

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN, MESSEN

HERAUSGEBER: REG.-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

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

61. JAHRGANG

BERLIN, DEN 10. AUGUST 1927

Nr. 16

Wesen und Ziele der Forschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen*).

Von Dr. Fr. Schmidt, Ministerialrat im Reichsarbeitsministerium.



Die Herstellung der Massenware vollzieht sich nach anderen Grundsätzen als die Fabrikation der Qualitätsware. Während bei letzterer die bis ins Höchste gesteigerte Präzision, Leistungsfähigkeit, feinste ästhetische Durchbildung, weitestgehende Dauerhaftigkeit im Vordergrund stehen und der höhere Preis vom leistungsfähigen Konsumenten in Kauf genommen werden muß und wird, rückt bei der Massenware die Preisgestaltung in den Vordergrund. Weit mehr handelt es sich hier darum, technische und ästhetische Anforderungen sorgfältigst abzuwägen, damit einerseits die an die Brauchbarkeit der Ware unerlässlich zu stellenden Bedingungen erfüllt werden, andererseits aber der Absatz des Massengutes an die Masse der weniger leistungsfähigen Konsumenten durch knappste Preisstellung gesichert bleibt. Wer an die Ware höhere Bedingungen stellt, oder abweichende, seinem Individualbedürfnis mehr entsprechende Formen will, der mag es tun, er muß sich nur darüber im klaren sein, daß er seine individuellen Ansprüche entsprechend bezahlen muß.

Gegenüber der Vorkriegszeit ist in den Nachkriegsjahren der Wohnungsbau weit mehr ein Massenbedürfnis geworden. Die Anzahl der Wohnungsuchenden, denen die wirtschaftliche Lage es ermöglicht, den geforderten Wohnraum in Maß, Form und Ausstattung ihren besonderen Wünschen anzupassen, ist mit der allgemeinen Verarmung mehr und mehr gesunken. Die große Masse der größtenteils Minderbemittelten, über 600 000, die heute noch den fehlenden Wohnraum suchen, wird sich mit Wohnungen bescheiden, die den unerlässlichen Forderungen einer vernunftgemäßen Wohnungsfürsorge entsprechen und von Sonderwünschen absehen, wenn die Wohnungen nur im Mietaufwand der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Wohnungsuchenden angepaßt sind.

Die Überzeugung, daß der Wohnungsbau der Nachkriegszeit nicht immer diesen Gesetzen einer vernunftmäßigen Wirtschaftlichkeit entsprechen hat, daß vielmehr eine wirtschaftlichere, der Leistungsfähigkeit des einzelnen mehr angepaßte Wohnungserstellungsweise versucht werden sollte, gewinnt von Tag zu Tag mehr an Boden. Das Schlagwort von der „Rationalisierung des Wohnungsbaus“ füllt breite Spalten der Tages- und Fachpresse, kehrt bei Tagungen und in Parlamenten, in Resolutionen der Wohnungslosen und Beratungen der Wirtschaftskreise immer wieder. Die Massennot ruft nach Massengütern, die Sonderansprüche treten zurück. Wie weit hat die Wohnungswirtschaft bisher diesen wirtschaftlichen Notwendigkeiten entsprochen? Hat sich der Wohnungsbau bereits ausreichend auf planmäßige, zielbewußte Befriedigung des Massenbedarfs umgestellt?

Noch immer war die Bauwirtschaft derjenige aller Wirtschaftszweige, der in seinen Erzeugungsmethoden neuen Wegen der Wirtschaft am meisten zögernd gefolgt ist. Zum größten Teil liegt es natürlich in der so ganz anders gearteten Art des Baubetriebes, der im Gegensatz zu den anderen Industriezweigen einen kontinuierlichen Betrieb nach Zeit und Ort auf Ausnahmefälle beschränkt. Zu einer Zeit, wo jeder mittlere Handwerksbetrieb längst den Handbetrieb durch elektromotorische Kraft ersetzt hatte, gab es große Baustellen, an denen Kolonnen von Trägern die Ziegelsteine auf die Gerüste schlepten. Während die Maschinenindustrie sich längst ihre Normen für Eisenprofile, Niete, Schrauben und alle immer wiederkehrenden

Maschinenteile geschaffen hat, setzt sich auch heute noch die Normenarbeit im Bauwesen nur mühsam und unter großen Widerständen durch.

