschaftlich genutzten Boden aufwiegt, der eine für die Kapitalbildung unendlich wertvolle Steigerung mit sich bringt. Welche Stellung nehmen wir zum Produktionsfaktor Arbeit ein?

Nach zwei Seiten hin haben wir unsere Betrachtungen zu erstrecken. Lassen Sie mich zunächst das Kleinere vorausnehmen: die verwaltende Arbeit, die wir leisten. 10 000 Vorstandsmitglieder und 15 000 Aufsichtsratsmitglieder, zusammen also 25 000 Menschen in Deutschland verwalten zusammen mit etwa 1000 Angestellten der Genossenschaften und der genossenschaftlichen Organisationen, abgesehen von Eigenbetrieben, die 400 000 Wohnungen und erstellen alljährlich ca. 50—60 000 Wohnungen. Diese hierfür zu bewältigende Arbeit ist vorwiegend ehrenamtliche Tätigkeit, die neben der Berufsarbeit, unabhängig von Lohn und Zeit, im Dienste am Volksganzen geleistet wird. Es könnte hier zunächst die Frage aufgeworfen werden, ob nicht in den Zeiten der starken Arbeitslosigkeit solche Arbeiten durch arbeitslose Kräfte erledigt werden könnten. Das ist eine Unmöglichkeit, denn die überwachende Tätigkeit unserer Aufsichtsräte läßt sich hauptamtlich gar nicht erledigen, und die Kleinarbeit, die aus Idealismus zur Sache von unseren Vorstandsmitgliedern übernommen wird, kann gar nicht nach Arbeitsstunden gewertet und bezahlt werden, weil einfach der Unkostenetat einer Baugenossenschaft bis zu einer bestimmten Größe keine hauptamtlichen Kräfte verträgt. Trotzdem vertreten wohl alle Verbände die Auffassung, daß Großgenossenschaften mit

alljährlich starkem Baubetrieb, einer großen Anzahl von Wohneinheiten und starkem Mitgliederbestand hauptamtliche Kräfte benötigen. Das sind die etwa schätzungsweise 1000 Angestellten, die wir in unseren Genossenschaften beschäftigen. Diese von mir gezeichnete Verwaltungsarbeit darf man nicht nur vom Gesichtspunkt der reinen Arbeit betrachten, man muß vielmehr darüber hinaus beachten, welche Wirkung sie bei den Betroffenen erzielt. Unsere Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder werden durch ihre Tätigkeit zu Leitern von Unternehmungen ausgebildet. Sie erhalten Kenntnisse betriebswirtschaftlicher Art durch die zu revidierende Buchführung, durch die Kapitalbeschaffung und Kapitaldispositionen. Sie müssen über den Rahmen ihrer Genossenschaft hinaus sich mit ihrer Unternehmung als Wirtschaftskörper, der hinein ins Wirtschaftsleben gestellt ist, fühlen. Diese Ausbildungsarbeit von Volksgenossen und ihre wirtschaftliche Durchschulung sind Erfolge, die zahlenmäßig heute noch nicht erfaßt werden können. Sie wird aber gemeinsam mit allen anderen Genossenschaftsarbeiten in nicht allzu ferner Zeit mit dazu beitragen, daß neben dem hohen Niveau geistiger Schulung, die große Volkskreise durch unser vorzüglich ausgebildetes Schulwesen heute erhalten und die heute auch dem Minderbemittelten die höhere und die Hochschule öffnet, Praktiker heranwachsen, die nicht lehrplanmäßig, sondern durch das praktische Leben gebildet, gleichwertig neben dem Theoretiker stehen.

Neben diesem Bildungsideal, das unsere Tätigkeit vermittelt, steht die Wirklichkeit. Die produktive Arbeit, ganz gleich, ob geistige oder körperliche, wird durch unsere Bautätigkeit benutzt zur Schaffung von Werten. Hier Zahlen zu nennen, ist unmöglich. Überdenken wir aber doch ganz rasch, welche Arbeitskräfte durch unsere Tätigkeit Beschäftigung finden. Der Architekt mit seinem Büro bereitet die Planung vor, die Baupolizeibehörde und alle die anderen Behörden mit ihrem großen Beamtenstab prüfen und begutachten die Planungen. Dann beginnen die Kalkulationen in den Arbeitsbüros der Baumeister und Gewerke. Und nun die körperliche Arbeit! Es sind ja nicht allein die Maurer, die den Ziegelstein setzen, viel früher haben die Ziegler, die Transportarbeiter durch den Stein ihr Arbeitseinkommen gefunden. Es sind nicht nur die Zimmerleute, die die Balken legen, viel eher hat schon der Holzfäller Lohn erhalten, das Verkehrsmittel mit seinem Arbeiterstab, die Schneidemühle für ihre Arbeiter Beschäftigung finden können. Wo soll ich hier aufhören? Es wird nur wenig Arbeiterkategorien geben, die nichts mit dem Wohnungsbau zu tun haben und deren Beschäftigung nicht mit Wohnungsbau direkt oder indirekt zusammenhängt. Nun kann ja ohne weiteres gesagt werden, der gemeinnützige Wohnungsbau ist nur ein Teil des gesamten Wohnungsbaues. Außerdem sagen unsere Gegner, der gemeinnützige Wohnungsbau wäre überhaupt entbehrlich. Hier will ich nur fragen: Wo wäre denn der Wohnungsbau hingekommen, wenn nicht 1924 und 1925 die Baugenossenschaften bestanden hätten? Prozentual können die Zahlen für die Baugenossenschaftsbauten zurückgegangen sein. Während wir nach der Inflation 40—50 % aller Wohnungen in Deutschland erstellten, sind es heute etwa 25—33 $\frac{1}{3}$ %. Aber die Wohnungsbautätigkeit wird in jedem, auch dem kleinsten Orte gezählt. Wir haben in den etwa 50 000 deutschen Gemeinden nur rund 5000 Baugenossenschaften, die sich auf vielleicht 2000 Orte verteilen. Es ist natürlich nicht möglich, für diese Orte eine Sonderzählung zu veran-

stalten. Ihr Ergebnis würde erst das richtige Bild unserer Leistungen geben. Ich glaube, ich behaupte nicht zu viel, wenn ich auch heute den tatsächlichen Anteil unserer Baugenossenschaften mit 40—50 % im gesamten Durchschnitt der in Frage kommenden Orte annehme. Damit sind wir aber als einheitlich ausgerichtete Organisation zum größten Bauherrn in Deutschland überhaupt geworden.

