

39. Verbandstag des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands e. V.

(Eigener Bericht.)

Dresden, 11. August.

Der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands e. V. trat am Freitag in Dresden zu seiner 39. Verbandstagung zusammen. An den beiden ersten Tagen wurden in Vorstands- und geschlossenen Verbandssitzungen innere Vereinsangelegenheiten erledigt. Die Verbandstagung 1919 soll in München abgehalten werden. Die bisherigen Vorstandsmitglieder wurden sämtlich wiedergewählt. Ein Antrag auf Erhöhung der Mitgliedsbeiträge wurde angenommen, desgleichen der Haushaltsplan für 1919.

Am Sonntag vormittag wurden die öffentlichen Verhandlungen in Gegenwart zahlreicher Vertreter des Reichswirtschaftsamts, des preussischen Staatskommissars für das Wohnungswesen, der sächsischen Regierung, der Stadt Dresden usw. eröffnet. Der Vorsitzende, Verbandsdirektor Justizrat Dr. Baumert, wies darauf hin, daß der Wirtschaftskrieg nach dem Kriege uns nur mühen könne, denn er werde Mitteleuropa zusammenschweißen. Er brachte ein begeistert aufgenommenes Hoch auf den Kaiser aus.

Dann erstattete Geh. Regierungsrat Prof. Dr. Voigt von der Universität Frankfurt a. M. den ersten Vortrag über die Bautätigkeit nach dem Kriege, insbesondere über „Baufosten und Wohnungspolitik“. Die Wohnungsnot ist nicht gar so groß, wie von Riesmachern vielfach behauptet wird. Doch liegt es mir fern, die Not leugnen zu wollen. Heute ist die Baukostenfrage die Hauptsache, die Bodenfrage spielt keine so große Rolle mehr. Das werden jetzt auch die Bodenreformer gewahr. Die Kosten sind um fast 200 v. H. gegen den Friedensstand gestiegen. Man muß also versuchen, sie zu verringern. Die Preise sind vielfach infolge falscher behördlicher Maßnahmen gestiegen, so die Zementpreise. Die Reformer versuchen, eine weisförmige Bauweise zu empfehlen und den heimkehrenden Kriegern eigene Häuser mit Gärten usw. zu versprechen, aber es wird sehr schwer sein, diese Versprechungen zu halten. Kleinwohnungsbauten sind verhältnismäßig teurer als große Häuser. Die Bauämter sollten nicht wie bisher ihre Aufgabe darin sehen, das Bauen zu erschweren, sondern zu erleichtern. (Sehr richtig!) Unvermeidlich ist es aber, den Behörden während des Krieges und der Uebergangszeit mehr Befugnisse und Einfluß zu gewähren. Das Endziel muß die Wiederherstellung eines freien Bau- und Wohnungsmarktes sein. Ganz freilich wird man nie wieder zum Friedensstand zurückkehren; die Baukosten werden immer darüber bleiben. Dementsprechend werden die Mietpreise sein. Sollten die Mieten eine den jeweiligen Baukosten entsprechende Höhe haben, so würden sie in der Uebergangszeit eine fallende Staffel bilden müssen, deren einzelne Stufen noch erheblich größer als die der Baukosten sein müßten. Da eine solche Gestaltung der Mieten und eine auf sie gegründete Bautätigkeit praktisch unmöglich ist, ist eine staatliche Baupolitik eine unumgängliche Notwendigkeit. Sie hat nach folgenden Grundsätzen zu erfolgen. Die Mieten werden nicht dem jeweiligen Stand der Baukosten, sondern dem endgültigen Stande dieser entsprechend bemessen. Die durch sie nicht gedeckten Kosten der Bauunternehmer sind durch Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu decken. Da eine verschiedene Bemessung der Miete von Wohnungen gleicher Größe und Güte in den neuen und in den schon vorhandenen Häusern undurchführbar ist, wird die Mietpreiserhöhung auch die jetzigen Wohnungen treffen.

Regierungsbaumeister Rieemann-Niederbarnim sprach dann über Vereinfachung und Verbilligung des Bauens. Größte Sparsamkeit ist unabwendbare Pflicht. Es hat sich bereits ein Verband für sparsame Bauweise gebildet, der einen Wettbewerb ausgeschrieben hat und der im Herbst in Berlin eine Ausstellung veranstalten wird. Die Vereinfachung und Vereinfachung des Bauens muß bereits bei der Erschließung des Baugeländes beginnen. Die Kosten für die Straßenherstellung müssen aufs notwendige Maß beschränkt werden. Kostspielige Dach- und Giebelformen, reiche Ausstattung von Treppenhäusern usw. müssen vermieden werden. Die Zahl der Geschosse läßt sich vermehren; die jetzigen Wohnungen sind meist zu hoch. (Widerpruch.) Die Dachgeschosse müssen besser als bisher verwertet werden, leichtere Baustoffe müssen verwendet werden, desgleichen trägerlose Decken. Vor zu großer Sparsamkeit, etwa bei Fußböden, muß aber gewarnt werden.

