



Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

5. Die Förderung der Kleinwohnungsproduktion durch Reich, Staat und Gemeinden. Von Regierungsamtmann Dr. Jur. et. phil. Rusch in Dresden

[urn:nbn:de:hbz:466:1-96495](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-96495)

5.

Die Förderung der Kleinwohnungsproduktion durch Reich, Staat und Gemeinden

Von Regierungsamtman Dr. jur. et phil. R u s c h, Hilfsarbeiter im Rgl. Sächsischen Ministerium des Innern

Insoweit es für die öffentlichen Gewalten nicht zweckmäßig oder wünschenswert erscheint, selbst Wohnungsbauten zu erstellen, vermögen sie die Bautätigkeit — namentlich auch die gemeinnützige Bautätigkeit — durch eine Reihe anderer Mittel wirksam zu fördern. Im Mittelpunkt steht hierbei die Frage der Beschaffung von Geldmitteln, sei es mittelbar, sei es unmittelbar.

a) Das Reich

Trotz aller Bemühungen, das Reich für eine Unterstützung des gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues schlechtthin durch Gewährung von Geldmitteln zu gewinnen, hat es den Arbeitgeberstandpunkt bei seiner Tätigkeit auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge nicht aufgegeben. Vom Jahre 1901 ab wurden jährlich in dem Etat des Reichsamts des Innern 2 Millionen Mark, von 1912 ab 4 Millionen Mark als „Wohnungsfürsorgefonds“ eingesetzt, die entweder als Darlehen an gemeinnützige Baugenossenschaften ausgegeben wurden, die aus Beamten und Bediensteten des Reichs sich zusammensetzten, oder indem diese, die mit den Darlehensgelbern errichtet wurden, solche zu einem bestimmten Anteil aller Mieter aufzunehmen sich verpflichten mußten. Dieser Fonds ist wegen Herstellung von Wohnungen für Arbeiter und gering besoldete Beamte in den Betrieben der Militärverwaltung 1916 auf 5 Millionen Mark und 1917 wegen Ausdehnung auf die Wohnungsbeschaffung für Kriegsbeschädigte und Kriegervitwen auf 10 Millionen Mark erhöht worden. Seit 1901 bis einschl. 1916 sind insgesamt 62 Millionen Mark zur Verfügung gestellt worden. Die Darlehen werden in der Regel nur zur zweiten Stelle, meist bis zu einer Beleihungsgrenze von 90 v. H. der Selbstkosten des Baues und des Grund und Bodens, ausgegeben. Die Verzinsung beläuft sich auf 3 v. H., die Tilgung 1 v. H. Bis zum März des Jahres 1914 sind aus dem Wohnungsfürsorgefonds allein 8 Millionen Mark zum Ankauf von Boden verwandt worden, der dann in Erbbaurecht an gemeinnützige Baugenossenschaften abgegeben worden ist.

Den sich stets steigenden Anforderungen an den Fonds konnte in dem letzten Jahr nicht mehr entsprochen werden. Um dem abzuhelpen, sollte der Kredit des Reichs dazu in Anspruch genommen werden, Bürgschaften zu übernehmen. Diesem Gesichtspunkt trägt das Gesetz vom 10. Juni 1914 Rechnung*, durch das ein Bürgschaftsfonds bis zur Höhe von 25 Millionen Mark geschaffen worden ist. Das verbürgte Darlehen soll 90 % der Selbstkosten nicht übersteigen. Die Bürgschaftsübernahme ist auf gemeinnützige Unternehmungen beschränkt, die für Arbeiter und gering besoldete Beamten des Reichs und der Militärverwaltung Kleinwohnungen erstellen. Soweit bekannt geworden ist, sind bisher Bürgschaften in Höhe von über 1 Million Mark aus dem Bürgschaftsfonds geleistet worden.

* Vgl. Reichstagsdrucksachen Nr. 1398, Legislaturperiode I. Sess. 1912/14. Vgl. dort auch die Bedingungen für die Gewährung von Baudarlehen und Baugeld aus dem Wohnungsfürsorgefonds des Reichsamts des Innern, sowie für die Übernahme von Bürgschaften durch den Reichsfiskus.

Aus dem Wohnungsfürsorgefonds und dem Bürgerschaftsfonds sind bisher Baugenossenschaften in allen Teilen des Deutschen Reiches unterstützt worden. Ganz neuerdings ist das Reichsamt des Innern auch dazu übergegangen, aus dem Wohnungsfürsorgefonds eine vorbildliche Gartenstadtsiedlung in Staaken bei Spandau zu schaffen*.

