

# Siedlung und Wirtschaft

## Zeitschrift für Wohn- und Siedlungswesen

Organ der Wohnungsfürsorgegesellschaften

Herausgegeben von

Julius von Gruner

Wilhelm Schlemm

Ferdinand Neumann

Verlag: „Die Grundstücks-Warte“, Berlin-Charlottenburg 2, Hardenbergstraße 13

14. Jahrg.

November 1932

Heft 3

### Zeitfragen der Bau- und Wohnungswirtschaft.\*) Lage der Bauwirtschaft - Stadtrand- und Eigenheimsiedlung Reichshilfe für Baugenossenschaften.

Von Ministerialrat Dürst,

Dirigent der Abteilung für Wohnungswesen im Reichsarbeitsministerium.

#### I.

Die Bauwirtschaft befindet sich in schwerer Bedrängnis. Der Rückgang der Bauproduktion ist ungleich härter als die Schrumpfung der gesamten Industrieproduktion. Während beispielsweise im Jahre 1929 der Wert der Bauproduktion 8,9 Milliarden Reichsmark und damit rd. 11 v. H. der Gesamtproduktion betrug, war die Bauwirtschaft im Jahre 1931 nur mehr mit 8 v. H. am Gesamtergebnis unserer industriellen Produktion beteiligt und für das laufende Jahr rechnet man mit nicht mehr als 6 v. H. \*\*)

Auch im Ausland hat die Weltwirtschaftskrise die Bautätigkeit teilweise sehr stark beeinträchtigt, jedoch liegen die Verhältnisse in den einzelnen Ländern sehr ungleichartig. So sind z. B. die Bauerlaubnisse für Wohnhäuser in Großbritannien seit 1930 nur um 6 v. H. zurückgegangen, während beim gewerblichen Bau seit 1929 ein Ausfall von 25 v. H. berichtet wird. Frankreich meldet einen Ausfall von 25 v. H., in Belgien sind die Baugenehmigungen um 16 v. H., in der Schweiz um 30 v. H. gefallen. Polen hat nur mehr ein Fünftel der Bauproduktion von 1929. Außerordentlich groß ist der Rückgang ferner in Canada und in den Vereinigten Staaten. Die Bauerlaubnisse betragen in Canada im ersten

Halbjahr 1932 nur mehr 18 v. H. der Vergleichszeit des Jahres 1929. In den Vereinigten Staaten sind in 37 Staaten die Bauabschlüsse für den Wohnungsbau in den letzten 4 Jahren wertmäßig um 90 v. H. und der Menge nach um 87 v. H. gesunken. Die gesamten Bauabschlüsse einschließlich der gewerblichen Bautätigkeit sind in den Vereinigten Staaten seit 1929 um rund 4% zurückgegangen.

Vergleicht man in diesen Ländern den Rückgang der Bautätigkeit mit dem der Gesamtproduktion, so zeigt sich, daß ähnlich wie in Deutschland in den Vereinigten Staaten, in Canada und in Polen die Bauwirtschaft viel härter von der Wirtschaftskrise erfaßt wurde als die Gesamtwirtschaft, während in Frankreich und Belgien die Verhältnisse ungelebrt liegen. In Großbritannien war die Lage des Wohnungsbaues günstiger, die des gewerblichen Baues ungünstiger als die der gesamten Industrieproduktion.

In Deutschland ist der Wert der baugewerblichen Produktion von 8,9 Milliarden RM im günstigsten Baujahr 1929 auf rund 4 Milliarden RM im Jahre 1931 gefallen und dürfte nach vorläufigen Schätzungen in diesem Jahre kaum mehr als 2 Milliarden RM betragen. Im Wohnungsbau, auf den 1929 ungefähr 3½ Milliarden RM und noch 1931 etwa 1,7 Milliarden RM entfielen, werden heuer schätzungsweise ¾ Milliarden RM angelegt werden.

Die Wirkungen dieser außerordentlichen Schrumpfung der Bautätigkeit auf den Arbeits-

\*) Der Aufsatz enthält die Grundgedanken zweier Neben, die der Verfasser auf der 12. Tagung des Deutschen Ausschusses für Wirtschaftliches Bauen in Hannover und auf dem Verbandstag der bayerischen Baugenossenschaften, Gesellschaften und Vereine in Rünberg gehalten hat.

\*\*) Die Zahlenunterlagen sind vom Institut für Konjunkturforschung.

markt sind bekannt. Aus der Gewerkestatistik ergibt sich, daß in der Gesamtindustrie die Beschäftigung auf noch nicht die Hälfte, in der Bauwirtschaft dagegen auf rund ein Fünftel gegenüber dem Höchststand gesunken ist. Dies führte aber wiederum dazu, daß die Lage des gesamten Arbeitsmarktes gerade durch die arbeitslosen Bauarbeiter wesentlich verschlechtert wurde. An verfügbaren Baufach- und Baufacharbeitern waren Mitte Oktober bei den Arbeitsämtern rd. 720 000 gemeldet.

Der Anteil der arbeitsuchenden Bauarbeiter, gemessen an der Gesamtzahl der Arbeitslosen, betrug im Herbst 1928 nur 6 v. H. und stieg seitdem auf 16 v. H.

Betrachtet man unter diesen Gesichtspunkten die Lage der Bauwirtschaft, so ergibt sich als unabweisbare Folgerung, daß eine umfassende und nachhaltige Besserung unserer gesamten Wirtschaft nur möglich ist, wenn der Arbeitsmarkt auch durch die Wiederbeschäftigung des Bauwerkes entlastet wird. Die goldenen Zeiten der Jahre 1927 bis 1929 werden zwar nicht bald wiederkehren. Aber es kann nur dann wieder aufwärts gehen, wenn die Bauwirtschaft, von der in normalen Zeiten  $\frac{1}{3}$  bis  $\frac{1}{2}$  der Gesamtbevölkerung mitteilbar und unmittelbar lebte, wieder ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung entsprechend in den Produktionsprozeß eingeschaltet wird.

In Erkenntnis dieser Zusammenhänge hat die Reichsregierung innerhalb ihrer bisherigen Arbeitsbeschaffungsmagnahmen bereits erhebliche Summen für die verschiedenen Zweige der Bauwirtschaft vorgesehen. Ich möchte nur folgende Hauptposten hervorheben:

für Straßenbau	100 Mill. RM
für Wasserstraßen	50 „ „
für Meliorationen	45 „ „
für die landwirtschaftliche Siedlung	50 „ „
für Hausreparaturen, Teilung von Großwohnungen und Umbau in Wohnungen als verlorene Zuschüsse	55 „ „
für Eigenheimbau	20 „ „
für die Fortführung der Stadtrandbesiedlung	10 „ „

Außerdem stehen der Gesamtwirtschaft an Steuergutscheinen für die Mehrbeschäftigung von Arbeitnehmern 700 Mill. RM als Prämie zur Verfügung. Zu einer großzügigen Instandhaltung des Hausbesitzes dienen neben den verlorenen Zuschüssen rund 350—400 Mill. Steuergutscheine, welche den Grundtütideigenthümern gegen die Entrichtung der Grundvermögenssteuer zufließen. Auch im Rahmen der übrigen Steuergutscheine, welche die Wirtschaft erhält, dürften der Bauwirtschaft nicht unerhebliche Beträge zugute kommen.

Die Lage der Deutschen Bauwirtschaft ist daher auch bei zurückhalten-

der Beurteilung keineswegs aussichtslos. Man hat auch seit den letzten Monaten den Eindruck, als wäre der konjunkturelle Tiefstand der Bautätigkeit, mindestens beim Wohnungsbau, nunmehr erreicht, vielmehr bereits leicht überflittert.

Zum ersten Male seit 1929 war im August dieses Jahres die Zahl sowohl der genehmigten wie der begonnenen Neubauwohnungen größer als zu dem vergleichbaren Zeitpunkt des Vorjahres. Man darf bei diesem Vergleich allerdings nicht vergessen, daß der August 1931 infolge der schweren Kreditkrise jener Monate der Inangriffnahme neuer Bauten besonders ungünstig war. Aber der eben für den August dieses Jahres geschlossene Umschwung hat im September angehalten. Auch im September ist das Ergebnis bei den Baugenehmigungen und den Baubeginnen für den Wohnungsbau besser als im Vorjahr.

Diese Entwicklung wird auch durch die Arbeitsmarktsituation bestätigt. Bis Anfang Oktober war ein saisonmäßiger Rückgang in der Beschäftigung, wie er in den letzten Jahren bereits vorhanden war, nicht festzustellen. Die Beschäftigung der Bauarbeiter blieb seit Jahresmitte bis Ende September ungefähr gleich, erst die Zählung Mitte Oktober brachte einen leichten Rückgang, trotzdem war die Lage auch in diesem Zeitpunkt nicht ungünstiger als im Juni.

Dabei konnte sich ein erheblicher Teil der neuen Arbeitsbeschaffungsmagnahmen, vor allem auch die Hausreparaturen, der Eigenheimbau, usw., noch kaum auswirken.

## II.

Das wachsende Interesse, das alle Siedlungsfragen in steigendem Maße finden, zeigt, wie auch in der größten Not in unserem Volke ein stählerner Wille zum Aufstieg aus eigener Kraft wirkt. Wenn man täglich neu erlebt, wie der Siedlungswille des Volkes und das Ringen aller beteiligten Kreise um die beste Lösung des Siedlungsproblems in dem gemeinsamen Ziele der Selbsterhaltung sich treffen, so wird man bei soviel Aufopferung und bei soviel freudiger und selbstloser Hingabe an das Werk in dem Glauben an eine bessere Zukunft des deutschen Volkes immer wieder neu bekräftigt.

In der vorstädtischen Kleinsiedlung, die der frühere Reichskommissar Dr. Saahen trotz aller Schwierigkeiten in vorbildlicher Weise eingefleht hat, sind bisher im ersten und zweiten Bauabschnitt insgesamt 25 669 Siedlerstellen verschieden. Der erste Abschnitt wird in diesen Wochen zum großen Teile bezogen, vom zweiten Abschnitt sind bereits 97 Prozent der Stellen bewilligt. An Kleingärten sind in beiden Bauabschnitten 74 394 vorgegeben, die 50 864 des



ersten Abschnitts sind fast restlos fertig; vom zweiten Abschnitt sind rund 82% genehmigt.

Die Reichsregierung hat zur Ergänzung der bisherigen Maßnahmen auf dem Gebiete der vorstädtischen Kleinsiedlung neben den bereits zugesagten 73 Millionen RM neuerdings 10 Mill. RM in Aussicht gestellt. Da die Vorfinanzierung dieses Betrages keine besonderen Schwierigkeiten bieten dürfte, steht der baldigen Weiterführung des Siedlungswerkes nichts im Wege.

Nach Abschluß der diesjährigen Bauzeit wird es die Aufgabe der Wintermonate sein, die Erfahrungen der Praxis auszuwerten und die Fortführung der ganzen Aktion grünlisch für das nächste Jahr vorzubereiten. Es erscheint mir notwendig, dabei insbesondere die Fragen der Verbindung von Siedlung und Kurzarbeit, der Heranziehung der Einzelsiedler und vielleicht auch jener Siedlungsbewerber, die über ein kleines Sparguthaben verfügen, eingehend zu prüfen. Darüber hinaus ist die Betreuung der angelegten Siedler, insbesondere in der Richtung der bestmöglichen Bewirtschaftung ihrer Stellen unerlässlich. Das Schicksal der vorstädtischen Kleinsiedlung als Ganzes gesehen ist jedoch untrennbar mit der Entwicklung unserer gesamten wirtschaftlichen Verhältnisse verbunden. An die Stelle der Fürsorge und Unterstützung muß die Möglichkeit des zusätzlichen Verdienstes treten. Nur dann wird das Ziel erreicht, das der Randsiedlung gesetzt ist.

Die Reichsregierung wird außerdem 20 Millionen RM zur Förderung des Baues von Eigenheimen bereitstellen. Diese Gelder werden allerdings erst in den Rechnungsjahren 1933 und 1934 fließen; die Zusagen sollen aber alsbald erfolgen, da auch hier die Zwischenfinanzierung keinen unüberwindlichen Schwierigkeiten begegnen dürfte. Für die Förderung kommen nach den Richtlinien bestehende Eigenheime in Betracht, deren Baukosten, ohne den Wert des Grundstücks, in der Regel zwischen 4000 und 8000 RM liegen werden. Der Einbau einer zweiten Wohnung ist gestattet. Um den Anreiz möglichst stark zu gestalten, werden die oberen Grenzen für die Baukosten beim reinen Eigenheimbau auf 10 000 RM und, soweit eine zweite Wohnung eingebaut wird, auf 12 000 RM festgelegt werden. Das Reich wird Hypothekendarlehen zur Erleichterung der Finanzierung gewähren, die in der Regel 1500 RM nicht übersteigen dürfen. Nur in besonderen Fällen können bis 2000 RM, soweit eine zweite Wohnung mit errichtet wird, 3000 RM, gegeben werden. In keinem Falle jedoch darf das Reichsbaudarlehen mehr als 25% der Gesamtkosten des Hauses mit Einschluß des Grund und Bodens betragen.

Auch hier handelt es sich wie bei den Höchstgrenzen der Baukosten keinesfalls um Richtfä-

die zur Regel werden sollen; das Reichsbaudarlehen ist vielmehr so niedrig zu halten, wie es der einzelne Fall nur irgendwie zuläßt. Für kinderreiche Familien wird jedoch eine kleine Erhöhung der Baudarlehen zugelassen werden.

Die Darlehen sollen, soweit sie völlig innerhalb der normalen erstfälligen Beleihung liegen, mit 4%, sonst mit 5% verzinst und mit 1% tilgbar sein. Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1% Prozent. Das Reichsbaudarlehen ist durch Eintragung einer Hypothek an bereiteter Stelle für das Reich so zu sichern, daß die Hypothek mit höchstens 70% des Bau- und Bodenwertes ausläuft. Im übrigen werden nur solche Bedingungen gefordert werden, wie sie jeder solide Geldgeber zur Siderung seines Kapitals stellen muß. Dagegen ist nicht beabsichtigt, an die Zuteilung der Reichsbaudarlehen die zahlreichen Voraussetzungen zu knüpfen, die bei der Vergabung der Hauszinssteuerhypotheken üblich und vielfach auch gerechtfertigt waren.

Die gesamte übrige Finanzierung ist Sache des Bauherrn. Er muß mindestens über ein Eigenkapital von 30% nachweisbar verfügen und den Rest der Finanzierung, also insbesondere auch die 1. Hypothek, selbst besorgen. Die Erfahrungen der letzten Zeit lassen erwarten, daß die Beschaffung solch kleiner Privathypotheken auch tatsächlich gelingt.

Diese neue Aktion, deren praktische Durchführung den Ländern obliegen wird, bedeutet nicht etwa eine grundsätzliche Abkehr von der bisherigen Wohnbaupolitik des Reichsarbeitsministeriums wie sie in den Reichsgrundrissen für den Kleinwohnungsbau vom Januar 1931 ihren gesetzlichen Niederschlag gefunden hat. Wir stehen vielmehr nach wie vor auf dem Standpunkt, daß da, wo es sich um reine Wohnungspolitik handelt, für die öffentliche Hand in erster Linie die Förderung des Baues von Klein- und Kleinstwohnungen in Betracht kommt, in dem Rahmen, wie er durch die erwähnten Reichsgrundrisse abgesteckt ist. Bei der Eigenheimaktion stehen aber andere Gesichtspunkte im Vordergrund. Die Maßnahme soll der Arbeitsbeschaffung dienen, um dem niedrigeren Baugewerbe eine Anregung zu geben. Sie soll ferner — und das ist besonders wichtig — das gehortete Kapital aus den Strümpfen und Truhen hervorlocken und es einer produktiven Verwertung zuführen. Das ist aber nur dann möglich, wenn man dem Bauherrn, der ja viel eigenes Kapital in den Bau hineinsteckt und sich auch die erste Hypothek selbst besorgen soll, keine allzu einengenden Vorschriften macht.

Im übrigen setzt die Lage des Kapitalmarktes einer allzu üppigen Bauweise genügend Schranken.

Eines allerdings muß unter allen Umständen vermieden werden, ein Steigen der Baukosten. Eine neue Aufwärtsbewegung des Bauindex würde wohl die sofortige Einstellung jeder öffentlichen Hilfe zur Folge haben.

### III.

Neben den Maßnahmen für die Behebung der Bau- und Wohnungswirtschaft hat die Reichsregierung umfassende Maßnahmen für die Erhaltung des vorhandenen Wohnraumes getroffen. Ihr dienen die verlorenen Zuschüsse für die Instandsetzung von Wohngebäuden, die Teilung von Wohnungen und den Umbau gewerblicher Räume zu Wohnungen sowie die Gewährung von Steuerergutscheinen.

Eine besondere Hilfe läßt die Reichsregierung den Baugenossenschaften angebedeinen.

Die wirtschaftliche Notlage der Baugenossenschaften ist bekannt. Die Behebung der dringenden Notstände ist bei der engen Verflechtung der Baugenossenschaften mit der Gesamtwirtschaft und vor allem im Hinblick auf den außerordentlichen sozialen Wert des genossenschaftlichen Wohnungsbaues von allgemeiner Bedeutung für Volk und Staat.

Der Herr Reichsarbeitsminister hat deshalb in seiner letzten Rundfunkrede ausdrücklich die Verdienste der Baugenossenschaften gewürdigt und eine gewisse Reichshilfe für solche Genossenschaften in Aussicht gestellt, die im Kerne noch gesund, die aber durch die Schwere der wirtschaftlichen Verhältnisse in den letzten Jahren in Schwierigkeiten geraten sind. Die Reichsregierung hatte bereits von den durch die Verordnung des Reichspräsidenten vom 14. Juli 1932, Kapitel V, 14. Teil, (RGBl. I, 284) für die Sanierung der Genossenschaften bereitgestellten Mitteln 2½ Millionen Reichsmark für solche Baugenossenschaften vorgesehen, die das Depositengeschäft betreiben. Dieser Betrag wird in den Rechnungsjahren 1932, 1933 und 1934 durch die Reichsregierung in gleichen Teilen zur Verfügung gestellt. Die Bewirtschaftung dieses Fonds erfolgt durch das Reichswirtschaftsministerium. Nach den für die Stützungsaktion ausgearbeiteten Richtlinien kommt eine Hilfe nur für solche Baugenossenschaften in Betracht, die durch den Abzug von Spareinlagen in Liquiditätsschwierigkeiten geraten würden. Es muß sich um ein an sich gesundes Unternehmen handeln, dessen Weiterbestand nach Durchführung der Stützungsaktion gewährleistet erscheint. Demgemäß folgt auch die Stützung grundsätzlich nur durch die Gewährung verbilligter Kredite. Zur Prüfung der Einzelanträge ist ein Ausschuß eingesetzt, dem die beteiligten Reichsministerien, die Deutsche Bau- und Bodenbank und der Hauptverband deutscher Baugenossenschaften angehören.

Dieser Ausschuß hat die zu den Einzelanträgen gehörigen Unterlagen, zu denen in jedem Falle ein neuer Bericht des zuständigen Revisionsverbandes gehören muß, zu prüfen und die Bedingungen und Auflagen festzulegen, die gegebenenfalls an die Stützung zu knüpfen sind. Die Deutsche Bau- und Bodenbank A. G. hat die Vorprüfung der Einzelanträge übernommen. Sofern die eingereichten Unterlagen oder die Revisionsberichte nicht erschöpfend sind, steht es ihr frei, noch nicht hinreichend geklärte Punkte durch die Deutsche Baurevision, Berlin, prüfen zu lassen. Nach Beschluß des Ausschusses erteilt der Reichswirtschaftsminister der antragstellenden Genossenschaft einen grundsätzlichen Bescheid. Die Deutsche Bau- und Bodenbank schließt mit der antragstellenden Genossenschaft einen Kreditvertrag ab. Die Kredite werden mit verbilligtem Zinsfuß nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und gegen ausreichende, dingliche Sicherheit gewährt und müssen spätestens bis zum 31. Dezember 1937 abgedeckt sein. Da der für die Kreditgewährung zur Verfügung stehende Betrag von 2½ Millionen RM im Verhältnis zu dem bestehenden Kreditbedürfnis gering ist, soll durch einen zwischen dem deutschen Reich und der Deutschen Bau- und Bodenbank auszuhandelnden Vertrag die Möglichkeit geschaffen werden, daß die Bank ihrerseits sich mit eigenen Mitteln von mindestens gleichfalls 2½ Millionen Reichsmark an der Kreditgewährung beteiligt. Gleichzeitig wird versucht werden, den Betrag von 2½ Millionen Reichsmark, den das Reich erst im Laufe der Rechnungsjahre 1932, 1933 und 1934 zur Verfügung stellen wird, durch geeignete Maßnahmen vorzufinanzieren, sodaß sich diese Aktion möglichst bald in vollem Umfang zugunsten dieser Genossenschaften auswirken kann. Auf diese Weise würden also für die Hilfe von Baugenossenschaften, die mit Spareinrichtungen verbunden sind, insgesamt 5 Millionen Reichsmark zur Verfügung stehen.

Ueber diese Maßnahmen hinaus bringt nunmehr die Verordnung des Reichspräsidenten vom 21. Oktober 1932, Kapitel II, § 2 (RGBl. I, 503, 508) eine weitere Hilfe für sanierungsbedürftige und sanierungswürdige Baugenossenschaften und zwar ohne Rücksicht darauf, ob es sich um Genossenschaften mit oder ohne Spareinrichtungen handelt. Von den in der Verordnung vom 21. Oktober 1932 genannten 14 Millionen Reichsmark dürfen bis zu 10 Millionen Reichsmark für die Baugenossenschaften in Anspruch genommen werden. Die Ermächtigung steht ausdrücklich vor, daß innerhalb dieses Kontingents von 10 Millionen Reichsmark Garantien übernommen werden oder bis zu je ¼ dieses Betrages in den Rechnungsjahren 1932, 1933 und 1934 ausgegeben werden dürfen. Der Sinn dieser Bestimmungen ist der, daß unter allen Umständen versucht werden muß, soweit es nun irgendwie möglich ist, in erster Linie die Hilfe durch Bürgschaftsübernahme

zu leisten, und daß die Gewährung von Darlehen oder verlorenen Zuschüssen nur dann in Erwägung gezogen werden soll, wenn sonst die Stützung einer an sich sanierungsfähigen und sanierungswürdigen Genossenschaft nicht möglich ist, oder die Darlehenshingabe sich aus besonderen Gründen als unumgänglich notwendig erweist. Bei der schwierigen Finanzlage des Reichs ist es dringend geboten, nur soweit die Reichshilfe einzusetzen, als es zur Erreichung des Zwecks dieser Aktion unbedingt erforderlich ist. Es ist selbstverständlich, daß mit diesen Mitteln allein die Sanierung der Genossenschaften nicht durchgeführt werden könnte, die Hilfe muß umfassender einsetzen. Alle Gläubigergruppen werden gemeinsam zur Sanierung herangezogen werden müssen. Ein Entgegenkommen der Hypothekengläubiger und zwar sowohl der privaten wie der öffentlichen Darlehensgeber, bei der Verzinsung, mindestens aber bei der Tilgung, ist ebenso notwendig, wie angestrebt werden muß, im einzelnen Falle auch eine steuerliche Erleichterung der betreffenden Baugenossenschaft zu erreichen. Nicht zuletzt aber müssen die betreffenden Genossenschaften und die Genossen selbst mithelfen.

Man muß anerkennen, daß gerade in den letzten Jahren und Monaten die Mitglieder der Baugenossenschaften Bewundernswertes an Opferwilligkeit geleistet haben. Obwohl fast in allen Genossenschaften ein erheblicher Bruchteil der Mitglieder seit Jahren erwerbslos ist, haben sie außerordentlich willig ihre Mieten gezahlt, oft unter Hintansetzung der Befriedigung der drin-

gendsten anderen Lebensbedürfnisse. Erst jetzt zeigt sich, wie eng und fest geschmiedet das Band ist, das die Genossenschaften zusammenhält, wie groß aber auch von jedem Einzelnen der Wert eingeschätzt wird, den eine gesunde Wohnung bietet. Die Menschen hängen an ihrer Wohnung, solange es eben nur möglich ist. Dieser Opfermut in den Baugenossenschaften selbst, war auch der Hauptgrund, warum die Reichsregierung eine Hilfe in Aussicht nahm. Die Hilfe des Reichs soll für die Baugenossenschaftler aber nicht nur eine Anerkennung für das Geleistete sein, sondern ein Ansporn, auch in der Zukunft treu an der Baugenossenschaft festzuhalten. Wo sich daher in den letzten Monaten vereinzelt eine Austrittsbewegung aus den Genossenschaften bemerkbar machte, müssen die Genossenschaften selbst und die Genossen mit allen Mitteln darnach trachten, diese Bewegung rückgängig zu machen.

Die Durchführung der von mir angeführten Hilfsmassnahmen bis zu einer Höhe von 10 Mill. Reichsmark liegt in den Händen des Reichsarbeitsministeriums. Die Vollzugsvorschriften und Richtlinien werden so rasch als möglich getroffen werden.

Ein schneller und durchgreifender Erfolg kann nur erzielt werden, wenn die Aktion von den Baugenossenschaften selbst durch zweckmäßige Inanspruchnahme der Mittel (im Einzelfalle) unterstützt wird. Die gestellte Aufgabe ist gelöst, wenn die lebensfähigen Genossenschaften über die Wirtschaftskrise hinweggebracht werden.

## Der Weg der städtischen Siedlungspolitik

Von Stadthaurat Riemeyer, Frankfurt a. M.

Daß man in Zukunft nicht mehr grundföhllich zwischen ländlicher und städtischer Siedlungspolitik unterscheiden darf, ist für jeden Einsichtigen allmählich klar geworden. Trotzdem ist gerade in einer Zeit, in der die Allgemeinheit die großen zusammenhängenden Grundlagen der gesamten Umsiedlung immer mehr erkannte, eine Verteilung der Aufgaben auf Arbeitsministerium und Reichsernährungsministerium vorgenommen und damit künstlich eine Trennung geschaffen, die sich nur zum Schaden einer durchgreifenden und dringend notwendigen einheitlichen Behandlung der gesamten Umsiedlungsfragen auswirken wird.

Zudem oder deshalb scheint auch das Tempo der ländlichen Siedlung in den kommenden Jahren nicht übermäßig schnell zu werden. Man ist sich ja auch noch keineswegs klar über die Möglichkeiten und den Umfang der zu erwartenden Siedlerstellen. Während Herr von Gansl in seinem Geschäftsbericht der Ostpreussischen Landgesellschaft von etwa 60 000 Siedlerstellen für den Osten spricht, kommen andere Sachverständige,

darunter auch Dr. Rappaport (Ruhrsiedlungsverband), dessen Schätzungen ich anerkenne, auf etwa 200 000 Siedlerstellen in den nächsten Jahren. Bei dieser Zahl sind ausdrücklich die verfügbargelächsten Ländflächen des Westens einbezogen; denn man kann dem Osten natürlich nicht zumuten, daß er plötzlich alle westwärts abgewanderten Ostdeutschen zurücknimmt und seine eigenen Bauern- und Landarbeiterlöhne zurückstellt. Auch der Rangnamverein, der als Spitzenorganisation der rheinisch-westfälischen Industrie bis vor kurzem noch für die Zurückführung ganz erheblicher Volksteile nach dem Osten eintrat, ist in seinen Zahlen wesentlich zurückhaltender geworden und interessiert sich zur Zeit besonders für eine Siedlung der Emsmoore, d. h. für die unbesiedelten Gebiete in der eigentlichen Umgebung des Ruhrbezirkes. Damit werden Gedankengänge aufgegriffen, die schon vor mehreren Monaten von mir in dieser Zeitschrift behandelt wurden. Damals schon warnte ich vor übertriebenen Hoffnungen der West-Ostsiedlung und verwies auf die Notwendigkeit, schon aus psycholo-

glichen Gründen zunächst die Siedlungsgebiete des Westens zu erfassen.

Aus diesen verschiedenen Auffassungen geht das Eine mit Sicherheit hervor, daß einwandfreie Zahlen für die tatsächlichen Vollsiedlungsmöglichkeiten noch nicht vorhanden sind. Doch wird nach meiner Auffassung die Zahl von 200 000 Vollsiedlerstellen nicht zu hoch bewertet sein, vor allem dann, wenn man auch im Westen die vorhandenen Möglichkeiten wirklich ausnützt. Dazu muß man sich allerdings darüber klar werden, was für Neb- und Moorflächen im Westen und beispielsweise allein in dem Regierungsbezirk Hannover vorhanden sind. Unmittelbar vor der Stadt Hannover liegt ein Moor (Warmbüchener Moor) von rd. 21 qkm Bodensfläche. Ist es zu verstehen, daß bei der ungeheuren Arbeitslosigkeit eine derartige Fläche unmittelbar vor den Toren einer Großstadt von der Staatsregierung pp. noch nicht angefaßt wurde?

Alles dies vorausgesetzt, so scheint mir auch mit Rücksicht auf die politische Lage die landwirtschaftliche Vollsiedlung als wesentlicher Faktor der Umsiedlung und Arbeitsbeschaffung nur mit einer gewissen Vorsicht anzusehen sein, ganz abgesehen von der Frage nach dem geeigneten Menschenmaterial, der Frage des Abzuges pp.

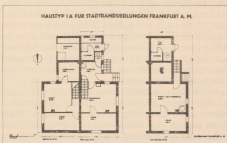
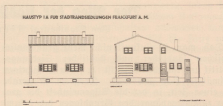
Der Hauptstoß der innerdeutschen Umsiedlungsfaktion oder Binnenkolonisation wird, so wie die Dinge zur Zeit liegen, auf dem Gebiete der flädtischen

#### Klein- und Rand siedlung

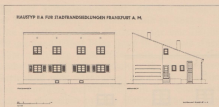
erfolgen müssen. Schließlich ist es ja auch kein unbilliges Verlangen, daß die Städte, soweit nicht dringende alsbaldige Bebauungsnotwendigkeiten die Geländeausnutzung festlegen, zunächst diese Aufgabe der Dezentralisation in ihrem eigenen Bezirk anfassen und sich dann oder gleichzeitig auf die weitere Umgebung, Landkreise pp. ausdehnen. Leider liegen auch über diese Möglichkeiten positive Zahlen noch nicht vor. Die Annahmen von Leberecht Mägge, der die betreffenden Gesamtzahlen mit 3 Millionen Erwerbslosen angibt, dürften mit Vorsicht zu verwerten sein. Immerhin werden sich bei der weiter zu erwartenden Arbeitslosigkeit und Not der Zeit die Resultate der dreivierteljährigen Tätigkeit des Reichskommissars Dr. Saaken in erheblichem Maße vervielfältigen lassen. Leider hat sich bei dem ersten Saaken'schen Bauabschnitt herausgestellt, daß eine Anzahl von Städten und z. T. auch der Ruhrsiedlungsverband die Bewegung kaum oder nur sehr wenig mitmachen zu können glauben, weil sie in der Stadtrand- oder Vorortsiedlung keine volle Selbstversorgungsmöglichkeit und somit nur eine halbe Maßnahme sahen. Nach meiner Ansicht hätte man doch untersuchen müssen, wie weit im weiteren Umkreis des Ruhrbezirks, insbesondere in den östlicheren Kreisen der Provinz

Westfalen, eine starke Siedlungsmöglichkeit auch für Stadtrandhöfchen gegeben war. Statt dessen ist die Zahl der Erwerbslosen im Ruhrbezirk nicht sehr wesentlich zurückgegangen und eine zufällige Ernährungsmöglichkeit für einen gewissen Teil der Erwerbslosen in geringerem Maße erreicht, als die Reichsregierung helfen wollte.

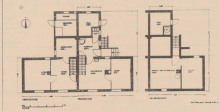
Diese Ablehnung basierte, wie schon gesagt, im großen ganzen auf der Auffassung, daß mit der Stadtrandhöfchen eine Erleichterung des Arbeitslosenmarktes doch nicht erfolge, weil die Siedler keine Selbstversorger wären. Ganz abgesehen davon, daß die volle Rentabilität der ländlichen Siedlung in Zeiten der Krisen auch immer ein ernstes Problem sein wird, so ist es auf der anderen Seite, wie schon anfangs gesagt wurde, einfach unmöglich, im Eilzugtempo Vollsiedlung zu betreiben, zumal die Abfahrfrage in vielen Fällen ein keineswegs geklärtes Problem ist. Darüber hinaus ist ja aber doch inzwischen immer klarer geworden, daß ohne weitgehende Einführung der Kurzarbeit die Arbeitslosenfrage überhaupt kaum zu lösen ist. Und wenn dieser Gedanke schon vor Jahresfrist in diesen Blättern ausgeführt und inzwischen auch von vielen Kreisen immer mehr anerkannt wurde, so ist darin nach wie vor die beste Begründung für eine richtig angewandte Stadtrand- oder Vorortsiedlung gegeben. Grundsätzlich muß man eben bei einem großen Teil der arbeitslosen Groß- und Klein-Stadtbevölkerung aufrieben sein, wenn es gelingt, sie mit Einführung der Kurzarbeit krisenfest zu machen.



Typ 1: Front nach Norden, daher ausgesprochene Tiefenentwicklung mit West-Ostbebauung. Lage des Hauses unmittelbar an der Straße. weil größerer Raum vor Nordfront ungenutzbar.



HAUSTYP II A FÜR STADTRANDSIEDLUNGEN FRANKFURT A. M.

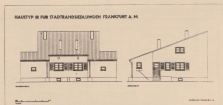


Typ 2: Front nach Süden, breit gelagert und tief im Garten, um durchsonnte, bevorzugte Gartenfläche vor dem Haus zu schaffen.

