

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

## AUSSTELLUNGEN, MESSEN

HERAUSGEBER: REG.-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

Alle Rechte vorbehalten. — Für nicht verlangte Beiträge keine Gewähr.

60. JAHRGANG

BERLIN, DEN 29. DEZEMBER 1926

Nr. 25

### Bautätigkeit und Bauerlaubnisse im August und September 1926<sup>\*)</sup>.

Der Reinzugang an Gebäuden und Wohnungen in den monatlich berichtenden Großstädten hat im August gegenüber dem Juli erheblich abgenommen. Im Berichtsmontat wurden an Gebäuden überhaupt und an Wohngebäuden fast ein Viertel, an Woh-

nungen etwa ein Fünftel weniger als im Vormonat fertiggestellt. Dagegen übertrifft die Zahl der Bauvollendungen in den Mittelstädten, bei denen im Vormonat ein erheblicher Rückgang festgestellt wurde, die Ergebnisse aller

Bauvollendungen und Bauerlaubnisse im August 1926.

Bauvollendungen und Bauerlaubnisse im September 1926.

Gemeinde	Bauvollendungen			Bauerlaubnisse		
	Reinzugang an			für Gebäude		
	Gebäuden	Wohnungen	zum Bau genehmigte Wohnungen *)	überhaupt	davon Wohngebäude	zum Bau genehmigte Wohnungen *)
I. 43 Gemeinden von über 100 000 Einwohnern.						
Aachen . . .	17	15	38	30	18	54
Altona . . .	14	9	39	48	47	129
Augsburg . . .	14	9	31	4	3	12
Barmen . . .	17	17	49	20	15	81
Berlin . . .	386	335	1089	475	375	
Bochum . . .	21	15	46	78	59	
Braunschweig	5	3	18	6	4	30
Bremen . . .	19	19	72	60	46	114
Breslau . . .	18	9	61	34	22	189
Cassel . . .	12	9	39	60	40	143
Chemnitz . . .	50	43	99	41	33	171
Dortmund . . .	1	—	3	25	24	196
Dresden . . .	6	6	64	26	24	198
Duisburg . . .	14	2	5	66	14	70
Düsseldorf . . .	8	2	21	177	107	
Elberfeld . . .	24	15	82	18	17	
Erfurt . . .	12	7	23	14	10	59
Essen . . .	6	2	18			
Frankfurt/M.**)						
Gelsenkirchen	6	4	8	6	6	1) (9)
Halle a. S. . .	59	58	181	40	26	38
Hamborn/Rh. . .	15	13	21	18	2	4
Hamburg . . .	88	59	471	127	68	485
Hannover . . .	16	9	23	53	53	
Karlsruhe . . .	32	28	84	62	39	190
Kiel . . .	9	4	13	65	45	108
Köln a. Rh.**)						
Königsbg./Pr. . .	29	19	94	45	23	144
Krefeld . . .	19	3	2) 9	22	10	27
Leipzig . . .	84	65	503	69	25	177
Ludwigshaf./Rh. . .	36	21	88	18	8	33
Lübeck . . .	13	10	12	24	23	50
Magdeburg . . .	40	39	155	53	40	242
Mainz . . .	8	8	22	—	—	—
Mannheim . . .	48	46	102	49	41	
Mülheim/Ruhr 5)	—5	—5	—12	50	44	95
München . . .	45	42	120	22	17	78
München-Gladb. . .	2	2	3	12	12	24
Münster i. W. . .	12	7	15	23	19	64
Nürnberg . . .	28	24	69	53	27	
Oberhausen . . .	6	3	24	4	3	14
Plauen i. V. . .	2	2	2	11	11	14
Stettin . . .	9	9	50	20	20	142
Stuttgart . . .	21	17	46	98	98	359
Wiesbaden . . .	1	1	2	17	17	119
Zus. Aug. 1926	1267	1005	3902	2143	1535	3) .
" Juli "	1635	1338	4944	2108	1625	3) .
" Juni "	1485	1142	5067	2360	1731	3) .
II. 46 Gemeinden von 50 000—100 000 Einwohnern <sup>4)</sup> .						
Zus. Aug. 1926	408	306	1012	655	502	1347
" Juli "	275	190	638	475	341	1141
" Juni "	359	259	854	541	439	1491

