

# Siedlung und Wirtschaft

## Zeitschrift für Wohn- und Siedlungswesen

Organ der Wohnungsfürsorgegesellschaften

Justus von Gruner

Herausgegeben von  
Wilhelm Schlemm

Ferdinand Neumann

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

14. Jahrg.

November 1932

Heft 3

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

Von Ministerialrat Dr. Durst,

Dirigent der Abteilung für Wohnungsweisen im Reichsarbeitsministerium.

I.

Die Bauwirtschaft befindet sich in schwerer Bedrängnis. Der Rückgang der Bauproduktion ist ungleich stärker 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. gesunken. 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 Bauabchlässe für den Wohnungsbau in den letzten 4 Jahren vermindert um 90 v. H. und der Menge nach um 87 v. H. gesunken. Die gesamten Bauabchlässe einschließlich der gewerblichen Bautätigkeit sind in den Vereinigten Staaten seit 1929 um rund  $\frac{3}{4}$  zurückgegangen.

Bergleicht 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 stärker von der Wirtschaftskrise erfaßt wurde als die Gesamtwirtschaft, während in Frankreich und Belgien die Verhältnisse umgekehrt liegen. In Großbritannien war die Lage des Wohnungsbauens 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 gesunken und dürfte nach vorläufigen Schätzungen in diesem Jahre kaum mehr als 2 Milliarden RM betragen. Im Wohnungsbau, auf den 1929 ungefähr  $3\frac{1}{2}$  Milliarden RM und noch 1931 etwa 1,7 Milliarden RM entfielen, werden heuer schätzungsweise  $\frac{3}{4}$  Milliarden RM angelegt werden.

Die Wirkungen dieser außerordentlichen Schrumpfung der Bautätigkeit auf den Arbeits-

\*) Der Aufsatz enthält die Grundgedanken zweier Reden, die der Verfasser auf der 12. Tagung des Deutschen Ausschusses für Wirtschaftliches Bauen in Hannover und auf dem Verbundstag der bauwirtschaftlichen Baugenossenschaften, Gesellschaften und Vereine in Nürnberg gehalten hat.

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

markt sind bekannt. Aus der Gewerkschaftsstatistik 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 Bauarbeiter- und Bauhilfsarbeitern 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 unabsehbare Folgerung, daß eine umfassende und nachhaltige Besserung unserer gesamten Wirtschaft nur möglich ist, wenn der Arbeitsmarkt auch durch die Wiederbelebung des Baugewerbes 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  $\frac{1}{2}$  bis  $\frac{1}{4}$  der Gesamtbevölkerung mittelbar und unmittelbar lebte, wieder ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung entsprechend in den Produktionsprozeß eingeschaltet wird.

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

für Straßenbau	100 Mill. RM
für Wasserstraßen	50 "
für Meliorationen	45 "
für die landwirtschaftliche Siedlung	50 "
für Haust reparaturen, Teilung von Großwohnungen und Umbau in Wohnungen als verlorene Zulüsse	55 "
für Eigenheimbau	20 "
für die Fortführung der Stadtbauindustrie	10 "

Außerdem stehen der Gesamtwirtschaft an Steuergutscheinen für die Mehrbeschäftigung von Arbeitnehmern 700 Mill. RM als Prämie zur Verfügung. Zu einer großzügigen Instandsetzung des Hausbesitzes dienen neben den verlorenen Zulüsse rund 350–400 Mill. Steuergutscheine, welche den Grundstücks eignern gegen die Entrichtung der Grundsteuer zu zuließen. 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 Bauwirtschaft, mindestens beim Wohnungsbau, nun mehr erreicht, vielleicht bereits leicht überschritten.

Zum ersten Male seit 1929 war im August dieses Jahres die Zahl sowohl der genehmigten wie die der begonnenen Neubauwohnungen größer als zu dem vergleichbaren Zeitpunkt des Vorjahrs. 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 geschilderte 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 Arbeitsmarktstatistik 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 ungesähr 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 Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen, vor allem auch die Haust reparaturen, 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 stahlhartes 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 Selbstverhältnisse 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 bestärkt.

In der vorstädtischen Kleinsiedlung, die der frühere Reichskommissar Dr. Saaken trotz aller Schwierigkeiten in vorbildlicher Weise eingeleitet hat, sind bisher im ersten und zweiten Bauabschnitt insgesamt 25 689 Siedlerstellen vorbereitet. 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 vorgelehen, 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 Befinanzierung dieses Betrages keine besonderen Schwierigkeiten bieten dürfte, steht der baldigen Weiterführung des Siedlungswertes 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 gründlich 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 Sparbuch haben 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 geschehen ist jedoch unentkraut 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 gezeigt 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 Zulagen 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 Grundstückes, 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 Richtsätze,

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 erträglichen Beliebung liegen, mit 4%, sonst mit 5% verzinslich und mit 1% tilgbar sein. Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt  $\frac{1}{10}$  Prozent. Das Reichsbaudarlehen ist durch Eintragung einer Hypothek an bereitstehender Stelle für das Reich so zu sichern, daß die Hypothek mit höchstens 70% des Bau- und Bodenwertes auslöst. Im übrigen werden nur solche Bedingungen gefordert werden, wie sie jeder solide Geldgeber zur Sicherung seines Kapitals stellen muß. Dagegen ist nicht beabsichtigt, an die Zuteilung der Reichsbaudarlehen die zahlreichen Vorausleihungen zu knüpfen, die bei der Vergabe der Hausszinssteuerhypotheken üblich und vielfach auch gethertigt 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 Bezahlung solcher Privathypotheken auch tatsächlich gelingt.

Die neue Aktion, deren praktische Durchführung den Ländern obliegen wird, bedeutet nicht etwa eine grundhäßliche Ablehnung von der bisherigen Wohnbaupolitik des Reichsarbeitsministeriums wie sie in den Reichsgrundzügen für den Kleinwohnungsbau vom Januar 1931 ihrem geleglichen Niederschlag gefunden hat. Wir stehen vielmehr nach wie vor auf dem Standpunkt, daß da, wo es sich um reine Wohnungs- politik 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 Reichsgrundzüge abgesteckt ist. Bei der Eigenheimaktion stehen aber andere Gesichtspunkte im Vordergrunde. Die Maßnahme soll der Arbeitsbeschaffung dienen, um dem darunterliegenden Baugewerbe eine Anregung zu geben. Sie soll ferner — und das ist besonders wichtig — das gehörte Kapital aus den Strümpfen und Truhen hervorholen und es einer produktiven Verwendung zu führen. 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 Vorrichtungen macht.

Im übrigen steht 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 Bauindexes würde wohl die sofortige Einstellung jeder öffentlichen Hilfe zur Folge haben.

### III.

Neben den Maßnahmen für die Belebung 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 Steuergutscheinen.

Eine besondere Hilfe läßt die Reichsregierung den Baugenossenschaften angedeihen.

Die wirtschaftliche Notlage der Baugenossenschaften ist bekannt. Die Behebung der drängenden 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  $2\frac{1}{2}$  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 Liquiditätschwierigkeiten 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 festzusetzen, 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 erlösend sind, steht es ihr frei, noch nicht hinreichend geklärte Punkte durch die Deutsche Baurevision, Berlin, prüfen zu lassen. Nach Beschuß des Ausschusses erteilt der Reichswirtschaftsminister der antragstellenden Genossenschaft einen grundjährlichen Bescheid. Die Deutsche Bau- und Bodenbank schließt mit der antragstellenden Genossenschaft einen Kreditvertrag ab. Die Kredite werden mit verbilligtem Zinsatz nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und gegen ausreichende, dingliche Sicherheit gewährt und müssen spätestens bis zum 31. Dezember 1937 abgedeckt sein. Der für die Kreditgewährung zur Verfügung stehende Betrag von  $2\frac{1}{2}$  Millionen RM im Verhältnis zu dem bestehenden Kreditbedürfnis gering ist, soll durch einen zwischen dem deutschen Reich und der Deutschen Bau- und Bodenbank ausgeschließenden Vertrag die Möglichkeit geschaffen werden, daß die Bank ihrerseits sich mit eigenen Mitteln von mindestens gleichfalls  $2\frac{1}{2}$  Millionen Reichsmark an der Kreditgewährung beteiligt. Gleichzeitig wird versucht werden, den Betrag von  $2\frac{1}{2}$  Millionen Reichsmark, den das Reich erl. 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.

Über 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 Erhöhung steht ausdrücklich vor, daß innerhalb dieses Kontingents von 10 Millionen Reichsmark Garantien übernommen werden oder bis zu je  $\frac{1}{4}$  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 nur 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 Darlehnsabgabe sich aus besonderen Gründen als unumgänglich notwendig erweist. Bei den schwierigen Finanzlage des Reichs ist es dringend geboten, nur soweit die Reichshilfe einzufordern, 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 einlehen. Alle Gläubigergruppen werden gemeinsam zur Sanierung herangezogen werden müssen. Ein Entgegenkommen der Hypothekengläubiger und zwar sowohl der privaten wie der öffentlichen Darlehnsgeber, bei der Verzinsung, mindestens aber bei der Tilgung, ist ebenso notwendig, wie angestrebt werden muß, im einzelnen Falle auch eine steuerliche Ermächtigung 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 sehr 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 Reiches soll für die Baugenossenschaften 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 macht, müssen die Genossenschaften selbst und die Genossen mit allen Mitteln darnach trachten, diese Bewegung rückgängig zu machen.

Die Durchführung der von mir angeführten Hilfsmahnahmen bis zu einer Höhe von 10 Mill. Reichsmark liegt in den Händen des Reichs- arbeitsministeriums. 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) tatkräftig unterstützt wird. Die gestellte Aufgabe ist gelöst, wenn die lebensfähigen Genossenschaften über die Wirtschaftskrise hinweggebracht werden.

## Der Weg der städtischen Siedlungspolitik

Von Stadtbaurat Niemeyer, Frankfurt a. M.

Dass man in Zukunft nicht mehr grundsätzlich 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 Umstädigung immer mehr erkannte, eine Verteilung der Aufgaben auf Arbeitsministerium und Reichsernährungsministerium vorgenommen und damit tatsächlich eine Trennung geschaffen, die sich nur zum Schaden einer durchgreifenden und dringend notwendigen einheitlichen Behandlung der gesamten Umstädigungsfragen auswirken wird.

Zudem oder deshalb scheint auch das Tempo der ländlichen Vollstädigung in den kommenden Jahren nicht übermäßig schnell zu werden. Man ist sich ja auch noch keineswegs klar über die Möglichkeit und den Umfang der zu erwartenden Vollstädterstellen. Während Herr von Gagl in seinem Geschäftsbericht der Ostpreußischen Landesgeellschaft von etwa 60 000 Städterstellen für den Osten spricht, kommen andere Sachverständige,

darunter auch Dr. Rappaport (Ruhrstädteverband), dessen Schätzungen ich anerkenne, auf etwa 200 000 Städterstellen in den nächsten Jahren. Bei dieser Zahl sind ausdrücklich die verfügbaren geschätzten Landflächen des Westens einbezogen; denn man kann dem Osten natürlich nicht zutrauen, daß er plötzlich alle westwärts abgewanderten Ostdeutschen zurücknimmt und seine eigenen Bauern- und Landarbeiterzölle zurückstellt. Auch der Langnamverein, der als Spitzenorganisation der rheinisch-westfälischen Industrie bis vor kurzem noch für die Zurückführung ganz erheblicher Vollstädte nach dem Osten eintrat, ist in jenen Jahren wesentlich zurückhaltender geworden und interessiert sich zur Zeit besonders für eine Bevölkerung 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-Oststädigung und verwies auf die Notwendigkeit, schon aus psycholo-

gischen Gründen zunächst die Siedlungsgebiete des Westens zu erfassen.

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

Alles dies vorausgeehkt, so scheint mir auch mit Rücksicht auf die politische Lage die landwirtschaftliche Vollbeschäftigung als wesentlicher Faktor der Umwidlung und Arbeitsbeschaffung nur mit einer gewissen Voricht anzusehen sein, ganz abgesehen von der Frage nach dem geeigneten Menschenmaterial, der Frage des Ablasses pp.

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

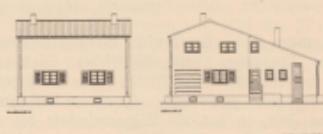
#### Klein- und Randstadt

erfolgen müssen. Schließlich ist es ja auch kein unbilliges Verlangen, daß die Städte, sowohl nicht dringende als baldige 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 Migge, der die betreffenden Gesamtzahlen mit 3 Millionen Erwerbslojen angibt, dürften mit Vorbehalt zu verwerten sein. Immerhin werden sich bei der weiter zu erwartenden Arbeitslosigkeit und Not der Zeit die Resultate der dreivierteljährigen Tätigkeit des Reichskommissars Dr. Saaren in erheblichem Maße vervielfältigen lassen. Leider hat sich bei dem ersten Saaren'schen Bauabschnitt herausgestellt, daß eine Anzahl von Städten und z. T. auch der Ruhrgebietssiedlungsverband die Bewegung kaum oder nur sehr wenig mitmachen zu können glauben, weil sie in der Stadtrand- oder Vorortssiedlung keine volle Selbstversorgungsmöglichkeit und somit nur eine halbe Maßnahme sahen. Nach meiner Ansicht hätte man doch unteruchen müssen, wie weit im weiteren Umkreis des Ruhrbezirks, insbesondere in den östlicheren Kreisen der Provinz

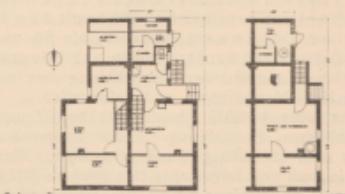
Westfalen, eine starke Siedlungsmöglichkeit auch für Stadtrandstädler gegeben war. Statt dessen ist die Zahl der Erwerbslojen im Ruhrbezirk nicht sehr wesentlich zurückgegangen und eine zähähliche Ernährungsmöglichkeit für einen gewissen Teil der Erwerbslojen in geringerem Maße erreicht, als die Reichsregierung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

Die Ablehnung basierte, wie schon gesagt, im großen ganzen auf der Auffassung, daß mit der Stadtrandssiedlung eine Erleichterung des Arbeitslosenmarktes doch nicht erfolge, weil die Siedler keine Vollselbstvergötter 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 Absatzfrage in vielen Fällen ein leineswegs gelästertes 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 Vorortssiedlung gegeben. Grundhählich muß man eben bei einem großen Teil der arbeitslosen Groß- und Kleinstadtbevölkerung zufrieden sein, wenn es gelingt, sie mit Einführung der Kurzarbeit krisenfest zu machen.

HAUSTYP Ia FÜR STADTRANDSIEDLUNGEN FRANKFURT A. M.



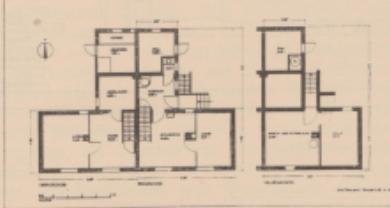
HAUSTYP Ia FÜR STADTRANDSIEDLUNGEN FRANKFURT A. M.



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



HAUSTYP RA FÜR STADTRANDSIEDLUNGEN FRANKFURT A. M.



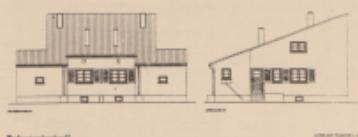
Typ 2: Front nach Süden, breit gelagert und tief im Garten, um durchgehönte, bevorzugte Gartenläche vor dem Haus zu schaffen.

Wie weit es nun zweckmäßig ist, die Richtlinien des Reichskommissars in der leichten Fassung gewissen Änderungen zu unterwerfen, darüber kann man verschiedener Auffassung sein. Im wesentlichen haben sie sich bewährt. Durchaus fehlerhaft wäre es, die Darlehensbeträge zu erhöhen, im Gegenteil man wird u. U. eine gewisse Herabsetzung im Kauf nehmen müssen, wenn sich die Finanzlage des Reiches verschlechtert. Allerdings wird man dann auch die Anforderungen in bezug auf Nebengelä, Boden und Keller etwas verkleinern müssen. Ich betone dies deshalb, weil wir eine ganze Reihe von sogenannten wilden Stadtrandstiedlern, die wir auf städtischen Grund und Boden lammelten, in beschiedenen, aber durchaus ausreichenden, eingehöfigen Flachdachbauten untergebracht haben. Diese Leute haben sich ihr Material für etwa 800—1200 Mark erstanden und sich ihre Häuser als ausgelprochenen Particularisten mit Nachbar- und Eigenhilfe erstellt. Wir haben auch diese Siebler soweit wie möglich mit billigem Gelände unterstützt, um zu verhindern, daß sie sich auf ihrem zufälligen kleinen Parzellenbesitz oder in Gartenlauben Dauerbebauungen schaffen, die sich nach dem Beispiel von Düsseldorf und Groß-Berlin zu einer besonderen Gefahr entwickeln, weil sie der Stadtverwaltung eine planvolle, vernünftige, selbst beschiedene 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

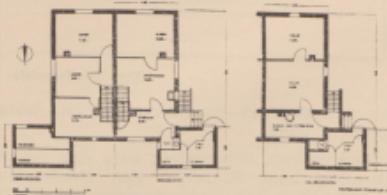
wäre es aber sehr zu erstreben, in diesem Sinne die Richtlinien zu erweitern, um in begründeten Fällen diesen ausgesprochenen Individualisten, die meistens ein ganz besonders gutes Siedlermaterial darstellen, zu helfen.

Schließlich sind diese einfachsten Wohnungen ebenso gut wie manche Altwohnungen, auch immer noch besser als Die Zugwagen-Siedlungen, die wir für einzelne, besondere Eigenbrötler 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 anzulegen, weil die Leute vielfach bei Materialeneinschaffung schlechter fahren als die normal betreuten Stadtrandstiedler. Wir haben leider dahingehende Erfahrungen bei einzelnen dieser Siedler feststellen 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 Stadtrandstiedlung, daß man es aber nicht ganz verstecken würde, wenn sie deshalb die Betreuung ablehnen. Ist man sich doch durchaus darüber klar, daß vielfach die Ablehnung der normalen Stadtrandstiedlung durch verschiedene Gesellschaften, Berufsverbände, Firmen u. a. durchaus mit ungewohnt niedrigen und da-

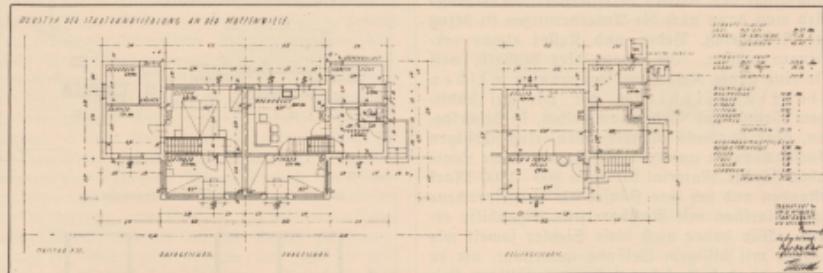
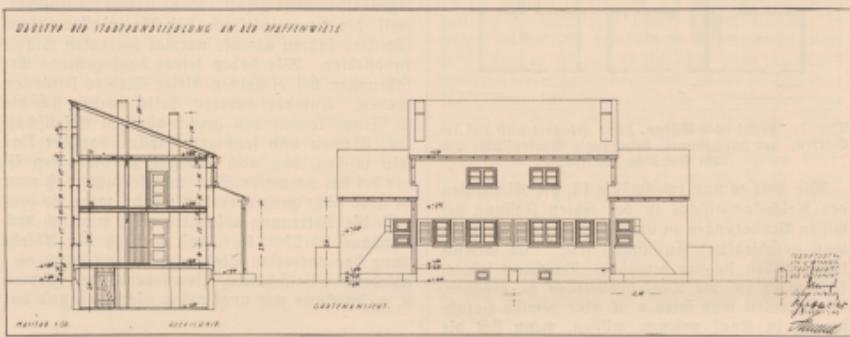
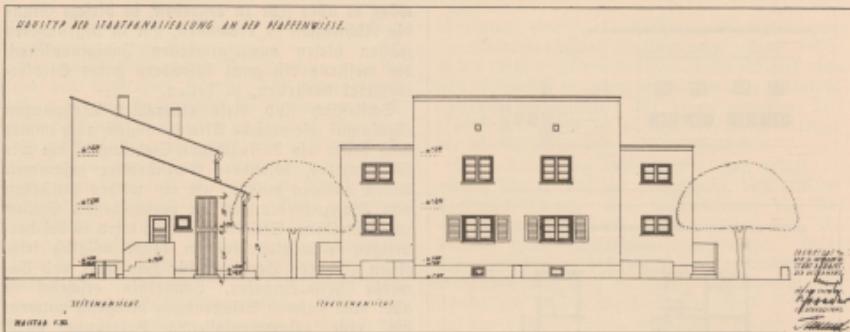
HAUSTYP IB FÜR STADTRANDSIEDLUNGEN FRANKFURT A. M.