Ich kann hierbei nur ganz kurz die arbeitsmarktpolitische Seite streifen. Als Tatsache steht fest: Das heutige Deutschland ohne Baugenossenschaften hätte niemals diese Leistungen der Wohnungsergänzung erreicht, die vorliegen. Durch die innere Verflechtung der Bauwirtschaft mit der Gesamtwirtschaft ist aber ein großer Teil der Bevölkerung infolge unserer Tätigkeit beschäftigt, die öffentliche Hand spart die Arbeitslosenunterstützung. Unsere 500 Millionen RM, die wir alljährlich durch unsere Bauten der Gesamtwirtschaft zuführen, erhöhen die Kaufkraft der Konsumenten, erhöhen das Steueraufkommen, helfen mit zum Wettbewerb im Kampf um die Weltwirtschaft, und — belasten weder Handels- noch Zahlungsbilanz, da die Wohnungswirtschaft nur in der Volkswirtschaft, nie aber in der Weltwirtschaft zur Auswirkung gelangt. Die Gefahr, die im Beschluß des Deutschen Städtetages liegt, die Bautätigkeit in den Städten überhaupt einzuschränken und, nachdem das Reich für sich die Sozialversicherung mit Beschlag belegte, die Sparkassen für die Städte in Anspruch zu nehmen, ist nicht allein für die Bauwirtschaft äußerst bedenklich, sondern der Beschluß ist von großem Nachteil für unsere Gesamtwirtschaft. Ich erinnere hier nur an die Entschließung des Ausschusses für Siedlungs- und Wohnungswesen beim vorläufigen Reichswirtschaftsrat zur Finanzierung des Wohnungsbaues 1930. Jede Einschränkung der Bautätigkeit muß einen Rückgang der Gesamtproduktion bringen. Die brachgelegten Arbeitskräfte können in anderen Industrien nicht unterkommen. Die Exportindustrie kann bis zur Gewinnung neuer Märkte kaum die Leistungsfähigkeit der eigenen Kräfte ausnutzen. Die Landwirtschaft kann ihren eigenen Zuwachs nicht unterbringen, das Handelsgewerbe ist übersättigt, die öffentlichen und freien Berufe vertragen keinen Zuwachs, die verarbeitende Industrie, die für den Inlandsmarkt produziert, muß sich nach der Kaufkraft des Inlandes richten. Darum: Fort mit den Beschlüssen, die die Bauwirtschaft erdrosseln! Laßt uns Wohnungen bauen wie bisher, dann wird auch Deutschlands Gesamtwirtschaft wieder belebt werden.

Es ist zu bedauern, daß die Leistungen unserer Bewegung gerade von denen am meisten bekämpft werden, die von uns in erster Linie Verdienstmöglichkeit erhalten. Ich erinnere nur daran, daß in einzelnen Landesteilen Deutschlands die Architekten gemeinsam mit den Kreisen des Baugewerbes, die der Wirtschaftspartei nahe stehen, unsere erbittertsten Gegner sind, die uns vorwerfen, wir wären sozialistische Organisationen, wir würden für die Zwangswirtschaft eintreten, unser Denken und Trachten ginge nur darauf, durch erhöhte Bauabrechnungen größtmögliche Beleihungen zu erreichen, um auf dem Papier nachzuweisen, daß unser Genossenschaftszehntel vorhanden wäre. Dem Kreise unserer Gegner möchte ich hier von dieser Stelle aus eines sagen: Die Baugenossenschaften sind niemals politisch gewesen und werden es auch niemals werden! Baugenossenschaften sind wirtschaftliche Organisationen! Wir kennen weder bürgerliche noch sozialistische, weder katholische noch evan-

gelische Wohnungen, wir können nur gesunde Wohnungen, die für alle Volksgenossen offen stehen. Zur Zwangswirtschaft brauchen wir überhaupt keine Stellung zu nehmen, denn auf Grund unserer genossenschaftlichen Struktur unterliegen wir grundsätzlich keinerlei Zwangswirtschaftsgesetzen. Und das Genossenschaftszehntel? Darüber jetzt noch ein Wort, wenn ich die Stellung unserer Baugenossenschaften zum Produktionsfaktor Kapital behandle.

Unser Hausbesitz ist durch menschliche Arbeit erzeugt, sein Ertrag findet durch die Kapitalbildung, die wir in Form der Tilgung vornehmen, wieder zur Neuproduktion Verwendung.

Am 31. Dezember 1928 ergab die Statistik des Hauptverbandes, daß 2,2 Milliarden RM Kapital in unserem Haus- und Grundbesitz investiert sind. Davon sind 1,875 Milliarden Hypotheken und sonstige langfristige Schulden und 352 Millionen RM Eigenkapital, Geschäftsguthaben und echte Reserven. Das sind von unserem gesamten investierten Kapital 16 %. Die übliche Zahl von 10 % Eigenkapital beim Bau ist somit weit überschritten, über 130 Millionen mehr Eigenkapital als üblich ist und allgemein verlangt wird, haben wir in unseren Unternehmungen auszuweisen. Ich schätze, daß rund eine Viertelmilliarde von diesem Eigenkapital seit 1924 uns zugewachsen ist. Das haben unsere Genossenschaftsmitglieder aufgebracht, um die Wohnungsnot mit beheben zu helfen! Wir sind ehrlich genug, unsere Zahlen zu veröffentlichen und bekanntzugeben. Wir fühlen uns dazu verantwortlich, weil wir über 2 Milliarden Volksvermögen verwalten. Wir haben aber von unseren Gegnern bisher noch nicht gehört, daß diese ähnliche Anstrengungen gemacht haben, dem Wohnungsbau derartige eigene Mittel zuzuführen und so offen ihre wirtschaftliche Lage ausweisen.