Eine hervorragende Bedeutung für die Beschaffung von Mitteln zum Zwecke des Kleinwohnungsbaues hat die Sozialversicherung im Deutschen Reich infolge der durch sie angesammelten Kapitalien erhalten. Die Träger der Sozialversicherung, namentlich die Landesversicherungsanstalten, sind der recht eigentliche Rückhalt der gemeinnützigen Bautätigkeit in den vergangenen Jahrzehnten gewesen. Bis zum 31. Dezember 1916 hatten die 31 im Deutschen Reich bestehenden Landesversicherungsanstalten und die daneben bestehenden 10 Sonderanstalten für Wohnungsfürsorgebestrebungen 566,6 Millionen Mark aufgewendet, die Landesversicherungsanstalten allein 510,4 Millionen Mark**, darunter 28,2 Millionen Mark zum Bau von Ledigenheimen (Hospizen, Herbergen, Gesellenhäusern). Insgesamt hatten die Versicherungsträger für gemeinnützige Zwecke bis zum 31. Dezember 1916 1435 Millionen Mark aufgewendet. Nach ihrem Zweck und den Empfängern zergliedert, waren bis zum Ende des Jahres 1915 von den Versicherungsträgern ausgeliehen worden zum Bau von Arbeiterfamilienhäusern 531,1 Millionen Mark (Landesversicherungsanstalten allein 475,6 Millionen Mark), davon hatten erhalten gemeinnützige Bauunternehmungen 316,3 Millionen Mark (285,7 Millionen Mark), Gemeindeverbände, Gemeinden und sonstige Anstalten und Verbände des öffentlichen Rechts 71,7 Millionen Mark, und zwar ausschließlich von den Landesversicherungsanstalten, Arbeitnehmer 100,5 Millionen Mark (99,7 Millionen Mark) und Arbeitgeber 42,5 Millionen Mark (18,3 Millionen Mark). Außerdem wurden von den Landesversicherungsanstalten 27,7 Millionen Mark zum Bau von Ledigenheimen ausgeliehen. — Der Zinsfuß schwankt zwischen 2 und $4\frac{3}{4}$ v. H.; seit 1910 ist seitens des Reichsversicherungsamtes ein Mindestzinsfuß von $3\frac{1}{2}$ v. H. festgesetzt. Dazu kommt noch ein Tilgungsfuß von 1 bis $1\frac{1}{2}$ v. H. Da die Landesversicherungsanstalten ausschließlich Tilgungshypotheken ausgeben, so sind von den bis Ende 1915 gewährten 558,9 Millionen Mark bis zu diesem Zeitpunkt bereits wieder 76,8 Millionen Mark zurückgezahlt worden. Bedeutsam ist, daß die Träger der Invalidenversicherung bis zu einem Viertel ihres Vermögens unter gewissen Voraussetzungen über die Mündelsicherheit hinaus anlegen können. Bis Ende des Jahres 1915 waren von den 558,9 Millionen Mark gewährten Darlehen 74 Millionen Mark außerhalb der Mündelsicherheit.

Die Aufwendungen der einzelnen Anstalten für die Arbeiterwohnungsfürsorge weichen sehr voneinander ab. Von den Ende 1914 seitens der Landesversicherungsanstalten für diesen Zweck ausgeliehenen 482,8 Millionen Mark entfielen 312,7 Millionen Mark auf die 6 Anstalten: Rheinland (84,3), Westfalen (61,2), Königreich Sachsen (53,4), Hannover (49), Baden (36,3) und Württemberg (28,3), d. h. 64 v. H. des Betrages waren von einem Fünftel der Anstalten aufgebracht. Im Gegensatz zu einer Reihe von Anstalten, welche die Hälfte ihres Gesamtvermögens und darüber für den in Rede stehenden Zweck verwendet haben, hielt sich der Anteil bei einigen Anstalten unter einem Zehntel des Gesamtvermögens (Schlesien 9 v. H., Berlin, Unterfranken und Brandenburg etwa je 7 v. H., Niederbayern 4 v. H.), bei Mecklenburg erreichte der Anteil noch nicht 1 v. H. Man ersieht daraus, daß die Mittel der Landesversicherungsanstalten für den vorliegenden

* Vgl. Denkschrift über wirtschaftliche Maßnahmen während des Krieges. Reichstagsdrucksachen Nr. 26, 13. Legislaturperiode, II. Sess., 1914, S. 30; siehe auch Westfälisches Wohnungsblatt 1915, Heft 12, S. 263, und unten Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 1.

** Amtliche Nachrichten des Reichsversicherungsamts, 32. Jahrgang (1916), Nr. 2 und 33. Jahrgang (1917), Nr. 3. Vgl. auch den Aufsatz des Verfassers in der Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt 1916, Nr. 6, S. 21 ff.

Zweck noch lange nicht erschöpft sind, und daß von manchen Anstalten erheblich größere Leistungen erwartet werden könnten*.

Um die Mittel der Landesversicherungsanstalten zur Hebung der Schwierigkeiten auf dem Real- kreditmarkt nach dem Kriege einem größeren Kreise zugute kommen zu lassen, ist angeregt worden**, daß diese Anstalten im allgemeinen, also auch für das private Baugewerbe, die Garantie für zweite Hypotheken auf Kleinwohnungsbauten übernehmen sollten unter der Voraussetzung, daß die Wohnungen allen berechtigten hygienischen und sozialen Anforderungen genügen, und daß die Mietpreise den Einkommensverhältnissen der Mieter entsprechen.

