

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN UND CHRONIK

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 49

DBZ

64. JAHR 1930

18. JUNI

B NR.

23

BERLIN SW 48

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DIE BAUWIRTSCHAFT IM SPIEGEL

DER KONJUNKTURFORSCHUNG

Wohl zu keiner Zeit hat die Bauwirtschaft so im Vordergrund des öffentlichen Interesses gestanden, wie augenblicklich. Die Reichsregierung, Länder und Kommunen machen zur Zeit die größten Anstrengungen, um der Bauwirtschaft insgesamt und dem Wohnungsbau im besonderen mit allen erdenklichen Mitteln zu helfen. Wenn in letzter Zeit die Reichsregierung eine große Aktion in die Wege leitet und alles aufbietet, um der Bauwirtschaft neue Aufträge und die hierzu benötigten Mittel zuzuführen, dürfte die Krise ihren Höchststand erreicht haben und Hilfe dringend not tun. Leider ist dem so. Im Baugewerbe hat sich die Situation jetzt so zugespitzt und die wirtschaftliche Lage so ungünstig gestaltet, daß nur noch mit Hilfe der Reichsregierung Wandel geschaffen werden kann. Noch nie ist der Öffentlichkeit die enge Verbundenheit der Bauwirtschaft mit der Gesamtwirtschaft so vor Augen geführt worden und noch nie ist der Einfluß des Baugewerbes auf unser gesamtes Wirtschaftsleben so einschneidend und stark gewesen, wie im gegenwärtigen Augenblick.

Angesichts dieser Feststellungen sind diesmal die Auslassungen des „Instituts für Konjunkturforschung“ im letzten Vierteljahreshft von besonderer Wichtigkeit, da sie zur Klärung und Lösung der schwierigen bauwirtschaftlichen Probleme viel beitragen können. Aus dem reichhaltigen und äußerst beachtenswerten Material des „Instituts“ wollen wir kurz im nachstehenden nur die Ausführungen wiedergeben, die sich in der Hauptsache mit der Bauwirtschaft und den hiermit im Zusammenhang stehenden Fragen der Geldwirtschaft und des Arbeitsmarktes befassen.

Die Konjunktur der Gesamtwirtschaft beurteilt das „Institut“ im Mai 1930 zusammenfassend wie folgt: „Die Wirtschaft zeigt die Symptome einer dem Tiefpunkt zustrebenden Depression. Der konjunkturelle Rückgang der Wirtschaftstätigkeit dürfte in den nächsten Monaten zum Abschluß kommen und in eine Periode der Stagnation einmünden. Die weitere Entwicklung wird durch die sich bessernde Kapitalversorgung — in gewissem Umfange auch durch die Preisentwicklung — in günstigem Sinne beeinflusst werden.“ Diese Prognose kennzeichnet die augenblickliche Lage unseres Wirtschaftslebens. Infolgedessen gehen auch die Bemühungen der Reichsregierung darauf hinaus, der Gesamtwirtschaft und insbesondere der Bauwirtschaft eine bessere und reichlichere Kapitalversorgung zu verschaffen und damit die Wohnungsbautätigkeit nach Möglichkeit zu fördern.

Der Arbeitsmarkt bietet zur Zeit das Bild einer ausgeprägten Depression und die zunehmende Arbeitslosigkeit hat während der vergangenen Monate zu einer empfindlichen Beeinträchtigung des Masseneinkommens geführt. Die jüngste Entwicklung des Arbeitsmarktes ist durch zwei einander entgegengerichtete Tendenzen gekennzeichnet: Auf der einen Seite vermindert sich die Arbeitslosigkeit in den Saisonberufen durch die jahreszeitliche Belebung; auf der anderen Seite nimmt die Arbeitslosigkeit in den Konjunkturberufen weiterhin zu. Auf dem Arbeitsmarkt zeigen sich also bisher noch keinerlei Anzeichen der Besserung, obwohl die Gesamtwirtschaft aus der Krisis in die Phase der Depression übergegangen ist.

Die Finanzlage ist vorläufig, soweit der Baumarkt in Frage kommt, sehr unsicher, obwohl sich auf dem Geldmarkt die Lage außerordentlich stark entspannt hat und auf dem Kapitalmarkt bereits eine erhebliche Erleichterung eingetreten ist. Und trotz der Flüssigkeit des Geldmarktes ist hiermit noch nicht eine in Aussicht stehende Besserung der Wirtschaftslage zu begründen. Auch der Kapitalmarkt befindet sich in einer zunehmenden Verflüssigung. Seit der Jahreswende 1929/30 sind die Kurse festverzinslicher Papiere andauernd gestiegen, während der letzten Wochen sogar in einem für den Rentenmarkt ungewöhnlichen Tempo. Dies hat aber nicht verhindern können, daß die zwischen Geld- und Kapitalzinsen bestehende Spanne sich noch vergrößert hat.

Erhöhte Beachtung verdienen die **Baukredite**. Die Realkreditinstitute stehen jetzt wieder, ähnlich wie im Anfang des Jahres 1928, vor der doppelten Aufgabe, für die Umwandlung der in der vorjährigen Bausaison ausgebliebenen Zwischenkredite in Langkredite zu sorgen und außerdem den neu entstehenden Kreditbedarf dieses Baujahres zu befriedigen. Die Erleichterung auf dem Kapitalmarkt im ersten Vierteljahr hat die Wohnungsbaukreditgewährung noch nicht angeregt. Die häufig ungesicherte Deckung der laufenden Zinslasten der Wohnungsneubauten veranlaßt die Hypothekeninstitute zur Zurückhaltung in der Baufinanzierung. Der Wohnungsbau wird dadurch gezwungen, stärker als bisher die Sicherstellung der Verzinsung des angewendeten Kapitals, insbesondere durch Sicherung der Vermietbarkeit, und zwar auch für spätere Zeit, zu berücksichtigen. Diese Zurückhaltung in der Neubeileihung wird noch so lange geübt werden, bis die Senkung des Zinsfußes wesentlich fortgeschritten ist, so daß tragbare Mieten möglich sind und damit die Rentabilität der Wohnungsneubauten gesichert ist. Über die Nettokosten der Wohnungsbaukredite gibt folgende Tabelle Aufschluß:

Zeit	Nettokosten der Wohnungsbaukredite (in v. H. p. a.)							
	Erste Hypotheken				Zwischenkredite			
	1927	1928	1929	1930	1927	1928	1929	1930
1. Vierteljahr	8,34	9,84	10,25	10,30	7,57	10,25	10,34	9,99
2. Vierteljahr	8,21	10,01	10,35		7,71	10,25	10,95	
3. Vierteljahr	8,78	10,15	10,49		9,00	10,25	11,08	
4. Vierteljahr	9,47	10,24	10,45		10,53	10,25	10,88	

Die wachsende Sättigung der Hypothekenausleihung auf Althäuser engt aber andererseits die Beleihungsmöglichkeiten für die Hypothekenbanken auf diesem Gebiet ein, trägt also zur Beschleunigung des Zinsabbaues bei. Der starke Rückgang der Zahl der Bauvorhaben hat auf der einen Seite den Bedarf an Zwischenkrediten im ersten Vierteljahr 1930 eingeschränkt. Auf der anderen Seite ist die Möglichkeit zur Gewährung von Zwischenkrediten durch die Geldmarkterleichterung gefördert worden.

Der erhebliche Ausfall an öffentlichen Zusatzmitteln im ersten Vierteljahr hat die Baulust stark eingedämmt. Der Anteil der für das

Wohnungswesen aufgewendeten Mittel am gesamten Finanzbedarf der öffentlichen Wirtschaft war seit 1925 ständig gestiegen. Für das Jahr 1930 ist jedoch mit einem Rückgang dieses Anteils zu rechnen. Berücksichtigt man diese Einschränkung und gleichzeitig die zunehmende Erleichterung am Kapitalmarkt, so dürfte sich der Zufluß langfristiger Mittel zum Wohnungsbau etwa wie folgt vollziehen:

Finanzierungsquellen	1929	1930
	in Mill. RM	
Hauszinssteuerhypotheken.....	850	900 ¹⁾
Zuschüsse von Reich, Ländern und Gemeinden.....	250	100 bis 150
Langkredite der Sozialversicherungen.....	250	200 bis 220
Hypotheken der Bodenkreditinstitute.....	380	600 bis 700
Hypotheken der Sparkassen.....	550	300
Langkredite der Lebensversicherungen.....	70	100
Arbeitgeberzuschüsse und Eigenmittel.....	450	400
Langfristige Mittel insgesamt	2800	2600 bis 2770

¹⁾ Einschl. der wieder für den Wohnungsbau zu verwendenden Rückflüsse und Zinsen aus den Hauszinssteuerhypotheken.