Dann sprach Justizrat Dr. Baumert-Spandau über gesetzliche Maßnahmen zur Förderung des Wohnungswesens. Vor allem ist es nötig, so führte er aus, alle irgendwie entbehrlichen gesetzlichen baupolizeilichen und steuerlichen Vorschriften, die die Herstellung von Wohnungen beeinträchtigen, möglichst schnell zu beseitigen. Da nach dem Kriege der Bau von Mietshäusern kaum möglich sein wird, empfiehlt es sich, den Kleinwohnungsbau zu fördern. Hierfür schlägt der Redner eine ganze Anzahl Maßnahmen vor, so die Aufhebung etwa noch bestehender Ansiedlergebühren, Ermäßigung der Anliegerbeiträge in Kleinwohnungsstraßen sowie die reichsgesetzliche Vorschrift, daß für Wohnräume keine größere sichte Höhe als 2 1/2 Mr. landesgesetzlich verlangt werden darf.

Die Vorschriften über die Standhaftigkeit, Feuersicherheit und Wetterfestigkeit der Gebäude müssen auf das im Interesse der Wohnlichkeit notwendige Maß beschränkt werden. Grund- und Gebäudesteuern müssen in erträglichen Grenzen gehalten werden. Eine einseitige steuerliche Belastung des Haus- und Grundbesitzers zugunsten anderer Steuerarten muß vermieden werden. Redner empfiehlt die Aufhebung der Besondereinkommensteuern, da sie die Wohnungsherstellung ungünstig beeinflussen. Insbesondere müßten sie dann fortfallen, wenn in der Zwangsversteigerung oder bei einer zur Vermeidung der Zwangsversteigerung stattfindenden freiwilligen Veräußerung ein nachstelliger Hypothekengläubiger das Grundstück erwirbt. (Beifall.)

Dann sprach Geh. Justizrat Dr. Dertmann, Professor an der Göttinger Universität, über den Gesetzentwurf über das Erbbaurecht. Er meinte, für die Durchführung von Maßnahmen der Wohnungsbeschaffung und Wohnungsfürsorge, insbesondere für die Zuwendung öffentlicher Mittel werden sich in der Regel das Erbbaurecht weniger eignen als die Eigentumsübertragung. Das Erbbaurecht könne nur in Ausnahmefällen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues zur Anwendung kommen, wenn aus besonderen Gründen der Wohnungsbau auf eigenem Grund und Boden nicht zweckmäßig erscheine. Das Recht zur Verleihung des Erbbaurechts müsse auf öffentliche Körperschaften beschränkt werden, insbesondere müsse große Vorsicht bei Verleihung des Erbbaurechts an Baugenossenschaften und andere sog. gemeinnützige Vereinigungen größeren Umfangs beobachtet werden. Eine besondere gesetzliche Regelung des Erbbaurechts erscheint notwendig. Der bereits veröffentlichte Gesetzentwurf der Reichsregierung über das Erbbaurecht kann als geeignete Grundlage angesehen werden. Bei der vorgesehenen Ergänzung seitens der Landesgesetzgebung und bei der praktischen Anwendung des Gesetzes sollen Vorkehrungen dahin getroffen werden, daß das Erbbaurecht in der Hauptsache auf die Erstellung von Kleinwohnungen beschränkt bleibt. In bezug auf die Frage der hypothekarischen Verleihbarkeit bedarf der Entwurf noch einer genaueren Durcharbeitung.

Dann folgte ein Vortrag des Generalsekretärs Dieckhoff-Charlottenburg über den Grundkredit in der Uebergangswirtschaft mit besonderer Berücksichtigung des gesetzlichen Schutzes der Hypothekenschuldner. Es muß dafür gesorgt werden, daß Kapital zu günstigen Bedingungen zu Verleihungen zur Verfügung steht. Neben den bisherigen Anstalten, die diesem Zweck dienen, sind besonders die auf der Grundlage der Selbsthilfe und der Selbstverwaltung aufgebauten Stadtschaften berufen, das Bedürfnis nach Grundkredit zu befriedigen. Besondere Sorgfalt muß der Ausgestaltung des nachstelligen Grundkredits zugewandt werden. Der Zinsfuß für Hypotheken muß sich in mäßigen Grenzen halten. Die zum Schutz der Hypothekenschuldner während des Krieges erlassenen gesetzlichen Vorschriften müssen auf eine gewisse Zeit nach dem Krieg ausgedehnt werden. Eine Rückforderung der während des Krieges fällig gewordenen Hypotheken unmittelbar nach Friedensschluß würde eine unerträgliche Erschütterung des Hausbestandes und des Grundkredits herbeiführen. Entsprechende Maßnahmen sind daher vorzusehen, ebenso bezüglich der Abbüdung der infolge des Krieges entstandenen Hypothekenzinsrückstände. Gegebenenfalls sind besondere Kreditrichtungen zu treffen.

Es folgte noch ein Bericht über Miete und Mietpreusbildung. Dann wurden die Verhandlungen insbesondere die Besprechung der Vorträge auf Montag vormittag vertagt.

Am Sonntag abend fand eine große öffentliche Versammlung statt, in der über den Stand der Metallbeschaffungs-Angelegenheit berichtet wurde.