HAUSTYP IB FÜR STADTRANDSIEDLUNGEN FRANKFURT A. M.



Typ 3: Front nach Norden, jedoch ansteigendes Bultdach nach Süden, um starke Belastung durch Ost-West- und Südfelde auch bei Nordlage der Straßenseite zu erzielen.



#### Typ Platzwiese: Lage an Nord-Südstraße.

her unerwünschten Gewinnanteilen im Zusammenhang stand.

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

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

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

u. w. zur Voraussetzung hat, um den Gedanken der Krisenfestigkeit zu betonen und zu stärken. — Eine derartige größere Gartenzulage von 700 bis 900 qm unmittelbar beim Haus ist auch aus einem anderen Grunde erforderlich, und zwar zur Anwendung der Absallwirtschaft. Ist ein größeres Gartenstück nicht vorhanden, dann muß Kanalisation eingeführt werden, dann ist das Spülloset nicht zu vermeiden und die Ausschließung 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 Grubentiefen und Brunnen zufrieden geben, jedoch nach kurzer Zeit, wenn er merkt, daß er mit seiner Absallwirtschaft Schwierigkeiten bekommt, mit Hilfe eines Siedlervereins die normale und teurere Ausschließung bei der Stadtverwaltung durchzutragen. Eine derartige Ausschließung wird also, wenn die Gedangengänge, die offenbar im Reichsarbeitsministerium vorliegen, nicht im Sinne der Krisenfestigkeit, der Umstädigung und Ausiedlung ergänzt werden, dazu führen, daß durch die Ausweitung 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 Eigenheimstädten, die wir in Frankfurt a. M. mit Hilfe von Architekten und Baufirmen an verschiedenen Stellen durchgeführt haben, ist die Zugabe eines Architekten oder einer betreuenden Stelle unbedingt erforderlich. Trog ununter ins Einzelne gehenden Kaufverträge kam es in einer zusammenhängenden Siedlung vor, daß bei einem Doppelhaus plötzlich die eine Seite ein schwarz-blau Ziegeldach und die andere ein hellrotes hatte, ganz abgesehen von merkwürdigen Details bei der Durchbildung von Dachgauben u. w. 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 befeitigen, weil sich die Stadt ja schließlich nicht zum Gespött machen lassen kann, wenn sie obendrein das Gelände besonders billig gibt.

Schließlich führt ja die ganz städtische Umstädigungsbewegung von der primitiv geordneten über die Stadtrandsiedlung zur Eigenheimstädte, d. h. zum Eigenheim schlechthin und gibt damit einen klaren Bilanzabschluß über die

#### Bewertung des Grundbesitzes

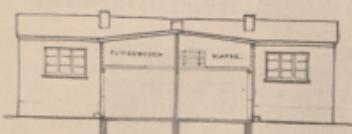
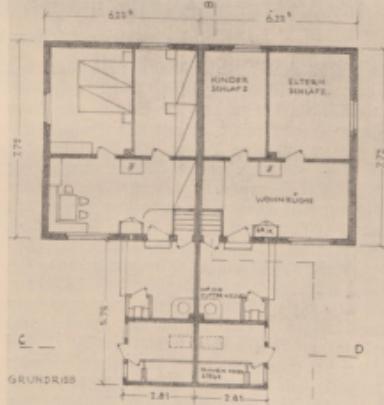
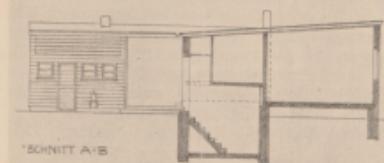
in der Nähe und im Umkreis der Großstadt. Am meisten werden hierbei diejenigen Grundstücksbesitzer Enttäuschungen erleben, die in unmittelbarer Nähe hochbauter Ortslagen auf bessere Zeiten und höhere Preise hofften. Sie müssen sich

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 jahrelange erheblichen Zins- und Kapitalverlust zu tragen.

Selbstverständlich gilt das Gleiche von den städtischen Grundbesitzver-

### PRIMITIVSIEDLUNG

M: 1:100



FRANKFURT a. M. 3. OKTOBER 1932.  
STADTBAUAMT

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 Verfügbarmachung billigen Geländes auch die Bauwirtschaft angefacht werden kann.

Abschließend noch einige Worte zur technischen und ästhetischen Seite. Zu den beiliegenden Grundrissen der geordneten Primitivsiedlung ist nicht viel zu sagen, sie sind ohne weiteres klar. Hinsichtlich der Stadtstrandbildung haben sich an Ost-Weststraßen neben dem Satteldachtyp I ganz besonders die Pultdachtypen 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 Zäsuren durch Baumgruppen usw. Die konstruktiven Einzelheiten sind so sorgfältig wie möglich durchgebildet, daher völlig gerade Wände im Obergeschoss mit Luft- und Bodenraum darüber. Bei-

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

Endlich haben wir es eindeutig und bewußt für falsch gehalten, nach dem großen städtebaulichen und baufunktionalen 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 Ergebnis eines nicht ganz ehrlichen Rückfalls in längst vergangene Zeiten beurteilt werden. Demgegenüber haben wir uns von vornherein auf den Standpunkt gestellt, daß bei restloser Ablehnung jedes Komforts und bescheidenster, aber dauerhafter Bauweise das technisch Vollendete gerade gut genug ist, um die ungeheure Bewegung der Umstellung und Aussiedlung zu fördern und zur richtigen Durchführung zu bringen.

## Nebenerwerbsiedlungen 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 Ackerbürgerstädte, 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 unzähligen Mietwohnungen der Städte, ohne irgendeine Hoffnung zu haben, in absehbarer Zeit den Anschluß an die Wirtschaft zu finden.

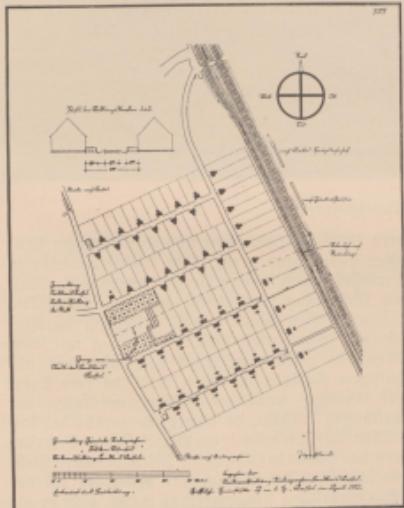
Der Appell der Reichsregierung vom Frühjahr dieses Jahres zur Förderung des Einfamilienhauses in der Form der Stadtstrandbildung fand daher im ganzen Lande einen starken Widerhall. Zum ersten Mal wurde hier ganz klar ausgesprochen, daß mit der Wohnung ein kleiner Landbesitz zu verbinden sei und für den 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 städtischer Arbeiter, die von altersher ihrem 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 Erfolg für die ausfallende Arbeit gegeben ist. Im Grunde genommen war daher diese Form der Siedlung für den konservativen Hessen nichts Neues. Überlegt man ferner, daß die Kurzarbeiter sich auf die breite Masse der Handarbeiter erfreuen 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 Stadtstrandbildung an Bedeutung. Man sollte sie zur Erfüllung dieser Wünsche beiträgt. Man sollte daher nicht von Stadtstrandbildungen, sondern von Nebenerwerbsiedlungen 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 „Siedlens“ über-

gegangen 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 Wohnkolonien und tragen die Bezeichnung „Siedlungen“ daher zu Unrecht. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, daß die Hessische 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 suchte.

Bei der geschilderten grundsätzlichen Bedeutung dieser allerleitigen Siedlungsform möchte ich die Erfahrungen, die wir bislang bei der Bearbeitung von Nebenerwerbsiedlungen gemacht haben, interessierten Kreisen zugängig machen. Zunächst eine kurze Darstellung unserer bei der Stadt Kassel gelegenen Siedlung Niederzwehren.

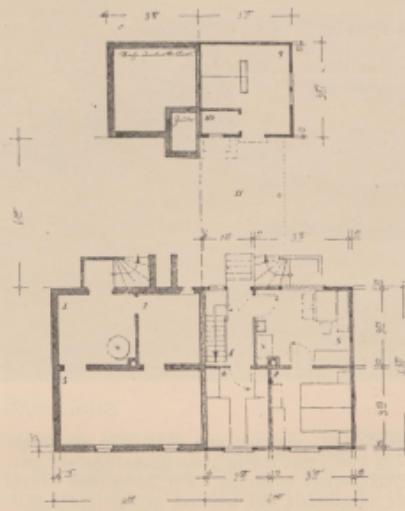


Lageplan der Stadtrandssiedlung Niederzwehren

Die Domänenabteilung der Regierung Kassel stellte die im Weichbild Kassel gelegene und infolge der verschiedensten Umstände unrentabel gewordene Domäne Wilhelmshöhe für die Besiedlung zu entgegenkommenden Bedingungen zur Verfügung. In Gemeinschaft mit der Stadtbauverwaltung wurde ein Aufstellungsplan für 100 Stellen von je 1000 Quadratmeter Größe ausgearbeitet. Der hierzu in Frage kommende Teil des Domänenlandes liegt von der Stadt etwa  $2\frac{1}{2}$  km und von dem im Landkreis gelegenen Vorort

Niederzwehren 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 aufstieß.

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



Stadtrandssiedlung Niederzwehren, Landkreis Kassel

- |                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| 1. Wohngebäude            | 7. Elternschlafzimmer        |
| 2. Abstellraum            | 8. Schlafräume, 1 n 2 Betten |
| 3. Keller                 | 9. Stall für 2 Schweine und  |
| 4. Flur                   | 1. Siege                     |
| 5. Wohrfläche             | 10. Abort                    |
| 6. Schloßkammer, 2 Betten | 11. Sozialraum               |

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 Niederzwehren als Trägerin im Einverständnis mit dem Landkreis die Hessische 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 unterkellert sind und im Erdgeschoß neben einem Vorraum, der



Stadtrandsiedlung Niederzwehren

die Treppe aufnimmt und gleichzeitig als Windfang dient, eine mäßig große Wohnfläche 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 Kellerdecke ist massiv; zu den Außen- und Innenmauern des Erdgeschosses sowie für die Giebelkreise wurde ausgemauertes Fachwerk gewählt, im Innern mit Mörtelputz verlehen, im Außen mit Dachpappe belegt und mit einer zölligen senkrechten, gehobten Kiesernhäufung verkleidet. Die Wärmehaltung dieser Außenmauern hat sich bereits als hervorragend gut bewiesen; eindringende Nässe ist selbst bei dem lang andauernden Regen der letzten Zeit nicht festgestellt worden. Die Dächer sind mit Pfannen gedeckt und unterputzt. Zu den Kaminöpfen wurden ausgefugte, hartgebrannte Backsteine verwendet. Der anfänglich im Vorraum untergebrachte Viehfutter- und Waschstall wurde im Kellerraum, d. h. in der dortigen Waschfläche aufgestellt, da die Bedenken der Siedler bezüglich der üblichen 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 Verbindungsbauteen Stall und Wohnhaus nach einem von der Heimstätte ausgearbeiteten Plane als Erweiterung durchzuführen. Wir halten diese Anordnung mit vom Wohnhaus getrennten Stall besonders bei abschüssigem Gelände für vorteilhaft, da ein Leerlauf infolge unnötiger Höhenentwicklung der Stallungen entsteht, da ferner die gerade bei den Ställen mit Sicherheit vorauszusehende Erweiterung das 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 be schottert, der übrige Teil bleibt als Rasenfläche



Stadtstrand Siedlung 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 Aufteilung der Gärten, die Einrichtung des Hühnerauslaufs, des Hoses, sowie die Baumpflanzung geschieht nach einheitlichen Plänen dem Siedler selbst.

Nach reiflicher Überlegung entschloß sich die Geschäftsführung der Heimstätte, den Versuch zu wagen, mit Ausnahme der Abbindearbeiten für die Zimmeret 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 Gewöhrt ist, daß Maurer-, Schreiner-, Dachdeckerarbeiten usw. auch tatsächlich in hochqualitativer Weise durchgeführt werden. Bisher haben wir gute Erfahrungen dabei gemacht. Die Siedler arbeiten mit anerkennenswertem Eifer, Reibereien sind höchst selten vorgekommen. Die Bauführung wird durch

verständige Mitarbeiter der Obrente erleichtert.

Die Arbeiten schreiten ebenso rasch voran, wie die der Nachbarsiedlung, 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 erfordernnde Verschalungsarbeit ist derart, daß sie an Sauberkeit kaum übertragen werden kann. Auch die Schreinerarbeiten, die in eigener Regie in einer gemieteten Werkstatt 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 Zuhilfe der Heimstätte die Siedlung abschließen. Der geschilderte Versuch zeigt, daß bei glücklicher Auswahl der Siedler, tüchtiger Bauleitung und scharfer Überwachung 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-

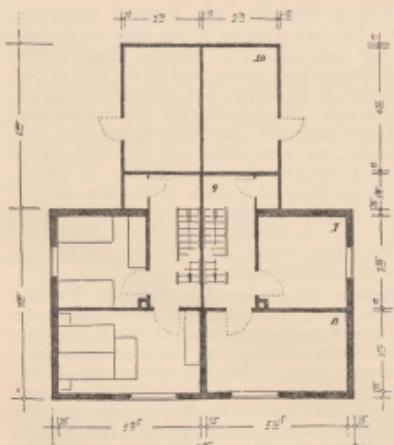
methode ohne Zweifel größer ist, als wenn Unternehmerfirmen eingeschaltet werden. Die Ersparnisse, die jedoch bei den geringen Barmitteln in eigener Regie gemacht werden können, kommen dem sozialen Ausbau der Siedlung sehr zu statten.

Ein weiteres durch seine Eigenart interessantes Siedlungsvorhaben von 20 Stellen führte die Heimstätte im Landkreis Hanau durch. Während die Grundstücksbeschränktheit in der vor dem beschriebenen 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 Raumordnung etwas Neues zeigt und durch die Verlegung der Küche in den ebenerdig gelegenen Keller zu einer ausgezeichneten Raumausnutzung 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 besonderes Brauchbares dar.

Der Stall musste in diesem Fall mit Rücksicht auf die Grundstücksgröße (nur 600 qm) an das Wohnhaus angehoben 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 weitauß genügt.

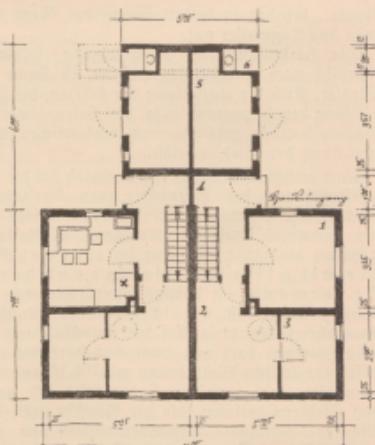
Einer der notleidenden Kreise unseres Regierungsbezirks ist der vom Lande Thüringen umschlossene Kreis Schmalkalden mit einer fast ausschließlich erwerbslosen Arbeitervölkerung. Die Siedlungsgesellschaft Helleke Heimat erwarb die Domäne Winne bei Herrenbreitungen, um durch Schaffung selbstständiger Kleinbauernstellen, durch Anliegerflözung und schließlich durch Errichtung von 40 Nebenerwerbsiedlungsstellen der Not zu steuern. Die Aufteilung dieser etwa 700 Morgen großen Domäne, die vom Staat zu besonders billigem Preise an die Landsiedlungsgesellschaft abgegeben worden ist, reicht fertiglich sich gerade in diesem Fall besonders, da das begüterte Land den Bewohnern infolge absoluten Mangels guter Ackerböden und Verhagens der ehemals ungemein starken Industrie kaum noch auskömmliche Existenzmöglichkeiten bietet und der Zusammenbruch des Nordwollewerks 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 Platze. Leider kam die Bewilligung recht spät im Jahr. So konnten die Ar-



Nebenerwerbsiedlung Langendiebach, Landkreis Hanau

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

8. Ställ  
 9. Vorraum  
 10. Badez.  
 11. Schlafzimmer, 2 Betten  
 12. 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 Männer 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 Schalensteinen errichtet und die Ställungen längs der Straße zwischen die Wohnbauten gestellt. Die Grundrisse ähneln denen von Niederschwehren, sind jedoch — entsprechend den neuen Richtlinien — in den Abmessungen weiträumiger. Die Wassererholung gehtlich, abweichend von den vordem beschriebenen Bauvorhaben, mit Hilfe von geschlagenen Brunnen (Abeslinter), 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 Wernshausen 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 Industrieunterteile untergebracht. Ihnen allen ist klar, daß es in dem Falle, daß ihre Erwerbslosunterstützung wegfallen sollte, von den Erträgissen 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 gesamten 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 Nebenerwerbsiedlung mit den verschiedenen 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 gegenseitlichen Strömungen bestimmen ließe, das begonnene große und wirklich soziale Werk, mit dessen Hilfe im ersten Jahr über 100 000 Bessergenossen zu Dach und Fach und zufälliger Existenz gekommen sind, vorzeitig abzubrechen.

## Herbst- und Frühjahrsgedanken zur Stadtrandssiedlung

Von Dr. Hans Wagner, Berlin-Zehlendorf.

Die Maßnahmen der „Stadtrandssiedlung“ unterscheiden sich von den herkömmlichen Methoden, mit denen im letzten Jahrzehnt in Deutschland Wohnungspolitik getrieben wurde. Es war der Verlust 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 Beobauers vorübergezogen sind, in eine Untersuchung über Wert oder Unwert dieses Verlustes eintritt, der wird sagen müssen, es war zwar Morgenröthe, die Fäte 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 Stadtrandssiedlung zur Linderung der Arbeitslosigkeit

und ihrer Begleiterscheinungen erforderlich und geeignet sei. Das ist graduell sicher weit übertrieben. Wer glaubt, der bei der Stadtrandssiedlung angewandte Kapitalaufwand löse eine besonders starke Angewöhnung menschlicher Arbeitskräfte aus, dem sollten die Erfahrungen des Arbeitsdienstes zeigen, daß es wirtschaftsloser 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

Stadtlandsiedlung nicht herantreten kann. Und noch ein zweites: man hat in Kreisen des Gelehrten, die Idee der vorstädtischen Kleinsiedlung mit der Behauptung untermauert, daß hierdurch in absehbarer Zeit eine wesentliche

#### Entlastung des Sozialstaats

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 Kleinsiedlungen ohne Beweiskraft sein.