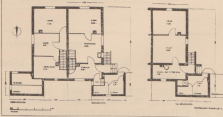
Wie weit es nun zweckmäßig ist, die Richtlinien des Reichskommissars in der letzten Fassung gewissen Änderungen zu unterwerfen, darüber kann man verschiedener Auffassung sein. Im wesentlichen haben sie sich bewährt. Durchaus fehlerhaft wäre es, die Darlehnsbeträge zu erhöhen, im Gegenteil man wird u. U. eine gewisse Herabsetzung in Kauf nehmen müssen, wenn sich die Finanzlage des Reiches verschlechtert. Allerdings wird man dann auch die Anforderungen in bezug auf Nebengelaß, Boden und Keller etwas verkleinern müssen. Ich betone dies deshalb, weil wir eine ganze Reihe von sogenannten wilden Stadtrand siedlern, die wir auf städtischem Grund und Boden sammelten, in bescheidenen, aber durchaus ausreichenden, eingeschossigen Flachdachbauten untergebracht haben. Diese Leute haben sich ihr Material für etwa 800—1200 Mark erstanden und sich ihre Häuser als ausgesprochene Partikularisten mit Nachbar- und Eigenhilfe erstellt. Wir haben auch diese Siedler soweit wie möglich mit billigem Gelände unterstützt, um zu verhindern, daß sie sich auf ihrem zufälligen kleinen Parzellenbesitz oder in Gartenlauben Dauerbehauungen schaffen, die sich nach dem Beispiel von Dörfeldorf und Groß-Berlin zu einer besonderen Gefahr entwickeln, weil sie der Stadtverwaltung eine planvolle, vernünftige, selbst beizuleistende Städtebauentwicklung vollkommen aus der Hand nehmen und eines Tages eine große finanzielle Belastung herbeiführen werden. Selbstverständlich brauchen diese Primitivsiedlungen nur mit einem kleinen Stützungsbeitrag von etwa 500 bis 1000 Mark versehen zu werden. Im ganzen

wäre es aber sehr zu erstreben, in diesem Sinne die Richtlinien zu erweitern, um in begründeten Fällen diesen ausgesprochenen Individualisten, die meistens ein ganz besonders gutes Siedlermaterial darstellen, zu helfen.

Schließlich sind diese einfachsten Wohnungen ebenso gut wie manche Altwohnungen, auch immer noch besser als D-Zugwagen-Siedlungen, die wir für einzelne, besondere Eigenbräuter gesammelt haben anlegen müssen, um ein wildes Entstehen von Waggonsiedlungen an verschiedenen Stellen zu vermeiden. Selbstverständlich wird es bei derartigen Primitivsiedlungen kaum möglich sein, einen größeren Verdienst für Handwerk und Gewerbe herauszuholen. Immerhin erscheint es aber nach unseren Erfahrungen dringend notwendig, eine zusammenfassende Betreuung durch irgendeine Gesellschaft oder Firma anzuknüpfen, weil die Leute vielfach bei Materialeinkauf schlechter fahren als die normal betreuten Stadtrand siedler. Wir haben leider dahingehende Erfahrungen bei einzelnen dieser Siedler festgestellt müssen. Auf der anderen Seite werden sich die in Frage kommenden gemeinnützigen Gesellschaften, Firmen und sonstigen Stellen darüber klar sein müssen, daß noch weniger zu verdienen ist als bei der normalen Stadtrand siedlung, daß man es aber nicht ganz verstehen würde, wenn sie deshalb die Betreuung ablehnten. Ist man sich doch durchaus darüber klar, daß vielfach die Ablehnung der normalen Stadtrand siedlung durch verschiedene Gesellschaften, Berufsverbände, Firmen u. a. durchaus mit ungewohnt niedrigen und da-



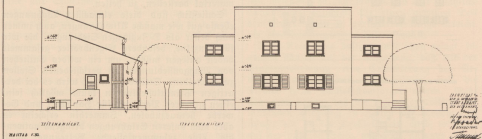
HAUSTYP III FÜR STADTRANDSIEDLUNGEN FRANKFURT A. M.



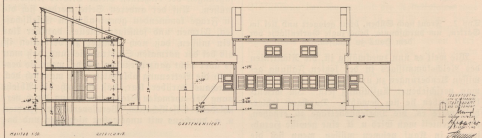
Typ 3: Front nach Norden, jedoch ansteigendes Vordach nach Süden, um starke Besonnung durch Ost- und Südseite auch bei Vorlage der Straßenseite zu erzielen.



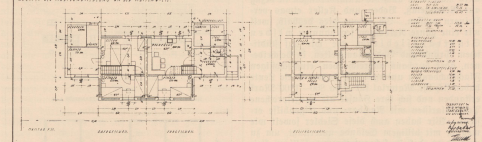
HAUSTYP DER STADTPANZERSIEDLUNG AN DER WÄFFENWIESE.



HAUSTYP DER STADTPANZERSIEDLUNG AN DER WÄFFENWIESE.



HAUSTYP DER STADTPANZERSIEDLUNG AN DER WÄFFENWIESE.



Typ Waffenwiese: Lage an Nord-Südstraße.

her unerwünschten Gewinnanteilen im Zusammenhang stand.

Nach unseren Erfahrungen wird eine einfache Beratung durch Baupolizei oder Bauberater in den meisten Fällen nicht genügen, sondern eine fachverständige, aber billige Bauleitung notwendig sein, um den Siedler vor falschen technischen Maßnahmen, insbesondere vor unrichtigen Materialeinkäufen, zu schützen.

Als dritte Form der Umsiedlung wird die neuerdings vom Reichs-Arbeitsministerium beabsichtigte

### Eigenheimfiedlung

aufzufassen sein. Diese Maßnahme wird sich jedoch nur dann in den vom Volksganzen richtig erfassten und erlebten Umsiedlungsprozeß hineinschalten lassen, wenn sie nicht nur als reiner Eigenheimbau durchgeführt wird, sondern auch eine entsprechende Landzulage

usw. zur Voraussetzung hat, um den Gedanken der Krisenfestigkeit zu betonen und zu stärken. — Eine derartige größere Gartenanlage von 700 bis 900 qm unmittelbar beim Haus ist auch aus einem anderen Grunde erforderlich, und zwar zur Anwendung der Abfallwirtschaft. Ist ein größeres Gartenstück nicht vorhanden, dann muß Kanalisation eingeführt werden, dann ist das Spülloset nicht zu vermeiden und die Aufschließung im ganzen wieder so teuer, daß für den Siedler eine zu starke Belastung entsteht, wenn er beides von vornherein anlegt. Er wird sich zwar zunächst mit kleineren Straßen, mit Grubenloset und Brunnen zufrieden geben, jedoch nach kurzer Zeit, wenn er merkt, daß er mit seiner Abfallwirtschaft Schwierigkeiten bekommt, mit Hilfe eines Siedlervereins die normale und teurere Aufschließung bei der Stadtverwaltung durchsetzen. Eine derartige Aufschließung wird also, wenn die Gedankengänge, die offenbar im Reichsarbeitsministerium vorliegen, nicht im Sinne der Krisenfestigkeit, der Umsiedlung und Ausiedlung ergänzt werden, dazu führen, daß durch die Ausweisung der neuen, einfachen Siedlungsgebiete, die der Wohlfahrtsminister verlangt, neue starke Belastungen auftreten, die für die Städte einfach untragbar und daher aufs entschiedenste abzulehnen sind. Hoffentlich werden diese Gefahren noch vermieden.

Bei derartigen Eigenheimfiedlungen, die wir in Frankfurt a. M. mit Hilfe von Architekten und Baufirmen an verschiedenen Stellen durchgeführt haben, ist die Zuziehung eines Architekten oder einer betreuenden Stelle unbedingt erforderlich. Trotz unserer ins Einzelne gehenden Kaufverträge kam es in einer zusammenhängenden Siedlung vor, daß bei einem Doppelhause plötzlich die eine Seite ein schwarz-blaues Ziegeldach und die andere ein hellrotes hatte, ganz abgesehen von merkwürdigen Details bei der Durchbildung von Dachgauben usw. Wir werden deshalb auch nicht umhin können, bei der weiteren Durchführung derartiger Bauten auf verbilligtem städtischen Gelände Beträge einzubehalten, um auf Kosten des Bauherrn solche Ausführungen zu beseitigen, weil sich die Stadt ja schließlich nicht zum Gelpött machen lassen kann, wenn sie obendrein das Gelände besonders billig gibt.

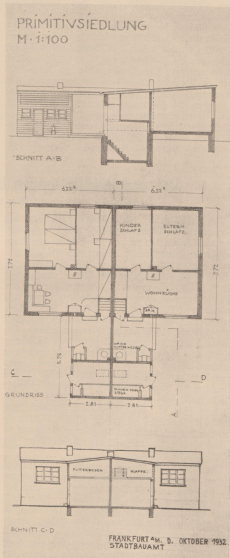
Schließlich führt die ganze städtische Umsiedlungsbewegung von der primitiven-geordneten über die Stadtrandfiedlung zur Eigenheimfiedlung, d. h. zum Eigenheim schlechtthin und gibt damit einen klaren Bilanzabschluß über die

#### Bewertung des Grundbesitzes

in der Nähe und im Umkreis der Großstädte. Am meisten werden hierbei diejenigen Grundstücksbesitzer Enttäuschungen erleben, die in unmittelbarer Nähe hochbebauter Ortslagen auf bessere Zeiten und höhere Preise hofften. Sie müssen sich

abfinden, daß die jetzige Bewegung nicht den Köpfen einiger Weniger entsprungen ist, sondern einem tiefen Sehnen des Volkes entspricht, und daß es deshalb besser ist, die Bewegung mitzumachen, als noch jahrelanger erheblichen Zins- und Kapitalverlust zu tragen.

Selbstverständlich gilt das Gleiche von den städtischen Grundbesitzver-



waltungen. Schließlich sind auch da weitgehende Bilanzberichtigungen und Abschreibungen notwendig. Das ist selbstverständlich in vielen Fällen für die Stadtverwaltung ein außerordentlich schwerer Schritt, trotzdem aber im allgemeinen nicht zu vermeiden — und vor allen Dingen dann um so berechtigter, als durch Verfügungsmachung billigen Geländes auch die Bauwirtschaft angekurbt werden kann.

Abschließend noch einige Worte zur technischen und ästhetischen Seite. Zu den heiliegenden Grundrissen der geordneten Primitivsiedlung ist nicht viel zu sagen, sie sind ohne weiteres klar. Hinsichtlich der Stadtrandfiedlung haben sich an Ost-Weststraßen neben dem Satteldachtyp I ganz besonders die Kufldachtypen II und III bewährt, während der Typ Pfaffenwiese an Nord-Südstraßen Verwendung findet. Bei der ganzen Anlage wurde Gewicht gelegt auf zusammenhängende städtebauliche Gestaltung mit entsprechenden Zäuren durch Baumgruppen pp. Die konstruktiven Einzelheiten sind so sorgfältig wie möglich durchgeführt, daher völlig gerade Wände im Obergeschoß mit Luft- und Bodenraum darüber. Bei-

des war möglich infolge Entnahme von Kies und Sand unmittelbar auf der Baustelle und Verwendung des technisch erstklassigen Ludovicidachsteins oder ähnlicher Fabrikate, die große, zusammenhängende flache geneigte Dächer und daher billige Konstruktionen gestatten.

Endlich haben wir es eindeutig und bewußt für falsch gehalten, nach dem großen städtebaulichen und bautechnischen Aufschwung der letzten Jahre plötzlich in ein rein romantisches Betonen von imitiertem Heimatschutz usw. zu verfallen. Derartige Bauten werden nach unserer Auffassung in einigen Jahren als Ergebnisse eines nicht ganz ehrlichen Rückfalls in längst vergangene Zeiten beurteilt werden. Demgegenüber haben wir uns von vornherein auf den Standpunkt gestellt, daß bei reiflicher Abwägung jedes Romantisches und bescheidenster, aber dauerhafter Bauweise das technisch Vollendetste gerade gut genug ist, um die uralte Bewegung der Umsiedlung und Ausfiedlung zu fördern und zur richtigen Durchführung zu bringen.

## Nebenerwerbsfiedlungen im Regierungsbezirk Kassel.

Von E. Zimmerle, Direktor der Hessischen Heimstätte, Kassel.

Im Arbeitsgebiet der Hessischen Heimstätte, das von dem im Norden an der Weser gelegenen Hann.-Münden bis zu dem im Süden am Main gelegenen Hanau reicht, nimmt das Einfamilienhaus seit unendlichen Zeiten als Bauform den ersten Platz ein. Außer der Stadt Kassel mit ihren 170 000 Einwohnern kommen als größere Städte nur noch Marburg, Fulda und Hanau mit je etwa 30 000 Einwohnern in Frage. Im übrigen geben eine große Zahl Altbürgerstädte, zum Teil sehr bescheidenen Formats, dem Land das Gepräge. Man sollte nun glauben, daß in einem Land von dieser Beschaffenheit, das von den zwangsläufigen Einwirkungen von Handel und Industrie verhältnismäßig wenig berührt ist, das Problem der Erwerbslosigkeit bei weitem nicht die Rolle spielt, wie im übrigen Deutschland. Leider ist dem nicht so. Auch hier sitzen Tausende von Beschäftigungslosen in unzulänglichen Mietwohnungen der Städte, ohne irgendeine Hoffnung zu haben, in absehbarer Zeit den Anschluß an die Wirtschaft zu finden.

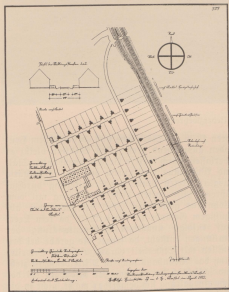
Der Appell der Reichsregierung vom Frühjahr dieses Jahres zur Förderung des Einfamilienhauses in der Form der Stadtrandfiedlung fand daher im ganzen Lande einen starken Widerhall. Zum ersten Mal wurde hier ganz klar ausgesprochen, daß mit der Wohnung ein kleiner Landbesitz zu verbinden sei und für den ohnehin mit seiner Scholle stark verwurzelten Hessen war diese Aussicht, aus der Stadt ins Freie und damit zu

Land und Garten zu kommen, ein ungemein starker Anreiz. In Städten jeglicher Größe meldete sich eine derartige Zahl von Siedlungsbewerbern, daß an eine Befriedigung aller zunächst nicht zu denken war. Das Beispiel vieler hiesiger Arbeiter, die von altersher ihren kleinen Landbesitz an der Peripherie der Städte haben, war ein weiteres Argument für den gesunden Sinn dieser Siedlungsform; denn augenscheinlich geht es diesen Menschen, die den Zusammenhang mit dem Boden noch nicht ganz verloren haben, in den Krisenzeiten weit besser, als den anderen, denen in der Stadt im Falle der Erwerbslosigkeit keinerlei Arbeitsmöglichkeit und auch kein Ersatz für die ausfallende Arbeit gegeben ist. Im Grunde genommen war daher diese Form der Siedlung für den konservativen Hessen nichts Neues. Ueberlegt man ferner, daß die Kurzarbeit sich auf die breite Masse der Handarbeiter erstrecken muß, wenn man der Arbeitslosigkeit überhaupt Herr werden will, und wird man sich darüber klar, daß der ausfallende Arbeitslohn des Kurzarbeiters irgendwie ersetzt werden muß, so gewinnt die Stadtrandfiedlung an Bedeutung, da sie zur Erfüllung dieser Wünsche beiträgt. Man sollte daher nicht von Stadtrandfiedlungen, sondern von Nebenerwerbsfiedlungen sprechen, als von der typischen Form der Siedlung für den Arbeiter, d. h. Kurzarbeiter der Gegenwart und Zukunft.

Mit Genugtuung darf man feststellen, daß wir endlich zum wahren Begriff des „Siedelns“ über-

gegangenen sind; denn das, was bisher gebaut worden ist, hat mit „Siedeln“ nichts zu tun, solange man unter diesem Begriff die Schaffung von Wohnungen in Verbindung mit Wirtschaft und Erwerbsgrundlage versteht. Die sogenannten städtischen Siedlungen des letzten Jahrzehnts sind nichts anderes als Wohntonien und tragen die Bezeichnung „Siedlungen“ daher zu Unrecht. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, daß die Heffische Heimstätte seit Jahren das Einfamilienhaus in der kleinen Stadt und auf dem Lande vorzugsweise fördert und damit den Erfordernissen der Wirtschaft in der heutigen Gestalt gerecht zu werden sucht.

Bei der gezielten grundsätzlichen Bedeutung dieser allerersten Siedlungsform möchte ich die Erfahrungen, die wir bislang bei der Bearbeitung von Nebenerwerbs-Siedlungen gemacht haben, interessierten Kreisen zugänglich machen. Zunächst eine kurze Darstellung unserer bei der Stadt Kassel gelegenen Siedlung Niederwehren.

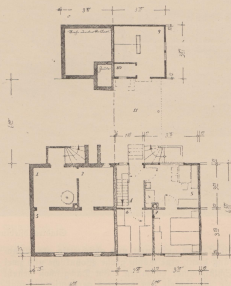


Lageplan der Stadttrandsiedlung Niederwehren

Die Domänenabteilung der Regierung Kassel stellte die im Weichbild Kassels gelegene und infolge der verschiedensten Umstände unrentabel gewordene Domäne Wilhelmshöhe für die Befriedigung zu entgegenkommenden Bedingungen zur Verfügung. In Gemeinschaft mit der Stadtbauverwaltung wurde ein Aufteilungsplan für 100 Stellen von je 1000 Quadratmeter Größe ausgearbeitet. Der hierzu in Frage kommende Teil des Domänenlandes liegt von der Stadt etwa 2½ km und von dem im Landkreis gelegenen Borort

Niederwehren etwa 1 km entfernt. Die politische Grenze durchschneidet den in Frage kommenden Geländeteil etwa in der Mitte, so daß die Hälfte dieses einheitlichen Planes, also 50 Stellen der Stadt, die andere Hälfte dem Landkreis Kassel zufiel.

Die Bodenqualität des mäßig nach Osten und Südosten abfallenden Baulandes ist eine vorzügliche und die an und für sich günstige Lage zwischen Stadt und Borort gewinnt noch durch einen herrlichen Ausblick auf die Stadt.



Stadttrandsiedlung Niederwehren, Landkreis Kassel

- |                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| <b>Wohngebäude</b>        | 7. Elternschlafkammer          |
| 1. Wohn- und Futterkammer | 8. Schlafkammer, 1 u. 2 Betten |
| 2. Abstellraum            | <b>Gallgebäude</b>             |
| 3. Keller                 | 9. Stall für 2 Schweine und    |
| 4. Flur                   | 1. Pferd                       |
| 5. Wohnkammer             | 10. Abort                      |
| 6. Schlafkammer, 2 Betten | 11. Hofraum                    |

Der anfängliche Versuch, Wasser zu bohren, schlug fehl. Es blieb also nur übrig, die etwa 400 m abgelegene Wasserleitung aus der westlich vorbeiführenden Zugangsstraße heranzuholen.

Die 50 Stellen, mit deren Durchführung die Gemeinde Niederwehren als Trägerin im Einverständnis mit dem Landkreis die Heffische Heimstätte betraute, wurden im April d. J. begonnen. Die Auswahl der Siedler war nicht schwierig, da eine genügend große Zahl Bauarbeiter der verschiedensten Handwerkszweige gewonnen werden konnten. Von vornherein versicherten wir uns des Einverständnisses der Siedler mit den Bauprojekten. Der anbei veröffentlichte Grundriß zeigt, daß die Wohnhäuser im Ganzen unterteilt sind und im Erdgeschoß neben einem Vorraum, der



Stadtrand siedlung Niederzwehren

die Treppe ausnimmt und gleichzeitig als Windfang dient, eine mäßig große Wohnküche und zwei Schlafzimmer enthalten. Im Dachgeschoß besteht die Möglichkeit, ein weiteres geräumiges Schlafzimmer für kinderreiche Familien auszubauen. Die Fundament- und Kellermauern bestehen aus Stampfbeton, die Kellerbede ist massiv; zu den Außen- und Innenmauern des Erdgeschosses sowie für die Giebelbreite wurde ausgemauertes Fachwerk gewählt, im Innern mit Mörtelputz versehen, im Äußeren mit Dachpappe belegt und mit einer zölligen senkrechten, gehobelten Kiefern Schalung verkleidet. Die Wärmehaltung dieser Außenmauern hat sich bereits als hervorragend gut bewiesen; eindringende Kälte ist selbst bei dem lang anhaltenden Regen der letzten Zeit nicht festgestellt worden. Die Dächer sind mit Pfannen gedeckt und unterputzt. Zu den Kaminöfen wurden ausgefugte, harigebrannte Backsteine verwendet. Der anfänglich im Vorraum untergebrachte Viehfutter- und Waschkessel wurde im Kellerraum, d. h. in der dortigen Waschküche aufgestellt, da die Bedenken der Siedler bezüglich der üblen Gerüche nur zu berechtigt sind.

Die Stallbauten sind vom Wohnhaus getrennt und in einer Entfernung von 6 m auf der Rückseite der Häuser selbständig errichtet. Sie sind mit

ihren 12,78 qm Stallfläche und ebenso großem Heuboden ausreichend groß. Den Siedlern bleibt es überlassen, durch spätere Verbindungsbauten Stall und Wohnhaus nach einem von der Heimstätte ausgearbeiteten Pläne als Erweiterung durchzuführen. Wir halten diese Anordnung mit vom Wohnhaus getrennten Stall besonders bei abschüssigem Gelände für vorteilhaft, da kein Leerlauf infolge unnötiger Höhenentwicklung der Stallungen entsteht, da ferner die gerade bei den Ställen mit Sicherheit vorauszuiehende Erweiterung des Wohnhaus nicht in Mitleidenschaft zieht und schließlich der Geruch, der besonders bei der Schweinehaltung sich bemerkbar macht, nicht in die Wohnung eindringen kann. Schließlich entsteht zwischen Haus und Stall ein natürlicher Hofraum, den die Siedler in kurzer Zeit befestigen werden und der besonders in der guten Jahreszeit für die Hausbewohner eine große Annehmlichkeit bedeutet.

Der Straßenbau, der bei der Länge der in Frage kommenden Aufschließungsstraße kein geringer ist, wird im freiwilligen Arbeitsdienst mit Hilfe der Siedler durchgeführt. Die Straße wird nur in einem Streifen von 2,50 m in der Mitte der ganzen Breite von 6,00 m befestigt und beschottert, der übrige Teil bleibt als Rasenfläche





Stadttrandiedlung Niederzwehren

liegen. Gräben zu beiden Seiten der Wege nehmen das Tagwasser auf.

Die Herstellung der Einfriedigung, selbstverständlich nach einheitlichen Plänen, ist Sache der Siedler. Auch die Austeilung der Gärten, die Einrichtung des Hühnerauslaufs, des Hofes, sowie die Baumpflanzung geschieht nach einheitlichen Plänen durch den Siedler selbst.

Nach reiflicher Ueberlegung entschloß sich die Geschäftsführung der Heimstätte, den Versuch zu wagen, mit Ausnahme der Abbindearbeiten für die Zimmerei sowie der wenigen Installationsarbeiten die ganze Siedlung in eigener Regie mit Hilfe der Siedler und deren Anverwandten durchzuführen. Sie war sich dabei bewußt, daß nur in besonders günstigen Ausnahmefällen diese Art der Durchführung gewählt werden darf und zwar nur dort, wo eine dauernde örtliche Bauführung möglich ist und eine namhafte Zahl tüchtiger Handwerker sich unter den Siedlern befindet, die die Gewähr gibt, daß Maurer-, Schreiner-, Dachdeckerarbeiten usw. auch tatsächlich in hochqualitativer Weise durchgeführt werden. Bisher haben wir gute Erfahrungen dabei gemacht. Die Siedler arbeiten mit anerkanntem Eifer, Reibereien sind höchst selten vorgekommen. Die Bauführung wird durch

verständige Mitarbeit der Obleute erleichtert.

Die Arbeiten schreiten ebenso rasch voran, wie die der Nachbariedlung, die die Stadt Kassel durch Unternehmerfirmen durchführen läßt, so daß einwandfreie Vergleiche nach dieser Richtung hin möglich sind. Die Qualität der Siedlerleistungen ist überraschend gut, die Dachdeckerarbeiten sind vorzüglich, die nicht leichte und eine große Präzision erfordernde Verschalungsarbeit ist derart, daß sie an Sauberkeit kaum übertroffen werden kann. Auch die Schreinerarbeiten, die in eigener Regie in einer gemieteten Werkstätte hergestellt werden, sind ebenso gut, wie die irgendeines städtischen Wohnhauses.

Nachdem die Kosten der Siedlung bis ins Kleinste durchgerechnet sind und der überwiegende Teil der Rechnungen bezahlt ist, bleibt noch ein angemessener Betrag im Posten „Unvorhergesehenes“ stehen, so daß wir hoffen, ohne finanzielle Zubusse der Heimstätte die Siedlung abzuschließen. Der geschilderte Versuch zeigt, daß bei glücklicher Auswahl der Siedler, tüchtiger Bauleitung und scharfer Ueberwachung der finanziellen Belange in eigener Regie qualitative Siedlungen durchzuführen sind. Dabei soll nicht verschwiegen werden, daß die Arbeit und das Risiko für die durchführende Gesellschaft bei dieser Siedlungs-

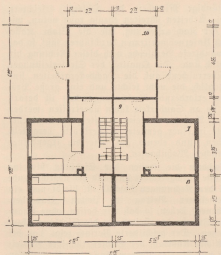
methode ohne Zweifel größer ist, als wenn Unternehmerfirmen eingeschaltet werden. Die Ersparnisse, die jedoch bei den geringen Vermitteln in eigener Regie gemacht werden können, kommen dem soliden Ausbau der Siedlung sehr zuflatten.

Ein weiteres durch seine Eigenart interessantes Siedlungsvorhaben von 20 Stellen führte die Heimstätte im Landkreis Hanau durch. Während die Grundstücksbeschaffenheit in der vormedeschriebenen Niederzwehrener Siedlung vertiefte Keller zuließ, mußte in diesem Fall von einer solchen Vertiefung mit Rücksicht auf den Grundwasserstand von vornherein Abstand genommen werden. Dadurch entstand ein Grundriß, der in seiner Raumanordnung etwas Neues zeigt und durch die Verlegung der Küche in den ebenerdig gelegenen Keller zu einer ausgezeichneten Raumnutzung führte. Die Zimmer des hohen Erdgeschosses konnten daher recht geräumig werden, und da für kinderreiche Siedler im Dachgeschoss ohne weiteres noch zwei schöne Wohnkammern auszubauen sind, stellt dieser Typ einer Nebenerwerbsiedlung etwas ganz besonders Brauchbares dar.

Der Stall mußte in diesem Fall mit Rücksicht auf die Grundstücksgröße (nur 600 qm) an das Wohnhaus angehängt werden. Er ist jedoch so groß, daß eine Erweiterung auch im Hinblick auf die geringe Zupachtmöglichkeit von Land und damit erhöhtes Raumbedürfnis in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist. In diesem Falle haben wir die

Bauten an Unternehmer gegeben, die die Siedler in der gewohnten Weise bei sich einstellen. Die Rohbauten sind inzwischen fertig geworden und zeigen ein sehr ansprechendes Gesamtbild. Die Umfassungsmauern bestehen aus 25 cm stark gebranntem Hohlsteinmauerwerk, eine Ausführungsart, die bei der bekannten milden Witterung des am Main gelegenen Kreises weitaus genügt.

Einer der notleidendsten Kreise unseres Regierungsbezirks ist der vom Lande Thüringen umschlossene Kreis Schmalkalden mit einer fast ausschließlich erwerbslosen Arbeiterbevölkerung. Die Siedlungsgesellschaft Hessische Heimat erwarb die Domäne Winne bei Herrenbreitungen, um durch Schaffung selbständiger Kleinbauernstellen, durch Anliegersiedlung und schließlich durch Errichtung von 40 Nebenerwerbsiedlungsstellen der Not zu steuern. Die Aufteilung dieser etwa 700 Morgen großen Domäne, die vom Staat zu besonders billigen Preisen an die Landsiedlungsgesellschaft abgegeben worden ist, rechtfertigt sich gerade in diesem Fall besonders, da das gebirgige Land den Bewohnern infolge absoluten Mangels guter Ackerböden und Verjagens der ehemals ungemein starken Industrie kaum noch auskömmliche Existenzmöglichkeiten bietet und der Zusammenbruch des Nordwollenerks in Herrenbreitungen wieder Hunderte von Arbeitern auf die Straße warf. Unter diesen Umständen war das Ansehen von 40 Stellen in der Nähe dieses Orts eine soziale Maßnahme am richtigen Platz. Leider kam die Bewilligung recht spät im Jahr. So konnten die Ar-

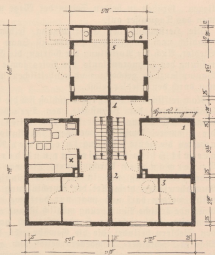


Nebenerwerbsiedlung Langendiebach, Landkreis Hanau

**Wohn- und Stallgebäude**

1. Wohnküche
2. Werk- und Wirtschaftsräume
3. Keller

4. Vorräum
5. Stall
6. Hof
7. Schlafzimmer, 2 Betten



**Wohnhaus**

8. Elternschlafzimmer
9. Vorräum
10. Betten
11. Dachkammern, 2 Betten

beiten erst Mitte Oktober aufgenommen werden, wobei es Mittel und Wege zu finden galt, um die Siedler bei der raschen Durchführung der Rohbauten möglichst zu unterstützen. Dieser Weg wurde durch den freiwilligen Arbeitsdienst gefunden, da das Landesarbeitsamt in Erfurt für die Mitarbeit an den Folgeeinrichtungen der Siedlung — Wegebau, Gewinnung von Baumaterialien und dergleichen mehr — 20 Arbeitswochen für 65 Mann bewilligte. Ein täglicher Marsch vom Wohnsitz dieser Helfer nach der Domäne schloß sich infolge der Entfernung von der Arbeitsstelle aus. Mit Hilfe des Jungdeutschen Ordens (Träger des Dienstes) wurde daher im nahe gelegenen Herrenbreitungen ein Arbeitslager eingerichtet.

Die Wohnbauten werden in diesem Falle massiv aus Schlackensteinen errichtet und die Stallungen längs der Straße zwischen die Wohnbauten gestellt. Die Grundrisse ähneln denen von Niederswehren, sind jedoch — entsprechend den neuen Richtlinien — in den Abmessungen weiträumiger. Die Wasserversorgung geschieht, abweichend von den vorbem. beschriebenen Bauvorhaben, mit Hilfe von geschlagenen Brunnen (Abessinier), wobei auf 4 Stellen ein kräftiger Brunnen kommt. Gutes Trinkwasser ist bereits in einer Tiefe von 6–7 m gefunden. Mit dem Haus sind jeweils 1000 qm Gartenland verbunden; weiteres Zupachtland guter Bodenqualität in gleicher Größe liegt in allernächster Nähe. Die Verbindung zwischen der Siedlung und dem Industriort Herrenbreitungen bzw. dem nahe gelegenen Bernshausen und Barchfeld ist gut, so daß, falls in Zukunft für die Leute sich die Möglichkeit von Kurzarbeit eröffnet, ein für alle angenehmer Dauerzustand geschaffen ist.

In diesen Siedlungen sind Bau- und Industriearbeiter untergebracht. Ihnen allen ist klar, daß sie in dem Falle, daß ihre Erwerbslosenunterstützung wegfallen sollte, von den Erträgen der Siedlung allein nicht leben können. Daher ist ein zufälliger Verdienst in Form von Kurzarbeit notwendig. Es steht jedoch außer Frage, daß diese Menschen mit Hilfe ihres Grund und Bodens, — der ihnen den gelamten Gemüse- und Obstbedarf bringt, ihnen die Möglichkeit bietet, 1–2 Schweine zu mästen und eine Ziege und ein Hühnervolk zu halten, — sich weit besser und leichter ernähren können, als der Erwerbslose in der Stadt, der restlos auf die öffentliche Wohlfahrt angewiesen ist. Ebenso wesentlich für den Erwerbslosen ist die psychologische Entlastung, die ihm die Betätigung in Land- und Gartenarbeit bringt. Das haben auch die sämtlichen Siedler durchaus begriffen. Darum sind diese Menschen überall guten Mutes, obwohl bei dem derzeitigen nassen und rauhen Herbstwetter die körperlichen Anforderungen an die Leute ganz außerordentlich hoch sind.

So ist auf diesem Wege schon manches Erfreuliche gegenüber der Not der Gegenwart geleistet worden. Zwar finden sich genug Stimmen, die die geschilderte Form der Nebenerwerbs-Siedlung mit den verschiedensten Begründungen ablehnen. Nur mit Pessimismus ist noch niemals etwas erreicht worden. Man möchte hoffen, daß die Reichsregierung auf dem einmal eingeschlagenen Wege energisch weiterschritte und sich nicht von gegenwärtigen Strömungen bestimmen ließe, das begonnene große und wirklich soziale Werk, mit dessen Hilfe im ersten Jahr über 100 000 Volksgenossen zu Dach und Fach und zufälliger Existenz gekommen sind, vorzeitig abzubrechen.

## Herbst- und Frühjahrsgedanken zur Stadtbrand-Siedlung

Von Dr. Hans W a g n e r, Berlin-Zehlendorf.