Während sich die übrigen Wirtschaftszweige Deutschlands schon weitgehend auf Rationalisierung umgestellt und ihre Erzeugungsvorgänge dementsprechend verbessert haben, ist das Bauwesen noch nicht in ausreichendem Maße gefolgt. Allzusehr drängte allerdings die Not der ersten Nachkriegsjahre dazu, auf jedem erreichbaren Wege die vordringlichste Aufgabe, den Wohnungsbau, zu fördern. Unter der Not der Zeit und dem Drang der Wohnungslosen litt die Wirtschaftlichkeit und Planmäßigkeit der Wohnungserstellung. Zersplitterung der von den öffentlichen Stellen zur Verfügung gestellten Mittel, unwirtschaftliche Geländerschließung, planlose Entwurfsgestaltung, vermeidbare Doppelarbeit mit vermeidbarem Kostenaufwand, ungenügende Ausnutzung technischer Erfahrungen, ungleichmäßige Verteilung des Produktionsprozesses und demgemäß starke Konjunkturschwankungen, alles das waren die Ursachen unwirtschaftlichen Wohnungsbaues. Die Aufgaben, die dem Wohnungsbau für die nächsten Jahre und Jahrzehnte noch bevorstehen, sind aber noch derart groß, der hierzu erforderliche Geldaufwand von derartig fundamentaler Bedeutung für unser ganzes Wirtschaftsleben, daß es sich noch reichlich lohnt, die Fragen zu untersuchen, auf welche Weise der Wohnungsbau für die weitere Zukunft wirtschaftlicher fortgeführt werden kann. Die Heranziehung jeglichen Mittels zur Hebung der Wirtschaftlichkeit des Bauvorganges, zur Besserung der Baumethoden und zur Verbilligung des Endproduktes, der Wohnung, dementsprechend äußerste Vervollkommnung des ökonomischen Prinzips und wirtschaftliche Wohnform, muß als Ziel vernunftmäßiger Rationalisierung erstrebt und zu erreichen versucht werden.

Dabei ist eines klar: Nur im Zusammenarbeiten aller beteiligten Kreise, der Konsumenten wie der Erzeuger, der Arbeitnehmer wie der Arbeitgeber, der Bauherren wie der Architekten; der Behörden wie der Finanzierungsinstitute liegt der Erfolg. Nur wenn es möglich ist, alle diese Kreise zusammenfassend an dem Ziel der Rationalisierung der Bauwirtschaft mitarbeiten zu lassen, besteht Aussicht auf greifbare Erfolge. Von diesem Gedanken ausgehend, hat das Reichsarbeitsministerium vor etwa Jahresfrist eine Reihe führender Persönlichkeiten zu einem Ausschuss zusammengefaßt, dessen Aufgabe die Erforschung der wirtschaftlichen Wohntypen sein sollte, die bei der Förderung aus öffentlichen Mitteln besonders bevorzugt werden sollten. Im Laufe der Versuche, den Problemen durch wissenschaftliche, theoretische Untersuchungen auf den Leib zu rücken, mußte sich sehr bald zeigen, daß nur praktische Versuche, die aus besonderen Mitteln zu fördern waren, Grundlagen für eine Lösung der Fragen bilden konnten. Am 12. Dezember 1926 faßte der Reichstag auf die Anregung weitsichtiger Abgeordneter hin einstimmig folgende Entschliessung:

„Die Reichsregierung ist zu ersuchen, bis zu 10 Mill. M. zum Zwecke der Verbilligung des Kleinwohnungsbaues für bautechnische Versuche, insbesondere für die Errichtung von Versuchsbauten und Versuchssiedlungen, nach Richtlinien, die vom Reichsarbeitsministerium im Einvernehmen mit dem, gemäß Verordnung vom 1. April 1926, Ziff. 11b, vom

* Anmerkung der Schriftleitung. Vgl. unsere Vorberichte in Wirtschaftsbeilage Nr. 14 u. 15. —

Reichsrat bestellten Ausschuß aufgestellt werden, restlos zu verwenden.“

Reichstag und Reichsregierung gingen dabei von dem Gedanken aus, daß es sich hier um eine Frage von derartiger wirtschaftlicher Bedeutung handelt, daß ihre Bearbeitung nur durch zentrale Zusammenfassung aller Kräfte beim Reich erledigt werden könne, und daß bei dem überaus starken Aufwand öffentlicher Gelder, der noch auf Jahre hinaus zur Behebung der Wohnungsnot erforderlich ist, die Verausgabung eines im Vergleich zur Gesamtsumme überaus geringen Betrages zu planmäßigen Versuchen für wirtschaftliche Verwendung dieser Gelder ohne weiteres sich verantworten läßt. Die weiteren Verhandlungen zur Umsetzung dieses Beschlusses in die Tat gestalteten sich ziemlich schwierig. Da die Bereitstellung des 200-Millionen-Kredits, von dem die 10 Millionen abzuzweigen waren, auf Grund eines Gesetzes vom 26. März 1926 (Reichsgesetzbl. I S. 179), 1. Juli 1926 (Reichsgesetzbl. I S. 357) erfolgt war, die Bestimmungen dieses Gesetzes aber für eine zweckmäßige Verwendung zu Versuchssiedlungen nach mehrfacher Hinsicht ungeeignet waren, bedurfte es einer Ergänzung dieses Gesetzes. Infolge verschiedener Hemmungen war es erst am 18. Mai 1927 möglich, die Novelle zu verabschieden. Das Gesetz erhielt hierdurch folgenden Zusatzparagrafen:

