

2. Solange die Wahlperiode des Provinzialauschusses mit der Wahlperiode für die Mitglieder des Verwaltungsrats der Provinzial-Feuerversicherungsanstalt nicht übereinstimmt, hat der Provinzialauschuß etwa erforderliche Neu- und Ersatzwahlen jeweils nur für die Dauer seiner eigenen Wahlperiode vorzunehmen."

Düsseldorf, den 12. Februar 1930.

Der Provinzialauschuß:

Dr. Udenauer,
Vorsitzender.

Dr. Sorion,
Landeshauptmann.

Bericht und Antrag des Provinzialauschusses über die Förderung des Kleinwohnungsbaues.

Anlage 16.
(Drucksache Nr. 14.)

In der zweiten Sitzung des 76. Rheinischen Provinziallandtages am Dienstag, den 21. Januar 1930, ist beschlossen worden, daß der Antrag der Sozialdemokratischen Fraktion, betreffend Förderung des Kleinwohnungsbaues (Drucksache Nr. 10), und der Antrag der Kommunistischen Fraktion zu dieser Drucksache ohne Aussprache dem Provinzialauschuß zur weiteren Behandlung überwiesen werden soll.

Der Antrag der Sozialdemokratischen Fraktion zur Förderung des Kleinwohnungsbaues weist in der Begründung darauf hin, daß die Bauprogramme des Jahres 1929/30 nicht durchgeführt wurden und für 1930/31 bisher kaum ein Bauprogramm aufgestellt werden konnte. Die Folgen sind vermehrte Arbeitslosigkeit und steigende Wohnungsnot für die arbeitenden Schichten und starke Verminderung der Aufträge an Gewerbe, Handel und Industrie. Es ist notwendig, alle verfügbaren Mittel heranzuziehen, um für das Jahr 1930 den Wohnungsneubau in größerem Umfange sicherzustellen. Der Antrag der Sozialdemokratischen Partei wird in die nachstehenden Worte zusammengefaßt:

„Der Provinziallandtag möge beschließen, den Provinzialauschuß mit der Prüfung und Bericht erstattung an den Provinziallandtag zu beauftragen, in welchem Umfange die Provinzialverwaltung und die in Frage kommenden Institute zur Finanzierung und Zinsverbilligung des Kleinwohnungsbaues beitragen können.“

Zu der vorgenannten Entschließung hat die Kommunistische Fraktion den nachgenannten Antrag gestellt:

„Provinziallandtag fordert von der Staatsregierung die Abschaffung der Hauszinssteuer und Senkung der Mieten um diesen Betrag. Solange die Hauszinssteuer jedoch erhoben wird, ist sie restlos dem kommunalen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.“

Bezüglich des letztgenannten Antrages bleibt dem Provinzialauschuß und dem Provinziallandtag nur eine Entschließung, ob die von der Kommunistischen Partei gegebene Anregung der Staatsregierung zur Erwägung weitergegeben werden soll.

Zur Klärung der von der Sozialdemokratischen Fraktion angeschnittenen Frage, in welchem Umfange die Provinzialverwaltung und die in Frage kommenden Institute zur Finanzierung und Zinsverbilligung des Kleinwohnungsbaues beitragen können, hat sich der Landeshauptmann mit den Instituten, mit denen die Provinzialverwaltung in enger Zusammenarbeit steht, in Verbindung gesetzt. Es sind dies die Landesbank der Rheinprovinz, die Provinzial-Feuerversicherungsanstalt, die Provinzial-Lebensversicherungsanstalt, die Landesversicherungsanstalt und die Rheinische Wohnungsfürsorge-Gesellschaft.

