

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

5 BERLIN
13. FEBR.

1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN · · ·

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

KLARHEIT ÜBER DIE BAUSPARKASSEN*).

Vom Beigeordneten Stadtbaurat Arendt, Gelsenkirchen

Sie hatten immer eine schlechte Presse; mit Mißtrauen wurden sie von vielen Seiten verfolgt, auch von behördlichen Stellen. Trotzdem war der Zulauf begeisterter Sparer groß und wächst ständig. Es lohnt sich der Versuch, Klarheit in die Dinge zu bringen. Auf der letzten Tagung des Reichsverbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaften noch hat Regierungsrat Dr. Rindfuß scharfe Kritik an den Bausparkassen geübt. Als ihren Hauptfehler rügt er, daß sie nicht nur den „Spitzenbetrag“, sondern die ganze Bausumme ersparen wollen. Es ist nötig, sich zunächst mit dieser Auffassung auseinanderzusetzen. Natürlich geht es sehr viel leichter und schneller, nur einen Spitzenbetrag, etwa das letzte Zehntel der Bausumme zu sparen und den Rest gegen hohe Zinsen anzuleihen, als den ganzen Betrag zu sparen. Solange aber ausländisches Geld zum Wohnungsbau nicht zugelassen ist, muß immer das gesamte Baukapital aus deutschen Ersparnissen gedeckt werden. Die Sparkassen und Hypothekenanstalten suchen Anlage für die bei ihnen ruhenden Ersparnisse der großen Masse, die sie hoch verzinsen müssen, um sie anzulocken. Die Folge sind die unerschwinglich hohen Zinsen, die für hypothekarische Darlehen gefordert werden. Sie sind es aber, die den Wohnungsbau unwirtschaftlich, ja unmöglich machen; sie sind nur erzielbar, wenn aus öffentlichen Mitteln niedrig verzinsliche Nachhypotheken oder Zinszuschüsse gewährt werden. Dr. Rindfuß verkennt gänzlich die Geldknappheit der heutigen Zeit, die schon an sich der Beschaffung der ersten und zweiten Hypotheken außerordentliche Schwierigkeiten entgegenstellt. Zeitweise war es doch kaum möglich, zu den bereiten Hauszinssteuermitteln die erforderlichen Vorhypotheken in etwa eineinhalbfacher Höhe in Deutschland flüssig zu machen. Von diesen Schwierigkeiten kann sich nur unabhängig machen, wer das ganze Kapital selbst spart. Und das wollen in der Tat die Bausparkassen.

Darf man bei dieser Sachlage — wenn man nicht einseitige Interessen der Geldinstitute vertritt — in der Öffentlichkeit vor dem Grundgedanken der Bausparkassen und ihren Zielen warnen? Es ist unbestreitbar, das Sparen der ganzen Bausumme dauert eine lange Zeit, je nachdem ich jährlich 2 oder 3 oder 5 v. H. spare, brauche ich dazu 50 oder 30 oder 20 Jahre; wenn ein mäßiger Zinssatz zugestanden wird, verkürzt sich die Sparzeit entsprechend. Das verschweigen die Bausparkassen nicht. Dagegen versprechen sie nach einer gewissen Reihe von Jahren, nach Einsparung eines Drittels oder etwas mehr des Baukapitals, die Auffüllung des Sparguthabens auf die erforderliche Gesamtsumme, so daß dann schon die Wohnung gebaut werden kann. Ist das nicht viel gesünder, als wenn — wie es heute die Regel ist — Baulustige ohne einen Pfennig eigenes Geld oder etwa mit ihrem geringen bei einer Genossenschaft eingezahlten Anteil von einigen hundert Mark, nur gestützt auf die reichlich fließenden öffentlichen Mittel ihr Haus bauen, das nachher zu 99 v. H. verschuldet ist? Ein derartiges Eigentum ist kein Besitz und drückt den Inhaber durch unerträgliche Lasten.

Bei den Bausparkassen soll aber auch, nachdem das Eigenheim fertig und bezogen ist, das Sparen uneingeschränkt, womöglich verstärkt weiter gehen, wodurch nach Ablauf weiterer 10 bis 20 Jahre jenes

Auffüll-Darlehen restlos getilgt ist, das Haus also schuldenfreies Eigentum des Sparerers wird. Ist es vertretbar, dieses erzieherische, volkswirtschaftlich bedeutungsvolle Ziel zu bekämpfen?

Die Bausparkassen ermöglichen die rasche Tilgung dadurch, daß sie für ihre Darlehen nur ganz niedrige, einige sogar gar keine Zinsen berechnen. Und wie können sie dieses finanzielle Kunststück leisten in heutiger Zeit, wo alle, selbst die öffentlichen Geldinstitute unter 8 v. H. kein Geld hergeben? Eben dadurch, daß sie sich ganz unabhängig von dem übrigen Geldmarkt stellen, daß ihre Mitglieder in der Gesamtheit das gesamte Baukapital selbst sparen und dabei auf hohe Zinsen verzichten.