Gemeinde	Bauvollendungen			Bauerlaubnisse		
	Reinzugang an			für Gebäude		
	Gebäuden	Wohnungen	zum Bau genehmigte Wohnungen *)	überhaupt	davon Wohngebäude	zum Bau genehmigte Wohnungen *)
I. 43 Gemeinden von über 100 000 Einwohnern.						
Aachen . . .	16	6	5	11	—	—
Altona . . .	11	6	37	43	34	276
Augsburg . . .	22	19	51	21	18	56
Barmen . . .	5	5	17	10	6	42
Berlin . . .	328	254	1061	737	631	
Bochum . . .	11	4	27	21	10	
Braunschweig	16	13	67	3	3	10
Bremen . . .	72	70	147	68	54	1) 128
Breslau . . .	21	7	51	50	12	118
Cassel . . .	21	13	38	97	80	209
Chemnitz . . .	29	16	80	34	29	165
Dortmund . . .	3	2	20	6	6	31
Dresden . . .	121	111	352	50	49	261
Duisburg . . .	45	17	81	56	40	104
Düsseldorf . . .	10	10	45	181	142	
Elberfeld . . .	30	19	38	41	40	
Erfurt . . .	14	12	70	14	10	52
Essen . . .	26	22	80			
Frankfurt/M.**)						
Gelsenkirchen	11	10	33	35	32	2) (115)
Halle a. S. . .	16	11	53	16	10	33
Hamborn/Rh. . .	3	3	9	5	—	—
Hamburg . . .	102	82	566	115	62	564
Hannover . . .	19	16	142	12	12	—
Karlsruhe . . .	17	13	46	63	43	163
Kiel . . .	26	19	37	41	25	111
Köln a. Rh.**)						
Königsbg Pr . . .	30	24	198	26	4	37
Krefeld . . .	24	13	21	22	12	24
Leipzig . . .	114	96	495	112	69	392
Ludwigshaf./Rh. . .	10	16	59	22	13	28
Lübeck . . .	27	25	52	17	17	35
Magdeburg . . .	35	27	161	55	38	212
Mainz . . .	14	14	83	—	—	—
Mannheim . . .	27	26	76	52	46	
Mülheim/Ruhr	6	6	24	18	16	53
München . . .	53	51	176	11	11	34
München-Gladb. . .	15	15	32	65	65	69
Münster i. W. . .	12	11	24	16	6	16
Nürnberg . . .	27	21	59	31	14	
Oberhausen . . .	28	24	82	24	23	84
Plauen i. V. . .	4	4	8	7	7	17
Stettin . . .	1	1	4	31	31	328
Stuttgart . . .	78	72	118	55	25	95
Wiesbaden . . .	8	8	44	2	2	20
Zus. Sept. 1926	1528	1214	4869	2236	1749	3) 3) .
" Aug. "	1267	1005	3902	2143	1535	3) .
" Juli "	1635	1338	4944	2108	1625	3) .
II. 46 Gemeinden von 50 000—100 000 Einwohnern <sup>4)</sup> .						
Zus. Sept. 1926	375	279	921	498	353	1280
" Aug. "	408	306	1012	655	502	1347
" Juli "	275	190	638	475	341	1141

\*) Unter Berücksichtigung der durch Umbau fortfallenden Wohnungen. — \*\*) Berichten vierteljährlich. — 1) Die eingeklammerte Zahl ist in der Endsumme nicht enthalten, da die entsprechenden Zahlen der Vormonate fehlen. — 2) Außerdem durch Umbau 220 Wohnungen in früheren Militärbaracken der belgischen Besatzung. — 3) Für die berichtenden 35 Gemeinden betrug die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen: 3853 (im Juli 4518, im Juni 4163). — 4) Bauvollendungen ohne Freiburg i. Br. und Hagen i. W., Bauerlaubnisse ohne Freiburg, Hagen und Rostock. — 5) Abgang überwiegt Zugang. —

4) Aus „Wirtschaft und Statistik“. Verlag Reimar Hobbing, Berlin SW 61. —

\*) Unter Berücksichtigung der durch Umbau fortfallenden Wohnungen. \*\*) Berichten vierteljährlich. — 1) Nur in Wohngebäuden. — 2) Nicht in der Endsumme enthalten, da die entsprechenden Angaben in den Vormonaten fehlen. — 3) Für die berichtenden 35 Gemeinden betrug die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen: 3767 (im August 3853, im Juli 4518). — 4) Bauvollendungen ohne Freiburg i. Br. und Hagen i. W., Bauerlaubnisse ohne Freiburg, Hagen und Rostock. —



Vormonat des Jahres mit Ausnahme des Januar. Gegenüber dem Juli betrug die Zunahme der erstellten Gebäude insgesamt fast 50 v. H., während die Zahl der in Zugang gebrachten Wohngebäude und Wohnungen etwa um 60 v. H. gestiegen ist. Trotz des beträchtlichen Rückganges gegenüber dem Juli war in den Großstädten die Zahl der erstellten Wohngebäude um 19 v. H., die Zahl der Wohnungen um 36 v. H. höher als im gleichen Monat des Vorjahres. Bei den Mittelstädten hat die Zahl der Wohngebäude um 14 v. H., die der Wohnungen um 7 v. H. gegenüber dem August 1925 zugenommen.