Im Jahre 1929 konnte das Wohnungsbauvolumen (rund 315 000 Wohnungen Reinzugang) nur durch starke Inanspruchnahme von Zwischenkrediten erreicht werden. Insgesamt dürften am Jahresende noch 600 Millionen RM. Zwischenkredite, die erst im Jahre 1930 in langfristige Kredite umgewandelt werden sollen, begeben gewesen sein. Im Vorjahr war dieser Konsolidierungsbedarf wesentlich geringer. Zwar ist wieder mit einem Neuzufluß von Zwischenkrediten zu rechnen, jedoch ist die Finanzierung von neu zu errichtenden Wohngebäuden 1930 stärker als 1929 vorbelastet. Die Nachfrage nach langfristigen Krediten durch den gewerblichen Bau dürfte zunächst noch gering bleiben. Im öffentlichen Bau wird der Kapitalbedarf infolge des rückgängigen Auftrags-einganges weiter abnehmen. Jedoch dürften die auf die Reichsbahn und die Reichspost entfallenden Beträge aus der Mobilisierungsanleihe teilweise auch zur Finanzierung von Bauaufträgen verwendet werden.

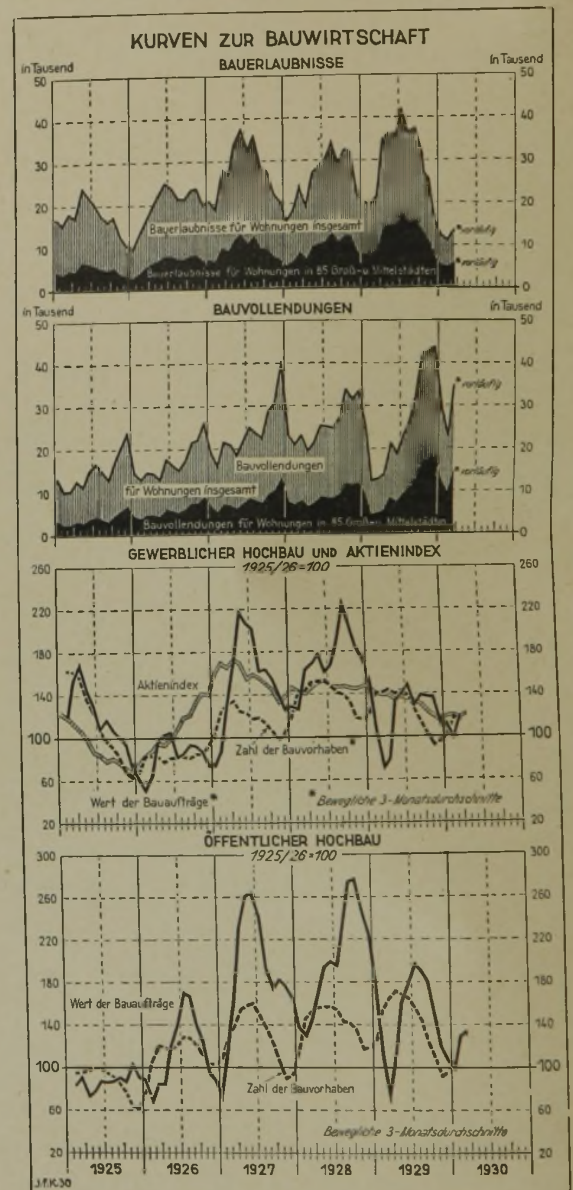
Wie werden sich nun unter diesen Verhältnissen die Aussichten auf dem **Baumarkt** gestalten?

Der Wohnungsbau steht gegenwärtig an einem Wendepunkt. Der aus den Kriegswirkungen entstandene Mangel an Wohnungen ist für die leistungsfähigen Wohnungsuchenden zum größten Teil behoben. Der darüber hinaus sich ergebende Fehlbestand kann mit den bisherigen Mitteln der Wohnungsbaupolitik allein nicht beseitigt werden. Vielmehr werden — zur stärkeren Angleichung der Neubaumieten an die Mieten der Altwohnungen — die Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln über die bisher je Wohnung erteilte Beihilfe hinausgehen müssen. In gleicher Richtung könnte unter Beibehaltung der bisherigen Zuschüsse eine weitere Verkleinerung der Wohnung wirken. Aus dieser Entwicklung ergibt sich eine schärfere Scheidung zwischen dem jährlich neu auftretenden Zuwachsbedarf und der allmählichen Abdeckung des Fehlbestandes. Da jedoch auch ein großer Teil der jährlich neu hinzukommenden Wohnungsuchenden für Mietaufwand nur beschränkte Mittel zur Verfügung hat, wird sich die seit 1925 festzustellende Verkleinerung der Wohnungen im Jahre 1930 wahrscheinlich in stärkerem Maße fortsetzen.

Vor allem müssen hier zwei Momente berücksichtigt werden. Der mit öffentlichen Mitteln unterstützte Wohnungsbau wird, insbesondere soweit er der Abtragung des Fehlbestandes dienen soll, dadurch eingeschränkt werden, daß der Anteil der öffentlichen Mittel je Wohnung — bei überdies verringertem Umfang der verfügbaren Gesamtmittel — erhöht wird, um eine geringere Zinsbelastung und damit tragbarere Mieten zu ermöglichen. Im Gegensatz zu diesem Teil des Wohnungsbaues muß sich der restliche Teil des Wohnungsbaues, dem keine oder nur geringe öffentliche Mittel zur Verfügung stehen, allmählich wieder stärker als bisher der Beweglichkeit des Kapitalmarktes anpassen. In dem jetzt folgenden Schaubild werden die einzelnen Kurven zur Bauwirtschaft in den Jahren 1925 bis März 1930 übersichtlich zur Darstellung gebracht:

Nach der starken Ausdehnung des Wohnungsbaues in den letzten Jahren, die im Jahr 1929 ihr Maximum erreichte, ist mit einem Rückgang in der Wohnungsbautätigkeit zu rechnen, dessen Umfang sich insbesondere nach der Höhe und der Art der

Verwendung der öffentlichen Mittel richten wird. Die Erhöhung der öffentlichen Mittelrichte Wohnung — in Berlin z. B. wurde der Hauszinssteuerzuschuß für dieses Baujahr um 500 RM. je Wohnung heraufgesetzt — muß die Zahl der zu erstellenden Wohnungen zugunsten ihrer leichteren Vermietbarkeit einschränken. Berücksichtigt man ferner, daß der Eigenbau der öffentlichen Hand stark verringert werde andererseits aber die Entspannung des Kapitalmarktes weitere Fortschritte machen wird, so kann für das laufende Jahr eine Wohnungsproduktion erwartet werden, die mit rund 2,6 bis 2,8 Milliarden RM ungefähr der des Jahres 1927 entspricht. Insgesamt kann für 1930 mit Bauinvestitionen des gesamten Bau- und Baunebengewerbes in der Höhe von 7,5 Milliarden RM gegenüber 8,9 Milliarden RM im Jahre 1929 gerechnet werden.



Ein Rückgang im Wohnungsbau bzw. das Ausbleiben von neuen Projekten mußte natürlich auch die **Baustoffindustrien** in Mitleidenschaft ziehen und so waren Absatzstockungen in den einzelnen Baustoffen die weitere Folge. Der Zementabsatz wurde insbesondere durch den Ausfall öffentlicher Aufträge beeinträchtigt. Dementsprechend weist auch der Absatz von Beton-Mischmaschinen nach einer leichten Senkung im Februar nur eine verhältnismäßig geringfügige saisonmäßige Erhöhung im März auf. Der Ziegelabsatz vermochte sich gleichfalls bis zum April nur geringfügig zu heben. Viele Ziegelebetriebe hatten im April ihre Sommerproduktion noch nicht aufgenommen, da die gegenüber den Vorjahren verringerte Nachfrage voraussichtlich auf längere Zeit aus den großen Lagerbeständen gedeckt werden kann. In der Kalkindustrie konnte die verhältnismäßig

günstige Lage des Berliner Baumarktes, insbesondere der große Überhang an unvollendeten Wohnungsbauten, den Absatz nur in geringem Maße beleben. Der Absatz von Eisenträgern, der von der Witterung unabhängig ist, und der selbst im ersten Vierteljahr 1929 nur mäßig zurückgegangen war, hat in diesem Frühjahr stärker abgenommen. Jedoch ist er im Gegensatz zu den anderen Baustoffen noch beträchtlich, da der Zwang zur Einschränkung der Baukosten, vor allem im Kleinwohnungsbau, immer mehr zur Anwendung des Stahlgerippes im Wohnungsbau führt. Diese Entwicklung wird durch die erfolgreiche Einführung des Schweißverfahrens, das die Kosten weiter herabdrückt, gefördert. Wie sich im ersten Vierteljahr und im Monat April 1930 der Baustoff- und Baumaschinenabsatz, die Baustoffpreise und die Beschäftigung im Baugewerbe gestalteten, zeigt die nachstehende Aufstellung:

Baustoff- und Baumaschinen-Absatz, Baustoffpreise und Beschäftigung¹⁾ im Baugewerbe

1930	Absatz der Werke, arbeitstäglich, 1925/26 = 100					Baustoffpreise, 1913 = 100				Vollbesch. in v. H. der Gewerksch.-Mitglieder		Zahl der beschäftigten Mitglieder des Deutschen Bauwerksbunds
	Zement ²⁾	Baukalk	Mauerziegel	Eisen-träger	Misch-masch.	Ins-gesamt	Steine und Erden	Bau-eisen	Bau-hölzer	Bau-gewerbe	Stein-industr.	
1. Vierteljahr	81,0	68,1	.	³⁾ 142,8	78,6	157,6	174,4	141,1	149,9	41,3	39,5	208 877
Januar	63,5	40,7	47,8	138,5	62,6	158,0	175,3	141,1	149,9	40,9	34,6	209 493
Februar	64,2	51,5	⁴⁾ 55,9	139,0	59,3	157,6	174,3	141,1	148,9	36,4	36,5	183 447
März	115,3	112,1	.	⁵⁾ 151,9	113,9	157,1	173,7	141,1	149,9	46,6	47,3	233 692
April	124,5	.	.	³⁾ 157,6	.	157,0	173,8	141,1	149,9	54,5	53,8	264 099

¹⁾ Monatsende bzw. Vierteljahrs-Durchschnitte. — ²⁾ Einschl. Ausfuhr. — ³⁾ Vorläufig.