„Ein Betrag von 10 Mill. RM. ist von dem Reichsarbeitsministerium im Benehmen mit dem vom Reichsrat gemäß Ziffer 11b der Verordnung über die Verwendung des Kredits zur Förderung des Kleinwohnungsbaues vom 1. April 1926 (Reichsministerialbl. S. 109) eingesetzten Ausschuß für Arbeiten und Versuche zur Verbilligung und Verbesserung des Wohnungsbaues zu verwenden. Für diese Zwecke können Mittel als Zuschüsse oder Darlehen bis zu 30 Jahren sowie für Verwaltungskosten verwendet werden; die näheren Bedingungen bestimmt der Reichsarbeitsminister.“

Stand somit endlich der Betrag für die Erforschung einer zweckmäßigen Wohnungsrationalisierung zur Verfügung, so galt es nunmehr, auch die richtigen Wege zu finden, die eine planmäßige Verwendung und Verteilung der Mittel gewährleisten. Der vom Reichsrat bestellte Ausschuß, dem nach dem Willen des Gesetzes eine maßgebliche Mitwirkung bei der Verwendung der 10 Millionen eingeräumt werden sollte, mußte eine entsprechende Umgestaltung erhalten. Nach langen Erörterungen entschlossen sich die beteiligten Kreise in gemeinsamen Beratungen dazu, dem Ausschuß die Form eines eingetragenen Vereins zu geben und ihn in eine „Forschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen“ umzugestalten. Die Gründung der Gesellschaft ist am 8. Juli d. J. erfolgt.

Die Satzungen weisen der Gesellschaft als Zweckbestimmung zu, „wirtschaftliche Formen von Bauteilen, Wohnungen und Wohnhäusern, wirtschaftliche Verfahren für Geländeerschließung, Kostenberechnung, Bauausführung, überhaupt die höchste Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen zu ermitteln und zu verbreiten“. Dieser Zweck soll „durch theoretische und praktische Versuche zur Verbesserung und Verbilligung des Wohnungsbaus, insbesondere durch Förderung der Siedlung und des Wohnungsbaus“ erreicht werden. Die Ergebnisse sollen durch Veröffentlichung der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Wenn die Gesellschaft ihren eigentlichen Zweck erfüllen sollte, so erschien es entsprechender, sie nicht unmittelbar als Bauherren auftreten zu lassen, sie vielmehr anzuweisen, sich bei der Durchführung der Versuche bewährter, vorhandener Bauträger zu bedienen (Gemeinden, Genossenschaften usw.), und ihre Einwirkung auf ihr eigenes Gebiet zu beschränken, nämlich die Ausstellung theoretischer und praktischer Versuche bei den durch andere Bauherren formal auszuführenden Bauvorhaben, die Beobachtung und Erforschung dieser Bauvorgänge im Sinne ihres Gesellschaftszweckes.

Die Mitgliedschaft ist auf natürliche Personen beschränkt, wobei als unerläßliche Voraussetzung für die Aufnahme als Mitglied verlangt ist, daß der Aufzunehmende besondere Leistungen im Wohnungswesen durch theoretische oder praktische Arbeit aufzuweisen oder für die Bestrebungen der Gesellschaft besonderes Interesse gezeigt hat. Die Aufnahme bedarf der Zustimmung des Reichsarbeitsministers. Bewußt hat man davon abgesehen, Organisationen, Gesellschaften usw. als Mitglieder aufzunehmen, da ein reibungsloses, möglichst freies Zusammenarbeiten aller Gesellschaftsmitglieder die Grundlage für einen gedeihlichen Arbeitsfortgang bildet, und die Hereinrahme juristischer Personen als Mitglieder den Apparat

zu schwerfällig gestaltet und vielleicht den Kreis mehr erweitert hätte als zweckmäßig war.