Aus unseren Wohnungen haben wir schätzungsweise ein jährliches Mietaufkommen von 150 Millionen RM. Ein jährlich immer stärker wachsender Anteil dieser Summe wird durch Tilgung der Schulden zur Bildung neuen Kapitals benutzt. In 30—40 Jahren werden die 1,8 Milliarden Fremdkapital, die auf unseren Bauten ruhen, von uns zurückgezahlt sein. Alljährlich stehen zu bestimmten Terminen die Zins- und Tilgungsbeträge der Volkswirtschaft wieder zur Verfügung. Von den Hypothekengebern werden sie erneut als Hypotheken Anlage finden können. So betreiben wir Baugenossenschaften praktisch das Ziel aller Volkswirtschaft: die Vermehrung des Anlagekapitals. Wir unterscheiden uns aber von der Privatwirtschaft grundsätzlich in den Fragen der Wirtschaftlichkeit. Genau so wie diese, haben wir natürlich aus dem Wohnungsentgelt den Kapitaldienst zu decken. Schon die Betriebs- und Verwaltungskosten sind aber anders aufgebaut, denn der allbekannte privatwirtschaftliche Grundsatz: „je größer der Umsatz, desto geringer der prozentuale Anteil der Unkosten“ gilt natürlich auch für uns, und weil wir Genossenschaften sind, in verstärktem Maße. Selbst mit dem beim privaten Hausbesitz nicht vorhandenen Posten Reservenbildung, der der finanziellen Festigung unserer Unternehmungen dient, bleiben wir noch im Rahmen der allgemeinen Unkosten. Vollständig aber fehlt bei uns der Unternehmergewinn. Um diesen verringert, können wir unsere Wohnungen unseren Mitgliedern abgeben.

Während ich vorhin bei der Betrachtung der Arbeitsmöglichkeiten bereits streifte, wie viele Arbeiter durch unsere Tätigkeit produktiv tätig werden, will ich jetzt

kurz vom Gesichtspunkt des Kapitals die gleiche Frage anschneiden. Die Tätigkeit unserer Baugenossenschaften besteht auf finanziellem Gebiet darin, daß sie das anlage-suchende Kapital von den Stellen, wo es angesammelt wird, abzieht. Ergänzt durch das Eigenkapital, wird das Geld durch die Baustelle auf die Gesamtwirtschaft verteilt. Von dort fließt es auf feinsten und feinen Kanälen in allen möglichen Formen innerhalb der Gesamtwirtschaft wieder zurück zum Anlagemarkt, und der Kreislauf hat sich geschlossen. Die Beträge, die alljährlich auf diesem Wege durch unsere Baugenossenschaften verteilt werden, belaufen sich auf etwa 600 Millionen RM.

Ich will hierbei auf einen Angriff antworten, der des öfteren gegen uns erhoben wird: Wir seien ja nur Kostgänger der öffentlichen Hand, wir erhielten verbilligte Gelder usw. So können nur Behauptungen aufgestellt werden von Leuten, die die Zusammenhänge nicht kennen. Ich glaube aber, alle hier anwesenden Baugenossenschaftsführer sind mit mir einer Meinung: Wenn das Bauen so leicht wäre, dann wäre es ein Vergnügen. Wie steht es denn aber in Wirklichkeit? Uns Baugenossenschaften schenkt niemand auch nur einen roten Heller. Wenn in Einzelfällen uns Entgegenkommen gezeigt wird, so ist das vielleicht längst fällig gewesen durch andere Leistungen unserer Genossenschaften. Uns stehen genau auch nur die gleichen Hypothekenquellen zur Verfügung, die jedem anderen Baubewerber offen sind. Aber: mehr und mehr wächst sich bei den Hypothekengebern eine bestimmte Erkenntnis heraus, und zwar: die Solidität der Baugenossenschaften, die durch ihre Revisionsverbände überwacht sind, gibt der Öffentlichkeit die Gewähr, daß der neu aufstrebende Wirtschaftskörper als sichere Kapitalanlage benutzt werden kann. Der gesellschaftliche Wohnungsbau wird künftig gerade wegen seiner gesunden wirtschaftlichen Struktur und weil er durch Schuldentilgung an der Neubildung von Kapital mitwirkt, eine gern gesuchte Anlagestätte für Vermögenswerte sein. Die Baugenossenschaften haben bewiesen, daß die Solidität der Kapitalanlage nicht immer bei den großen Mietskasernen liegt, die leider in früherer Zeit zu Hypothekenfriedhöfen wurden und die manche Stadt auf eine „schwarze Liste“ brachten, weil man mit den Beleihungen sehr schlechte Erfahrungen neben Verlusten gewinnen mußte. Die Baugenossenschaften haben gezeigt, daß gerade in den Wohnanlagen leistungsfähiger Bauvereine, bei denen die Risikoverteilung wesentlich günstiger ist, die Zukunft solider Kapitalanlagen liegt. Wir Baugenossenschaften im Hauptverbande rücken mit dieser Erklärung ab von den wilden, sog. gemeinnützigen Bauvereinigungen, über deren Zusammenbrüche tagtäglich die Presse erfüllt ist, und erwarten das Gemeinnützigkeitsgesetz, das endlich unseren Namen und unsere Arbeit vor der Gleichsetzung mit solchen wilden Firmen schützt.

Nur noch ein kurzes Wort zur Frage des Wohnungskonsums selbst. Unter Konsumtion versteht man schlechthin die Vernichtung von wirtschaftlichen Gütern durch die Befriedigung von Bedürfnissen. Nun vernichten wir allerdings nicht von heute zu morgen die Wohnungen, aber wir befriedigen das Wohnungsbedürfnis. Und hier ist es doch wichtig, einmal herauszuheben, welche Konsumgüter wir erzeugen. Ein großer Teil der Ausführungen, die im vorigen Jahre unser verehrter Führer, Herr Prof. Dr. Albrecht in Stuttgart, zu dem Thema: Sind Baugenossenschaften überhaupt notwendig? gebracht hat, gehört natürlich hierher. Ich will nun ver-

suchen, einige Gesichtspunkte vielleicht etwas anders zu beleuchten.