Dieser Ausschnitt aus dem Vierteljahresheft des „Instituts“ über die Bauwirtschaft unter Berücksichtigung des Arbeits-, Geld- und Kapitalmarktes zeigt zur Genüge, daß noch große Schwierigkeiten zu überwinden sind, um die Arbeitslosigkeit im Baugewerbe auf ein Minimum zu reduzieren, den Baumarkt und somit den Wohnungsbau mit reichlicheren Mitteln zu versehen, so daß der durch die Umschuldungsaktion der Städte und Gemeinden eingetretene Verlust an Wohnungsbauten wieder ausgeglichen wird und demzufolge die Zahl der in diesem Jahre erstellten Wohnungen vielleicht doch noch erheblich über dem Durchschnitt des jährlichen Wohnungsbauprogramms liegt. Dies dürfte möglich sein, wenn die folgenden Maßnahmen der Reichsregierung durchgeführt werden und wenn die vom Reichsarbeitsminister Dr. Stegerwald angekündigten Vorschläge zum Wohnungsbauprogramm verwirklicht werden. Vor allem sollten hiernach weiterhin überwiegend Wohnungen für breite Arbeiterschichten und für Kinderreiche zu annehmbaren Mietpreisen erstellt werden und ferner sollen vor der Inangriffnahme des zusätzlichen Bauprogramms der Reichswirtschafts-, Reichsfinanz- und Reichsarbeitsminister mit den Baustoffinteressenten, den Arbeitgeberverbänden und den Gewerkschaften des Baugewerbes Verhandlungen darüber geführt werden, wie der Baukostenindex, der seit langer Zeit um 20 bis 30 Punkte über dem allgemeinen Teuerungsindex liegt, diesem angenähert werden kann. Besonders eine Senkung des Baustoffindexes würde sehr zu begrüßen sein, da es auf die Dauer nicht vertretbar ist, daß ein Gewerbe,

mit öffentlichen Mitteln bedacht (im letzten Jahre sind 85 v. H. aller Neubauwohnungen mit Zuschüssen aus der Hauszinssteuer erstellt worden), dazu beiträgt, einen erhöhten Sonderindex zu stabilisieren.

Bisher wurde die Bauwirtschaft nur immer mit großen programmatischen Reden abgespeist, und wenn auch der gute Wille nicht zu verkennen war, so fehlte im gegebenen Moment die starke Hand, die energisch und zielbewußt die Vorschläge und geplanten Maßnahmen zur Ausführung brachte. Jetzt ist der Zeitpunkt nun endlich gekommen, wo gehandelt werden muß und so hat das Reichskabinett in Anbetracht der großen Arbeitslosigkeit beschlossen, im laufenden Jahre den weiteren Bau von 35000 bis 40000 Wohnungen in die Wege zu leiten, um hierdurch gleichzeitig etwa 150000 Bauarbeiter dem Arbeitsprozeß wieder zuzuführen. Außerdem soll eine Herabsetzung von Kosten und Preisen

für das Gebiet der Bauwirtschaft mit Nachdruck verwirklicht werden und schließlich ein allgemeines Straßenbauprogramm, das den notwendigen Ausbau des vorhandenen Netzes vorsieht, in Aussicht genommen werden. In diesem Zusammenhang sei noch kurz auf die interessanten Ausführungen des Wohlfahrtsministers Dr. Hirtsfelder auf der Deutschen Tagung für Wohnungswesen in Frankfurt a. M. hingewiesen, die darin gipfelten, die Wohnungszwangswirtschaft durch ein soziales Mietrecht abzulösen, die Mieten der Alt- und Neubauwohnungen miteinander in Einklang zu bringen und die deutsche Industrienorm einzuführen. Seine Schlußsätze enthielten in Anbetracht der äußerst schwierigen Lage der Bauwirtschaft folgende Mahnung: „Geben Sie jedem Deutschen eine einwandfreie und gesunde Wohnung zu erschwinglichen Miets- und Zinssätzen! Die Lösung der Wohnungsfrage ist der Schlüssel zum Wiederaufstieg unseres deutschen Volkes.“

Die Reichsregierung ist jetzt im Begriff, der Bauwirtschaft die schon längst erforderliche Hilfe und Förderung zuteil werden zu lassen. Hoffentlich hemmen nicht unvorhergesehene Schwierigkeiten die Durchführung des angekündigten Wohnungsbauprogramms und hoffentlich werden die Maßnahmen der Reichsregierung nicht wie so häufig durch parteipolitische Quertreibereien durchkreuzt. Diesmal hat die Bauwirtschaft die Gesamtlage unserer Wirtschaft bereits so stark beeinflusst bzw. so sehr in Mitleiden-schaft gezogen, daß es einfach ein Zurück nicht mehr gibt.

EIN STREIFZUG DURCH DEN DEUTSCHEN WOHNUNGSBAU BRESLAU

VON STADTRECHTSRAT DR. HEYMANN, CHEMNITZ

Den deutschen Wohnungsbau einmal zu durchstreifen, ist lohnend: der Weg führt an den interessantesten Plätzen unserer Wohnungsbaupolitik vorüber, von denen besonders Breslau erwähnt werden soll, jenes äußerste großstädtische Bollwerk gegen Osten.

Gegenüber den Wohnformen der Ausstellung „Werkraum und Wohnung“, 1929, innerhalb der die Siedlungswoche veranstaltet wurde, boten die prächtigen Siedlungsbauten der Breslauer Wohnungsfürsorge Bilder, in deren Anschauen man sich aus gewissermaßen transzendentaler Problematik wohligh zurückgleiten fühlte zu gesundem, greifbarem Erdschaffen. Trefend verglich ein Festteilnehmer die auf der Ausstellung gezeigten Bauformen mit „wechselnden Frühjahrsmoden“. Fuhr man dann aber durch Breslaus

Siedlungen, so fand man viele schöne Häuser von bleibendem Werte. Die Problematik dieser Ausstellung hob so den praktischen Wohnungsbau der Stadt als Gegenpol erst recht sinnfällig heraus.

Der Initiative Breslaus sind, angesichts der gerade an diesem großstädtischen Platze besonders ausgeprägten Wohnungsnot¹⁾ bedeutende Aufgaben ge-

¹⁾ 67 v. H. Kleinwohnungen von höchstens 3 Räumen bei 51,4 v. H. Reichsdurchschnitt; über 2000 Wohnungen haben keinen heizbaren Wohn- oder Schlafräum; 10 v. H. der Einzimmer- und 16 v. H. der Zweizimmerwohnungen enthalten fensterlose Küchen oder Schlafkabinetts. 19,17 v. H. der Wohnräume sind überbelegt (Reichsdurchschnitt 10,32 v. H.). Bevölkerungsdichte 116 Personen (381) auf dem Hektar Gesamtgebiet (bebautes Gebiet) ist unter 26 Großstädten am stärksten.