Die Gesamtheit der Mitglieder bildet die Mitgliederversammlung. Ihr ist die Beschlußfassung über die vom Verwaltungsrat gemachten Vorschläge, Entgegennahme der Berichte über Plan und Fortgang der Arbeiten, über Haushaltplan und Abrechnung als Aufgabe zugewiesen. Sie beschließt über Satzungsänderungen, Änderung des Gesellschaftszweckes oder Auflösung der Gesellschaft; sie tritt mindestens zweimal im Geschäftsjahr, im übrigen aber nach dem Ermessen des Verwaltungsrats, zusammen. Die verantwortlichen Befugnisse der Gesellschaft sind nach den Satzungen in die Hände eines Verwaltungsrates gelegt, der aus mindestens 9 Mitgliedern bestehen muß, die auf Grund von Vorschlägen der Mitgliederversammlung durch den Reichsarbeitsminister für je zwei Geschäftsjahre bestimmt werden. Der Verwaltungsrat beschließt die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlichen Maßnahmen, hält die Mitgliederversammlung auf dem Laufenden über Plan und Fortgang der Arbeiten, stellt den Haushaltplan und Jahresbericht fest, führt die Aufsicht über den Vorstand und faßt die Ergebnisse der Arbeiten und Versuche zusammen.

Dem Verwaltungsrat zur Seite steht der Sachverständigenrat, der aus Mitgliedern der Gesellschaft zu wählen und nach Maßgabe der Geschäftsanweisung gutachtlich zu hören ist. Bei der Aufstellung des Arbeitsprogramms, der Wahl und Art der Durchführung der zu finanzierenden Versuche wird ihm eine besondere Bedeutung zukommen. Während somit der Sachverständigenrat diejenige Stelle ist, die auf Grund ihrer Zusammensetzung geeignet ist, die folgerichtige Durchführung der Gesellschaftszwecke zu beraten und vorzuschlagen, fällt dem Verwaltungsrat die Funktion zu, auf Grund der Vorschläge des Sachverständigenrats die endgültigen Beschlüsse über die Durchführung dieser Versuche zu fassen. Gegen Beschlüsse des Verwaltungsrats hat sich der Reichsarbeitsminister insoweit ein Einspruchsrecht vorbehalten, als die Beschlüsse den Vorschriften des Gesetzes oder der Satzung widersprechen oder die Hergabe von Mitteln betreffen.

Die formale Leitung der Geschäfte liegt in der Hand des Vorstandes, der vom Reichsarbeitsminister im Benehmen mit dem Verwaltungsrat bestellt wird und aus höchstens drei Mitgliedern bestehen darf. Die einzelnen Aufgaben, die dem Verwaltungsrat, dem Sachverständigenrat und dem Vorstand zufallen, und die Abgrenzung des Wirkungsbereiches der einzelnen Stellen werden durch Geschäftsanweisungen geregelt.

Der Aufbau der Gesellschaft sichert ihr somit eine weitestgehende Selbstverwaltung und beschränkt die Rechte der öffentlichen Hand auf ein Einspruchsrecht. Die auf Grund der gefaßten Beschlüsse erforderlichen Beträge werden von Fall zu Fall vom Reichsarbeitsminister zur Verfügung gestellt, der nach den Haushaltbestimmungen die haushaltrechtliche Verantwortung für die Verwendung der Mittel trägt.

Auf Grund der vorgenannten Satzungsbestimmungen ist in der Sitzung vom 8. Juli d. J. der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestellt worden. Er besteht aus den in der Wirtschaftsbeilage Nr. 16 zur Deutschen Bauzeitung bereits genannten Personen. Zum Vorsitzenden des Verwaltungsrats ist Baurat Riepert, zum Stellvertreter Frau Lüders gewählt worden.

Der Verwaltungsrat hat inzwischen aus den besonders geeigneten Mitgliedern der Gesellschaft den Sachverständigenrat bestellt. Beide Stellen haben ihre Arbeit begonnen. Zunächst sind vom Sachverständigenrat auf Grund der bisherigen Beratungen einzelne Bauvorhaben, bei denen die Vorarbeiten bereits weit genug gediehen waren, in Stuttgart, Frankfurt a. M. und Dessau als zur Förderung mit den bereitgestellten Mitteln geeignet bezeichnet und in Behandlung genommen worden, so daß bereits im Laufe der nächsten Zeit an der Hand einiger Bauvorhaben die ersten planmäßigen praktischen Versuche im Sinne der Rationalisierung der Wohnungswirtschaft in Angriff genommen werden können. Die Behandlung weiterer vordringlicher Anträge an der Hand eines auszuarbeitenden, eingehenden Arbeitsprogrammes ist im Gange. Wenn der Gesellschaftszweck in jeder Richtung erfüllt werden soll, so muß streng darauf gesehen werden, daß nur Bauvorhaben gefördert werden, an deren Durchführung die Gesellschaft im Interesse einer planmäßigen Erforschung aller Aufgaben ein besonderes Interesse haben muß, und daß auch die für die einzelnen Bauvorhaben aufzuwendenden Versuchsmittel die verantwortbare Höhe nicht überschreiten. Bauvorhaben im Sinne einer wirtschaft-