Auch die Angaben über die erteilten Bauerlaubnisse zeigen in den Großstädten ein anderes Bild als in den Mittelstädten. In den Großstädten ist bei den Wohngebäuden ein Rückgang um 6 v. H. gegenüber dem Vormonat eingetreten, während die Zahl der genehmigten Gebäude insgesamt eine geringfügige Zunahme aufweist. In den über den geplanten Wohnungsgewinn berichtenden 35 Großstädten wurden 15 v. H. weniger Wohnungen zum Bau genehmigt als im Vormonat. Hingegen wurden in den Mittelstädten 47 v. H. mehr Bauerlaubnisse für Wohngebäude erteilt, während die Zahl der genehmigten Wohnungen um 18 v. H. gestiegen ist. Das Augustergebnis des Vorjahres wurde bei den Groß- und Mittelstädten erheblich übertroffen. In den Großstädten wurden ein Drittel mehr Wohngebäude und 53 v. H. mehr Wohnungen als im Vorjahre zum Bau genehmigt; in den Mittelstädten betrug

die Steigerung gegenüber dem Vorjahre bei den genehmigten Wohngebäuden 45 v. H. und bei den Wohnungen 39 v. H.

Während im August gegenüber dem Vormonat die Zahl der Bauvollendungen in den Großstädten zurückging, in den Mittelstädten dagegen zunahm, zeigte der September gegenüber dem August das umgekehrte Bild. In den Großstädten wurden an Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden um über ein Fünftel und an Wohnungen um ein Viertel mehr fertiggestellt, in den Mittelstädten dagegen 8 bzw. 9 v. H. weniger als im August. Das Juliergebnis wurde aber in den Großstädten noch nicht erreicht, in den Mittelstädten dagegen immer noch übertroffen. Gegenüber dem September 1925 wiesen nur die in den Mittelstädten zu anderen als zu Wohnzwecken errichteten Gebäude eine Abnahme auf, an Wohnungen wurden in den Großstädten 81 v. H., in den Mittelstädten 39 v. H. mehr als damals von der Baupolizei abgenommen.

Die Zahl der Bauerlaubnisse für Gebäude war im September in den Großstädten größer, in den Mittelstädten geringer als im August; an Wohnungen wurden sowohl in den Groß- als auch in den Mittelstädten weniger als im Vormonat zum Bau genehmigt. Der September des Vorjahres wurde jedoch in den Groß- und Mittelstädten weit übertroffen, und zwar besonders nach der Zahl der Wohnungen in den Mittelstädten. —

## Zur Finanzierung des Wohnungsbaus.

### Rentable Zinssätze.



insichtigen ist heute längst klar, daß die Finanzierung der Neubautätigkeit durch die öffentliche Hand allein nie genügen wird, um die Herstellung von neuen Wohnungen auf die Höhe zu bringen. Das Privatkapital muß zu Hilfe kommen. Das wird erst geschehen,

wenn es wieder rentable Anlagewerte in das Grundstück investieren kann. Nun steht die Sache heute so, daß sicher Zinssätze von 1—2 v. H., wie sie bei den Hauszinssteuerhypothen der Gemeinden festgelegt werden, für den privaten Gläubiger nicht rentabel sind. Andererseits ist festzustellen, daß die Zinssätze, die die privaten Gläubiger heute fordern zu müssen glauben, wiederum für das Grundstück unrentabel sind. Zinssätze von 8—10 v. H. für langfristige erststellige Gelder, wie sie z. B. die Sparkassen noch bedingen, übersteigen noch die Wertparität, die bei 160 v. H., aber nicht bei 200 v. H. liegt, und letzteren Prozentsatz bedeuten die heutigen Zinssätze der erststelliger Gläubiger im Vergleich zum Friedenssatz (4 v. H.). Bei den zweiten Hypothen ist es noch schlimmer. Diese sind ja ohnedies kaum von privater Seite zu haben. Wie kommen wir zu Zinssätzen für Daueranlagewerte, die der Wertparität entsprechen, ist daher die große Frage.

Der Internationale Kongreß der Städtebauer in Wien hatte jüngst Gelegenheit, sich mit dieser Frage zu beschäftigen. Zwar handelte es sich für ihn zunächst um den Landerwerb der Gemeinden im Sinne einer großzügig die Landesplanung vorbereitenden Finanzmaßnahme. Aber die hier gegebenen Anregungen können auch für die Finanzierung der Bautätigkeit gelten.

Prof. Bernoulli-Basel behandelte diese Zusammenhänge in außerordentlich interessanten Ausführungen, indem er die aktive Währungspolitik des Deutschen Reichs als das einzige Hilfsmittel bezeichnete, das zum Erfolge führen könne.