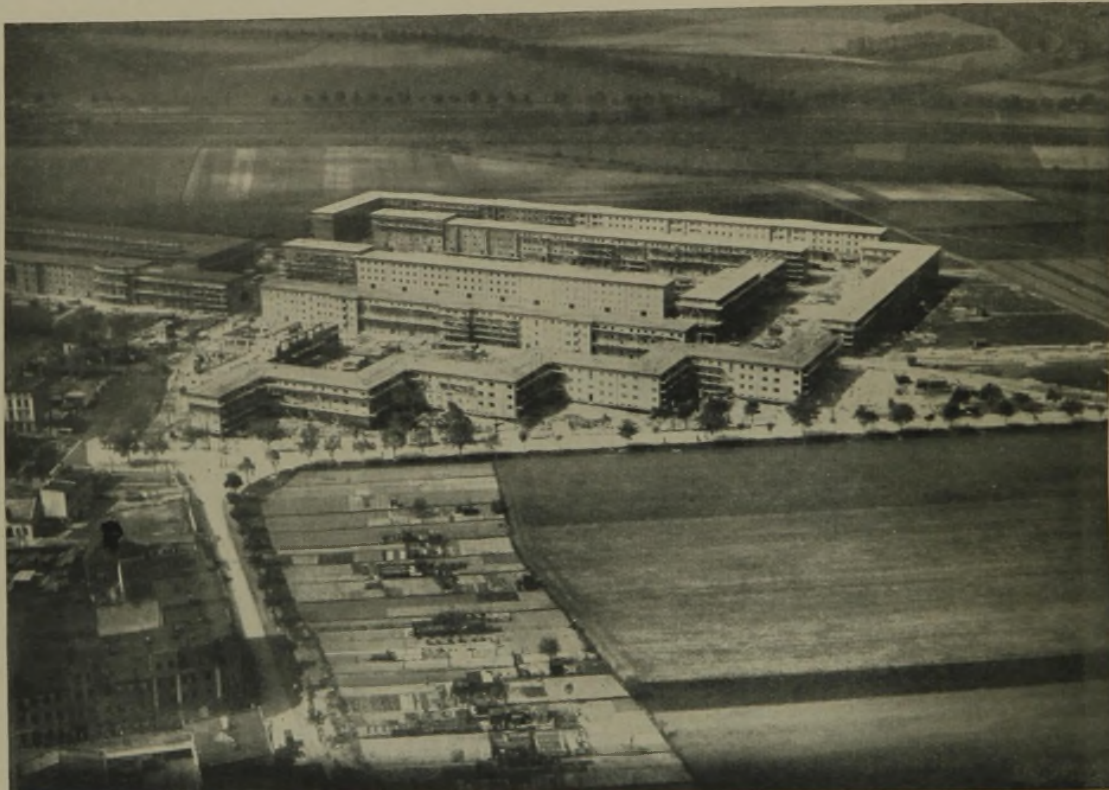
stellt. Es ist, neben einem laufenden Jahresbedarf an neuen Wohnungen — 2000 — noch ein Fehlbedarf von 14 500 zu decken, außerdem sind noch 150 000 Bewohner aus Elendsquartieren zu evakuieren. Dazu hält man ein Jahresbauprogramm von 5000 bis 5500 Wohnungen für erforderlich.

Auf 1000 Einwohner²⁾ würden das 6,5 Wohnungen sein, gemessen an dem, was deutsche Städte in den letzten Jahren leisteten³⁾, schon eine beachtliche Ziffer über dem Durchschnitt des bisher besten Baujahres (1928). Es gelang jedoch erst i. J. 1928, diesen Reinzugang an Wohnungen in Breslau zu erreichen, während dieser Reinzugang in den Jahren 1926 und 1927 nur 5,4 und 4,4 Wohnungen auf 1000 Einwohner betragen hat, also noch unter dem Reichsdurchschnitt (vgl. Anm. 3) geblieben ist.

Die Initiative wird gehemmt durch eine starke Benachteiligung von Breslau-Stadt gegenüber dem Regierungsbezirk bei der Verteilung der Baumittel aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds. Die Stadt führte dahin in den Rechnungsjahren 1924—1928 nicht

den Lebensstandard der breiten Masse der großstädtischen Bevölkerung das Gegebene waren. Wir haben, da inzwischen die Kleinstwohnung sich auch in Breslau durchgesetzt hat, hier ein Beispiel dafür, wie erst allmählich die Erkenntnis der deutschen Armut kommunalpolitisch reif wurde und wie erst im Verlaufe von Jahren die Kunst der Architekten der Kleinstwohnung das Odium der Unkultur nehmen konnte, wie andererseits durch diese an den meisten deutschen Plätzen späte Erkenntnis die Initiative gehemmt worden ist, trotz Aufwendung bedeutender Summen.

Denn der Gesamtaufwand an kommunalen Baumitteln beträgt in Breslau 70 505 428 RM (Prospekt der Stadtgemeinde), wobei interessiert, daß für 1720 Inflationswohnungen (Denkschrift S. 148) 14 Mill. RM in Gold aufgewendet werden mußten. Das ist ein immerhin hoher Durchschnittssatz von 8140 RM für die Wohnung, denn wir wissen, daß Siedlungsgesellschaften solche Wohnungen mit nur 2500 RM in ihrer Goldmarkeröffnungsbilanz stehen haben.



SIEDLUNG KLEIN-TSCHANCH. BLICK NACH WESTEN

weniger als 18 Mill. RM ab, um nur rd. 7 Mill. RM, also 11 Mill. RM weniger, zurückzuerhalten. Die Stadt hat augenscheinlich versucht, den Ausfall durch Anleihen wieder wettzumachen, doch konnten dadurch erst 7 Mill. RM flüssig gemacht und verbaut werden, während die Begebung einer restlichen Tranche von 5 Mill. RM zwar angekündigt wird, doch mit Rücksicht auf die inzwischen eingetretene Versteifung des Geldmarktes auf Schwierigkeiten stoßen dürfte.

Eine weitere Hemmung für die Ausdehnung der Bauprogramme wird darin gefunden werden müssen, daß man in den früheren Jahren die Wohnungseinheit offenbar zu groß genommen, also nicht genügend Klein- oder Kleinstwohnungen gebaut hat. Nach „Wirtschaft und Statistik“ betrug der Anteil der Kleinstwohnungen bis zu drei Räumen 1926/27 nur 28 v. H. bzw. 39 v. H. Nach der Übersicht des Magistrats wurden in der Nachkriegszeit immerhin 39 v. H. aller Wohnungen noch als Vierräumige erstellt. Der hohe Bestand von Kleinstwohnungen aus der Vorkriegszeit führte zunächst zu der Einstellung, man habe deren genug, statt daß man aus eben diesem Befunde — umgekehrt — geschlossen hätte, welche Wohnflächen für

Interessieren wird endlich, daß auch in Breslau zwei Berechnungen über die erstellte Wohnungsgesamtzahl aufgemacht worden sind. Hier, wie an manchen anderen Plätzen, fällt die Rechnung des Statistikers über die tatsächlich in einem Kalenderjahre fertiggestellten Wohnungen magerer aus, als die des Bauamtsdezernenten, der nach den finanzierten Wohnungen geht. Indes ist es schon richtig, daß im Verlaufe einiger Jahre nur der Statistiker die wahre Leistung aufzeigen kann. Die Bereitstellung der nachstelligen Hauszinssteuerhypothek allein macht die Wohnung noch nicht fertig und der Zwiespalt der Berechnungen erklärt sich nur durch eine Verzögerung der Bauausführung, wie sie eintreten kann, wenn die Vorfinanzierung auf Schwierigkeiten stößt oder die Erschließung neuer großer Rahmenplanungen Stockungen schafft.

Fragen wir nunmehr nach den Bauherren, so interessiert wohnungspolitisch vor allem der Verteilungsschlüssel, nach dem die Baumittel aus der Hauszinssteuer ausgeschüttet werden. Dieser Schlüssel ist sehr gerecht. Es erhalten gemeinnützige und private Bauherren ohne Gemeinnützigkeit je 50 v. H. zugeteilt. Die unter städtischem Einfluß stehende „Siedlungsgesellschaft Breslau A.-G.“ partizipiert an den 50 v. H. des gemeinnützigen Bauanteils und wird nicht etwa vorweg befriedigt, obschon es sich um eine städtische Gründung handelt. Allerdings sind

²⁾ Um einen Vergleich mit den Vorjahren zu haben, ist die Einwohnerzahl noch mit 557 139 angenommen, seit 1928 beträgt diese rd. 600 000.

³⁾ Reichsdurchschnittsziffern: 1924 1,4 Wohnungen auf 1000 Einwohner; 1925 2,5; 1926 3,8; 1927 5,2; 1928 5,9.

die gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaften gerade in Breslau so schwach vertreten — dieser Umstand führte bereits 1919 zur Gründung der A.-G. —, daß letztere vier Fünftel von den 50 v.H. erhalten kann und aus dem restlichen ein Fünftel offenbar die übrigen gemeinnützigen Baubewerber hinreichend befriedigt werden können. Die Handwerkerbaugenossenschaften, von denen es zwei in Breslau gibt, werden aus dem gemeinnützigen Bauanteil befriedigt. Die Privaten haben erst allmählich ihre 50 v.H. voll in Anspruch genommen. Unter den mit der Hauszinssteuer bauenden Unternehmern fällt die städtische Siedlungsgesellschaft Breslau A.-G. auf, die bisher die meisten Wohnungen erstellte. Sie ist ganz in städtischen Händen, der Aufsichtsrat (15 Mitglieder) hat den Oberbürgermeister als Vorsitzenden. In ihm sind weiter in der Hauptsache Ratsherren und Stadtverordnete vertreten, aber auch zwei Vertreter des Handels. Der Vorstand besteht aus einem hauptamtlichen (kaufmännischen) und einem nebenamtlichen Geschäftsführer, letzterer ist ein Magistratsrat. Das Aktienkapital betrug bisher 1 020 000 RM, soll aber um 5 Mill. RM erhöht werden, die Vermögensübersicht 1928 balanciert mit 65 Mill. RM rd. aus. Die Roherträge 1928 waren 2 788 000 RM, sie stammten größtenteils aus den Mieten und warfen einen Reingewinn von 40 506 RM ab. Die Gesellschaft hat die unten zu besprechenden größten Siedlungen Zimpel und Pöpelwitz gebaut. Die Kleinstwohnungen sind leider bis in 1928 spärlich vertreten, man hat den 65 bis 70 qm - Typ am meisten gebaut, sogar die 70 bis 80 qm - Wohnungen sind noch reichlicher vertreten, was insofern von Interesse ist, als in Breslau die gemeinnützigen Wohnungsbauten bisher zu 120 v.H. der Friedensmiete, nämlich zur Miete der alten Häuser, abgegeben worden sind, worüber die Siedlung, angesichts der immer höheren Geldsätze und Baukosten, Klage führt. Erst in der 1929 noch im Bau befindlichen Siedlung Tschand (s. u.) hat man rationalisiert und die Kleinstwohnung bevorzugt. Der Vorstand der A.-G. ist in seiner Geschäftsführung sehr selbständig und genießt größtes Vertrauen beim Aufsichtsrat, den er keineswegs bei jeder Kleinigkeit zu fragen braucht, wie dies bei anderen derartigen Gründungen Sitte geworden ist.