Was führt denn eigentlich unsere Mitglieder zu uns? Warum wollen sie denn bei uns Wohnungen beziehen? Wir Baugenossenschaften haben versucht, ohne allzuviel theoretische Erörterungen die Wohnungsreform in die Praxis umzusetzen. Während Bücher über Wohnungsreform und Wohnungskultur entstanden, während Tagungen abgehalten, während Streitfragen heiß diskutiert wurden, haben die Baugenossenschaften die ersten Siedlungen ohne Hinterhäuser geschaffen und den Zweiwohnungstyp im Geschoß eingeführt. Durch Wohlfahrts-einrichtungen, Kindergärten, Spielplätze, Ledigen- und Altersheime, Haushaltschulen, Pachtgärten, Volksheime, Lesezimmer usw. wurde praktische Sozialpolitik unabhängig von der öffentlichen Hand getrieben. Muß ich hierbei daran erinnern, daß seit langen Jahren die Baugenossenschaften für kinderreiche Familien aus eigenem Antrieb planmäßig und unter Aufbringung eigener großer Opfer Wohnungen erstellen? Wir haben eine große Anzahl Bauvereinigungen mit Behausungsziffern von 7 und mehr Köpfen. Was schadet es denn, wenn der öffentlichen Hand durch unsere Tätigkeit erweiterte Aufgaben erwachsen, nahmen wir ihr doch einen großen Teil der Wohlfahrtspflege ab. Ich erinnere hierbei an die Aufgaben, die in verkehrstechnischer Hinsicht neu erwachsen. Nicht zuletzt ist die Steigerung der Beförderungszahlen der öffentlichen Verkehrsmittel auf die Erstellung des großen genossenschaftlichen Siedlungsgebietes zurückzuführen. Ich erwähne die Steigerung der Erzeugung von Gas und Elektrizität, den stärkeren Verbrauch an Wasser durch die Siedlungen, die entweder in großen Zentralanlagen oder im Einzelhaushalt die sanitären Einrichtungen der Körperreinigung schützen. Wenn auch der gesteigerte Umsatz infolge der Finanznot der öffentlichen Hand zu Preisermäßigungen noch nicht führte, so ermöglichte er doch Verbesserung der Anlagen, die wieder sich in gesundheitlicher Beziehung auswirken muß.

Die Auswirkungen der Wohnungsergänzungen wieder zeigten sich in den Erleichterungen für die Hauswirtschaft unserer Bewohner, in körperlicher Ertüchtigung, geistiger Fortbildung und Hebung des Familienlebens und damit nicht zuletzt im Ausdrucke der wachsenden Staatsbejahung.

Aber unsere eigenen Leistungen sind verdoppelt worden durch den Zwang auf das übrige gewerbsmäßige Baugewerbe, uns nachzufolgen. Welche Bauherren der früheren Jahre haben ihren Mietern in Kleinwohnungen Bäder eingebaut? Weil heute jede Genossenschaftswohnung ein Bad enthält, muß auch der private Bauherr das gleiche tun. Der private Bauherr wurde aber auch durch die Finanzierungsschwierigkeiten gezwungen, in gleicher Weise weiträumige, gesunde Kleinwohnungen zu erstellen. Er mußte dabei die gleichen Typen anwenden, die die Baugenossenschaften seit Jahren entwickelt hatten. Er mußte in den Wohnungen gleichfalls für Gas und elektrisches Licht so Sorge tragen, daß seine Neubauwohnungen auch den Baugenossenschaftswohnungen gegenüber konkurrenzfähig blieben. Er mußte nicht zuletzt seine Mietsen so gestalten, daß er im Rahmen der Genossenschaftssätze blieb.

Eines vermag natürlich der private gewerbsmäßige Wohnungsbau nicht zu spüren: die Erziehung unserer Mitglieder zur Wohnungskultur! Unsere Mitglieder lernen den Wert einer gesunden modernen Wohnung kennen und schätzen. Als Kollektiveigentümer lernen sie die richtige

Pflege und die zweckmäßige Nutzung einer Wohnung kennen. Wir alle wissen, was damit gemeint ist, wenn wir sagen, wir haben nicht Mieter schlechthin in unseren Wohnungen, sondern bewußte Genossenschaftsmitglieder, die ihre Wohnungen nützen und benutzen.

Ein Weiteres ist durch unsere Tätigkeit im Entstehen: das neue Wohnrecht. Unsere Mitglieder sind geschützt gegen jede spekulative Mietsteigerung, sie besitzen in der Regel ein unkündbares Nutzungsrecht. Bei der Neugestaltung unseres Mietrechtes werden künftig auch die Gesetzgeber dem Faktor unserer Baugenossenschaften Rechnung zu tragen haben, wenn eine nicht unerhebliche Gruppe Wohnraum vorhanden sein wird, die unter einer modernen Rechtsform ein Wohnrecht garantiert. Das sind ganz kurz die Gedankengänge, die unserer Bewegung zugrunde gelegt sind, um das Gebrauchsgut Wohnung als Optimum der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses für die minderbemittelte Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Durch den Zusammenschluß in der Genossenschaftsform ist es gelungen, die Wohnungsbedürftigen unabhängig von jenen Wirtschaftskreisen zu machen, die den Hausbesitz von einem Besitzstand zu einem Erwerbsstand machten. Wir sehen unsere oberste Aufgabe im Dienste an der Allgemeinheit. Hier unterscheiden wir uns auch von den Bausparkassen, die das Individualeigentum progagieren, während unser Ziel der

privatgesellschaftliche Wohnungsbau mit seinem Kollektiveigentum ist.

So steht unsere Genossenschaftsbewegung da als ein modernes Wirtschaftsgebilde, das den alten Überlieferungen das Neue, die Zukunft entgegensetzt, und das mehr und mehr das Alte zwingt, sich dem Neuen anzugleichen. Und diese innere Volkskraft ist ein Strom geworden, gegen den unsere Gegner sich nicht mehr stemmen können. Sie können nur eines, mitschwimmen in dem Strom, und unsere Neuerungen, unsere Art übernehmen. Damit aber verdoppeln und verdreifachen sich unsere Kräfte. Wir Baugenossenschaften sind die Bahnbrecher der neuen Wohnungsreform geworden, und in diesen Jahren, da wir die Führung der modernen Wohnungserstellung übernahmen, wurden wir Baugenossenschaften zu einer Bewegung. Noch warten Millionen Volksgenossen auf ein solches Heim, wie wir es unseren Mitgliedern beschaffen konnten. Nicht Gesetze schufen neue moderne Wohnungen, die Arbeit und das Beispiel der Stillen im Land haben es getan. Wir alle aber, die wir unsere Baugenossenschaftsbewegung lieben und für sie schaffen dürfen, ganz gleich, ob wir hauptamtlich oder nebenamtlich mitarbeiten dürfen, wir alle wollen dem Ziel unseres verehrten Baugenossenschaftsführers Albrecht nachleben:

Nicht für uns, sondern für unser Volk!