licheren Gestaltung des Wohnungsbaues, die auch ohne Inanspruchnahme der Versuchsmittel zur Durchführung gelangen können, sollen wohl nach Möglichkeit zur Erforschung der Probleme herangezogen werden, ohne daß indes in jedem Einzelfalle eine finanzielle Unterstützung erfolgt. Die Bauvorhaben, die aus den Mitteln gefördert werden, müssen natürlich durch örtliche Kontrolle überwacht werden; denn nur dann wird es möglich sein, alle Ergebnisse eingehend sachlich und wissenschaftlich auszuwerten. In der Hauptsache wird sich die Förderung aus den Versuchsmitteln auf die Hergabe von Spitzendarlehen, die hypothekarisch gesichert und verzinst werden, beschränken können, wobei die übrige Finanzierung dem normalen Wege — 1. Hypotheken aus dem freien Markte und Hauszinssteuermittel — gesichert sein muß. In Aus-

nahmefällen ist die Möglichkeit der Hergabe verlorener Zuschüsse im beschränkten Umfange gegeben, wie etwa zur Beschaffung von Baumaschinen, zur Veranstaltung von Ausschreibungen, zur Vornahme von Festigkeits- und anderen Prüfungen; in der Praxis wird es sich wohl ermöglichen lassen, die Prüfungen in den meisten Fällen durch bestehende Institute, Materialprüfungsanstalten usw. vornehmen zu lassen.

Es ist zu hoffen, daß die Forschungsgesellschaft auf Grund ihrer Zusammensetzung und ihres Aufbaues in der Lage sein wird, in objektiver und umfassender Weise ihre verantwortungsvollen Aufgaben durchzuführen und bereits in absehbarer Zeit mit einem vorläufigen Ergebnis über die von ihr geförderten Versuche die Öffentlichkeit zu unterrichten. —

Die Anwendung der Begriffe „Wert“ und „Preis“.

Unter besonderer Berücksichtigung der Aufwertungsrechtsprechung.

Von Reg.-Baumstr. a. D. Ernst Runge, Berlin.

Das Aufwertungsgesetz und die Rechtsprechung verlangt, daß zum Zwecke der Feststellung eines Aufwertungsbetrages der Zeitwert des Grundstückes, auf dem die entsprechende Hypothek ruht, festgestellt wird. In seinem Buch „Grundbuch und Aufwertungsfragen“ von Dr. Nadler, Kammergerichtsrat, spricht der Verfasser auf S. 65 vom gegenwärtigen Grundstückswert = Verkaufswert. Über diesen Begriff sind sich Gerichte und Sachverständige auch heute noch nicht einig. Auch der Verfasser macht keinen klaren Unterschied zwischen „Wert“ und „Preis“. Auf S. 65 bezeichnet er den „Verkaufswert“ als den „Preis, den ein Grundstück bei Stundung eines ortsüblichen Ankaufgeldes erbringen würde“.

Auf derselben Seite erklärt er, daß der gegenwärtige Wert nicht immer in voller Höhe zugrunde gelegt werden kann, wenn durch außergewöhnliche Umstände, z. B. Anlage eines Bahnhofes der „Konjunkturwert“ entstanden ist.

Auf S. 67 wiederum unterscheidet er zwischen Verkaufswert und Verkaufspreis!

Der Verfasser, dessen Werk als Standardwerk angesehen wird, scheidet die Begriffe „Wert“ und „Preis“, „Konjunkturschwankung“ und „Wirtschaftsschwankung“ nicht so scharf, wie es gerade bei der Aufwertung von Hypotheken und Restkaufgeldern für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich ist.

Ebenso ist es bei Taxen, die von Sachverständigen in Aufwertungsfragen angefertigt werden.

In zahlreichen Fällen wird, wenn ein Sachverständiger den heutigen Verkaufswert schätzt, der Preis mit dem Wert identifiziert. Es scheint, daß auch die Rechtsprechung teilweise keinen klaren Unterschied zwischen Preis und Wert macht. Diese Unklarheit in den Auffassungen kann zu außerordentlich großen Ungerechtigkeiten führen, sie kann den Sinn des Aufwertungsgesetzes gefährden.

Um die Begriffe Preis und Wert zu analysieren, ist eine eingehendere Betrachtung erforderlich. —

Der Wert eines Gegenstandes ist abhängig von der Entwicklung der Wirtschaft; entweder der Gesamtwirtschaft oder des Teiles der Wirtschaft, in dessen Produktions- oder Konsumtionsgebiet der Gegenstand gehört. Der Wert ist abhängig in erster Linie von der Kaufkraft des Geldes; die Wertzahl bezieht sich auf die Geldeinheit. Der Wert ist weiterhin abhängig entweder vom Vorrat oder von der Möglichkeit der Produktion. Ein unbegrenzter Vorrat und die Möglichkeit einer unbegrenzten billigen Produktion drücken den Wert, ein Versiegen des Vorrates oder die Unmöglichkeit billiger Produktion erhöhen den Wert, der bei geringstem Vorrat und fehlenden Produktionsmöglichkeiten zum „Liebhaberwert“ wachsen kann.