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

#### Stadtlandsiedlung und Kurzarbeit

Zusammenhänge bestehen, die organisch sind. Man wird die Frage nicht eindeutig nach der einen oder anderen Richtung hin beantworten können. Eins ist sicher und selbstverständlich, daß Stadtlandsiedlung niemals Ursache und Kurzarbeit Wirkung werden darf. Aber auch dann, wenn Stadtlandsiedlung 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 Nebel selbst bekämpft. Wo Kurzarbeit aber als Übergangsercheinung, als Eiskompress für eine besonders entzündete Stelle der Wirtschaft gerechtfertigt erscheint, wird man auch nur in dem Fall zur Stadtlandsiedlung 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 Stadtlandsiedlung keinen Ausgleich für die Kurzarbeit bringen können, und der Zweck der Siedlerstelle wird sich allenfalls in einem gefunden Wohnen erschöpfen. Eine entscheidende Rolle spielt 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 Gemüsewagen kauft, als wenn er sie selbst erzeugt. Man sollte daher den Selbstversorgungsgedanken 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 Stadtlandsiedlung.

Daß es dem Juge der Zeit widerspricht, nur der Großstadt das Referat der vorstädtischen Kleinsiedlung 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 Stadtlandsiedlung nur als Hilfsmittel der Wohnungsbeschaffung zu werten — standortmäßige Fehlorientierungen noch nicht zu befürchten sind, so ist trotzdem die prinzipielle Grundinstellung, 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 weitshauenden wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierende Standortentscheidung sicher das schwierigste Teilproblem der Vorstadtsiedlung. Wenn es im augenblicklichen Zustand der Umwertung aller wirtschaftlichen Werte schon so schwierig ist, auf Grund wirtschaftlicher Prognosen Standortentscheidungen zu treffen, — ob man es in der Praxis überhaupt zu tiegründigen Untersuchungen in jedem einzelnen Falle hat kommen lassen, bleibe dahingestellt — doppelt schwer und unfruchtbare ist dies aber dann, wenn die Tendenzen der industriell-gewerblichen und der wohnungspolitischen Standortorientierungen sich ausgesprochen gegenseitig zueinander verhalten. Geht der Zug des Menschen aus der Großstadt heraus, sind Industrie und Gewerbe immer in Richtung Großstadtmarschiert. Hier ist in den vergangenen Jahren viel versäumt worden, an regulierender Einstufnahme des Staates, — es sei nur an die ganz unnötige Konzentrierung der Radiostationen in Berlin erinnert, die im menschenarmen östlichen Wirtschaftsraum sich privatwirtschaftlich ebenso gut und volkswirtschaftlich weit fruchtbare 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 großer Bewegung kommen werden. Dem sollte der Staat schon heute dadurch Rechnung tragen, daß er den Großstädten die Konzession von neuen industriellen und gewerblichen Betrieben untersagt, zumindest er schwert, 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 Raumlösungen sein und die Befriedigung des menschlichen Wohnbedürfnisses wird sich nach deren Standort folgerichtig vollziehen. Es wäre außerordentlich kurzsichtig, 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 kolonialistischen Leistung des Alten Fritz, daß er Gewerbe und Menschen zusammen ansetzte. Heute liegen die Dinge nicht anders, wir müssen die falschen Schleusen schließen und die richtigen öffnen, daß sich durch sie der Strom der nach der Krise zur Entwicklung kommenden Industrien und Gewerbe aus der Großstadt in die Zone ländlicher und halbländlicher Wirtschaftsformen ergiebt. In dem Moment wird vorstädtische Kleinfeldung 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 Zusammenstellung der Siedlergruppe mußte entscheidend erfolgen nach dem Gesichtspunkt der bauaufsichtlichen Eignung. — Man hat deshalb nicht zu Unrecht von der Stadtrandfledung als „Bauarbeiterfledung“ 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 Kleinfeldung, 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 Kleinfeldung körperlich Ungezogene mitarbeiten. Der technische Bauvorgang muß mit bestimmten Terminen rechnen, und es ist nur verständlich, daß der ungezogene Siedler diesem Tempo nicht standhalten kann. Auf der andern Seite ist es dem Unternehmer, der an sich schon geringe Verdienstspannen in Rechnung gestellt hat, nicht zuzumuten, 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

#### Einzelhöfle und Siedlergemeinschaften.

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

jahrens liegen, daß von diesem Recht der Verübung von Einzelhöfle 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 Eingelanträge vom Halse gehalten haben. Man hat auch gesagt, daß nur in der Gemeinschaftsiedlung die Verbilligung erreicht werden kann, die ein Auskommen mit dem zur Verfügung stehenden Reichsdarlehen gewährleistet. Sicher trifft das zu. Man über sieht dabei aber das eine, daß der Einzelhöfle häufig neben einem latenten Grundstück Eigentcapital zur Verfügung zu stellen in der Lage ist, das den Nachteil der Ausschaltung der Selbsthilfe und der damit verbundenen Verbilligung wieder weit macht. Es soll auf diese Frage der stärkeren Heranziehung von Eigentcapital noch weiter unten eingegangen werden.

#### Zusammengesetzt,

war die Stadtrandfledung ein Mittel, das den Preis für die Wohnungseinheit aus ein anfangs nicht für möglich gehaltenes Maß herunter gedrückt hat. Alle weiteren Begründungen von der Linderung der Arbeitslosigkeit und der Entlastung des Sozialstaats halten der wirtschaftlichen Kritik nicht stand, alle grundsätzlichen Probleme vom Standort und der Kurzarbeit unterliegen nicht den Voraussetzungen, und die Verhältnisseigenheiten der Nachbarhilfe und Gemeinschaftsiedlung führen zwangsläufig zu dem Punkt, wo der Gesetzgeber die Weichen umstellen muß, um die ganze Angelegenheit auf ein neues Gleis zu schieben. Und dieser Moment ist da, und es gilt nunmehr an dem anzutippen, was sich als gut herausgestellt hat: am niedrigen Preis der Wohnungseinheit und an der Erfassung des Einzelhöfle!

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

#### öffentliches Gesetz

innerhalb der Volksgemeinschaft. Es geht um die Befreiung der Grundgesetze des „Wohlfahrtsstaates“. Es geht um die Wiederaufrichtung des hypothetischen Imperativs antstelle des kategorischen, wenn der Unterstützungsbedürftige an die Moral des Staates appelliert. Werden 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 Stadtrandiedlern öffentliche Mittel zur Verfügung stellen will, dann darf sich die Gegenleistung des Siedlers nicht in der bloßen Selbsthilfe erhöhen, damit ist der Allgemeinheit noch kein Gegendienst 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 vorleisten! Die öffentliche Hand muß heute als Treuhänder des Volksvermögens alles daran legen, daß die

### Strumpfmissionen

endlich wieder einmal zum Vorschein kommen. Was auf der einen Seite stilles Geheiß 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 Beitrage 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 zugesetzt, 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 Vergütung, die ihm ja sein Strumpf auch nicht gewährt hat. Dann läßt der Siedler ein stilles Pflichtgefühl gegenüber der Allgemeinheit erkennen, das die Allgemeinheit wieder dem Siedler gegenüber verpflichtet. Ob man zu diesem Zweck die öffentlichen Bauten auswählt, oder die Gelder bei einem einzigen Bankinstitut zusammenliefern läßt, etwa der Deutschen Bau- und Bodenbank, das wären Einzelheiten der technischen Durchführung, die in ihrer Bedeutung zweitrangig sind. Der leichtere Weg hätte infolfern viel für sich, als der Gesetzgeber dadurch einen gewissen Überblick hätte, mit welchen Mitteln die öffentliche Hand rechnen muß, daneben aber auch die Bauwirtschaft ein ungefährtes Bild über das voraussichtliche Bauvolumen hätte.

### Zum Schluß noch kurze Betrachtungen über Form und Möglichkeit der Fortführung von Gemeinschaftsiedlungen.

Dass das System der Selbst- und Nachborthilfe nicht fortgeführt werden kann, ist oben bereits erörtert worden. Es erhebt sich nun die Frage, ob

sich Wege finden ließen, die diese aus der Selbsthilfe resultierende Verbilligung des Bauvorganges auch anderweitig möglich machen würden. Hierbei ist grundsätzlich vorzuläufigen, ob es Volkskreise gibt, denen gegenüber die Allgemeinheit die moralische Verpflichtung der Unterstüzung 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 hausen müssen. An diese Dinge muß nun mal endlich praktisch herangegangen werden ohne Rücksicht auf irgendwelche Haushaltshilfereisen. In der Form der Einzelsiedlung wird man hier natürlich nicht weiterkommen, hier kann nur die gelöschte Siedlungsform angewandt werden. Was dabei an Eigenkapital fehlt, einfach nicht vorhanden sein kann, muß weitgemacht werden durch eine wohlüberlegte Siedlungstechnik. Selbst- und Nachborthilfe sind, wie die Erfahrungen zeigen, dem bautechnischen Vorgang in der Mehrzahl der Fälle nicht gewachsen, dürfen deshalb aber nicht einfach ausgeschaltet werden. Sie haben sich zu beschränken, auf die Arbeiten, die außerhalb einer speziell fachlichen Vorbildung liegen. Für letztere aber sollte man die Organisation des Arbeitsdienstes einspannen, indem man in den einzelnen Bezirken entsprechend den für die Durchführung der Stadtrandiedlung erforderlichen Fachkräften Arbeitskolonnen zusammenstellt, die als *frilegende Arbeitsdienstkolonnen* jeweils an den einzelnen Orten angesetzt 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 Keim des Todes in sich trüge; daher also bestimmt als „zulässige“ 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 frischenhaften 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 Reichsschuldbuch gutgebracht und vom 60. Lebensjahr ab in Form einer Alterstasse ausgezahlt wird. Dann erreichen wir folgendes: Die Verbilligung des Arbeitsvorganges bleibt bestehen, der Arbeiter erhält seinen Tariflohn, der im Wege über eine Zwangsparkasse z. T. der Altersversorgung dient, und — und das ist ganz besonders entscheidend — unsere Kinder nehmen uns einen Teil unserer wirtschaftlichen Sorgen ab.

# Untersuchung über die Zusammensetzung der Kosten bei städtischen Randiedlungen

Deutsche Gesellschaft für Bauwesen. Bearbeiter: Dr.-Ing. Karl Ludwig Müller,  
Regierungsbaumeister a. D.

Mit Hilfe der Stiftung zur Förderung von Bauorschungen wurde eine Kostenuntersuchung über den baulichen Teil städtischer Randiedlungen vorgenommen. Im besonderen wurden Berliner Verhältnisse gewürdigt. Die prüfungsfähigen Unterlagen sind bei der Stiftung niedergelegt.

Der folgende Auszug gibt die wichtigsten Ergebnisse wieder; zunächst eine systematische Behandlung der einzelnen Kosteneinflüsse (I bis IV), es folgen Angaben über empirische Feststellungen (V) und in einer Zusammenstellung Rückwendung für die Praxis.

## Börläufige Merzhäfen.

Die Frage, was bei beobachteten Ansprüchen für den baulichen Teil aufzuwenden ist, wird grundsätzlich beantwortet. Je nachdem diese Ansprüche auf eine Kistenhütte, oder ein kleinbürgerliches Landhaus gehen, schwanken die Angaben von einigen hundert bis zu 15 000 RM. Zur vorläufigen Klärung stellt man sich am besten 2 gangbare Typen vor; die Preise, Basis Berlin 1932, lassen sich an Hand des Folgenden (Abschn. I) leicht zur allgemeinen Verwendung umrechnen.

1. Ein kleines Einfamilienhaus mit der noch gangbaren Nutzfläche von 62 bis 70 m<sup>2</sup> in herkömmlicher Ausstattung, kostet Bau allein 6000 bis 7000 RM.

desgleichen in herkömmlich städtischer Ausstattung, sonst wie vor, etwa 10% mehr.

2. Ein schlichtes Haus, nach Art der Landarbeiterwohnungen, bzw. der Erwerbsloseniedlungen, Nutzfläche einschl. Kleinfall etwa 42, mit einer Dachkammer 54 %.  
3600 bzw. 4000 RM.

Bei behördlichen Erleichterungen und bei Massenherstellung in zusammenhängenden Siedlungen 3300 bzw. 3700 RM.

Im Falle der Selbsthilfe rechnet bei stetiger Mitarbeit des Siedlers oder eines Erbarmannes von obiger Summe etwa 85%.

Im Sonderfall einer völlig durchorganisierten Selbsthilfe, unter Einteilung von Bauarbeitern und Polieren und weitgehender Abförderung von Unfosten genügt ausnahmsweise ein Bauaufwand von 60%.

Der legigennannte, nur ausnahmsweise eintretende Grenzfall liegt bei den vorstädtischen Kleinedlungen für Erwerbslose vor.

Eindeutiger Fassung nicht zugänglich sind die jeweiligen Kosten der Aufbausiedlung. Sehr viele Siedler beginnen ja schon mit ihrem „wachsenden Haus“ oder ihrer Laube, sobald sie etwas Bargeld für Material frei haben, Beträge, die auch unterhalb der 1000-Marke-Grenze steigen können. In Summe aller, über Jahre erstreckten Ausgaben kommt ein solcher Bau etwas teurer, als der auf einmal erstellte, es sei denn, daß Nachbarhilfe von Handwerkern, die bei schrittweisem Vor-

gehen eher erreichbar ist, den Unterschied wieder ausgleichen.

Die vorläufigen Merzhäfen, 4000 RM und 7000 RM sind von Interesse für die miet- und wohnungspolitische Entwicklung.

## Systematik.

Bei den Untersuchungen muß man die Objekte zunächst nach folgenden Kostenbestimmungsgründen eintheilen:

I. nach der Preislage; zeitlich, örtlich, Selbsthilfeanteil;

II. nach Nutzflächengröße und Typ;

III. nach Ausstattungsklasse;

IV. nach Bauweisen.

Der Untersuchung der vier Kosteneinflüsse — Preislage, Typ, Ausstattungsklasse und Bauweise — ist vorauszuschicken, daß, bei gleicher Flächengröße die Ausstattungsklasse die wichtigsten Kosten-Unterschiede mit sich bringt. Dieser Einteilungsgesichtspunkt ist also besonders im Auge zu halten; er ist auch in der zahlenmäßigen Übersicht, Abb. 3, am meisten hervorgehoben.

In Anlehnung an neuere Submissionsergebnisse wurden genaue Kalkulationen und Ansätze aufgestellt; 2 Ansätze sind ausgewiesen, wiedergegeben und zwar im Abhöhen III Ausstattungsklassen, wo für, an Stelle einer Baubeschreibung, gleich zur Kennzeichnung dieser Klassen verwendet werden. Ein besonderer Wert war der in Abbildung 1 dargestellte Typ der vorstädtischen Kleinedlung als Ausgangswert der Vergleiche, Gegenstand genauer Berücksichtigung.

## Systematischer Teil: Besondere Erfassung der einzelnen Kosteneinflüsse (I bis IV).

### I. Der Einfluß der Preislage; Umrechnungsschlüsse.

Die folgenden Zahlen ermöglichen eine einfache Umrechnung der für Berlin 1932 angegebenen Preise auf andere Verhältnisse.

#### a) Zeitliche Verschiedenheiten.

Die Baukostenangaben stammen aus verschiedenen Jahren; sie werden durch Zurückführung auf Berlin 1932 vergleichbar gemacht. Die reduzierten Werte ergeben sich mit Hilfe folgender Divisoren bzw. Faktoren, welche das Verhältnis zwischen dem einstmaligen und dem heutigen Bauindex zum Ausdruck bringen.

Kostenangaben aus den Jahren	1928-1930	1931
find umzurechnen mittels Divisor	1.50	1.25
oder mittels Faktor . . . . .	0.67	0.80

Nur ausnahmsweise, zum Beispiel um Verschiebungen zwischen den Kosten einzelner Bauweisen

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

### b) Örtliche Verschiedenheiten.

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

Mangels provinzieller Indices geht man von folgender Überlegung aus. Zum Materialaufwand geht nur ein Teil der örtlich gewonnenen Materialgüter (Sand, Holz, Fuhrlohn, zum Teil auch Hintermauersteine) im Preis mit den Ortslöhnen, der größere Teil beispielsweise  $\frac{1}{2}$  des Materials, das sind nahezu 40% des ganzen Bauwertes, steht nicht in nachweisbarer Abhängigkeit vom Ortslohn. Dennoch wären bei örtlichen Vergleichen  $\frac{1}{2}$  als stark anzunehmen, während  $\frac{1}{3}$  mit dem Lohn gleiten. In Wirklichkeit sind aber die Unterschiede geringer. Ob das auf relativ niedrigere Untolstien und Verdienstansprüche in der Großstadt, oder intensiveres oder flüchtigeres Arbeiten basiert, darunter zu urteilen, 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 verschiebt sich das Bild. In dem noch zu bepröfenden Grenzfall der Selbsthilfe, bei den „Regiemindestkosten“ mögen 50% als fest gelten, gegenüber einem Gesamtmittel von 60% (in % der gewerblichen Preise). Hier sind also  $\frac{1}{2}$  stark und nur  $\frac{1}{3}$ , nämlich Untolstien, gehen mit den Ortslöhnen parallel. Daraus folgen die

### Umrechnungsschlüssel

Ausgangswert	zu vergleichende Bezirke			
	Berlin, 1932	Großstädte und teure Kreise	Mittel- und Kleinstädte	Landstädte und Land
0,98 RM Std.	0,85 RM Std.	0,70 RM Std.	0,55 RM Std.	
a) für gewerbliche Preise . . .	1,00	0,93	0,86	0,78
b) für Selbsthilfe, Grenzfall, Regiemindestkosten $\frac{1}{2}$	1,00	0,97	0,95	(0,92)

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

Unter Kosten sind hier die Bauaufwendungen des Siedlers zu verstehen. Was dem Siedler leidens seiner Benachtheit zum internen Ausgleich an Löhnen gutgefehlten wird, bleibt außer Acht.

<sup>1)</sup> Die letzteren Reihe b) trifft annähernd bei der vorstädtischen Kleinstadt für Erwerbslose zu.

Die Umrechnungszahlen gelten für den Durchschnitt von Anfangspositionen; Verschiedenheiten im Preis pro m<sup>2</sup> umbautes 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 Wirtschafts- und Steuerfunktion durch Ausschaltung des Gewerbes und des Lohnarbeiters scheiden hier aus.

Die Unterscheidungen: — Einzel-, Nachbar-, Gruppen-, zeit- und ständige Hilfe, Handlanger- und Nacharbeiterhilfe — sind bekannt und an sich verständlich (vergl. Hohmann-Hauth, landwirtschaftl. Siedlung).

### 1. Üblicher Umfang der Selbsthilfe.

Je nachdem nur ungelerte, 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 Bauaufwendungen 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 Bauarbeiterkamm (vorstädtische Kleinstadt 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 Lizenzen und einen Teil der Aufsicht und Verwaltung. Die technische Aufsicht verrichten die Helfer großen Teiles selbst, der Unternehmer ist im wesentlichen auf Materiallieferung, sein Unterkostenzuschlag auf ein Drittel des üblichen beschränkt.

### Schätzung der Stundenzahlen.

Wichtig für die Beurteilung ist die Kenntnis der Stundenzahlen, die kann aus den gewerblichen Kosten mittels eines Faktors geschätzt werden. Der Baustellenlohn beträgt unter den vorliegenden Verhältnissen das 0,82 fache der Anlagsumme. Da der Stundenlohn, Berlin 1932, eine Mark beträgt, gibt der Faktor zugleich auch die Stundenzahl an. Beispielsweise ist für das billigste einfache Haus zum Preis von 3300 RM an Arbeitszeit, 3300 mal 0,82 = 1100 Std. oder 5,5 Arbeitsmonate aufzuwenden, für das herkömmliche Einfamilienhaus zum Preis von 6600 RM (heutiger Preisbasis) 2200 Std. oder 11 Arbeitsmonate. Diese Zahlen können zur Beurteilung der arbeitsmarktmäßigen Auswirkung herangezogen werden (Anmerkung 1).