Ausgehend von der Wirtschaftskrise der Arbeitslosigkeit, unter der Deutschland mit anderen Ländern jetzt leide, wies er darauf hin, daß sich Wirtschaftskrisen seit 1850 ungefähr alle 10 Jahre wiederholt hätten, indem sie in neuerer Zeit etwas schneller aufeinander gefolgt seien, z. B. 1900 — 1907 — 1913/14. Man dachte allgemach, daß solche Krisen notwendig seien, unvermeidbar. Nachdem wir aber dazu gekommen sind, das Wesen solcher Krisen zu untersuchen, sei das Gegenteil richtig. Da könne man nun von Weltwirtschaftskrisen nur vor dem Kriege sprechen, weil nämlich noch damals jedes Land gleiche Währung hatte. Durch den Krieg gerieten bei fast allen Ländern aber die Währungen ins Wanken, aber nicht gleichmäßig. Verschiedene Inflationen folgten aufeinander (Österreich — Deutschland — Frankreich). Lichtenstein wechselte seine Währung, als es von Österreich zur Schweiz kam. Daß also jedes Land — unabhängig von anderen — sich sein Schicksal schaffen könne, sei bedeutungsvoll. Deutschland könne sich daher, wenn es

auch durch die Finanzkontrolle formal gehemmt sei, selbst helfen, wenn es stark genug sei, diese Hemmungen zu beseitigen (Um ein Linsengericht habe es sich seinerzeit verkauft!).

Die Arbeitslosigkeit sei bedingt durch die Krise der Deflation, in die man aus der Inflation hineingetaumelt sei, ohne den Moment der Gesundung, der dazwischen liege, abzuspassen. Aus dem Fehler des Zuviel-Geld-Ausgebens sei man in den Fehler des Zuwenig gefallen. Damit habe man dem Volke die nötigen Verkehrsmittel, die nötigen Tauschobjekte genommen und seien die Arbeitsmöglichkeiten gesunken.

So habe man übrigens auch in der Schweiz den Notenumlauf plötzlich von 1 Milliarde Franken auf 800 Millionen gedrückt und damit die Preise um die Hälfte. 1925 sei der Index in Österreich durch die Deflation von 148 auf 118 zurückgegangen und in Deutschland durch das „Weihnachtsgeschenk“ des damaligen Reichskanzlers Dr. Luther von 158 auf 144. Die Arbeitslosigkeit habe sich trotzdem nicht gemindert. Nicht lange hätten die Hausfrauen über die fallenden Preise gejubelt, da der Mann ohne Arbeit nach Hause gekommen sei. Die Arbeitslosigkeit sei nur zu bannen, wenn durch das richtige Maß von Geldausgabe (Notenumlauf) die Produktionsmöglichkeit auf den richtigen Stand gebracht sei. Welches das richtige Maß sei? Nun, das könne man nicht sagen, das müsse eben ausprobiert werden, wie bei einem Feuerkessel die richtige Heizung! Solange nicht die richtige Temperatur erreicht ist, lege man zu, und sobald sich die Temperatur der Überhitzung nähere (Inflation), halte man — mit der Notenausgabe — ein. Dann aber achte man, daß man konstante Temperatur, konstante Währung, erhalte. Man mache die Kaufkraft des Geldes, den Index, konstant. Nicht auf den Dollar stelle man ab, denn der ändere sich auch. Aber man Sorge dafür, daß der, der Geld auf die Sparkasse getragen, in späterer Zeit dasselbe Geld — nach der Kaufkraft bemessen — zurückerhalte.

Die konstante Währung verbürge die Beseitigung der Arbeitslosigkeit durch die Schaffung der vollen Produktionsmöglichkeit bei dem ausprobiert richtigen Maß des Geldumlaufs. Die Produktion und Arbeitsmöglichkeit verstärken die Sparkraft. Und die Anhäufung von Sparkapitalien ermäßige den Zins. Der amerikanische Zinssatz sei schon im Fallen gewesen, da sei er durch die deutschen Anleihen wieder hochgehalten worden.

Deutschland müsse sich durch solch aktive Währungspolitik selbst helfen, wie jedes Land in gleicher Lage. Die Bankiers schienen hieran nicht das genügende Interesse zu haben. Aber das Volk könne sich selbst helfen. Es müsse diese Frage vor den Völkerbund bringen. Die Stabilisierung der Währung unter Abstreifung der Krisen der Deflation und Inflation werde den Völkerbund schon im Frühjahr 1927 beschäftigen.

Prof. Bernoulli teilte noch mit, daß er seine Gedanken dem Vorsitzenden des Bundes bereits mitgeteilt habe und



gebeten worden sei, eine Denkschrift auszuarbeiten. Er legte den deutschen Wirtschaftlern dringend ans Herz, ihn hierbei zu unterstützen. Demgemäß wurde beschlossen, u. a. dem Deutschen Städtetag das Protokoll der Wiener Tagung zu diesem Punkte zu übersenden.