Der Wert eines Gegenstandes ist weiterhin abhängig von seinem Nutzen und von seiner Unentbehrlichkeit. Je geringer der Nutzen, um so geringer der Wert, je größer der Nutzen, je größer die allgemeinen Unkosten bei der Produktion des Gegenstandes im Verhältnis zum Nutzen, um so geringer der Wert.

All diese selbstverständlichen Sätze sind notwendig, um sich über den Begriff und die Entstehung des Wertes klar zu werden.

Der Wert eines Gegenstandes ist solange etwas Bleibendes, wie das Verhältnis zwischen Vorrat und Bedarf, zwischen Produktionsmöglichkeit und Konsum gleich bleibt.

Wohlverstanden sind diese Fundamentalsätze nur gültig in einer geordneten Wirtschaft, die nicht durch Eingriffe von außen gestört wird.

Der „Wert“ ist mithin solange etwas Bleibendes, wie Bedarf und Nutzen vorhanden sind. Er ist mithin von der Entwicklung der Wirtschaft abhängig!

Bringt man diese Gedankengänge in Beziehung zum Grund und Boden, so führen sie zu folgendem Ergebnis:

Grund und Boden hat nur solange Wert, wie er Nutzen bringt und Bedarf vorhanden ist. Der Nutzen ist gleichbedeutend mit dem Ertrage, d. h. der Pacht oder der Miete. Ist der Grund und Boden unverwertbar, so bringt er keine Pacht und keine Miete, er ist wertlos.

Ist kein Bedarf an Grund und Boden zu erwarten, so ist er ebenfalls wertlos. Der Fall kann eintreten in unbewohnten oder unbewohnbaren oder unverwertbaren Gegenden.

Geht man weiter ein auf Groß-Berlin, so erkennt man nämlich Folgendes:

Bedarf an Boden ist vorhanden und wird immer vorhanden sein. Jeder bebaubare Grund und Boden hat mithin in und um Groß-Berlin Wert. Dieser ist abhängig von der Ertragsmöglichkeit, d. h. vom Nutzen, den er bringen kann. Er ist nicht einen Pfennig mehr oder weniger wert, als der kapitalisierte Nutzen! Der Nutzen kann ideeller oder materieller Art sein; daneben kann es Grund und Boden geben, der infolge Verknappung des Vorrats besonderen Liebhaberwert hat.

Der Nutzen wieder ist unter allen Umständen abhängig von der Verwertbarkeit und von den Unkosten; d. h. der Nutzen hängt ab von der Bauklasse (d. h. von der Ausnutzungsmöglichkeit) und von den Unkosten, die notwendig sind, um das Gelände baureif zu machen.

Da die Wirtschaftsentwicklung, d. h. die Gesetzgebung (die, im Sinne der Konjunkturforschung gesprochen, als etwas Dauerndes anzusehen ist, nicht abhängig von Konjunkturschwankungen!) die Grundlagen für den Nutzen, d. h. für die Ausnutzung des Grund und Bodens in der neuen Bauordnung festgelegt hat, ist der Wert von Grund und Boden festgelegt. Er ist daneben selbstverständlich abhängig von der Lage, dem Untergrund und anderen Umständen.

Dieser Wert kann nur dann einer Änderung unterliegen, wenn eine sogenannte „Wirtschaftsstörung“ eintritt, d. h., wenn die Entwicklung der Stadt Groß-Berlin durch Gesetzgebung oder Naturereignisse oder durch innere Ursachen sich grundlegend ändert. Wird beispielsweise das Produktionsgebiet unserer Berliner Industrie aus dem Bereiche der Stadt entfernt, oder wird durch irgend welche Gründe verhindert, daß die Groß-Berliner Industrie sich weiter in der seit Jahrzehnten üblichen Weise ausdehnt, so tritt eine „Wirtschaftsstörung“ ein, die den bisher möglichen Nutzen eines Grundstückes ausschließt und damit seinen Wert zerstört. Ein anderes Beispiel: Erschöpft sich eine Kohlengrube, in deren Nähe ein Ort liegt, dessen Existenz ausschließlich von dieser Grube abhängt, so tritt eine Wirtschaftsstörung auf diesem

Teilgebiet ein, die den Nutzen, d. h. den Wert aller bebauten Grundstücke in diesem Ort unter Umständen gänzlich verschwinden läßt; denn wenn die Häuser und Wohnungen nicht mehr vermietbar sind und für dauernd unvermietbar bleiben, so haben diese Häuser und Grundstücke keinen Wert mehr.