Die Maßnahmen der „Stadtbrand-Siedlung“ unterscheiden sich von den herkömmlichen Methoden, mit denen im letzten Jahrzehnt in Deutschland Wohnungspolitik getrieben wurde. Es war der Versuch, der allzu späten Erkenntnis praktische Gestaltung zu geben, daß Wohnungsstandard und Lebensstandard eines Volkes in einer gewissen Beziehung zueinander stehen müssen. Wer heute, nachdem immerhin schon zwei Bauabschnitte am Auge des interessierten Beobachters vorübergezogen sind, in eine Untersuchung über Wert oder Unwert dieses Versuches eintritt, der wird sagen müssen, es war zwar Morgenröte, die Bate gestanden hat, aber sie hat dafür auch lange Schatten geworfen.

Die Begründungen, die der Maßnahme anfangs in der Öffentlichkeit häufig gegeben wurden, entsprachen wohl zum Teil nur dem Bedürfnis, sie

in der breiten Masse populär zu machen. So stand immer wieder die Erwägung im Vordergrund, daß

### die Stadtbrand-Siedlung zur Vinderung der Arbeitslosigkeit

und ihrer Begleiterscheinungen erforderlich und geeignet sei. Das ist graduell sicher weit übertrieben. Wer glaubt, der bei der Stadtbrand-Siedlung angewandte Kapitalaufwand löse eine besonders starke Ingangsetzung menschlicher Arbeitskräfte aus, dem sollten die Erfahrungen des Arbeitsdienstes zeigen, daß es wirkungsvollere Methoden volkswirtschaftlichen Kapitalaufwandes gibt. Wenn von 6 Millionen Erwerbslosen gerade 27 000 Familienväter ein halbes Jahr Beschäftigung finden, dann ist das ein Beweis dafür, daß man mit dieser geistigen Haltung an die

Stadtbrandfiedlung nicht herantreten kann. Und noch ein zweites: man hat in Kreisen des Gesetzgebers die Idee der vorstädtlichen Kleinfiedlung mit der Behauptung untermauert, daß hierdurch in absehbarer Zeit eine wesentliche

### Entlastung des Sozialietats

der öffentlichen Hand erreicht werden könnte. Daß dies sowohl zeitlich als auch im besonderen umfangmäßig Fehlannahmen gewesen sind, dürfte heute außer Zweifel stehen und in der Erörterung des Für und Wider vorstädtischer Kleinfiedlungen ohne Beweisraft sein.

Unter den grundsätzlichen Problemen, die der Begriff der Stadtbrandfiedlung in sich trägt, steht in vorderster Reihe die Frage, ob zwischen

### Stadtbrandfiedlung und Kurzarbeit

Zusammenhänge bestehen, die organisch sind. Man wird diese Frage nicht eindeutig nach der einen oder anderen Richtung hin beantworten können. Eins ist sicher und selbstverständlich, daß Stadtbrandfiedlung niemals Ursache und Kurzarbeit Wirkung werden darf. Aber auch dann, wenn Stadtbrandfiedlung Folgeerscheinung ist von Kurzarbeit, wird man ihr nicht bedingungslos das Wort reden können. Zunächst einmal muß immer das eine wieder festgehalten werden, daß Kurzarbeit nur das Symptom der Krankheit, nicht aber das Uebel selbst bekämpft. Wo Kurzarbeit aber als Uebergangsercheinung, als Einkommpresse für eine besonders entzündete Stelle der Wirtschaft gerechtfertigt erscheint, wird man auch nur in dem Fall zur Stadtbrandfiedlung als Selbstversorgungshilfe greifen, wo diese Selbstversorgungshilfe persönlich wie sachlich in kürzester Frist gewährleistet ist. Wenn der Siedler für den Gartenbau keinen Sinn hat, oder das Gelände erst nach Jahren und mit viel Mühe und Kosten vom Siedler fruchtbar gemacht werden muß, dann wird auch die Stadtbrandfiedlung keinen Ausgleich für die Kurzarbeit bringen können, und der Zweck der Siedlerfelle wird sich allenfalls in einem gesunden Wohnen erschöpfen. Eine entscheidende Rolle spielt ja hierbei auch die Preisfrage der zur Selbstversorgung erzeugten Güter. Bleiben die Preise vor allem für Gemüse weiterhin so niedrig und die Preise für Futtermittel weiterhin so hoch, dann kann u. U., hauptsächlich am Rande der Großstädte, der Fall eintreten, daß der Siedler Eier und Gemüse billiger am Gemüswagen kauft, als wenn er sie selbst erzeugt. Man sollte daher den Selbstversorgungsebenen wenigstens z. Zt. mit der Zurückhaltung bewerten, die ihm gebührt.

Im engen Zusammenhang mit dieser Frage der Kurzarbeit und Selbstversorgung steht die des

### Standortes der Stadtbrandfiedlung.

Daß es dem Zuge der Zeit widerspricht, nur der Großstadt das Reservat der vorstädtischen Kleinfiedlung zu gewähren, ist im zweiten Bau-

abschnitt erkannt und in den Richtlinien dieses Abschnittes auch berücksichtigt worden. Wenn auch bei der in den Großstädten immer noch sehr bedeutenden Wohnungsnot — und in erster Linie ist ja auch die Stadtbrandfiedlung nur als Hilfsmittel der Wohnungsbeschaffung zu werten — standortmäßige Fehlorientierungen noch nicht zu befürchten sind, so ist trotzdem die prinzipielle Grundeinstellung, die den Richtlinien des ersten Bauabschnittes bezüglich der bevorzugten Behandlung der Großstädte zu Grunde lag, schlechthin nicht zu verstehen, und die entgegengesetzte Einstellung wäre in ihrer Einseitigkeit verständlicher gewesen als die tatsächlich gewählte. Für den Praktiker ist eine sich nach weitstehenden volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierende Standortentscheidung sicher das schwierigste Teilproblem der Vorstadtfiedlung. Wenn es im augenblicklichen Zustand der Umwertung aller wirtschaftlichen Werte schon an sich schwierig ist, auf Grund wirtschaftlicher Prognosen Standortentscheidungen zu treffen, — ob man es in der Praxis überhaupt zu tiefergründigen Untersuchungen in jedem einzelnen Falle hat kommen lassen, bleibe dahingestellt — doppelt schwer und unfruchtbar ist dies aber dann, wenn die Tendenzen der industriell-gewerblichen und der wohnungspolitischen Standortorientierungen sich ausgesprochen gegeneinander verhalten. Geht der Zug des Menschen aus der Großstadt heraus, sind Industrie und Gewerbe immer in Richtung Großstadt marschiert. Hier ist in den vergangenen Jahren viel versäumt worden an Regulierung der Einflußnahme des Staates, — es sei nur an die ganz unnötige Konzentrierung der Radioindustrie in Berlin erinnert, die im menschenarmen östlichen Wirtschaftsraum sich privatwirtschaftlich ebenso gut und volkswirtschaftlich weit fruchtbarer auswirken konnte — das soll jedoch nicht daran hindern, den Dingen für die Zukunft mehr Beachtung zu schenken, zumal ja nach Ablauf der Krise alle Probleme der Produktion und Verteilung erneut in große Bewegung kommen werden. Dem sollte der Staat schon heute dadurch Rechnung tragen, daß er den Großstädten die Konzession von neuen industriellen und gewerblichen Betrieben unterlagt, zumindest erschwert, gleichzeitig aber den Zug dieser Betriebe in die ländliche Kleinstadt durch Steuervergünstigungen unterstützt und erleichtert. Ist dies erst einmal der Fall, dann werden auch wieder Produktion und Verteilung Ursache und Primat aller Raumgliederungen sein und die Befriedigung des menschlichen Wohnbedürfnisses wird sich nach deren Standort folgerichtig vollziehen. Es wäre außerordentlich kurzfristig, wenn man den Standort der Wohnung festlegen wollte, ohne gleichzeitig auch den Standort der Berufsstätte

vorher den Gegebenheiten unserer Entwicklung anzupassen. Darin lag ja auch die Besonderheit der kolonijatorischen Leistung des Alten Frik, daß er Gewerbe und Menschen zusammen ansetzte. Heute liegen die Dinge nicht anders, wir müssen die falschen Schleulen schließen und die richtigen öffnen, daß sich durch sie der Strom der nach der Krise zur Entfaltung kommenden Industrien und Gewerbe aus der Großstadt in die Zone ländlicher und halb-ländlicher Wirtschaftsformen ergießt. In dem Moment wird vorstädtische Kleinsiedlung in ihrer Tendenz aufs Land zur organischen Zwangsläufigkeit.

Etwas wesentlich Neues brachten die Richtlinien bezüglich der Einschaltung von

### **Selbst- und Nachbarhilfe.**

Hierbei haben sich in der Praxis zwei sehr beachtliche Mängel herausgestellt. Die Zusammenfassung der Siedlergruppe mußte entscheidend erfolgen nach dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Eignung. — Man hat deshalb nicht zu Unrecht von der Stadtrand-siedlung als „Bauarbeiter-siedlung“ gesprochen. — Hierdurch haben sich für die ganze Maßnahme Hemmungen ergeben, die vor allem dann in Erscheinung traten, wenn an kleineren Orten oder an einem Ort in beiden Bauabschnitten gebaut wurde. Aus diesem Erfordernis der Selbst- und Nachbarhilfe ergibt sich ein Erschöpfungszustand für die vorstädtische Kleinsiedlung, der bei einer etwa geplanten Fortsetzung der Maßnahme grundsätzlich andere Methoden notwendig machen würde. Hinzu kommt ein zweites: Diejenigen Siedler, die keine Bauarbeiter sind, halten körperlich nicht durch. Es ist eben ein großer Unterschied, ob im freiwilligen Arbeitsdienst oder in der vorstädtischen Kleinsiedlung körperlich Angehörte mitarbeiten. Der technische Bauvorgang muß mit bestimmten Terminen rechnen, und es ist nur verständlich, daß der ungeübte Siedler diesem Tempo nicht standhalten kann. Auf der andern Seite ist es dem Unternehmer, der an sich schon geringe Verdienstpannen in Rechnung gestellt hat, nicht zugemuten, daß er den Bauvorgang länger als erforderlich hinauszögert. An beiden Gesichtspunkten wird man im Falle einer Fortsetzung der Maßnahme nicht vorbeigehen können. Man wird hier nach neuen Wegen suchen müssen, um den grundlegenden, aber auch einzigen maßgeblichen Fürsprecher für das bisherige System der Sache nach wie vor nutzbar machen zu können, und das ist die durch die Selbsthilfe erwirkte und effektiv ins Gewicht fallende Verbilligung des Bauvorganges. Und schließlich noch ein Wort zum Thema

### **Einzelsiedler und Siedlergemeinschaften.**

Sah der erste Bauabschnitt nur die Unterstützung von Siedlergemeinschaften vor, so war man im zweiten weiter gegangen und hatte auch für Einzelsiedler die Möglichkeit der Bezugshilfe geschaffen. Es mag in der Natur des ganzen Ver-

fahrens liegen, daß von diesem Recht der Berücksichtigung von Einzelsiedlern kaum Gebrauch gemacht worden ist. Es wird aber auch in vielen Fällen an der falschen Einstellung der Kommunalverwaltungen gelegen haben, die sich wegen der damit verbundenen Kleinarbeit Einzelanträge vom Hals gehalten haben. Man hat auch gesagt, daß nur in der Gemeinschafts-siedlung die Verbilligung erreicht werden kann, die ein Auskommen mit dem zur Verfügung stehenden Reichsbar-lehen gewährleistet. Sicher trifft das zu. Man überließe dabei aber das eine, daß der Einzelsiedler häufig neben einem lastenfreien Grundstück Eigenkapital zur Verfügung zu stellen in der Lage ist, das den Nachteil der Ausschaltung der Selbsthilfe und der damit verbundenen Verbilligung wieder wett macht. Es soll auf diese Frage der stärkeren Heranziehung von Eigenkapital noch weiter unten eingegangen werden.

### **Zusammengefaßt,**

war die Stadtrand-siedlung ein Mittel, das den Preis für die Wohnungseinheit auf ein anfangs nicht für möglich gehaltenes Maß herunter gedrückt hat. Alle weiteren Begründungen von der Vinderung der Arbeitslosigkeit und der Entlastung des Sozial Etats halten der wirtschaftlichen Kritik nicht stand, alle grundsätzlichen Probleme vom Standort und der Kurzarbeit unterliegen nicht den Voraussetzungen, und die Verfahrenseigenheiten der Nachbarhilfe und Gemeinschafts-siedlung führen zwangsläufig zu dem Punkt, wo der Gesetzgeber die Weiche umstellen muß, um die ganze Angelegenheit auf ein neues Gleis zu schieben. Und dieser Moment ist da, und es gilt nunmehr an dem anzuknüpfen, was sich als gut herausgestellt hat: am niedrigen Preis der Wohnungseinheit und an der Erfassung des Einzelsiedlers!

Wir haben oben schon das Thema Einzelsiedler kurz angedeutet und die fast völlige Ausschaltung dieses Personenkreises als einen grundsätzlichen Mangel herausgestellt. Es geht aber bei dieser Frage um viel mehr als um den Personenkreis, es geht nicht darum, ob nur der Arbeitslose, oder auch der Werttätige, ob der Siedler als Einzelperson oder in der Gemeinschaft die Unterstützung der öffentlichen Hand erfährt. Es geht um ein

### **füßliches Gesetz**

innerhalb der Volksgemeinschaft. Es geht um die Beseitigung der Grundgesetze des „Wohlfahrtsstaates“. Es geht um die Wiederaufrichtung des hypothetischen Imperativs anstelle des kategorischen, wenn der Unterstützungsbedürftige an die Moral des Staates appelliert. Wer den Anspruch auf Unterstützung durch die Volksgemeinschaft erhebt, der muß auch den Willen haben, von sich aus im Rahmen seines Könnens der Allgemeinheit zu dienen. Mit anderen Worten, es muß mit dem Prinzip der Leistung ohne



Gegenleistung Schluß gemacht werden. Wenn der Staat heute den Stadtranddiebfern öffentliche Mittel zur Verfügung stellen will, dann darf sich die Gegenleistung des Siedlers nicht in der bloßen Selbsthilfe erschöpfen, damit ist der Allgemeinheit noch kein Gegenstand geleistet. Wer mit der Rechten in die Schatulle des Staates greift, der muß mit der Linken in seinen Strumpf greifen! Der muß gegenleisten, ja darüber hinaus, der muß vorleiten! Die öffentliche Hand muß heute als Treuhänder des Volksvermögens alles daran setzen, daß die

### **Strumpfmillionen**

endlich wieder einmal zum Vorschein kommen. Was aus der einen Seite sittliches Geleß, ist auf der anderen volkswirtschaftlicher Segen. Denn wenn der Staat bisher 2500 RM hergab, dann resultierte daraus eine volkswirtschaftliche Leistung von 3000 RM. Stellt er sich aber auf den Standpunkt des „do, ut des“, dann kann er mit dem gleichen Betrage Werte von vielleicht 5–6 Tausend Mark mobilisieren, und das gesamte Bauvolumen der Wirtschaft wird um Millionen erweitert werden können. Diesem Gesichtspunkt müßte der Gesetzgeber in neuen Richtlinien Rechnung tragen.

Man sollte aber darüber hinaus die Gegenleistung zur Vorleistung erweitern, indem man jedem Siedler erst dann das Recht der Inanspruchnahme öffentlicher Unterstützung zugesteht, wenn er das noch zu bestimmende Vielfache der von ihm in Anspruch genommenen Unterstützung mehrere Monate lang vorher der Allgemeinheit zugute kommen läßt. Das heißt: der Siedler wird verpflichtet, einige Monate vor Baubeginn sein Eigenkapital einer öffentlichen Bank zuzuführen, und zwar ohne Verzinsung, die ihm ja sein Strumpf auch nicht gewährt hat. Dann läßt der Siedler ein sittliches Pflichtgefühl gegenüber der Allgemeinheit erkennen, das die Allgemeinheit wieder dem Siedler gegenüber verpflichtet. Ob man zu diesem Zweck die öffentlichen Banken auswählt, oder die Gelder bei einem einzigen Bankinstitut zusammenfließen läßt, etwa der Deutschen Bau- und Bodenbank, das wären Einzelheiten der technischen Durchführung, die in ihrer Bedeutung zweitrangig sind. Der letztere Weg hätte insofern viel für sich, als der Gesetzgeber dadurch einen gewissen Ueberblick hätte, mit welchen Mitteln die öffentliche Hand rechnen muß, daneben aber auch die Bauwirtschaft ein ungefähres Bild über das voraussichtliche Bauvolumen hätte.

Zum Schluß noch kurze Betrachtungen über

### **Form und Möglichkeit der Fortführung von Gemeinschaftsnehlungen.**

Daß das Eintreten der Selbst- und Nachbathilfe nicht fortgeführt werden kann, ist oben bereits erwähnt worden. Es erhebt sich nun die Frage, ob

sich Wege finden ließen, die diese aus der Selbsthilfe resultierende Verbilligung des Bauorganismus auch anderweitig möglich machen würden. Hierbei ist grundsätzlich vorzuzufassen, ob es Volkstreife gibt, denen gegenüber die Allgemeinheit die moralische Verpflichtung der Unterstützung auch ohne Gegenleistung hat. Man wird das in beschränktem Umfange zugeben müssen, für diejenigen, die auch heute noch, nach über zehnjähriger „praktischer“ Wohnungsreform in den Elendsquartieren der Großstädte haufen müssen. An diese Dinge muß nun mal endlich praktisch herangegangen werden ohne Rücksicht auf irgendwelche Hausbesitzerinteressen. In der Form der Einzelsiedlung wird man hier natürlich nicht weiterkommen, hier kann nur die gelöste Siedlungsform angewandt werden. Was dabei an Eigenkapital fehlt, einfach nicht vorhanden sein kann, muß weitgemacht werden durch eine wohlüberlegte Siedlungstechnik. Selbst- und Nachbathilfe sind, wie die Erfahrungen zeigen, dem bautechnischen Vorgang in der Mehrzahl der Fälle nicht gewachsen, dürfen deshalb aber nicht etwa vollends ausgeschaltet werden. Sie haben sich zu beschränken, auf die Arbeiten, die außerhalb einer spezifisch fachlichen Vorbildung liegen. Für letztere aber sollte man die Organisation des Arbeitsdienstes einplanen, indem man in den einzelnen Bezirken entsprechend den für die Durchführung der Stadtrandbesiedlung erforderlichen Fachkräften Arbeitskolonnen zusammenstellt, die als fliegende Arbeitsdienstkolonnen jeweils an den einzelnen Orten angeheft werden. Diese Lösung erregt im ersten Augenblick Widerspruch, weil man versucht ist anzunehmen, daß hierdurch dem berufstätigen Arbeiter Abbruch geschieht. In jedem Falle ist zunächst einmal festzustellen, daß die ganze erörterte Maßnahme bei der Anwendung von Tariflöhnen von vornherein den Reim des Todes in sich trüge; daher also bestimmt als „zusätzliche“ Arbeit anzusehen ist. Aber es wäre ja unabhängig davon folgender Weg denkbar: Neben der über kurz oder lang zu erwartenden Arbeitsdienstpflicht wird man, zumindest für die Dauer der frischen Arbeitslosigkeit, den freiwilligen Arbeitsdienst für die älteren und verheirateten Jahrgänge beibehalten müssen. Aus diesen Freiwilligen wären die fliegenden Arbeitsdienstkolonnen zusammenzusetzen mit der Maßgabe, daß ihnen die Differenz zwischen der Arbeitsdienstentschädigung und dem Tariflohn im Reichsurlaubbuch gutgebracht und vom 60. Lebensjahr ab in Form einer Altersrente ausgezahlt wird. Dann erreichen wir folgendes: Die Verbilligung des Arbeitsvorganges bleibt bestehen, der Arbeiter erhält seinen Tariflohn, der im Wege über eine Zwangspartafße z. T. der Altersversorgung dient, und — und das ist ganz besonders entscheidend — unsere Kinder nehmen uns einen Teil unserer wirtschaftlichen Sorgen ab.



festzustellen, wird es nötig, Teilindices für bestimmte Materialarten zu verfolgen.

### b) Dörtliche Verschiedenheiten.

Zur rohen Umrechnung der für Berlin aufgestellten Zahlen bediente man sich der folgenden nach Lohnstarifien unterschiedenen Schlüsselzahlen. Für genaue Umrechnungen und zum Vergleich einzelner Positionen muß man die standortlich bedingten Materialpreisunterschiede mit berücksichtigen.

Mangels provinzieller Indices geht man von folgender Ueberlegung aus. Vom Materialenaufwand geht nur ein Teil der örtlich gewonnenen Massengüter (Sand, Holz, Fuhröhne, zum Teil auch Hintermauersteine) im Preis mit den Orts-Löhnen, der größere Teil beispielsweise  $\frac{1}{2}$  des Materials, das sich nahezu 40% des ganzen Bauwertes, steht nicht in nachweisbarer Abhängigkeit vom Ortslohn. Demnach wären bei örtlichen Vergleichen  $\frac{1}{10}$  als statt anzunehmen, während  $\frac{4}{10}$  mit dem Lohn gleiten. Im Wirklichkeit sind aber die Unterschiede geringer. Ob das auf relativ niedrigere Aufkosten und Verdienstansätze in der Großstadt, oder intensiveren oder flüchtigeren Arbeiten dafelbst zurückgeht, muß hier offen bleiben. Für den vorläufigen Schlüssel zur Umrechnung gewerblicher Preise nehme man an, daß die Hälfte des Preises fest ist, die Hälfte mit dem Tariflohn gleitet.

Bei der Selbsthilfe verhielt sich das Bild. In dem noch zu besprechenden Grenzfall der Selbsthilfe, bei den „Regiemindestkosten“ mögen 50% als fest gelten, gegenüber einem Gesamtsatz von 60% (in % der gewerblichen Preise). Hier sind also 10% stat und nur  $\frac{1}{2}$ , nämlich Aufkosten, gehen mit den Ortslöhnen parallel. Daraus folgen die

### Umrechnungschlüssel

	Ausgangswert	Zu vergleichende Bezirke			
	Berlin, Hamburg 1932	Großstädte und teure Bezirke	Mittel- und Kleinstädte	Landstädte und Land	
Stammzeichnung des Gebiets durch den mittler. Lohn (gel. und ungelertete) ..	0,98 <i>R.M.</i> Std.	0,85 <i>R.M.</i> Std.	0,70 <i>R.M.</i> Std.	0,55 <i>R.M.</i> Std.	
Umrechnungsschlüssel					
a) für gewerbliche Preise . . . . .	Faktor 1,00	0,93	0,86	0,78	
b) für Selbsthilfe, Grenzfall, Regiemindestkosten )	1,00	0,97	0,95	(0,92)	

### c) Einfluß der Selbsthilfe auf die Kosten bzw. auf den Vorauswand.

Unter Kosten sind hier die Aufwendungen des Siedlers zu verstehen. Was dem Siedler seitens seiner Genossenschaft zum internen Ausgleich an Löhnen gutgeschrieben wird, bleibt außer Acht.

<sup>1)</sup> Die letztgenannte Reihe b) trifft annähernd bei der vorstädtischen Kleinsiedlung für Erwerbslose zu. Die Umrechnungszahlen gelten für den Durchschnitt von Anschlagpositionen; Verschiedenheiten im Preis pro m<sup>2</sup> umbauten Raumes, die durch den lokalen Typ bedingt sind, müssen besonders berücksichtigt werden.

Der Westen Deutschlands hat durchschnittlich etwas höhere, der Osten etwas niedrigere Löhne, als die obige Einteilung zeigt; man interpoliere die Tabelle nach den tatsächlichen Löhnen.

Auch die volkswirtschaftliche Seite, die Bewertung der Helferleistung, oder der Ausfälle an Wirtschaftss- und Steuerkraft durch Ausschaltung des Gewerbes und des Lohnarbeiters scheiden hier aus.

Die Unterbedingungen: — Einzel-, Nachbar-, Gruppenhilfe, gelegentliche und organisierte Hilfe, Freizeit- und ständige Hilfe, Handlanger- und Facharbeiterhilfe — sind bekannt und an sich verständlich (vergl. Hohmann-Gauth, landwirtschaftl. Siedlung).

### 1. Ueblicher Umfang der Selbsthilfe.

Je nachdem nur unerfahrene, oder auch gelernte Arbeiter durch Selbsthelfer ersetzt werden können, je nachdem der Siedler im Verlaß auf eigene Sachkenntnis, oder auf Schwarzarbeit den Handwerksmeister ausschaltet, bewegen sich die Baraufwendungen zwischen 75 und 90%. Im Zweifelsfalle setze man an,

in Prozent der Kosten gewerblicher Ausführung 85%

### 2. Grenzfall: Regie-Mindestkosten.

Als untere Grenze, erreichbar nur in Selbsthilfegenossenschaften mit starkem Bauarbeiterstamm (vorstädtische Kleinsiedlung für Erwerbslose) werde hier noch der Satz „Regiemindestkosten“ angeführt. Er beträgt rund 60%.

Dieser Satz enthält im wesentlichen nur noch den Aufwand für Material, für ein bescheidenes Gerät, für einen Teil der sozialen Kosten und einen Teil der Aufsicht und Verwaltung. Die technische Aufsicht verrichten die Helfer großen Teiles selbst, der Unternehmer ist im wesentlichen auf Materiallieferung, sein Aufkostenzusatzlag auf ein Drittel des üblichen beschränkt.

### Schätzung der Stundenzahlen.

Wichtig für die Beurteilung ist die Kenntnis der Stundenzahl, sie kann aus den gewerblichen Kosten mittels eines Faktors geschätzt werden. Der Baustellenlohn beträgt unter den vorliegenden Verhältnissen das 0,32 fache der Anschlagsumme. Da der Stundenlohn, Berlin 1932, eine Mark beträgt, gibt der Faktor zugleich auch die Stundenzahl an. Beispielsweise ist für das billigste schlichte Haus zum Preis von 3300 RM an Arbeitszeit, 3300 mal 0,32 = 1100 Std. oder 5,5 Arbeitsmonate aufzuwenden, für das herkömmliche Einfamilienhaus zum Preise von 6600 RM (heutiger Preisbasis) 2200 Std. oder 11 Arbeitsmonate. Diese Zahlen können zur Beurteilung der arbeitsmarktmäßigen Auswirkung herangezogen werden (Anmerkung 1).

### Selbsthilfeanteil im Einzelnen.

Der Selbsthilfeanteil beim Rohbau ist größer als beim Ausbau; am größten kann er bei den Erstfichungsarbeiten werden.

Anmerkung 1: Arbeitsmarktmäßig kommt in Betracht, daß bei Transporte, Materialerzeugung, Rohlen usw. innerhalb eines Zeitraumes von 1½ Jahren noch einmal ein Arbeitsquantum anfällt, das dem obigen bis auf  $\frac{1}{4}$  nahekommt.

Der Anlag für Helferlunden muß höher gegriffen werden. Schlecht genährte oder körperlich ungeschulte Leute brauchen die 1½fache Zeit; körperlich gezeichnete unter richtiger Leitung das 1,20fache; nach langer Schulung leisten sie fast das Gleiche wie Bauhilfsarbeiter.

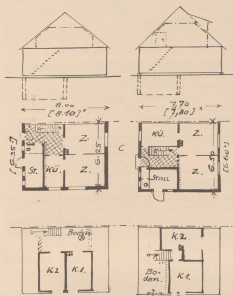
## Bild 1. Schlichtbau-Doppelhaus.

### Fall a und b. Stall eingebaut

Voll ausgebaute Nutzfläche (Erdgesch. und Dachkammern) = 58,7 m<sup>2</sup>  
 (Im Erdgesch. 39,2 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Treppenflur = 41,7 m<sup>2</sup>)

a) Treppenflur in der Mitte

b) Treppenflur seitlich



- + a) 25 er Holzleimwand 7,70 · 0,50 = 3,85 m<sup>2</sup> überbaut; 1,20 = 11,7 m<sup>2</sup> unter Flur  
 b) 30 er hohl gemauert 7,80 · 0,90 = 7,02 m<sup>2</sup> überbaut; 1,20 = 11,7 m<sup>2</sup> unter Flur  
 ② Boden Abstellfläche höher als 1,20 m

### Kosten im Falle a und b

Stadium I			Stadium II		
Nutzfläche im Erdgesch.	Flächen	Kosten	Nutzfläche im Erdgesch.	Flächen	Kosten
39,2 m <sup>2</sup>			39,2 m <sup>2</sup>		
Abstellraum im Dach	ca. 28,0 m <sup>2</sup>	RM. 3425,-	Abstellraum im Dach	ca. 9 m <sup>2</sup>	RM. 3875,-

Regie mind. Selbstkosten (volle Selbsthilfe) je 1/10 der obigen

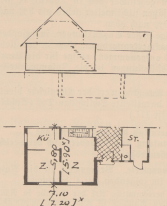
Bei Selbstherstellung von Wandbausteinen — wofür insbesondere Schlackenbetonhohlblöcke in Frage kommen — werden weitere Barausgaben eingepreist; etwa bis 5% der mit gewerblichen Preisen veranschlagten Gesamtsumme.

### II. Der Einfluss von Typ und Nutzflächengröße auf die Kosten.

Gleiche Nutzflächengröße vorausgesetzt, hängt der Aufwand an Bauteilen — z. B. lfd./m Wand

### Fall c. Stall angebaut

Nutzfläche einschließl. Stall bei Vollausbau 58,7 m<sup>2</sup>



### Kosten im Falle c

	Stadium I		Stadium II	
	Fläche m <sup>2</sup>	Kosten RM	Fläche m <sup>2</sup>	Kosten RM
Nutzfläche im Erdgesch.	31,5	2950,-	31,5	
Nutzfläche im Dach	13,5	610,-	14,2	
Anbau	ca 21,0		13,0	
Abstellraum im Dach	7,0		ca. 7,0	
			+ 7,0	
Selbstkosten		RM. 3650,-		RM. 3860,-

### Ausmaße des Hauptgebäudes:

Wandstärke	Oberbauten	Nichtfläche
a) 25 er	5,80 × 7,10 = 41 m <sup>2</sup>	: 1,21 = 34,0 m <sup>2</sup>
b) 30 er	5,90 × 7,20 = 42,2 m <sup>2</sup>	: 1,24 = 34,0 m <sup>2</sup>

— von der Baugestalt, vom Typ ab. Die Berechnung der hierdurch bedingten Kostenunterschiede wurde erleichtert durch Zusammenfassung der Anschlagspeditionen zu Sammelpositionen zusammen (beispielsweise „ein lfd./m Wand“, vergl. Anschlag A, Abschnitt III).

Besonders wurden die Auswirkungen der folgenden Daten untersucht:

1. Stodwerksanordnung: Plano, 1½ Stod, Drempel, 2 Stod,
2. Grundrishaufbau: Einzel- oder Doppelhaus, Rechtecksform-Familienhaus oder Zweispänner,
3. Anteilige Ausmaße von Keller und Abstellräumen: Stalleinbau oder -anbau,
4. Grundriffinnes: Zahl der abgeteilten Räume.

Es wurde bereits erwähnt, daß der Kosteneinfluß der Gestaltung hinter den der Ausstattung zurücktritt. Fürs erste genüge die Feststellung, daß die von seiten des Typs bedingten Abweichungen gegenüber den in Tabelle II genannten Kostenjahren nicht weiter gehen als 3% nach unten und 10% nach oben.

Einige dieser Auswirkungen, insbesondere solche der Stodwertanordnung, sind in das Uebersichtsblatt 3 aufgenommen; einige für die Praxis wichtige Feststellungen in die Zusammenstellung am Schluß.

Als Ausgangswert der Vergleiche dient der in Abb. 1 dargestellte Schlichtbau-Typ (Anschlag A in Abschnitt III.)

### Kosteneinfluß der Rußflächengröße F.

### Preisfestung und Preisvergleich der verschiedenen Flächengröße.

**Bezugsweite.** Bezugswert ist die Rußflächen-größe, im folgenden mit F bezeichnet.

Die herkömmliche Art der Angabe in RM pro m<sup>2</sup> umbauten Raumes ist nicht mehr zweckmäßig. Umrechnungsfaktoren lassen sich für die einzelnen Typen leicht bilden.

Jur Rußfläche F des Hauptgebäudes zählen hier

- die Rußflächen der Hauptgeschosse nach Abzug der Treppensfläche,
- die ausgebauten Dachkammern.

Ställe in besonderem Anbau werden für sich veranschlagt.

Die genannten Rußflächen (a und b) verhalten sich in der Kostengestaltung verschieden. Beispielsweise koste der Ausbau eines Schlichtbaues pro m<sup>2</sup> Erdgeschoss-Rußfläche 88,— RM. Entfallen auf 1 m<sup>2</sup> Erdgeschoss 0,4 m<sup>2</sup> Dachkammer, so beträgt der Durchschnittspreis 69,— RM/m<sup>2</sup>.

Es fällt auf, daß hier Kostenjahre verschiedenen Ursprungs zusammengefaßt werden. Das ist aber nötig,

um nach Art der Abb. 3 die Kostenunterschiede zwischen den Typen funktionsmäßig klarzustellen.

Es liegen für jeden in Abb. 3 behandelten Typ gewisse gangbare Voraussetzungen zu Grunde — beispielsweise, daß beim Vollausbau  $\frac{1}{2}$  der überhaupt in Frage kommenden Dachrußfläche (gemeint Fläche mit mindestens 1,20 m Höhe) ausgebaut werden. Auch liegen Voraussetzungen über die unterstellte Fläche vor, beispielsweise mache diese  $\frac{1}{4}$  der Erdgeschossfläche aus. Treffen diese Voraussetzungen nicht zu, so muß man die Kostenfaktung nachträglich berichtigen, hierzu dienen die in der Schlußzusammenstellung angegebenen Einzelansätze.