### Selbsthilfanteil im Einzelnen.

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

Anmerkung 1: Arbeitsmarktmäßig kommt in Betracht, daß bei Transporte, Materialerzeugung, Rohbau usw. innerhalb eines Zeitraumes von 1½ Jahren noch einmal ein Arbeitsquantum anfällt, das dem obigen bis auf  $\frac{1}{2}$  nahekommt.

Der Anzahl für Helferstunden muß höher gegriffen werden. Schlecht genährte oder körperlich ungeschulte Leute brauchen die 1½fache Zeit; körperlich geübte unter richtiger Leitung das 1,2fache; nach langer Schulung leisten sie fast das Gleiche wie Bauhilfsarbeiter.

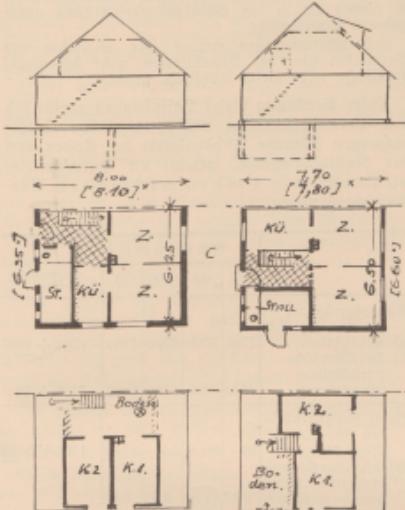
### Bild 1. Schlichtbau-Doppelhaus.

#### Fall a und b. Stall eingebaut

Voll ausgebaut Nutzfläche (Erdgeschöß und Dachkammern)  $58.7 \text{ m}^2$   
 (Im Erdgeschöß  $39.2 \text{ m}^2$  Nutzfläche und  $19.5 \text{ m}^2$   
 Treppenstur  $= 41.7 \text{ m}^2$ )

a) Treppenstur in der Mitte

b) Treppenstur seitlich



- + a) 25 er Hohleingang  $7.00 \times 0.50 = 3.50 \text{ m}^2$  überbaut;  $1.20 = 8.7 \text{ m}^2$  hinter Tür  
 b) 30 er hoch gemacht  $7.80 \times 0.50 = 3.90 \text{ m}^2$  überbaut;  $1.23 = 11.7 \text{ m}^2$  hinter Tür  
 ⓠ Sodann Abstellraum höher als 1.80 m

#### Kosten im Falle a und b

Stadium I		Stadium II	
Fläche	Kosten	Fläche	Kosten
Nutzfläche im Erdgeschöß $39.2 \text{ m}^2$	RM.	Nutzfläche im Erdgeschöß $39.2 \text{ m}^2$	RM.
Abstellraum im Dach $19.5 \text{ m}^2$		Abstellraum im Dach $19.5 \text{ m}^2$	
Abstellraum im Dach $ca. 9 \text{ m}^2$	3875.-	Abstellraum im Dach $ca. 9 \text{ m}^2$	

Regiemindestkosten (volle Selbsthilfe) je  $\frac{1}{10}$  der obigen

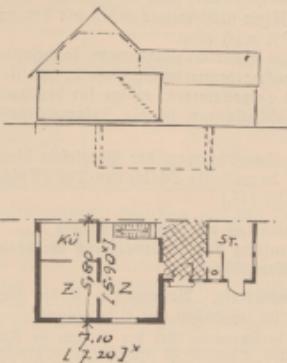
Bei Selbstherstellung von Wandbausteinen — wofür insbesondere Schalenbetonhohlblöcke in Frage kommen — werden weitere Bauausgaben eingespart; etwa bis 5% der mit gewerblichen Preisen veranschlagten Gesamtkosten.

#### 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 einschließlich Stall bei Vollausbau  $58.7 \text{ m}^2$



#### Kosten im Falle c

Stadium I		Stadium II	
Fläche m <sup>2</sup>	Kosten RM	Fläche m <sup>2</sup>	Kosten RM
Nutzfläche im Erdgeschöß	31.5	2950.-	31.5
Nutzfläche im Dach	13.5	610.-	14.2
Abbau	ca. 21.0		13.0
Abstellraum im Dach	7.0		ca. 7.0
Selbstkosten	RM. 3650.-	RM. 3860.-	

#### Ausmaße des Hauptgebäudes:

Wandstärke	Überbauten	Dachfläche
a) 25 er	$5.80 \times 7.10 = 41 \text{ m}^2$	: 1.21 = $34.0 \text{ m}^2$
b) 30 er	$5.90 \times 7.20 = 42.2 \text{ m}^2$	: 1.24 = $34.0 \text{ m}^2$

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

Besonders wurden die Auswirkungen der folgenden Daten untersucht:

1. Stadtwersanordnung: Plano,  $1\frac{1}{2}$  Stod, Drempel, 2 Stod,
2. Grundrisshäusere: Einzel- oder Doppelhaus, Rechtecksform-Familienhaus oder Zweispanner,
3. Anteilige Ausmaße von Keller und Abstellräumen: Stalleinbau oder anbau,
4. Grundrissinneres: Zahl der abgeteilten Räume.

Es wurde bereits erwähnt, daß der Kostenanteil 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 Kostenjächen nicht weiter gehen als 3% nach unten und 10% nach oben.

Einige dieser Auswirkungen, insbesondere solche der Stockwerksanordnung, 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.)

#### Kostenanteil der Nutzflächengröße F. Preisfestzung und Preisvergleich der verschiedenen Flächengröße.

Bezugswerte. Bezugswert ist die Nutzflächengröße, im folgenden mit F bezeichnet.

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

Zur Nutzfläche F des Hauptgebäudes zählen hier

- die Nutzflächen der Hauptgeschosse nach Abzug der Treppenfläche,
- die ausgebauten Dachkammern.

Ställe in besonderem Anbau werden für sich veranschlagt.

Die genannten Nutzflächen (a und b) verhalten sich in der Kostenentstehung verschieden. Beispielsweise kostet der Ausbau eines Schlichtbaus pro  $m^2$  Erdgeschoss-Nutzfläche 88.— RM. Entfallen auf 1  $m^2$  Erdgeschoss 0,4  $m^2$  Dachkammer, so beträgt der Durchschnittspreis 69.— RM/ $m^2$ .

Es fällt auf, daß hier Kostenjäche verschiedenem 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 Dachnutzfläche (gemeint Fläche mit mindestens 1,20 m Höhe) ausgebaut werden. Auch liegen Voraussetzungen über die unterkellerte Fläche vor, beispielsweise mache diese  $\frac{1}{2}$  der Erdgeschossfläche aus. Treffen diese Voraussetzungen nicht zu, so muß man die Kostenabschätzung nachträglich berichtigten, hierzu dienen in der Schluszzusammenstellung angegebene Einzelangaben.

Gebrauchswertfragen werden hier, abgesehen von Vermerken über die Abhängigkeiten, nicht behandelt; Nutzfläche wird gleich Nutzfläche geheißen.

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

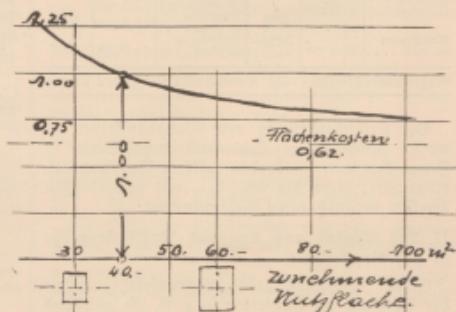
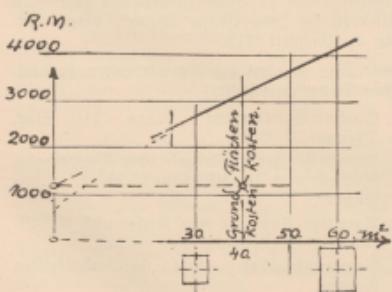
Kostenbeträge in RM	Nutzfläche F in $m^2$				
	30	40	50	70	allgemein $F \text{ m}^2$
a) Schlichtbau	2700	3200	3700	4700	1200 + 50 F
b) herkömmliche vorstädtische Ausstellung	4350	4800	5400	6500	2700 + 54 F
zu a) Kosteninheiten in RM/ $m^2$					
Schlichtbau	90.	80.	74.	67,1	1200/F + 50
Abfallen der Kosteninheiten (Bezugswert 40 $m^2$ )	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 Kostensätze mit der Nutzflächengröße

a) Kosten in RM pro Wohnung Berlin 1932.  
Schlichtbau

b) Kostenjäche in RM pro  $\square m^2$   
Relativzahlen



Denn nach **h**äuse man Kosten stets nach der Formel Kostenbetrag (K) = Grundloft (Gr) + Fläche (F) mal Kostenfaktor (c), kurz:  $K = Gr + F \cdot c$

Durchschnittszaehler für Gr und c, den flächenproportionalen Kostenfaktor, finden sich in der obigen Tabelle II. Jedem Typ entsprechend bestimmte Kostenfaktoren c und Grundloftfaktor Gr (Abb. 3).

#### Augenärtere Zerlegung nach Grund- und Flächenloftfaktoren.

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

Besser wird das Ergebnis, wenn man sich dabei statt der Durchschnittswerte aus Tabelle II der in Abb. 3 erfassten Funktionen bedient, weil diese die Eigentart 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 Reihenhausbau, der ja schon ziemlich vereinheitlicht war.

Der Begriff der Ausstattungsklasse steht noch nicht allgemein fest; er wird hier nur insofern umtragen, 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 Einzeldarstellung 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 IIIb der folgenden Tabelle III; daß die Kosten im Bild noch etwa 5% niedriger angezeigt sind als in der Tabelle, erklärt sich aus der Kostenunterschied zwischen Reihenhaus und Doppelhaus.

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

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

#### Dauerbauten (Klassen II und III)

Kostenfaktoren für verschiedene Ausstattungsklassen. (Kellerfläche =  $\frac{1}{4}$  Erdgeschossfläche)

Unterschiede in der Ausstattung Bezeichnung der Klassen	Wohnung v. 58,7 m <sup>2</sup>		Beliebige Größe F m <sup>2</sup> Betrug im RM
	Betrag in RM	Werte in RM pro m <sup>2</sup>	
III)	(3875)	(66.0)	(1420+42 F.
desgl. . . 2 Stad	4300	72.5	1300+50 F.
II)			
a) durchschnittlich ausgestattet	5800	98.0	2600+54 F.
b) vollständig ausgestattet	6900	116.0	3300+60 F.
			(vgl. Anschlag B)

#### Befestigungen: Lauben (Klasse IV)

#### Bretterhütten (Klasse V)

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

Unterschiede in der Ausstattung Klasse:	Ausfläche 35 m <sup>2</sup>		Allgemeine Formeln für die Bereiche von 10 bis 35 m <sup>2</sup> 35 bis 80 m <sup>2</sup>
	Betrag in RM	RM pro m <sup>2</sup>	
Ausgangswerte:			
III)			
Schlichtbau (angebaut).	(2900)	(83.0)	(1420+32 F) 1½ St.
desgl. frei stehend.	ca. 3100	89.0	(1500+44,5 F) 1½ St. (1200+57 F) 1 St.
IV) Laube . .	1740	50.0	415+38 f
V) Bretter- hütte . .	715	20.5	580+33 f (160+16 f)

#### Anbau für Stall und Waschhütte (Steildach mit Heuboden)

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

Der Einbau des Abortes (Klosett, Zwischenwände, Tür, Fenster) kostet nach 90 RM besonders.

**Kosten eines Kellers.** (Mehr gegenüber dem Fall der Bautettfundierung):  $K = (150 + 20 k) RM$ , 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 Selbsthilfesiedlungen fallen die Kosten des Kellers, weil vornehmlich arbeitsbetont, wenig ins Gewicht, im Falle der Regiemindestkosten kaum mit der Hälfte der obigen Sätze.

Abb. 3. Abhangigkeit der Baukosten von Nutzflachen-  
groe, Typ und Ausstattung

Die Kosten verstellen sich je RM pro Wohnung, Berlin 1932

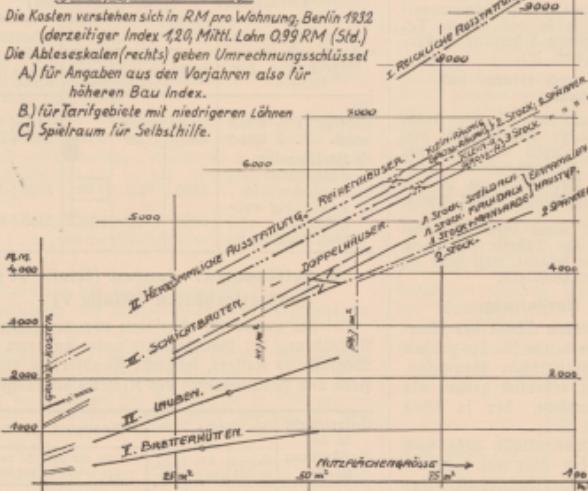
(derzeitiger Index 120. Mittl. Lohn 0,99 RM (Std.)

Die Ableseskalen (rechts) geben Umrechnungsskalen für Angaben aus den Vorjahren also für

B.) für Tarifgebiete mit niedrigeren Löhnen

### C) Spielraum für Selbsthilfe.

↳ Spielraum für Debatte.



ABUSE - SKINLIFT		
A -	B -	C -
Zeller 1991 1995	Leary, et al 1992 1993	RTCP 1993 1995
Judge 1990 1990	Schulz 1990 1990	ASPP 1990 1990
11000 7000	6000 7000	6000 4400
9000 7000	4000 5000	3400 3400
6000 3000	3000 3000	2400 2400
3000 1000	1500 1500	1000 1000

### Kennzeichnung der verschiedenen Ausstattung durch Kostenanschläge

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

1½-stöckiger Schlichtbau, lichte Erdgeschossfläche 41,7 m<sup>2</sup>. Gesamtnußfläche, ausschließlich Treppe, einschließlich 19 m<sup>2</sup> ausgebauter Dachkammer, 58,7 m<sup>2</sup>.

Anmerkung 1. Dieselbe Summe 3882 RM ergibt sich auch nach der Paulihaftformel:  $K = 1420 + 42.00 F$ . (Abb. 3, Tab. III.)

Anmerkung 2. Prozentzahlen + bzw. -3,5%: Berichtigung, weil ursprünglich Mauern über Differenzen hinweg ausgemessen.

Anmerkung: Die Ausmachung des Anschlags A trägt zugleich der Durchführung des Typenvergleichs Rechnung; dementsprechend sind die mit dem Typ variierenden Einheiten — z. B.  $1\frac{1}{2}$  m Mauer — usw. zusammengefaßt (vergl. Abschnitt A II).

#### Übergang zum städtischen Typ.

Für den Vergleich der Ausstattungsklassen kommt der anderthalbstöckige Typ weniger in Betracht, eher der herkömmliche Einfamilienhaustyp mit 2 Vollgeschossen. Gemäß Untersuchung der Typen ist dieser um 11% teurer als der  $1\frac{1}{2}$ -stöckige, lohnt also in städtischer 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 **Schlüttbau** mit 2 Vollgeschossen, etwa 2,30 m lichter Geschosshöhe erfordert einschließlich der Projektionsfläche einer Leitertreppe bei  $58,7 \text{ m}^2$  Nutzfläche ( $58,7/2 + 2,0 \text{ mal } 0,9 = 31,6 \text{ m}^2$  lichter Geschosshöhe).

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

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

Einfamilienhaus mit  $58,7 \text{ m}^2$  Nutzfläche und 2 Vollgeschossen (Doppelhaus)

	Her- kömmlich	Schlütt	Kosten differenz		
			Einzel RM	Be- trag RM	in % v. 4300 M
I. Installation, Ofen, Herd	200	50	150,—		
Klosett, Bad, Ausguß	210	40	170,—		
Fall-Leitungen, Entlüftung	80	80	80,—		
Wasserleitung und Hähne	80	80	80,—		
Gas und Brennstellen	100	100	100,—		
Elektrische Installation Sa. I.	130	50	80,—	660,—	15,5
II. Entwässerung (ausschl. Kanalanschlusrohr)					
Gullys, Standrohre, Entwässerrohr innenh.			35,—		
Dachrinnen, Abfallrohre usw.			100,—		
Eventualpol: (z. B. Haustürgrube 200 ?), $\frac{1}{4}$ angelegt Sa. II.			65,—	200,—	4,5
III. Ausmaßänderung der raumumhüllenden 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> Überdachung und Fußboden 16,00			25,—		
Gestemmte Treppe 3 m, statt Leitertreppe 2 mal 3 Höher und mehrrohrige Ramme			100,—		
Sa. III.			40,—	505,—	12,0
IV. Verbesserungen					
Giebel, 20 m <sup>2</sup> , gemauert statt verbrettert			52,—		
12 m <sup>2</sup> Decke unter Küche und Bad, massiv:			48,—		
Wohn-Fenster: $\frac{1}{2}$ statt $\frac{1}{10}$ = 2,00 m <sup>2</sup> , mehr gegenüber Mauerwerk (24 — 10)			28,—		
5,0 m <sup>2</sup> oder $\frac{1}{2}$ aller Fenster als Doppelfenster, Aufschlag 14,00			79,—	207,—	5
V. Qualitative Verbesserungen bei Putz-, Maler- und Tischlerarbeiten, Böden und Decken, bezüglichswise 20% dieser Arbeiten (1200)			240,—		5
Zwischenfumme 1—V			1812,—	42,5	
VI. Mehrauswendungen, meist gleichzeitig mit obigen eintretend, aber als Satz von Typ und Bauweise besonders zu würdigen.					
a) Vollunterstelzung (für Waschfläche 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, statt in 30 m hoh. hier 38 cm massiv ausgeführt. Primäre Mehrkosten 102 (13,4 — 10,8) = 215			265,—		6
Zusatzkosten: 1,50 m <sup>2</sup> mehr überbaut 33 = 50			2537,—	59	
Das sind vom Gebäudewert 6831 RM = 4,2% vom Ursprungswert 60% Sa. bei gleichzeitiger Ausführung aller Verbesserungen			6838,—	[159%]	
Gesamtkosten 4300 + 2537 =					

Gewöhnlich treten nicht alle diese Verbesserungen gleichzeitig auf; der Durchschnitt der „herkömmlich ausgestatteten“ Bauten wird etwa 40—45% mehr kosten als der ausgesprochene Schlüttbau.

#### 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 Vorderseite der Bauweise unterschieden.

1. Den Hauptkostenunterschied erhält man durch Multiplikation der Preisdifferenz mit dem Borderat der Wandschicht; diese beträgt  $1,15 \text{ m}^2$  Wand pro  $\text{m}^2$  lichter Geschosfläche 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  $27,00 \text{ RM pro m}^2$  eingepaarten Wandquer schnittes, oder mit  $0,27 \text{ RM}$  für jedes Prozent eingepaarten Stoffwechselzuschlags festgestellt.