Natürlich können die Bausparkassen dann auch für ihre Darlehen durchweg die erste Stelle im Grundbuch in Anspruch nehmen und schaffen damit die größtmögliche Sicherheit für ihre angelegten Kapitalien, da ja die vom Bauherrn selbst ersparte Summe nicht — jedenfalls nicht mit Vorrang — eingetragen wird. So hält sich die Beleihung meist in den Grenzen von 60 bis 65 v. H. des Gesamtwertes. Voraussetzung für die damit gebotene Sicherheit ist selbstverständlich eine sorgfältige und vorsichtige Schätzung aller Objekte. Da auch diese nicht vor gelegentlichen Verlusten schützt, ist außerdem die Ansammlung ausreichender Reserven geboten. Die richtige Schätzung des Wertes von Wohnhäusern ist bekanntlich heute und für die Dauer der Zwangswirtschaft und der Baukostenzuschüsse, d. h. der Unrentierlichkeit jedes Wohnhauses, eine kaum lösbare Aufgabe.

Der wesentlichste Vorteil der Bausparkassen scheint mir gerade in dem niedrigen Zinssatz zu liegen, den sie allein gewähren können, und der allein ein wirtschaftliches Bauen, tragbare Mieten ermöglicht. Diese Tat ist so wertvoll, daß man sich wundern muß, daß nicht schon lange das Reich den Gedanken aufgenommen hat, um endlich aus der volkswirtschaftlich unmöglichen Zuschußwirtschaft für den Wohnungsbau herauszukommen. An Befürwortern von Zwangsparkassen der Jugendlichen, der Ledigen für den Wohnungsbau hat es nicht gefehlt. Wenn dazu die auch zinslosen — weil nicht angeliehenen — Milliarden aus der Hauszinssteuer hinzugenommen würden, so hätte man einen gewaltigen Reichswohnungsbaufonds schaffen können, der ausreichende Baugelder zu 4 und 5 v. H. vermitteln konnte und wirtschaftlichen Wohnungsbau gestattete.

Der Streit über den Wert des Kollektivsparens gegenüber dem Individualsparen ist durch eine einfache Vergleichsrechnung zu entscheiden:

Für eine Sparsumme von 20 000 M. sollen jährlich 2 v. H. = 400 M. gespart werden, und zwar 15 Jahre lang bis zum Baubeginn, eine Wartezeit, die, wie wir noch sehen werden, bei gut organisierten Bausparkassen kaum überschritten wird. Bei der Sparkasse ergeben diese Spareinlagen mit 6 v. H. Zinsen in 15 Jahren 9311 M. Diese stehen bei Baubeginn zinslos zur Verfügung.

Der Zinsaufwand für die Wohnung im Werte von 20 000 M. beträgt also:

9311 M. zu 0 v. H. = — M.
10 689 M. zu 8 v. H. (gering gerechnet) = 855,12 M.

zusammen 855,12 M.

Bei einer Bausparkasse, etwa der G. d. F., dagegen ergeben die Einlagen bei 2 v. H. Zinsen nur 6 929,60 M.

*) Anmerkung der Schriftleitung: Bei der großen Meinungsverschiedenheit, die über den wirtschaftlichen Wert der Bausparkassen herrscht, geben wir den Ausführungen gern Raum.

Der jährliche Zinsaufwand für den gleichen Bauwert beträgt:

6 929,— M. zu 0 v.H. = — M.
15 071,— M. zu 4 v.H. = 522,84 M.

zusammen 522,84 M.

Die Zinsersparnis beim Kollektivsparen beträgt also 522,84 M. Sie ermöglicht eine 2,5prozentige Tilgung des Darlehns, die in 24 Jahren erledigt ist. Diese Tilgungszahlung ist nichts weiter als die Fortzahlung der Spareinlage bis zur Ersparung der Gesamtbau-summe von 20 000 M.

Ergebnis: Mit jährlichen Zahlungen von 400 M. 15 Jahre bis zum Wohnungsbau und 850 M. weitere 24 Jahre lang nachher hat der Individualsparer am Ende ein Heim mit 10 689 M. Schulden, der Kollektivsparer das gleiche Heim schuldenfrei!

Natürlich muß er warten können, aber ohne Geduld führt kein Sparen zum Ziele. Sparen heißt, die Zeit arbeiten zu lassen.