GESETZE UND VERORDNUNGEN

I. ÖFFENTLICHE GELDMITTEL

RdRrl. d. MfV. v. 11. 7. 1930, betr. Bedingungen für die Gewährung von staatlichen Baudarlehen für Staatsbedienstetenwohnungen und von staatlichen Beihilfen an Schullastenträger für Lehrerwohnungen

— II B 1556 —

In Ziffer 14 der obigen Bedingungen vom 30. 5. 1929 — II B 1710 —¹⁾ wird gefordert, daß auch die Kellermauern der verpfändeten Gebäude und andere unter der Erdoberfläche liegenden Gebäudeteile gegen Brandschaden zu versichern sind. Die Erfüllung dieser Bedingungen ist aber auf Schwierigkeiten gestoßen, weil die Versicherungsanstalten zum Teil die Mitversicherung der genannten Gebäudeteile ablehnen. Es ist hierbei auch zu beachten, daß einerseits im Falle eines Brandes die Kellermauern usw. in der Regel keinen nennenswerten Schaden erleiden werden, andererseits die Mehrzahl der beteiligten Bauherren als Angehörige eines dem Hauptverbande deutscher Baugenossenschaften angeschlossenen Revisionsverbandes Mitglieder einer Brandnotversicherungseinrichtung sind, deren Leistungen den Wiederaufbau der vernichteten Gebäude oder Gebäudeteile in vollem Umfange ermöglichen. Mit Rücksicht hierauf ermächtige ich Sie im Einvernehmen mit dem FM. und dem MfWKuV., von der Forderung der Mitversicherung der Kellermauern usw. abzusehen, sofern die Erfüllung dieser Bedingung auf Schwierigkeiten stößt. I. V.: Dr. Schneider.

An die Herren Regierungspräsidenten usw.

Gesetz über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues und des Straßenbaues (Baukreditgesetz 1930), Vom 26. Juli 1930

Der Reichstag hat das folgende Gesetz beschlossen, das mit Zustimmung des Reichsrats hiermit verkündet wird:

Artikel 1.

Das Gesetz über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues (Baukreditgesetz 1929) vom 26. März 1929 (Reichsgesetzbl. I S. 81) wird wie folgt geändert:

- Im § 1 wird die Jahreszahl „1932“ durch die Zahl „1936“ und die Zahl „250 Millionen“ durch die Zahl „300 Millionen“ ersetzt.
- Im § 2 Satz 2 wird das Wort „dürfen“ durch das Wort „sollen“ ersetzt.

Artikel 2.

Hinter § 2 wird folgender § 2 a eingefügt:

„§ 2 a

Die Reichsregierung wird ermächtigt, in der Zeit vom 1. Juli 1930 bis zum 31. März 1936 für Darlehen an die Deutsche Bau- und Bodenbank A. G. und die Reichskredit A. G. Bürgschaften insoweit zu übernehmen, daß der Gesamtbetrag der jeweils bestehenden Verpflichtungen den Gegenwert von 100 Millionen Reichsmark nicht übersteigt.

Die gesamten Kreditanstalten sind zu verpflichten, mit Hilfe dieser Mittel Darlehen für den Straßenbau bis zum Betrage von 100 Millionen Reichsmark zu geben.“

Artikel 3.

Im § 3 Satz 1 wird das Wort „Zwischenkredite“ durch das Wort „Darlehen“ ersetzt. Im § 3 Satz 2 werden die

¹⁾ VMBl. Sp. 509.

Worte „einem Ausschuß des Reichstags“ durch die Worte „den zuständigen Ausschüssen des Reichstags und dem Reichsrat“ ersetzt.

Artikel 4.

Dieses Gesetz tritt mit dem Tage der Verkündung in Kraft.
Berlin, den 26. Juli 1930.

Der Reichspräsident.
von Hindenburg.

Der Reichsarbeitsminister.
Dr. Stegerwald.

Der Reichsverkehrsminister.
von Guérard.

II.—III. ●

IV. BAUPOLIZEI UND BAUTECHNISCHES

RdErl. d. MfV. u. MfHuG. v. 14. 7. 1930, betr. Schutz der Arbeiter und der Öffentlichkeit bei Dacharbeiten

— II C 1495 —

Der RAM. hat zum Schutze der auf Dachflächen beschäftigten Personen und der Öffentlichkeit anliegende Richtlinien zu Vorschriften über die Anbringung von Dachhaken, Schneefangeisen, Schneefanggittern und Rinneisen herausgegeben, die von mir, dem mitunterzeichneten MfV., unter § 3 mit einem Zusatz versehen worden sind, nach welchem von der Anbringung eines Schneefanggitters abgesehen werden kann, wenn dadurch eine Verunstaltung zu befürchten ist oder wenn die Dachrinne so breit und stark gebaut ist, daß sie die Schneemassen aufzuhalten vermag.

Wir nehmen Bezug auf den Erlaß des mitunterzeichneten MfV. vom 9. 1. 1930 — II C 3902 —¹⁾ und ersuchen, eine entsprechende Polizeiverordnung für den dortigen Geschäftsbereich unter Aufhebung etwaiger entgegenstehender Verordnungen zu erlassen und dem MfV. zwei Abdrucke der Verordnung vorzulegen.

Demnächst werden einheitliche Vorschriften über die Arbeiterfürsorge auf Bauten und über den Arbeiterschutz auf Bauten — Gerüstordnung — folgen.

I. V.: Dr. Schopohl.

An die Herren Oberpräsidenten und den Herrn Verbandspräsidenten in Essen.

Anlage.

Richtlinien für Vorschriften über die Anbringung von Dachhaken, Schneefangeisen, Schneefanggittern und Rinneisen zum Schutze der auf Dachflächen beschäftigten Personen und der Öffentlichkeit

§ 1. Dachhaken.

1. Auf allen Dachflächen, deren Traufkante mehr als 5 m über der Erde liegt und deren Neigung mehr als 30° be-

¹⁾ VMBl. Sp. 105.

trägt, sind an folgenden Stellen Dachhaken aus verzinktem, bei Kupferdächern aus verkupferten Schmiedeeisen gleichzeitig mit der Ausführung der Dacharbeiten anzubringen:

- a) in der Nähe des Firstes und auf den Dachflächen,
- b) an beiden Seiten der Grate,
- c) auf Mansardenflächen unterhalb des Mansardenknicks.