Ermäßigung der Zinssätze durch aktive Währungs- politik des Deutschen Reichs zur Beseitigung der Deflation, zur Erlangung der konstanten Kaufkraft des Geldes. In diesem Zeichen hoffen wir es zuversichtlich, soll das nächste Baujahr stehn! — Dr. Heymann, Chemnitz.

## Der Konjunkturverlauf in der Bauwirtschaft.

(Nach „Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung 1926“, Heft 3, Verlag d. Veröffentl. d. Institut. f. Konjunkt.-Forschung Reimar Hobbing, Berlin.)

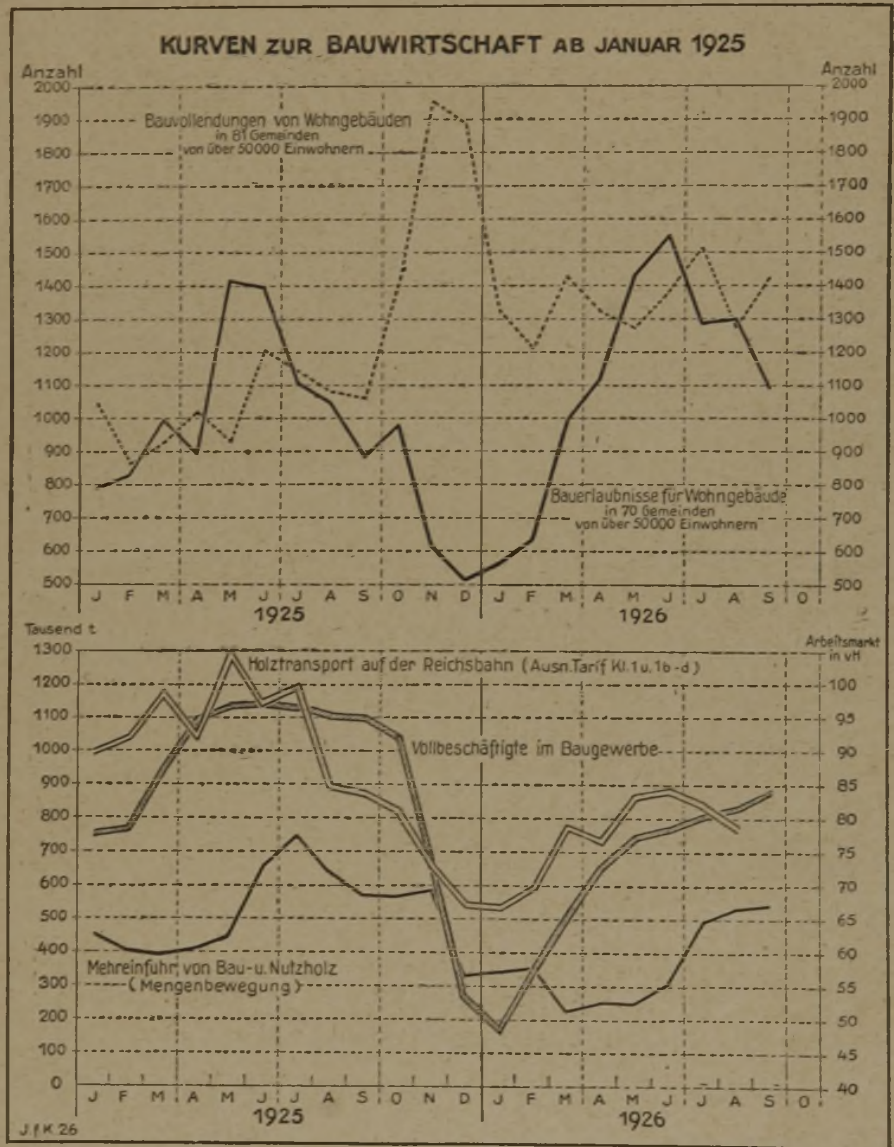
**I**n Wirtschafts-Beilage Nr. 19 vom 25. Sept. d. J. haben wir nach derselben Quelle Ausführungen über den Konjunkturverlauf in der Bauwirtschaft im Jahre 1925 gebracht, mit vergleichenden Hinweisen auf die Verhältnisse in früheren Jahren und die übrige Wirtschaft. Auf S. 97 haben wir die Kurven zur Bauwirtschaft ab Januar 1925 gebracht, fortgeführt bis Ende Juni 1926. Als Fortsetzung dazu geben wir dieselben Kurven, fortgeführt bis Ende Sept. d. J. wieder. Zugefügt ist den Kurven über Bauerlaubnisse für Wohngebäude, die ab Juni fallende Tendenz zeigen, auch die Kurve der Bauvollendung von Wohngebäuden in der gleichen Zeit.