Dieser klaren Berechnung gegenüber werden die weiteren Einwendungen Dr. Rindfuß hinfällig, in denen er behauptet: „Die Wartezeit ist länger, der Zinsverlust wird immer größer, der wirtschaftliche Vorteil einer Darlehngewährung wird immer kleiner, da der sogenannte Darlehnsempfänger immer mehr, zuletzt sogar ausschließlich sein eigenes Geld (mit geringem Zinszuwachs) zurückerhält!“

Tendenziöser kann eine gute Sache wohl nicht ent-stellt werden. Ebenso, wenn R. noch behauptet, daß die Leistungen der Bausparer unerträglich hoch seien vor, insbesondere aber nach der Darlehngewährung.

Beide Sparer haben natürlich die gleiche Erleichte-rung, wenn sie durch eine Hauszinssteuerhypothek einen Teil des Kapitals decken können. Der springende Punkt ist nur der, daß es nach 15 Jahren wahrschein-lich solche schönen Zuschußhypotheken nicht mehr geben wird. Um also solche sich nicht entgehen zu lassen, ist der nach einem Heim Strebende gezwungen, heute teure Hypotheken aufzunehmen. Womit nur wieder bewiesen ist, daß die Hauszinssteuer in der Hauptsache dazu dient, die heutigen hohen Bankzinsen zu ermögli-chen, zu bestreiten.

Weitere Vorzüge der Bausparkassen sind, daß sie grundsätzlich nur Eigenheime beleihen, daß sie den Sparzwang einführen und durch den Wettbewerb des Zuteilungsschlüssels den Spartrieb fördern.

Bleibt noch die von den Gegnern immer wieder in den Vordergrund gestellte Unberechenbarkeit der Wartezeit. Sie ist m.E. geschickt und sicher be-grenzt durch die allgemein geforderte starke, in vielen Fällen verstärkte Tilgung; sie ist nicht, wie man gemein-hin behauptet, bedingt von dem Zustrom neuer Sparer. Bei völligem Versagen dieses Zustroms werden die Zuteilungen nur noch in dem Maße erfolgen, wie die Rückflüsse aus der Tilgung älterer Darlehen eingehen. Da die Tilgungsquote im allgemeinen höher ist als die Einzahlungsquote, so werden die Rückflüsse rascher fließen als das Tempo ist, in dem die Sparer die An-wartshaft erreichten. Das wird um so günstiger, je geringer der Zuwachs an neuen Anwärtern wird. Die bisherigen kurzen Wartezeiten von nur wenigen Jahren sind natürlich nur in den Aufbauzeiten möglich.

Warum Verluste durch Zahlungsunfähigkeit größer sein sollten als bei Bank- und Sparkassenhypotheken, ist nicht ersichtlich, da die Anforderungen niedriger sind. Man sollte doch meinen, daß so fleißige, aus-dauernde Sparer hernach auch sichere Schuldner und Zahler sind, sie und auch ihre Kinder.

Wenn somit der Grundgedanke der Bausparkassen an sich gesund und förderungswert ist, so ist damit noch nicht gesagt, daß auch das Geschäftsgebaren aller Bausparkassen ebenso gesund und dauernd erfolg-sichernd ist. Etwaige Mißstände oder Fehler bei ein-zelnen Kassen berechtigen nicht, das ganze System zu verurteilen. Sie würden vielmehr nur die schon oft geforderte, gesetzliche Regelung begründen.

Hier sollen in ihrem Geschäftsgebaren nur die beiden größten und am meisten umstrittenen Bau-sparkassen der Gemeinschaft der Freunde in Wüsten-rot (jetzt Ludwigsburg) — G. d. F. — und der deutschen Bau- und Siedlungsgemeinschaft in Darmstadt — D. B. S. — untersucht werden.

Die G. d. F. gibt für Sparguthaben 2 v. H. Zinsen und fordert für ihre Darlehen 4 bzw. 5 v. H. In jedem Falle ist die Sparverpflichtung mindestens 2 v. H. der Bausparsumme jährlich. Die normale Tilgung mit

2 v. H. erfordert 26 Jahre. Um den Rückfluß zu be-schleunigen, hat sie nach Tarif K für die niedriger verzinslichen Darlehen eine verstärkte Tilgung bis 4,5 v. H. eingerichtet, die insbesondere die leistungs-fähigen Sparer trifft. Hierdurch verkürzt sich die Tilgungsdauer bis zu 14 Jahren. Es ist nicht wahr, wie Breuer in der Wiener Wohnungsfürsorge behauptet, daß auch die eigenen Spareinlagen zu verzinsen oder gar zu tilgen sind. Nur die Berechnung der Gesamt-leistung geschieht bei Tarif K auf Grund der Bau-sparsumme, um die Tilgung zu beschleunigen.

Der Verteilungsschlüssel behandelt zunächst jeden Jahrgang gesondert. Dieser ist also unabhängig von dem Zustrom neuer Sparer in späteren Jahren. Er begünstigt dann die verstärkten Zahlungen und die schnellen Zahler. Das ist allerdings für die kleiner-leistungsschwachen Zahler ungünstig, wirkt aber stark beschleunigend auf die Zuteilungen.