Um z. B. auf Groß-Berlin zurückzukehren: Solange keine Wirtschaftsstörung eintritt, die die gewohnte Vorwärtsbewegung der Stadt abschneidet, solange behalten alle Grundstücke den Wert, der durch den möglichen Ertrag meistens gegeben ist.

Dabei ist selbstverständlich, daß der Wert von Grundstücken gleicher Ausnutzungsmöglichkeit nicht in allen Stadtgegenden gleich sein kann, da der Zeitpunkt des Verkaufs und der Bebauung von der Lage abhängt und deswegen auf den Wert drückt, weil auch hier Unkosten, d. h. Zinsverlust, einen Einfluß ausüben.

Soviel vom „Wert“ eines Grundstückes!

Anders der „Preis“!

Während eine Veränderung des Wertes die Folge von Wirtschaftsstörungen ist, ist eine Veränderung des Preises die Folge von Konjunkturschwankungen.

Unter Konjunkturschwankungen im allgemeinen versteht man im Gegensatz zu Wirtschaftsstörungen, die von Änderungen in der Konstitution und der Entwicklung der Wirtschaft oder des fraglichen Teilgebietes abhängen, Einwirkungen äußerer Art von zeitlich begrenzter Dauer. Diese Konjunkturschwankungen sind daher vorübergehender Natur und gleichen sich von selbst aus. Um ein kurzes Beispiel anzuführen: Alle Modeartikel unterliegen der Konjunktur, da die Mode nichts Dauerndes schafft; jede Modeindustrie ist solchen Konjunkturschwankungen unterworfen.

Man erkennt auch sofort die Richtigkeit des Satzes, daß der „Preis“ wesentlich von der Konjunktur abhängt. Ist diese stetig, entstehen keine Schwankungen, so bleibt der Preis stetig, und umgekehrt. — Wendet man sich bei der Betrachtung der Zusammenhänge zwischen Preis und Konjunktur, ebenfalls der Bodenwirtschaft zu, so erkennt man weiter Folgendes:

Auch der „Preis“ des Grund und Bodens ist von Konjunkturschwankungen abhängig. Zur Zeit werden beispielsweise in Groß-Berlin am Kurfürstendamm, insbesondere für bebaute Grundstücke Preise gezahlt, die den Wert derselben weit übersteigen. Die Bevorzugung dieses Stadtviertels hat eine „Konjunktur“ auf dem Häusermarkt für dieses Stadtviertel hervorgerufen und damit — nicht den Wert, aber den Preis der Häuser bis zu einer Höhe heraufgeschraubt, die mit dem Ertrage, d. h. mit dem Wert in keinem Einklang mehr steht.

Daß die Steigerung der Häuserpreise in der Hoffnung begründet liegt, daß die Hauszinssteuer über kurz oder lang fällt, sei nur nebenbei erwähnt.

Wie eingangs gesagt, sind diese Überlegungen richtig, sobald die ganze Wirtschaft in geordneten Bahnen läuft. Was jedoch Wert und Preis des Grund und Bodens heute anbetrifft, so sind einige Einschränkungen nötig:

Wir haben innerhalb unserer Bauwirtschaft — und dazu gehört auch der Baustellenmarkt! —, keine geordneten

Verhältnisse. Durch künstliche, unzweckmäßige, falsche Eingriffe hat man die Bauwirtschaft verwirrt. Die Grundlagen für eine normale Entwicklung sind zerstört und bedürfen eines Neuaufbaues.

Der zerstörte Realkredit kann nicht gesunden, da durch falsche und politisch stark beeinflusste Eingriffe und Hemmungen diese Gesundung verhindert wird.

Durch falsche Maßnahmen läuft der Baumarkt Gefahr, mangels finanzieller Mittel zum Erliegen zu kommen, obwohl die Möglichkeit besteht, in kurzer Zeit eine kaum dagewesene Bautätigkeit zu entfalten. Die Verwertbarkeit des heute noch brachliegenden Baulandes ist dadurch „gehindert“, nicht zerstört. Sobald die Hemmnisse beseitigt sind, ist die Möglichkeit, den im „Werte“ steckenden „Nutzen“ zu realisieren, gegeben.

Es leuchtet ein, daß ein solches Hindernis, das mehr den Charakter einer Konjunkturschwankung hat (denn es ist durch einen äußeren, zeitlich begrenzten und willkürlich zu verändernden Eingriff entstanden!) als einer Wirtschaftsstörung, zwar nicht auf den Wert, wohl aber auf den Preis drückt.

Die Tatsachen lehren, daß heute Grund und Boden weit unter Wert zu kaufen ist, da eben die Möglichkeit, den Wert zu realisieren, d. h. in „Nutzen“ umzuwandeln, über unkontrollierbare Zeit hin erschwert ist.