Ein Überblick über die von den einzelnen Instituten in den Jahren 1927, 1928 und 1929 gegebenen Baudarlehen oder verlorenen Zuschüsse und über die Art der Gewährung der Darlehen als langfristige oder kurzfristige Gelder und ihre Verzinsung und Tilgung zeigt das folgende Bild:

1. Landesbank der Rheinprovinz.

Die Förderung der Bautätigkeit durch die Landesbank geht aus ihrem Bericht über das Geschäftsjahr 1929 hervor. Im Jahre 1929 sind hierfür rund 40 Millionen Reichsmark aufgewendet worden. Abgesehen von Reichszwischenkrediten und Wohnungsbaudarlehen für das Saargebiet hat die Landesbank an Kommunen der Rheinprovinz folgende Baudarlehen in den Jahren 1927, 1928 und 1929 gewährt:

	1927 <i>R.M.</i>	1928 <i>R.M.</i>	1929 <i>R.M.</i>
1. Landesbankzwischenkredite (kurzfristig)	7 000 000	8 000 000	5 000 000
Zinssatz den jeweiligen Geldmarktverhältnissen entsprechend, im Februar 1930 10 % p. a.			
2. Reichszwischenkredite	10 300 000	—	—
Zinssatz 6 ½ % p. a. für die ersten 10 Monate, dann 2 % über dem Reichsbankdiskont, Tilgung 2 %, Laufzeit 5 Jahre.			
3. Hypothekarische Wohnungsbaudarlehen	366 093	4 575 840	1 888 465

Diese Darlehen sind sämtlich langfristige Gelder. Die Verzinsung beträgt:

6, 6 ½, 7, 7 ½ und 8 %; die Tilgung beträgt ½—2 %.

Eine Zusammenstellung der Landesbank über die Förderung des Kleinwohnungsbaues im Jahre 1929 ergibt das folgende Bild:

- Darlehen aus eigenen Mitteln: Aus eigenen Mitteln gelangten 5 524 600 *R.M.* zur Auszahlung, während 1 765 298,99 *R.M.* der bestehenden Kredite in langfristige Darlehen umgewandelt wurden und 2 114 891,69 *R.M.* wieder zur Bank zurückfloßen. Der Bestand am Jahresende betrug 23 198 624,89 *R.M.* Der Zinssatz dieser Darlehen ist gleich demjenigen der kurzfristigen Kommunal-kredite.
- Umwandlung der Reichszwischenkredite: Der aus 1928 übernommene Restbestand an Reichszwischenkrediten in Höhe von 1 226 100 *R.M.* wurde im Berichtsjahr aus eigenen Mitteln langfristig für die Dauer von 5 Jahren zu 2 % über Reichsbankdiskontsatz übernommen. Der Bestand an umgewandelten Reichszwischenkrediten war am Jahresende 14 740 464,20 *R.M.*

2. Provinzial-Feuerversicherungsanstalt der Rheinprovinz.

Darlehen oder verlorene Zuschüsse für den Kleinwohnungsbau werden von der Anstalt unmittelbar nur an Genossenschaften gegeben, die Wohnungen für Beamte der Anstalt zur Verfügung stellen. Im übrigen erfolgt die Anlage der Gelder der Anstalt durch die Landesbank.

An langfristigen Darlehen an Genossenschaften für die Beschaffung von Wohnungen für Anstaltsbeamte wurden gegeben:

1927	744 000,— <i>R.M.</i>
1928	450 000,— <i>R.M.</i>
1929	200 000,— <i>R.M.</i>

Die Darlehen sind fest auf 10 Jahre zu 6 bzw. 7 % gegeben worden.

3. Provinzial-Lebensversicherungsanstalt der Rheinprovinz.

Die öffentlichen Lebensversicherungsanstalten haben den Geschäftsgrundsatz, daß ihre anlagefähigen Gelder in erster Linie für die Bevölkerungskreise verwandt werden sollen, aus denen sie der Anstalt zugefloßen sind. Die Provinzial-Lebensversicherungsanstalt hat daher unter Beachtung dieses Grundsatzes in den Jahren 1927, 1928 und 1929 an gemeinnützige Bauvereine oder Baugenossenschaften zusammen 300 000 *R.M.* und an private Bauherren von Kleinwohnungsbauten zusammen 214 000 *R.M.* gegeben. Die Zinssätze betragen 8 bzw. 8 ½ %, die Tilgung beträgt im allgemeinen 1 %, soweit nicht bei privaten Bauherren durch Lebensversicherungen getilgt wird.