Die Sicherheit scheint zunächst bedenklich, wenn gesagt ist, daß nach Einzahlung von ein Sechstel der Bausparsumme die Anwartschaft erreicht wird und daß die Beleihung demzufolge bis zu 85,3 v. H. des Schätzungswertes zulässig ist. In Wirklichkeit erfolgt die Zuteilung wohl kaum vor Einzahlung von 25 v. H. der Sparsumme. Tatsächlich erreicht auch die Be-leihungshöhe der bisher finanzierten Objekte z. Z. nur 65 v. H. des Schätzungswertes. Ob diese Schätzungen mit der gebotenen Vorsicht gemacht sind, entzieht sich der Beurteilung.

Dagegen erscheint nach der letzten Bilanz die Rück-lage von 1,4 Millionen gegenüber 28 Millionen Hypo-thekendarlehen ausreichend.

Gewisse Gefahren liegen in den stark anschwellen-den Verwaltungskosten, die bereits im vierten Jahre $\frac{3}{4}$ Millionen Mark für ein halbes Jahr und damit erheblich die Spanne zwischen Soll- und Habenzinsen überschreiten. Laufend werden zur Deckung der Werbe- und Verwaltungskosten nur 1 v. T. der ur-sprünglichen Darlehnssumme mit den Zinsen erhoben. Das macht für die bisher zugeteilten Darlehen nur 58 000 M. aus. Dagegen wird bei Abschluß der Ver-träge noch ein einmaliger Beitrag von 1 v. H. der Bau-sparsumme erhoben, der heute schon 5,5 Millionen überschritten hat, aber aufhört, sobald keine neuen Verträge abgeschlossen werden. Von diesem Betrage sollten nur die Zinsen verbraucht werden; er verleitet sonst zur Überspannung der Verwaltungskosten.

Die G. d. F. hat das Depot- und Depositenrecht ver-lien erhalten und ist für die württembergischen Beamten als Abtretungsstelle im Sinne des Beamten-heimstättengesetzes anerkannt.

Wesentlich anders arbeitet die Darmstädter D. B. S. Einzahlungen und Darlehen bleiben grund-sätzlich zinslos. Die Leistungen der Sparer be-stehen in einem einmaligen Hausanteil von 5 bis 8 v. H. der beantragten Darlehnssumme und einer monatlichen Weiterzahlung von 1,1 bis 2,5 je Tausend oder 1,25 bis 5 für Hundert jährlich. Diese Zahlungen laufen durch die ganze Wartezeit bis zum Bezuge des Hauses. Nach dem Bezuge aber beginnt sofort die Rückzahlung, die etwa das Dreifache der früheren laufenden Einzahlungen beträgt und übermäßig hoch erscheint.

Das Exempel, das oben für die G. d. F. durch-gerechnet ist, ergibt nach der Tabelle der D. B. S. Tarif A: Darlehnssumme 20 000 M. Hausanteil 1400 M. Weiterzahlung 15 Jahre = 180 Monate zu 40 M. = 7200 M. Erspart bei Vollendung des Baues 8600 M. zins-los. Zusatzdarlehn also mit 11 400 M. erforderlich. Leistungen nach Bezug des Hauses monatlich 110 M. oder jährlich 1320 M. Davon vorweg 10 v. H. von 11 400 M. = 1140 M. einmalig als Verwaltungskosten-beitrag. Von der Jahresleistung von 1320 M. werden indessen nur vier Fünftel = 1056 M. als Amortisation gerednet. Der Rest gilt als weitere Spareinlage, über die erst nach vollständiger Amortisation des Darlehns verfügt werden darf. Die Amortisation dauert so nur 11 Jahre. Die Jahresleistung (statt Miete) ist aber zweieinhalbmal so hoch wie bei der G. d. F. und an-nähernd 500 M. höher als bei der Sparkassenfinan-zierung. Sie setzt ein Jahreseinkommen von 7500 M. voraus. Die eigenartige Sparforderung neben der Tilgung des Darlehns verstärkt und beschleunigt zwar in wirksamer Weise die Rückflüsse und verkürzt die Wartezeit der Nachkommenden, aber sie ist für die Zugeteilten eine kaum tragbare Last und ein Anlaß zur Beunruhigung. Der Verteilungsschlüssel nach Punktzahlen begünstigt die kleinen Zahler, die

regelmäßig zahlen. Hier ist also besonders erstrebt, die Wartezeit durch verstärkte Rückflüsse zu verkürzen. Ob aber die völlige Zinsfreiheit diese verstärkten Rückzahlungen möglich macht, erscheint recht zweifelhaft. Jedenfalls liegt hierin eine große Gefahr für Ausfälle in der Rechnung. Die Verwaltungskosten sind wesentlich bescheidener als bei der G. d. F. und erreichten einschließlich der allgemeinen Unkosten im Jahre 1927 noch nicht 400 000 M. Nicht klargestellt ist ihre Deckung aus den erst nach Darlehnsvergabe fließenden Rückzahlungen der Sparer. Die Zinsfreiheit enthebt die Genossenschaft der mühseligen Führung der Zinskonten und wird die Verwaltungskosten verringern.