Gebrauchswertfragen werden hier, abgesehen von Bemerkten über die Abstellflächen, nicht behandelt; Rußfläche wird gleich Nutzfläche gesetzt.

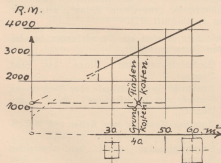
Unter Beachtung dieser Definitionen ergibt sich aus Veranschlagungen und analytischen Untersuchungen folgende Abhängigkeit der Kosten von der Rußflächengröße, gezeigt an Durchschnittspreisen für die beiden wichtigsten Ausstattungsguppen.

	Nutzfläche F in m <sup>2</sup>				Allgemein F m <sup>2</sup>
	30	40	50	70	
Kostenbeträge in RM					
a) Schlichtbau . .	2700	3200	3700	4700	1200 + 50 F
b) Herkömmliche vorläufige Ausüstung . .	4350	4800	5400	6500	2700 + 54 F
Zu a) Kosteneinheiten in RM/m <sup>2</sup>					
Schlichtbau . .	90,—	80,—	74,—	67,1	1200/F + 50
Abstellen der Kosteneinheiten (Bezugs-wert 40 m <sup>2</sup> )	1,12	1,00	0,92	0,84	

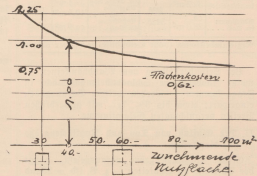
Die Kostenfunktion ist in der Spalte „Allgemein“ ersichtlich und im Blatt 3 zeichnerisch dargestellt.

### Bild 2. Zunahme der Kosten, Abnahme der Kostenjahre mit der Rußflächengröße

a) Kosten in RM pro Wohnung Berlin 1932.  
Schlichtbau



b) Kostenjahre in RM pro □m<sup>2</sup>  
Relativzahlen





Demnach schätze man Kosten stets nach der Formel  
 Kostenbetrag (K) = Grundkosten (Gr) + Fläche (F)  
 mal Kostenfaktor (c), kurz:  $K = Gr + F \text{ mal } c$ .

Durchschnittswerte für Gr und c, den flächenproportionalen Kostenfaktor, finden sich in der obigen Tabelle II. Jedem Typ entsprechen bestimmte Kostenfaktoren c und Grundkosten Gr (Abb. 3f).

### Angenäherte Zerlegung nach Grund- und Flächenkosten.

Umgekehrt fragt sich noch, wie man für den Handgebrauch eine beliebige, einzelne Kostenangabe zerlegt. Man schätze dazu das Objekt mit Hilfe der Formel; dann rechnet man die angegebenen Teilwerte Gr und c im gleichen Verhältnis um, in dem der so geschätzte Wert zum tatsächlich bekannt gewordenen steht.

Besser wird das Ergebnis, wenn man sich dabei statt der Durchschnittswerte aus Tabelle II der in Abb. 3 ersichtlichen Funktionen bedient, weil diese die Eigenart des Typs besser berücksichtigen.

### III. Der Kosteneinfluss der Ausstattung.

Die Ausstattung, im weiteren Sinne des Wortes aufgefaßt, ist das Entscheidende für die großen Kostenunterschiede im halbländlichen Bauwesen. Diese Unterschiede sind hier erheblich größer als beim städtischen Reihenhausebau, der ja schon ziemlich vereinheitlicht war.

Der Begriff der Ausstattungsklasse steht noch nicht allgemein fest; er wird hier nur insoweit umrissen, als dies kostenmäßig erheblich ist. Zur Erläuterung wird hier an Stelle einer Beschreibung der Anschlagstext selbst benutzt (Anschlag B).

Im ganzen werden hier 5 Ausstattungsklassen unterschieden; das Nähere ist aus Abb. 3 ersichtlich. (s. Anmerkung)

Beim halbländlichen Bauen variiert nicht nur die Ausstattung im engeren Sinne (Installation und Qualität von Bauteilen), sondern auch die Geschosshöhe und die Größe von Keller und Abstellflächen, Daten, die sich teilweise mit denen des Typs überschneiden.

Der Einzelbarstellung der Kosteneinflüsse seitens der Ausstattung in den Anschlägen A und B werden hier 2 tabellarische Übersichten vorausgeschickt.

Sinnfälliger erscheinen die Unterschiede in Abbildung 3.

Die Ausstattung der in dem Bild 3 angegebenen „städtischen Reihenhäuser“ entspricht nahezu Klasse IIb der folgenden Tabelle III; daß die Kosten im Bild nach etwa 5% niedriger angesetzt sind als in der Tabelle, erklärt sich aus der Kostenbifferenz zwischen Reihenhäusern und Doppelhäusern.

Für mittlere Größen (F 58,7 m<sup>2</sup>) ergeben sich also hier Kostenunterschiede von 27% zwischen den Klassen IIb und III (40% von III nach IIb, und weitere 18% zwischen IIb und IIa).

Anmerkung: Bei Drucklegung der vorliegenden Arbeit wird eine von Dr. Ing. Holzk in den „Bauwirtschaftlichen Untersuchungen des Handwerksinstituts“ vorgenommene Klasseneinteilung bekannt. — Eine Abstimmung vor der Drucklegung war nicht mehr möglich, ist aber für später in Aussicht genommen.

### Dauerbauten (Klassen II und III) Kostenstufen für verschiedene Ausstattungsklassen. (Kellerfläche = 1/4 Erdgeschosfläche)

Unterschiede in der Ausstattung Bezeichnung der Klassen	Wohnung v. 58,7 m <sup>2</sup>			Beliebige Größe Fläche F m <sup>2</sup> Betrag in RM
	Betrag in RM	Breite in RM pro m <sup>2</sup>	Berechnung	
III) Schlücht, 1 1/2 Stod bezgl. . . 2 Stod	(3875) 4300	(66.0) 72.5	0.73	(1420+42 F) 1300+50 F
II) Herkömmlich ausgestattet				
b) durchschnittlich	5800	98.0	1.00	2600+54 F
a) vollständig aus- gestattet (vgl. Anschlag B)	6900	116.0	1.18	3300+60 F

### Behelfsbauten: Lauben (Klasse IV) Bretterhütten (Klasse V)

Bei der Laube ist, abgesehen von der leichteren Ausführung der Bauelemente unter anderem noch Wegfall des Kellers, leichteste Fundierung, kleiner Herd und Herausnahme des Klosetts vorausgesetzt.

Unterschiede in der Ausstattung Klasse:	Außenfläche 35 m <sup>2</sup>			Allgemeine Formeln für die Bereiche von 10 bis 25 m <sup>2</sup> 35 bis 80 m <sup>2</sup>
	Betrag in RM	RM pro m <sup>2</sup>	Berechnung	
Ausgangswerte:				
III) Schlüchtbau (angebaut)	(2900)	(83.0)		(1420+32 F) 1 1/2 St.
bezgl. freistehend	ca. 3100	89.0	1.00	(1500+44.5 F) 1 1/2 St. (1200+57 F) 1 St.
IV) Laube	1740	50.0	0.56	415+38 f
V) Bretterhütte	715	20.5	0.23	220+14 f (160+16 f)

### Anbau für Stall und Waschküche (Steilbach mit Heuboden)

	Außenfläche 13 m <sup>2</sup>		Allgemein für Größen bis 25 m <sup>2</sup>
	Betrag	RM/m <sup>2</sup>	
Kosten des Anbaues beim Doppelhaus .	560.0	43.0	(220+26.00 s.) RM.
Wingerhaus	15% mehr		(260+30 s.)

Der Einbau des Aborts (Klosett, Zwischenwände, Tür, Fenster) kostet noch 90 RM besonders.

**Kosten eines Kellers.** (Mehr gegenüber dem Fall der Bankettfundierung):  $K = (150 + 20 k)$  RM, worin  $k$  = lichte Kellerfläche in m<sup>2</sup>. Beispielsweise kostet ein Keller von 10 m<sup>2</sup> 350 RM; Vergrößerung auf 30 m<sup>2</sup> kostet weitere 400 RM. Bei Selbsthilfebauten fallen die Kosten des Kellers, weil vornehmlich arbeitsbetont, wenig ins Gewicht, im Falle der Regie mindestkosten kaum mit der Hälfte der obigen Sätze.

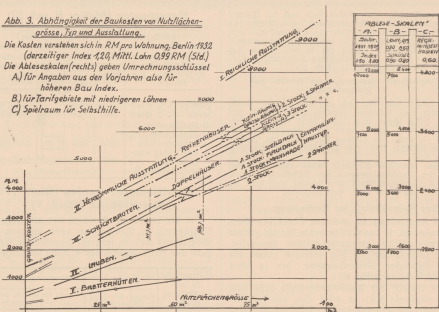
Abb. 3. Abhängigkeit der Baukosten von Nutzflächen-  
größe, Typ und Ausstattung.

Die Kosten verstehen sich in RM pro Wohnung, Berlin 1932  
(derzeitiger Index 1,20, Mittl. Lohn 0,99 RM (Std.))

Die Ableseskalen (rechts) geben Umrechnungsschlüssel  
A) für Angaben aus den Vorjahren also für  
höheren Bau Index.

B) für Tarifgebiete mit niedrigeren Löhnen

C) Spielraum für Selbsthilfe.



### Kennzeichnung der verschiedenen Ausstattung durch Kostenanschlätze.

Anschlag A. Auszug aus dem Anschlag für den Ausgangstyp: Bild 1.

1½ stöckiger Schlüchbau, lichte Erdgeschosfläche 41,7 m². Gesamtbaufäche, ausschließlich Treppe, einschließlich 19 m² ausgebauter Dachkammer, 58,7 m².

Gemeinpositionen Einzelkosten nach Anschlag B.	Ein- heits- preis m/RM	Betrag pro Wohnung in RM	In % der Baufumme
20,4 lfd. m Außenwand einschl. Fundament	36.—	735.—	28,5 (-3,5%)
10,0 lfd. m fundierte Innenmauern, davon 6,5 m 12er Hauptwand	23.—	100.—	
3,5 m 2er Trennwand	25,50	89.—	
11,0 lfd. m Leichtwände zu	12,25	135.—	15,5
42,9 m² Erdgeschosfußböden	6,70	287.—	
42,9 m² Decke über dem Erdgeschos	7,25	310.—	
58,0 m² Ueberdachung (Konstruktion und Dachhaut)	9,65	560.—	14,9
Fenster, Türen, Väden, komplett 470,00 RM, dabon als Zuschlag (Mauern oben durchgerechnet)		350.—	9,0
Giebelwand und Giebelfenster		101.—	11,0
Ramin und verchiedenes		105.—	
Einrichtungen (I. Anschlag B)		210.—	
Keller, Grundfläche = ¼ i = 10 m², nach besonderer Entwicklung 145 + 20 k		345.—	9
Hierzu 19,5 m² Dachausbau nach besonderer Veranschlagung (120 RM per Kammer + 14,00 fL.)		3372.—	100
		510.—	
		3282.—	
Sa. Sa.			

Anmerkung 1. Diefelbe Summe 3882 RM ergibt sich auch nach der  
Paulschformel:  $K = 1420 + 42,00 F$ . (Abb. 3, Tab. III.)

Anmerkung 2. Prozentzahlen + bzw. - 3,5%: Berichtigung, weil ur-  
sprünglich Mauern über Öffnungen hinweg ausgemessen.

Anmerkung: Die Aufmachung des Anschlags A trägt zugleich der Durchführung des Tappenvergleichs Rechnung; dementsprechend sind die mit dem Tapp variierten Einheiten — 3 B. 1 lb./m Mauer — usw. zusammengefaßt (vergl. Abschnitt A 11).

#### Uebergang zum 2stöckigen Tapp.

Für den Vergleich der Ausstattungsklassen kommt der anderthalbstöckige Tapp weniger in Betracht, eher der herkömmliche Einfamilienhaustyp mit 2 Vollgeschossen. Gemäß Untersuchung der Typen ist dieser um 11% teurer als der 1½-stöckige, kostet also in leichtster Ausführung 4300 RM.

Die prüfungsfähige Wiedergabe der Umrechnung erübrigt sich; die folgende Vergleichsrechnung ist ja

von der Genauigkeit des Ausgangswertes 4300 nicht abhängig.

Von vornherein ist folgender Unterschied zu beachten:

Der Schlichtbau mit 2 Vollgeschossen, etwa 2,30 m hoher Geschosshöhe erfordert einschließlich der Projektionsfläche einer Seitertreppe bei 58,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche  $(58,7/2 + 2,0 \text{ mal } 0,9) = 31,6 \text{ m}^2$  leichter Geschosfläche.

Die entsprechende herkömmliche Ausstattung bei etwa 3,00 m hoher Geschosshöhe mit der üblichen einläufigen, aber minder steilen gestemmen Treppe erfordert  $58,7/2 + 3,2 \text{ mal } 1,25 = 33,25 \text{ m}^2$  leichter Geschosfläche.

### Anschlag B. Vergleich der schlichten und der herkömmlichen Ausstattung.

Einfamilienhaus mit 58,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 2 Vollgeschossen (Doppelhaus)

	Her- kömmlich	Schlicht	Kosten Differenz		
			Einzel RM	Be- trag RM	in % d. 4300 M
I. Installation, Defen, Herd	200	50	150.—		
Klosett, Bad, Ausguß	210	40	170.—		
Heiz-Leitungen, Entlüftung	80		80.—		
Wasserleitung und Hähne	80		80.—		
Gas und Brennstellen	100		100.—		
Elektrische Installation	130	50	80.—	660.—	15,5
Sa. I.					
II. Entwässerung (auschl. Kanalanlagenrohr)					
Gullas, Standrohre, Entwässerrohr innerh.			35.—		
Dachrinnen, Abfallrohre usw.			100.—		
Eventualpol.: (3. B. Hausflurgrube 200 ?), ¼ angelegt			65.—	200.—	4,5
Sa. II.					
III. Ausmahnänderung der raumumschließenden Teile:					
+ 27 m <sup>2</sup> Außenmauern zu 10,00 RM/m <sup>2</sup> komplett			270.—		
+ 14 m <sup>2</sup> Innenmauern (höher führen) 5,00 RM/m <sup>2</sup>			70.—		
+ 1,65 m <sup>2</sup> Ueberdachung und Fußboden 18,00			25.—		
Gestemnte Treppe 3 m, statt Seitertreppe 2 mal 3			100.—		
Höhere und mehrrohrige Kamine			40.—	505.—	12,0
Sa. III.					
IV. Verbesserungen					
Giebel, 20 m <sup>2</sup> , gemauert statt verbrettert			52.—		
12 m <sup>2</sup> Decke unter Küche und Bad, massiv			48.—		
Mehr Fenster: ½ statt ¼ = 2,00 m <sup>2</sup> , mehr gegenüber Mauerwerk (24 — 10)			28.—		
5,6 m <sup>2</sup> oder ½ aller Fenster als Doppelfenster, Aufschlag 14,00			79.—	207.—	5
V. Qualitative Verbesserungen bei Fuhr-, Maler- und Tischlerarbeiten, Böden und Decken, schätzungsweise 20% dieser Arbeiten (1200)				240.—	5
Zwischensumme I—V				1812.—	42,5
VI. Mehraufwendungen, meist gleichzeitig mit obigen eintretend, aber als Sache von Tapp und Baumaße besonders zu würdigen.					
a) Vollunterkellerung (für Waschküche usw.), statt der 10 m <sup>2</sup> im Anschlag A, hier 33 m <sup>2</sup> ; mehr (33 — 10) 20,00				460.—	11
b) 102 m <sup>2</sup> Außenwand, fast in 30 m hoch hier 38 cm massiv ausgeführt.					
Primäre Mehrkosten 102 (13,4 — 10,3) = 215				265.—	6
Zusatzkosten: 1,50 m <sup>2</sup> mehr überbaut 33 = 50					
Das sind vom Gebäudewert 6831 RM = 4,2% vom Ursprungswert 6%				2537.—	59
Sa. bei gleichzeitiger Ausführung aller Verbesserungen					
Gesamtkosten 4300 + 2537 =				6838.—	[199%]

Gewöhnlich treten nicht alle diese Verbesserungen gleichzeitig auf; der Durchschnitt der „herkömmlich

ausgestatteten“ Bauten wird etwa 40—45% mehr kosten als der ausgeprohene Schlichtbau.

#### IV. Kosteneinfluß der Bauweisen. (vgl. Tab. S. 118)

Bei Einhaltung des Mindestwärmeschutzes sind die Kostenunterschiede aus Verschiedenheit der Bauweisen nicht sehr groß; das gilt besonders für Berliner Verhältnisse. Die Tabelle V enthält die Ergebnisse für Abwandlungen bei der Konstruktion der Außenwände.

Bei Entwicklung der Kostendifferenzen wurde die primäre, durch den Preisunterschied der Wandkonstruktionen bedingte Differenz von dem sekundären Einfluß der Wandstärke auf die Vorderfläche der Bauteile unterschieden.

1. Den Hauptkostenunterschied erhält man durch Multiplikation der Preisdifferenz mit dem Vorderfläch der Mauerfläche; diese beträgt  $1,15 \text{ m}^2$  Wand pro  $\text{m}^2$  lichter Gefloßfläche eines Doppelhauses, beim freistehenden Haus beträgt sie  $1,50 \text{ m}^2$  mittlerer Größe.

2. Eine sekundäre Kostendifferenz ergibt sich aus den sogenannten „Zusatzkosten“; für die vorliegenden Verhältnisse wurde deren Höhe mit  $27,00 \text{ RM}$  pro  $\text{m}^2$  eingeparteten Wandquerschnittes, oder mit  $0,27 \text{ RM}$  für jedes Prozent eingeparteten Stodwerkszuschlags festgestellt.

Bei genauen Vergleichen greife man auf die standortlich bedingten Materialpreise zurück.

Die Tabelle zeigt für den Fall des Schlachthauses einen 4,3prozentigen Unterschied zwischen der 38er Ziegelwand und der (qualitativ etwas minderen) 30er hohlgemauerten Ziegelwand.

Gegenüber dieser weisen die übrigen Bauweisen einen wahrscheinlichen Kostenpielraum von  $\pm 2\%$  auf. Neben diesen treten die zufälligen Substitutionsdifferenzen, man muß hier auf  $\pm 10\%$  gefaßt sein.

Die Möglichkeiten der Selbsthilfe sind bei den Bauweisen je nach Sacharbeiterverhältnissen etwas verschieden. Selbst-Herstellung von Wandbausteinen, z. B. aus Schlackenbeton bringt Einsparungen bis zu  $5\%$ . (Vergl. „Zement 1932“, Heft 39 und folgd.)

Bei den Beispielen „Bauplatten“ und „Holz isoliert“ ergibt sich der Wärmeschutz wesentlich höher; der wärmetechnische Mehrwert des Gebäudes wurde mit  $7\%$  angemerkt (beiz. des Bewertungsverfahrens vergl. Zentralblatt 1930, S. 403 fgl. und „Zement“ 1932, Heft 39 und 40).

**Tabelle V: Bauweisen**

cm Wandstärke	Massivbau				Nicht massiv		
	a) Ziegelwände		b) Großformat-Spezialsteine		d) Bauplatten	e) Holzhäuser	
	30 hohl	38 voll	20 1)	25	18 hoch	18 normal	17 cm hoch
Preis der kompletten Wand RM/m <sup>2</sup> . . . . .	10.30	12.40	9.85	11.50	15.20	10.70	12.50
<b>Kostendifferenz auf 1 m<sup>2</sup> lichter Gefloßfläche umgerechnet.</b>							
<b>A) Bezugswert ist die im Schlachthaus weitverbreitete hohlgemauerte Ziegelwand.</b>							
1) 1,15-fache Differenz . . . . .	+ 0.0	+ 2.42	- 0.52	+ 1.38	+ 3.35	+ 0.46	+ 2.52
2) Zusatzkosten 0.48 (d-0.30) 27.00 . . . . . (0.48 lfdm. Wand)	+ 0.0	+ 1.04	- 1.30	- 0.65	- 1.56	- 1.56	- 1.44
1+2) Gesamte Kostendifferenz in RM/m <sup>2</sup> . . . . .	- 0.0	+ 3.46	- 1.82	- 0.73	+ 1.80	- 1.10	+ 1.08
Dessgleichen in % der Kosten 80.— RM/m <sup>2</sup> . . . . .	0.0%	+ 4.3%	- 2.3%	- 0.9%	+ 2.2%	- 1.4%	+ 1.2%
<b>B) Bezugswert ist die in „herkömmlicher“ Ausstattung übliche 38er Ziegelwand.</b>							
Differenz in RM/m <sup>2</sup> . . . . .	- 3.46	0.0	- 5.28	- 4.19	- 1.66	- 4.56	+ 2.38
Dessgleichen in % von 115 . . .	- 3.0%	0.0%	- 4.5%	- 4.1%	- 1.4%	- 3.9%	+ 2.0%
Bemerkungen betr. Wärmeschutz	(fast normal) 2)	normal	(fast normal) 2)	gut normal	7% Mehrwert	normal	7% Mehrwert

Anmerkung 1. Hierbei ist ein niedriger Steinpreis von 20.— RM pro cbm Mauermaße zugrunde gelegt, das Ergebnis ist gemäß Angebot zu berichtigen.

Anmerkung 2. „Fast normal“ bedeutet hier: rechnungsmäßig normal. Jedoch sind diese Ausführungen stark von der Beschaffenheit der Zugen und dem Schutz gegen Feuchtigkeit abhängig.

## Vergleich der systematischen Kostangaben mit Erfahrungszahlen.

Unter Beachtung der Umrechnungsschlüssel wurden die Einzelangaben in einer Fertigung der Abb. 3 eingetragen. Die Uebereinstimmung war zufriedenstellend, die meisten Angaben bewegten sich zwischen den Linien für die Klassen „Herkömmlich“ und „Schlichtbau“.

Im besonderen wurden auch die Kostangaben für das wachsende Haus der Berliner Ausstellung 1932 einbezogen. Sie lauten der Ausschreibung gemäß auf 2500 RM, das sind bei 27 m<sup>2</sup> rund 90 RM/m<sup>2</sup>. Unter Beachtung der Voraussetzungen (Ausstattung, Keller usw.) ist auch diese Angabe in Uebereinstimmung zu bringen.

Die Kostangaben in der Literatur sind meist ungenügend präcisiert, die Preislagen müßten an leicht sichtbarer Stelle immer wieder durch Stichworte gekennzeichnet werden, z. B. „Leipzig, 1930, 1,25 RM Stundenlohn“.

### Feitzstellungen über die Berliner vorstädtische Kleinfamilie für Erwerbslole.

Das Studium des Materials zeigte, wie durch Schlüsselfamilie, Bauarbeiterfamilie und Abwägung von Untertenszuschlägen der Baraufwand auf 60% auf den Satz der „Regieimblekosten“ heruntergebrückt wurde.

Im Durchschnitt wiesen die Bauten des ersten Kredit-Abchnittes 42 m<sup>2</sup> Kuchfläche im Erdgeschoß auf (vergl. Bild 1), dies einschl. Einbau eines Kleinfamilien von 5,00 m<sup>2</sup>. Bei der Hälfte aller Wohnungen waren 12 m<sup>2</sup> Dachkammern eingebaut. Der Keller weist nur 5 m<sup>2</sup> Fläche auf. Bei der zweiten Rate werden von vornherein 8 m<sup>2</sup> verlangt; es gibt aber Stiebertreile, die 30 m<sup>2</sup> als mindesterforderlich bezeichnen.

Der Kreditkredit betrug im Mittel der mit und ohne Dachkammern ausgebauten Häuser für den dailichen Teil 2000,— RM.

Die weiter bewilligten 500 RM sind für Anlagen, Erschließung sowie lebendes und totes Inventar bestimmt. Die ersten genannten 2000 RM gehen nach Abzug eines beiseitenden Betrages für Regie- und Verwaltungskosten meist im Unternehmerafford auf; dieser umfaßt Material, Gerät und einen Teil der Aufsicht, von den Löhnen nur unbedeutende Bruchteile.

Die in Abb. 1 dargestellten Bauten würden in rein gewerblicher Ausführung heute 3300,— oder einschließlich der Dachkammern etwa 3600 RM kosten — gleich günstige Regieumstände und gleiche Serien vorausgesetzt.

Der Stundenaufwand wurde in einem, besonderen Zwecken dienenden Kostenanschlag, mit 800 Stb. angegeben; richtig kalkuliert beträgt er fast 1100 Bau-Arbeiterstunden; im Selbsthilfsbetrieb gegen 1300 Stb. (einschl. Erschließungs-, Außenarbeiten und erster Bodenbearbeitung sind 1600 bis 2000 Stb. zu rechnen).

Eigentümer ist die Stadt, Treuhänder sind gemeinnützige Baugesellschaften. Handwerklich sind die Arbeiten einwandfrei. Kellern und Verpflegungsschwierigkeiten kommen vor. Die Stadt hat Beträge für Nacharbeiten („Mü-Arbeiter“) besonders nachbewilligt.

Anmerkung. Eine Untersuchung über den Kosten-einfluß der Selbsthilfe erscheint Dezember 1932 im Zentralblatt der Bauverwaltung.

## Zusammenfassung und Aufgabenwendungen

Die Anwendung der systematisch dargestellten Ergebnisse ergibt sich wie folgt.

Die Ausführungen über die Preislage ermöglichen die Herstellung einer einheitlichen Preisbasis, Vergleiche und Umrechnungen.

Die Ergebnisse bezüglich Typ, Ausstattung und Bauweise sollen dem Bauherrn und Architekten ermöglichen, die wichtigsten Dispositionen ohne vorgängige Durchrechnung von Vergleichsprojekten zu treffen.

Für die Zwecke der Miet-, Wohnungs- und Baupolitik wird ersichtlich, wie die einzelnen Kostenfaktoren, wie insbesondere der Baupreis-rückgang und wie weit die einzelnen Maßnahmen der Primitiveierung an den Kostenherabsetzungen Teil haben.

### a) Einzelseitzstellungen für den Gebrauch des Architektes.

Entscheidend bleibt die im Abschnitt III durch Anschläge gekennzeichnete Ausstattung. Die Abwandlungen des Typs sind kostenmäßig nicht von gleicher Bedeutung, das berechtigt den Entwurfs-fertiger bei der Gestaltung eines nach ungefährem Umfang gegebenen Objektes die betrieblichen und wohnwirtschaftlichen Gesichtspunkte in den Vordergrund zu stellen.

Beim Entwerfen wird man dann zusammen mit dem Bauherrn vorweg die Frage klären: welche Abstell- und Kellersflächen sind erwünscht, welche unentbehrlich; welche Wohnfläche ist erwünscht, welche mindesterforderlich. Im Rahmen der verfügbaren Mittel wird man nun am Wünschenswerten einteilen.

Dabei ist die Kenntnis der folgenden, aus den Untersuchungen des Typeneinflusses hergeleiteten Teilergebnisse (der „flächenproportionalen Kosten-lage“) von Nutzen.

Auf Preisbasis Berlin 1932. — Umrechnung gemäß den verschiedenen Schlüsseln (Abschn. 1) vorbehalten — stellen sich diese Sätze wie folgt.

1. Vergrößerung oder Verkleinerung der Kellerfläche um je ein Quadratmeter kostet + 20,— RM/m<sup>2</sup>
2. Eine Veränderung der Fläche des Abstellraumes um je ein Quadratmeter kostet  
a) im Dachraum, falls unter Beschränkung der Dachkammer-nutzfläche, und unter Aus-gleich durch Vergrößerung der Gebäudegrundfläche erfolgt: + 18,— RM/m<sup>2</sup>  
b) Wenn durch Vergrößerung eines ohnehin vorgegebenen Bretterkuppens erfolgt + 16,— RM/m<sup>2</sup>

Ist die Bretterhütte nicht ohnehin vorgegeben, kommt allerdings ein Grundkostenaufwand von 160 RM hinzu.

Der Unterschied zwischen den obengenannten Sätzen 16 und 20 RM ist praktisch bedeutungslos, Abstellraum im Keller ist übrigens auch nicht viel teurer.

(Den Satz unter 2a kann man auch als „Wert von 1 m<sup>2</sup> Ausbaumöglichkeit“ auffassen.)



3. Vergrößerung von Stall und Wirtschaftsraum im Falle eines ohnehin vorgezeichneten Stallanbaues pro m<sup>2</sup> 26 bis 30 RM

Zu 3 betragen die Grundkosten RM. 260.—  
4. Eingebauter Stall: Säge wie die folgenden.

Allgemein kostet die Verringerung der Nutzfläche der Hauptgebäude um je einen Quadratmeter

	Beim Flachdach		Beim Steildach	
	ohne Kriechboden	mit Kriechboden	ohne Dachhammeranbau	mit Dachhammeranbau
	RM je m <sup>2</sup>	RM je m <sup>2</sup>	RM je m <sup>2</sup>	RM je m <sup>2</sup>
A) Schlichtbau:	48.—	50.—	54.—	(42.—) 1)
Grundkosten:				
1125 RM				
B) Herkömmlich:	51.—	54.—	56.—	
Grundkosten				
pro Wohnung ca.				
2600 RM				

Anmerkung. Hier 1400 RM Grundkosten.

Beim einzelnstehenden Haus erhöhen sich diese Säge um 5 bis 6 %.

Anmerkung. Hier fällt der geringe Unterschied zwischen den Kosten des Flachdaches „ohne“ und „mit“ Kriechboden auf. Das erklärt sich daraus, daß es sich hier nur um die flächenproportionalen Kosten handelt, um die Vergrößerung. Will man die genannten Typen als solche vergleichen, so findet man die Wertkosten des Kriechbodenaufbaues überwiegend in den „Grundkosten“, sie betragen weitere 60 RM.

Im allgemeinen wird man bei dieser Abstimmung zwischen wünschenswerten Wohn- und Abstellflächen von der Vorstellung eines normal ausgenutzten Dachbodens ausgehen (¾ aller Dachräume von mehr als 1,20 m Höhe für Kammern ausgenutzt). Mit Hilfe der genannten Zahlen wird man dann überlegen, wie einem etwaigen Fehlbestand am besten abgeholfen wird.

Bei den besprochenen Schlichtbauausführungen war der Keller zunächst mit ¼ der Erdgeschloßfläche vorausgesetzt. Vollunterkellerung macht weitere 11 bis 15 % aus, man veranschlage dies mit Hilfe des oben (unter 1 gegebenen) Teilkostenjages.

Die Grenze, bei der angebauter oder eingebauter Stall (je mit Wirtschaftsraum) gleich teuer sind, liegt bei 10 bis 13 m<sup>2</sup>. Die Kostendifferenzen sind gering, der Entwurfsfertiger entscheide darnach, ob bei Herausnahme des Stalles und der eintretenden Verkleinerung des Hauptgebäudes überhaupt noch günstige Dachhammeranordnungen möglich sind.

Die Kongruenz der Kostenlinien für 1- und 1½-stöckige Bauten (Abb. 3) zeigt, daß der Dachhammeranbau zu kleiner Grundrissen auch kostenmäßig nicht mehr lohnt.

**Wirtschaftliche Grenze für Anordnung von Manjardenausbau und innerer Leitertreppe.**

**Fall a.** Verwendung des Steildachs als Abstellraum, eventuell mit Außenzugang sei in jedem Falle vorgelesen.

Eine Anordnung mit 27 m<sup>2</sup> Erdgeschloßfläche ist nicht teurer als 27 m<sup>2</sup> im 1½-stöckigen Ausbau (unten 21—22 m<sup>2</sup>, oben 8 m<sup>2</sup>); bietet aber besseren Grundriß und 12 m<sup>2</sup> Bodenabstellfläche mehr.

**Fall b.** Manjardenausbau oder Plano (ohne Kriechboden). 32 m<sup>2</sup> Planomobnfläche ist nicht teurer als 32 m<sup>2</sup> im 1½-stöckigen Ausbau. Allerdings entfallen noch etwa 4 m<sup>2</sup> Abstellfläche im Dach.

Das Drempeldach ermöglicht Dachkammern auch unter schmalen Giebeln und bessere Dachgeschloßgrundrisse, die Kosten auf den Quadratmeter sind aber trotz größerer Flächenausbeute nicht geringer.

Ähnlich den obigen lassen sich aus den erweiterten Kostenfunktionen noch weitere Nutzenwendungen bezüglich des Typs gewinnen. Diese textlich reiflos wiederzugeben, ist nicht angängig; die Ergebnisse liegen, weil eben quantitativer Art, in den Zahlenreihen selbst.

Der Einfluß der Bauweisen auf die Kosten ist gering; Näheres folgt aus Tabelle S. 118.

Die Unterschiede der Ausstattung können 40 % und mehr ausmachen, sie sind in den Anschlägen und im Bild 3 dargestellt.

#### b) Folgerungen für Gebäude- und Mietpreisbildung.

Ueber die Lebensfähigkeit der Stadttrandsiedlungen entscheiden: Gartenenertrag, Lage zur Arbeitsstelle, Jahresbelastung; für letztere sind die Baukosten von Belang. (Natürlich sind Nutzung einer Gartenfiedlung und Nutzung einer rein städtischen Wohnung nur bedingt vergleichbar.)