4. Landesversicherungsanstalt „Rheinprovinz“.

Die Landesversicherungsanstalt hat — abgesehen von unverzinslichen Darlehen für Neu- und Umbauten zur Sanierung der Wohn- und Schlafverhältnisse von invalidenversicherten Familien mit offener Tuberkulose — folgende Darlehen bewilligt:

1. An Bardarlehen zum Kleinwohnungsbau	
im Jahre 1927	7 674 300 <i>R.M.</i>
„ „ 1928	21 713 050 <i>R.M.</i>
„ „ 1929	6 139 040 <i>R.M.</i>

Der Zinssatz betrug

bis 1. April 1927	= 7 %	für Darlehen bis zu 10 000 <i>R.M.</i> ,
	6 %	von 10 000 <i>R.M.</i> an,
vom 1. April 1927 ab	= 6 %	„ „ bis zu 10 000 <i>R.M.</i> ,
	5 ½ %	„ „ von 10 000 <i>R.M.</i> an.

Die Darlehen sind langfristig und in der Regel mit 1% zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.

Der Rückgang der Darlehensbewilligung im Jahre 1929 beruhte auf der außerordentlichen Finanzspruchnahme der Mittel der Landesversicherungsanstalt durch die Zwangsanleihe des Reiches.

2. An Wohnzuschüssen für kinderreiche Familien
im Jahre 1929 15 430 *R.M.*

Die Landesversicherungsanstalt beabsichtigt — falls nicht etwa durch Gesetzgebung ihre Mittel für die Defizitdeckung der Arbeitslosenversicherung in Anspruch genommen werden — im Jahre 1930 bei der Bewilligung von Darlehen Bezirke mit hoher Wohnungsnotziffer zu bevorzugen und außergewöhnliche Bedürfnisse, die durch Umsiedlung von Industriezweigen und durch die Sanierung von Elendswohnungen entstehen, besonders zu berücksichtigen. Als Darlehensnehmer kommen Bauvereine, Gemeinden und Einzelversicherte in Frage unter Bevorzugung der gemeinnützigen Bautätigkeit.

5. Rheinische Wohnungsfürsorge-Gesellschaft.

Die Rheinische Wohnungsfürsorge-Gesellschaft hat dem Kleinwohnungsbau in der Rheinprovinz in erheblichem Umfange kurz- und langfristige Kredite aus verschiedenen Quellen (Provinzialverwaltung, Landesbank, Landespfandbriefanstalt, Sonderfonds des Reiches und des Staates, Spezialbanken für den Wohnungsbau usw.) zugeführt. Aus eigenen Mitteln der Rheinischen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft sind Kredite gegeben worden

1927	8 648 000 <i>R.M.</i> ,
1928	9 899 900 <i>R.M.</i> ,
1929	12 462 900 <i>R.M.</i>

Die Vorschläge für Finanzierung und Zinsverbilligung des Kleinwohnungsbaues erstrecken sich einerseits auf weitere Bewilligungen von Landesbankdarlehen und andererseits auf die Bewilligung von Zinszuschüssen zur Verbilligung von Darlehen für Wohnungen minderbemittelter kinderreicher Familien.

A. Landesbankdarlehen.

Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, daß durch die Gewährung der Landesbankdarlehen der Kleinwohnungsbau in der Rheinprovinz wesentlich gefördert worden ist. Bei der allgemeinen Kapitalmarktlage wäre ein sehr großer Teil der Bauvorhaben ohne die Landesbankdarlehen nicht ausgeführt worden, weil erste Hypotheken auf dem freien Geldmarkt nicht in genügender Höhe zu erhalten waren. Die Darlehen wurden für solche Wohnungen gewährt, die nach den jeweils geltenden Richtlinien Hauszinssteuerhypotheken erhalten oder erhalten können. Sofern eine ausreichende anderweitige Finanzierung und Ertragsfähigkeit der Bauvorhaben sichergestellt ist, bildet die Gewährung einer Hauszinssteuerhypothek nicht Voraussetzung für die Bewilligung der Darlehen.