Die Landesversicherungsanstalten haben in einer Vertreterversammlung in Leipzig am 10. und 11. April 1916 zu der Frage der Beleihungspolitik nach dem Kriege Stellung genommen. Sie rechnen damit, daß sie nach Beendigung des Krieges weniger Mittel als bisher für die Förderung des Kleinwohnungsbaues verwenden können; die Bürgschaftsübernahme oder Beschaffung von Mitteln durch Ausgabe von Pfandbriefen halten sie nicht für durchführbar. Sie wollen sich hauptsächlich auf die Beleihung zweiter Hypotheken beschränken. Den Kreis der Darlehensempfänger wollen sie wie bisher im wesentlichen über die bei ihnen Versicherten nicht ausdehnen. Die Zinssätze sollen nach wie vor möglichst niedrig gehalten werden, gleichwohl werden sie eine Erhöhung gegenüber den bisherigen erfahren müssen.

Große Erwartungen hinsichtlich der Förderung des Wohnungswesens setzt man in beteiligten Kreisen auf die Tätigkeit der Reichsversicherungsanstalt für Privat- angestellte. Diese besaß Ende 1915 ein Vermögen von etwa 380 Millionen Mark, davon hatte sie angelegt 161 Millionen Mark in städtischen Anleihen, rund 73 Millionen Mark in Hypotheken, davon einen kleinen Teil in landwirtschaftlichen Hypotheken, den Hauptteil in städtischen. Den Rest des Vermögens hatte sie gesetzmäßig in Reichs- und Staatsanleihen anlegen müssen, und zwar zu einem Viertel des Gesamtbestandes. Der Krieg mit seinen Anleiheanforderungen hat dazu geführt, daß dieser Satz ganz erheblich überschritten werden mußte. Die Reichsversicherungsanstalt ist wegen ihrer Beleihungs- politik vielfach angegriffen worden. Es wird bemängelt, daß die Beleihungsgrenze mit 75 v. H. zu niedrig gezogen sei, der Zinsfuß zu hoch sei und die grundsätzliche Forderung eines Verwaltungskostenzuschusses unberechtigt sei***. In der Sitzung der Immobiliarkredit- kommission† ist von ihr geltend gemacht worden, daß sie zunächst die Sicherheit der Hypothekenanlage in den Vordergrund gestellt habe, sie sei ferner infolge ihrer Konstruktion gezwungen gewesen, die Hypothekenanlage so einträglich wie möglich zu gestalten. Der Durchschnittszinsfuß von den Hypotheken habe trotzdem den Zinsfuß von 4,5 v. H. nicht überschritten.

Als weitere Träger der Sozialversicherung kommen die Krankenkassen in Betracht. Sie haben ebenfalls ein großes Interesse daran, vorbeugend auf den Gesundheitszustand der Bevölkerung einzuwirken; dieser Gesichtspunkt hat schon wiederholt zu dem Hinweis Anlaß gegeben, daß die Krankenkassen auch in den Dienst der Wohnungsfürsorge gestellt werden sollten. Nach den Ergebnissen einer Umfrage, welche der Hauptverband deutscher Ortskrankenkassen auf Anregung des Kaiserlichen Statistischen Amtes bei 120 der größten ihm angehörigen Kassen veranstaltet hat††, gewinnt man den Eindruck, daß seitens der Krankenkassen im allgemeinen, abgesehen von einigen Ausnahmen, bis jetzt zur planmäßigen

* Albrecht-Dernburg, Geld für Kleinwohnungen. Die Kreditfrage unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der gemeinnützigen Bautätigkeit. Bericht für die Immobiliarkreditkommission des Reiches. Schriften des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen, Heft II, Berlin 1915, S. 25.

** Bericht über die Jahresversammlung des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen, Zeitschrift für Wohnungswesen 1915, Heft 3, S. 33.

*** Albrecht-Dernburg a. a. O. S. 45.

† Vgl. Bericht über die zweite Sitzung der Immobiliarkreditkommission Berlin 18. und 19. November 1915, S. 73 ff.

†† Vgl. die Aufsätze des Verfassers in der Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt 1916, Nr. 6, S. 17 ff. und im Westfälischen Wohnungsblatt 1916, Heft 5, S. 105: Krankenkassen und gemeinnützige Bautätigkeit.

Förderung des Kleinwohnungsbaues nicht allzuviel getan worden ist, und daß es vielfach noch an dem Verständnis für die Bedeutung der Frage mangelt. Von 81 in Betracht kommenden Rassen hatten 42 Beträge aus ihrem Vermögen in Hypotheken angelegt. Neuerdings scheint sich in den beteiligten Kreisen eine größere Regsamkeit zur Betätigung auf diesem Gebiete geltend zu machen.