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

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

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

Die Möglichkeiten der Selbsthilfe sind bei den Bauweisen je nach Facharbeiterverhältnissen etwas verschieden. Selbst-Herstellung von Wandbausteinen, z. B. aus Schalenbeton 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 wirtschaftliche Mehrwert des Gebäudes wurde mit 7% angemessen (betr. des Bewertungsverfahrens vergl. Zentralblatt 1930, S. 403 fgg. 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	38	20	25		18	18	17 cm
hohl	voll	1)			hoch	Wärmeschutz	normal	hoch
Preis der kompletten Wand RM/m <sup>2</sup> . . . . .	10.30	12.40	9.85	11.50	13.20	10.70	12.50	

Kostendifferenz auf  $1 \text{ m}^2$  lichter Geschosfläche umgerechnet.

A) Bezugswert ist die im Schlichtbau weitverbreitete hohlgemauerte Ziegelwand.

1) 1,15-fach 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 ldm. 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
Desgleichen in % der Kosten 80,- RM/m <sup>2</sup> . . . . .	0,0 %	+ 4,3 %	- 2,3 %	- 0,9 %	+ 2,2 %	- 1,4 %	+ 1,2 %

B) Bezugswert ist die in „herkömmlicher“ Ausstattung übliche 38er Ziegelwand.

Differenz in RM/m <sup>2</sup> . . . . .	- 3,46	0,0	- 5,28	- 4,19	- 1,66	- 4,56	+ 2,38
Desgleichen in % von 115 . . .	- 3,0 %	0,0 %	- 4,5 %	- 4,1 %	- 1,4 %	- 3,9 %	+ 2,0 %
Bemerkungen betr. Wärmeschutz 2)	(fast normal) 2)	normal	(fast normal) 2)	gut normal	7 % Mehr- wert	normal	7 % Mehr- wert

Anmerkung 2. „Fast normal“ bedeutet hier: technisch möglichst normal.

Dennoch sind diese Ausführungen stark von der Beschaffenheit der Zugen und dem Schutz gegen Feuchtigkeit abhängig.

Anmerkung 1. Hierbei ist ein niedriger Steinpreis von 20,- RM pro cbm Bauernmaße zugrunde gelegt, das Ergebnis ist gemäß Angebot zu berichtigten.

## Bergleich der systematischen Kostenangaben mit Erfahrungszahlen.

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

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

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

## Gestaltungen über die Berliner vorstädtische Kleiniedlung für Erwerbslose.

Das Studium des Materials zeigte, wie durch Schlichtbau, Bauarbeiterseßhütte und Abwälzung von Unkostenzuschlägen der Bauaufwand auf 60 % auf den Satz der „Regiemindestlosten“ heruntergedrückt wurde.

Im Durchschnitt wiesen die Bauten des ersten Kreditabschnittes 42 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss auf (vgl. Bild 1), dies einschl. Einbau eines Kleinstalles von 5,00 m<sup>2</sup>. Bei der Hälfte aller Wohnungen waren 12 m<sup>2</sup> Dachflämmern eingebaut. Der Keller weist nur 5 m<sup>2</sup> Fläche auf. Der zweiten Rate werden von vorhernein 8 m<sup>2</sup> verlangt; es gibt aber Siedlerkreise, die 30 m<sup>2</sup> als mindest erforderlich bezeichnen.

Der Reichskredit betrug im Mittel der mit und ohne Dachflämmern ausgebauten Häuser für den baulichen Teil 2000.— RM.

Die weiter bewilligten 500 RM sind für Außenanlagen-Erschließung sowie lebendes und totes Inventar bestimmt. Die erlungenen 2000 RM geben nach Abzug eines bei den Beträgen für Regie- und Verwaltungskosten meist im Unternehmenskredit auf; dieser umfaßt Material, Gerät und einen Teil der Rauhaft, von den Löhnen nur unbedeutende Bruttelle.

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

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

Eigentümer ist die Stadt, Treubänder sind gemeinnützige Baugenossenschaften. Handwerklich sind die Arbeiten einwandfrei, Reibungen und Verpflegungsschwierigkeiten kommen vor. Die Stadt hat Verträge für Facharbeiter („Ass.-Arbeiter“) besonders nachbewilligt.

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

## Zusammenfassung und Anwendung

Die Anwendung der systematisch dargestellten Ergebnisse ergibt sich wie folgt.

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

Die Ergebnisse bezüglich Top, 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 Baupreisrückgang und wie weit die einzelnen Maßnahmen der Primitivierung an den Kostenabrechnungen Teil haben.

## a) Einzelstellungen für den Gebrauch des Architekten.

Entscheidend bleibt die im Abschnitt III durch Anschläge gekennzeichnete Ausstattung. Die Abwandlungen des Tops sind kostengünstig nicht von gleicher Bedeutung, das berechtigt den Entwurfsersteller bei der Gestaltung eines nach ungefährtem Umfang gegebenen Objektes die betrieblichen und wohntechnischen Gesichtspunkte in den Vordergrund zu stellen.

Beim Entwerfen wird man dann zusammen mit dem Bauherrn vorweg die Flächen: welche Abschluß- und Kellerflächen sind erwünscht, welche unentbehrlich; welche Wohnfläche ist erwünscht, welche mindest erforderlich. Im Rahmen der verfügbaren Mittel wird man nur am Wünschenswerten einteilen.

Dabei ist die Kenntnis der folgenden, aus den Untersuchungen des Typeneinflusses hergeleiteten „Satzes“ (der „flächenproportionalen Kostenfläche“) von Nutzen.

Auf Preisbasis Berlin 1932.— Umrechnung gemäß den verschiedenen Schlüssen (Abschn. I) 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 Abänderung der Fläche des Abschlußraumes um je ein Quadratmeter kostet + 18,— RM/m<sup>2</sup>  
a) im Dachraum, falls unter Beschränkung der Dachflämmernutzfläche und unter Ausgleich durch Vergrößerung der Gebäudegrundfläche erfolgt: + 18,— RM/m<sup>2</sup>
- b) Wenn durch Vergrößerung eines ohnehin vorgesehenen Breiterthaupens erfolgend + 16,— RM/m<sup>2</sup>  
Ist die Breiterhütte nicht ohnehin vorgesehen, kommt allerdings ein Grundstofenaufwand von 160 RM hinzu.

Der Unterschied zwischen den obengenannten Sätzen 16 und 20 RM ist praktisch bedeutungslos, Abschlußraum 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 vorgesehenen Stallanbaus pro m<sup>2</sup> 26 bis 30 RM

Bei 3 betragen die Grundkosten RM. 260.

4. Eingebauter Stall: Sähe wie die folgenden.

Allgemein löst die Änderung der Außfläche der Hauptgebäude um je einen Quadratmeter

	Beim Flachdach		Beim Steildach	
	ohne Kriechboden	mit Kriechboden	ohne Dachkammeranbau	mit Dachkammeranbau
	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.

Bei den einzelnstehenden Häusern erhöhen sich diese Sähe 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 ja hier nur um die flächenproportionalen Kosten handelt, um die Vergrößerung. Will man die genannten Typen als solche vergleichen, so findet man die Mehrkosten des Kriechbodenbaus überwiegend in den "Grundkosten", sie betragen weitere 60 RM.

In allgemeinen wird man bei dieser Abstimmung zwischen wünschenswerten Wohn- und Abstellflächen von der Vorstellung eines normal ausgenutzten Dachbodens ausgehen (½ aller Dachräume von mehr als 1,20 m Höhe für Kammern ausgenutzt). Mit Hilfe der genannten Zahlen wird man dann überlegen, wie einem etwaigen Fehlstand am besten abgeholfen wird.

Bei den besprochenen Schlichtbauausführungen war der Keller zunächst mit ¼ der Erdgeschossfläche vor ausgeführt. Vollunterkellerung macht weitere 11 bis 15% aus, man veranlagte dies mit Hilfe des oben (unter 1 gegebenen) Teilkostenfaktes.

Die Grenze, bei der angebauter oder eingebauter Stall (je mit Wirtschaftsraum) gleich teuer sind, liegt bei 10 bis 13 m<sup>2</sup>. Die Kostenunterschiede sind gering, der Entwurfserfolg entscheidet darnach, ob bei Her ausnahme des Stalles und der eintretenden Verkleinerung des Hauptgebäudes überhaupt noch günstige Dachkammeranordnungen möglich sind.

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

Wirtschaftliche Grenze für Anordnung von Mansardenausbau und innerer Verteilertreppe.

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

Eine Anordnung mit 27 m<sup>2</sup> Erdgeschossfläche ist nicht teurer als 27 m<sup>2</sup> in 1½-stöckigen Ausbau (unteren 21-2) m<sup>2</sup>, oben 8 m<sup>2</sup>); bietet aber besseren Grundriss und 12 m<sup>2</sup> Bodenabstellfläche mehr.

Fall b. Mansardenausbau oder Plano (ohne Kriechboden). 32 m<sup>2</sup> Planoausfläche 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 Dampfdeckel Dach ermöglicht Dachkammern auch unter schmalen Giebeln und besitzt Dachgeschossgrundrisse, die Kosten auf den Quadratmeter sind aber trotz größerer Flächenausbeute nicht geringer.

Ahnlich den obigen lassen sich aus den entwidelten Kostenfunktionen noch weitere Nutzenwiedergaben bezüglich des Typs gewinnen. Diese teils restlos 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.

Über die Lebensfähigkeit der Stadtrandstäd lungen entscheiden: Gartenentzug, Lage zur Arbeitsstelle, Jahresbelastung; für letztere sind die Baukosten von Belang. (Natürlich sind Nutzung einer Gartensiedlung und Nutzung einer rein städtischen Wohnung nur bedingt vergleichbar.)

Die wichtigsten Ursachen der Kostenminderung gehen aus folgender Übersicht 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) Einfamilienendopplhäuser für Randstäd lungen: 60 m<sup>2</sup> herkömmlich, je nach Ausstattung 7500 bzw. 6300 90 bzw. 40 m<sup>2</sup>, 1½ Stock, Schlichtbau 4100 bzw. 3300

Bauaufwand bei Selbsthilfe 75 bis 90%, im Mittel 85%

Bauaufwand bei geförderter Selbsthilfe wie bei der vorstädtischen Kleinsiedlung für Erwerbslohe (2000 RM: 3300) = 60%

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

Eine weitere Lockerung der im Zeichen der städtischen Bauweise entstandenen Bedingungen für Hauszinssteuerabrechnen erscheint im Interesse des Flachbaus als nötig.

Der für wirtschaftlich Schwache bestimmte Schlichtbau — kennzeichnender Kostenfaktor 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.

Arbeitsmarktpolitisch erheblich ist noch die Zahl der erforderlichen Bauarbeiterstunden: beim herkömmlichen Einfamilienhaus 2000 Std. rund 1 Arbeitsjahr; beim Schlichtbau ausschl. Errichtung 1100 Stunden.

# Erfahrungen in der Eigenheimfiedlung im Rheinland

Von Regierungsbaumeister Dr.-Ing. Düttmann,  
Direktor der Rheinischen Wohnungsfürsorgegesellschaft.

## Allgemeines:

Zweifellos ist durch die Stadtrandfiedlung das **be****sch****e****i****d****e****n** e **k****l****e****i****n** e **E****i****n** **f****a****m****i****l****ie** **h****a****u****s** 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 entsteünde.

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 **K****l****e****i****n** **e** **i****n** **f****a****m****i****l****ie** **h****a****u****s** **a****u****s** handelt, die auch den heutigen Anforderungen weitgehend entsprechen und größtenteils eine teilweise Selbstversorgung der Bewohner durch gärtnerischen Nebenerwerb sicherstellen. Diese Arbeiten dürfen 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 Umfang 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 reflos dem Mietbausbau wandten. 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 Ausstellung des Preußischen Ministers für Volkswohlfahrt im Rheinland insgesamt 205 408 Neubauwohnungen erstellt. Auf Einfamilienhäuser entfallen 43 231, mit hin 21,1% der Gesamtziffer. Die Rheinische Wohnungsfürsorge-Gesellschaft hat hingegen unter 15 987 vollbetreuten Wohnungen 7163 Einfamilienhäuser, also 44,8% geschaffen. Diese Ausstellung enthält lediglich die voll betreuten 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 Kleinsteinhaus zu denselben oder womöglich noch geringeren Kosten sähn 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 städtebaulichem Gebiet einlehen. Die vorhandenen Geländeausstellungspläne, noch mehr aber die Parzellierungungen, 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 Säzen bereitgestellt werden und auch nur dann ohne zu grohe Belastung an Anliegerloten 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 verschieden sein konnten und mußten, ergibt sich von selbst. Immerhin war bei den damals in den größeren Städten herrschenden Anforderungen an Straßenbaukosten einschließlich der Kosten für Versorgungsleitungen eine Durchführungsmöglichkeit des Einfamilienhauses zumeist nur in Form des rational geplanten Reihenhaus gegeben. Bei den innerhalb der Großstädte, selbstverständlich in den Außenbezirken errichteten Bauten waren in jedem Falle fast langwierige Verhandlungen wegen Serrung der untragbar teuren, aber auch für diesen Zweck zu verhinderlich angenommenen Ausführungen von Straßenbau und Versorgungsleitungen die Regel, bei denen leider oft ein zu enger Gefächstreis von Einzelbezirken unnötige Versteuerungen, 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 Nebelstand, der aber in vielen Fällen durch Bereitstel-

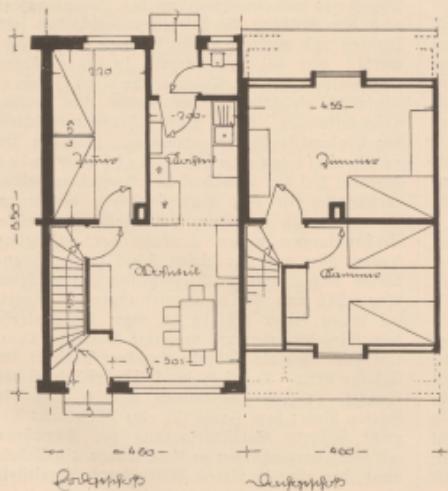
lung von Pachtland in nächster Nähe behoben wurde.

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 Interessenkreis zumeist die Verbindung mit ländlichen Gedankenkreisen noch nicht verloren hatte, wie meist in den Großstädten. Dieser Aufgabe hat sich die Rheinische Wohnungsfürsorge-Gesellschaft in den letzten Jahren in ganz besonderem Umfang 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 Volkskreise auf dem Land und in der Kleinstadt festzuhalten. Und gerade diese Tätigkeit, in der fast drei Vierteln 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 gewöhnlich-

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 nebenfachlicher betrachtet. Allerdings erhielten die Grundstücke in diesen Fällen zumeist eine Größe von etwa 300 bis 600 qm, je nach dem Grundstückspreisen. Der landwirtschaftlichen Eignung der Grundstücke wurde ein besonderer Wert beigemessen. Die Grundstücke sind meist Eigentum der Bewohner, oft in der Form der Reihesheimstätte, 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 Reihenhausform 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 Stadtrand-



Eingeschossiger Reihenhausstyp der Rheinischen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft.  
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: Ehrath, Homberg, Hochdahl, Rettwig; als Doppelhaus in den Siedlungen: St. Johann, Bassenheim, Horchheim. (1929–1931)



Trabach

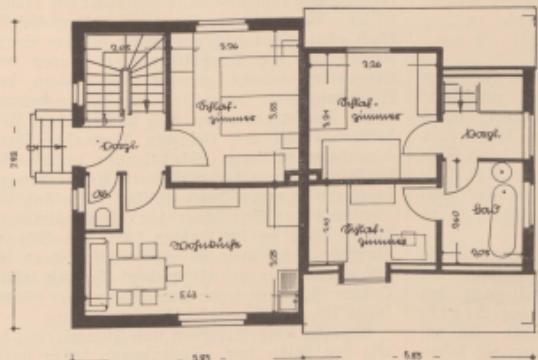
1929

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

So ergaben sich praktisch zwei Serien von Bauarten: 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 ländlichem 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 Kinderreie, 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 Wasserlosets und in den meisten Fällen auch



Eineinhalbgeschossiger  
Doppelhaus-Typ der Rheinischen  
Wohnungsfürsorge-  
gesellschaft.

Wohnfläche: 45–54 qm

Der Stall ist zumeist im hochliegenden Untergeschöß hinten untergebracht.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist je nach Bedürfnis verschieden. Ausgeführt u. a. in den Siedlungen: Mülheim, Obernbieber, Pfaffendorf, Niederoberweiler, Engers, Helmbach, Melßbach. (1929–1931)



Boerde

1931

zur Anordnung von Baderäumen. Entsprechend der verhältnismäßig geringen Landzulage, die einschließlich des vielsach 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 durchgeführt werden, zu beschränken pflegte. Infolgedessen genügte in der Regel die Bereitstellung eines Kellerraumes für Gartengerätschaften und auch für die Unterbringung der Kanichen 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 Spüllosets noch vorgesehen worden, vielsach aber durch Grubenanordnung in der Form, daß doch eine Bewertung 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 welige Bodengestaltung auf der einen Seite eine gewisse Freilegung des Kellergeschosses ermöglichte, wurde der Stallraum im Untergeschoss untergebracht. In anderen Fällen ist vorgesehen, daß später ein beson-

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

Auf die sparsamere Bemessung der Wohnfläche und noch mehr des umbauten Raumes achtete die Wohnungsfürsorgegesellschaft besonders, weil sich herausstellte, daß die Einfamilienhäuser mit aufwendiger 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 austreichenden 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 eigenen 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 Baulisten 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 Gebäude	Größe der Wohnungen		Gesamtwert begründet	Neue Baukosten (einmal, bei Gegenwart etwa geleisteter Selbsthilfe)	
		mit raum bauer chen	Wohn- fläche qm		Bau- kosten qm	preis cbm u. R.
Duisburg . . .	78	168	46	400	4000	23.81
Walsum . . .	26	275	56	365	4900	17.82
Hüdelhoven . . .	26	294	49	370	5200	17.69
Essen . . . .	14	223	50	400	3900	17.49
Andernach . . .	14	355	74	250	4320	12.17
Pfaffenstorf . . .	12	283	54,5	400	3861	13.64
Westerborn . . .	12	184	36	500	3300	17.93
Horchheim . . .	8	252	43	190	3950	15.68
Dülfen . . . .	8	179	47	600	3400	18.99
Wevelinghoven . . .	8	204	46	540	3700	18.14

Die Bauselbsthilfe ist bei der Eigenheimbaubewegung 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 Fachkenntnis haben. Aber trotzdem waren vielfach schwere Hindernisse zu überwinden, insbesondere durch die vom Eigennutz der Unternehmernorganisationen dictierten Anfeindungen. Ein besonderes Ausmaß haben damals diese Selbsthilfearbeiten im südlichen Teil der Provinz, insbesondere im Regierungsbezirk Koblenz angenommen, in dem durch das örtliche Vorkommen von Bims- und Lavabaustoffen eine gewisse Vertrautheit der gesamten Arbeiterschaft 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 loyer 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 Eigenbrüderleien und Sonderwünsche der Siedler, die sich als

Bauherren fühlten und der Leitung eine einheitliche und erfolgreiche Durchführung erschweren, als unzweckmäßig, sodass später in der Regel die Form eines E. V. 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 Selbsthilfearbeiten der Siedler wuchs der Siedlergruppe zu, die Arbeiten wurden dem Einzel-Siedler zwar rechnungsmäßig gutgezeichnet, einen Rechtsanspruch erhielt er aber erst in dem Augenblick, in dem die Häuser bezugsfertig waren. Dann erfolgte in der Regel durch Verlobung eine Verteilung und Aufteilung der Häuser an die einzelnen Siedler. Dabei musste sodann der Siedler die auf sein Grundstück entfallenden, vorher auf den Namen der Selbsthilfegruppe bewilligten Baugelder übernehmen, während er auf der anderen Seite den Gegenwert der von ihm geleisteten Arbeitsstunden gutgezeichnet erhielt. Der Umfang der Selbsthilfearbeiten war naturgemäß ganz verschieden je nach den Fachkenntnissen und dem Arbeitswillen des Siedler, wie auch nach der Art der zur Verfügung stehenden Baustoffe. Ausschachtungsarbeiten und Handlangerdienste wurden fast überall seitens der Siedler geleistet, in besonders grohem 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 Auströnen der Häuser durchgeführt.