Die wichtigsten Ursachen der Kostenminderung gehen aus folgender Uebersicht hervor:

- a) Herkömmliche dreistöckige Reihenhäuser RM.  
60 bzw. 50 m<sup>2</sup> Wohnung 1928—1930: 9400 bzw. 8400  
(Vergleichszahl 1932): (6300 bzw. 5600)
- b) Einfamilien Doppelhäuser für Randfiedlungen:  
60 m<sup>2</sup> herkömmlich, je nach Ausstattung 7500 bzw. 6300  
90 bzw. 40 m<sup>2</sup>, 1½ stöckig, Schlichtbau 4100 bzw. 3300

Baraufwand bei Selbsthilfe 75 bis 90 %, im Mittel 85 %  
Baraufwand bei geöffneter Selbsthilfe wie bei der vorstädtischen Kleinfiedlung für Erwerbslose (2000 RM : 3300) = 60 %

Für eine auf längere Sicht gestellte Wohnungspolitik kann der Typ ins Auge gefaßt werden, dessen Kosten sich auf 5 bis 6000 RM belaufen. Dieser wagt den Anschluß an das traditionell Gewordene; er ist marktgängig und belebungswürdig.

Eine weitere Forderung der im Zeichen der städtischen Bauweise entstandenen Bedingungen für Hausjins-teuerdarlehen erscheint im Interesse des Flachbaues nötig.

Der für wirtschaftlich Schwache bestimmte Schlichtbau — kennzeichnender Kostenjah etwa 4000 RM — hat seine Berechtigung in den zeitbedingten Schwierigkeiten; man kann ihn aber nicht als Ideal, nicht als den Typ der zukünftigen Volkswohnung oder als Gegenstand zureichender Bautätigkeit hinstellen.

Arbeitsmarktpolitik erheblich ist noch die Zahl der erforderlichen Bauarbeiterstunden: beim herkömmlichen Einfamilienhaus 2000 Std. rund 1 Arbeitsjahr; beim Schlichtbau auschl. Erdfiedlung 1100 Stunden.

# Erfahrungen in der Eigenheimsfiedlung im Rheinland

Von Regierungsbaumeister Dr. Jng. D ü t t m a n n ,  
Direktor der Rheinischen Wohnungsfürsorgegesellschaft.

## Allgemeines:

Zweifellos ist durch die Stadttrandsiedlung das beschriebene kleine Einfamilienhaus wieder mehr in den Vordergrund getreten gegenüber den Zeiten, in denen die öffentliche Wohnungsbauunterstützungspolitik, wie die „Bauwelt“ neulich feststellte, den Einfamilienhausbau praktisch hemmte. Auch die seitens des Reiches beabsichtigten Maßnahmen zur Förderung von Einfamilienhäusern werden dazu beitragen, vielen der jetzt zahlreich auf den Plan tretenden Anwärter für Eigenheime zu dem erstrebten Ziel zu verhelfen. Aber es wäre doch falsch, anzunehmen, daß jetzt mit dem Eigenheimbau etwas Neues entrände.

Im Rheinland ist z. B. in den letzten Jahren insbesondere von der Rheinischen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft ein praktischer Einfamilien- und Eigenheimbau großen Umfangs betrieben worden, der seine besondere Bedeutung dadurch erhält, daß es sich zu einem überwiegenden Teil um Kleinstfamilienhäuser handelt, die auch den heutigen Anforderungen weitgehend entsprechen und großenteils eine teilweise Selbstversorgung der Bewohner durch gärtnerischen Nebenerwerb sicherstellen. Diese Arbeiten dürften auch für andere Gebiete ein gewisses Interesse beanspruchen.

An sich ist im Rheinland auch in der Vorkriegszeit das Einfamilienhaus stets und von den gemeinnützigen Bauvereinen in verhältnismäßig großem Umfange gefördert worden. Leider hat sich darin in der Nachkriegszeit, insbesondere der Zeit nach der Inflation, ein gewisser Wandel bemerkbar gemacht insofern, als die Bauvereinigungen, wohl mit beeinflusst durch die Erfahrungen, die sie während der Inflationszeit an den vorher abgestoßenen Erwerbshäusern gemacht hatten, sich fast reiflos dem Miethausbau zuwandten. Diese Bewegung hat sich leider z. T. auch in Mittel- und Kleinstädten gezeigt. Ausnahmen sind leider nur in geringem Ausmaß zu verzeichnen.

Vom 1. Januar 1924 sind nach einer Aufstellung des Preussischen Ministers für Volkswohlfahrt im Rheinland insgesamt 205 408 Neubauwohnungen erstellt. Auf Einfamilienhäuser entfallen 43 231, mithin 21,1% der Gesamtziffer. Die Rheinische Wohnungsfürsorge-Gesellschaft hat hingegen unter 15 987 vollbetreuten Wohnungen 7163 Einfamilienhäuser, also 44,8% geschaffen. Diese Aufstellung enthält lediglich die vollbetreuten Wohnungen, während unter den insgesamt gezählten Einfamilienhäusern auch noch eine größere Zahl vorhanden ist, die der Mitwirkung der Gesellschaft, insbesondere auf finanziellem Gebiete, die Gestalt

als Einfamilienhaus verdankt, da die Wohnungsfürsorge-Gesellschaft stets Wert darauf gelegt hat, in erster Linie das Einfamilienhaus da, wo es irgendwie wirtschaftlich durchführbar war, zu unterstützen.

Das Bemühen, in umfangreichem Maße dem Einfamilienhaus trotz der zweifellos entgegenstehenden Tagesströmung während der letzten Jahre wieder zum Durchbruch zu verhelfen, mußte praktisch damit beginnen, zu versuchen, das Eigenheim und das Kleinstfamilienhaus zu denselben oder womöglich noch geringeren Kostenätzen dem kleinen Manne zur Verfügung zu stellen wie die vergleichbare Mietwohnung im Mehrfamilienhaus. Diese Arbeit war nur durch intensive Arbeiten auf den verschiedensten Teilgebieten zu erreichen. Sie mußte zumeist schon bei der Planungsarbeit auf städtebauliches Gebiet einleiten. Die vorhandenen Geländeaufteilungspläne, noch mehr aber die Parzellenbildungen, sind in der Regel für das Kleinsthaus denkbar ungeeignet. Zudem konnte zumeist wenigstens in der Nähe größerer Orte, nur durch einheitlichen Geländeerwerb das Gelände zu genügend preiswerten Sätzen bereitgestellt werden und auch nur dann ohne zu große Belastung an Anliegerkosten dem Kleinsthausbau nutzbar gemacht werden, wenn eine für den speziellen Zweck aufgestellte städtebauliche Planung dem Gesamtbauvorhaben zu Grunde gelegt wurde. Daß Form und Durchführung des Lageplanes je nach den örtlichen Verhältnissen verschoben sein konnten und mußten, ergibt sich von selbst. Immerhin war bei den damals in den größeren Städten herrschenden Anforderungen an Straßenaufbauten einschließend der Kosten für Versorgungsleitungen eine Durchführungsmöglichkeit des Einfamilienhauses zumeist nur in Form des rationell geplanten Reihenhauses gegeben. Bei den innerhalb der Großstädte, selbstverständlich in den Außenbezirken errichteten Bauten waren in jedem Falle fast langwierige Verhandlungen wegen Senkung der untragbar teuren, aber auch für diesen Zweck zu verschwenderisch angenommenen Ausführungen von Straßenausbau und Versorgungsleitungen die Regel, bei denen leider oft ein zu enger Gesichtskreis von Einzelbeamten unnötige Verteuerungen, z. T. aber auch die Aufgabe einzelner Projekte, im Gefolge hatte. Dabei mußte selbstverständlich der Nachteil in Kauf genommen werden, daß die Gärten hinter dem Hause für eine stärker ins Gewicht fallende Selbstversorgung der Bewohner mit Gartenerzeugnissen zu klein waren, ein Mangel, der aber in vielen Fällen durch Bereitstel-

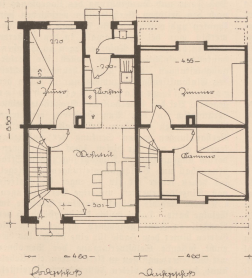
lung von Pachtland in nächster Nähe behoben wurde.

Ganz andere Möglichkeiten nach der Richtung der teilweisen Selbstversorgung und der stärkeren Verwurzelung mit dem Lande brachten natürlich die Bauaufgaben in den kleineren Orten und auf dem flachen Lande, bei denen der Interessentenkreis zumeist die Verbindung mit ländlichen Gebantenkreisen noch nicht verloren hatte, wie meist in den Großstädten. Dieser Aufgabe hat sich die Rheinische Wohnungsfürsorge-Gesellschaft in den letzten Jahren in ganz besonderem Umfange angenommen, ausgehend von dem Gedanken, daß gerade durch diese Tätigkeit eine bevölkerungspolitisch, aber auch volkswirtschaftlich außerordentlich wichtige Mission erfüllt werden könnte, wenn es gelang, so möglichst zahlreiche Volksteile auf dem Land und in der Kleinstadt festzuhalten. Und gerade diese Tätigkeit, in der fast drei Viertel der zur Errichtung gelangten Eigenheime erstellt sind, hat jetzt nachträglich ganz besondere Bedeutung erlangt und damit einen neuen Beweisgrund für die Notwendigkeit der Wohnungsfürsorge-Gesellschaften geschaffen. Andere Stellen, die sich der systematischen Durchführung derartiger Siedlungsaufgaben gerade auf dem Lande annehmen, sind nicht vorhanden.

Die Bereitstellung des erforderlichen Gartenlandes war nicht immer und überall möglich, aber zumeist ließ sich doch die Anlage in der gewünscht-

ten lockeren Form unter Beigabe größerer Landzulage von einigen hundert Quadratmetern ermöglichen, sodaß dann hier anstelle des Reihenhauses das Doppelhaus, in Einzelfällen auch das Einzelhaus, treten konnte. Entsprechend der in den früheren Jahren üblichen Auffassung wurde immerhin auch hier noch der Hauptwert auf die Wohnfunktion und das Haus gelegt, hingegen die Schaffung der Gärten und Wirtschaftsräume als nebensächlicher betrachtet. Allerdings erhielten die Grundstücke in diesen Fällen zumeist eine Größe von etwa 300 bis 600 qm, je nach den Grundstückspreisen. Der landwirtschaftlichen Eignung der Grundstücke wurde ein besonderer Wert beigemessen. Die Grundstücke sind meist Eigentum der Bewohner, oft in der Form der Reichsheimstätte, damit die Gewähr besteht, daß der Besitz den Siedlern und ihren Familien auch für längere Zeit erhalten bleibt. Daneben ist in den letzten Jahren in größerem Ausmaße Pachtland hinzugenommen worden. Es ist zumeist dafür gesorgt, daß in günstiger Lage Pachtland zur Verfügung steht.

Während bei der Kleinsiedlung in Reihenhaussform mit mehr städtischem Charakter größere Siedlungen bis zu 200 und 300 Wohnungen zum Teil zur Errichtung gelangt sind, ist bei der Siedlung in Doppelhausform die Kleinsiedlung von etwa 8 bis 20 Häusern an einer Baustelle vorherrschend, wenngleich auch an einzelnen Stellen Gesamtgrößen derartiger Siedlungen bis zu 50 und 80 Wohnungen sich ergeben haben. Diese Siedlungen in den Außengebieten einiger Großstädte sind bereits Beispiele für die Stadttrand-



Eingeschossiger Reihenhaustyp der Rheinischen Wohnungsfürsorgegesellschaft.

Wohnfläche 34–52 qm (je nach Ausbau des Dachgeschosses).

Das Haus hat bei abfallendem Gelände zumeist einen Stall im Keller. Ausgeführt u. a. in den Siedlungen: Eckrath, Homberg, Hochdahl, Kettwig; als Doppelhaus in den Siedlungen: St. Johann, Vassenheim, Horschheim. (1929–1931)



Trarbach

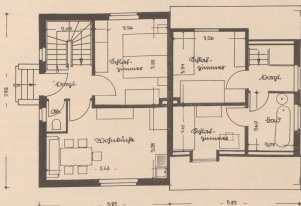
1929

Siedlung, nach Typ und, wie sich später ergab, auch nach Durchführungsart. Maßgebend für die in der Regel gewählte Größe von 8 bis etwa 20 Siedlerstellen war, daß diese Siedlungen überall in der Provinz verstreut auch in kleinen Gemeinden errichtet wurden und in sehr vielen Fällen Baufeldhilfe in umfangreichem Maße eingelegt werden konnte.

So ergaben sich praktisch zwei Serien von Bautypen: das **Reihenhaus auf schmaler Grundrißbreite** bei einer Durchschnittsbreite von etwa 4½ m, die in einigen Fällen um einiges erhöht, in anderen Fällen auch bis auf 5 m zurückgeschraubt wurde und auf der anderen Seite das **mehr ländliche Charakter entsprechende Doppelhaus**.

#### Bautypen: Form und Kosten.

Für das **Reihenhaus** kam sowohl die zweigeschossige wie die eingeschossige Bauweise in Frage. Die zweigeschossige Bauweise in erster Linie dort, wo es sich um die Anlage etwas größerer Wohnungen handelte, so z. B. für Kinderreiche, in den übrigen Fällen vorwiegend die eingeschossige Bauweise, bei der z. T. der Ausbau zunächst auf das Erdgeschoss beschränkt war oder nur ein Teil des Dachraumes ausgebaut wurde. Die hygienischen Anlagen mußten bei den Reihenhäusern selbstverständlich im allgemeinen städtischen Ansprüchen angepaßt werden. Kanalisation war, von Ausnahmefällen abgesehen, nicht zu entbehren. Das führte überall zur Anlage von Wasserfloetis und in den meisten Fällen auch



**Eineinhalbgeschossiger Doppelhaustyp der Rheinischen Wohnungsfürsorgengesellschaft.**

Wohnfläche: 45–54 qm

Der Stall ist zumeist im hochliegenden Untergeschoss hinten untergebracht.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist je nach Bedürfnis verschieden. Ausgeführt u. a. in den Siedlungen: Mülheim, Oberndieker, Pfaffenborn, Niederoberrhein, Engers, Helmstedt, Melsbach. (1929–1931)



Vorrede

1931

zur Anordnung von Baderäumen. Entsprechend der verhältnismäßig geringen Landzulage, die einschließlicly des vielfach in Frage kommenden Pachtlandes zumeist nur einen Gemüse- und Obstbau mäßigen Umfangs, der den eigenen Bedarf im wesentlichen deckte, ermöglichen konnte, waren Stallanlagen zumeist nicht erforderlich, weil sich die Tierhaltung im allgemeinen auf die Aufzucht einiger Kaninchen, die aus den Gartenabfällen mit durchgefüttert werden, zu beschränken pflegt. Infolgedessen genügte in der Regel die Bereitstellung eines Kellerraumes für Gartengerätschaften und auch für die Unterbringung der Kaninchen im Winter.

#### Der ländliche Typ des Doppelhauses

Konnte und mußte dagegen in weit stärkerem Maße auf städtische Nebenanlagen verzichten. Zwar ist auch hier in einer beschränkten Anzahl von Fällen die Anordnung eines Spüllojettis noch vorgeesehen worden, vielfach aber durch Grubenanordnung in der Form, daß doch eine Verwertung der Abfallstoffe auf dem Grundstück möglich blieb. Auch der Einbau von Bädern ist in einer Anzahl von Fällen erfolgt.

Bei diesem Typ wurden oft besondere Ställe gebaut. Wo eine willige Bodengestaltung auf der einen Seite eine gewisse Freilegung des Kellergelchoffes ermöglichte, wurde der Stallraum im Untergelchoß untergebracht. In anderen Fällen ist vorgeesehen, daß später ein beson-

derer Stall nach einem im voraus festgelegten Plan hinzugebaut werden kann. Dieser Weg wurde bei Eigenheimfiedlungen mit Baufelthilfe bevorzugt.

Auf die sparsamere Bemessung der Wohnfläche und noch mehr des umbauten Raumes achtete die Wohnungsfürsorgegesellschaft besonders, weil sich herausstellte, daß die Einfamilienhäuser mit aufwendigerer Größe in der Praxis von den Besitzern meist nicht allein bewohnt werden konnten, weil sie (meist Arbeiter), die Gesamtverzinsung nicht allein aufbringen konnten und außerdem keine ausreichenden Möbel hatten. Darum ist die Wohnungsfürsorge-Gesellschaft ganz systematisch auf immer größere Sparsamkeit bei der Durchbildung der Typen der Eigenheime bedacht gewesen, auch wegen der Wirtschaftlichkeit gegenüber der Mietwohnung.

Die Bauherren waren nach anfänglichem Widerstreben mit den kleineren Ausmaßen ihrer Eigenheime zufrieden. Sie erkennen, daß die Beschränkung wegen der geringeren Aufwendungen in ihrem eigentliclyen Interesse liegt. So sind die Bautypen der Gesellschaft für die Einfamilienhäuser schon in den Jahren 1928 und 1929 im Durchschnitt auf etwa 60 qm, heruntergehend bis auf etwa 50 qm, gesenkt worden. In den letzten Jahren ist sodann sogar eine Senkung der Wohnfläche bis auf 42 qm erreicht worden.

Angaben über Baukosten und Finanzierung sowie den Miet- bzw. Zinsaufwand haben unter



Essen

1931

den ganz veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen der Gegenwart nunmehr beschränkte Bedeutung, insbesondere für die zurückliegenden Jahre mit einem Baukostenindex bis 180% des Friedensstandes. Lediglich für einige Bauvorhaben des Jahres 1931 seien genauere Angaben gegeben, da diese Angaben nach dem Baukostenindex 1931 von etwa 145–150%, auf die heutige Preislage (Index von 115–120%) leicht durch Abzug eines Fünftels der Baukosten umzurechnen sind.

Ort	Anzahl der Wohnungen	Wohnungen im Bauer Raum	Größe der Wohnfläche qm	Größe der Grundfläche qm	Baukosten (einschl. des Gegenwertes etwa geleisteter Selbsthilfe) RM	pro qm u. R. RM
Duisburg . . .	78	168	46	400	4000	23.81
Walsum . . .	26	275	56	365	4900	17.82
Hüddelhofen . .	26	294	49	370	5200	17.69
Essen . . . . .	14	223	50	400	3900	17.49
Udernach . . .	14	355	74	250	4320	12.17
Pfaffendorf . .	12	283	54,5	400	3861	13.64
Materborn . . .	12	184	36	500	3300	17.93
Gorchheim . . .	8	252	43	190	3950	15.68
Dülken . . . . .	8	179	47	600	3400	18.99
Wewelinghofen .	8	204	46	540	3700	18.14

Die BauSelbsthilfe ist bei der Eigenheimbewegung von besonderer Bedeutung. Die Rhein-

nische Wohnungsfürsorge-Gesellschaft ist nach den ungünstigen Erfahrungen, die in der Inflationszeit an vielen Orten mit Selbsthilfebauten gemacht worden sind, nur sehr vorsichtig vorgegangen. Sie hat immer festzustellen versucht, ob die Siedler für die Selbsthilfebauten auch die notwendige psychische wie physische Eignung und die nötige Sachkenntnis haben. Aber trotzdem waren vielfach schwere Hindernisse zu überwinden, insbesondere durch die vom Eigennutz der Unternehmerorganisationen diktierten Anfeindungen. Ein besonderes Ausmaß haben damals diese Selbsthilfearbeiten im südlichen Teil der Provinz, insbesondere im Regierungsbezirk Koblenz angenommen, in dem Gebiet, in dem durch das örtliche Vorkommen von Bims- und Lavabaustoffen eine gewisse Vertrautheit der gesamten Arbeiterchaft mit Bauarbeiten im weitesten Sinne des Wortes festzustellen war.

Mit den ersten Selbsthilfebauten in Eigenheimform war im Jahre 1925 begonnen. Aber erst allmählich hat sich ein fest umrissenes System für diese Form der Bauten als zweckmäßig herausgebildet. Zunächst war überall eine Gemeinschaft in loser Form vorherrschend, die sich in kameradschaftlicher Weise bei der Errichtung der Häuser gegenseitig aushalf. Die Verteilung der Einzelgrundstücke an die Siedler erfolgte dabei in der Regel vor Beginn der Bauarbeiten. Dieses Vorgehen erwies sich aber infolge der Eigenbrödeleien und Sonderwünsche der Siedler, die sich als



Bauherren fühlten und der Leitung eine einheitliche und erfolgreiche Durchführung erschwerten, als unzweckmäßig, sodas später in der Regel die *F o r m* eines *E. B.* gewählt wurde. Die Baugruppe trat als Bauherr auf. Die Wohnungsfürsorge-Gesellschaft betreute das ganze Bauvorhaben technisch und finanziell, schrieb die Arbeiten aus und vergab sie unter der Auflage, daß der Unternehmer zu einem bestimmten von vornherein festgelegten Satz die Selbsthilfesiedler bei der Durchführung der ihm übertragenen Arbeiten beschäftigte, oder überwachte dieses Verfahren, wenn es örtlich durchgeführt wurde. Die Baugruppe behielt die sämtlichen Häuser möglichst lange im Besitz. Der Nutzen der Selbsthilfeleistungen der Siedler wuchs der Siedlergruppe zu, die Arbeiten wurden dem Einzelsiedler zwar rechnungsmäßig gutgeschrieben, einen Rechtsanspruch erhielt er aber erst in dem Augenblick, in dem die Häuser bezugsfertig waren. Dann erfolgte in der Regel durch Verlosung eine Verteilung und Auflösung der Häuser an die einzelnen Siedler. Dabei mußte sodann der Siedler die auf sein Grundstück entfallenden, vorher auf den Namen der Selbsthilfegruppe bewilligten Baugelber übernehmen, während er auf der anderen Seite den Gegenwert der von ihm geleisteten Arbeitsstunden gutgeschrieben erhielt. Der Umfang der Selbsthilfeleistungen bei den einzelnen Bauvorhaben war naturgemäß ganz verschieden je nach den Fachkenntnissen und dem Arbeitswillen der Siedler, wie auch nach der Art der zur Verfügung stehenden Baustoffe. Ausschachtungsarbeiten und Handlangerdienste wurden fast überall seitens der Siedler geleistet, in besonders großem Umfange auch Maurer- und Malerarbeiten. Die letzteren gelangten in der Regel, wenigstens im Innern der Häuser, erst dann zur Durchführung, wenn die Häuser bereits bewohnt waren und wurden erst allmählich nach längerem Austrocknen der Wände durchgeführt.



Erfrath



Horchheim (Gartenfront)

1931

Fast ausschließlich durch Unternehmer wurden das gegen Tischler-, Installations- und Klempnerarbeiten durchgeführt. Der Gegenwert der durch die Bauerselbsthilfe erzielten Ersparnisse, verglichen mit den normalen durch Unternehmerarbeit üblichen Preisen, schwankt demgemäß je nach Umfang der Bauerselbsthilfe und Eignung der Siedler erheblich. In den günstigsten Fällen sind Ersparnisse bis etwa 30 und 32% der reinen Baukosten erreicht worden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, daß es sich bei der Durchführung der Selbsthilfebauten in früheren Jahren in der Regel nicht nur um Arbeitslose, sondern zumeist um Kurzarbeiter und auch teilweise noch in Vollarbeit stehende Siedler handelte.

Daß auch

#### die wirtschaftlichen Ergebnisse der Eigenheimbautätigkeit

im Durchschnitt durchaus erfreulich gewesen sind, hat eine im Sommer 1931 durchgeführte Untersuchung ergeben. Die sparzamere Durchführung der Bauten an Umfang und insbesondere die durch zweckmäßige Baudurchführung, z. T. durch Selbsthilfe, erzielten Ersparnisse wirkten sich dahin aus, daß die Zinsaufwendungen vergleichsweise erheb-

1929

lich geringer waren als die von entsprechenden Schichten sonst bewohnten Neubauwohnungen. So ergab die 1931 durchgeführte Untersuchung, daß in den um die damalige Zeit etwa zwei oder drei Jahre bewohnten Häusern inzwischen die innere Ausstattung erheblich verbessert war, so durch Anbringung von Tapeten, die Wandanstriche neu ausgeführt und insbesondere die Holzteile mit Öl- und Lackanstrich sauber versehen waren, daß bei vielen Wohnungen Dachräume ausgebaut, Kleinviehställe angelegt und die Gärten mit Strauch- und Baumobst ausgestattet waren und auch lebendes und totes Inventar in größerem Umfange beschafft war. Sedenfalls ist in vielen Fällen durch die nebenberufliche Tätigkeit in der Landwirtschaft auch dann, wenn diese fast ausschließlich auf die Befriedigung des eigenen Bedarfes gerichtet war, eine gewisse Krisenfestigkeit der Siedler (selbst bei verstärkter Kurzarbeit oder gar Arbeitslosigkeit) erreicht worden.

### Die Finanzierung der Eigenheimbauten

erfolgte in früheren Jahren in der normalen Weise in erster Linie durch Hauszinssteuerypotherfen. Darin ist erstmalig im Laufe des Jahres 1932 ein grundlegender Wandel eingetreten. Außer Restbeträgen aus der Hauszinssteuer und in bescheidenem Umfange Mitteln aus dem Stadtrandfiedlungsfonds standen öffentliche Mittel nicht zur Verfügung. I. Hypotherfen waren allgemein nicht zu erhalten. So war die Heranziehung von Eigenkapital der Bauherren in größerem Ausmaße für die Durchführung der Eigenheimbautätigkeit von besonderer Bedeutung und Voraussetzung für die Weiterführung. Der Rheinischen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft ist die Heranziehung von beträchtlichen Eigenmitteln der Bauherren in ziemlich erheblichem Umfange geglückt, sodaß die Gesellschaft auch im laufenden Jahr bei gleichzeitiger Bedarfsdeckung einer I. Hypotherf doch eine größere Zahl von Eigenheimen errichtet. Dieses Verfahren scheint nach den in der letzten Zeit gemachten Erfahrungen ausbaufähig, weil sich erfreulicherweise zeigt, daß doch in Arbeiterkreisen vielfach ein Sparkapital von 2000 bis 3000



Gorchheim

1931

und auch 4000 RM steht, für das heute in erster Linie die Anlage in einem Eigenheim mit größerer Landzulage gewünscht wird. Diese Entwicklungsmöglichkeit nach jeder Richtung zu fördern, steht die Rheinische Wohnungsfürsorge-Gesellschaft als ihre vornehmste und auch volkswirtschaftlich besonders wichtige Aufgabe für die nächste Zeit an.

### Ausblick.

Die vom Reiche zur Durchführung der Stadtrandfiedlung zur Verfügung gestellten Geldmittel haben zweifellos dazu beigetragen, den Gedanken des bescheidenen Einfamilienhauses wieder stärker zu beleben. Für die in Aussicht gestellte dritte Rate aus dem Stadtrandfiedlungsfonds muß jedoch bei Vermeidung unwirtschaftlicher Aufwendungen eine weitgehende Vereinfachung des Verfahrens gefordert werden. Außerdem werden einige materielle Änderungen notwendig werden, so muß z. B. das flache Land mehr als bisher bei der Verteilung der Mittel berücksichtigt werden.

Bei den Stellen, denen die praktische Förderung des Einfamilienhauses und

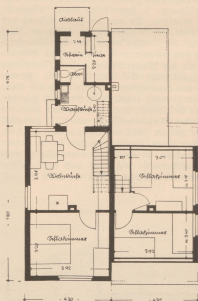
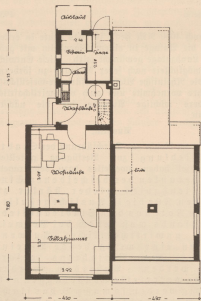


Waffendorf

1931

Eigenheimes für die minderbemittelten Schichten am Herzen liegt, wird es nun sicher besonders begrüßt werden, daß das Reich 20 Millionen Reichsmark zur Förderung des Baues von Eigenheimen bereitstellen will. Die neuen Bestimmungen, die Ministerialrat Dürst in dem in diesem Hefte veröffentlichten Aufsatz (Wortlaut s. Gelegeteil) erläutert hat, verfolgen das Ziel, mit möglichst geringen Reichsmitteln ein Höchstmaß an privaten Geldern dem Wohnungsbau nutzbar zu machen und auf diese Weise der Bauwirtschaft Arbeit zu bringen. Diesen Bestrebungen ist zuzustimmen, allerdings mit dem Vorbehalt, daß in der praktischen Durchführung nicht die im Gesamtwirtschaftlichen Interesse notwendigen Forderungen unberücksichtigt bleiben. Zweifellos sind die vielleicht 10 000 bis 20 000 Eigenheime, die mit den 20 Millionen Reichsmark zur Errichtung gelangen können, im Vergleich zu der Bautätigkeit der früheren Jahre keine wesentliche Ziffer. Und doch wird es an manchen Orten bedenklich sein, wenn der vorhandene Wohnraum an größeren Mittelwohnungen noch vermehrt wird. Die obere Grenze der zulässigen 90 qm dürfte daher nur da erreicht werden, wo mit Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse derartiger Wohnraum auch

heute noch notwendig ist. Hingegen zeichnet sich als immer dringendere Aufgabe die Rückführung geeigneter Schichten in ländliche Umgebung zur Sicherstellung einer wenigstens teilweisen Selbstversorgung ab, sodaß die Eigenheimaktion diesen Bestrebungen nutzbar gemacht werden müßte. Außerdem wird den meisten Bauherren mit der Zusage eines Reichsdarlehns, das erst in der Zeit vom 1. April 1933 bis zum 31. Mai 1935 allmählich fließen wird, noch nicht gedient sein. In den allermeisten Fällen wird das zugesagte Reichsdarlehn von öffentlichen oder privaten Geldinstituten oder Wohnungsunternehmen zwischenfinanziert werden müssen. Daselbe gilt für die 1. Hypothek. Dadurch wird für einen großen Teil der Einfamilienhäuser, wenigstens für alle die, die unter irgendwelcher Mithilfe gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen errichtet werden, wohl ohnehin eine Beschränkung der Baugelder auf den Umfang des Bauvorhabens, das die dringenden Bedürfnisse der Einzelfamilie sicherstellt, zwangsläufig sein. Wenn bei der Verteilung der Geldmittel auch die ländlichen Bezirke im notwendigen Umfang berücksichtigt werden, dann werden die früheren Arbeiten im Rahmen der neuen Aktion erfolgreich weitergeführt werden können.



Doppelhaushyp für Primitivebildungen.

Wohnfläche (ohne Stallanbau) 27–45 qm (je nach Dachanbau).

In den meisten Fällen ist in der Praxis die Gehstertreppe vom Vorräum (Wachstube) aus zugänglich gemacht. Ausgeführt u. a. in den Siedlungen: Duisburg, Essen, Walsum, Dinslaken. (Frühjahr 1931)

## Die Aufgaben der Wohnungsfürsorgegesellschaften

Der Hr. W. und der Hr. M. haben in dem gemeinsamen RdErl. vom 20. Oktober 1932 (II 1100/15. 7. W.) grundlegende Richtlinien (I B 7705/8. 9. W.) über den Zweck und die Aufgaben der preussischen provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften aufgestellt.

Der Erlass ist im Gehesteil dieser Zeitschrift veröffentlicht. Den Inhalt der Bestimmungen und das von den W.F.G. verfolgte Siedlungsziel hat Ministerialrat Geheimrat Dr. Pauly in seinem im Oktoberheft veröffentlichten Aufsatz „Die Wohnungsfürsorge-Gesellschaften und der künftige

Wohnungsbau“ erläutert. Wir verweisen hier auf jene Ausführungen.

Dafz trotz der dort beleuchteten Schwierigkeiten die W.F.G. mit Erfolg bemüht gewesen sind, das Eigenheim in erster Linie zu fördern, beweist die nebenstehende Uebersicht, die für die einzelnen Provinzen die Gesamtzahl der in der Zeit vom 1. Januar 1924 bis 30. Juni 1932 erstellten Neubauwohnungen und den darin enthaltenen Einfamilienhäusern den entsprechenden Zahlen der von den preussischen provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften voll betreuten Wohnungen gegenüberstellt.

Die Stellung der W.F.G. in der Wohnungswirtschaft wird durch den „Aufgabenentwurf“ von neuem klargestellt. Die neue Bezeichnung der Gesellschaften als „provinzielle Wohnungs- und Kleinsiedlungstreuhandstelle“ mit dem Namen „Heimstätte“, soll auch äußerlich die Zielrichtung ihrer Wohnungs- und Siedlungsarbeit kennzeichnen. Zur Erfüllung der vielseitigen Aufgaben und der sich mit dem Daniederliegen der Bauwirtschaft von Monat zu Monat erhöhenden Anforderungen sind den Gesellschaften in dem besonderen Erlass des Hr. W.F. vom 18. 10. 32 (II 1100/16. 6. 2. Ang.) die ihnen in früheren Jahren gewährten Staatsdarlehen vorläufig bis zum 31. Dezember 1935 belassen worden.

## Baugewerbe, Stadtrandfiedlung und Arbeitsdienst

In den Kreisen des Baugewerbes besteht vielfach die Auffassung, daß bei der Stadtrandfiedlung die Beschränkung der Bautkosten und die Einschaltung der Selbsthilfe sowie des freiwilligen Arbeitsdienstes der freien Bauwirtschaft Arbeitsgelegenheiten entzögen. So hat z. B. der Geschäftsführer des Mitteldeutschen Arbeitgeberverbandes für das Tiefbaugewerbe, Dr. Hendler, in einer Denkschrift über die tatsächlichen Kosten der Stadtrandfiedlung in Frankfurt a. M. behauptet, die Bauwirtschaft wäre durchaus in der Lage gewesen, mit ihren zur Arbeitslosigkeit verurteilten Bauarbeitern das Siedlungswert unter Zahlung der örtlichen Bauarbeiterlöhne billiger durchzuführen, als es durch Heranziehung des freiwilligen Arbeitsdienstes möglich gewesen ist.