Kleinen Erschwernissen, wie Eintragung des Vorkaufsrechtes, Abtretung etwaiger Freimachungsprämien für Altwohnungen u. dgl., ist keine entscheidende Bedeutung beizumessen.

Die häufig beanstandeten Schwierigkeiten, die den Sparern für freiwillige Aufgabe des Sparvertrages und Rückzahlung des Sparguthabens gesetzt sind, halte ich eher für segensreich als für schädlich. Ohne einen gelinden Zwang geht es nicht. Bei den Lebensversicherungsgesellschaften ist es das gleiche.

Wenn nach Vorstehendem die Organisation der Bausparkassen in einzelnen nicht völlig frei von Bedenkllichkeiten erscheint, so darf doch um abstellbarer Mängel willen das Gesunde, das in der Bewegung steckt, nicht verkannt und das hohe Ziel nicht bekämpft werden, das Ziel, einen Wohnungsbau auf wirt-

schaftlicher Grundlage zu ermöglichen. Es ist auch nicht ersichtlich, was eigentlich die öffentlichen Sparkassen und die Wohnungsfürsorgegesellschaften veranlaßt, Front gegen das Zwecksparen zu machen. Ihnen bleibt genug zu tun für alle, die nicht sparen oder nicht warten können, bis langsames Sparen zum Ziele führt.

In letzter Zeit scheint aber auch in diesen Kreisen die von mir vertretene Ansicht sich durchzusetzen. So finden wir in der Deutschen Sparkassenzeitung vom Oktober v. J. bereits folgende Anerkennung des Kollektiv-Sparsystems: „Nun muß aufs genaueste unterschieden werden zwischen der Idee des kollektiven Sparens an sich — die gegenüber dem individuellen Sparen ohne Zweifel bei zweckmäßiger Anwendung einen Fortschritt darstellt — und den bisherigen Trägern des kollektiven Sparverfahrens, die dieses Prinzip keineswegs in zweckmäßiger und richtiger Form verkörpern. . . . Darüber hinaus ist jedoch festzustellen, daß ein folgerichtig angewandtes Kollektiv-Sparsystem dem Interesse des Zwecksparens besser dient, als das individuelle Zwecksparen.“

Im ersten Heft des neuen Jahrgangs des Westfälischen Wohnungsblattes wird sogar die alsbaldige Gründung einer Westfälischen Bausparkasse angekündigt, deren Trägerin die Westfälische Bauvereinsbank werden soll im Einvernehmen mit dem Verbands westfälischer Baugenossenschaften. Derartige, von bewährten Organisationen gestützte Gründungen, sind durchaus zu begrüßen. —

VERMISCHTES

Errichtung einer Lehrwerkstatt für das Baugewerbe in Dortmund. Die baugewerblichen Verbände des rhein-westf. Industriegebietes: der Rhein. Westf. Baugewerbeverband e. V., Essen, und sein Ortsverband, der Arbeitgeberbund für das Baugewerbe e. V., Dortmund, die Zwangsinnung für das Baugewerbe in Dortmund und der Reichsverband Industrieller Bauunternehmungen e. V., Gruppe Rheinland und Westfalen, Düsseldorf, haben am 15. April 1928 in Dortmund eine Lehrwerkstatt für das Baugewerbe errichtet, deren Einweihung am 19. Dezember 1928 in Anwesenheit der führenden Vertreter der rhein-westf. Bauwirtschaft, der Behörden, der Vorsitzenden der Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer Dortmund und zahlreicher Vertreter der Industrie und sonstiger wirtschaftlicher Verbände stattfand.

Die Veranlassung zur Errichtung einer Lehrwerkstatt war einmal durch die Besorgnis des Geburtenausfalles und den dadurch bedingten Rückgang der ins Erwerbsleben tretenden Lehrlinge gegeben, andererseits zwang die tarifliche Regelung des Lehrlingswesens, verbunden mit den hohen Entschädigungssätzen, die durch die Baugeschäfte mit zunehmender Abneigung gegen die Einstellung von Lehrlingen beantwortet wurde, neue Wege in der Ausbildung baugewerblicher Lehrlinge zu suchen. Weiterhin spielte die fortschreitende Technik im Baugewerbe bei der Frage der zukünftigen Gestaltung der Lehrlingsausbildung eine bedeutende Rolle.

Der Gedanke, in Dortmund eine Lehrwerkstatt zu errichten, wurde nicht nur von den interessierten Kreisen des Baugewerbes, sondern auch seitens der Industrie, der Stadt Dortmund, der Behörden und der wirtschaftlichen Verbände von Anfang an auf das wärmste unterstützt.