Die Stadt Breslau hat bewußt die Massierung der Bauaufgaben betrieben und sich dazu in ebengenannter A.-G. ein vorzügliches Werkzeug geschaffen. Diese erstellte in jahrelanger Arbeit die größten Siedlungen, Zimpel am schönen Ausstellungsgelände am Scheitniger Park und Pöpelwitz im Westen der Stadt. In den großen Geländeflächen sind die Häuser weiträumig verstreut. Das Mittelhaus herrscht vor, in der Randbebauung geht man indes bis zu vier, in Pöpelwitz auch fünf Geschossen. In letzterer Siedlung kommen auf 1 ha nur 42 Wohnungen, in Zimpel gar nur 28. Die Gärten in Zimpel haben 80 bis 500 qm Fläche, der große Platz (Spielplatz) in der Mitte mißt 150 mal 600 m = 78 000 qm. Die Hausfronten in den Wohnstraßen haben 50 bis 60 m Abstand bei zweigeschossiger Bebauung. Der große Spielplatz wird flankiert von einer neuen Schule, gegenüber soll noch eine Kirche kommen. 2800 Wohnungen enthält diese Siedlung. Die Siedlung Pöpelwitz (1990 Wohnungen) wurde in den letzten zehn Jahren fertiggestellt. Daraus erklärt sich vielleicht die Verschiedenartigkeit der angewandten Hausformen. Von der 50 m breiten Frankfurter Straße her mit ihrer fünfgeschossigen Randbebauung treppt sich diese Siedlung ab bis auf zwei Geschosse. Doch wechseln die Haushöhen mitunter zufällig, indem an breiteren Innenstraßen niedrigere Häuser stehen, als an schmäleren. Freie Plätze sind freigiebig eingestreut, und man betont ausdrücklich, daß man die baupolizeilich zugelassene Bebauung nicht voll ausgenutzt hat. Die Architektur weist vereinzelt unsachliche Verzierungen auf, am klarsten sind die Fassaden des auch für den Gesamtplan verantwortlich zeichnenden Architekten: Theo Effenberger. Von diesen wirtschaftlichen Anmerkungen abgesehen, machen beide Siedlungen einen schmucken Eindruck und sind herrliche neuzeitliche Wohnanlagen.

Gerade dieses wirtschaftliche Moment der Rationalisierung wird dann aber in der neuen Siedlung Tschand (siehe Abb.) gezeigt. Sie ist die gelungenste der bisherigen Breslauer Schöpfungen. 762 Kleinstwohnungen entstehen hier (63 auf 1 ha), die Bebauung ist dichter, die Häuserzeilen sehr lang, doch mit auskömmlichen Wohnstraßen. Weitestgehende Typisierung

der Häuser und Grundrisse ist hier durchgeführt. (Entwurf des Bebauungsplanes: Städtisches Bauamt unter Mitarbeit der Architekten Paul Heim und Albert Kempter, Architektur: dieselben, sowie Hans Thomas und Professor Gustav Wolf.)

Die Siedlungswohnungen haben ausschließlich Halbetagen, mehr an einer Treppe werden nicht gebaut. Nur in einem Wohnheim für alte Leute, das als Laubenhäuser ausgebildet ist, sind zwölf Wohnungen an eine Treppe gelegt. Diese Planung liegt sehr schön zwischen den Bäumen eines alten Parkes. (Entwurf: Stadtbaurat Behrendt.)

An der Bebauung der „Viehweide“ sehen wir hochgeschossige Zinshäuser, die die breite Straße wirtschaftlich ausnutzen in schönen klaren Formen. In den schmäleren Seitenstraßen geht man leider zum Satteldach über, das in einer derartig unvermittelten Verbindung mit dem Flachdach der Hochbauten ästhetisch abzulehnen ist.

Bemerkenswert sind noch die von der Siedlungs-A.-G. Breslau erstellten Distriktsfernheizwerke für einzelne Siedlungen, wobei sich die Heizung bei einem Mindestverbrauch von 50 000 Wärmeeinheiten für 1 qm Wohnfläche auf 1,08 RM stellen soll für eine Heizperiode. Was darüber verbraucht wird, soll zu einem Vorzugspreis von 14 RM je Million Wärmeeinheiten frei Wohnung abgegeben werden. Würden diese Preise eingehalten werden können, so käme der Mieter allerdings bedeutend billiger, als bei der Zentralheizung, die mit 14 bis 20 RM im Monat in Berliner Siedlungen angesetzt wird.

Zum Schluß seien noch einige interessante Einzelheiten aus der Finanzierung hervorgehoben:

Die bisherige Bevorzugung von größeren Wohnungstypen und die, wie wir an Beispielen zeigten, weiträumige Bauweise haben die Stadt mit hohen Zinszuschüssen belastet, die als ungemein drückend empfunden werden und abgebaut werden sollen. Man scheint auch zu diesem Zwecke den Grundsatz: gleiche Mieten in den Siedlungswohnungen wie in den Altwohnungen, nicht mehr aufrechtzuerhalten. Die Erkenntnis, daß man mehr Kleinstwohnungen bauen müsse, drückt dem Bauprogramm 1929/30 den Stempel auf. Von 5000 Wohnungen sollen 1900 im 45 bis 60 qm - Typ entstehen. Die Mietzinssteuer wird zugunsten der Kleinstwohnungen gestaffelt von 5500 bis 4000 RM, wobei die kleinsten Wohnungen die größten Einheiten bekommen, um dadurch die sogenannte IB-Hypothek (20 v. H. Bauwert hinter 40 v. H. I. Hypothek) zu sparen; denn diese gerade kosten die Zinsverbilligung. Da aber Breslau zur Durchführung seines Bauprogramms noch Anleihemittel, wie Mietzinssteuermittel, ausleihen muß (zur Verstärkung der letzteren), so entsteht hier natürlich doch noch Zinsverbilligung. Man will, und das werden auch noch andere Städte tun müssen, die „freien“ und die Steuermittel mischen, indem jede Wohnung etwas Anleihemittel übernehmen muß. Zu diesem Zwecke ist im Darlehensvertrage vorgesehen, die Beihilfepflicht (die also aus verschiedenen Quellen stammt) in zwei Posten zu zerlegen und verschiedene Zinsen dafür zu verlangen. Es sind dies schwierige Exempel, die typisch für die Städte mit großer Finanzinitiative geworden sind, nur ist man sich noch gar nicht allerorten darüber klargeworden.

Eine besonders günstige Finanzierung gelang der Siedlungsaktiengesellschaft Breslau in Pöpelwitz; sie konnte das große Gelände 44,8 ha mit nur 52 Pf. aufgewertet buchen, nachdem sie es 1920 mit Papiermark aus Privathand kaufte. Auch in Zimpel ist der Geländepreis sehr billig: 5 RM aufgeschlossen 1 qm. Das Rohland entstammt allerdings städtischem Grundbesitz und ist der Siedlung mit nur 2 RM berechnet worden. Daneben hat der Preussische Staat noch 5,1 ha zu nur 60 Pf. je 1 qm hergegeben. Es fragt sich, inwieweit darin versteckte Subventionen zu erblicken sein müssen, die die Wirtschaftlichkeit der Anlage nicht ganz klar hervortreten lassen.