2. Die Dachhaken sind in wagerechter Richtung nicht über 1,50 m, in Richtung der Dachneigung gemessen nicht über 4 m voneinander anzubringen; an den Graten darf ihre Entfernung voneinander nicht mehr als 3 m betragen.

3. Die Dachhaken müssen bei gewöhnlichen Dächern einen Querschnitt von mindestens 210 qmm bei mindestens 7 mm Stärke haben; bei Türmen muß der Haken einen entsprechend stärkeren Querschnitt besitzen.

4. Um zu dem Dachhaken gelangen zu können, müssen Aussteigeöffnungen angebracht werden.

§ 2. Schneefangeisen und Schneefanggitter.

An allen Dachflächen mit einer Neigung über 20° sind am Dachfuß Schneefangeisen und Schneefanggitter anzubringen. An geknickten Dächern (Mansardendächer) müssen an jedem Dachknick Schneefangeisen und Schneefanggitter vorhanden sein. Die Stützen der Schneefanggitter (Schneefangeisen) dürfen seitlich nicht mehr als 0,80 m auseinander liegen und müssen einen Querschnitt von mindestens 7 × 30 mm haben.

§ 3. Ausnahmegestimmungen.

Von der Anbringung der Dachhaken, Schneefangeisen und Schneefanggitter kann abgesehen werden:

- a) bei ungeknickten Dächern (Satter-Pultdächer usw.), deren Traufkante nicht mehr als 5 m und deren First nicht mehr als 10 m,
- b) bei Mansardendächern, deren Mansardenknick nicht mehr als 7 m und deren First nicht mehr als 10 m über der Erde liegt.

Von der Anbringung eines Schneefanggitters kann abgesehen werden, wenn durch dasselbe eine Verunstaltung zu befürchten ist oder wenn die Dachrinne so breit und stark gebaut ist, daß sie die Schneemassen aufzuhalten vermag.

§ 4. Rinneisen.

Für aufliegende oder vorhängende Dachrinnen von mehr als 28 cm Zuschnittbreite müssen die Rinneisen mindestens 200 qmm (40/5 mm) stark und gut verzinkt sein. Bei Kupferinnen sind Rinneisen aus verkupferten Schmiedeeisen zu verwenden.

§ 5.

Bei Umdeckungen sind schadhafte oder unvorschriftsmäßige Dachhaken, Schneefangeisen, Schneefanggitter und Rinneisen durch vorschriftsmäßige zu ersetzen sowie fehlende zu ergänzen.

BÜCHER- UND ZEITSCHRIFTENSCHAU

URSACHEN UND ABHILFE VON MAUERWERKSFEUCHTIGKEIT UND SALPETERFRASS MIT EINSCHLUSS DER GRUNDWASSER-KELLER UND DES HAUSSCHWAMMS. Naturwissenschaftliche und fachtechnische Untersuchungen nebst Arbeitsanleitung aus der Praxis. Für Baubehörden, Architekten, Baumeister, Bauherren und Werksleute gemeinverständlich dargestellt von Heinrich Schäfer. — Verlag der Verlags-Gesellschaft

m. b. H., Hannover. — Preis 2,— RM. — Postscheck-Konto 7430.

Die Bautechnik wird oft vor die schwierige Aufgabe gestellt, Mauerwerksfeuchtigkeit und Salpeterfraß dauernd zu beseitigen. Machen doch diese Übel die Gebäude unwohnlich und setzen den Wert eines Hauses oft erheblich ab.

Die vorliegende Schrift will nun ein Leitfadens für solche

Trockenlegungsarbeiten sein und sie wird um so mehr Beifall finden, weil sie den Weg sicherer Abhilfe ohne bauliche Veränderungen zeigt.

Man muß heute schnell bauen und die Neubauten schnell beziehbar machen, schon wegen der Wohnungsnot und weiter auch deshalb, um die aufgewandten Kapitalien schnell verzinsbar zu machen.

Aber auch bei baulichen Veränderungen, Umbauten usw. wird man Wert auf schnellste Fertigstellung und Wiederverbenutzung legen.

In allen solchen Fällen gibt die vorliegende Schrift klare und gemeinverständliche Anleitung, wie man auf einfachste Weise zum Ziele gelangt.

Aber auch für die Besitzer älterer Gebäude wird diese Schrift wichtig sein, haben sie doch oft genug schon erhebliche Mittel zur Beseitigung dieser Übel aufgewendet, ohne Erfolg gehabt zu haben. Hier wird diese Schrift sehr willkommen sein. — Daß Grundwasserkeller eine fürchterliche Plage der Hausbewohner bilden, braucht wohl nicht besonders begründet zu werden. — Wenn nun die vorliegende Schrift zeigt, wie man Grundwasser ohne bauliche Veränderungen lediglich durch Anstrich dauernd beseitigen und jeden Keller, selbst solche mit quellendem Wasser dauernd trocken legen kann, so dürfte damit vielen Hausbesitzern ein wichtiger Dienst erwiesen sein.

Selbst das schwierige Problem der Beseitigung des Hausschwamm wird in klarer und verständlicher Weise abgehandelt.

Ist diese Schrift auf vorstehende Weise den Hausbesitzern nützlich zur Steigerung des Wertes eines Hauses, so leistet sie dem Mieter fast noch größere Dienste, da feuchte Wände usw. bekanntlich gesundheitsschädlich sind. Gicht, Rheuma, Asthma, Schwindsucht, Migräne, Blutarmut, englische Krankheit usw. usw. werden durch feuchte Wohnungen außerordentlich begünstigt.

Eine besondere Wichtigkeit wird diese Schrift für Siedlungsbauten haben, deren Bewohner ja meist ihr ganzes Leben lang in diesen Häusern zubringen und keine Gelegenheit zum Umzug haben. Ebenso wird man den Amtsgebäuden eine erhöhte Aufmerksamkeit widmen müssen, denn in den Amtsstuben müssen die Beamten den besten Teil ihres Lebens zubringen und es ist ein Gebot der Menschlichkeit, diese Räume trocken und gesund herzustellen.

Mit Vorstehendem ist der Inhalt dieser Schrift noch nicht erschöpft. Sie bringt noch vielseitige Ratschläge und Arbeitsanleitungen, die für Baubehörden, Bauunternehmer usw. von großer praktischer Bedeutung sind.

Der vielseitige Inhalt dieser Schrift dürfte deshalb weiten Kreisen sehr willkommen sein, indem sie nützliche Anleitungen zur Beseitigung schwerer Übel bringt.