Der Ausbildung der Lehrlinge in der Lehrwerkstatt geht eine Eignungsprüfung voraus. Die Einstellung erfolgt zunächst auf Probe. Die Kurse in der Lehrwerkstatt dauern insgesamt 18 Wochen, hiervon entfallen 8 Wochen auf den Frühling und 10 Wochen auf die Wintermonate. Nach den ersten 8 Wochen in der Lehrwerkstatt, bei denen Gelegenheit gegeben ist, den Lehrling nochmals auf seine besondere Eignung zu prüfen, erfolgt seine Einstellung durch die Baufirma und der Abschluß des Lehrvertrages. Nach vierzehntägigem gemeinsamen Unterricht sämtlicher Lehrlinge, der sich auf Legen der Maurerverbände auf Grund des von Datsch herausgegebenen Maurerlehrgangs erstreckt, erfolgt getrennte Ausbildung nach dem Maurer- und Zimmerberuf. Nachdem die Lehrlinge im Sommer bereits auf der Baustelle tätig waren, dient der Winterkursus in der Hauptsache der systematischen

Anleitung der Lehrlinge in der Herstellung schwieriger Verbände und Mauerwerkskörper. Weiterhin werden die Lehrlinge in der Konstruktion von Gewölben aller Art unterwiesen, um eine größere handwerkliche Geschicklichkeit und Übung zu erlangen und um eine Vertiefung ihrer Kenntnisse zu erzielen. In den Winterkursen erfolgt getrennte Ausbildung nach den Maurer-, Zimmerer- und Eisenbetonberufen.

In der Praxis sind die Bestrebungen, der Nachwuchsfrage im Baugewerbe sowohl in qualitativer wie in quantitativer Beziehung besondere Aufmerksamkeit zu schenken, außerordentlich begrüßt worden. Die bisherigen Erfolge sind in allen beteiligten Kreisen des Baugewerbes anerkannt worden, und wir bezweifeln nicht, daß die neue Einrichtung für das gesamte deutsche Baugewerbe bahnbrechend und segensreich wirken muß. —

BAUTECHNISCHE VERBÄNDE

Internationaler Verband für Wohnungswesen. In einer Versammlung in Frankfurt a. M. hat sich nunmehr dieser Verband (vgl. die frühere Mitteilung Jahrg. 1928, Beilage „Bauwirtschaft u. Baurecht“ Nr. 58, S. 152) mit dem Sitz in Frankfurt a. M. endgültig gebildet. Es waren bei der Gründung Vertreter der zuständigen Ministerien aus Deutschland, Österreich, Frankreich, Polen, der Tschechoslowakei, des Internationalen Arbeitsamtes in Genf, der deutschen und ausländischen Stadtverbände und Vertreter der Organisation für Wohnungsfürsorge und Wohnungsreform usw. anwesend.

Es wurde ein Vorstand gewählt, der sich wie folgt zusammensetzt:

- Präsident: Senator F. M. Wibaut, Amsterdam.
- Vizepräsident: H. Sellier, Conseiller Général du Département de la Seine, Bürgermeister von Suresnes.
- Generalsekretär: Dr. Hans Kampffmeyer, Frankfurt a. M.
- Mitglieder: F. C. Boldsen, Kobenhavns Almindelige Boligselskab, Kopenhagen.
- Dr. Hudig, Sekretär des Holländ. Instit. f. Wohnungswesen und Städtebau, Amsterdam.
- John Ihlder, United States Chamber of Commerce Washington.
- Dr. Klöti, Stadtpräs. von Zürich.
- Dr. Kubista, Sektionschef im Wohlfahrtsminist. Prag.
- Dr. Mulert, Präs. des Deutschen Städtetages, Berlin.
- B. Schwan, Geschäftsf. des Deutschen Vereins f. Wohnungsreform, Bürgermstr. a. D., Berlin.
- Dr. Sjöstrand, Deleg. der schwed. Reg. in Genf.
- T. Toeplitz, ehem. Stadtrat von Warschau.
- W. Ullmann, Deleg. der „Norsk forening for Bolig-reformer“, Oslo.
- Senator E. Vinck, Brüssel.
- A. Weber, Stadtrat in Wien.

Der Präsident F. M. Wibaut, Amsterdam, erinnert in seiner Ansprache an die Vorkriegsarbeiten des Brüsseler „Comité permanent pour l'habitation à bon marché“ und gedenkt in Anerkennung der Verdienste von Prof. Albrecht, Berlin, um die Sache der Wohnungsreform. Er erhofft ferner ein freundschaftliches Zusammenarbeiten mit der Internationalen Föderation für Wohnungswesen und Städtebau mit dem Sitz in London.