Die Tatsachen lehren auch, daß sofort nach Beseitigung der behördlichen Hemmungen (Wohnungsfürsorgegesellschaft; Vergebung der Hauszinssteuerhypotheken; Baupolizei; Bauerlaubnis; Finanzierung; Beschaffung der I. Hypothek) und sofort, wenn die Voraussetzungen für eine Finanzierung der Bauvorhaben wieder gegeben sind, der „Preis“ für den Grund und Boden ungefähr die Höhe des „Wertes“ erreicht.

„Wert“ und „Preis“ sind, um es zusammenfassend noch einmal zu sagen, völlig voneinander geschieden; sie sind abhängig von Wirtschaftsentwicklungen oder von Konjunkturschwankungen. Ein Identifizieren dieser Begriffe kann zu außerordentlich falschen Folgen führen: zum mindesten darf eine Konjunkturerscheinung, d. h. der Preis als eine vorübergehende Erscheinung, nicht als alleinige Grundlage für die Aufwertung von Hypotheken oder Restkaufgeldern gelten, die doch etwas Dauerndes sein soll. Man würde unter ungünstigen Umständen dem Aufwertungsgläubiger damit einen nie wieder gutzumachenden Schaden zu dem noch beizufügen, den er durch das Aufwertungsgesetz erlitten hat und ebenso unter veränderten Umständen dem Schuldner schaden.

In der Praxis wird man im allgemeinen von diesen klar unterschiedenen Begriffen abweichen und den sogenannten „Handelswert“ zugrunde legen, einen Wert, der zwischen dem „Preis“ und dem „Wert“ liegt.

Der Handelswert muß immer soweit unter dem absoluten „Wert“ liegen, daß für den Käufer noch die Möglichkeit eines angemessenen Gewinnes bleibt. Daher wurde vor dem Kriege der Wert bebauter Grundstücke immer getrennt nach „Realwert“, „Ertragswert“ und „Handelswert“. Der letzte lag im allgemeinen in der Mitte zwischen „Real-“ und „Ertragswert“. —

Tagungen.

XII. Kongreß für Heizung und Lüftung vom 8. bis 12. Sept. in Wiesbaden. In Nr. 36 v. J. haben wir bereits kurz auf diesen Kongreß hingewiesen, auf dem sehr interessante Themen zur Verhandlung kommen sollen. Das jetzt vorliegende endgültige Programm sieht nach einem Empfangsabend im Kurhaus am 8. September an den drei folgenden Tagen Verhandlungen im Paulinenschlößchen vor. Der 1. Vortrag von Fabrikbes. Dr.-Ing. E. h. Schiele, Hamburg, behandelt „Allgem. und wirtschaftliche Fragen aus dem Heizungsfach“, der 2. Vortrag von Ghmrt. Prof. Dr.-Ing. E. h. Konrad Hartmann, Göttingen, die Frage: „Reine Luft in Arbeitsräumen“, der 3. Vortrag von Prof. Schachner, München, die „Beziehungen zwischen Architekt und Heizungsfachmann“. Dazwischen sind Berichte über die Arbeiten des Lüftungs- und des Bauausschusses eingeschoben. Der 2. Tag bringt einen Bericht über die Arbeiten des Heizungsausschusses und einen Vortrag über „Zentralheizungen und Warmwasserversorgungen für Klein- und Mittelwohnungen“, der die Architekten besonders interessieren wird, von Mag. Baurat Berlitz, Wiesbaden, und Vorträge über das wichtige,

heute aktuelle Thema der Städteheizung. Es spricht dazu Dipl.-Ing. Margolis, Hamburg, über die „Grundlagen der Städteheizung“, Ob.-Ing. Schulz, Berlin, über „Städteheizung im Anschluß an Kraftwerke“. Der letzte Verhandlungstag ist Sonderkapiteln der Heiztechnik gewidmet, die vorwiegend den Heiztechniker selbst interessieren. (Neues aus der amerikanischen Zentralheizungs-Industrie; Wärmetransport und Wärmeschutz, technische Ausgestaltung der Fernheizleitungen, Messen der Nutzwärme und Meßinstrumente.)

Besichtigung, Theatervorstellungen, Festessen, und Rheinfahrt mit Sonderdampfer vervollständigen das reichhaltige Programm.

Um eine erfolgreiche Diskussion zu sichern, werden den angemeldeten Teilnehmern sämtliche Vorträge vorher gedruckt zugestellt. Anmeldungen an die Geschäftsstelle des Kongresses in Wiesbaden, Kl. Wilhelmstr. 1/3. —

Inhalt: Wesen und Ziele der Forschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen. — Die Anwendung der Begriffe „Wert und Preis“. — Tagungen. —

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