SAMMLUNG WICHTIGER ENTSCHEIDUNGEN ZUM WOHNUNGS- UND MIETWESEN. 1. TEIL. ENTSCHEIDUNGEN ZUM REICHSWOHNUNGSMANGELGESETZ, REICHMIETERSCHUTZGESETZ, REICHSMIETENGESSETZ. FÜNFTE FOLGE. Zusammengestellt und bearbeitet von Dr. A. Gut, Direktor des Wohnungsamtes, München, Dr. F. Stümper, Oberregierungsrat im bayerischen Staatsministerium für Arbeit, München, J. Zormaier, Landgerichtsrat, München. Heft 12 der Schriften der „Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen“. Preis 8 RM (für Mitglieder der Vereinigung 6,50 RM).

Die vorliegende Fünfte Folge der rühmlichst bekannten Sammlung bringt wiederum rund 1000 neue Entscheidungen, so daß in den bisher erschienenen fünf Bänden insgesamt

über 4000 Urteile und Entscheidungen zum Reichswohnungsmangelgesetz, Reichsmieterschutzgesetz und Reichsmietengesetz bearbeitet sind. Auch die neue Folge ist wiederum mit größter Sorgfalt und unter gewissenhaftester Durcharbeitung des gesamten vorliegenden, außerordentlich umfangreichen Materials an Urteilen und Entscheidungen der obersten Gerichtshöfe zusammengestellt. Die Auswahl des berücksichtigten Stoffes läßt die besondere Sachkenntnis der drei bekannten Verfasser auf Schritt und Tritt erkennen. So wird sich auch der neue Band dieser oft zitierten Sammlung wieder als ein unentbehrliches Hilfsmittel für Rechtsanwälte, Richter und Verwaltungsbeamte, für Gerichte, Mieteinigungsämter, Wohnungsämter und Verwaltungsbehörden jeder Art, für Mietervereine und Hausbesitzerorganisationen und dgl. erweisen. Dafür spricht insbesondere auch die außerordentlich klare und übersichtliche Anordnung des Stoffes, die es Jedem leicht macht, die einschlägigen Entscheidungen in kürzester Frist aufzufinden.

Der Preis muß in Anbetracht der Reichhaltigkeit des vorliegenden Bandes als außerordentlich mäßig bezeichnet werden.

GRUNDERWERBSTEUERGESETZ. Vom 12. September 1919 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. 3. 1927 nebst Ausführungsbestimmungen unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsfinanzhofs. Mit Einleitung, Erläuterungen und einem Sachregister. Allgemeinverständlich dargestellt von H. Rohde, Obermagistratsrat, Berlin. Vierte, durchgearbeitete und ergänzte Auflage. Die Steuerkommentare der Praxis, Band XII. — Preis broschiert 5,60 RM, in Leinen geb. 7,20 RM. — 234 Seiten. — 1930. Industrieverlag Spaeth & Linde, Berlin W 10, Wien I.

Die vorliegende vierte Auflage des Erläuterungswerkes bringt die seit dem Erscheinen der dritten Auflage (Ende 1925) ergangene neue Rechtsprechung des Reichsfinanzhofs. Dem Zweck des Werkes würde es widersprechen, wenn diese Rechtsprechung in lückenloser Vollständigkeit wiedergegeben würde. Es ist infolgedessen das Wichtigste aus dieser Rechtsprechung herausgenommen. Das Schrifttum hat mit Rücksicht darauf, daß die Rechtsprechung die großen und wichtigen Fragen inzwischen geklärt hat, stark an Bedeutung verloren und wird deshalb nicht mehr in dem bisherigen Umfang berücksichtigt. Dagegen wird in stärkerem Maße als bisher auf die Parallelen hingewiesen, welche zwischen Grunderwerbsteuer und Wertzuwachssteuer bestehen, da die letztgenannte Steuer allmählich wieder an Bedeutung gewinnt. Es wird somit außer auf die Rechtsprechung des Reichsfinanzhofs mehrfach auf diejenige des Preußischen Oberverwaltungsgerichts verwiesen.

DIE STOCKWERKS-WARMWASSERHEIZUNG (ETAGENHEIZUNG). Angaben über die Berechnung und über die Einzelheiten der Ausführung von H. J. Klinger †. Siebente, völlig neubearbeitete und erweiterte Auflage. 128 Seiten mit 46 Abbildungen und 11 Zahlentafeln. Herausgegeben von Oberingenieur P. Pakusa und Oberingenieur J. Ritter. In Halbleinen gebunden 5,— RM.

Die Einmaligkeit und Maßgeblichkeit dieses Werkes für sein engeres Fachgebiet kommt zwingend in den vielen Neuauflagen zum Ausdruck, die es erleben konnte. Die vorliegende siebente ist nach knapp zwei Jahren notwendig geworden. In seiner Neubearbeitung und Erweiterung, die sich u. a. den neueren Anschauungen entsprechend auf

eine Vereinfachung der früher gebräuchlichen Formeln erstreckt, über viele Neukonstruktionen berichtet, die Anwendungsbeispiele vermehrt, die Zahlentafeln für Rohrrechnungen erweitert usw., ist es mehr denn je der zuverlässige Berater, der in allen Fragen der Berechnung, der Anlage und des Betriebs der Heizungsanlagen treffende Auskunft gibt. Auch für die siebente Auflage gilt das Urteil der „Sparwirtschaft“ über die vorhergehende:

„Die zahlreichen, sorgfältig gewählten Abbildungen, die Zahlentafeln und vielen Beispiele machen es auch dem wenig Vorgebildeten leicht, sich der dargelegten Rechenmethoden für die Praxis zu bedienen. Vor allem aber dem erfahrenen Fachmann wird das Büchlein ein wertvolles Nachschlagewerk sein. Es ist geeignet, die Vorteile der Etagenheizung in immer weiteren Kreisen bekannt zu machen und dahin zu wirken, daß der Berechnung und Ausführung der Projekte die nötige Sorgfalt geschenkt wird.“