Als letzter Träger der Sozialversicherung kommen die Berufsgenossenschaften in Frage. Diese haben sich jedoch auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge bisher so gut wie gar nicht betätigt. Von einer planmäßigen Förderung des Kleinwohnungsbaues, namentlich auch durch Hergabe billigen Kredits, ist nichts bekannt geworden. Sie haben bisher überhaupt nur in geringem Umfange aus ihren Rücklagen Beträge in Hypotheken angelegt.

b) Die Bundesstaaten

In Preußen sind seit dem Jahre 1895 zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter in den staatlichen Betrieben und gering besoldeten Staatsbeamten erhebliche Summen zur Verfügung gestellt, insgesamt durch 16 Gesetze von 1895 bis 1915 193 Millionen Mark. Der Kreis, in dessen Interesse diese Mittel verwendet werden sollen, ist von 1902 ab auf die mittleren Beamten erweitert worden. Die Mittel dienen zur Herstellung staats eigener Mietwohnungen, zur Gewährung von Baudarlehen auf Grundstücken von Baugenossenschaften zwecks Herstellung von Mietwohnungen, zur Gewährung kleiner Darlehen, zur Herstellung von Eigenhäusern von Bediensteten der Berg-, Eisenbahn- und Bauverwaltung, Beleihung von Erbbaurechten, Beleihung von Hausgrundstücken, die in das Eigentum einzelner übergehen, aber durch Bestellung eines Wiederkaufrechts der Spekulation entzogen werden sollen, und zur Beleihung von Zwergrentengütern. Insgesamt sind von dem bis zum Jahre 1915 gewährten Kredit 188 Millionen Mark zur Verwendung gelangt, und zwar davon 99 Millionen Mark zu Darlehen verausgabt. Der größte Teil der Gelder ist im Bereich der Eisenbahnverwaltung verwendet worden, nämlich insgesamt 114 Millionen Mark, dann folgt die Verwaltung des Innern mit 40 Millionen Mark, die Bergverwaltung mit 32 Millionen Mark und schließlich die Bauverwaltung mit nur 1,8 Millionen Mark. Soweit die Verwendung dieser Summen im einzelnen festgestellt werden konnte, ergibt sich, daß für 91,1 Millionen Mark gewährte Darlehen insgesamt 20833 Familien von Staatsbediensteten in Genossenschaftswohnungen untergebracht worden sind*. Anfänglich wurden aus diesen Mitteln 1. Hypotheken gewährt, neuerdings werden jedoch nur noch 2. Hypotheken ausgegeben. Der Zinssatz beträgt 3 v. H., die Tilgungsrate 1 v. H.

Das Bemerkenswerteste ist, daß das neue Wohnungsgesetz zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit der Staatsregierung einen Betrag von 20 Millionen Mark zur Verfügung stellt, der zur Beteiligung des Staates mit Stammeinlagen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen zu verwenden ist. Die Begründung hebt hervor, „daß nach den schweren Verlusten, die der Krieg unserem Volke gebracht hat, die Herstellung von Kleinwohnungen allgemein und ohne Begrenzung auf einen Personenkreis zu fördern, die Staatsregierung als ihre Aufgabe ansieht“. Damit wird der von der preußischen Regierung bisher gleich dem Reich vertretene Arbeitgeberstandpunkt verlassen, und es wird an die Zeiten der besten Tradition staatlicher Wohnungsfürsorge in Preußen zur Zeit des Großen Kurfürsten und Friedrichs des Großen angeknüpft. Der Staat beschränkt sich nicht mehr darauf, nur die äußeren Voraussetzungen für die Bautätigkeit zu schaffen (Bauordnung, Bebauungsplan), sondern greift aktiv in die Wohnungsfürsorge ein. Es ist damit die Anschauung zum Siege gelangt, daß das Wohnungswesen eine öffentliche Angelegenheit ist und nicht allein privater Initiative überlassen werden kann.

* Drucksachen des Hauses der Abgeordneten. 22. Legislaturperiode, III. Sess. 1916, Nr. 200. Denkschrift über die Ausführung der Wohnungsfürsorgekreditgesetze.

Gleichen Zwecken wie die Bereitstellung der genannten Mittel dient das Gesetz über die staatliche Verbürgung 2. Hypotheken (Bürgschaftssicherungsgesetz). Es handelt sich dabei um die Einstellung eines Betrages von 10 Millionen Mark in den Staatshaushalt als Sicherungsfeld für den 15fachen Betrag, also 150 Millionen Mark. Bis zu diesem Betrage will der Staat die Bürgschaft für 2. Hypotheken für den Kleinwohnungsbau übernehmen, die von anderer Seite an gemeinnützige Bauvereinigungen gegeben werden. In der Begründung zu diesem Gesetz wird ausdrücklich die Abkehr von der Beschränkung der Wohnungsfürsorge auf die staatlichen Angestellten und Arbeiter ausgesprochen.