Leider sind von der Landesbank, der allgemeinen Lage des Geldmarktes entsprechend, hohe Zinssätze in Ansatz gebracht worden. Es wird immer wieder Klage von den Bauherren darüber geführt, daß diese Zinssätze zu unerträglichen Mietsätzen führen. Die Landesbank hält dem entgegen, daß ihre Zinspolitik sich nach den Verhältnissen auf dem Geldmarkt richten muß und daß in erster Linie die interessierten Kommunen dazu berufen sind, Zuschüsse zu gewähren. Besondere Rückstellungen aus Überschüssen der Landesbank zum Zwecke der Zinsverbilligung könnten nicht in Frage kommen, weil die Bank durch Zinsverbilligungen für landwirtschaftliche Hypotheken schon stark belastet ist.

Die Landesbank hat sich auf Grund einer Anfrage des Landeshauptmanns bereit erklärt, für das Jahr 1930 folgende Beträge für den Kleinwohnungsbau flüssig zu machen:

- 1 000 000 *R.M.* aus Mitteln der kommunalen Konsolidierungsaktion zu 8% Zinsen, $\frac{1}{4}$ % jährlichen laufenden Verwaltungskostenbeitrag, $1\frac{1}{2}$ % Tilgung bei einer Auszahlung von 93%, Laufzeit 24 Jahre. Nach Ablauf von 5 Jahren haben die Schuldner das Recht, die Darlehen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist ganz oder teilweise zurückzuzahlen.
- 2 000 000 *R.M.* aus einem besonderen Geschäftsabschluß zu $9\frac{1}{4}$ % Zinsen, $\frac{1}{2}$ % einmaliger Abschlußprovision, die bei Auszahlung der Darlehen sofort in Abzug gebracht wird, auf 1 Jahr fest, bei voller Auszahlung.
- 5 000 000 *R.M.* — solange der Vorrat reicht — aus eigenen Mitteln zu den bei der Landesbank für kurzfristige Kommunaldarlehen jeweils geltenden Bedingungen, im Februar 1930 10% und volle Auszahlung.

Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsrat der Landesbank nahezu legen, den unter c) genannten Betrag von 5 000 000 *R.M.* zu erhöhen und in Erwägungen einzutreten, in welcher Weise eine Senkung des Zinssatzes erfolgen kann, da nur durch die Senkung des Zinsfußes eine wirksame Förderung des Kleinwohnungsbaues möglich ist.

B. Zinszuschüsse zur Verbilligung von Darlehen für Wohnungen minderbemittelter kinderreicher Familien.

Der 74. Provinziallandtag im Jahre 1928 hat den Provinzialausschuß ermächtigt, einen Betrag bis zu 100 000 *RM* zur Verbilligung von Darlehen für Wohnungen minderbemittelter kinderreicher Familien aufzuwenden.

Der 75. Provinziallandtag hat in Fortsetzung des Unterstützungsverfahrens weitere Mittel zur Verfügung gestellt. In der 5. Sitzung am 9. März 1929 wurde beschlossen: „Der Provinziallandtag erkennt die segensreiche Wirkung der Mietbeihilfen für Kinderreiche an. Bei der gerade unter den kinderreichen Familien herrschenden Wohnungsnot und der insolgedessen zu erwartenden Zahl der berechtigten Anträge auf Gewährung von Mietbeihilfen ermächtigt der Provinziallandtag den Provinzialausschuß, eventuell auch über den im Haushaltsplan vorgesehenen Betrag von 200 000 *RM* hinaus bis zum Höchstbetrage von 300 000 *RM* für diesen Zweck zu verwenden.“

Von dieser Ermächtigung hat der Provinzialausschuß durch Beschluß vom 3. Juli 1929 Gebrauch gemacht, so daß insgesamt 300 000 *RM* für Fortsetzung des Verfahrens im letzten Jahr zur Verfügung standen.