Der Generalsekr., Dr. Kampffmeyer, Frankfurt a. M., erläuterte dann kurz das Arbeitsprogramm. Aufgabe des Verbandes ist nach seinen Satzungen die Förderung der Wohnungsreform. Er will zu diesem Zwecke die öffentlichen Körperschaften, private Organisationen und Einzelpersonen zusammenfassen, die in den verschiedenen Ländern die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse anstreben.

Im einzelnen will er sich dazu folgender Mittel bedienen:

1. Abhaltung von periodischen internationalen Kongressen alle drei Jahre mit sorgfältigster Vorbereitung. Beratungen auf Grund von Einzel- und Generalberichten. Falls eine Übereinstimmung der Anschauungen zu erzielen ist, Fassung einer Resolution. Hauptverhandlungen und Gruppenverhandlungen (z. B. Vertreter der gemeinnützigen Bautätigkeit, Wohnbautechniker, Wohnungsjuristen, Finanzsachverständige, Wohnungsinspektoren).

In Verbindung mit den Kongressen, Ausstellungen und Besichtigungen.

2. Veranstaltung von Studienreisen.

3. Archiv und Bibliothek über alle Fragen des Wohnungswesens. Hierauf wird besonderes Gewicht gelegt.

4. Erteilung von Auskünften.

5. Veröffentlichungen, darunter auch eine dreisprachige Verbandszeitschrift für Wohnungsreform.

6. Anlage einer Lichtbildsammlung.

7. Wanderausstellungen.

8. Gründung von Gesellschaften für Wohnungsreform wie in London, wo solche noch fehlen. —

STEUERFRAGEN

Steuerliche Behandlung von Baukostenzuschüssen. Über die steuerliche Behandlung von Baukostenzuschüssen der Mieter von Neubauten hat sich der RFH. in einer bemerkenswerten Entscheidung vom 14. Juni 1928 — VI A 650/28 — ausgelassen. Ein Architekt hatte auf einem ihm gehörigen Grundstück zwei Wohnhäuser errichtet und die Wohnungen auf 10 Jahre vermietet. Sämtliche Mieter hatten ihm Baukostenzuschüsse geleistet. Diesen Betrag hatte das Finanzamt als Einnahme aus Vermietung behandelt, wogegen der Architekt in seiner Beschwerde geltend machte, daß die Kosten von Umbauten, die er auf Wunsch einiger Mieter vorgenommen hatte, als Werbungskosten abzuziehen seien und § 58 EStG. anwendbar sei. Er vertrat weiterhin den Standpunkt, daß die Baukostenzuschüsse Darlehen darstellten, die er im Falle vorzeitiger Lösung der Mietverhältnisse zurückzahlen müsse und daß die Beträge deshalb auf 10 Jahre zu verteilen seien.

Der RFH. gab der Beschwerde statt, allerdings aus anderen Gründen. Zunächst sei zweifelhaft, ob überhaupt Einkünfte aus Vermietung vorliegen. Es sei möglich, daß die Errichtung der Häuser zum Beruf oder Gewerbe des Steuerpflichtigen zu rechnen sei. Damit wäre er berechtigt, die langjährigen Mietverträge als eine Last zu behandeln, da offenbar die Mietzinsen mit Rücksicht auf die Baukostenzuschüsse niedrig gehalten sind. Die Last wäre entsprechend den Baukostenzuschüssen zu bewerten und jedes Jahr um 10 v. H. zu erniedrigen. Damit würde der Pflichtige ohne weiteres das Erreichen, was er in der Rechtsbeschwerde erstrebe.

Aber auch bei Nichtvorliegen gewerblichen oder beruflichen Einkommens könne die Steuerforderung nicht ganz aufrechterhalten werden. Zunächst sind Werbungskosten insoweit anzuerkennen, als der Beschwerdeführer auf Verlangen der Mieter Änderungen an dem fertiggestellten Hause vorgenommen hat, die objektiv eine Verbesserung nicht oder nicht in Höhe

der Ausgaben darstellen, z. B. Kosten für Herstellung einer Tür zwischen zwei Wohnungen. Diese Kosten werden aufgewendet, um die betr. Wohnungen an bestimmte Personen vermieten zu können, ohne daß dem Vermieter ein Mehrwert an dem Hause erwächst. Denn von späteren Mietern sei nicht zu erwarten, daß sie mit Rücksicht auf die Verbindung zwischen den Wohnungen einen höheren Mietzins zahlen würden; es sei sogar wahrscheinlich, daß der Vermieter später gezwungen ist, die Verbindung zu beseitigen. Auch soweit eine Verbesserung der Wohnungen verlangt wurde, müssen Werbungskosten insoweit anerkannt werden, als die Kosten der nachträglichen Verbesserung den Betrag übersteigen, der nötig gewesen wäre, wenn die Anlagen vor Fertigstellung des Gebäudes gemacht wären. Welche Mehrkosten infolge der Wünsche der Mieter gegenüber den ursprünglich in Aussicht genommenen, in dem Vertrage mit der Baufirma festgelegten Baukosten entstanden sind, sei unwesentlich. Denn soweit derartige Kosten während des Baues entstanden sind, handelt es sich nur darum, daß der Beschwerdeführer ein in gewisser Beziehung anderes Haus errichtete als er anfangs beabsichtigte, und diese Kosten gehören daher zu den Herstellungskosten des tatsächlich aufgeführten Baues. Wenn dagegen eine Änderung des bereits hergestellten Baues vorgenommen wurde, seien die Kosten solcher Änderungen grundsätzlich zu den Werbungskosten für die Mieten zu rechnen, soweit sie nicht den Wert des Hauses dauernd erhöhen.