In Bayern haben ebenfalls die einzelnen Zweige der staatlichen Verwaltung unmittelbar oder mittelbar die Wohnungsbeschaffung oder die Wohnungsverbesserung ihrer Angehörigen zu fördern gesucht. Für die Wohnungsbeschaffung der Angestellten der Verkehrsverwaltung sind seit 1900 bis zum Jahre 1916 38,8 Millionen Mark zur Verfügung gestellt worden, die zur Gewährung von Darlehen, sowie zur Bereitstellung billigen Baulandes in Erbbaurecht verwendet wurden. Es wird bis zu 80 v. H. des Erstellungswertes oder bis zur vollen Höhe des Bauaufwandes gegen 3 v. H. Verzinsung und $\frac{1}{2}$ v. H. Tilgung beliehen.

Einen vorbildlichen und häufig nicht genügend gewürdigten Zweig der Förderung des Wohnungswesens durch den Staat bedeuten die von der bayrischen Landeskulturrentenanstalt für den Kleinwohnungsbau der minderbemittelten Bevölkerung gewährten Darlehen. Durch Gesetz vom 24. März 1908 wurde ihr Zweck auf die Gewährung von Darlehen zur Herstellung und Gesundheitsverbesserung von Kleinwohnungsbauten für die minderbemittelte Bevölkerung und zur Ansiedlung von landwirtschaftlichen Arbeitern erweitert. In der Zeit von 1909 bis Ende 1916 wurden durch die Mittel der Landeskulturrentenanstalt 10,8 Millionen Mark an Darlehen, und zwar regelmäßig über die Mündelsicherheit hinaus, dem gemeinnützigen Kleinwohnungsbau für die minderbemittelte Bevölkerung in Bayern zugeführt*. Die Darlehen werden nur Gemeinden gewährt. Die Beleihung erfolgte fast ausschließlich als 2. Hypothek. Auf Antrag einer gemeinnützigen Körperschaft können die Gemeinden zur Freigabe der Darlehen in Verbindung mit der Landeskulturrentenanstalt von der Aufsichtsbehörde angehalten werden. Seitens der Landesversicherungsanstalten sind in Bayern seit ihrem Bestehen 30,3 Millionen Mark zur Förderung des Kleinwohnungsbaus gegeben. Endlich ist neuerdings ein einmaliger Kredit von 2 Millionen Mark für eine Beteiligung des Staats an Bauvereinigungen für Kleinwohnungen bereitgestellt worden.

In Württemberg ist das Finanzministerium durch Gesetz vom Jahre 1909 dazu ermächtigt, zur Förderung der Wohnungsverhältnisse von Staatsbeamten und Arbeitern der Staatsbetriebe 350 000 Mark in Darlehen gegen $3\frac{1}{2}$ v. H. Verzinsung und 1 v. H. Tilgung zu gewähren und für den gleichen Betrag Bürgschaft zu übernehmen**. Von der letzteren Möglichkeit ist bisher kein Gebrauch gemacht worden.

In Sachsen ist die Bautätigkeit von Baugenossenschaften der Eisenbahnarbeiter seit 1910/11 durch Gewährung von Darlehen aus der Staatskasse zur zweiten Stelle unterstützt worden. Die Verzinsung beläuft sich auf $3\frac{1}{4}$ v. H., die Tilgungsrate 1 v. H., die Beleihungsgrenze 90 v. H.***. Bis zur Etatperiode 1918/19 sind insgesamt für den fraglichen Zweck 6 Millionen Mark ausgeworfen worden. Bis 1917 waren 3 605 000 Mark ausgeliehen worden. Die vom Staate unterstützten Genossenschaften haben bisher insgesamt 192 Wohngebäude mit 1351 Wohnungen hergestellt, von denen 94 % an Eisenbahnbedienstete vermietet

* Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1917, S. 229 ff. Die Wohnungsfürsorge in Bayern in den Jahren 1913—1916. Bericht des Landeswohnungsrats Dr. Löhner.

** Altenrath, Fortschritte auf dem Gebiete des Wohnungswesens in Deutschland seit dem Jahre 1910. Bericht auf dem 10. internationalen Wohnungsfongress, Berichte Bd. IV, S. 241.

*** Ruff, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen. Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen, Heft 2, S. 41.

oder zur Vermietung bereitgehalten sind. Im Etat 1914/15 sind weitere 2 Millionen Mark für den gleichen Zweck ausgeworfen worden. Hinzugekommen ist der Betrag von 1 Million Mark für Darlehen an Baugenossenschaften des Personals der Landesanstalten (Heil- und Pflegeanstalten usw.). — Nach den Vorgängen im Königreich Bayern hat auch Sachsen seine Landeskulturrentenanstalt durch Gesetz vom 8. Februar 1914 dahin ausgebaut, Darlehen zur Ausführung von Kleinwohnungsbauten für die minderbemittelte Bevölkerung zu gewähren. Der Ausbruch des Krieges hat die praktische Anwendung des Gesetzes bisher gehindert. Während des Krieges hat sich der Fiskus an der Landesiedlungsgesellschaft „Sächsisches Heim“ mit 2 Millionen Mark Einlagekapital beteiligt. Da diese Gesellschaft — wie die ähnliche in Bayern — nicht allein den Zwecken der inneren Kolonisation, sondern auch der Förderung des Kleinwohnungsbaues dienen soll, kommt dieser Betrag auch der städtischen Wohnungsfürsorge zugute*.