Bezüglich der Gesamtlage der deutschen Konjunktur wurde im vorigen Hefte die Diagnose gestellt, daß die deutsche Wirtschaft sich Mitte August 1926 dem Ende der Depression näherte. Jetzt wird aus den Erscheinungen der verschiedenen Märkte der Schluß gezogen, daß sich die Konjunktur seit Beginn November im Beginn eines Aufschwunges befinde, der zwar durch äußere Momente ausgelöst (engl. Kohlenstreik usw.), doch auch durch innerwirtschaftliche Triebkräfte bedingt ist und daher durch Wegfall der äußeren Momente nicht ohne weiteres zum Stehen kommen dürfte, wenn sich auch über die Dauer des Aufschwunges nichts Bestimmtes voraussagen läßt.

Aus den Betrachtungen, die sich auf einzelne Wirtschaftsgebiete beziehen, interessiert uns hier vorwiegend die Bauwirtschaft, die aber mit der Holzwirtschaft, auch in dem hier beigegebenen Diagramm zusammengefaßt ist. Sie stehen allerdings insofern in engerem Zusammenhange, als nach einer Statistik von Endres a. a. O. auf die Bezug genommen wird, das Baugewerbe in den Jahren 1907—1913 etwa 52,8 v. H. des Nutzholzbedarfes absorbierte. Da nach den gleichen Ausführungen die Wohnungsproduktion eine dem industriellen Konjunkturverlauf entgegengesetzte Bewegung aufweist, scheint sich mit der während des industriellen Aufschwunges niedergehenden Bautätigkeit auch der Holzbedarf zu verringern, so daß die Holzeinfuhr und der Holztransport, also der Gesamtholzverkehr, hiervon beeinflusst werden.

Zu den den Baumarkt allein betreffenden Kurven bemerkt die Veröffentlichung, daß die Zahl der Baugenehmigungen nach ihrem außerordentlichen Tiefstand im Winter

1925 26, namentlich seit dem Sommer dieses Jahres — wohl unter dem Einfluß des Arbeitsbeschaffungs-Programms der Reichsregierung — sich über dem Stande des Vorjahres bewegt. Insbesondere ist dabei auch die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (von 3 auf 4) gestiegen. Indes vermochte der Holztransport der Reichsbahn und die Mehrein- fuhr von Nutzholz als Symptom des Holzbedarfes den Stand des Vorjahres nicht wieder zu erreichen. Wenn der Be-



schäftigungsgrad im Baugewerbe sich ebenfalls noch unter Vorjahrshöhe bewegt, so ist doch eine nachhaltige Belebung in den letzten Monaten unverkennbar. Gleichzeitig haben auch die Rundholzpreise, nachdem offenbar die Holzvorräte abgestoßen sind, wieder angezogen. —

### Vermischtes.

**Verschwendung und Sparsamkeit bei der Ausführung von Bauten.** Ein lezenswerter Aufsatz in „Engineering News-Record“ zählt eine Anzahl Vorgänge bei Bauausführungen auf, die an sich unbedeutende Verschwendung von Zeit, Baustoffen u. dgl. bedeuten, bei täglich oftmaliger Wiederholung aber schließlich doch schwer ins Gewicht fallen und deren Vermeidung daher einen Bau erheblich verbilligen kann. Der Aufsatz bringt eine Anzahl Lehren, wie diese

und jene Quelle unnötigen Aufwands verstopft werden kann, und obgleich diese nicht immer Neues bringen, seien hier einige davon wiedergegeben, die sich auf den Umgang mit Zement und Beton beziehen. Sie zeigen allerdings, daß Einiges, was bei uns eine Selbstverständlichkeit ist, dem amerikanischen Bauleiter noch besonders eingeschärft werden muß.

Zement ist der kostbarste Bestandteil des Betons, und der sparsamste Umgang mit diesem teuren Gut ist daher



von der größten Bedeutung. Am nächsten steht ihm in dieser Beziehung der fertige Beton. Der Zement sollte immer in Schuppen gelagert werden, die Wind und Wetter, namentlich den Regen, fernhalten; der Fußboden derartiger Räume muß die Bodenfeuchtigkeit abhalten, also zweckmäßig so angelegt sein, daß die Luft zu ihm von unten her ungehinderten Zutritt hat. Der Zement sollte, wenn irgend möglich, so gelagert werden, daß der zuerst gelieferte auch zuerst verbraucht wird. Wenn der Bau nicht so umfangreich ist, daß besondere Schuppen zur Lagerung des Betons errichtet werden können, sollten wenigstens etwas über dem Boden erhöhte Lagerflächen geschaffen werden, auf denen der lagernde Zement unter wasserdichten Decken aufbewahrt wird. Es geht im Laufe eines Jahres eine Menge Zement verloren, die nutzbringend verwendet werden könnte, wenn im täglichen Betrieb nur etwas mehr Sorgfalt angewendet würde; von besonderer Bedeutung ist dabei, daß der Zement am Abend bei Einstellung der Arbeit sorgfältig abgedeckt wird.