Zusammenfassend finden wir bestätigt, daß die Stadt Breslau in ihrem schweren Ringen mit ausgeprägter Wohnungsnot trotz augenscheinlicher Hemmungen bedeutende Leistungen vollbracht und es sich auch neuerdings zur Aufgabe gemacht hat, dem Standard ihrer breiten Bevölkerungsschicht, der auf Kleinstwohnungen weist, mehr gerecht zu werden und damit automatisch mit ihrem Gesamtprogramm schneller und billiger voranzukommen. —

ARBEITSMARKT

Ende April d. J. war die Zahl der arbeitslosen Bauarbeiter gegenüber dem Vorjahre bis zu 100 v. H. höher. Der Arbeitsmarkt wurde Ende April d. J. mit 288 727 Baufacharbeitern, das sind 152 961 mehr als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres, belastet. Verhältnismäßig am stärksten war die Belegung in Ostpreußen; hier konnten von den 11 420 Mitte April verfügbaren Arbeitssuchenden bis Ende April 1950 insgesamt 2494 untergebracht werden. In den übrigen Landesarbeitsamtsbezirken mit Ausnahme vom Rheinland hat sich die Arbeitslosigkeit weiter abgeschwächt. Einen Überblick über die Entwicklung des Arbeitsmarktes im Bau-

gewerbe an Hand der Zahl der verfügbaren Baufacharbeiter zeigt nach dem „Reichsarbeitsblatt“ die nachstehende Aufstellung. Hiernach lagen in allen Berufsarten die Zahlen der verfügbaren Arbeitssuchenden um 50 bis 100 v. H. über denen des Vorjahres. Dagegen betragen die Vermittlungen, verglichen mit dem gleichen Zeitpunkt des Vorjahres, nur 38,5 v. H. bei den Baufach- und 41,1 v. H. bei den Bauhilfsarbeitern. Auch nach der Gewerkschaftsstatistik liegt der Anteil der Arbeitslosen unter den erfaßten Mitgliedern Ende April weit über dem des Vorjahres. Von 100 der erfaßten Mitglieder waren 45,5 (im Vormonat 53,1 v. H.) gegenüber Ende April 1929 mit 20,8 v. H. arbeitslos. —

Die Arbeitsmarktlage im Baugewerbe Ende April 1930
(nach der Monatsstatistik der Arbeitsämter).

Landesarbeitsamtsbezirke	Am Schlusse des Monats April waren noch verfügbar							Vermittelt wurden	
	Maurer	Zimmerer	Maler	Glaser und übrige	insgesamt gelernte Arbeiter	Bauhilfsarbeiter	Bauarbeiter insgesamt	Bau-fach-	Bau-hilfs-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ostpreußen	4 203	2 234	1 329	1 160	8 926	10 604	19 530	568	979
Schlesien	16 600	8 221	3 289	2 976	31 086	21 222	52 308	2 015	1 710
Brandenburg	12 574	6 105	5 162	3 882	27 723	24 771	52 494	1 862	1 207
Pommern	3 548	1 848	898	1 109	7 403	3 820	11 223	1 270	642
Nordmark	6 130	3 712	1 906	1 891	13 639	8 217	21 856	3 325	1 522
Niedersachsen	8 518	2 765	1 988	1 619	14 890	8 399	23 289	1 845	1 151
Westfalen	9 939	1 995	3 131	1 816	16 881	15 479	32 360	1 344	1 537
Rheinland	15 608	3 197	5 354	3 851	28 010	27 796	55 806	1 878	2 304
Hessen	14 501	3 268	5 858	2 114	25 741	14 155	39 896	1 577	1 423
Mitteldeutschland	19 154	8 050	4 455	3 830	35 489	17 688	53 177	4 103	1 679
Sachsen	13 376	11 968	4 744	4 254	39 442	22 840	62 282	4 693	1 899
Bayern (einschl. Pfalz)	14 418	5 400	3 706	2 121	25 645	25 105	50 750	3 213	3 595
Südwestdeutschland	7 564	2 378	2 406	1 504	13 852	14 160	28 012	1 657	2 289
Deutsches Reich	152 133	60 241	44 226	32 127	288 727	214 256	502 983	29 330	21 937
März 1930	202 695	76 366	59 801	37 449	376 311	253 406	629 717	32 674	23 216
Zu- bzw. Abnahme	- 50 562	- 16 125	- 15 575	- 5 322	- 87 584	- 39 150	- 126 734	- 3 344	- 1 279
in v. H.	- 24,9	- 21,1	- 26,0	- 14,2	- 23,3	- 15,4	- 20,1	- 10,2	- 5,5
April 1929	74 819	40 072	24 591	16 284	155 766	119 027	274 793	76 135	53 351

BAUSTATISTIK

Die Bautätigkeit im März 1950. Nach den amtlichen Zahlen von „Wirtschaft und Statistik“ ist die Bautätigkeit im März dieses Jahres infolge der bereits im Vorjahre begonnenen Wohnbauten verhältnismäßig günstig gewesen. In den drei Bauabschnitten der angeführten 95 bzw. 91 Städte wurden folgende Zahlen ermittelt:

1930	Öffentl. Gebäude	Wohngebäude	Wohnungen
Bauerlaubnisse			
Januar	664	1348	5672
Februar	707 (+ 6 v. H.)	1260 (- 7 v. H.)	6265 (+ 10 v. H.)
März	886 (+ 25 v. H.)	1735 (+ 35 v. H.)	6394 (+ 2 v. H.)
1. Viertelj.	2257	4343	18331
Baubeginn			
Januar	474	975	4829
Februar	404 (- 15 v. H.)	820 (- 16 v. H.)	4668 (- 3 v. H.)
März	619 (+ 55 v. H.)	1337 (+ 60 v. H.)	5821 (+ 25 v. H.)
1. Viertelj.	1497	3132	15316
Bauvollendung			
Januar	728	3104	14957
Februar	596 (- 18 v. H.)	2525 (- 19 v. H.)	11195 (- 25 v. H.)
März	606 (+ 2 v. H.)	3251 (+ 3 v. H.)	16021 (+ 43 v. H.)
1. Viertelj.	1930	8880	42173

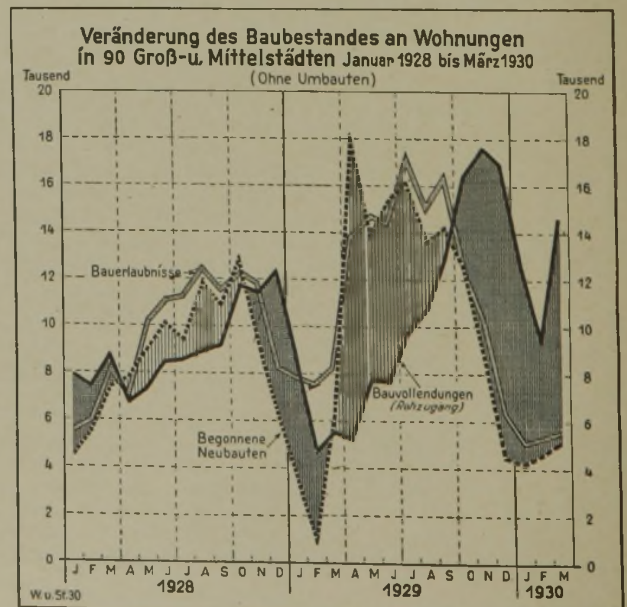
Während im Februar gegenüber dem Januar 1950 in allen drei Bauabschnitten der Rückgang fast allgemein war, ist im März dieses Jahres eine erfreuliche Zunahme zu verzeichnen. Besonders das Steigen der begonnenen Bauten ist ein Beweis, daß bereits wieder neue Projekte in Angriff genommen worden sind. So ist im März d. J. gegenüber dem Februar die Zahl der begonnenen Bauten bei den öffentlichen Gebäuden um 55 v. H. und bei den Wohngebäuden um 60 v. H. gestiegen! Ähnlich haben die Bauvollendungen zugenommen; hier beträgt das Plus bei den Wohnungen 45 v. H. und bei den Wohngebäuden 50 v. H.

Wie sich der Baubestand an Wohnungen in 90 Groß- und Mittelstädten verändert hat, zeigt nebenstehendes Schaubild:

Vergleichen wir die Zahlen in den einzelnen Bauabschnitten des 1. Vierteljahres 1950 mit denen des 1. und 4. Vierteljahres 1929, so erhalten wir folgendes Resultat:

	Öffentl. Gebäude	Wohngeb. Bauerlaubnisse	Wohnungen
1. Vierteljahr 1930	2257	4343	18331
1. Vierteljahr 1929	1786	5978	25869
4. Vierteljahr 1929	2187	7171	32696
Baubeginn			
1. Vierteljahr 1930	1497	3132	15316
1. Vierteljahr 1929	726	2311	10442
4. Vierteljahr 1929	1582	5683	26576
Bauvollendungen			
1. Vierteljahr 1930	1930	8880	42173
1. Vierteljahr 1929	1296	4906	20784
4. Vierteljahr 1929	2292	12970	57257

Hieraus geht hervor, daß im 1. Vierteljahr 1950 gegenüber dem 1. Vierteljahr 1929 die Zahlen der Bauerlaubnisse um 50 v. H. zurückgegangen, dagegen die der begonnenen Bauten um 45 v. H. und die der Bauvollendungen sogar um 97 v. H. gestiegen sind! Wie aus der vorstehenden Aufstellung weiter ersichtlich, sind die Zahlen des 1. Vierteljahres 1950 gegenüber dem 4. Vierteljahr 1929 in allen Bauabschnitten niedriger.



Außer diesem Rückblick bringen wir anschließend noch die Ergebnisse der Wohnungsbautätigkeit in einigen Großstädten des Deutschen Reiches.