In Hessen dient die Landeskreditkasse nach dem Gesetz betreffend die Landeskreditkasse vom 6. August 1902 und dem Wohnungsfürsorgegesetz vom 7. August 1902 dem Zweck, Darlehen für die gemeinnützige Bautätigkeit bereitzustellen. Sie ist aber bisher nicht allzu häufig in Anspruch genommen worden, denn es sind bisher insgesamt nur 298 965 Mark ausgeliehen worden. In den letzten Jahren ist die Kasse überhaupt nicht in Anspruch genommen worden. Der Grund wird im wesentlichen in einem zu hohen Zinssatz erblickt.

Bemerkenswert ist ein Abkommen zwischen der Thüringischen Landesversicherungsanstalt einerseits, dem Herzogtum Meiningen und dem Großherzogtum Sachsen andererseits, welches diesen Übelstand zu vermeiden sucht. Nach einem im letzteren Bundesstaat erlassenen Gesetz vom 19. März 1913 gewährt die Landeskreditkasse Darlehen zum Kleinwohnungsbau nach Vereinbarung mit der Landesversicherungsanstalt bis zu $\frac{3}{4}$ des Wertes der verpfändeten Grundstücke zu dem Zinssatz, den die Anstalt festgesetzt hat. Die erforderlichen Mittel werden von der Landeskreditkasse vorgeschossen. Da letztere ein Staatsinstitut ist, übernimmt demnach der Staat der Versicherungsanstalt gegenüber die Bürgschaft, während er, bezw. die Landeskreditkasse, sich nicht um die Beschaffung der Geldmittel zu kümmern braucht**.

c) Gemeinden

Auch bei den Gemeinden steht hinsichtlich der Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit die Kapitalbeschaffung im Mittelpunkt. Die Bereitstellung von Hypothekendarlehen ist bereits an anderer Stelle behandelt worden. Auch die Gemeinden haben, ähnlich wie das Reich, darüber hinaus vielfach den Weg gewählt, daß sie statt der unmittelbaren Beschaffung des Geldes im Wege der Bürgschaftsübernahme die Kreditbeschaffung zu erleichtern suchten. Da die Darlehen bei kommunaler, selbstschuldnerischer Bürgschaft einen mündelricheren Charakter erlangen, wird dadurch naturgemäß eine wesentliche Hilfe gewährt. Die Bürgschaft ist gegenüber der Eigengeldaufnahme auch insofern einfacher, als nach den meisten Gemeindeverfassungsgesetzen die Bürgschaftsübernahme nicht der Genehmigung der Aufsichtsbehörden bedarf. Vielfach wird gerade der Weg der Bürgschaftsübernahme gewählt, um die Beschaffung des zweifelhafteigen Hypothekenkredits zu ermöglichen. Die Bürgschaften sind vielfach bis zu 90 v. H., verschiedene bis zu 100 v. H. der Baukosten, vereinzelt auch in der ganzen Höhe der Herstellungskosten, also auch in Höhe des Bodenwertes übernommen worden. Die damit gemachten Erfahrungen sind im allgemeinen durchaus günstig. Die Bedenken, die gegen die Bürgschaftsleistung aus der gefährdeten Sicherheit hergeleitet werden, sind kaum zutreffend***.

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 4. D. S.

** Jahresbericht des hessischen Landeswohnungsinpektors 1910/12, S. 68/69. Eine Übersicht über die von den einzelnen Bundesstaaten für die nächste Zeit erwogenen Maßnahmen zur Geldbeschaffung für den Kleinhäusbau gibt Baumert in Nr. 2 (1918) der Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.

*** Vormbrock, Gemeinnützige Bautätigkeit und Gemeinden. Praktische Wohnungsfürsorge, S. 220.

Eine Zusammenfassung der weiterhin in Betracht kommenden Wege für die Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die Gemeinden bietet der preussische Ministerialerlaß vom 19. März 1901. Dort werden, abgesehen von den bereits genannten, als zweckmäßig bezeichnet:

1. Völliger oder teilweiser Nachlaß der Straßen- und Kanalbaukosten, sowie die Stundung der zu zahlenden Beträge auf längere Zeit.
2. Erlaß der für Prüfung und Baugesetze zu entrichtenden Baupolizeigebühren.
3. Unentgeltliche Beratung und Mitwirkung der Polizeibaubeamten.
4. Übernahme von Geschäftsanteilen und Aktien.
5. Billige Abgabe von Grundstücken und Stundung des Kaufpreises.

Dabei soll die Abgabe in Formen erfolgen, die die Spekulation ausschließen.

Hinsichtlich der Abgabe von städtischem Gelände zu billigem Preise kann von einem systematischen Vorgehen nicht die Rede sein. Diese Form der Unterstützung ist seitens der Gemeinden in verhältnismäßig geringem Umfange angewandt worden. Ebenso ist der Forderung der Ausschließung der Spekulationsmöglichkeit bisher nicht in dem erforderlichen Maße Rechnung getragen worden.