Dr. Hendler errechnet die Gesamtkosten der Frankfurter Stadtrandfiedlungen auf 3800,— bis 4000,— RM je Stelle. Selbst wenn diese Berechnung als richtig unterstellt wird, so würden diese Kosten doch noch unter den Kosten liegen, die bei Ausführung im Tariflohn entstanden wären. Bei Einschaltung von Tarifarbeit würde bei reinen Materialkosten von 2100 RM, nach

Neubauten aus 1924—1932

Provinz	Bis 1.1.24 neu erbaute Wohnungen	Bis erhalten auf Einwohner- hüter	Das sind v. d.	Von den Wohnungen entfallen auf: Ein- fam. Häuser Einfam. Häuser Einfam. Häuser	Ein- fam. Häuser Einfam. Häuser Einfam. Häuser
Ostpreußen	55 950	13 126	23,4	3 224	2 113
Ostpreussische Heim- stätte	12 340	9 490	76,9		
Grenzmark	11 163	3 248	29,0	443	1 342
Heimstätte Grenz- mark	3 424	2 740	80,0		
Brandenburg	59 636	13 883	23,3	1 687	1 218
Brandenburgische Heimstätte	7 784	2 803	36,0		
Pommern	43 553	9 012	20,7	886	2 613
Pommersche Heim- stätte	5 436	3 569	65,7		
Niederschlesien	68 569	12 043	17,6	1 720	1 148
Schlesische Heimstätte	10 705	5 126	47,9		
Oberschlesien	38 224	11 779	30,8	978	2 314
Wohnungsfürsorge- gesellschaft für Oberschlesien	12 371	5 434	43,9		
Sachsen	76 747	18 873	24,6	1 019	1 423
Mitteldeutsche Heim- stätte	13 172	6 772	51,4		
Schleswig-Holstein	33 447	12 846	38,5	1 026	1 232
Heimstätte Schleswig-Holstein	7 067	5 431	77,0		
Hannover	80 666	27 524	34,1	1 600	5 225
Niederländische Heimstätte	12 849	9 772	76,0		
Westfalen	112 482	23 311	20,8	834	2 228
Westfälische Heim- stätte	13 786	5 019	36,4		
Reg.-Bez. Rassel	23 264	9 548	41,0	1 008	690
Heffische Heimstätte	6 309	2 900	46,0		
Reg.-Bezirk Wies- baden	37 900	9 871	26,0	1 221	193
Naussische Heimstätte	5 477	1 131	20,6		
Rheinprovinz	205 408	43 231	21,1	3 204	3 286
Rheinische Woh- nungsfürsorge- Gesellschaft	15 985	7 163	44,8		

dem Verhältnis: Material zu Löhnen gleich 60 zu 40 für tarifliche Lohnarbeit ein Aufwand von ca. 1400,— RM entstehen, gegenüber einem von Dr. Hendler berechneten Betrage für die Unterstützung der erwerbslosen Siedler und Helfer und die Mittel für den freiwilligen Arbeitsdienst von RM 1036,— je Stelle. Es bleibt also eine Ersparnis an Arbeitslohn von RM 364,— zugunsten des gewählten Verfahrens. Dies Ergebnis deckt sich auch mit der Tatsache, daß da, wo dieselben Häuser auf dem Wege der freien Vergebung an Privatunternehmer erstellt werden sollten, Preise von RM 4000 bis RM 4500 gefordert wurden.

Abgesehen von dieser rein wirtschaftlichen Frage der Kosten verkennt aber die Denkschrift von Dr. Hendler die ethischen und arbeitspolitischen Werte, die in der gegenseitigen Selbsthilfe der Stadtrandfiedler liegen. Erst durch die bei der Durchführung der Siedlung geleiteten Arbeiten erwirbt der Siedler ein Anrecht auf seine Stelle, außerdem seine bisher brachliegende Arbeitskraft im Aufbau und in der künftigen Bewirtschaftung nutzbringend verwenden kann.

Unter diesem Gesichtspunkt rechtfertigt sich auch die Einschaltung des freiwilligen Arbeitsdienstes, dessen arbeitspolitische und volkserzieherische Bedeutung bekannt ist. Wenn man sich gegen das bei der Stadtrandfiedlung gewählte Verfahren wendet, so müßte man den Gedanken der produktiven Beschäftigung der Erwerbslosen und den Gedanken des freiwilligen Arbeitsdienstes überhaupt angreifen. Diese Probleme können an dieser Stelle nicht behandelt werden. Die arbeitspolitischen Gründe der Siedlung und des freiwilligen Arbeitsdienstes sind in dieser Zeitschrift schon wiederholt dargelegt worden.\*)

Es ist erfreulich, daß sich auch das Unternehmertum jetzt mit dem Gedanken des freiwilligen Arbeitsdienstes zu befreunden beginnt und die ablehnende Haltung, wie sie in den Ausführungen von Dr. Hendler zum Ausdruck gebracht wird, zur Ausnahme wird. Zu dieser Wandlung dürfte der Erlaß des Reichskommissars für den freiwilligen Arbeitsdienst über die Beteiligung der Unternehmer, insbesondere des Baugewerbes, bei den Arbeiten des freiwilligen Arbeitsdienstes vom 15. Oktober 1932 (vgl. Gehesteil) wesentlich beigetragen haben.

### Beirat für das Kleinfiedlungswesen

Der durch den Erlaß des Pr. MfB. vom 24. 5. 1932\*) gebildete Beirat für das Kleinfiedlungswesen trat am 21. Oktober 1932 zur ersten Sitzung zusammen. Den Vorsitz führte Ministerialrat Ge-

heimrat Dr. Pauly. Als Beiratsmitglieder nahmen an der Sitzung teil:

Biedermann, erster Bundesvorsitzender des Deutschen Siedlungs- und Verkehrsverbundes, Stadtbaurat a. D. Fauth; Förster, erster Vorsitzender des Reichsverbandes der Kleingartenvereine Deutschlands; von Gruner, Vorstand des Reichsverbandes der MfG; Linneke, Direktor der Brandenburgischen Heimstätte; Dipl.-Ing. Lörcher, Architekt; Lubahn, Leiter der Beamtenbauparität; Migge, Architekt für Gartenbau.

Geheimrat Pauly leitete die Sitzung mit Ausführungen über die Aufgabe des Beirats ein. Dieser sei ein unpolitisches Gremium von Sachverständigen auf dem Gebiet des Wohnfiedlungswesens. Seine Aufgabe sei, die zweckmäßige Zusammenfassung und Organisierung der stark zersplitterten Kleinfiedlungsbewegung in ehrenamtlicher Arbeit zu fördern.

Der Beirat hält eine Zusammenfassung der städtischen und vorstädtischen Kleinfiedler nach dem Vorbild der Kleingartenvereine für notwendig im Interesse der Siedler selbst ebenso wie im Interesse der Siedlung. Den sogenannten „wildten Siedlungen“ und ungesunden Parzellierungen muß durch zweckmäßige organisatorische Maßnahmen begegnet werden.

Der Beirat tritt übereinstimmend die Ansicht, daß der Zusammenschluß der Siedler von den Siedlern selbst ausgehen und auch die Siedlungsbewerber umfassen müsse. Der bestehende Reichsverband der Kleingartenvereine Deutschlands sei eine Organisation, an die man anknüpfen könne, zumal die Kleinlandsiedler zum großen Teil aus den Kreisen der Kleingärtner hervorgehen. Der Vorsitzende des Reichsverbandes der Kleingartenvereine Deutschlands stellte die Mitarbeit seines Verbandes bereitwillig in Aussicht.

Eine gut geleitete Zusammenfassung der Kleinlandsiedler und -fiedlungsbewerber zu einem Einheitsverbande dürfte im Interesse des geordneten Fortganges der Siedlungsarbeit liegen. Die Initiative des Volkswohlfahrtsministeriums zur Förderung eines derartigen Zusammenschlusses ist daher zu begrüßen. Die behördliche Mitwirkung bei der Bildung dieses Verbandes soll die Gewähr dafür sein, daß der Verband in einer einheitlichen, unpolitischen, nach dem staatlichen Siedlungsziel orientierten Richtung arbeiten und zur Vereinfachung und Erleichterung der Siedlerarbeit für alle an der Siedlung Beteiligten beitragen wird.

### Lehrgang für Siedlerfrauen

Vom 17. bis 22. Oktober d. Js. veranstaltete die Ostpreussische Bau- und Siedlungsgesellschaft für Siedlerfrauen einen Lehrgang über „Abbau und Bewertung von Erzeugnissen der Siedlerwirt-

\*) Vgl. Siedlung und Wirtschaft, Jahrgang 13, S. 21 f., S. 58 f., S. 75 f., S. 391 f., S. 460 f.

\*) Vgl. „Siedlung und Wirtschaft“ 14. Jahrg., Seite 28.



schaft". Die Durchführung hatte der Verband der Dtspr. landw. Hausfrauenvereine und die Abteilung für Frauenarbeit bei der Landwirtschaftskammer Königsberg übernommen.

In der Bauernwirtschaft hängt ein beträchtlicher Teil des wirtschaftlichen Erfolges von der Tüchtigkeit und den Fähigkeiten der Frau ab. Darum muß den Siedlerfrauen Gelegenheit gegeben werden, sich rechtzeitig die nötigen Kenntnisse zur Erfüllung ihrer Aufgabe zu verschaffen. Hierzu gehört nicht nur das praktische Können des Arbeitsvorganges, das die meisten Frauen mitbringen, sondern dazu sind heute mehr denn je auch gewisse theoretische Kenntnisse erforderlich. Mancher Rückschlag auf neuen Siedlerwirtschaften hätte vermieden werden können, wenn die Siedlerfrauen in einem Lehrgang die notwendigen Anregungen kennen gelernt hätten, die ihnen die Verwertung wissenschaftlicher und praktischer Erfahrungen aus ihrer Siedlung ermöglicht hätten. Mehr als eine Anregung kann ein solch kurzer Lehrgang nicht sein; die Siedlerfrauen müssen selbst für den weiteren Ausbau ihrer Fähigkeiten sorgen.

Im Auguste-Viktoria-Heim im Ostseebad Neuhäuser hatten sich 20 Siedlerfrauen zusammengefunden. Die Vorkunden waren mit Vorträgen über Milchgewinnung, -behandlung und -verwertung, Schweinehaltung und -mast, Külbäufzucht, Geflügelhaltung und Absatz der Erzeugnisse der

Geflügelwirtschaft, Anlage des Nutz- und Ziergartens, Obstbaumpflege usw. ausgefüllt. In der Freizeit wurde gekocht und gebacken, gebackelt, gegungen.

Die Siedlerfrauen waren begeistert bei der Arbeit und überzeugt, daß ihnen der Lehrgang für ihr Vorwärtskommen bedeutenden Vorteil bringt. Der Erfolg muß abgewartet werden; er ist dann zu einem guten Teil gegeben, wenn die neu hinzugezogenen Siedlerfrauen möglichst bald in den alten Gemeindeverbänden aufgehen und „ostpreussische Bäuerinnen“ werden.

Für einen solchen Freizeitlehrgang werden nur geringe Mittel benötigt, da die Landwirtschaftskammer und die Landwirtschaftsschulen in den meisten Fällen wie in Ostpreußen bereitwillig Lehrkräfte bereitstellen werden. In Ostpreußen werden in Zukunft weitere Lehrgänge dieser Art stattfinden. Die Schwierigkeit besteht aber darin, die Frauen gerade in der Jahreszeit im Lehrgang zu vereinigen, in der sie in ihrer Wirtschaft abkömmlich sind und trotzdem die Teilnehmerzahl für jeden Kursus auf etwa 20 zu beschränken. Diese Zahl hat sich als zweckmäßig herausgestellt, um die persönliche Führungsnahme zwischen Kursusleiterin und Teilnehmern zu ermöglichen. Nur dann kann das umfangreiche Stoffgebiet in moderner Lehrmethode mit Frage und Gegenfrage verständlich durchgeführt werden.

Dr. F. H.

## Besprechungen

**Das Kleinhaus, seine Konstruktion und Einrichtung.** Herausgegeben von Reg.-Bmstr. Guido Harbers. Verlag: Georg D. W. Callwey, München. Preis RM 5,50.

„Dem Fachmann aus Verbildung und Pseudowissenschaftlichkeit heraus den Weg, der zum einfachen und folgerichtigen Denken auch im Kleinhausbau führt, finden helfen“, ist nach dem Vorwort die Aufgabe, die sich das vorliegende Heft stellt. Dieser Satz ist gleichzeitig Urteil über manche neuzeitliche Konstruktionsmethode und manches Grundrißexperiment, in deren Erfindung sich ein jezt wohl überstandener technischer Snobismus vielfach in der Hoffnung auf lautmännische Gewinnchancen überbot. Diese Sucht nach dem „Nur Neuen“ dürfte mit die Entwicklung des Kleinhausbaus in der Nachkriegszeit unterbunden haben, denn für diese Zeitungen ist das Kleinhaus das ungeeignetste Objekt.

Mit der beginnenden Umstellung und dem damit verbundenen Wandel der Baugesinnung wird das billige, kleine Haus nicht mehr bloß Wunschbild breiterer Schichten der minderbemittelten Bevölkerung bleiben. Das Kleinhaus ist das große Problem des Tages geworden. Nicht, wie es bisher verstanden wurde, als erweiterungsfähiges Wochenendhaus oder verkleinerte Villa des verarmten Bürgers, sondern als echtes Heim

für weiteste Volkskreise, zweckmäßig, sparsam und ohne Aufmachung, aber ausreichend und im Grundriß und Aufbau abgewogen. Es handelt sich hierbei nicht um Schaffung von etwas abermals Neuartigem, sondern um ein Befinnen auf altbewährte Ueberlieferungen in Baugewerk und Baugewerbe.

Deshalb ist in der Schrift von Harbers besonders wertvoll der verstärkte Hinweis auf das traditionell Gute, das in allen Ländern und zu allen Zeiten den Kleinhausbau als vereinheitlichendes Kennzeichen verbunden hat. An einer sorgfältig ausgewählten Anzahl verschiedenartigster alter Beispiele werden die grundlegenden Merkmale des guten Kleinhauses wieder ins Bewußtsein gerufen und auf dieser Grundlage eine Reihe von Typen entwickelt, die von dem einfachsten Häuschen eines Verkäufers mit 6300,— RM Baukosten bis zum Hause eines Kinderreichen mit 15 000,— RM Baukosten folgerichtig durchgeführt sind. Der beispielhafte Wert dieser Hauspläne ist zweifellos groß. Die äußere Haltung der Entwürfe erreicht naturgemäß nicht immer die Höhe neuzeitlicher Bauten gleichen Bauprogramms in Dänemark, dem unerreichten Vorbild im traditionsgebundenen Kleinhausbau.

Ein Verlaß macht die Schrift noch besonders interessant. Den Typenzeichnungen sind Kosten-



voranschläge nach zwei Richtungen beigegeben. Einmal sind die normalen Gefestungskosten errechnet, ein zweites Mal die Kosten unter Abzug aller Arbeiten angegeben, die von seiten des Siedlers geleistet werden könnten. Für den Siedlungswilligen enthält dieses Zahlenmaterial näher wertvolle Hinweise und manchen Anhalt für die Abschätzung der Baukosten. Allgemeine Bedeutung dürfte den Resultaten der Berechnungen kaum zukommen, da solche Aufstellungen bei der Verschiedenartigkeit der Bauherrn, der Ausführungen, der Baupläne usw. in der Praxis zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen führen werden. Die Berechnungen sind daher hauptsächlich zu theoretischen Untersuchungen über das Verhältnis von Monateinkommen zu den Hauskosten sowie deren weiterer Differenzierung verwandt worden.

Die letzten Seiten bringen einige gute Bau-Details, deren Konstruktion allerdings ihre Verwendbarkeit auf Süd- und Westdeutschland beschränkt. Einige Aufnahmen von Kleinhaushäusern in schlichten, raumparenden Formen und ansprechender Linienführung vervollständigen das Bild vom kleinen, billigen Haus der Zukunft. Alles in allem: ein Inhalt, der in seinem frischen, knappen Ton und seiner ehrlichen Gesinnung nicht nur dem Herrn, sondern auch dem Meister vom Bau Manches zu sagen hat. Dr. R.

**„Bewegweiser für den Arbeitsdienst.“** Herausgegeben vom Reichsbund für Arbeitsdienst, Berlin; bearbeitet von Dr. jur. Herbert Schmeider. 1. August 1932. Preis RM 0,50.

Der „Bewegweiser“ unterrichtet umfassend über sämtliche grundlegende Gesetze und Bestimmungen, die bis jetzt über den Arbeitsdienst erlassen worden sind. Der Verfasser hat das trotz der kurzen Entwicklung schon umfangreiche Gebiet in allgemein verständlicher Form bearbeitet. Die Praxis, insbesondere aber alle Organisationen und Personen, die als Träger der Arbeiten und Träger des Dienstes in Frage kommen, alsbald die Führer von Arbeitsgruppen und schließlich die Arbeitsdienstwilligen selbst werden dem Reichsbund für Arbeitsdienst für die Herausgabe dieser Schrift dankbar sein. Dr. J. A.

## Eingegangene Bücher

### Grundzüge deutscher Wirtschaftspolitik.

Herausgegeben von Hjalmar Schacht, Verlag: Gerhard Stalling, Oldenburg.

### Wetter im Osten.

Herausgegeben von Heinrich Hauser, Verlag: Eugen Diederichs, Jena.

### Wirtschaft und Siedlung.

Herausgegeben von Walter Stauff, Verlag: R. Voigtländer, Leipzig.

### Wirtschaftliche Betrachtungen zur Dithilfe.

Herausgegeben von Friedrich Karl von Zike-witz-Kottow, Deutsche Verlagsgesellschaft m. b. H., Berlin.

**Die Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung der Ernte und der landwirtschaftlichen Entschuldung im Dithilfegebiet vom 17. November 1931 mit Durchführungsbestimmungen.** Handkommentar von Dr. Heinrich Dörge, Gerichtsassessor in Berlin und Dr. Franz Hennig, Rechtsanwalt in Berlin. Zweite neubearbeitete und erweiterte Auflage. 4. Tausend des Gesamtwerkes. 1932. Preis in Ganzleinen gebunden RM 18,—. (Deutsche Wirtschaftslehre Band 9). Verlag von Reimar Hobbing in Berlin SW 61, Großbeerenstraße 17.

Dieser für die Praxis wertvolle Kommentar, auf den wir schon beim Erscheinen der ersten Auflage in Heft 7, 13. Jahrgang, hingewiesen haben, ist in seiner 2. Auflage völlig neu bearbeitet worden. Der schnelle Wandel des Wirtschafts-geschehens, der einschlägigen Gesetzgebung und Rechtsprechung hat in verschwenderischem Maße für Stoff gelorgt. Das Buch hat daher schon einen Umfang von 441 Seiten erreicht, bleibt aber immer noch kurz gefaßt, übersichtlich und daher brauchbar.

Die Verordnung vom 16. 7. 1932 über die Entschuldung großer Teile Bayerns in das Sicherungs- und Entschuldungsverfahren ist mit aufgenommen. Erläutert sind außer der Sicherungsverordnung die FruchtpfandrechtsVO., die VO. vom 19. 2. 1932 über das Vorrecht aus § 10 Ziffer 1 ZBG., die EntschuldungsVO., sowie die 1. und 2. DithilfeVO.

Besonders eingehend sind die praktischen Fragen behandelt, die mit der Vollstreckungssperre, der Stellung des Treuhänders, dem Erfüllungsverweigerungsrecht, dem Zwangsaktford., der Verpflichtung zur Annahme von Entschuldungsbriefen hier angedeutet seien. Das Merkblatt des Treuhänders, die Anweisungen der Industriebank, Bedingungen der Deutschen Rentenbank und die Erlasse des Reichskommissars sind außerdem übersichtlich zusammengestellt.

Das Buch gehört daher als Handbuch auf den Schreibtisch aller, die die Dithilfe und insbesondere Entschuldungssachen zu bearbeiten haben.

Dr. J. A.

### Deutscher Garten- und Blumenkalender 1933.

Herausgegeben von Gartendirektor Ludwig Leffer, Rembrandt-Verlag G. m. b. H., Berlin-Zehlendorf.

### Landarbeitswohnungsbau und Landarbeiter-siedlung.

Herausgegeben von Dr. rer. pol. Editha von Oppen, Grüner-Verlag, Bernau.

### Kolonialgebiete des Rhein.-Westf. Industrie-reviers.

Herausgegeben von Prof. Dr. Bruck, Wirtschafts- und sozialwissenschaftlicher Verlag G. B., Münster.

# Gesetze, Verordnungen und Erlasse

## Bestimmungen über Reichsbaudarlehen für Eigenheime.

### A.

#### 1. Zweck der Maßnahme; allgemeine Grundlagen.

Die Reichsregierung hat beschlossen, in den beiden Rechnungsjahren 1933 und 1934 insgesamt bis zu 20 Millionen Reichsmark zur Förderung des Eigenheimbaues bereitzustellen. Aus diesen Mitteln dürfen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Reichsbaudarlehen für Eigenheime zugelassen werden, deren Auszahlung in den Rechnungsjahren 1933 und 1934 erfolgen wird.

#### II. Art der Eigenheime.

1. Als Eigenheime im Sinne dieser Bestimmungen gelten Einfamilienhäuser (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser). Der Einbau einer zweiten Wohnung ist zulässig.

2. Die Häuser müssen den Anforderungen entsprechen, die an gesunde, zweckmäßig eingeteilte und solide gebaute Dauerwohnungen zu stellen sind, so daß sie von privaten und öffentlichen Gebietskörperschaften sowie von Feuer- und Feuerlöschungsanstalten ohne Erhöhung der üblichen Prämie versichert werden können. Jedes Haus muß mindestens enthalten:

- 1 Wohn- und Kochofen (getrennt oder als Wohnküche),
- 1 Schlafraum,
- 1 weiteren Wohn- oder Schlafraum, Keller, Balken und Nebenräume.

3. Die für einen kleinen Wirtschaftsbetrieb erforderlichen Baulichkeiten und sonstigen Anlagen, insbesondere solche, die der Selbstversorgung des Bewohners dienen sollen, dürfen zugelassen werden.

4. Die Herstellungskosten des Eigenheims einschließlich aller Nebenkosten, jedoch ausschließlich Kosten des Grunderwerbs und der Geländebereitstellung, sollen in der Regel 8000 RM nicht übersteigen; in besonders gelagerten Fällen dürfen diese Kosten bis zu 10 000 RM betragen. Ist eine zweite Wohnung eingebaut, so beträgt die Kostenhöchstgrenze 12 000 RM.

5. Es dürfen nur solche Eigenheime berücksichtigt werden, deren Kosten angemessen und deren Lasten für den künftigen Eigentümer voraussichtlich auf die Dauer wirtschaftlich tragbar sind; im besonderen müssen die Aufstellungskosten und Anlagenerstattungen niedrig gehalten werden. Die Gemeinden (Gemeindeverbände) dürfen hierfür lediglich die Selbstkosten berechnen.

6. Eigenheime, deren Bau vor Erteilung des Darlehensbetrages begonnen worden ist, dürfen nicht berücksichtigt werden.

#### III. Auswahl der Bewerber.

In erster Linie sind Bewerber zu berücksichtigen, die über besonders viel fremd- und Eigenkapital für den Bau verfügen. Dabei sind Schwertragsbeschädigte und Kinderreiche sowie solche Bewerber zu bevorzugen, die Gewähr dafür bieten, daß sie den Lebensunterhalt ihrer Familien durch den Ertrag des Grundstücks im Wege der Selbstversorgung erleichtern werden. In jedem Fall muß der Bewerber Eigenkapital in Höhe von mindestens 30 v. H. der Bau- und Nebenkosten zusätzlich des Wertes von Grund und Boden nachweisen können.

#### IV. Höhe des Reichsbaudarlehens.

1. Das Reichsbaudarlehen ist so niedrig zu halten, wie die Lage des Einzelfalles es irgend zuläßt. In der Regel 1500 RM nicht übersteigen. In besonderen Fällen darf es bis auf 2000 RM erhöht werden.

Ist eine zweite Wohnung eingebaut, so darf das Reichsbaudarlehen um einen Betrag bis zu 1000 RM erhöht werden.

2. Für Eigenheime, die für Familien mit 4 und mehr im elterlichen Haushalt lebenden Kindern bestimmt sind, darf ein zusätzliches Reichsbaudarlehen bis zu 500 RM gewährt werden, falls neben den in Ziffer II, Absatz 2 bezeichneten Räumen ein dritter Schlafraum eingebaut wird.

3. Das Reichsbaudarlehen — ausschließlich eines etwa gewährten Zuschusses für Kinderreiche — darf in keinem Fall mehr als 25 v. H. der Bau- und Nebenkosten zusätzlich des Wertes von Grund und Boden betragen.

#### V. Darlehensbedingungen.

1. Das Reichsbaudarlehen ist von der Auszahlung ab zu verzinsen und vom 1. Januar des auf die Auszahlung folgenden Kalenderjahres ab mit 1 v. H. jährlich zusätzlich der erparten Zinsen zu tilgen. Die Höhe des Zinsfußes beträgt 4 v. H., falls das Reichsbaudarlehen einschließlich der ihm im Range vorgehenden oder im Range gleichstehenden Rechte mit höchstens 40 v. H. der Bau- und Nebenkosten zusätzlich des Wertes von Grund und Boden ausläuft. Übersteigt das Reichsbaudarlehen diese Wertgrenze, so beträgt der Zinsfuß für den ganzen Kapitalbetrag 5 v. H. Neben Zins und Tilgung ist eine laufende jährliche Verwaltungsgebühr von 1/2 v. H. des ursprünglichen Kapitals zu entrichten. Bei der Auszahlung des Darlehens darf eine einmalige Bearbeitungsgebühr von höchstens 1/2 v. H. in Abzug gebracht werden.

2. Die Zins- und Tilgungsbeträge sowie die Verwaltungsgebühren sind am 1. Januar und 1. Juli jedes Jahres für das vorausgegangene Halbjahr fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach dem Fälligkeitstag zu zahlen und pötelgebühren zu zahlen. Bleibt der Schuldner darüber hinaus im Rückstand, so erhöhen sich die geschuldeten Zinsen vom Tage der Fälligkeit ab um 2 v. H. jährlich.

3. Das Reichsbaudarlehen ist durch Eintragung einer Buchhypothek an bereicherter Stelle zugunsten des Reichs oder einer von ihm bestimmten Stelle so zu sichern, daß es einschließlich der ihm im Range vorgehenden oder gleichstehenden Rechte mit höchstens 70 v. H. der Bau- und Nebenkosten zusätzlich des Wertes von Grund und Boden ausläuft.

4. Der Darlehensschuldner kann das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen.

5. Das Reich oder die von ihm bestimmte Stelle ist berechtigt, den Darlehensvertrag mit einmonatiger Frist zu kündigen und die Rückzahlung des Kapitals oder etwa gezahlter Teilbeträge samt Zinsen und Nebenforderungen zu verlangen:

- a) wenn die Zins- und Tilgungsbeträge nicht innerhalb eines Monats nach erfolgter Mahnung gezahlt werden,
- b) wenn bei Veräußerung des Baugrundstücks oder eines Teils davon der Erwerber nicht sämtliche Verpflichtungen aus dem Vertrag des Darlehensnehmers mit dem Reich übernimmt, oder die Übernahme der persönlichen Schuld vom Reich oder der von ihm bestimmten Stelle nicht genehmigt wird,
- c) wenn die Gebäude nicht ordnungsgemäß unterhalten werden, insbesondere wenn notwendige Ausbesserungen schuldhaft nicht binnen einer vom Reich oder der von ihm bestimmten Stelle festgesetzten Frist ausgeführt werden.

6. Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kann das Reich oder die von ihm bestimmte Stelle das Reichs-

darlehn samt Zinsen und Nebenforderungen zurückverlangen:

- a) wenn das verpfändete Gebäude nicht zum vollen Wiederherstellungswert, beziehungsweise zum amtlich festgestellten Brandversicherungswert gegen Brandschaden versichert gehalten wird oder dem Reich oder der von ihm bestimmten Stelle trotz Aufforderung nicht ein Hypothekensicherungschein auf Kosten des Schuldners erteilt wird, oder abgebrannte Gebäude oder Gebäudeteile nicht binnen Jahresfrist wiederhergestellt worden sind,
- b) wenn das verpfändete Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung beschlagnahmt wird,
- c) wenn der Darlehensschuldner in Konkurs gerät oder auch nur außergerichtlich seine Zahlungen einstellt,
- d) wenn das Eigentum an dem Pfandgrundstück im Sinne des § 928 BGB. aufgegeben wird,
- e) wenn ohne Einwilligung des Reichs oder der von ihm bestimmten Stelle erhebliche bauliche Veränderungen an dem Grundstück vorgenommen werden,
- f) wenn sich die Angaben in den eingereichten Unterlagen in wesentlichen Punkten als unzutreffend erweisen.

7. Der Darlehensschuldner ist zu verpflichten, sämtliche der Hypothek des Reichs im Range vorstehenden oder gleichstehenden Hypotheken und Grundschulden auf Verlangen des Reichs oder der von ihm bestimmten Stelle löschen zu lassen, soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigen, und zur Sicherung dieses Anspruchs Vormerkungen in das Grundbuch auf seine Kosten eintragen zu lassen (§ 1179 BGB.).

8. Der Darlehensschuldner hat sich und seine Rechtsnachfolger wegen des Kapitals samt Zinsen und Nebenforderungen der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Grundstück und das sonstige Vermögen zu unterwerfen.

#### VI. Verfahren.

1. Die Reichsbaudarlehen werden durch die Länder im Namen des Reichs zugesagt.

2. Der Antrag auf Bewilligung eines Reichsbaudarlehens ist von dem Bauherrn vor Baubeginn zu stellen. Dabei hat er nachzuweisen, daß die übrige Finanzierung des Bauvorhabens einschließlich der Zwischenfinanzierung einwandfrei gesichert ist. Sind alle Voraussetzungen gegeben, so ist ein Bewilligungsbescheid zu erteilen. Der Bescheid hat die Höhe des bewilligten Reichsbaudarlehens, den Zeitpunkt, bis zu dem der Bau spätestens fertiggestellt sein muß, sowie den Zeitraum anzugeben, innerhalb dessen es zur Auszahlung gelangen soll. Die Auszahlung in Raten ist zulässig. Durch den Bescheid entsteht ein Rechtsanspruch auf spätere Auszahlung eines Reichsbaudarlehens.

3. Die Auszahlung des Darlehens ist von der Einhaltung des Bauplans, von der Fertigstellung des Baues zu dem in dem Bescheid festgelegten Zeitpunkt sowie davon abhängig zu machen, daß der Bau nicht in Schwarzarbeit ausgeführt wird.

#### VII. Schlussbestimmungen.

Die Einzelheiten der Durchführung dieser Bestimmungen regeln die Länder.

Berlin, den 11. November 1932.

Der Reichsarbeitsminister  
Schäffer.

B.

#### Begleiterlag an die Länder.

Betrifft: Förderung des Eigenheimbaues.

Die Reichsregierung hat beschlossen, zur Förderung der Eigenheim-Bewegung und zugleich zum Zwecke der Arbeitsbeschäftigung in den Rechnungsjahren 1933 und 1934 bis zu 20 Mill. RM bereitzustellen.

Von der Gesamtsumme werde ich zunächst einen Ausgleichslohn von 3 Mill. RM zurückbehalten. Der Restbetrag wird den Ländern nach einem Schlüssel zugewiesen, der in erster Linie auf der Bevölkerungszahl beruht, aber auch das Ausmaß der Arbeitslosigkeit berücksichtigt. Auf Sie entfällt demnach ein Betrag von

..... RM.

der in 15 gleichen Monatsraten, beginnend vom 1. Mai 1933 ab, zur Verfügung gestellt wird. Im Rahmen dieses Kontingents und dieser Auszahlungsraten können Sie nach Maßgabe der beiliegenden Bestimmungen über Reichsbaudarlehen für Eigenheime vom 11. November 1932\* alsbald Bewilligungsbescheide erteilen.

Ich bitte, hierbei die folgenden allgemeinen Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

1. Im Hinblick auf die Lage des Arbeitsmarktes bitte ich dringend, Ihre Durchführungsbestimmungen mit größter Beschleunigung zu erlassen und die mit der Durchführung beauftragten Stellen anzuweisen, bei der Beilegung der eingehenden Anträge jede Verzögerung zu vermeiden. Ich bitte ferner, dafür Sorge zu tragen, daß nur solche Bauvorhaben berücksichtigt werden, die alsbald begonnen werden können, soweit die Witterungsverhältnisse dies zulassen. Vorhaben, die erst nach dem 1. April 1933 begonnen werden sollen, bitte ich zunächst auszuschließen. Die Frist, die in dem Bewilligungsbescheid für die Fertigstellung des Eigenheims zu setzen ist, bitte ich so zu bemessen, daß der Bau ohne größere Unterbrechung durchgeführt werden muß. Als äußerster Termin für den Baubeschluß bitte ich den 31. Dezember 1933 vorzulegen.

2. Die Vergebung der Reichsbaudarlehen darf unter keinen Umständen zu einer Verteuerung der Baukosten Anlaß geben. Ich behalte mir ausdrücklich vor, die Länder um Einstellung weiterer Bewilligungsbescheide zu bitten, falls der Bauindex ansteigt. Ich bitte, daß Sie von sich aus von weiteren Bewilligungsbescheiden an Orten absehen, in denen die Baukosten ernsthaft steigen.