Horchheim (Gartenfront)

1931

Fast ausschließlich durch Unternehmer wurden daher Tischler-, Installations- und Klempnerarbeiten durchgeführt. Der Gegenwert der durch die Bauselbsthilfe erzielten Ersparnisse, verglichen mit den normalen durch Unternehmerarbeit üblichen Preisen, schwankt demgemäß je nach Umfang der Bauselbsthilfe 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 Vollarbeiter stehende Siedler handelte.

Dass auch

#### die wirtschaftlichen Erlebnisse der Eigenheimbauertätigkeit

im Durchschnitt durchaus erfreulich gewesen sind, hat eine im Sommer 1931 durchgeführte Untersuchung ergeben. Die sparsamere 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-



Erkrath

1929

lich geringer waren als die von entsprechenden Schichten sonst bewohnten Neubaumöblierungen. 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. Jedenfalls 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 Siebler (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 Hauszinssteuernhypotheken. Darin ist erstmalig im Laufe des Jahres 1932 ein grundlegender Wandel eingetreten. Außer Restbeträgen aus der Hauszinssteuer und in bescheidenem Umfange Mitteln aus dem Stadtrandförderungsfonds standen öffentliche Mittel nicht zur Verfügung. I. Hypotheken waren allgemein nicht zu erhalten. So war die Heranziehung von Eigenkapital der Bauherren in größerem Ausmaße für die Durchführung der Eigenheimbau-tätigkeit 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, jedoch die Gesellschaft auch im laufenden Jahr bei gleichzeitiger Bevorstehung einer I. Hypothek doch eine größere Zahl von Eigenheimen errichtet. Diese Verfahren scheint nach den in der letzten Zeit gemachten Erfahrungen ausbaufähig, weil es erfreulicherweise zeigt, daß doch in Arbeiterkreisen vielfach ein Sparkapital von 2000 bis 3000



Horchheim

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, sieht 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 Stadtrandförderung zur Verfügung gestellten Geldmittel haben zweifellos dazu beigetragen, den Gedanken des bescheidenen Einfamilienhauses wieder stärker zu beleben. Für die in Aussicht gestellte dritte Rente aus dem Stadtrandförderungsfonds 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

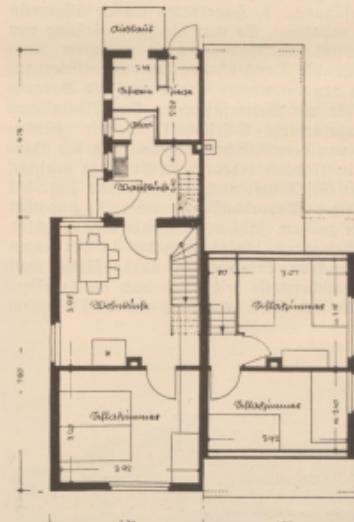
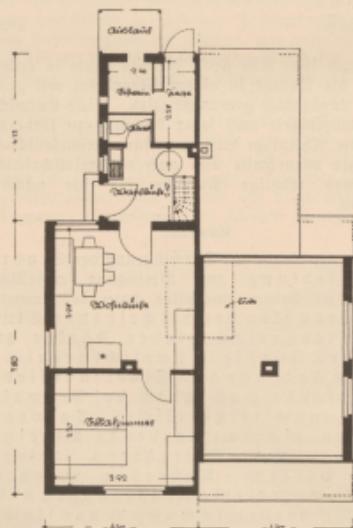


Pfaffendorf

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 bereithalten will. Die neuen Bestimmungen, die Ministerialrat Durst in dem in diesem Heft veröffentlichten Aufsatz (Wortlaut 1. Gesetzesteil) erläutert hat, verfolgen das Ziel, mit möglichst geringen Reichsmitteln ein höchst möglichst an privaten Geldern dem Wohnungsbau nutzbar zu machen und auf diese Weise der Bauwirtschaft Arbeit zu bringen. Diesen Bestrebungen ist zuzu stimmen, 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 so erreicht werden, wo mit Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse derartiger Wohnraum auch

heute noch notwendig ist. Hingegen zeichnet sich als immer dringendere Aufgabe die Rüfführung 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 Reichsdarlehens, 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 Reichsdarlehen von öffentlichen oder privaten Geldinstituten oder Wohnungsunternehmen zwischenfinanziert werden müssen. Dasselbe gilt für die 1. Hypothek. Dadurch wird für einen großen Teil der Einfamilienhäuser, wenigstens für alle die, die unter irgendwelcher Mithilfe gemeinnütziger Wohnungsbaununternehmen errichtet werden, wohl ohnehin eine Beschränkung der Baugelder auf den Umfang des Bauvorhabens, das die dringenden Bedürfnisse der Einfamilie sicherstellt, zwangsläufig sein. Wenn bei der Verteilung der Geldmittel auch die ländlichen Bezirke im notwendigen Umfange berücksichtigt werden, dann werden die früheren Arbeiten im Rahmen der neuen Aktion erfolgreich weitergeführt werden können.



Doppelhaustyp für Primitivsiedlungen.

Wohnfläche (ohne Stallanbau) 27—45 qm (je nach Dachausbau).

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

## Umstau

### Die Aufgaben der Wohnungsfrorgegesellschaften

Der Pr. MfB und der Pr. f.M. haben in dem gemeinsamen RdErl. vom 20. Oktober 1932 (II 1100/15. 7. W.M.) grundlegende Richtlinien (I B 7705/8. 9. f.M.) verfsst, die über den Zweck und die Aufgaben der preußischen provinziellen Wohnungsfrorgegesellschaften aufgestellt.

Der Erlah ist im Gesetzesteil dieser Zeitschrift verfsst. Den Inhalt der Bestimmungen und das von den WfG. verfolgte Siedlungsziel hat Ministerialrat Geheimrat Dr. Pauly in seinem im Oktoberheft verfsstlichen Aufsch „Die Wohnungsfrorge-Gesellschaften und der knftige

#### Nebenbauten aus 1924-1932

Provinz	1. 1-34 bis 30. 6. 32 erfasste Gebaus- sommungen	Gebaut enthalten Gebäu- mehr- heit	Das sind v. g.	Von den Wohnungen entfallen auf: Gebäu- mehr- heit Gebäu- mehr- heit Gebäu- mehr- heit	Summe
Ostpreußen	55 950	13 126	23,4	3 224	2 113
Ostpreußische Heim- sttte	12 340	9 490	76,9		
Grenzmark	11 163	3 248	29,0	443	1 342
Heimsttte Grenz- mark	3 424	2 740	80,0		
Brandenburg	59 636	13 883	23,3	1 687	1 218
Brandenburgische Heimsttte	7 784	2 803	36,0		
Pommern	43 553	9 012	20,7	886	2 613
Pommersche Heim- sttte	5 436	3 509	65,7		
Niederschlesien	68 509	12 043	17,6	1 720	1 148
Schlesische Heimsttte	10 705	5 126	47,9		
Overholzien	38 224	11 779	30,8	978	2 314
Wohnungsfrorge- gesellschaft für Oberschlesien	12 371	5 434	43,9		
Sachsen	76 747	18 873	24,6	1 019	1 423
Mitteldeutsche Heim- sttte	13 172	6 772	51,4		
Schleswig-Holstein	33 447	12 846	38,5	1 026	1 232
Heimsttte Schleswig-Holstein	7 067	5 431	77,0		
Hannover	80 666	27 524	34,1	1 600	5 225
Niedersächsische Heimsttte	12 849	9 772	76,0		
Westfalen	112 482	23 311	20,8	834	2 228
Westfälische Heim- sttte	13 786	5 019	36,4		
Reg.-Bez. Kassel	23 264	9 548	41,0	1 008	690
Hessische Heimsttte	6 309	2 900	46,0		
Reg.-Bezirk Wies- baden	37 900	9 871	26,0	1 221	193
Nassauische Heimsttte	5 477	1 131	20,6		
Rheinprovinz	205 408	43 231	21,1	3 204	3 286
Rheinische Woh- nungsfrorge- Gesellschaft	15 985	7 163	44,8		

Wohnungsbau“ erlautert. Wir verweisen hier auf jene Ausfhrungen.

Dah troc der dort beleuchteten Schwierigkeiten die WfG. 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 Einzelpersonenhusern den entsprechenden Zahlen der von den preußischen provinziellen Wohnungsfrorgegesellschaften voll betreuten Wohnungen gegenst tzt.

Die Stellung der WfG. in der Wohnungswirtschaft wird durch den „Aufgabenerlah“ von neuem klargestellt. Die neue Bezeichnung der Gesellschaften als „provinzielle Wohnungs- und Kleinsiedlungstreuhandstelle“ mit dem Namen „Heimsttte“, soll auch k nferlich die Zielrichtung ihrer Wohnungs- und Siedlungsarbeit kennzeichnen. Zur Erfllung der vielseitigen Aufgaben und der sich mit dem Daniederlegen der Bauwirtschaft von Monat zu Monat erhöhenden Anforderungen sind den Gesellschaften in dem besonderen Erlah des Pr. MfB. vom 18. 10. 32 (II 1100/16. 6. 2. Ang.) die ihnen in früheren Jahren gewhrten Staatsdarlehen vorlufig bis zum 31. Dezember 1935 belassen worden.

### Baugewerbe, Stadtrandsiedlung und Arbeitsdienst

In den Kreisen des Baugewerbes besteht vielfach die Auffassung, dah bei der Stadtrandsiedlung die Bev hrung der Baufolten und die Einschaltung der Selbsthilfe sowie des freiwilligen Arbeitsdienstes der freien Bauwirtschaft Arbeitsgelegenheiten entz gen. So hat z. B. der Geschäftsführer des Mitteldeutschen Arbeitgeberverbandes das Tiefbaugewerbe, Dr. Hendler, in einer Denkschrift  uber die tatsächlichen Kosten der Stadtrandsiedlung in Frankfurt a. M. behauptet, die Bauwirtschaft wäre durchaus in der Lage gewesen, mit ihren zur Arbeitslosigkeit verurteilten Bauarbeitern das Siedlungswerk unter Zahlung der rtlichen Bauarbeiterlohne billiger durchzuführen, als es durch Heranziehung des freiwilligen Arbeitsdienstes möglich gewesen ist.

Dr. Hendler errechnet die Gesamtkosten der Frankfurter Stadtrandsiedlungen 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 Ausfhrung im Tariflohn entstanden wären. Bei Einschaltung von Tarifarbeit würde bei reinen Materialkosten von 2100 RM, nach

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. Dieses Ergebnis deutet sich auch mit der Tatsache, daß da, wo dieselben Häuser auf dem Wege der freien Vergabe 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 Zeitschrift von Dr. Hendler die ethischen und arbeitspolitischen Werte, die in der gegenseitigen Selbsthilfe der Stadtstranddörfer liegen. Erst durch die bei der Durchführung der Siedlung geleisteten Arbeiten erwirkt der Siedler ein Anrecht auf seine Stelle, auf der er seine bisher brach liegende Arbeitskraft im Aufbau und in der künftigen Bewirtschaftung nutzbringend verwenden kann.

Unter diesem Gesichtspunkt rechtfertigt sich auch die Einhaltung des freiwilligen Arbeitsdienstes, dessen arbeitspolitische und volkszweckliche Bedeutung bekannt ist. Wenn man sich gegen das bei der Stadtstranddierung 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.<sup>\*)</sup>

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 Reichscommissars für den freiwilligen Arbeitsdienst über die Beteiligung der Unternehmer, insbesondere des Baugewerbes, bei den Arbeiten des freiwilligen Arbeitsdienstes vom 15. Oktober 1932 (vgl. Gesetzesteil) wesentlich beigetragen haben.

### Beirat für das Kleinsiedlungswesen

Der durch den Erlass des Pr. MfV. vom 24. 5. 1932<sup>\*)</sup> gebildete Beirat für das Kleinsiedlungswesen 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, Stadtrat a. D. Gauß; Förster, erster Vorsitzender des Reichsverbandes der Kleingartenvereine Deutschlands; von Gruner, Vorstand des Reichsverbandes der WfG.; Linneke, Direktor der Brandenburgischen Heimstätte; Dipl.-Ing. Lörcher, Architekt; Lubahn, Leiter der Beamtenbauabteilung; Wigge, 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 Wohnsiedlungswesens. Seine Aufgabe sei, die zweckmäßige Zusammenfassung und Organisierung der stark zerplitteten Kleinsiedlungsbewegung in ehrenamtlicher Arbeit zu fördern.

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

Der Beirat vertritt 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 Kleinlandbesitzer 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 Kleinlandbesitzer und Siedlungsbewerber zu einem Einheitsverbande dürfte im Interesse des geordneten Fortgangs 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-

<sup>\*)</sup> Vgl. „Siedlung und Wirtschaft“, Jahrgang 13, S. 21 f., S. 58 f., S. 75 f., S. 391 f., S. 480 f.

<sup>\*)</sup> Vgl. „Siedlung und Wirtschaft“ 14. Jahrg., Seite 28.

ſchaft". Die Durchführung hatte der Verband der Oſtr. 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. Daraum 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 Bewertung wissenschaftlicher und praktischer Erfahrungen aus ihrer Siedlung ermöglicht hätten. Weit mehr als eine Anregung kann ein solch langer 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 Lehrstunden waren mit Vorträgen über Milchgewinnung, Behandlung und Verwertung, Schweinehaltung und -Fest, Kälberaufzucht, Geflügelhaltung und Absatz der Erzeugnisse der

Geflügelwirtschaft, Anlage des Nutz- und Ziergartens, Oſtbaumpflege usw. ausgefüllt. In der Freizeit wurde gelocht und gebastelt, gebastelt, gejungen.

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, in der Lehrgang zu vereinigen, in der sie in ihrer Wirtschaft abkömmlich sind und trotzdem die Teilnehmerzahl für jeden Kursus auf etwa 20 zu befranken. Diese Zahl hat sich als zweckmäßig herausgestellt, um die persönliche Führungnahme zwischen Kursusleiterin und Teilnehmern zu ermöglichen. Nur dann kann das umfangreiche Stoffgebiet in moderner Lehrmethode mit Frage und Gegenfrage verständlich durchgearbeitet werden.

Dr. F. R.

## Besprechungen

**Das Kleinhaus, seine Konstruktion und Einrichtung.** Herausgegeben von Reg.-Bmtr. 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 jetzt wohl überstandener technischer Snobismus vielfach in der Hoffnung auf laufmännische Gewinnchancen überbot. Diese Sicht nach dem „Nur Neuen“ dürfte mit die Entwicklung des Kleinhausbaus in der Nachkriegszeit unterbunden haben, denn für diese Befreiungen ist das Kleinhaus das ungeeignete Objekt.

Mit der beginnenden Umstellung und dem damit verbundenen Wandel der Baugesinnung wird das billige, kleine Haus nicht mehr bloß Wunschkandidat breiterer Schichten der minderbemittelten Bevölkerung bleiben. Das Kleinhaus ist das große Problem des Tages geworden. Nicht, wie es bisher verstanden wurde, als erweiterungsfähiges Wohnendhaus 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 Lieferungen in Bauhandwerk 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 Werftarbeiters mit 6300,— RM Baukosten bis zum Hause eines Kinderreichen mit 15 000,— RM Baufosten 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 Beruf macht die Schrift noch besonders interessant. Den Typenzeichnungen sind Kosten-

voranschläge nach zwei Richtungen beigegeben. Einmal sind die normalen Gestaltungskosten 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 sicher wertvolle Hinweise und manchen Anhalt für die Abschätzung der Baukosten. Allgemeinere 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 Monatseinkommen zu den Hauskosten sowie deren weiterer Differenzierung verwandt worden.

Die letzten Seiten bringen einige gute Bau-details, deren Konstruktion allerdings ihre Verwendbarkeit auf Süß- und Westdeutschland beschränkt. Einige Aufnahmen von Kleinhäuschenmodellen in schlichten, raumsparenden 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. W.

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

Der „Wegweiser“ 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, alsdann die Führer von Arbeitsgruppen und schließlich die Arbeitsdienstwilligen selbst werden dem Reichsbund für Arbeitsdienst für die Herausgabe dieser Schrift dankbar sein.

Dr. F. R.

## Eingegangene Bücher

### Grundzüge deutscher Wirtschaftspolitik.

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

### Wetter im Osten.

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

### Wirtschaft und Siedlung.

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

### Wirtschaftliche Betrachtungen zur Osthilfe.

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

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

Dieser für die Praxis wertvolle Kommentar, auf den wir schon beim Er scheinen der ersten Auflage in Heft 7, 13. Jahrgang, hingewiesen haben, ist in seiner 2. Auflage völlig neu bearbeitet worden. Der schnelle Wandel des Wirtschaftsgeschehens, der einschlägigen Gesetzgebung und Rechtsprechung hat in verschwenderischem Maße für Stoff georgt. 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 Einschaltung großer Teile Bayerns in das Sicherungs- und Entschuldungsverfahren ist mit aufgenommen. Erläutert sind außer der Sicherungsverordnung die FruchtpräbuchsVO., die VO. vom 19. 2. 1932 über das Vorrecht aus § 10 Ziffer 1 ZBG., die EntschuldungsVO., sowie die 1. und 2. Osthilfeschriften.

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

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

Dr. F. R.

### Deutscher Garten- und Blumenkalender 1933.

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

### Landarbeiterwohnungsbau und Landarbeiteriedlung.

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 E. B., Münster.

# Gesetze, Verordnungen und Erlassen

## 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 Eigenheimbaus bereitzustellen. Aus diesen Mitteln Reichsbaudarlehen für Eigenheime zugesetzt werden, deren Auszahlung in den Rechnungsjahren 1933 und 1934 erfolgen wird.

### II. Art der Eigenheime.

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

2. Die Häuser müssen den Anforderungen entsprechen, die an gejunge, zweckmäßig eingeteilte und solide gebaute Dauerwohnungen zu stellen sind, so daß sie von privaten und öffentlichen Geldinstituten befreit sowie von Feuerversicherungsanstalten ohne Erhöhung der üblichen Prämie verhürt werden können. Jedes Haus muss mindestens enthalten:

1 Wohn- und Kochraum (getrennt oder als Wohnfläche),

1 Schlafraum,

1 weiteren Wohn- oder Schlafraum,

Keller, Waschfläche und Nebenräume.

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

4. Die Herstellungskosten des Eigenheimes einschließlich aller Nebenkosten, jedoch ausschließlich Kosten des Grunderwerbs und der Geländeverhürtung, 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 Kostenbegrenzung 12 000 RM.

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

6. Eigenheime, deren Bau vor Erteilung des Darlehnschuldeneides 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 Schwerriegelschädigte und Kinderreiche sowie solche Bewerber zu bevorzugen, die Gewohnheit davor bietend, 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 10 v. H. der Bau- und Nebenkosten zugleich des Wertes von Grund und Boden nachweisen können.

### IV. Höhe des Reichsbaudarlehns.

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

den. 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 Absatz 11, Absatz 2 bezeichneten Räumen ein dritter Schlafraum eingebaut wird.

3. Das Reichsbaudarlehn — ausschließlich eines etwa gewährten Zusatzdarlehns für Kinderbetreuung — darf in keinem Fall mehr als 25 v. H. der Bau- und Nebenkosten zugleich des Wertes von Grund und Boden betragen.