Die Sparkassen haben sich lange Zeit gegen die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit ablehnend verhalten. Diese Haltung hat sich zwar allmählich abgeschwächt, trotzdem muß im ganzen gesagt werden, daß nur verhältnismäßig wenige Sparkassen in dieser Richtung etwas getan haben. Denn nur dann kann von einer wirklichen Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit die Rede sein, wenn entweder die sonstigen Sicherzungsgrenzen überschritten oder günstigere Zinsbedingungen gewährt werden*.

Es ist nicht leicht, sich einen zahlenmäßigen Überblick über die Anwendung dieser verschiedenen Mittel seitens der deutschen Gemeinden zu verschaffen, da die Berichterstattung nicht einheitlich und in den verschiedensten Quellen zerstreut ist**.

Für die Jahre von 1904 bis 1909 enthält das Statistische Jahrbuch deutscher Städte (XVIII. Jahrgang, 1912, S. 88 ff.) einen Überblick über die Förderung des Kleinwohnungsbaues seitens der Stadtgemeinden durch die in Frage kommenden Mittel. Danach hatten von den deutschen Städten mit über 50 000 Einwohnern 9 Baugelände zu billigem Preise abgegeben; 16 berichteten von einem Nachlaß über Straßenbaukosten und sonstigen Gebühren, 6 hatten Steuererleichterung gewährt, 8 Geschäftsanteile oder Aktien von gemeinnützigen Bauvereinen übernommen. Von der Bürgschaftsleistung haben nach Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt München*** Ende 1912 65 Städte Gebrauch gemacht, die zusammen an solchen Darlehensbeträgen fast 46 Millionen Mark aufgewendet haben. In erheblicher Höhe haben unter anderen Leipzig (3,7 Millionen Mark), Neuß (2,6 Millionen Mark), Barmen (2,35 Millionen Mark) solche Bürgschaften übernommen. Von den Gemeinden, welche Antwort an das Kommunale Jahrbuch eingesandt haben, haben 62 Gemeinden Mitteilung über die Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch Bürgschaftsübergabe gemacht†. Hinsichtlich der Übernahme von Anteilscheinen und Aktien usw. der gemeinnützigen Bautätigkeit liegen dort Mitteilungen aus einer größeren Anzahl von Gemeinden vor. Zu nennen ist Karlsruhe (20 000 Mark), Plauen (20 000 Mark), Düsseldorf (10 000 Mark). Außer diesen sind noch namhaft gemacht 17 Gemeinden, welche von diesen Mitteln Gebrauch gemacht haben. Dazu gesellt sich schließlich noch die Verwendung von Sparkassengeldern im Interesse der Wohnungsfürsorge. Bei normalen Verhältnissen scheint es durchaus berechtigt, die Mittel der Sparkassen teilweise für die Zwecke des Kleinwohnungsbaues zu verwenden, da die Sparkassengelder größtenteils den Kreisen entstammen, welche auf diese Wohnungsfürsorge angewiesen sind.

In beträchtlichem Umfange haben die Gemeinden in Rheinland und Westfalen der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die in Frage kommenden Mittel Förderung angedeihen lassen. In West-

* Vgl. Kommunales Jahrbuch 1912/13, S. 291. 1913/14, S. 304.

** Vgl. Gresschel, Kommunale Wohnungspolitik in Deutschland. Bericht über den IX. Intern. Wohnungskongress. Wien 1910, S. 3 ff. Wertvolles Material im einzelnen enthält auch die vom Kaiserl. Statist. Amt herausgegebene Arbeit: Wohnungsfürsorge in deutschen Städten, Beiträge zur Arbeiterstatistik, Nr. 11, S. 484 ff.

*** „Mitteilungen“, Bd. 24, Heft 3: Die Wirksamkeit der deutschen Stadtgemeinden auf dem Gebiete des Realcredits, S. 68.

† Kommunales Jahrbuch 1913/14, S. 303.

falen hatten bis Mitte 1912 zusammen 282 Gemeinden für rund 25,9 Millionen Mark selbstschuldnerische Bürgschaft gegenüber der Landesversicherungsanstalt Westfalen übernommen. Allerdings war in den letzten Jahren die Bürgschaftsleistung seitens der westfälischen Gemeinden sehr zurückgegangen. Seitens der westfälischen Sparkassen wird mitgeteilt, daß eine ganze Reihe bewußt und mit Erfolg bemüht gewesen ist, den Kleinwohnungsbau durch erleichterte Geldbeschaffung zu fördern. Hinsichtlich der Hergabe von Gelände zu billigem Preise an Bauvereine wird berichtet, daß diese Unterstützung verhältnismäßig wenig Anwendung gefunden hat. Dagegen wird im Gegensatz zu früheren Jahren neuerdings mehr und mehr seitens der Gemeinden darauf gesehen, daß bei Aufstellung oder Abänderung der Bebauungspläne auf die Gestaltung des Kleinwohnungswesens die gebührende Rücksicht genommen wurde*. Eine besonders eingehende Zusammenstellung der Maßnahmen der Gemeinden auf dem Gebiete der Förderung des Kleinwohnungsbaues, die sich leider nur auf die preussischen Gemeinden mit über 25 000 Einwohnern erstreckt, verdanken wir neuerdings R. Kuczyński, Die Gemeinden und der Kleinwohnungsbau in Preußen, Heft 4 der Schriften des Verbandes der deutschen Städtestatistiker, Breslau 1916.