Bei den Baukostenzuschüssen handle es sich ohne Zweifel um Entgelt für Überlassung der Mieträume. Es könne nicht anerkannt werden, daß Mietvorauszahlungen an sich unter § 58 EStG. fallen. Eine andere Behandlung sei nur geboten, wenn die Vorauszahlungen für einen derartig langen Zeitraum erfolgen, daß sie den Charakter von Mietzahlungen als regelmäßig einkaufenden Einkünften verlieren. In dem vorliegenden Falle liege wirtschaftlich ein Entgelt dafür vor, daß die Mieter für die Dauer von 10 Jahren die Wohnungen zu einem verhältnismäßig geringen Mietzins bewohnen können und der Vermieter für 10 Jahre gehindert sei, die Wohnungen durch Vermietung zu einem angemessenen Mietzins auszunutzen. Unter diesen Umständen erschien es angemessen, in den Baukostenzuschüssen Ersatz für entgehende Einnahmen zu sehen und danach auf sie § 44 Nr. 1 und § 58 Abs. 3 Nr. 2 EStG. anzuwenden. Andererseits sind die erwähnten abzugsfähigen Kosten als Werbungskosten gerade für diese Einkünfte zu betrachten, und sie sind daher in voller Höhe von ihnen abzuziehen; eine Verteilung dieser Kosten auf die Dauer der Mietzeit kommt nicht in Frage. — Dr. G.

ARBEITSGERICHTS-ENTSCHEIDUNGEN

Pflicht des Arbeitgebers zur Fürsorge für das Arbeitszeug und Arbeitsgerät. Einem Bauarbeiter war das Arbeitszeug und Arbeitsgerät in der von der Baufirma gestellten Baubude verbrannt. Er verlangte Schadensersatz. Die beklagte Firma bestritt ein Verschulden und überhaupt jede Haftpflicht, weil sie in der Baubude — ebenso wie sie es seit Jahren in allen ihren Baubuden tue — eine Bekanntmachung des Inhalts ausgehängt habe, daß die Firma für die aufbewahrten Gegenstände keinerlei Haftung übernehme, die Aufbewahrung vielmehr ausschließlich auf Gefahr des Eigentümers erfolge.

Das Landesarbeitsgericht Essen hat in Übereinstimmung mit dem Arbeitsgericht Gladbeck der Klage stattgegeben. Aus der Begründung sei folgendes hervorgehoben: Wenn eine Baufirma Baubuden bereitstellt und unterhält, so sei sie auch verpflichtet, einer aus den Grundsätzen von Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte (§ 157 BGB.) sich ergebenden Fürsorge- und Überwachungs-pflicht zu genügen. Der Arbeiter müsse sich darauf verlassen können, daß hinsichtlich der Einrichtung und Unterhaltung der Baubuden mit der hierfür erforderlichen Sorgfalt verfahren wird. Verletze die Firma ihre Pflicht, so hafte sie bei eigenem wie bei Verschulden ihrer Vertreter.

Das Landesarbeitsgericht führt weiter aus, daß eine solche Haftung der Firma bis zu einem gewissen Grade durch besonderen Vertrag im voraus ausgeschlossen werden kann (§ 276 BGB.), hinsichtlich des Verschuldens eines Vertreters sogar schiedlich (§ 278 BGB.). Ein solcher Haftungsausschluß könne jedoch nicht durch eine einseitige Erklärung, wie sie die Bekanntmachung in der Baubude darstellt, sondern nur durch eine Vereinbarung beider Parteien erfolgen.

Mit Rücksicht auf die grundsätzliche Bedeutung des Rechtsstreites ist die Revision zugelassen worden, so daß sich evtl. noch das Reichsarbeitsgericht mit der Angelegenheit befassen wird. — Dr. F.

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 15. Inhalt: Klarheit über die Bausparkassen — Vermischtes — Bautechnische Verbände — Steuerfragen — Arbeitsgerichts-Entscheidungen —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H., Berlin — Für die Redaktion verantw.: Fritz Eiselen, Berlin — Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48