### V. Darlehsbedingungen.

1. Das Reichsbaudarlehn ist von der Auszahlung ab zu verzinsen und vom 1. Januar des auf die Auszahlung folgenden Kalenderjahres ab mit 1 v. H. jährlich zugleich der erpateten Zinsen zu tilgen. Die Höhe des Zinsfußes beträgt 4 v. H., falls das Reichsbaudarlehn einschließlich der ihm im Range vorgehenden oder in dem Range gleichstehenden Rechte mit höchstens 40 v. H. der Bau- und Nebenkosten zugleich des Wertes von Grund und Boden ausläuft. Übersteigt das Reichsbaudarlehn diese Wertgrenze, so beträgt der Zinsfuß für den ganzen Kapitalbetrag 5 v. H. Neben Zins und Tilgung ist eine laufende jährliche Verwaltungsgebühr von  $\frac{1}{2}$  v. H. des ursprünglichen Kapitals zu entrichten. Bei der Auszahlung des Darlehns darf eine einmalige Bearbeitungsgebühr von höchstens  $\frac{1}{2}$  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 voraufgegangene Halbjahr fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach dem Fälligkeitstag festzu- und postgeldfrei 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 Reichsbaudarlehn ist durch Eintragung einer Büchereiappelation an bereitstehender Stelle gegenkunten 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 zugleich des Wertes von Grund und Boden ausläuft.

4. Der Darlehnschuldner kann das Darlehn jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen.

5. Das Reich ist berechtigt, den Darlehnsvertrag mit einmonatiger Frist zu kündigen und die Rückzahlung des Kapitals oder etwa gezahlter Teilstücke samt Zinsen und Nebenkostenungen 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 Darlehnsnehmers mit dem Reich übernimmt, oder die Übernahme der persönlichen Schulden vom Reich oder der von ihm bestimmten Stelle nicht genehmigt wird,

c) wenn die Gebäude nicht ordnungsgemäß unterhalten werden, insbesondere wenn notwendige Ausbesserungen häufig nicht binnen einer vom Reich oder der von ihm bestimmten Stelle festgelegten 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 festgesetzten Brandverhörfestwert gegen Brandbeschädigungen verhürt gehalten wird oder dem Reich oder der von ihm bestimmten Stelle trotz Auforderung nicht ein Hypothekenabsicherungsschein auf Kosten des Schuldners erteilt wird, oder abgebrannte Gebäude oder Gebäudeteile nicht binnen Jahresfrist wiederhergestellt werden sind,
- b) wenn das verpfändete Grundstück im Wege der Zwangsoversteigerung oder Zwangsoverwaltung beschlagnahmt wird,
- c) wenn der Darlehnschuldner in Konkurs gerät oder auch nur außergerichtlich seine Zahlungen einstellt,
- d) wenn das Eigentum an dem Pfandgrundstück im Sinne des § 228 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 Darlehnschuldner ist zu verpflichten, sämtliche der Hypothek des Reichs im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypotheken und Grundschulden auf Verlangen des Reichs oder der von ihm bestimmten Stelle lösen 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 Darlehnschuldner hat sich und seine Rechtsnachfolger wegen des Kapitals samt Zinsen und Nebenforderungen der sofortigen Zwangsoversteigerung in das Grundstück und das sonstige Vermögen zu unterwerfen.

## VI. Verfahren.

1. Die Reichsbauarlehen werden durch die Länder im Namen des Reichs ausgefertigt.

2. Der Antrag auf Bewilligung eines Reichsbauarlehs ist von dem Bauherrn vor Baubeginn zu stellen. Dabei hat er nachzuweisen, daß die übrige Finanzierung des Bauvorhabens einschließlich der Zwischenfinanzierung einwandfrei geschafft ist. Sind alle Vorauslektionen gegeben, so ist ein Bewilligungsbescheid zu erteilen. Der Bescheid hat die Höhe des bewilligten Reichsbauarlehs, 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 Reichsbauarlehs.

3. Die Auszahlung des Darlehns 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.

### Begleiterlaß an die Länder.

Betrifft: Förderung des Eigenheimbaues.

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

Von der Gesamtsumme werde ich zunächst einen Ausgleichsotof 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 enthält demnach ein Vertrag 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 Bauarbeiterlehen für Eigenheime vom 11. November 1932“ alsbald Bewilligungsbescheide erteilen.

Sie bitte, hierbei die folgenden allgemeinen Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

1. Im Hinblick auf die Lage des Arbeitsmarktes bitte ich dringend, Ihre Durchführungsbestimmungen mit größter Beschränkung zu erlassen und die mit der Durchführung beauftragten Stellen anzuweisen, bei der Belebung 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. Bauvorhaben, die erst nach dem 1. April 1933 begonnen werden sollen, bitte ich zunächst auszuscheiden. Die Frist, die in dem Bewilligungsbescheid für die Fertigstellung des Eigenheims zu setzen ist, bitte ich so zu bestimmen, daß der Bau ohne größere Unterbrechung durchgeführt werden muß. Als äußerster Termin für den Bauabschluß bitte ich den 31. Dezember 1933 vorzusehen.

2. Die Vergebung der Reichsbauarlehen darf unter keinen Umständen zu einer Vertreibung der Bauarbeiter 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 ablehnen, in denen die Bauarbeiter ernsthaft leidet.

3. Im allgemeinen werden für die Reichsbauarlehen Einzelsiedler in Frage kommen, besonders solche, die bereits ein geeignetes Grundstück besitzen. Gegen die Zusammenfassung mehrerer Bauvorhaben bei einem Träger besteht jedoch keine Bedenken, wenn nicht auf Vorrat gebaut wird, sondern nur für die einzelnen Objekte feste Abnehmer vorhanden sind. In derartigen Fällen kann auch die Förderung der Gruppenförderung besonders empfehlenswert sein, um die Bauarbeiter, vor allem die Kosten für die Geländeerschließung usw. niedrig zu halten. Im übrigen bitte ich, der Belebung des Bauanbaus 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 Grundzügen sparsamster Wirtschaft vereinbar ist.

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

Auf die Ausschaltung der Schwarzarbeit lege ich größtes Gewicht. Bei der Wiedergestaltung der Verhältnisse muß ich von einer näheren Umkreisung und Erläuterung des Begriffes der Schwarzarbeit absehen und überlässe es Ihnen, die geeigneten Maßnahmen zur Verbesserung der Schwarzarbeit anzuwenden. Auf jeden Fall bitte ich darum bemüht 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 Kochgelegenheit sowie die erforderlichen Nebenküche hat.

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

Ich bitte, alle Kostenanschläge und Finanzierungsunterlagen einer allfälligen Prüfung zu unterziehen, um die Sertung der Bauosten zu unterstützen und den Bauherrn vor Überteuerung zu schützen. In der Regel werden Eigenheime in Betracht kommen, deren Herstellungskosten zwischen 4- und 6000 RM liegen, da die Erfahrungen der letzten Monate gezeigt haben, daß zu diesen Preisen und auch noch darunter sehr annehmbare Häuser erstellt werden können. Kostenpflichtige Objekte werden im allgemeinen nur da zugelassen sein, wo sowiel Eigenkapital vorhanden ist, daß eine wirtschaftliche Überlastung des Bewerbers nicht zu befürchten ist.

Von einer Kostenüberschreitung für das Bau- und seine Aufschließung habe ich abgesehen, weil es sich vielfach um die Bebauung bereits vorhandenen Geländes handeln wird. Ich bitte indessen in den Fällen, in denen das Grundstück erst angekauft werden muß, dafür Sorge zu tragen, daß die Kosten für das Bau- und seine Aufschließung 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 einzubringen, daß ausnahmsweise solche Bauvorhaben, bei denen lediglich Ausbaubauarbeiten 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 zugänglich des Wertes des Grundstücks als Eigenkapital nachzuweisen haben, dürfen unter keinen Umständen Ausnahmen gemacht werden; es dürfen jedoch Selbsthilfeleistungen angerechnet werden.

Reben dem in Ziff. III angegebenen Personenkreis empfiehle ich auch die vertretenen Auslands-, 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. *Zulag bei Preußen, Bayern und Sachsen.*

Ich wäreerner dankbar, wenn Sie bei der Verteilung der Mittel der besonderen Röflage 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 bilden. Im allgemeinen Durchschnitt sollen daher die Reichsbaudarlehen 1500 RM nicht übersteigen.

#### Zu Ziffer VI (Verafahren):

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

Die Darlehnsanträge sind von den Bauwilligen bei den oberen Landesbehörden oder den von diesen bestimmten Stellen einzureichen. Die Anträge sind alsdann einer Prüfung in bautechnischer und finanzieller Hinsicht nach Maßgabe der beilegenden Bestimmungen zu unterwerfen. Sind alle Voraussetzungen erfüllt, so wird von der oberen Landesbehörde oder der von ihr bestimmten Stelle im Namen des Reichs ein Bewilligungsbescheid erteilt. Ein Doppel des Bewilligungsbescheides überleitet die obere Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle der Deutschen Bau- und Bodenbank A. G. Berlin W 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 obere Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle eine entsprechende Anweisung hat zugehen lassen. In der Anweisung ist zu bestimmen, daß das Bauvorhaben bestimmungsgemäß ausgeführt wird und daß Auszahlungsgrenzen nicht mehr bestehen. Die Auszahlung erfolgt dann innerhalb des im Bewilligungsbescheid angegebenen Zeitraums. Wenn nach Ablauf der Frist gegen die Auszahlung des Reichsbaudarlebens Bedenken bestehen — vor allem deswegen, weil die dingliche Sicherstellung nicht bestimmungsgemäß erfolgt ist — so wird sie jum mit der oberen Landesbehörde oder der von ihr bestimmten Stelle unverzüglich ins Benehmen treten.

Die Deutsche Bau- und Bodenbank A. G. hat sich bereit erklärt, im Rahmen des Möglichen den erforderlichen Zwischenkredit 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 Kostenfeststellung Abstand zu nehmen.

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

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

Um Übersendung von 2 Abdrucken Ihrer Durchführungsverordnungen darf ich ergebenst bitten.

Schäffer.

### Umbildung der preußischen Staatsverwaltung

#### 2. Verordnung zur Vereinschung und Verbilligung der Verwaltung vom 29. 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 aufge-  
hoben.

von den Aufgaben und Zuständigkeiten des bis-  
herigen Ministeriums für Volkswohlfahrt gehen fol-  
gende Angelegenheiten über

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

auf das Ministerium für Wirtschaft und Arbeit:

1. Städtebau, Landesplanung;
2. Wohnungswesen, Wohnungsgesetzgebung, Bauge-  
nossenschaften, Reichsheimstättentreu, vorstädtische  
Kleiniedlung, Berleke mit städtischen Grund-  
stücken, Erbbaurecht, Kleingarten- und Klein-  
pachtlandwesen;
3. Fluchtrouten, Erhaltung des Baumbestandes und  
der Uferwege, Aufhebung privater Baubeschrän-  
kungen;
4. Siedlungsverband, Ruhtohlenbezirk;
5. städtischer Grundkredit, öffentliche und private  
Grundkreditanstalten;
6. Kreditgemeinschaften gemeinnütziger Selbsthilfe-  
organisationen;
7. Sozialpolitik, insbesondere Arbeitsvermittlung  
und Arbeitslosenfürsorge, wertschaffende Arbeits-  
lohnfürsorge;
8. Sozialversicherung;
9. Enteignungsmaßnahmen;
10. alle in dieser Verordnung nicht anderen Ministe-  
riern zugewiesenen Aufgaben;

auf das Finanzministerium:

1. Bau- und Feuerpolizei, Bauordnungen, Woh-  
nungsaufsicht, Architektenkammern, staatliche Prü-  
fungsstellen für statische Berechnungen, Arbeits-  
gemeinschaft für Brennstoffersparnis; außerdem  
u. a.:
2. Verwaltung der Hauszinssteuerhypotheken;
3. Aufwertung und Abwicklung der übrigen zum  
Wohnungsbau gegebenen Staatsmittel;
4. Abwicklung des ostpreußischen Wohnungsfonds;
5. preußische Wohnungsbauanleihe 1932;
6. Beamtenwohnungswesen.

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

Das neue Ministerium für Wirtschaft und Arbeit  
hat folgende Abteilungen:

1. Zentralabteilung, 2. Bergabteilung, 3. Wirt-  
schaftspolitische Abteilung, 4. Sozial- und Gewerbe-  
abteilung, 5. Verkehrsabteilung.

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

### Aufgaben der W. G. G.

RGBl. d. M. B. u. F. vom 20. 10. 1932, betz. die  
preußischen provinziellen Wohnungsfürsorgegesell-  
schaften — II 1100 / 15. 7. usw. —

Das Muster einer Satzung für die in Ihrem Amts-  
bezirk 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 metzem abdrücklich beisegfügen, am die Ar-  
beitsgemeinschaft der preußischen provinziellen Wohn-  
ungsfürsorgegesellschaften in Berlin gerichteten  
Schreiben vom 18. 6. 1932 — II 1100 / 18. 6. — aus-  
geprägtem Wunsche demnächst als „provinzielle  
Wohnungs- und Kleiniedlungsbetriebe“ bezeich-  
net und den Namen „Heimstätte“ allgemein, soweit noch  
nicht geschehen (Rheinland, Oberpfalz), annehmen,  
ein Name, den von den 13 preußischen Gesellschaften  
außer der Rheinischen (Oberpfälzischen) Gesellschaft

bisher nur die Oberpfälzische (Rheinische) noch nicht  
führt.

Bereinheitlichung von Namen, Zweckbezeichnung  
und Satzung dienen dem gleichen Ziel, die Verbunden-  
heit der Gesellschaften untereinander und mit der  
Wohnungsreform- und Bevölkerungs-(Verteilungs-)  
Politik des Staates stark zu betonen. Die staatliche  
Wohnungs- und Kleiniedlungspolitik verfolgt die  
Dezentralisierung der Bevölkerung, die Beschränkung  
der Abwanderung vom Lande, die Förderung der Ab-  
wanderung aus den Städten auf das Land. Das Ziel  
ist, möglichst große Teile der Bevölkerung mit dem  
Lande zu verarbeiten durch Schaffung oder Verstär-  
kung eines Landbesitzes, angefangen mit dem Schre-  
bergarten, aufsteigend zum Eigenheim mit Hausgar-  
ten und auslaufend in der nebenberuflichen Siedlung  
oder Wirtschaftssiedlung. Hierin liegt das Haupt-  
arbeitsgebiet der Heimstätten. Soweit diese Auf-  
gaben im Einzelfall sich nur durch Anlauf und Auf-  
teilung von landwirtschaftlichen Gütern durchführen  
lassen und bei der Aufteilung aus wirtschaftlichen  
Gründen landwirtschaftliche Siedlerstellen, d. h. solche,  
die eine volle Auternahrung bilden, gegründet werden  
müssen, sind hiergegen keine Bedenken zu erheben.  
Demnach gehört die landwirtschaftliche Siedlung grund-  
sätzlich nicht zu den Aufgaben der Heimstätten. So-  
weit jedoch die landwirtschaftliche Siedlung durch die  
Heimstätten, insbesondere im Osten durch die für eine  
einheitliche provinzielle Siedlungspolitik zuständigen  
und verantwortlichen provinziellen Stellen (Landes-  
hauptmann, 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 Änderung der Wohn-  
weise des Volkes und Bevölkerungspolitik richtung-  
gebend für die Arbeit der „Heimstätten“ sind und  
bleiben sollen. Dementsprechend ist, unbeschadet der  
Ereichtung von Krisenjetzit und Daseinsmöglichkeit  
weiterer Volkstreie, die Aufgabe der Gesellschaft  
von ihr als um so besser erfüllt anzusehen, je mehr  
Familien und je enger sie sie mit dem Lande ver-  
bindet und je kleiner die Gesamtfläche an Land ist,  
mit der das erreicht ist. Ganz besondere Ausmer-  
ksamkeit ist dabei der Frage der Kostenersparnis zu-  
wenden. Es ist unbedingt erforderlich, daß die Kosten  
nicht von vornherein die Einträchtigkeit der Stellen  
aufheben 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 beziehen durchzuführen oder auch  
in Behelfswohnungen (Stall, Scheune und dergle-  
ichen) solange zu wohnen, bis sie in der Lage sind,  
sich aus Ersparnissen ein Wohnhaus zu errichten (ein  
Beschluß, das seinerzeit bei den Siedlungen der Rö-  
mischen Ansiedlungs-Kommission für Polen und  
Westpreußen die allgemeine Regel bildete). Die  
„Heimstätten“ sollen die Siedler hierbei mit Krediten  
oder sonstiger Hilfe nur dann und nur soweit unter-  
stützen, wie das bei bestehenden Ansprüchen bereit-  
stigt und seitens des Siedlers tragbar ist und dinglich  
gewichtet werden kann. Daß auf Bereitstellung eines  
möglichst großen Anteils der Gesamtkosten in Eigen-  
kapital besonderer Wert zu legen ist, ist selbstver-  
ständlich.

Die Aufgaben, die diese Art der Kleiniedlung  
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-

zugleich, sind so groß und ihre Erfüllung für das Wohl des Staates so bedeutsam, daß eine freiwillige 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.

(VDRBl. 1932 Sp. 921.)

### Hauszinssteuer

Verordnung zur Änderung der Hauszinssteuerverordnung\*) vom 21. Oktober 1932. (G. S. 329.)

Auf Grund der Zweiten Verordnung des Reichspräsidenten zur Änderung der Vorrichtungen über die Ablösung der Gebäudeentstehungssteuer v. 30. September 1932 (Reichsgesetzbl. I S. 489) wird folgendes verordnet:

#### Artikel I.

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

1. Als § 1a wird neu eingefügt:

#### § 1a.

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 Ablösungsbetrag zu zahlen.

2. § 7 erhält folgende Fassung:

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

1. je 33 1/3 vom Hundert der im Rechnungsjahr 1932 eingehenden Ablösungsbeträge für den allgemeinen Finanzbedarf in den Rechnungsjahren 1932 und 1933;

2. 33 1/3 vom Hundert der im Rechnungsjahr 1932 eingehenden Ablösungsbeträge für die Durchführung der Umlaufbildung 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 jeweils geltenden Schlüssel verteilt.

#### Artikel II.

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

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

10. März 1932 (G. S. 122)

2. April 1931 (G. S. 57)

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

### Artikel III.

Die zuständigen 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:  
Schleusener.

### Freiwilliger Arbeitsdienst

Erlass des Reichscommissars für den freiwilligen Arbeitsdienst vom 15. Oktober 1932 — III<sup>o</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 Einhaltung von Unternehmern ausreichend möglich erscheint. Dabei bitte ich von folgenden Erwagungen auszugehen:

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

Die Arbeiten sollen volkswirtschaftlich wertvoll sein (d. h. für müssen sich in volkswirtschaftlichem, wenn auch nicht in privatwirtschaftlichem Sinne rentieren). Praktisch wird es sich überwiegend um Arbeiten handeln, die ohne große Materialaufwendungen von berufstümenden Kräften ohne Anwendung von Maschinen durchgeführt werden können. Für solche Arbeiten kommen z. B. in Frage: Meliorationsarbeiten in jeglicher Form, Wasserregulierungen, Eindichungsarbeiten, Mithilfe bei Siedlungsbauten, Anlegung von Verbindungswegen (Feld- und Waldwegen), Kultivierung von Moor und Heide für den Acker- und Gartenbau, Aufzucht von Odländereien. Auszuschließen haben z. B. der Neubau und der einem solchen gleichstimmende Umbau von Land- und Wasserstraßen, ebenso wie die Errichtung von regulären Hochbauten, die der Durchführung im freien Arbeitsverhältnis vorzuhalten sind. Gleiches gilt von Brücken, Hafen- 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 zuüglich sind.