Aus Bayern wird berichtet, daß die Fürsorgetätigkeit der bayerischen Gemeinden sich auf die verschiedensten Gebiete der Wohnungsfürsorge erstreckt**. Es wird eine größere Anzahl von Gemeinden genannt, welche von dem Landeskulturrentengesetz Gebrauch gemacht und Bürgschaft für die auf diesem Wege gewährten Darlehen übernommen haben. Der Bericht bezeichnet die Erfahrungen als nicht ungünstig. Bis 1912 hatten Gemeinden von der Bürgschaftsübernahme Darlehen vermittelt: München, Oberföhring, Lach, Lechhausen, Regensburg, Bayreuth, Bamberg, Schwarzenbach, Neu-Ulm. Andere Gemeinden wiederum haben die Bürgschaftsübernahme abgelehnt. Mit einigen hat es jahrelange harte Kämpfe gekostet, bis sie sich zur Haftung bereit erklärt haben. In einem Falle ist sogar der Rechtsweg beschritten worden. Auch sonst wird von den bayerischen Gemeinden berichtet, daß in den Jahren 1910/12 unverkennbar die Anteilnahme der Gemeinden an der Wohnungsbeschaffung zugenommen habe. Namentlich auch durch Anwendung einer Reihe mittelbar fördernder Maßnahmen. — In Württemberg*** haben Städte wie Stuttgart, Degerloch, Heilbronn, Tuttlingen, Gmünd, Ulm, Heidenheim, Vöhring und Laupheim von den mittelbar wirkenden Wegen der Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit Gebrauch gemacht. — In Sachsen† haben bis zum 31. Dezember 1913 21 sächsische Gemeinden für insgesamt 6,86 Millionen Mark Bürgschaften übernommen. 14 Gemeinden haben aus Sparkassenmitteln unter Überschreitung der üblichen Beleihungsgrenze 2,02 Millionen Mark hergeliehen. 21 Gemeinden haben für insgesamt 88 200 Mark Anteilsscheine gemeinnütziger Bauvereinigungen übernommen, 7 Gemeinden haben Straßenaufkosten in verschiedener Höhe erlassen, 17 Gemeinden diese Kosten gestundet und ratenweise Zahlung bewilligt, 4 Gemeinden haben Baugenehmigungs- und Baubefichtigungsgebühren erlassen oder nur zum Teil erhoben, einige haben für die Baugenossenschaften die Geschäfts- und Rassenführung unentgeltlich übernommen. — Im Großherzogtum Hessen†† haben die Gemeinden für 25 Vereine die Geldbeschaffung oder die Bürgschaft für Darlehen übernommen, 14 haben Grundstücke zu mäßigen Preisen zur Verfügung gestellt, 11 sind Mitglied der Vereinigung geworden, und in mehreren Fällen wurden sonstige Unterstützungen gewährt. Es wird hervorgehoben, daß Gemeinden, die überhaupt nichts für die Bauvereinigungen getan haben, nur sehr wenige vorhanden sind, und in diesem Falle wird der Grund darin erblickt, daß die betreffenden Vereine Anträge an die Verwaltung überhaupt nicht gestellt haben, weil sie anscheinend einer Unterstützung durch die Gemeinden nicht bedurften.

Vermögen so die Gemeinden die gemeinnützige Bautätigkeit durch die Gewährung von Geldmitteln und eine Reihe anderer Maßnahmen wirksam zu fördern, so ist doch noch wichtiger, daß sie von vornherein bei der Aufstellung der Bebauungspläne genügend Rücksicht auf den Kleinwohnungsbau nehmen und ferner in der Bauordnung eine Abstufung der Vorschriften hinsichtlich der baulichen Ausnutzung und Erleichterung des Baues von Familien- und Kleinhäusern nehmen. Diese Maßnahmen kommen über den Rahmen der gemeinnützigen Bautätigkeit hinaus auch der Bautätigkeit schlechthin zugute.

* Zehn Jahre planmäßiger Förderung des Kleinwohnungswesens in Westfalen 1902/1912.

** Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1913, S. 209 ff. Bericht des Zentralwohnungsinspektors für 1910/12.

*** Jahresberichte des Königl. Württemberg. Landeswohnungsinspektors für die Jahre 1911 und 1912, S. 54 f.

† Kruschwitz, Die sächsischen Gemeinden und der Kleinwohnungsbau. Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen, Heft 3.

†† Jahresberichte des Großh. Hessischen Landeswohnungsinspektors 1910/12. Darmstadt 1913, S. 62.