3. Im allgemeinen werden für die Reichsbaudarlehen Einzelsiedler in Frage kommen, besonders solche, die bereits ein geeignetes Grundstück besitzen. Gegen die Zufammanfassung mehrerer Bauvorhaben bei einem Träger bestehen jedoch keine Bedenken, wenn nicht auf Vorrat gebaut wird, sondern für die einzelnen Objekte feste Abnehmer vorhanden sind. In derartigen Fällen kann auch die Förderung der Gruppenfiedlung besonders empfehlenswert sein, um die Baukosten, vor allem die Kosten für die Geländeererschließung usw. niedrig zu halten. Im übrigen bitte ich, der Beschaffung des Baugelandes besondere Aufmerksamkeit zu schenken und darauf hinzuwirken, daß die Gemeinden Parzellen aus ihrem Besitz zu günstigen Bedingungen abgeben. Ich bitte ferner, für eine möglichst entgegenkommende Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften besorgt zu sein.

4. Ich bitte darauf hinzuwirken, daß bei der Planung und Durchführung der Bauvorhaben die freien Architekten zunächst eingeschaltet werden, soweit das mit den Grundbächen sparsamster Wirtschaft vereinbar ist.

Der Berücksichtigung des kleinen und mittleren Gewerbes bitte ich besondere Beachtung zu schenken.

Auf die Ausschüttung der Schwarzarbeit lege ich größtes Gewicht. Bei der Vielgestaltigkeit der Verhältnisse muß ich von einer näheren Umschreibung und Erläuterung des Begriffs der Schwarzarbeit absehen und überlasse es Ihnen, die geeigneten Maßnahmen zur Verhinderung der Schwarzarbeit anzuwenden. Auf jeden Fall bitte ich darum bemerkt zu sein, daß die erforderlichen Arbeitskräfte bei den Arbeitsämtern abgerufen werden.

Im einzelnen bemerke ich zu den „Bestimmungen über Reichsbaudarlehen für Eigenheime“ folgendes:

### **Zu Ziffer II, Abs. 1:**

Bei den zweiten Wohnungen, deren Einbau zulässig ist, ist insbesondere an sogenannte Einliegerwohnungen gedacht. Ein erhöhtes Darlehen bitte ich für die zweite Wohnung nur dann zu bewilligen, wenn sie gegen die Hauptwohnung abgeschlossen ist, im besonderen also eigene Komplexenheit sowie die erforderlichen Nebenträume hat.

### **Zu Ziffer II, Abs. 4 und 5:**

Ich bitte, alle Kostenanschläge und Finanzierungsunterlagen einer sorgfältigen Prüfung zu unterziehen, um die Senkung der Baukosten zu unterstützen und den Bauherren vor Uebertreibung zu schützen. In der Regel werden Eigenheime in Beträgen zwischen 4- und 6000 RM liegen, da die Ersparungen der letzten Monate gezeigt haben, daß zu diesen Preisen und auch noch darunter sehr annehmbare Häuser erstellt werden können. Kostspieligere Objekte werden im allgemeinen nur da zuzulassen sein, wo sonst Eigenkapital vorhanden ist, daß eine wirtschaftliche Ueberlastung des Bewerbers nicht zu befürchten ist.

Von einer Kostenhöchstgrenze für das Bauland und seine Ausschüttung habe ich abgesehen, weil es sich vielfach um die Bebauung bereits vorhandenen Geländes handeln wird. Ich bitte in solchen Fällen, in denen das Grundstück erst angekauft werden muß, dafür Sorge zu tragen, daß die Kosten für das Bauland und seine Ausschüttung sich in angemessenen Grenzen halten.

### **Zu Ziffer II, Abs. 6:**

Da durch die Bewilligung der Reichsbaudarlehen neue Arbeit geschaffen werden soll, dürfen nur solche Eigenheime berücksichtigt werden, die erst nach Erteilung des Darlehnsbescheides begonnen werden. Ich habe jedoch nichts dagegen einzuwenden, daß ausnahmsweise solche Bauvorhaben, bei denen lediglich Ausführungsarbeiten oder ähnliche vorbereitende Arbeiten vorgenommen worden sind, als noch nicht begonnen im Sinne dieser Vorschrift betrachtet werden.

### **Zu Ziffer III:**

Von der Vorschrift, daß die Bewerber mindestens 30% der Bau- und Nebenkosten zuzüglich des Wertes des Grundstücks als Eigenkapital nachzuweisen haben, dürfen unter keinen Umständen Ausnahmen gemacht werden; es dürfen jedoch Selbsthilfefestlegungen angeordnet werden.

Neben dem in Ziff. III angegebenen Personenkreis empfehle ich auch die vertriebenen Ausländer, Kolonial- und Grenzdeutschen, sowie die Sozialrentner zur besonderen Berücksichtigung. Großen Wert lege ich darauf, daß auch die mittleren und kleineren Gemeinden ebenso wie große Gemeinden bedacht werden.

### **Zusatz bei Preußen, Bayern und Sachsen.**

Ich wäre ferner dankbar, wenn Sie bei der Verteilung der Mittel der besonderen Notlage der östlichen Grenzbezirke Rechnung tragen würden.

### **Zu Ziffer IV:**

Ich gehe davon aus, daß in vielen Fällen schon Reichsbaudarlehen von geringerer Höhe, als in den

Bestimmungen genannt, genügenden Anreiz zum Bau bieten. Im allgemeinen Durchschnitt sollen daher die Reichsbaudarlehen 1500 RM nicht übersteigen.

### **Zu Ziffer VI (Verfahren):**

Bei der Erteilung der Bescheide bitte ich die Darlehen ausdrücklich als „Reichsbaudarlehen“ zu bezeichnen. Im übrigen soll sich das Verfahren in folgendem Rahmen bewegen:

Die Darlehensanträge sind von den Bauwilligen bei den obersten Landesbehörden oder den von diesen bestimmten Stellen einzureichen. Die Anträge sind dann einer Prüfung in bautechnischer und finanzieller Hinsicht nach Maßgabe der beteiligten Bestimmungen zu unterwerfen. Sind alle Voraussetzungen erfüllt, so wird von der obersten Landesbehörde oder der von ihr bestimmten Stelle im Namen des Reichs ein Bewilligungsbescheid erteilt. Ein Doppel des Bewilligungsbescheides überliefert die oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle der Deutschen Bau- und Bodenbank A. G., Berlin NW 8, Taubenstr. 48/49; sie wird die dingliche Sicherstellung des Darlehns für das Reich veranlassen.

Mit der Auszahlung der Reichsbaudarlehen werde ich gleichfalls die Deutsche Bau- und Bodenbank A. G. beauftragen. Die Bank darf jedoch die Auszahlung erst dann vornehmen, wenn ihr die oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle eine entsprechende Anweisung hat zugehen lassen. In der Anweisung ist zu bezeichnen, daß das Bauvorhaben bestimmungsgemäß ausgeführt worden ist und daß Auszahlungsgewerke nicht mehr bestehen. Die Auszahlung erfolgt dann innerhalb des im Bewilligungsbescheid angegebenen Zeitraums. Wenn nach Ansicht der Bank gegen die Auszahlung des Reichsbaudarlehns Bedenken bestehen — vor allem deswegen, weil die dingliche Sicherstellung nicht bestimmungsgemäß erfolgt ist — so wird sie sich mit der obersten Landesbehörde oder der von ihr bestimmten Stelle unverzüglich ins Benehmen setzen.

Die Deutsche Bau- und Bodenbank A. G. hat sich bereit erklärt, im Rahmen des Möglichen den erforderlichen Zinskredit für die Reichsbaudarlehen, aber auch für etwa aufgenommene erste Hypotheken zu beschaffen.

Von der Erhebung besonderer Gebühren für die Durchführung des Verfahrens bitte ich im Interesse der Kostenenkung Abstand zu nehmen.

Dem Rechnungshof des Deutschen Reichs und mir muß ich das Recht vorbehalten, die Verwendung der Reichsmittel nach Verkündigung des Landes durch Beauftragte nachprüfen zu lassen. Ich bitte, die mit der Verwaltung und Vergabe der Reichsmittel beauftragten Stellen mit entsprechender Weisung zu versehen.

Weitere Mitteilungen über Einzelheiten des Verfahrens, sowie über die künftige Verwaltung der Reichshypotheken behalte ich mir vor.

Um Überwindung von 2 Abdrucken Ihrer Durchführungsvorschriften darf ich ergebenst bitten.

Schäffer.

## **Umbildung**

### **der preussischen Staatsverwaltung**

#### **2. Verordnung zur Vereinfachung und Verbilligung der Verwaltung vom 23. 10. 1932** (G. S. 333 — Auszug).

Die Verordnung sieht für Preußen folgende Fachministerien vor:

1. das Ministerium des Innern, 2. das Finanzministerium, 3. das Justizministerium, 4. das Ministerium für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung, 5. das Ministerium für Wirtschaft und Arbeit, 6. das Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten.

Das Ministerium für Volkswohlfahrt ist aufgehoben.

Von den Aufgaben und Zuständigkeiten des bisherigen Ministeriums für Volkswohlfahrt gehen folgende Angelegenheiten über

auf das **Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten**: Landarbeiterwohnungsbau,

auf das **Ministerium für Wirtschaft und Arbeit**:

1. Städtebau, Landesplanung;
2. Wohnungsweisen, Wohnungsgesetzgebung, Siedlungsstellen, Kleinsiedlungsstellen, vorstädtische Kleinsiedlung, Verkehr mit städtischen Grundstücken, Erbbaurecht, Kleingarten- und Kleinpachtlandweisen;
3. Fluchtlinien, Erhaltung des Baumbestandes und der Wasserwege, Aufhebung privater Baubestimmungen;
4. Siedlungsverband, Ruhrkohlenbezirk;
5. städtischer Grundbesitz, öffentliche und private Grundbesitzanlagen;
6. Kreditgemeinschaften gemeinnütziger Selbsthilfsorganisationen;
7. Sozialpolitik, insbesondere Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenfürsorge, werkschaffende Arbeitslosenfürsorge;
8. Sozialversicherung;
9. Enteignungssachen;
10. alle in dieser Verordnung nicht anderen Ministerien zugewiesenen Aufgaben;

auf das **Finanzministerium**:

1. Bau- und Feuerpolizei, Bauordnungen, Wohnungsaufsicht, Arbeitsstellenkammern, staatliche Prüfungsstellen für städtische Bediensteten, Arbeitsgemeinschaft für Brennstoffsparsamkeit; außerdem u. a.:
2. Verwaltung der Hauszinssteuerhypotheken;
3. Aufwertung und Abwicklung der übrigen zum Wohnungsbau gegebenen Staatsmittel;
4. Abwicklung des östpreussischen Wohnungsfonds;
5. preussische Wohnungsbauanleihe 1932;
6. Beamtenwohnungsweisen.

Der Rest der Aufgaben und Zuständigkeiten geht auf das Ministerium für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung und auf das Ministerium des Innern über.

Das neue Ministerium für Wirtschaft und Arbeit hat folgende Abteilungen:

1. Zentralabteilung, 2. Vergabteilung, 3. Wirtschaftspolitische Abteilung, 4. Sozial- und Gewerbeabteilung, 5. Verkehrsabteilung.

Die Verordnung tritt am 1. 12. 1932 in Kraft.

### Aufgaben der W. F. G.

Verf. d. M. u. F. v. 20. 10. 1932, betr. die preussischen provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften — 11 1100 / 13. 7. u. w. —.

Das Muster einer Satzung für die in ihrem Amtsbereich tätige Wohnungsfürsorgegesellschaft, das den Erfordernissen der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. 12. 1930 (RGBl. I S. 593) angepaßt ist, kann Ihnen erst in einiger Zeit zugehen. Inzwischen bitten wir dahin zu wirken, daß sich die Gesellschaft entsprechend dem in meinem abstraktlich beigefügten, an die Arbeitsgemeinschaft der preussischen provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften in Berlin gerichteten Schreiben vom 18. 6. 1932 — 11 1100 / 18. 6. — ausgeprochenen Wunsche demnächst als „provinzielle Wohnungs- und Kleinsiedlungsgesellschaft“ bezeichnet und den Namen „Heimstätte“ allgemein, soweit noch nicht geschehen (Rheinland, Oberschlesien), annehmen, ein Name, den von den 13 preussischen Gesellschaften außer der Rheinischen (Oberschlesischen) Gesellschaft

bisher nur die Oberschlesische (Rheinische) noch nicht führt.

Bereinheitlichung von Namen, Zweckbezeichnung und Satzung dienen dem gleichen Ziel, die Verbundenheit der Gesellschaften untereinander und mit der Wohnungsreform- und Bevölkerungs-(Verteilungs-) Politik des Staates klar zu betonen. Die staatliche Wohnungs- und Kleinsiedlungspolitik verfolgt die Dezentralisation der Bevölkerung, die Beförderung der Abwanderung vom Lande, die Förderung der Abwanderung aus den Städten auf das Land. Das Ziel ist, möglichst große Teile der Bevölkerung mit dem Lande zu verwurzeln durch Schaffung oder Verstärkung eines Landbestandes, angefangen mit dem Schrebergarten, aufsteigend zum Eigenheim mit Hausgarten und auslaufend in der nebenberuflichen Siedlung oder Wirtschaftssiedlung. Hierin liegt das Hauptarbeitsgebiet der Heimstätten. Soweit diese Aufgaben im Einzelnen sich nur durch Anbau und Ausweisung von landwirtschaftlichen Gütern durchführen lassen und bei der Ausweisung aus wirtschaftlichen Gründen landwirtschaftliche Siedlerstellen, d. h. solche, die eine volle Nahrungsbildung bilden, gegründet werden müssen, sind hiergegen keine Bedenken zu erheben. Demnach gehört die landwirtschaftliche Siedlung grundsätzlich nicht zu den Aufgaben der Heimstätten. Soweit jedoch die landwirtschaftliche Siedlung durch die Heimstätten, insbesondere im Osten durch die für eine einheitliche provinzielle Siedlungspolitik zuständigen und verantwortlichen provinziellen Stellen (Landeshauptmann, Oberpräsident, Regierungspräsident), für nötig oder zweckmäßig erachtet wird, kann auch die landwirtschaftliche Siedlung mit unserer Zustimmung und derjenigen des Herrn Reichsministers für Ernährung und Landwirtschaft betrieben werden.

Allgemein darf jedoch auch dabei nicht aus dem Auge verloren werden, daß Verringerung der Wohnweise des Volkes und Bevölkerungspolitik richtungsgleich für die Arbeit der „Heimstätten“ sind und bleiben sollen. Dementsprechend ist, unabhängig der Erreichung von Krisenfestigkeit und Daseinsmöglichkeit weiterer Volksteile, die Aufgabe der Gesellschaft von ihr als um so besser erfüllt anzusehen, je mehr Familien und je enger sie sie mit dem Lande verbindet und je kleiner die Gesamtfläche an Land ist, mit der das erreicht ist. Ganz besondere Aufmerksamkeit ist dabei der Frage der Kostenersparnis zuzuwenden. Es ist unbedingt erforderlich, daß die Kosten nicht von vornherein die Einträglichkeit der Stellen ausgeben oder mindern, und es erscheint daher nicht nur wichtig, daß die „Heimstätten“ ihrerseits die Kosten der von ihnen veranlaßten, betreuten oder durchgeführten Bauten möglichst niedrig halten, sondern diesem Ziele dient es besonders, wenn sie die Siedler veranlassen, die Bauten selbst mit möglichst geringen eigenen Mitteln bescheiden durchzuführen oder auch in Gefühlswohnungen (Stall, Scheune und dergleichen) solange zu wohnen, bis sie in der Lage sind, sich aus Ersparnissen ein Wohnhaus zu errichten (ein Verfahren, das seinerzeit bei den Siedlungen der königlichen Ansiedlungs-Kommission für Posen und Westpreußen die allgemeine Regel bildete). Die „Heimstätten“ sollen die Siedler hierbei mit Krediten oder sonstiger Hilfe nur dann und nur soweit unterstützen, wie das bei bescheidensten Ansprüchen berechtigt und seitens des Siedlers tragbar ist und dinglich gesichert werden kann. Daß auf Bereitstellung eines möglichst großen Anteils der Gesamtkosten in Eigenkapital besonderer Wert zu legen ist, ist selbstverständlich.

Die Aufgaben, die diese Art der Kleinsiedlung neben der landwirtschaftlichen in allen Provinzen Preußens noch auf unabsehbare Zeit zu erfüllen hat, um die Schäden der in entgegengesetzter Richtung seit Jahrzehnten gegangenen und vielfach noch gehenden Wohnneigungen und -gewohnheiten wieder aus-



zugleichen, sind so groß und ihre Erfüllung für das Wohl des Staates so bedeutsam, daß eine verständnisvolle Zusammenarbeit mit und neben den staatlich geförderten landwirtschaftlichen Siedlungsgesellschaften ohne preistreibenden Wettbewerb überall möglich ist und daher gefordert werden kann und muß.

Einem Ihnen zu erhaltenden Bericht der „Heimstätte“ über das von ihr nach Maßgabe dieser Richtlinien für dieses, vor allem aber für nächstes Jahr Geplante und die Art der Durchführung sehe ich entgegen; Ihre Begleitbemerkungen sind beizufügen.

Mit Wahrnehmung der Geschäfte beauftragt:

Scheidt.

An die Herren Oberpräsidenten.

(WRBl. 1932 Sp. 921.)

## Hauszinssteuer

Berordnung zur Aenderung der Hauszinssteuerordnung\*) vom 21. Oktober 1932. (G. S. 329.)

Auf Grund der Zweiten Verordnung des Reichspräsidenten zur Aenderung der Vorschriften über die Ablösung der Gebäudeschuldungssteuer v. 30. September 1932 (Reichsgebl. I S. 489) wird folgendes verordnet:

### Artikel I.

Artikel II der Hauszinssteuerordnung vom 9. März 1932 (Gesetzbl. S. 114) wird wie folgt geändert:

1. Als § 1 a wird neu eingefügt:

#### § 1 a.

Die Hauszinssteuer kann auch noch in der Zeit vom 1. Oktober 1932 bis zum 31. März 1933 mit dem Dreifachen des vollen Jahresbetrags der Hauszinssteuer abgelöst werden. In diesem Falle sind die für die Zeit vom 1. April 1932 bis zum 30. September 1932 erhobenen Hauszinssteuerbeträge zur Hälfte auf den Ablösungsbetrag anzurechnen. Die in der Zeit vom 1. Oktober 1932 bis zur Entrichtung des Ablösungsbetrags fällig gewordenen Hauszinssteuerbeträge sind neben dem Ablösungsbetrage zu zahlen.

2. § 7 erhält folgende Fassung:

(1) Von dem Aufkommen aus der Ablösung sind nach Abzug der gemäß § 3 erforderlichen Beträge zu verwenden:

1. je 33% vom Hundert der im Rechnungsjahr 1932 eingehenden Ablösungsbeträge für den allgemeinen Finanzbedarf in den Rechnungsjahren 1932 und 1933;
2. 33% vom Hundert der im Rechnungsjahr 1932 eingehenden Ablösungsbeträge für die Durchführung der Umschuldung der Gemeinden, jedoch insgesamt höchstens 76 Millionen Reichsmark.

(2) Die Ablösungsbeträge gemäß Abs. 1 Ziffer 1 werden zwischen dem Lande und den Gemeinden (Gemeindeverbänden) nach dem in den einzelnen Rechnungsjahren jeweilig geltenden Schlüssel verteilt.

### Artikel II.

Diese Verordnung tritt mit dem 1. Oktober 1932 in Kraft.

\*) Vergl. auch Verordnung zur Aenderung der Zweiten Verordnung zur Durchführung der Hauszinssteuerordnung vom 2. Juli 1926 (G. S. 218) in der Fassung der Verordnungen vom

10. März 1932 (G. S. 122)

2. April 1931 (G. S. 37)

vom 21. Oktober 1932 (G. S. 349).

## Artikel III.

Die zukünftigen Minister werden ermächtigt, Ausführungsvorschriften zu erlassen.

Berlin, den 21. Oktober 1932.

(Siegel)

Das Preussische Staatsministerium.

Für den Ministerpräsidenten:

Bracht.

Der Finanzminister.

Mit Wahrnehmung der Geschäfte beauftragt: Schlefener.

## Freiwilliger Arbeitsdienst

Erlaß des Reichskommissars für den freiwilligen Arbeitsdienst vom 15. Oktober 1932 — III<sup>3</sup> 8400/383 — über die Beteiligung der Unternehmer, insbesondere des Baugewerbes, bei Arbeiten des freiwilligen Arbeitsdienstes.

Die Ausdehnung des freiwilligen Arbeitsdienstes bedingt eine genaue Prüfung der Frage, in welcher Weise es möglich ist, Unternehmer, insbesondere des Baugewerbes, an der Gestaltung des Arbeitsdienstes zu beteiligen. Die Frage hat erhöhte Bedeutung für Arbeiten, die in der Form des freiwilligen Arbeitsdienstes im Rahmen des Arbeitsbeschaffungsprogramms der Reichsregierung durchgeführt werden, weil im allgemeinen die Finanzierung auf Wechselbasis nur bei Einschaltung von Unternehmern ausreichend möglich erscheint. Dabei bitte ich von folgenden Erwägungen auszugehen:

### 1. Art der Arbeiten und ihre Finanzierung.

Die Arbeiten sollen volkswirtschaftlich wertvoll sein (d. h. sie müssen sich in volkswirtschaftlichem, wenn auch nicht in privatwirtschaftlichem Sinne rentieren). Praktisch wird es sich überwiegend um Arbeiten handeln, die ohne große Materialaufwendungen von berufsständischen Kräften ohne Anwendung von Maschinen durchgeführt werden können. Für solche Arbeiten kommen z. B. in Frage: Meliorationen in jeglicher Form, Wasserregulierungen, Einzelschulungsarbeiten, Mithilfe bei Siedlungsbauten, Anlegung von Verbindungswegen (Feld- und Waldwegen), Kultivierung von Moor und Heide für den Acker- und Gartenbau, Aufforstung von Seelandereien. Auszuschließen haben z. B. der Neubau und der einem solchen gleichkommende Umbau von Land- und Wasserstraßen, ebenso wie die Erstellung von regulären Hochbauten, die der Durchführung im freien Arbeitsverhältnis vorzuziehen sind. Gleiches gilt von Brücken, Häfen- und Schleusenbauten sowie von Kanalisations-, Wasser- und Gasleitungsbauten, ferner von Schacht- und Stollenbauten.

Wie bisher sind bereitgestellte Arbeiten nur dann zur Förderung geeignet, wenn sie gemeinnützig und zulässig sind.

An der weiteren Ausführung ist der Begriff der Gemeinnützigkeit und die Finanzierungserläuterung für die Beschaffung des Materials und der Arbeitsgeräte kann der Reichskommissar keine besonderen zulässigen Mittel bereitstellen. Die Finanzierung auf Wechselbasis ist zu erwägen. Im übrigen hat der Bauherr für die Aufbringung der Restkosten zu sorgen.

### II. Technische Durchführung der Arbeiten.

Die technische Durchführung einer Arbeit des freiwilligen Arbeitsdienstes liegt dem Träger der Arbeit ob, also z. B. der Gemeinde, dem Landkreise, dem Lande, der Meliorationsgenossenschaft, dem Bauherrn. Der Träger der Arbeit wird entweder die



Arbeit selbst, also unter Heranziehung eigenen technischen Personals, durchführen oder die Durchführung einem zuverlässigen Bauunternehmer übertragen, der dann seinerseits das technische Personal stellt. Die Entlohnung dieses technischen Personals erfolgt von dem Träger der Arbeit oder der ausführenden Stelle. Die Rechtsverhältnisse dieses Personals werden von den Vorschriften des freiwilligen Arbeitsdienstes nicht berührt.

### III. Arbeitszeit und Arbeitsleistung der Arbeitsdienstwilligen.

Der Arbeitsdienst erschöpft sich nicht wie das Arbeitsverhältnis des freien Arbeitsmarktes in der Leistung der Arbeit. Im Mittelpunkt des freiwilligen Arbeitsdienstes muß allerdings die erste Arbeit stehen, deren Erfolg in einer wirtschaftlichen Relation zu den aufgewendeten Mitteln stehen soll. Die Arbeitsdienstwilligen sollen Freude an ihren eigenen Leistungen und an dem Ergebnis ihrer Arbeit haben. Neben dieser Arbeit steht jedoch entsprechend der Verordnung v. 16. Juli 1932 eine körperliche und geistig-sittliche Erhaltung der Arbeitsdienstwilligen in der Freizeit.

Diesen Zielen des Arbeitsdienstes muß die Ordnung der Arbeit gerecht werden. Die Arbeitszeit soll im allgemeinen nicht unter 36 und nicht über 42 Stunden wöchentlich betragen. Bei der Bemessung der Arbeitszeit im Einzelfall ist die Art und Schwere der Arbeit sowie die Zeitdauer des An- und Abmarsches zur und von der Arbeitsstätte zu berücksichtigen.

Der Reichskommissar hebt besonders hervor, daß die Arbeitsleistung innerhalb der Arbeitszeit eine angemessene sein muß, um den Ernst der Arbeit sicherzustellen. Dies darf aber nicht durch Sonderleistungen erreicht werden, weil eine derartige Gewährung von Zusatzprämien dem Charakter der Arbeiten des freiwilligen Arbeitsdienstes widerspricht. Dagegen können der Gesamtheit der Arbeitsdienstwilligen bei besonderen Leistungen Vorteile gewährt werden, die sich auf die Bildung des Gemeinschaftsgeistes förderlich auswirken.

### IV. Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten.

Soweit eine Maßnahme des freiwilligen Arbeitsdienstes unter Einhaltung eines Unternehmers durchgeführt wird, kommt der vertragsmäßigen Abgrenzung der Rechte und Pflichten, die der Träger der Arbeit, der Träger des Dienstes und die ausführende Stelle (Unternehmer) haben, besondere Bedeutung zu. Schon die Ausbreitung einer Arbeit muß die Bedingungen klar hervorheben lassen, unter denen der Unternehmer arbeiten soll, damit ihm eine genaue Kalkulation der Arbeiten möglich ist. Dafür erscheint es erforderlich, daß auch das Verhältnis zwischen dem Träger der Arbeit und dem Träger des Dienstes vertragsmäßig festgelegt wird, insbesondere ist der Arbeitsplan und die von den Arbeitsdienstwilligen erwartete Mitarbeit festzustellen. Dieser Vertrag ist den Ausbreitungsbedingungen beizufügen. Von der Aufstellung von Normalverträgen oder von Normalbestimmungen, die die Regelung der Arbeit betreffen, sehe ich zur Zeit ab.

Dr. S t r u p.  
(M. Arb.-Bl. I 220.)

### Begriff der volkswirtschaftlich wertvollen Arbeiten im freiwilligen Arbeitsdienst.

Der Reichskommissar für den freiwilligen Arbeitsdienst unterscheidet im Erlaß vom 3. 9. 32 — III<sup>3</sup> (R. K.) 8400/269 — volkswirtschaftlich wertvolle Arbeiten im weiteren Sinne (nämlich im Sinne der Verlängerung der Lebensdauer und der Gewährung

von Reiseförderung), und im engeren Sinne (auch im Sinne der Gutschrift für Siedlungszwecke).

- a) Die Förderungsdauer kann bis zu 40 Wochen verlängert werden und Reisebeihilfen können bewilligt werden bei allen Arbeiten, die unmittelbar oder mittelbar für die Volkswirtschaft von produktivem Nutzen sind, z. B. Bodenverbesserungen, Wasserregulierungen, Verkehrsbesserungen, Arbeiten zur Errichtung von Siedlungs- und Kleingartenland und Forstarbeiten.
- b) Die Gutschrift zu Siedlungszwecken kann dagegen nur für solche Arbeiten gewährt werden, die in unmittelbarer und mittelbarer Beziehung zu dem Aufbau einer Siedlung stehen, und im übrigen solche Arbeiten, die für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt besonders wertvoll sind.

In den Anerkennungen sind alle Arbeiten, die im weiteren und engeren Sinne volkswirtschaftlich wertvoll sind, im Vordergrund als solche zu bezeichnen. (Reichsarbeitsblatt I, 188.)

### Instandsetzung und Teilung von Altbauwohnungen

Arbeitgeberwohnungs-fürsorge; Gewinnung von Wohnraum durch Gewährung von Beihilfen zur Teilung größerer Wohnungen.

Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 16. 9. 32 — IV 2893/32. Wo. 11.

Im Anschluß an meinen Unterlaß v. 14. April 1932 IV 1617/32 Wo. — IV 2130/32 Gt.

Die gegenwärtige Lage der Reichsfinanzen und des Wohnungsmarktes machen es notwendig, bei Befriedigung des Bedarfs an Wohnungen für Reichsbedienstete in erster Linie auf die zur Zeit nicht vermietbaren Altbauwohnungen zurückzugreifen.

Ich treffe daher im Einvernehmen mit dem Herrn Reichsminister der Finanzen folgende Regelung:

1. Falls andere Wohnungen in absehbarer Zeit nicht verfügbar sind, dürfen zur Gewinnung von Wohnungen für wohnungslose Reichsbedienstete durch Teilung größerer Wohnungen (Mietwohnungen und Eigenheime) aus dem Wohnungsfürsorgefonds Beihilfen (verlorene Zuschüsse) gegeben werden.

2. Hierfür gelten folgende Grundzüge:

- a) Voraussetzung für die Beihilfe ist, daß kein Reichszuschuß auf Grund der Bestimmungen für die Gewährung von Zinszuschüssen des Reichs für die Instandsetzung von Wohngebäuden und die Teilung von Wohnungen" vom 20. Juli 1932 — veröffentlicht im Reichsarbeitsbl. Nr. 21, Amtl. Teil, S. 1 157 — gewährt wird.
- b) Die durch Teilung zu gewinnenden Wohnungen müssen für Reichsbedienstete geeignet sein und an von ihnen bestimmte wohnungslose Reichsbedienstete vermietet werden.
- c) Die Beihilfe für jede durch Teilung gewonnene und an einen Reichsbediensteten vermietete Wohnung soll in der Regel höchstens 750 RM betragen. Sie beläuft sich also bei Teilung einer größeren Wohnung in zwei kleinere Wohnungen in der Regel auf höchstens 1500 RM, bei Teilung in drei kleinere Wohnungen in der Regel auf höchstens 2250 RM. Die Beihilfe darf jedoch 50 v. H. der Umbaukosten nicht übersteigen.

In Anlaß zu bringen sind nur die reinen Umbaukosten (Anlage der Küche, gegebenenfalls des Bades oder der Brause und des Abortes, Durchbrechen von Türen, Zumauern von Öffnungen, Ziehen neuer Wände u. a., Ausbesserung der bei

diesen Umbauarbeiten entstehenden Schäden und Beschädigungen im engsten Ausmaß).

d) Die Wohnungen müssen in sich, also auch nach dem Treppenhause hin, abgeschlossen und baupolizeilich genehmigt sein.

e) Für die Wohnfläche der auf diesem Wege zu gewinnenden Wohnungen gelten zwar nicht die einschränkenden Bestimmungen meines Runderlasses vom 26. 5. 31 — IV b 3 Nr. 5610/31 —; doch muß auch hier das Hauptgewicht auf die Gewinnung kleinerer Wohnungen gelegt werden. Falls ausnahmsweise größere Wohnungen sichergekauft werden müssen, so darf die Wohnfläche nicht mehr als 120 qm betragen. Auch die sonstige Ausstattung der Wohnungen muß sich in den durch die allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse bedingten engen Grenzen halten.

f) Als Gegenleistung für die gewährte Beihilfe muß der Bauherr sich verpflichten, die Wohnungen aus mindestens 5 Jahre an Reichsbedienstete zu der im Einvernehmen mit ihnen festgesetzten Miete zu vermieten. Bei Festsetzung der Miete ist die für gleichwertige Mietwohnungen zu zahlende gefällige oder vertehroßbildige Miete als Anhalt zu nehmen. Auf die Erzielung einer tragbaren Miete ist von vornherein Rücksicht zu nehmen, da Zinszuschüsse keinesfalls gewährt werden dürfen.

g) Von grundbuchlicher Sicherung der Verpflichtung aus f) kann abgesehen werden.

h) Die gewährte Beihilfe darf erst nach Beziehen der Wohnung durch den von ihnen bestimmten Reichsbediensteten ausgezahlt werden. Dem Bauherrn kann jedoch schon bei der Zulage der Beihilfe eine schriftliche Beihilfeszusicherung gegeben werden.

i) Die zur Durchführung der Maßnahme erforderlichen Vereinbarungen sind durch Vertrag festzulegen. Die „Beihilfeverträge“ müssen für das Reich das Recht vorziehen, auch ausgegliederte Reichsbedienstete und Hinterbliebene von Reichsbediensteten als Wohnungsberechtigte bezeichnen zu dürfen — vgl. hierzu die Fassung des Zinszuschußvertrages (Vordr. 27) § 5 —.

3. In gleicher Weise können zur Freimachung reichseigener Wohnungen auch für ausgegliederte Reichsbedienstete und Hinterbliebene von Reichsbediensteten Wohnungen gewonnen werden. Hierbei müssen die Beihilfeverträge entsprechend Nr. 2 i) für das Reich das Recht vorziehen, auch im Dienst befindliche Reichsbedienstete als Wohnungsberechtigte bezeichnen zu dürfen.

Im Auftrag; gez. Dürft.  
(Reichsarch.-Bl. Nr. 27 I 198.)

Reichsarch. d. MfB. v. 1. 10. 1932, betr. Instandsetzung von Mietwohnungen — 11 4400/9. 9. —  
(BBl. Sp. 871.)