Bei der Hilfsmaßnahme für die minderbemittelten kinderreichen Familien ging der Provinziallandtag von dem Gedanken aus, daß die Folgen der Wohnungsnot sich erfahrungsgemäß bei den kinderreichen Familien am stärksten bemerkbar machen und nicht selten zur vollständigen Zerrüttung der Familien führen. Die Wohnungsnot unter den minderbemittelten kinderreichen Familien muß aus kultur- und bevölkerungspolitischen Gründen mit ernster Sorge erfüllen. Wirksam kann nur geholfen werden, wenn die aufzubringende Miete für die entsprechend der Stärke der Familie benötigte Wohnung unter Berücksichtigung des Einkommens der Familie tragbar ist. Der Wert der Hilfe durch die Provinz beruht auch auf der Erwägung, daß durch diese vorbeugende Maßnahme Ersparnisse auf dem Gebiet der Fürsorgeerziehung eintreten. Durch zweckmäßigen Wohnungsbau und die damit verbundenen gesundheitlichen Vorteile werden zweifellos andere Maßnahmen, die eine schon eingetretene Schädigung beseitigen sollen, weniger Mittel erfordern.

Jetzt, nachdem das zweite Jahr der Hilfsmaßnahme für die minderbemittelten kinderreichen Familien verstrichen ist, lassen sich die bei dem Verfahren gemachten Erfahrungen für die Fortsetzung der Maßnahme gut bewerten. Die Hauptschwierigkeit lag wohl darin, daß dem Antragsteller zunächst nur für ein Jahr geholfen werden konnte. Durch die leztjährige Bewilligung war die Möglichkeit gegeben, nicht nur neue Bewerber zu unterstützen, sondern auch den im Jahre 1928 Unterstützten, soweit die Voraussetzungen für die Bewilligung noch weiter bestanden, zu helfen. Es liegt auf der Hand, daß eine Hilfe, die sich auf zwei oder drei oder einige Jahre mehr erstreckt, von wesentlicher Bedeutung für den Wohnungsinhaber ist. Gerade in den ersten Jahren wird der Wohnungsinhaber, der sich die neue Wohnung meist unter den schwersten Entbehrungen erkämpft hat, die Hilfe als große Förderung empfinden. Selbstverständlich muß eine Überwachung stattfinden, ob die sachlichen und persönlichen Voraussetzungen für die mehrfache Wiederholung der Unterstützung vorliegen.

Die Hilfsmaßnahme der Provinz wird sich um so mehr auswirken können, wenn Reich, Staat und örtliche Selbstverwaltung ihre Bestrebungen auf dem gleichen Gebiet in verstärktem Umfange fortsetzen. Bekanntlich sehen die Bedingungen für Bewilligung von Hauszinssteuerhypotheken in fast allen deutschen Ländern ausdrücklich die vorzugsweise Berücksichtigung kinderreicher Familien und die Hergabe von Zusatzhypotheken vor.

Das Vorgehen der Rheinprovinz hat vielfach lebhafte Zustimmung gefunden und auch andere Stellen zu ähnlichen Maßnahmen angeregt, im Laufe des letzten Jahres ging eine Reihe von Anfragen über die gemachten Erfahrungen ein.

Die Hilfsmaßnahmen der Provinzialverwaltung und der Landesversicherungsanstalt ergänzen sich in wertvoller Weise. Es wird eine Arbeitsteilung dadurch erreicht, daß die Provinzialverwaltung ihre Fürsorge in erster Linie den durch die Landesversicherungsanstalt nicht erfaßbaren minderbemittelten kinderreichen Familien widmet.

Zur Ausführung der Beschlüsse des Provinziallandtages im Jahre 1928 und 1929 sind vom Provinzialausschuß Richtlinien aufgestellt worden. Bei der Bearbeitung der Richtlinien ist von dem Gedanken ausgegangen worden, gemeinnützige Bauvereine, Gemeinden und einzelne Bauherren für die Unterbringung von kinderreichen Familien zu gewinnen. Besonderer Wert wurde darauf gelegt, zu erreichen, daß die Wohnungen wohnungstechnisch einwandfrei sind, also tatsächlich eine Unterbringung erzielt wird, die im Gegensatz zu dem Zusammendrängen großer Familien in einige wenige ungesunde Räume eine Besserung der Wohnungsverhältnisse bedeutet. Über die Bewilligung der Mittel im Einzelfalle entscheidet ein vom Provinzialausschuß gebildeter Sonderausschuß unter Zuziehung eines Vertreters des Reichsverbandes der Kinderreichen.