DIE WOHNUNG NACH SÜDEN. Während man in letzter Zeit — soweit man überhaupt mit Bewußtsein auf die Lage der bewohnten Räume zur Sonne Wert legt — vorwiegend die Fenster nach Osten und Westen gelegt hat, wird in der Augustnummer der Zeitschrift „*Neue Hauswirtschaft*“ in einem ausführlichen Aufsatz von Architekt B. D. A. S. Lüdecke auf Grund praktischer Erfahrungen nachgewiesen, daß die Fensterlage nach Süden auch für den Sommer günstig ist. Man war bisher der Meinung, die Südbesonnung würde die Räume im Sommer zu stark erwärmen. Hier ist jedoch festgestellt, daß dies ein Irrtum ist. Die Sonne steht im Sommer nämlich sehr hoch, und dadurch fallen die Strahlen so schräg auf die Südwand, daß diese tatsächlich weniger Wärme schluckt, als die Ost- und Westwand. Im Winter dagegen, wo man die Sonne sucht, scheint die dann tiefstehende Sonne fast nur bei Südlage wirklich in die Zimmer hinein. Es wird nun auch an Hand von Abbildungen gezeigt, wie sich sowohl für den jetzt üblichen Zeilenbau, als für Einzelhäuser sehr geschickt der Haus- bzw. Wohnungsgrundriß so gestalten läßt, daß alle bewohnten Räume völlige Südbesonnung haben. — Die Frage, ob Aluminium gesundheitsschädlich ist, wird von Prof. Dr. med. Martin Vogel behandelt. Aus dem weiteren Inhalt des wiederum sehr reichhaltigen Heftes dieser für alle Hauswirtschaftsfragen führenden Zeitschrift seien nur einige erwähnt: Dr. Neubert: „Verhütung und Bekämpfung des Hängebauchs“; ferner Dr. Helene S. Müller: „Die Prüfung eingehender Rechnungen“; Dr. Irma Hift-Schnierer: „Eine neue Mütterchule“; Nelly Wolffheim: „Auch die Väter sollten Kochen lernen“; Oberschwester B. Woerner: „Mode und gesunde Kinderkleidung“. Außerdem wird natürlich wiederum eine Reihe hauswirtschaftlicher Neuerungen gezeigt. Es wird auf Ausstellungen, Tagungen und Bücher ausführlich hingewiesen. Jede Frau, aber auch jeder Architekt und Ingenieur, der sich mit hauswirtschaftlichen Fragen beschäftigt, sollte diese Zeitschrift regelmäßig lesen. Sie wird von Frau Dr. Erna Meyer, München, herausgegeben und kostet im Vierteljahr 2,— RM zuzüglich Zustellgebühr (Einzelheft 0,75 RM zuzüglich Zustellgebühr). K. Thiennemanns Verlag Stuttgart.

FAMILIE UND VOLK, Sonderschau des Reichsbundes der Kinderreichen Deutschlands auf der Internationalen Hygiene-Ausstellung Dresden 1930. Druck: Deutscher Schriftenverlag, Berlin.

Für die Bearbeitung des Führers seiner Sonderabteilung auf der Dresdener Ausstellung hat der Reichsbund der Kinderreichen eine unserer größten Autoritäten in der Bevölkerungsstatistik gewonnen: Dr. Friedrich Burgdörfer, Direktor im Statistischen Reichsamte. In der Einleitung belegt er in Kürze noch einmal den Satz, mit dem er vor Jahresfrist die weiteste Öffentlichkeit erregte und plötzlich alle jene zum Schweigen brachte, die da meinten, der Geburtenrückgang sei wegen des immer noch vorhandenen Geburtenüberschusses nicht gefährlich, ja zu begrüßen, den Satz: „Das deutsche Volk hat aufgehört, ein wachsendes Volk zu sein.“ An Hand sehr zahlreicher Schaubilder folgt dann eine kurze, für jeden verständliche Erörterung der deutschen Bevölkerungslage, ihrer Folgen und der aus ihr erwachsenden Aufgaben. Das Büchlein ist „auch“ als Führer auf der Dresdener Ausstellung zu gebrauchen, es ist aber tatsächlich der kürzeste und beste Abriß der Bevölkerungslehre für deutsche Verhältnisse, den wir besitzen und kann jedem empfohlen werden, der sich für diese Dinge interessiert und nicht zu umfangreichen Werken greifen will. Die Schrift ist durch die Geschäftsstelle des Reichsbundes der Kinderreichen, Berlin W 35, Lützowstraße 75, zum Preise von 0,50 RM, einschl. Porto zu beziehen.

WESTERMANN'S MONATSHEFTE. Illustrierte Zeitschrift fürs deutsche Haus. Verlag von Georg Westermann, Braunschweig. Monatlich ein Heft, jährlich 12 Hefte. Jedes Heft 2,— RM (dazu die ortsüblichen Zuschläge). Das Augustheft bringt einen Artikel: „Frauenarbeit in Amerika“ mit aus der Praxis gewonnenen Ratschlägen und Fingerzeigen. Dieser Artikel von Hedwig Jäger wird besonders für berufstätige Frauen wertvoll sein. Wie Paul Gerhardt, der bekannte Künstler, lebendige Beziehungen vom Fernsprecher zum Fernschreiber herstellt, ist mehr wie interessant, man sieht, daß auf diesem Gebiete dem Erfinder noch ein großer Spielraum gegeben ist, und daß so manches, was bisher in den Bereich der Fabel zurückgewiesen wurde, schon bald Wirklichkeit sein dürfte. Ob Sie die Dresdener Hygiene-Ausstellung interessiert, ob Sie sich von Paul Eipper „Malertage in der Bretagne“ erzählen lassen, ob Sie die Novelle von Lilienfein oder von Hagen Thürnau lesen wollen, immer werden Sie diesen feinsinnigen Dichtern gerne zuhören. Der Beitrag „Brettchenweben“ von Gertrud Staudigel-Scharlau dürfte alle Damen interessieren, die ihrer Kleidung eine eigene künstlerische Note geben wollen.

Nicht weniger wie 4 Romane, 40 Novellen und Erzählungen, 125 Abhandlungen aus allen Lebensgebieten, 80 Kunstbeilagen und rund 1000 Abbildungen birgt ein einzelner Jahrgang. Kein Wunder, daß sich Westermanns Monatshefte Anrecht im Hause jedes Gebildeten erworben haben. Der Verlag Georg Westermann in Braunschweig gibt unsern Lesern gern Gelegenheit, Westermanns Monatshefte kennen zu lernen und schickt gegen Einsendung von 30 Pfg. für Porto ein Probeheft kostenlos.