Der MfB. legt Wert auf die Mitwirkung der Organe der gemeindlichen Wohnungsaufsicht bei Vergebung der Hauszinsfuermittel für die Instandsetzung von Mietwohnungen und bei Uebernahme der mit diesen geförderten Arbeiten. Der Minister erwartet, daß die Gemeinden die Herabgabe von Mitteln nicht durch unnötige Auflagen beschweren und die Bedingungen so gestalten werden, daß sie ohne besondere Schwierigkeiten erfüllbar und die Belastungen für die Hauseigentümer tragbar sind.

In geeigneten Fällen können diese Mittel aus dem Hauszinsfueraufkommen neben dem Reichszuschuß gewährt werden (vgl. Erlaß vom 29. 9. d. Js. — 11 4400b/17. 9. 11 7 —).

## Aus dem Reichsverbande der Wohnungsfürsorgegesellschaften

Kleine Anfrage der NSDAP. gegen die Heimstätte Grenzmark.

Die NSDAP. hatte durch die Kleine Anfrage Nr. 145 gegen die Heimstätte Grenzmark und Direktor Beder Angriffe gerichtet, die sich teils gegen Beder und seine Mitarbeiter persönlich, teils gegen eine von der Heimstätte durchgeführte Siedlung Luisenhof richteten. Der Preussische Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten hat auf diese Anfrage folgende Antwort erteilt:

„Geschäfts, Nr. VI 140 41. 26. 9. 32.

Direktor Beder, der auf Grund seiner Tätigkeit in einer leitenden Stellung der Landbank als Geschäftsführer der Heimstätte Grenzmark berufen wurde, hat seine Eignung für diesen Posten bisher in vollem Umfange erwiesen.

Beder er, noch der technische Bauleiter, ein Hochbauplombingenieur, gehören einer Partei an; somit kann von „Parteiuchbeamten“ nicht gesprochen werden.

Nach der Parteizugehörigkeit der — zum größten Teil bereits seit Jahren bei der Heimstätte tätigen — Angestellten ist niemals gefragt worden.

Die Heimstätte Grenzmark besitzt — wie sämtliche Siedlungsgesellschaften — einen Kraftwagen lediglich für den Dienstgebrauch, während Direk-

tor Beder für seine persönlichen Fahrten einen 4/16 PS-Hanomag benutzt. Beide Fahrzeuge sind bei der Zersplitterung der Provinz nötig.

Die Frage 2 erledigt sich damit.

Die Fragen 3 und 4 werden wie folgt beantwortet:

Nach den angestellten Ermittlungen liegt kein Anlaß vor, die Art der Besiedlung der Domäne Luisenhof im Kreise Platonow zu mißbilligen. Die Heimstätte Grenzmark G. m. b. H. in Schneidemühl hat die 554 Hektar große Domäne für 145 000 RM (einschließlich Inventar) übernommen; der Preis je Morgen beträgt also rd. 65 RM. Die Besiedlung erfolgt nach Maßgabe eines vom Kulturlandamtsvorsteher aufgestellten Finanzierungsplanes, der für die Arbeit der Heimstätte, ihr Risiko und den Kursverlust nur eine Gebühr von noch nicht einem Zehntel des angeblichen großen Gewinnes vorieht.

Die vorhandenen Schafe sind durch den zuständigen Beamten der Heimstätte verkauft worden. Der Preis von RM 4500 war von Direktor Beder als Mindestpreis bezeichnet worden. Ein höherer Verkaufspreis war nach den angestellten Ermittlungen nicht zu erzielen.

An den Herrn Präsidenten des  
Preussischen Landtages zu Berlin.“

### Jahresabjchluß 1931.

#### Brandenburgische Heimstätte G. m. b. H., Berlin.

Zu Beginn des Berichtsjahres lag ein Programm von etwa 700—800 Hauszinssteuerwohnungen vor. Da die Brandenburgische Heimstätte schon nach den ersten Anzeichen für die zunehmende Verknappung am Kapitalmarkt bei Beginn des Jahres die endgültige Bewilligung der 1. Hypotheken als Voraussetzung für die Uebernahme einer Baubetreuung ansah, waren beim Kriseneinbruch erst 143 Wohnungen begonnen; von der Durchführung der übrigen, bereits weitgehend vorbereiteten Bauvorhaben wurde nach dem 13. 7. Abstand genommen. Zu den 143 neu begonnenen Hauszinssteuerwohnungen traten noch 197 Landarbeiterwohnungen und die aus dem Vorjahr übernommenen 804 Einheiten (497 Hauszinssteuerwohnungen und 307 Landarbeiterheime), sodaß die Gesellschaft im Berichtsjahr insgesamt 1144 Wohnungen gegenüber 1673 im Vorjahr bearbeitet hat. Hier von wurden 936 im Berichtsjahr fertiggestellt und 208 in das neue Jahr übernommen. Infolge der von vornherein geübten Zurückhaltung der Heimstätte in der Uebernahme neuer Bauvorhaben war es ihr möglich, die Geldanforderungen der Unternehmer auch in der kritischen Zeit in vollem Umfange zu erfüllen. In der Zeit vom 13. 7. bis 1. 9. 1931 konnte die Gesellschaft rd. 850 000 RM als Zwischenkredit zur Ausschüttung bringen. Ingesamt wurden im Berichtsjahr rd. 3 Millionen RM an Zwischenkrediten herausgelegt, wovon 1,6 Millionen RM auf Vorschüsse für 1. Hypotheken und 480 000 RM auf Vorschüsse für Hauszinssteuerhypotheken entfielen.

Die Bilanzsumme stellt sich Ende 1931 auf 7,4 Millionen RM gegenüber 10,5 Millionen RM im Vorjahre. Die Aktiopolitionen der Bilanz zeigen folgende Vermögensverwendung: Immobilien 1 021 431 RM (im Vorjahre 1 142 233,15 RM);

Inventar und Mobilien 5500 RM (18 000); Beteiligungen 167 407 RM (167 447 RM); Außenstände 5 552 020,73 RM (8 287 449,31 RM); Wechselbestand 150 000 RM (218 600 RM); Kasse, Bank- und Postcheckguthaben 544 387,87 RM (696 321,83 RM); Verrechnungsposten 3535,99 RM (— RM).

Auf der Passivseite erscheint das Stammkapital mit 1 828 000 RM gegenüber dem Vorjahr um 5000 RM erhöht. Die Hauptrücklage wird ausgewiesen mit 200 000 RM (176 800 RM) und der Angestelltenfonds mit 14 763 RM. Die im Vorjahre noch offen ausgewiesenen Sonderrücklagen und Rückstellungen in Höhe von 106 633 RM wurden umgestellt und sind im Berichtsjahr unter den Verbindlichkeiten erfasst. Die Vorschüsse auf spätere Kapitalbeteiligung beziffern sich auf 1 086 000 RM (1 091 000 RM). Die Hypothekenschulden und Restkaufgelder betragen 445 250 RM (668 913) und die Verrechnungsposten 7 329,70 RM (11 457,71 RM). Rückgriffsforderungen bzw. Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften sind vor dem Strich auf beiden Seiten der Bilanz mit 18 189 051,47 RM (19 156 421,47 RM) angegeben.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Reingewinn von 979,65 RM, nachdem Abschreibungen und Rückstellungen in Höhe von 33 248,90 RM vorgenommen sind. Im Vorjahre ergab sich noch ein Gewinn von 199 875,51 RM nach Abschreibungen in Höhe von 25 099,83 RM. Den Handlungsunkosten von 451 016,01 RM (495 568,55 RM) stehen Einnahmen gegenüber an Zinsen 248 860,39 RM (265 282,60 RM), an Provisionen 12 551,58 RM (64 302,19 RM), an Betreuungsgebühren 196 603 RM (362 861,38), aus Beteiligungen 7833,50 RM (8861,40 RM), aus Hausbewirtschaftung 9928,36 RM (7462,21). Aus 1930 war ein Gewinn in Höhe von 9467,73 RM vorgetragen. Der Reingewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

## Nachrichten des Bau- und Siedlungswesens

Der Verbandstag des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften und -Gesellschaften e. V. vom 16. Oktober 1932 vereinigte die Vertreter von mehr als 3000 gemeinnützigen deutschen Bauvereinigungen der Reichs- und Landesbehörden sowie des privaten Althaus- und Neubauschäftes. Auf der öffentlichen Sitzung, die unter Leitung von Geheimrat Dr. Dr. Althoff im Plenarsaal des Reichswirtschaftsrates stattfand, hielt der Verbandsdirektor des Hauptverbandes, Oberregierungsrat a. D. Dr. Weber einen Vortrag über „Mieten und Laffen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen“:

Infolge der ständig fortschreitenden Schrumpfung der Einkommen weitester Kreise der Bevöl-

kerung ist in der gesamten Wohnungswirtschaft ein Mißverhältnis zwischen Einkommen und Wohnkosten entstanden, das dazu geführt hat, daß jetzt die minderbemittelten Bevölkerungsschichten 25 v. H. und mehr, Erwerbslose und Rentner oft über die Hälfte ihres Einkommens, zur Mietzahlung verwenden oder hiermit im Rückstande bleiben müssen. Trotz niedriger Mietpreise, deren Durchschnitt zwischen 25 RM (Freistaat Oldenburg) und 65 RM (Berlin) liegt und deren Höhe je nach den Gegenden, Bauzeiten, Größe und Ausstattung der Wohnungen schwankt, sind auch bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Mietrückstände und -Ausfälle gestiegen. Daraus haben sich naturgemäß wirtschaftliche Schwierig-

keiten ergeben. In gleicher, zum großen Teil noch ernsterer Lage befindet sich der private Neud- und Althausbesitz, insbesondere der Geschäfts- hausbesitz.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen können ihre Aufgabe, den minderbemittelten Bevölkerungsteilen eine ihren verschlechterten Einkommensverhältnissen entsprechende billige Wohnung zu verschaffen, nicht mehr wie bisher erfüllen. Die Folge davon sind soziale Mißstände durch Ueberbelegung von Wohnungen. Es ist deshalb erforderlich, durch eine Ermäßigung der auf ihnen ruhenden Lasten den Wohnungsunternehmen zu ermöglichen, die Mietsätze so zu vermindern, daß diese wieder in ein gesundes Verhältnis zu den gegenwärtigen Einkommen der minderbemittelten Bevölkerungskreise gebracht werden. Außerdem sei zur Erhaltung ihres Wohnungsbestandes von rd. 1 Mill. Wohnungen eine Wiederherstellung der Rentabilität und Liquidität notwendig. Die Lasten lehnten sich zusammen aus Zinsen, Steuern, Betriebskosten, Verwaltungskosten, von denen allein die Zinsen mindestens 65 v. H. der gegenwärtigen Mietsätze ausmachen. Infolgedessen muß hauptsächlich hier eine Entlastung erzielt werden. Der einfachste Weg dazu ist eine allgemeine geleistete Zinssenkung. Diese hat die Reichsregierung jedoch abgelehnt. Sie hat aber neuerdings der Landwirtschaft eine Erleichterung der Zinslasten gewährt. Das Gleiche kann auch die Wohnungswirtschaft für sich beanspruchen. Außerdem dürfte möglich sein, den gleichen Erfolg durch eine freiwillige und individuelle Zinsenkung zu erreichen. Der Vortragende machte dazu den Vorschlag, im Zusammenhang mit der geplanten Neuregelung der Wucherbestimmungen für langfristige Kredite einen Normalzinsfuß von 4,5 v. H. festzusetzen und alle Zinsforderungen darüber hinaus zu einer 20%igen Abgabe heranzuziehen. Von dieser Zinsausgleichsabgabe sollten alle diejenigen Gläubiger befreit sein, die ihre Zinsforderung freiwillig um 25 v. H., aber nicht unter 4½ v. H. ermäßigen und die Hypothekensumme auf 3 Jahre festschreiben. Schuldverschreibungen sollten freiwillig gegen 4% ige umgetauscht werden. Der Anreiz dazu sollte durch Auszahlung eines Barbonus von 3 v. H. an geschaffen werden. Der Besitzer der Schuldverschreibung erhalte also im ersten Jahr 4 v. H. Zinsen und 3 v. H. Barbonus, gleich 7 v. H. Im Durchschnitt der nächsten 3 Jahre 5 v. H. gegen 4,8 v. H. nach Abzug der Zinsausgleichsabgabe von 20 v. H. Aus dem Ertrage der Abgabe, der in den nächsten 3 Jahren auf etwa 250 Mill. Reichsmark zu schätzen ist, soll die Regierung die Realcreditinstitute instandsetzen, den Barbonus zu zahlen. Außerdem kann sie mit diesen Mitteln die Durchführung der Umschuldung beschleunigen, indem sie den Realcreditinstituten bei vorzeitiger Umschuldung die Zins-

differenz erstattet. Das ermöglicht, mit der notwendigen Umschuldung sofort zu beginnen. Für diejenigen Fälle, in denen es sich um die Abwicklung sanierungsbedürftiger Kreditengagements handle, müssen Spruchstellen eingeschaltet werden.

Wenn die Reichsregierung nicht in der Lage ist, in absehbarer Zeit wirksame Maßnahmen für eine Erleichterung der Zinslasten der Wohnungsunternehmen zu schaffen, wird sie mit Zinsbeihilfen eingreifen müssen, um vorliegende Mißstände, insbesondere wo es sich um Erwerbslose handelt, schleunigst zu beseitigen.

An den Vortrag schloß sich eine Aussprache an; das Ergebnis war folgende

### Entscheidung:

1. Die Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere die seit 1930 ständig fortschreitende Schrumpfung der Einkommen aller Kreise der Bevölkerung, hat mit der gesamten Wohnungswirtschaft die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in eine ernste Lage gebracht, die in steigenden Mietrückständen und -Ausfällen, in einer steigenden Zahl der Räumungen und leerstehenden Wohnungen zum Ausdruck kommt.

2. Infolgedessen sind Rentabilität und Liquidität der in ihrer Gesamtheit wirtschaftlich durchaus gefunden gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vielfach gestört. In steigender Zahl können gemeinnützige Wohnungsunternehmen ihren Verpflichtungen zur Leistung von Zinsen auf Baukredite, auf Steuern und sonstige Abgaben nur unter Inanspruchnahme der Vermögenssubstanz entsprechen. Ihre Wohnungsinhaber sind gezwungen, zur Deckung der Wohnkosten einen Betrag aufzuwenden, der für die Befriedigung der übrigen Lebensbedürfnisse, insbesondere Nahrung und Kleidung, keinen ausreichenden Spielraum läßt. Hieraus beginnen sich sozial abträgliche Zustände durch Ueberbelegung von Wohnungen zu entwickeln.

3. Eine Entlastung der Wohnungsunternehmen zum Zwecke der Herabsetzung der Mieten und der Wiederherstellung der Rentabilität sind deshalb zu fordern.

4. Hierzu ist vor allem eine Verminderung der Zinslasten für langfristige Kredite auf einen dauernd tragbaren Satz notwendig. Wenn die Reichsregierung glaubt, die Herabsetzung des Zinsfußes nicht im Wege einer geleisteten allgemeinen Zinskonversion herbeiführen zu können, so muß sie dafür Sorge tragen, daß das notwendige wirtschaftliche Ergebnis auf dem Wege einer freiwilligen und individuellen Zinsermäßigung erreicht wird und gleichzeitig eine planmäßige Umschuldung überreuerter Neubauten durch Umwandlung der hochverzinslichen Hypotheken in niedrig verzinsliche, zu ½ v. H. tilgbare Hypotheken gewährleistet ist.

5. Sollte die Reichsregierung sich nicht in der Lage sehen, eine Herabsetzung der Zinslasten in kurzer Zeit herbeizuführen, so müssen die in Not geratenen Wohnungsunternehmen durch Gewährung von Zinsbeihilfen unterstützt werden.

6. Die Verzinsung und Tilgung der Hauszinssteuerdarlehen ist bis zur Herstellung niedrigerer Zinsen für erstellte Hypothekendarlehen auszuheben.

7. Die von Wohnungsunternehmen zu tragenden Steuern und öffentlichen Abgaben sind weitgehend zu ermäßigen.

8. Für den überschuldeten Hausbesitz sind nach vorhandenen Vorbildern Sanierungsverhandlungen unter Einschaltung von Spruchstellen einzuleiten.

9. Gegen die Verschleuderung von Hausbesitz ist durch Ausbau des Vollstreckungsschutzes Vorkehrung zu treffen.

Die anwesenden Vertreter des privaten Alt- und Neuhauseigentums stimmen dieser Entschließung zu.

#### **Mieten und Mietrückstände bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.**

Der Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften und -Gesellschaften hat im September eine Rundfrage über die Höhe der Mieten und der Mietrückstände bei den ihm angeschlossenen Genossenschaften usw. veranstaltet. Es handelt sich um Durchschnittswerte, die auf Grund des Mietfolls für sämtl. Arten von Wohnungen ohne Rücksicht auf Größe und Ausstattung errechnet sind. Dabei hat sich folgendes ergeben. Die durchschnittlichen monatlichen Mietföhe betragen in Berlin 64,30 Mark, Hessen-Nassau 54,25 Mark, Württemberg 53,50 Mark, Mecklenburg-Strelitz 51,25 Mark, Ostpreußen 48,60 Mark, Baden 48,35 Mark, Hamburg 47,90 Mark, Mecklenburg-Schwerin 46,44 Mark, Bremen 44,10 Mark, Pommern 42,80 Mark, Hannover 42,65 Mark, Westfalen 42,15 Mark, Rheinprovinz 41,90 Mark, Provinz Sachsen 41,25 Mark, Oberschlesien 40,35 Mark, Schleswig-Holstein 40,30 Mark, Niederschlesien 39,10 Mark, Westpreußen 37,85 Mark, Brandenburg 37,70 Mark, Bayern 37,55 Mark, Freistaat Sachsen 36,90 Mark, Thüringen 36,75 Mark, Freistaat Lippe 35,30 Mark, Lübeck 32,45 Mark, Hessen 30,— Mark, Braunschweig 31,30 Mark, Anhalt 27,60 Mark, Oldenburg 25,65 Mark.

Die Mietrückstände bewegten sich im Durchschnitt des Vorjahres auf etwa 2,5 Prozent des Jahresmietfolls 1931. Ende Juli d. J. betrugen sie bei Altmwohnungen 6,53 Prozent und bei Neuwohnungen 7,74 Prozent auf das Mietfoll des ersten Halbjahres 1932. Im einzelnen hat sich folgendes ergeben: Mietrückstände bei Altmwohnungen, in Klammern der Betrag für Neuwohnungen: Westfalen 14,50 (9,60) Prozent, Oldenburg 12,07 (9,88) Prozent, Anhalt 11,79 (9,67) Prozent, Baden

10,50 (10,30) Prozent, Thüringen 9,97 (11,43) Prozent, Schleswig-Holstein 8,19 (14,87) Prozent, Rheinprovinz 8,35 (10,19) Prozent, Bremen 7,60 (0,92) Prozent, Niederschlesien 7,34 (8,18) Prozent, Westpreußen 7,02 (7,60) Prozent, Württemberg 6,36 (9,18) Prozent, Lübeck 6,30 (11,54) Prozent, Hessen-Nassau 6,27 (8,50) Prozent, Hannover 5,80 (8,08) Prozent, Oberschlesien 5,46 (9,18) Prozent, Hamburg 5,27 (4,27) Prozent, Bayern 5,19 (8,00) Prozent, Berlin 5,16 (5,68) Prozent, Hessen 4,89 (9,76) Prozent, Freistaat Sachsen 4,70 (7,70) Prozent, Ostpreußen 2,71 (6,74) Prozent, Pommern 2,16 (5,84) Prozent, Provinz Sachsen 2,08 (3,50) Prozent, Brandenburg 2,07 (3,78) Prozent, Braunschweig 1,50 (4,49) Prozent, Mecklenburg-Strelitz — (11,50) Prozent, Mecklenburg-Schwerin — (3,73) Prozent, Freistaat Lippe — (2,76) Proz.

#### **Neuer Städtebau im Hinblick auf eingetragene Veränderungen in Volk und Wirtschaft.**

Die von der Forschungsstelle für Flächenwirtschaft und Landesplanung an der Technischen Hochschule Hannover veranstaltete Vortragsstagnung wurde von Prof. Dr. Ing. Wetterlein geleitet.

Prof. Wetterlein trat in der Begrüßungsrede dafür ein, daß die der deutschen Wirtschaft verbliebenen Kräfte planvoll (Landesplanung) eingesetzt werden. Das letzte Ziel aller Siedlungsmahnahmen sei ein neuer Städtebau, der, über kommunale Grenzen hinausgreifend, Sinn und Ordnung ins Volksganze bringen müßte.

Dr. Friedrich Elshoff sprach über die Notwendigkeiten einer Bevölkerungsverfchiebung. Die veränderte Wirtschaftslage fordere die Verstärkung des Binnenmarktes, demnach die Schaffung zusätzlicher Arbeitsgelegenheiten durch eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung des nur im beschränkten Umfang vorhandenen Wirtschaftsraumes.

Im Anschluß daran behandelte Oberregierungsrat a. D. Dr. Ing. Rappaport die geistlichen Möglichkeiten und Hemmnisse der Umsiedlung. Nach seiner Meinung bedürfen die geistlichen Regelungen der Nebenberufssiedlung, der vorstädtischen Kleinsiedlung und dergl. einer Umgestaltung, die in der „zielbewußten Abkehr vom Stadtrand“ ihren besonderen Ausdruck finden müsse. Der Uebergang von der städtischen Siedlung zur landwirtschaftlichen Siedlung sei zu schaffen. Unter Umsiedlung sei nicht die Schaffung bäuerlicher Neusiedlungen allein zu verstehen, sondern die gesamte Umsiedlung der Bevölkerung, ausgehend von der Stadtaustrückung.

Regierungspräsident Dr. Sonnenschein hatte sich als Thema „Siedlungen als Verwaltungsproblem“ erwählt und stellte besondere Richtlinien für die verwaltungsrechtliche Durchführung der Siedlungen auf. Sämtliche Zweige der Verwaltung sind bei der Siedlung beteiligt. Man hat



aber, um die Siedlung zu fördern, Sonderbehörden geschaffen. Da diese Sonderbehörden Reibungsflächen nach allen Seiten haben, müssen sie sich entweder zur allgemeinen Verwaltung entwickeln, oder sie müssen in die allgemeine Verwaltung zurückgebracht werden. Wegen der Widerstände in der Siedlung ist aber eine wirkliche reibungslose Siedlung nur durch siedlungsbegeisterte Persönlichkeiten zu verwirklichen.

Stadtbaurat Klemmer referierte über die „Siedlungspolitik einer Großstadt“. Umfangreiche Vorbereitungen mit Hilfe der Regional- und Landesplanung seien notwendig, um den unbedingt notwendigen Umbau der Großstädte mit dem Ziel einer besseren Großstadtform „der Stadtlandschaft“ zu erreichen und der Bevölkerung zureichende Ernährungsmöglichkeit zu schaffen. Wenn die Umsiedlung nicht planvoll vorbereitet wird, entstehen folgende Gefahren: 1. Wöllige Erschütterung der Bodenwerte in den bebauten Stadtteilen mit ihren Folgeerscheinungen, 2. Untragbare Belastungen der bestehenden Landgemeinden, 3. Steigerung der Bodenpreise in den siedlungsgünstigen Gebieten, 4. Entwurzelung der bodenständigen Landwirtschaft in den Gemeinden durch Entstehen einer Spekulationswelle.

Schließlich sprachen Dipl.-Ing. Richter über „Methodische Untersuchungen der Siedlungsmöglichkeiten eines Landraumes“ und Dipl.-Ing. Stüber über „Siedlerberatung und Siedlerbetreuung“.

Die Tagung schloß mit einer anregenden Aussprache.

#### Deutscher Ausschuss für wirtschaftliches Bauen.

Die Tagung des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen in Hannover (25. Okt. 1932) wurde durch ihren Präsidenten, Regierungsbaurat Stegemann, eröffnet. Im Anschluß an den einleitenden Vortrag Stegemanns machte Ministerialrat Durr vom Reichsarbeitsministerium bemerkenswerte Ausführungen über die Lage der Bauwirtschaft und die Baupolitik. Der wesentliche Inhalt ist in den Aufsatz „Zeitrafen der Bau- und Wohnungswirtschaft“ (oben S. 93 ff.) aufgenommen worden.

Oberregierungsrat Dr. Ing. e. h. Dr. Kämper (Deutsche Bau- und Bodenkass.) sprach über „Die Siedlung im Spiegel der Volkswirtschaft“. Dr. Kämper behandelte zunächst die Geschichte der Siedlung im Osten und stellte eine bessere Planmäßigkeit fest. Für die Zukunft wird neben einer verstärkten bäuerlichen Siedlung die Ausstattung der Kleinsiedlung mit einer Landbeigabe von 1–2 Morgen besondere Bedeutung haben. Sie ist eine Ergänzung der Kurzarbeit. Innerhalb der städtischen Bevölkerung ist eine sehr starke Nachfrage nach solchen Stellen zu beobachten. Die Kaufkraft solcher Kleinsiedler übersteigt wesentlich die gleichstehender gewerblicher Arbeiter.

Alsdann verlas Regierungsbaurat Stegemann einen Vortrag des erkrankten Stadtbaurat Wolff-Leipzig über die „Stadtbrandfiedlung in Geseß und Praxis“. Andere Vorträge folgten, so sprachen z. B. Regierungsbaumeister Kammmer über Koch- und Heizanlagen und Kreisbaurat Wagner-Sorau über die Möglichkeiten der Selbsthilfe in verschiedenen Formen. Ministerialrat Schmidt vom Reichsarbeitsministerium und Direktor Dr. Ing. Brede-Dresden berichteten über die Grundrisse und Aufrisse der vorstädtischen Kleinsiedlung und der ländlichen Siedlung und erläuterte den Vortrag durch Lichtbilder.

#### Zinsenkantung für die Siedlerkredite.

Die Reichsregierung hat beschlossen, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage der Landwirtschaft und insbesondere in Anbetracht der Entwicklung der Preise, namentlich der landwirtschaftlichen Veredelungsverzeugnisse, die Jahresrentenleistung für sämtliche mit Reichsmitteln angelegten landwirtschaftlichen Siedler einschließlich der Flüchtlingsiedler, auf die Dauer von zwei Jahren, beginnend am 1. Juni 1932, auf 3½ Prozent zu senken. Die näheren Bestimmungen über die Durchführung dieser Rentenenkantung werden demnächst bekannt gegeben.

#### Die Abwanderung aus den Großstädten.

Der Deutsche Städtetag hat wiederum statistisch festgestellt, daß die Großstädte nicht mehr wachsen, sondern eine mehr oder minder große Zahl von Einwohnern an die kleinen Städte und das platte Land abgeben. Sehr aufschlußreich ist in dieser Hinsicht auch die letzte Statistik über das erste Halbjahr 1932, die 98 Städte mit über 50 000 Einwohnern erfaßt. Die Gesamtbevölkerung dieser 98 Groß- und Mittelstädte betrug am 1. Januar 1932: 23 094 300 Seelen. Am 1. Juli zählten dieselben Städte nur noch 23 031 700 Einwohner, also 62 600 weniger. In derselben Zeit hatten aber drei Städte (München, Lübeck und Rostock) Gebieterweiterungen mit einem Bevölkerungszuwachs von 6200 Personen zu verzeichnen. Der tatsächliche Bevölkerungsrückgang im 1. Halbjahr 1932 betrug 69 900 oder 6 v. T. Allerdings hat sich gegenüber dem 1. Halbjahr 1931 die Abwanderung aus den Großstädten nicht verstärkt, sondern etwas vermindert. Die Ursache hierfür liegt, wie in den Mitteilungen des Deutschen Städtetages hervorgehoben wird, ausschließlich in dem Rückgang der Wanderungen, d. h. die Wanderungsbewegung von und zu den Städten ist infolge der ungünstigen Beschäftigungsmöglichkeiten immer mehr zum Stillstand gekommen. Der gesamte Wanderungsverlust der deutschen Groß- und Mittelstädte betrug im 1. Halbjahr 1932 83 300 gegen 100 000 in der gleichen Zeit des Vorjahres.



## Entscheidungen über Bauparkassen.

Am 26. und 27. Oktober 1932 hat das Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung folgende Entscheidungen getroffen:

1. „Europa“ Bauparkasse e. G. m. b. H., Osnabrück:  
Es ist Antrag auf Eröffnung des Konkurses zu stellen. Ferner wird der Kasse der Geschäftsbetrieb unterlagt.

2. „Baupar“ Allgemeine Baupar-Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz m. b. H., Wiesbaden:

Es ist Antrag auf Eröffnung des Konkurses zu stellen.

3. „Säntis“ Erste Deutsch-Schweizerische Bau- und Hypotheken-Spar-Gesellschaft m. b. H., Wiesbaden:

Es ist Antrag auf Eröffnung des Konkurses zu stellen.

4. Heimkredit-Gesellschaft m. b. H., Berlin:

Der Geschäftsbetrieb wird unterlagt. Die bestehenden Bauparverträge werden vereinfacht abgewickelt. Die Unterlagung des Geschäftsbetriebes wirkt wie ein Auflösungsbeschluß. Die Liquidation wird einem vom Reichsaufsichtsamt noch zu bestimmenden Liquidator übertragen.

5. Deutsche Eigenheimgesellschaft e. G. m. b. H., Frankfurt a. M.:

Das bei der Gesellschaft bestehende Zahlungsverbot wird mit Wirkung vom 1. November 1932 aufgehoben.

6. „Quelle“ Allgemeine Zweckparkasse G. m. b. H., Stuttgart:

Das der Gesellschaft auferlegte Zahlungsverbot wird bis zum 1. Juli 1933 verlängert.

7. Thuringia M. G. in Liquidation, Eisenach:

Es wird eine Ausnahme vom bestehenden Zahlungsverbot beschlossen.

In der Sitzung des Berufungs senates des Reichsaufsichtsamts für Privatversicherung vom 3. November 1932 wurden zurückgewiesen:

1. die Berufung der „Sonne“ Zweckparkasse M. G. in Berlin gegen die Senatsentscheidung vom 20. Juli 1932 (Unterlagung des Geschäftsbetriebes mit der Anordnung, daß diese wie ein Auflösungsbeschluß wirkt, und Bestellung eines Liquidators),

2. die Berufung der „Zenith“ Baupargasse m. b. H. in Rürnberg gegen die Senatsentscheidung vom 1. April 1932 (Antrag auf Eröffnung des Konkurses).

## Die Großhandelspreise Anfang Oktober 1932.

An den Warenmärkten hat die überwiegend schwache Preistendenz auch in der ersten Oktoberhälfte angehalten. Die Gesamtindexziffer der Großhandelspreise ist unter Schwankungen leicht gesunken und hat in der zweiten Oktoberwoche mit 94,6 einen noch nicht verzeichneten Tiefpunkt erreicht. Die Rohstoffpreise, die sich nach dem Preiseinbruch von Anfang September zunächst

behaupet hatten, sind Mitte Oktober erneut zurückgegangen; indes liegt die Indexziffer für industrielle Rohstoffe und Halbwaren mit 88,5 noch über ihrem Tiefstand von Ende Juli (86,5).

## Die Sparkassen im September.

Nach der Veröffentlichung des Statistischen Reichsamts hat die im August einsetzende Besserung im September nicht angehalten. Die Spareinlagen sind wieder von 9734 auf 9730 Millionen RM zurückgegangen. Die Guthabrisen blieben mit 366 Millionen um rd. 9 Millionen RM hinter dem Vormonat zurück, wobei man allerdings berücksichtigen muß, daß die Guthabrisen aus Aufwertung diesmal nur 6,3 gegen 24,3 Millionen RM im August ausmachten. Schwerer wiegt, daß die Auszahlungen wieder gestiegen sind: von 359 Millionen im August auf fast 371 Millionen RM im September.

## Bewegung der Insolvenzenwelle.

Die Zahl der Konturle und Vergleichsverfahren ist in den Monaten August und September weiter gesunken.

Der Höhepunkt der Insolvenzenwelle war im Oktober und November vergangenen Jahres erreicht worden. Seitdem gehen die Zahlungseinstellungen in einem Tempo zurück, wie es nur im Frühjahr 1926 (nach der damaligen Krise) zu beobachten war. Die Zahl der Insolvenzen ist gegenwärtig wieder annähernd so gering wie im Jahr 1928, dem letzten Jahr der Hochkonjunktur.

## Verringerte Schrumpfung des Pfandbriefumlaufes.

Die Statistik der Boden- und Kommunalkredit-Institute per 30. Septbr. 1932 weist einen weiteren Rückgang des Umlaufes an Schuldverschreibungen der Institute um 43,2 (47,7) Mill. Mark für September aus. Der Pfandbriefumlauf hat sich um 35,7 (42) Mill. RM verringert, wovon 20,9 (26,3) Mill. RM auf Goldpfandbriefe entfallen. Der Zugang in Bruttoverkauf usw. betrug 34,6 (17) Mill. RM und verteilt sich mit 22,5 (10,6) auf Hypothekenbanken, 9,6 (6) Mill. RM auf öffentlich-rechtliche Kreditanstalten und 2,5 (0,5) Mill. RM auf sonstige Anstalten. Von dem Abgang im Gesamtbetrage von 55,6 (43,3) entfallen 37,3 (30,3) auf Hypothekenbanken, 17,8 (12,2) auf öffentlich-rechtliche Kreditanstalten und 0,4 (0,7) Mill. RM auf sonstige Anstalten. — Der durchschnittliche Nominalzinsfuß der umlaufenden Pfandbriefe ist unverändert geblieben. Der Durchschnittszins im Zugang ist mit 5,94 % etwas niedriger als im Vormonat, da der Betrag der neu ausgegebenen 4 1/2 % igen Öffentliche-Schuldungsbriefe sich von 44 200 auf 1 477 100 RM erhöht hat.