WOHNUNGSBAU

Der Wohnungsbau im 1. Vierteljahr 1950. Bereits in Nr. 19 von „Bauwirtschaft und Baurecht“ hatten wir zur besseren Orientierung unserer Leser auf S. 116 darauf hingewiesen, daß wir von jetzt ab von einzelnen wichtigen Großstädten statistisches Material über die Wohnungsbautätigkeit veröffentlichen. Heute ergänzen wir die von uns zu diesem Zweck angefertigte Aufstellung mit den Zahlen vom Monat März 1950 und des 1. Vierteljahres 1950:

1950	Berlin	Dresden	Düsseldorf	Frankf. a. M.	Hamburg	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Wuppertal ¹⁾
Bauerlaubnisse von Wohnungen												
Jan.	1871	123	57	160	186	416	31	113	306	—	237	44
Febr.	1591	2	75	61	998	223	330	143	112	—	160	48
März	1304	131	76	392	647	75	129	59	188	—	271	9
1. Vj.	4766	256	208	613	1831	714	490	315	606	—	668	101
Baubeginn von Wohnungen												
Jan.	1414	65	147	543	237	214	590	50	148	48	109	24
Febr.	584	25	45	43	684	66	1080	140	55	—	175	8
März	1849	68	44	675	567	105	108	35	46	15	111	24
1. Vj.	4147	158	236	1261	1488	385	1776	225	249	63	395	56
Bauvollendungen von Wohnungen												
Jan.	2763	238	715	64	1228	585	135	477	80	663	118	322
Febr.	2450	194	95	159	346	403	283	440	56	426	180	183
März	5498	284	681	395	894	613	237	217	48	76	628	75
1. Vj.	10711	696	1491	618	2468	1601	655	1134	184	1365	924	580

¹⁾ Hierzu gehören Barmen u. Elberfeld. ²⁾ Lagen noch keine Zahlen vor.

Diese Zusammenstellung ist in vieler Hinsicht interessant und lehrreich. Die meisten Bauerlaubnisse weisen hiernach auf die Städte Berlin und Hamburg, in größeren Abständen kommen dann Köln, Stuttgart, Frankfurt a. M., München usw. Gegenüber den Monaten Januar und Februar d. J. sind die Bauerlaubnisse im März d. J. ständig zurückgegangen, mit Ausnahme von Frankfurt a. M. (Februar 61, März 592) und Breslau (Februar 2, März 151).

Bei den begonnenen Bauten stehen der Zahl nach folgende Großstädte an der Spitze: Berlin, Leipzig, Hamburg und Frankfurt a. M. Der März 1950 hatte gegenüber dem Januar und Februar eine ganz erhebliche Zunahme aufzuweisen in Berlin, Frankfurt a. M. und im Wuppertal, dagegen hatten abgenommen die Städte Leipzig von 1080 (Februar) auf 106 (März) und Magdeburg von 140 (Februar) auf 55 (März).

Hinsichtlich der Bauvollendungen bzw. des Reinzuganges an Wohnungen ist die Reihenfolge der Größe nach folgende: Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Nürnberg und Magdeburg. Diese Städte hatten außer Magdeburg und Nürnberg im März 1950 gegenüber dem Februar folgende Zunahme: Berlin März 5498 (Februar 2450), Düsseldorf 681 (95), Hamburg 894 (346), Köln 615 (403); dazu kommt noch Stuttgart 626 (180). Was nun Magdeburg und Nürnberg anbelangt, so haben beide Großstädte im März d. J. gegenüber Februar einen Rückgang aufzuweisen, nämlich Magdeburg von 440 (Februar) auf 217 (März) und Nürnberg von 426 (Februar) auf 76 (März). Außer diesen beiden Großstädten hat nur noch das Wuppertal (Barmen und Elberfeld) eine Abnahme an Bauvollendungen, und zwar von 185 (Februar) auf 75 (März).

Insgesamt war also die Wohnungsbautätigkeit im 1. Vierteljahr 1950 unter Berücksichtigung der begonnenen Bauten und der Bauvollendungen verhältnismäßig noch günstig, und trotz der herrschenden Depression auf dem Baumarkte konnten 42 175 Wohnungen erstellt werden. Somit ist fast der vierte Teil des in Arbeit begriffenen Baubestandes, also des sogenannten Überhanges, fertiggestellt. Da etwa 177 000 Wohnungen in 1950 mit übernommen werden mußten, so dürfte voraussichtlich auch noch das 2. Vierteljahr 1950 zufriedenstellende Ergebnisse bringen. Da inzwischen auch neue Projekte wieder aufgenommen werden, so kann man immerhin schätzungsweise bis Mitte dieses Jahres mit der Erstellung von etwa 90 000 Wohnungen im Deutschen Reich rechnen, die bereits 1929 begonnen waren. Wenn trotz dieses immerhin günstigen Ergebnisses in der Wohnungsbautätigkeit die Arbeits-

losigkeit unter den Bauarbeitern beträchtlich ist, so deshalb, weil zur Fertigstellung der begonnenen Neubauten vielfach nur gewisse Arbeiterkategorien nötig sind. —

DIE KLASSE 37 „HOCHBAUWESEN“ DES REICHSPATENTAMTES

Bemerkung der Schriftleitung: Unter der Rubrik „Patentschau“, künftig „Nachrichten aus dem Reichspatentamt“, finden unsere Leser schon seit längerer Zeit eine Übersicht über angemeldete und erteilte Patente sowie über eingetragene Gebrauchsmuster. Im folgenden geben wir die Gruppeneinteilung der Klasse 37 — Hochbauwesen — wieder, um einmal den Umfang dieses Gebietes zu zeigen, dann aber auch, weil diese systematische Einteilung einen Leitfaden darstellt sowohl für den, der selbst sich eine berufliche Neuerung schützen lassen will, als auch für den Baufachmann, der sich über die Patente und Gebrauchsmuster einer bestimmten Gruppe orientieren möchte. Das Reichspatentamt schickt auf Anforderung und gegen Bezahlung die betreffenden gedruckten Patentschriften zu.

Unterklasse a: Tragende und raumabschließende Konstruktionen (Decken, Wände, Dächer), einschließlich der äußeren Wandbekleidungen, Trocknungs- und Isolierrichtungen.

Decken. 1. Tragfähige Decken aus Formsteinen und Platten. 2. Tragfähige Decken aus Beton und Eisenbeton. 3. Zwischendecken, Einschubdecken, Putzdecken, Putzträger und Putzgewebe, auch für Wände.

Wände. 4. Wände aus Formsteinen und Platten, einschl. der äußeren Wandbekleidungen und der im Bau herzustellenden Säulen und Pfeiler; zusammenlegbare Wände. 5. Wände aus Beton, Eisenbeton, Lehm u. dgl., einschl. der im Bau herzustellenden Säulen und Pfeiler und der bleibenden Schalungen.

Dächer und Isolierungen. 6. Dächer, 7. Isolierungen von Bauteilen gegen die Übertragungen von Feuchtigkeit, Wärme, Schall, Stoß- und Geschoßwirkungen, Feuer, Schwamm und Fäulnis des Holzes; ferner Trocknungseinrichtungen an Bauwerken, auch an den im Grundwasser liegenden Bauteilen; schallsichere Fernsprezzellen.

Unterklasse b: Bauelemente in Stein, Holz und Eisen (Bausteine, Bauplatten, Stützen, Träger und Pfähle aus Holz, Eisen oder Eisenbeton, Stein-, Holz- und Eisenverbindungen). 1. Bausteine, Schornsteine. 2. Bauplatten, Bekleidungsplatten und verschiedene Baumaterialien. 3. Träger (auch Dach- und Hallenbinder), Säulen, Rohre, Stützen, Pfosten, Maste und Pfähle aus Stein, Holz, Eisen und Eisenbeton. 4. Eiseneinlagen für Eisenbeton sowie Stanzbleche und Wellbleche für Hochbauzwecke. 5. Befestigungs- und Verbindungsmittel für Stein, Holz und Eisen im Hochbauwesen, wie Nägel, Klammern, Haken, Dübel, Bolzen und Anker. 6. Isolierungshüllen und andere Bauelemente zum Schutz gegen Übertragung von Feuchtigkeit, Wärme, Schall, Feuer und gegen Schwamm und Fäulnis des Holzes.

Unterklasse c: Dachdeckung einschließlich der Dachfenster, Oberlichte und Abwässerungsvorrichtungen. 1. Dachziegel. 2. Blech- und Drahtklammern und Haken zur Befestigung der Dachziegel an der Dachschalung oder -lattung. 3. Dichtungen für Dachziegeldeckungen. 4. Schieferdachdeckung. 5. Metalldachdeckung. 6. Holzzementdächer mit Kiesschutzleisten, Pappdächer und Estrichdächer. 7. Stroh-, Rohr-, Holz- und Leinwanddächer, Dächer aus organischen Stoffen. 8. Glasdeckung für Dächer. 9. Dachfenster, Oberlichte für Gebäude sowie Dachlaken. 10. Abwässerungsvorrichtungen. 11. Verschiedene Einrichtungen zur Dachdeckung, Dachdeckergeräte und Werkzeuge, z. B. Zangen zum Abschneiden von Dachsteinen, Bohrer zum Lochen, Hämmer u. dgl.

Unterklasse d: Innerer und äußerer Ausbau der Gebäude (Treppen, Fußböden, Fenster und Türen und deren Dichtungen, Fensterläden, Markisen, Jalousien, Aufhängevorrichtungen für Turmglocken und akustische Vorkehrungen, Tapezieren und Putzen, Vertäfelungen, Fahnen- und Blitzableiterbefestigung, Gitter und Zäune, Drehkreuze).

