

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 8 (1933)
Heft: 1

Artikel: Bauhandwerker und Baufinanzierung
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100771>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Wohnungswesen in Deutschland*)

Förderung des Eigenheimbaues. Im Rahmen des Arbeitsbeschaffungsprogramms der Reichsregierung sind für die Förderung des Eigenheimbaues durch einen Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 11. November 1932 (IV 6920/32 Wo) 20 Millionen Reichsmark bereitgestellt worden, die unter Einbehaltung eines Ausgleichsstocks von 3 Millionen Reichsmark den Ländern nach einem Schlüssel — Bevölkerungszahl und Ausmaß der Arbeitslosigkeit zugrunde legend — in 15 gleichen Monatsraten, beginnend mit dem 1. Mai 1933, zur Verfügung gestellt werden. Aus den umfangreichen »allgemeinen Gesichtspunkten« für die Hergabe dieser »Reichsbaudarlehen« für Eigenheime sollen folgende erwähnt werden: Die hypothekarisch zu sichernden Darlehen sollen so niedrig als möglich gehalten werden, im allgemeinen 1500 RM., in Sonderfällen 2000 RM. nicht übersteigen. Sie gelten nur für Eigenheime (Einfamilienhäuser — zweite Wohnung ist zugelassen). Für Kinderreiche (4 und mehr im elterlichen Haushalt lebende Kinder) können zusätzlich 500 RM. Darlehen gewährt werden. Die Eigenheime müssen zweckmäßige und solide Dauerwohnungen sein, die Kosten angemessen. Für die Beleihung kommen nur Bauten in Frage, die bald, nicht aber nach dem 1. April 1933 begonnen werden, deren Erstellungskosten 8000 Reichsmark, in besonderen Fällen 10,000 RM. nicht übersteigen. Dreißig Prozent der Bau- und Nebenkosten, zusätzlich des Grundstückswertes, müssen als Eigenkapital (unabdingbare Vorschrift) nachgewiesen werden. Die Anrechnung von Selbsthilfeleistungen ist möglich. Vorzüglich sollen Bewerber berücksichtigt werden, die über besonders viel Fremd- und Eigenkapital verfügen; Schwerkriegsbeschädigte, Kinderreiche sowie die vertriebenen Auslands-, Kolonial- und Grenzdeutschen, auch Sozialrentner sollen besonders berücksichtigt werden. Großer Wert wird auf Berücksichtigung der kleinen und mittleren Gemeinden gelegt. Nach Möglichkeit soll Gewähr geboten sein, daß der Lebensunterhalt der Familien durch den Ertrag des Grundstückes wesentlich erleichtert wird.

Die Zins- und Tilgungsvorschriften sind genau geregelt; Anträge sind an die obersten Landesbehörden oder die von diesen bestimmten Stellen zu richten.

* Aus der »Deutschen Zeitschrift für Wohlfahrtspflege«, Heft 9, Dezember 1932.

Das vorläufige Siedlungsergebnis im Jahre 1932 zeigt, daß 7000 neue landwirtschaftliche Siedlerstellen geschaffen worden sind gegen 9000 für 1931. Am 1. Oktober ist ein Landvorrat von mehr als 45,000 ha vorhanden gewesen, von denen 35,000 ha zur Errichtung von mehr als 3000 Neusiedlungen bestimmt sind, der Rest soll zur Vergrößerung von Kleinbetrieben im Wege der Anliegersiedlung verwendet werden.

Für die Durchführung der Wohnungsaufsicht wird in einem Erlaß des preußischen Ministers für Volkswohlfahrt vom 27. Oktober 1932 (II 4000) größte Aufmerksamkeit von den Gemeinden gefordert. Die Fernhaltung und Beseitigung von Mißständen sowie die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, wie sie dem Wohnungsgesetz vom 28. März 1918 entspricht, ist vielfach außer acht gelassen worden. Finanziell ist die Durchführung der Wohnungsaufsicht und die Abstellung der Mängel möglich, da auf Grund des Reichsmietengesetzes ein Teil der Miete für die Instandhaltung des Wohngebäudes bestimmt ist und außerdem Reichshilfe und Hauszinssteuerrückflüsse für diese Zwecke zur Verfügung stehen. Der Nutzen einer planmäßigen Wohnungsaufsicht in volkswirtschaftlicher und gesundheitlicher Hinsicht übersteigt die gemachten Aufwendungen beträchtlich, so daß sie vom Standpunkt der Gemeindefinanzen vertretbar sind. Die durch die Wohnungszwangswirtschaft und die Einschränkung des Wohnungsneubaus entlasteten Kräfte sollen für die Wohnungsaufsicht verwendet werden. Die Wohnungsaufsicht ist besonders wichtig, da infolge Mangels an Baukapital neue Wohnungen in der nächsten Zeit nicht genügend errichtet werden können. Zur Durchführung der Wohnungsaufsicht sind Wohnungsämter und Wohnungsaufseher berufen. Der Gemeindevorstand hat die Organisation der Wohnungsaufsicht unter Heranziehung ehrenamtlicher Kräfte, besonders aus Mieter- und Vermieterkreisen, nach den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen zweckmäßig zu gestalten. Die Aufklärung der Bevölkerung über die Bedeutung einer sachgemäßen Bewirtschaftung und Pflege der Wohnung ist als wesentliche Aufgabe der Wohnungsaufsicht zu betrachten. Dies kann durch periodische Hinweise in der Presse, Kulturfilme und Verbreitung von Merkblättern geschehen.

Bauhandwerker und Baufinanzierung

Die vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein im Einvernehmen mit den Behörden und dem Schweizerischen Baumeisterverband aufgestellten *Normen für die Zahlungen* bestimmen, daß für Arbeiten, über die geprüfte Maßausweise vorliegen, Abschlagszahlungen bis zu 90 Prozent zu gewähren sind. Die restlichen 10 Prozent sind spätestens einen Monat nach Anerkennung der Faktura zahlbar, oder, wenn im Werkvertrag eine Sicherstellung vereinbart worden ist, sind sie bis zum Ablauf der Garantie stehen zu lassen, sofern der Unternehmer diese Garantieleistung nicht für eine solide Bankgarantie oder Hinterlegung eines Pfandes ersetzt.

Viele Bauhandwerker gehen von diesen gesunden Grundsätzen ab und begnügen sich mit 50prozentigen Abschlagszahlungen und dann einer Zahlung von 30 Pro-

zent nach Errichtung der zweiten Hypothek; die restlichen 20 Prozent lassen sie schließlich drei bis fünf Jahre stehen. Sie *immobilisieren* also ihr *Betriebskapital* auf lange Frist mit großem Delcredere-Risiko, ohne irgendwelche weitere Chance zu haben für den Fall, in dem Vermietungen oder Verkauf Gewinn bringen. Das Ungesunde in diesem Vorgehen ist vielerorts erkannt worden, deshalb werden vielfach Häuser erstellt von sogenannten Bauhandwerker-Genossenschaften. Wenn auch in einem solchen Falle die beteiligten Bauhandwerker einige Chancen haben, so ist doch zu sagen, daß diese Art der Betätigung eigentlich nicht in das Arbeitsgebiet eines Bauhandwerkes paßt. Vor allem wird er von seiner eigentlichen Geschäftstätigkeit abgelenkt und verfällt der Spekulation, was stets gefährlich ist.