An Beton können erhebliche Mengen gespart werden, wenn alle Gefäße, in denen sich Beton, sei es auch nur vorübergehend, befindet, also Schubkarren und sonstige Fördergefäße, Schüttrinnen u. dgl., dicht gehalten werden. Von Bedeutung ist auch die Größe des Mixers, der namentlich nicht zu klein sein sollte. Es sollte immer nur soviel Beton gemischt werden, wie augenblicklich gebraucht wird, also so viel, daß die Formen und Schalungen, die ebenfalls sorgfältig dicht zu halten sind, gerade ausgefüllt werden können. Alle Bohlenbahnen, auf denen sich Arbeiter, namentlich mit Lasten irgendwelcher Art, bewegen, sollten sauber gehalten werden; das hat sehr erheblichen Einfluß auf die Geschwindigkeit, mit der sie sich bewegen können, damit auf ihre Tagesleistung und dadurch wieder auf den Anteil, den die Löhne bei den Gesamtkosten ausmachen. Auch die Mischmaschinen, die Flächen, auf denen gearbeitet wird, sind sauber zu halten; die Kosten hierfür machen sich durch erhöhte Leistungen bezahlt.

Von großem Einfluß auf die Baukosten ist auch der Umgang mit Holz und mit Werkzeugen. An Holz kann viel gespart werden, wenn namentlich für kleine Teile passende Stücke ausgesucht werden und nicht etwa immer gleich große Stücke zersägt werden, wenn Bedarf an kleinen vorliegt, und Werkzeuge leiden sehr, wenn sie zu andern Zwecken gebraucht werden als zu denen sie bestimmt sind, wodurch die Kosten für Vorhaltung der Werkzeuge stark erhöht werden. —

### Wohnungswesen.

**Förderung des Kleinwohnungsbaues durch die Sparkassen.** Der Ausschuß für das Sparkassenwesen beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband faßte in seiner Sitzung am 3. Nov. folgende Entschliebung: 1. Die möglichst weitgehende Förderung des Kleinwohnungsbaues zur beschleunigten Beseitigung der gegenwärtigen Wohnungsnot ist eine der dringendsten Aufgaben der Sparkassen. Zusammen mit den sonstigen Hypotheken sollen die Sparkassen hierfür entsprechend dem Beschluß des Augsburger Sparkassentages vom 6. Sept. 1926 innerhalb der satzungsmäßigen Grenzen Hypotheken bis zu 40 v. H. ihrer eigentlichen Spareinlagen — außer den Hauszinssteuerhypotheken — zu möglichst günstigen Bedingungen zur Verfügung stellen. Auch über die normale Beleihungsgrenze hinaus sollen die Sparkassen, soweit es zur Finanzierung dringend notwendig ist, den Wohnungsbau in satzungsgemäßen Grenzen unterstützen. Insbesondere können sie den Gemeinden innerhalb des gesetzlichen Rahmens — in Preußen zur Zeit 35 v. H. Gelder zur Gewährung von zweiten Hypotheken zuleiten. Auch können die Sparkassen selbst Zusatzhypotheken ausgeben, sofern eine sichere Bürgschaft im Rahmen ihrer Satzung übernommen wird. Voraussetzung der Wohnungsbaukredite muß sein, daß der Bauherr über ein angemessenes Eigenkapital (mindestens 10 v. H. des Friedenswertes) verfügt oder daß eine weitergehende satzungsgemäße Bürgschaft übernommen wird. 2. Die öffentlichen Sparkassen sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend diejenigen Stellen, die berufen sind, in enger Fühlung mit ihren Gemeinden und allen beteiligten gemeinnützigen Einrichtungen das Sparen von Eigenkapital für den Wohnungsbau zu organisieren: a) für Sparer, die regelmäßig aus ihrem Verdienst für eine Wohnung sparen, b) für Kinder, deren weitblickende Eltern regelmäßig Spareinlagen für die demnächstige Wohnung oder Aussteuer der Kinder ansammeln. Dieser auf lange Sicht geübten Spartätigkeit könnte durch höheren Zins oder Prämien ein dauernder Anreiz gegeben werden. Von langer Hand vorbereitet, würden so Mittel für den zukünftigen Wohnungsbau systematisch und rechtzeitig angesammelt werden. Ein Unterausschuß wird beauftragt, weitere Richtlinien hierfür auszuarbeiten. —

### Entscheidungen höherer Gerichte.

**Wann muß ein Bauentwurf honoriert werden?** (Urteil des Reichsgerichts vom 29. Okt. 1926.) Die Firma J. & N. in Berlin verlangte für ein für die X-Motoren-A.-G. daselbst im Herbst 1924 angefertigtes Garagenprojekt nebst Zeichnung und Kostenanschlag von dieser die Zahlung von 18 000 M. Die Beklagte bestreitet ihre Verpflichtung zur Bezahlung, weil sie der Klägerin die Fertigung des Projekts nicht vertraglich aufgetragen habe und, selbst wenn dies geschehen wäre, üblicher Weise eine Vergütung für die geleisteten Arbeiten nicht gefordert werden dürfe. Das Landgericht Berlin gab der Klage statt, das Kammergericht wies sie ab, das Reichsgericht hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache an den Vorderrichter zurück.