In der weiteren Ausführung ist der Begriff der Gemeinnützigkeit und die Finanzierungsfrage erläutert. Für die Befassung des Materials und der Arbeitsgeräte kann der Reichscommissar keine besonderen zusätzlichen Mittel bereitstellen. Die Finanzierung auf Wechselbasis ist zu erwägen. Im übrigen hat der Bauherr für die Aufbringung der Kosten 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 Landkreis, dem Lande, der Meliorationsgenossenschaft, dem Deichverbande. 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 Arbeitseistung der Arbeitsdienstwilligen.

Der Arbeitsdienst er schöpft sich nicht wie das Arbeitsverhältnis des freien Arbeitsmarktes in der Leistung der Arbeit. Im Mittelpunkt des freiwilligen Arbeitsdienstes muß allerdings die ernste Arbeit stehen, deren Erfolg in einer wirtschaftlichen Relation zu den ausgewendeten 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 geistige, fittliche Erquickung 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 Reichscommisar hebt besonders hervor, daß die Arbeitseistung innerhalb der Arbeitszeit eine angemessene sein muß, um den Ertrag der Arbeit sichergzustellen. Dies darf aber nicht durch Sonderleistungen erreicht werden, weil eine derartige Gewährung von Zulahäppen dem Charakter der Arbeiten des freiwilligen Arbeitsdienstes widerspricht. Dagegen können der Geläufigkeit der Arbeitsdienstwilligen bei besonderen Leistungen Vorteile gewährt werden, die sich auf die Bildung des Gemeinschaftsgeistes förderlich auswirken.

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

Soweit eine Maßnahme des freiwilligen Arbeitsdienstes unter Einschaltung 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 Ausschreibung einer Arbeit muß die Bedingungen klar hervortreten 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 Mindestleistung festzustellen. Dieser Vertrag ist den Ausschreibungsbedingungen beizufügen. Von der Aufstellung von Normalverträgen oder von Normalbestimmungen, die die Regelung der Arbeit betreffen, sehr sich zur Zeit ab.

Dr. Syrup.  
(Arb. Bl. I 220.)

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

Der Reichscommisar für den freiwilligen Arbeitsdienst unterscheidet im Erlöß vom 3. 9. 32 — 111<sup>o</sup> (RR) 8400/269 — volkswirtschaftlich wertvolle Arbeiten im weiteren Sinne (nämlich im Sinne der Verlängerung der Geschäftsdauer und der Gewährung

von Reisekosten), und im engeren Sinne (auch im Sinne der Gutchrift für Siedlungszwecke).

- a) Die Förderungsdauer kann bis zu 40 Wochen verlängert werden und Reisekosten können bewilligt werden bei allen Arbeiten, die unmittelbar oder mittelbar für die Volkswirtschaft von produktivem Augen sind, z. B. Bodenverbesserungen, Wasserregulierungen, Verkehrsverbesserungen, Arbeiten zur Herstellung von Siedlungs- und Kleingartenland und Forstarbeiten.
- b) Die Gutchrift zu Siedlungszwecken kann dagegen nur für solche Arbeiten gewährt werden, die im unmittelbaren und mittelbaren Beziehung zu dem Aufbau einer Siedlung stehen, und im übrigen solche Arbeiten, die für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt besonders wertvoll sind.

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

### Instandsetzung und Teilung von Altbauwohnungen

Arbeitgeberwohnungsfürsorge; Gewinnung von Wohnraum durch Gewährung von Beihilfen zur Teilung größerer Wohnungen.

Erlöß des Reichsarbeitsministers vom 16. 9. 32 — IV 2893/32 Wo. II.

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

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

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

1. Falls andere Wohnungen in ablesbarer Zeit nicht verfügbar sind, dürfen zur Gewinnung von Wohnungen für wohnungslose Reichsbedienstete durch Teilung größerer Wohnungen (Wietwohnungen und Eigenheime) aus dem Wohnungsfürsorgefonds Beihilfen (verlorene Zuschüsse) gegeben werden.
2. Hierfür gelten folgende Grundätze:
  - a) Voraussetzung für die Beihilfe ist, daß kein Reichszinszuschuß 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. 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 Umbauosten nicht übersteigen.

Im Anschluß zu bringen sind nur die reinen Umbauosten (Anlage der Küche, gegebenenfalls des Bades oder der Brause und des Abortes, Durchbrechen von Türen, Zumaunern von Dachflächen, 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 Treppenhaus hin, abgeschlossen und baupolizeilich genehmigt sein.
- e) Für die Wohnfläche der aus diesem Wege zu gewinnenden Wohnungen gelten zwar nicht die einschränkenden Bestimmungen meines Kundenblattes 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 sichergestellt werden müssen, so darf die Wohnfläche nicht mehr als 120 qm betragen. Auch die sonstige Ausstattung der Wohnungen muss in den durch die allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse bedingten Grenzen halten.
- f) Als Gegenleistung für die gewährte Beihilfe muss der Bauherr sich verpflichten, die Wohnungen auf mindestens 5 Jahre an Reichsbedienstete zu der im Einvernehmen mit Ihnen festgelegten Miete zu vermieten. Bei Fehlzung der Miete ist die für gleichwertige Altwohnungen zu zahlende gesetzliche oder verlehrübliche Miete als Anhalt zu nehmen. Auf die Errichtung einer tragbaren Miete ist von vornherein Rücksicht zu nehmen, da Zinsauschüsse zeitweise gewährt werden dürfen.
- g) Von grundsätzlicher Sicherung der Verpflichtung aus f) kann abgesehen werden.
- h) Die gewährte Beihilfe darf erst nach Belegen der Wohnung durch den von Ihnen bestimmten Reichsbediensteten ausgezahlt werden. Dem Bauherrn kann jedoch schon bei der Fälligkeit der Beihilfe eine fiktive Beihilfenzusicherung gegeben werden.
- i) Die zur Durchführung der Maßnahme erforderlichen Vereinbarungen sind durch Vertrag festzulegen. Die "Beihilfeverträge" müssen für das Reich das Recht vorzeihen, auch ausgeschiedene Reichsbedienstete und Hinterbliebene von Reichsbediensteten als Wohnungsberechtigte bezeichnen zu dürfen — vgl. hierzu die Fassung des Zinsauschüssevertrages (Vordr. 27) § 5 —.
3. In gleicher Weise können zur Freimachung reichs-eigener Wohnungen auch für ausgeschiedene Reichsbedienstete und Hinterbliebene von Reichsbediensteten Wohnungen gewonnen werden. Hierbei müssen die Beihilfeverträge entsprechend Art. 2 i) für das Reich das Recht vorzeihen, auch im Dienst befindliche Reichsbedienstete als Wohnungsberechtigte bezeichnen zu dürfen.
- Im Auftrag: gez. D. U. St.  
(Reichsarb. Bl. Nr. 27 I 198.)

AdErl. d. MiB. v. 1. 10. 1932, betr. Zustandsfestigung von Altwohnungen — II 4400/2. 9. —.

(BGBL. Sp. 871.)

Der MiB. legt Wert auf die Mitwirkung der Ortsgemeinde der gemeindlichen Wohnungsausübung bei Vergebung der Hausinspekteurmittel für die Zustandsfestigung von Altwohnungen und bei Überwachung der mit diesen geförderten Arbeiten. Der Minister erwartet, dass die Gemeinden die Hergabe von Mitteln nicht durch unnötige Auflagen beschweren und die Bedingungen so gestalten werden, dass sie ohne besondere Schwierigkeiten erfüllbar und die Belastungen für die Haushaltstümmer tragbar sind.

In geeigneten Fällen können diese Mittel aus dem Haushaltseraukommen neben dem Zinsauschuss gewährt werden (vgl. Erlass vom 29. 9. d. Js. — II 4400b/17. 9. II 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 richteten, teils gegen eine von der Heimstätte durchgeföhrte Siedlung Luisenhof richteten. Der Preußische Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten hat auf diese Anfrage folgende Antwort erteilt:

"Geschäftsz. 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 Umfang erwiesen.

Weber er, noch der technische Bauleiter, ein Hochbaudiplomingenieur, gehören einer Partei an; somit kann von „Parteibuchbeamten“ 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 Siedlungsgeellschaften — 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 Flatow 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 Kulturratsvorsteher 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 vorstellt.

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."

### Jahresabschluß 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 Vorauslegung für die Übernahme einer Baubetreuung ansah, waren beim Krieseinbruch 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. Hieron wurden 936 im Berichtsjahr fertiggestellt und 208 in das neue Jahr übernommen. Infolge der von vorherein geübten Zurückhaltung der Heimstätte in der Übernahme 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 Auschüttung bringen. Insgesamt 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 entfallen.

Die Bilanzsumme stellt sich Ende 1931 auf 7,4 Millionen RM gegenüber 10,5 Millionen RM im Vorjahr. Die Aktivpositionen der Bilanz zeigen folgende Vermögensverwendung: Immobilien 1 021 431 RM (im Vorjahr 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 Vorjahr 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 beziehen sich auf 1 086 000 RM (1 031 000 RM). Die Hypothekenabschüttungen und Restaufgelder 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 Vorjahr ergab sich noch ein Gewinn von 199 875,51 RM nach Abschreibungen in Höhe von 25 099,83 RM. Den Handlungskosten von 451 016,01 RM (495 568,55 RM) stehen Einnahmen gegenüber an Zinsen 248 860,39 RM (265 282,60 RM), an Provisionen 12 555,18 RM (64 302,19 RM), an Betreuungsgebühren 196 603 RM (362 861,38), aus Beteiligungen 7833,50 RM (8861,40 RM), aus Hausbewirtschaftung 9028,36 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 Neuhausbesitzes. Auf der öffentlichen Sitzung, die unter Leitung von Geheimrat Dr. Dr. Althoff im Kleinen Saal des Reichswirtschaftsrates stattfand, hielt der Verbandsdirektor des Hauptverbandes, Oberregierungsrat a. D. Dr. Weber einen Vortrag über „Mieten und Lasten der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen“.

Infolge der ständig fortbreitenden 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 die minderbemittelten Bevölkerungskreise 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 Mietfälle, deren Durchschnitt zwischen 25 RM (Freistaat Oldenburg) und 65 RM (Berlin) liegt und deren Höhe je nach den Gegebenen, Bauzeiten, Größe und Ausstattung der Wohnungen schwankt, sind auch bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Mietrückstände und -Ausfälle gestiegen. Daraus haben sich naturgemäß wirtschaftliche Schwierig-

leiten ergeben. In gleicher, zum großen Teil noch ernsterer Lage befindet sich der private Neubau und Althauseschäft, insbesondere der Geschäftshauseschäft.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen können ihre Aufgabe, den minderbemittelten Bevölkerungskreisen eine ihren verschlechterten Einkommensverhältnissen entsprechend billige Wohnung zu verschaffen, nicht mehr wie bisher erfüllen. Die Folge davon sind soziale Mißstände durch Überbelegung von Wohnungen. Es ist deshalb erforderlich, durch eine Ermäßigung der auf ihnen ruhenden Lasten den Wohnungsunternehmen zu ermöglichen, die Mietläge so zu vermindern, daß diese wieder in ein gefundenes 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 teilen sich zusammen aus Zinsen, Steuern, Betriebskosten, Verwaltungskosten, von denen allein die Zinsen mindestens 65 v. H. der gegenwärtigen Mietläge ausmachen. Infolgedessen muß hauptsächlich hier eine Entlastung erzielt werden. Der einfachste Weg dazu ist eine allgemeine gesetzliche Zinsbegrenzung. 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 Zinsentlastung zu erreichen. Der Vortragende machte dazu den Vorschlag, im Zusammenhang mit der geplanten Neuregelung der Wucherbestimmungen für langfristige Kredite einen Normalzinsrahmen 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 Hypothekenlast auf 3 Jahre festzuhalten. Schuldenverreibungen 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 Schuldenbeschreibung 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 Realkreditinstitute instandsetzen, den Barbonus zu zahlen. Außerdem kann sie mit diesen Mitteln die Durchführung der Umschuldung beschleunigen, indem sie den Realkreditinstituten 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 wirkame Maßnahmen für eine Erleichterung der Zinslasten der Wohnungsunternehmen zu schaffen, wird sie mit Zinsbefreiungen eingreifen müssen, um vorliegende Rostände, insbesondere wo es sich um Erwerbslose handelt, schleunigst zu befreiten.

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

#### Entschließung:

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

2. Infolgedessen sind Rentabilität und Liquidität der in ihrer Gesamtheit wirtschaftlich durchaus gesunden 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 Vermögenssubstanzen entsprechen. Ihre Wohnungsinhaber sind gezwungen, zur Deckung der Wohnkosten einen Betrag aufzufinden, der für die Befriedigung der übrigen Lebensbedürfnisse, insbesondere Nahrung und Kleidung, keinen ausreichenden Spielraum läßt. Hieraus beginnen sich sozial abträgliche Zustände durch Überbelegung von Wohnungen zu entfalten.

3. Eine Entlastung der Wohnungsunternehmen zum Zweck 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 Zinsstufes nicht im Wege einer gesetzlichen 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 überreuter 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 Zinsbeschränkungen unterstützt werden.

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

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 Einhaltung von Spruchstellen einzuleiten.

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

Die anwesenden Vertreter des privaten Alt- und Neuhausbesitzes 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 angehörenden Genossenschaften usw. veranstaltet. Es handelt sich um Durchschnittswerte, die auf Grund des Mietolls für sämtl. Arten von Wohnungen ohne Rücksicht auf Größe und Ausstattung errechnet sind. Dabei hat sich folgendes ergeben. Die durchschnittlichen monatlichen Mietsätze betragen in Berlin 64,30 Mark, Hessen-Nassau 54,25 Mark, Württemberg 53,50 Mark, Mecklenburg-Strelitz 51,25 Mark, Preußen 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, Oberhessen 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 Jahresmietolls 1931. Ende Juli d. J. betrugen sie bei Altwohnungen 6,53 Prozent und bei Neuwohnungen 7,74 Prozent auf das Miet soll des ersten Halbjahres 1932. Im einzelnen hat sich folgendes ergeben: Mietrückstände bei Altwohnungen, 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, Oberhessen 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) Prozent.

#### 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 Vortragstagung wurde von Prof. Dr. Ing. Betterlein geleitet.

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

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

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

Regierungspräsident Dr. Sonnenchein 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 Neubaugebiete nach allen Seiten haben, müssen sie sich entweder zur allgemeinen Verwaltung entwideln, oder sie müssen in die allgemeine Verwaltung zurückgebracht werden. Wegen der Widerstände in der Siedlung ist aber eine wirklich reibungslose Siedlung nur durch siedlungsbesetzte Persönlichkeiten zu verwirklichen.

Stadtbaurat Niemeier referierte über die „Siedlungs politik einer Großstadt“. Umsfangreiche Vorbereitungen mit Hilfe der Regional- und Landesplanung seien notwendig, um den unbedingt notwendigen Umbau der Großstädte mit dem Ziel einer besseren Großstadtform „der Städte landschaft“ zu erreichen und der Bevölkerung zufügliche Ernährungsmöglichkeit zu schaffen. Wenn die Umsiedlung nicht planvoll vorbereitet wird, entstehen folgende Gefahren: 1. Völlige Erschöpfung der Bodenwerte in den bebauten Stadtteilen mit ihren Folgeerscheinungen, 2. Untragbare Belastungen der besiedelten 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. Richert 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, Regierungsbaudirektor Siegemann, eröffnet. Im Anschluß an den einführenden Vortrag Siegemanns machte Ministerialrat Durk vom Reichsarbeitsministerium bemerkenswerte Ausführungen über die Lage der Bauwirtschaft und die Baupolitik. Der wesentliche Inhalt ist in den Aufsatz „Zeitfragen der Bau- und Wohnungswirtschaft“ (oben S. 93 ff.) aufgenommen worden.

Oberregierungsrat Dr. Ing. e. h. Dr. Kämper (Deutsche Bau- und Bodenbank) sprach über „Die Siedlung im Spiegel der Volkswirtschaft“. Dr. Kämper behandelte zunächst die Geschichte der Siedlung im Osten und stellte eine besondere Planmäßigkeit fest. Für die Zeit wird neben einer verstärkten baulichen 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.

Als dann verlas Regierungsbaudirektor Siegemann einen Vortrag des ehemaligen Stadtbaurat Wolf Leipzig über die „Stadtbau siedlung in Theorie und Praxis“. Andere Vorträge folgten, so sprachen z. B. Regierungsbaumeister Kammer über Koch- und Heizanlagen und Kreisbaurat Wagner-Sorau über die Möglichkeiten der Selbsthilfe in verschiedenen Formen. Ministerialrat Schmidt vom Reichsarbeitsministerium und Direktor Dr. Ing. Wrede-Dresden berichteten über die Grundrisse und Aufrisse der vorstädtischen Kleinsiedlung und der ländlichen Siedlung und erläuterte den Vortrag durch Lichtbilder.

#### Zinsenkung 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 Bereederungserzeugnisse, 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 Rentenenkung 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 plattie Land abgeben. Sehr auffällig ist in dieser Hinsicht auch die letzte Statistik über das erste Halbjahr 1932, die 98 Städte mit über 50 000 Einwohnern erfaßt. Die Gesamtbewohlung dieser 98 Groß- und Mittelstädte betrug am 1. Januar 1932: 23 084 300 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) Gebietserweiterungen 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 Städte- tags 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 Vorjahrs.

### Entscheidungen über Bausparkassen.

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

#### 1. „Europa“ Bauspar-Kasse e. G. m. b. H., Osnabrück:

Es ist Antrag auf Eröffnung des Konkurses zu stellen. Ferner wird der Kasse der Geschäftsbetrieb untersagt.

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

Es ist Antrag auf Eröffnung des Konkurses zu stellen.

#### 3. „Sintis“ 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 untersagt. Die bestehenden Bausparverträge 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 Zwecksparkasse G. m. b. H., Stuttgart:

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

#### 7. Thuringia A.-G. in Liquidation, Eisenach:

Es wird eine Ausnahme vom bestehenden Zahlungsverbot beschlossen.

In der Sitzung des Berufungsenates des Reichsaufsichtsamts für Privatversicherung vom 3. November 1932 wurden zurücks gewiesen:

1. die Berufung der „Sonne“ Zwecksparkasse A.-G. in Berlin gegen die Senatsentscheidung vom 20. Juli 1932 (Untersagung des Geschäftsbetriebes mit der Anordnung, daß diese wie ein Auflösungsbeschluss wirkt, und Bestellung eines Liquidators),

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

### Die Großhandelspreise Anfang Oktober 1932.

An den Warenmärkten hat die überwiegend schwache Preisstendenz auch in den 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

behauptet 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 Spar-einlagen sind wieder von 9734 auf 9730 Millionen RM zurückgegangen. Die Gutschriften blieben mit 266 Millionen unverändert, 9 Millionen RM hinter dem Vormonat zurück, wobei man allerdings berücksichtigen muß, daß die Gutschriften aus Aufwertung diesmal nur 6,3 gegen 24,3 Millionen RM im August ausmachten. Schwerer liegt, daß die Auszahlungen wieder gestiegen sind: von 539 Millionen im August auf fast 371 Millionen RM im September.

### Bewegung der Insolvenzenwelle.

Die Zahl der Konkurse und Vergleichsverfahren ist in den Monaten August und September weiter gefunken.

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.

### Beringerte Schrumpfung des Pfandbriefumschlages.

Die Statistik der Boden- und Kommunal-Kredit-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 Bruttoverlauf 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 Gesamtbetrag 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 41,2%igen Stützle-Entschuldungsbriebe sich von 44 200 auf 1 477 100 RM erhöht hat.