Die reichsgerichtlichen Entscheidungsgründe lassen sich zur Sache wie folgt aus: Ob ein für die Ausführung eines Bauwerks angefertigter Entwurf mit Kostenanschlag und Zeichnung zu vergüten ist, hängt von der Lage des Falles ab. War von dem Besteller ein Wettbewerb dergestalt veranstaltet, daß er eine Anzahl von Architekten und Unternehmer zur Einreichung von Entwürfen für den Bau aufforderte, um sich über das Bauprojekt schlüssig zu werden, so braucht er in der Regel keine Vergütung für die Arbeiten zu leisten, falls er nicht zur Ausführung des Werks auf Grund des eingereichten Bauentwurfs kommt; auch nicht, wenn dem Entwurf außer der Zeichnung und dem Kostenanschlag noch eine Rentabilitätsberechnung beigelegt war. Hat der Besteller aber, um seine Entschliebungen über die Herstellung des Baus zu treffen, Architekten oder Unternehmern vertraglich den Auftrag erteilt, für ihn ein Projekt auszuarbeiten, so gilt eine Vergütung für die Arbeit als stillschweigend vereinbart, wenn die Fertigung desselben nach den Umständen nur gegen Vergütung zu erwarten war (§ 632 Abs. 1 BGB.). Ob der Besteller sich durch den Auftrag nicht zur Bezahlung verpflichten wollte, ist belanglos. Vielmehr gilt ohne Rücksicht auf den Parteiwillen die Entgeltlichkeit kraft Gesetzes als vereinbart, wenn nach den Umständen die Vergütung erwartet werden konnte. Das Berufungsgericht unterstellte in vorliegenden Falle, es habe sich um einen Wettbewerb zwischen verschiedenen Firmen gehandelt, unter denen sich die Beklagte entscheiden wollte. Wenn unter diesen Voraussetzungen, wo also nur die Veranstaltung eines Wettbewerbs in Frage kam, das Berufungsgericht annimmt, daß nach den Umständen eine Vergütung nicht zu erwarten war, so liegt darin kein Rechtsirrtum. Ob die Klägerin nur Architekten und keine Bauunternehmerin war, so daß ihr die Ausführung des Baus gar nicht übertragen werden konnte, darauf kommt es nicht an. Auch wenn die Ausführung des Baus durch sie nicht in Frage kam, konnte sie aus der Einreichung ihres Entwurfs Vorteil haben. Denn er war ihr zu bezahlen, wenn er für den Bau, mochte ihn auch ein anderer ausführen, benutzt wurde, auch konnte ihr die Bauleitung übertragen werden. Aber daß es sich um einen Wettbewerb handelte, muß der Klägerin erkennbar gewesen sein, wenn die Beklagte berechtigt sein soll, sie darauf zu verweisen. Nach dieser Richtung aber fehlen Feststellungen des Berufungsgerichts. Deshalb sind in dieser Beziehung noch weitere Prüfungen erforderlich; insbesondere auch dahin, ob die Klägerin, wenn der vom Berufungsgericht unterstellte Vertrag über ihre Beauftragung geschlossen worden ist, beim Vertragsschluß gewußt hat, daß außer ihr noch andere Firmen von der Beklagten um die Fertigung von Projekten angegangen seien (VI 207/26. — Reichsgerichtsreferate der Sächs. Korrespondenz G. m. b. H., Leipzig.) —

**Nachschrift der Schriftleitung:** Wir halten diese Entscheidung in doppelter Beziehung für bedauerlich, einerseits, weil damit dem Ausschreiben von Wettbewerben ohne Zusicherung einer Entschädigung an die Beteiligten Vorschub geleistet wird, andererseits, weil Architekt und Unternehmer hier ganz gleich gestellt werden, trotzdem der nur auf Honorar angewiesene Architekt doch auf keinen Fall dieselben Ausgleichsmöglichkeiten des Gewinns wie der Unternehmer hat. So lange aber Architekten und Unternehmer nicht geschlossen gegen solchen Unfug zusammenhalten, wird's nicht besser werden! —

Inhalt: Bautätigkeit und Bauerlaubnisse im August und September 1926 — Zur Finanzierung des Wohnungsbaus. — Der Konjunkturverlauf in der Bauwirtschaft. — Vermischtes. — Wohnungswesen. — Entscheidungen höherer Gerichte. —

Verlag der Deutschen Bauzeitung, G. m. b. H. in Berlin. Für die Redaktion verantwortlich: Fritz Eiselen in Berlin. Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48.