Treppen: 1. Massive Treppen, Treppen aus Beton und armiertem Beton. 2. Holztreppen. 3. Stufenbeläge, Schutzschienen, Geländer, besondere Treppenanlagen. 4. Eiserne Treppen.

Fußböden und Hauspflaster: 5. Holzfußböden. 6. Fußböden aus Stein und Kunststein. 7. Fugenlose Fußböden.

Fenster: 8. Fenster mit senkrechter Drehachse. 9. Fenster mit waagerechter Drehachse, einschließlich Klappfenster. 10. Senkrecht verschiebbare Fenster. 11. Waagrecht verschiebbare Fenster. 12. Schiebefenster mit Drehflügeln. 13. Schaufenster. 14. Gaze-fenster. 15. Lüftungseinrichtungen bei Fenstern. 16. Fensterschutz gegen Schmutz und Beschlag. 17. Metallfenster.

Türen: 18. Flügeltüren, einschl. der seitlich aus-schwingbaren Türen. 19. Drehtüren. 20. Schiebetüren. 21. Gittertüren. 22. Zusammenrollbare, -klappbare, -schiebbare Türen (bewegliche Wände). 23. Feuer-sichere Türen. 24. Dichtung der Fugen bei Fenstern und Türen; verschiedene Einrichtungen an Fenstern und Türen (Verglasung, Türschwellen, Zargen).

Verschiedenes. 25. Fensterläden (Klappläden) und Fenstergitter. 26. Sonnendächer, auch Plane zum Eindecken von Hallen, Zelten u. dgl. 27. Brettchen-vorhänge. 28. Rolläden. 29. Aufhängevorrichtungen für Turmglocken. 30. Akustische Vorkehrungen für Ge-bäude. 31. Verfahren und Vorrichtungen zum Tape-zieren von Wänden und Decken. 32. Verfahren und Vorrichtungen zum Putzen und Fugen von Wänden und Decken, Gesimsschablonen, Reinigen von Fassaden. 33. Wand- und Deckentäfelungen und -verkleidungen aus Holz (auch Holzmasse), Stein, Kunststein und Mettall; Decken für indirekte Beleuchtung. 34. Fahnen-stangenbefestigung an Gebäuden; Fahnenbefestigung. 35. Blitzableiterbefestigung. 36. Gitter und Zäune so-wie Gattertore, auch bleibende Spannvorrichtungen für Drahtzäune. 37. Drehkreuze. 38. Luken für Gebäude, z. B. Keller- und Bodenluken. 39. Verschiedene Ein-richtungen für den Ausbau von Gebäuden: Schalter, Gucklöcher, Beobachtungsspiegel als Gebäudeteil, Wandschränke, Verschlüsse an Notöffnungen, Keller-fenster, Fußfreinigeroste, Schutz gegen frischen An-strich, Ausgänge für Menschengedänge, Rohrschlitz-verkleidungen. 40. Verschiedene Geräte und Hilfs-werkzeuge zum Herstellen des Ausbaues von Gebäuden (Dielenspanner, Anreißer von Treppenstufen usw.).

Unterklasse e: Gerüstbau, einschl. der Hilfs-vorrichtungen für Bauzwecke.

Arbeitsgerüste für Bauzwecke. 1. Stän-gen- und Mastengerüste und abgebundene Gerüste für Bauzwecke. 2. Leitergerüste und Leiterkonsole für Bau-zwecke. 3. Bodengerüste für Bauzwecke. 4. Fliegende Gerüste für Bauzwecke. 5. Hängengerüste für Bau-zwecke. 6. Schiebergerüste, Scherengerüste, Kletter-gerüste für Schornsteine, Türme u. dgl. 7. Gerüste für Dachdeckungsarbeiten. 8. Gerüsthalter und Gerüst-verbinder für Bauzwecke.

Form- und Lehrgerüste (Lehren) für Bauzwecke. 9. Schalungsgerüste zur Herstellung von Wänden. 10. Schalungsgerüste zur Herstellung von Decken. 11. Form- und Lehrgerüste zur Herstellung von Gewölben, Schornsteinen, Säulen, Kanälen u. dgl. an der Baustelle.

Verschiedenes. 12. Vorrichtungen zum Heben und Fortbewegen von Gebäuden. 13. Verschiedene Hilfsvorrichtungen für Bauzwecke, wie Steinrutschen, Richtlatten, Absteifspitzen, Gerüstspannschrauben u. dgl., Vorrichtungen zur Herstellung von Wänden u. dgl., Materialtransport- und Verteilungsvorrichtungen an Gerüsten, Mörtelspritzen.

Unterklasse f: Gebäudeanlagen aller Art (Theater- und Zirkusbau, landwirtschaftl. Bauten, Sportbauanlagen, Eis- und Lagerkeller, Silos, Saal-bauten, Panoramen, Gasbehälteranlagen, Behälter-anlagen zur Aufspeicherung von Wasser, zerlegbare und transportable Gebäude u. dgl.), einschl. des Schorn-steinbaues, der Müllabfuhrkanäle, Abtrittgruben und Grabausrüstung. 1. Theater- und Zirkusbau, Panoramamen und andere Bauwerke für öffentl. Vergnügen, Bauwerke für Sportzwecke, baul. Einrichtungen zur Verbesserung der akustischen Wirkung, auch zur Isolierung gegen Geräusche. 2. Landwirtschaftl. Bau-werke, Eis- und Lagerkeller (baulicher Teil), Silos (Gebäude). 3. Bauliche Anlagen für Gasbehälter und Behälter zur Aufspeicherung von Flüssigkeiten. 4. Zer-legbare und transportable Gebäude, Baracken, Türme, Zelte nach Art zerlegbarer und transportabler Ge-bäude. 5. Schornsteinbau, auch Formsteine, wenn die Wirkung auf baustatischem Gebiet liegt. 6. Müll-abfuhrkanäle (Abfallkanäle für Hauskehricht), Ab-trittgruben. 7. Verschiedene Gebäudeanlagen, bauliche

Anordnung von Warenhäusern, Büchereien, Zellen für Verkaufsbehälter, Fördergerüste, erdbebensichere Ge-bäude, Grundbauten für Maschinen. 8. Luftschiffhallen und ähnliche große Hallenbauten, sowie Tore für diese. 9. Grabausrüstungen. —

RECHTSAUSKÜNFTTE

Baugeschäft H. in V. (Fragen des Eigen-tumsrechtes an den Betriebseinrich-tungen einer Fabrik bei Ankauf des Grundstücks.)

Tatbestand und Frage. A kauft vom Konkursverwalter das Grundstück eines Gießereibetriebes, nachdem die Ofen usw. bereits an eine Maschinenhandels-gesellschaft verkauft waren, die diese einem Baugeschäft B zum Abbruch anbietet. B ist beim Grund-stückskauf auch Berater des A, der über den Verkauf der Betriebs-einrichtungen an B nach dessen Angabe unterrichtet war. Da die beabsichtigte Neubebauung des Grundstücks sich verzögert und sich eine Gelegenheit zur Vermietung des Grundstücks nebst den noch nicht beseitigten, zum Teil von B direkt vom Konkursverwalter ge-kauften Betriebsanlagen an eine andere Gießerei bietet, wird von A ein Mietsvertrag abgeschlossen, wobei B die Hälfte der Miete erhalten sollte. A zahlt auch sechs Monate den Mietsanteil, be-hauptet dann aber, auch Eigentümer der Betriebseinrichtungen ge-worden zu sein, von deren Verkauf er überhaupt keine Ahnung gehabt habe (was aber auch der Konkursverwalter bestreitet) und verweigert weitere Zahlungen an B. Wie ist die Rechtslage?

Antwort. Das auf dem an A verkauften Grundstück stehende Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 BGB.) und deshalb ist A in dem Zeitpunkt, in welchem sich sein Eigen-tumserwerb hinsichtlich des Grundstücks vollzog (d. h. nicht schon bei Abschluß des Kaufvertrages, sondern erst bei Eintragung ins Grundbuch nach erfolgter Auflassung), gleichzeitig auch Eigen-tümer des Gebäudes geworden, da wesentliche Bestandteile nicht Gegenstand von Sonderrechten sein können (§ 95 BGB). Die Temperöfen und der Ofenbühnenbelag sind nicht Bestandteile des Grundstücks oder des Gebäudes, da sie mit dem Grund und Boden nicht verbunden sind und auch nicht gerade für die Zwecke des Gebäudes in dieses eingefügt sind, sondern offenbar nur zur Benutzung für den Betrieb der Tempergießerei und für die Dauer dieses Betriebes, also nur zu einem vorübergehenden Zwecke (§ 95 Abs. 2). Diese Gegenstände sind Z u b e h ö r der Temper-gießerei nach §§ 97, 98 BGB. Sie gehen nicht bei Verkauf des Grundstücks ohne weiteres in das Eigentum des Erwerbers über und können vorher wie nachher Gegenstand besonderer Rechte sein. Es konnten hiernach die Temperöfen durch den Konkursverwalter an die Handelsgesellschaft veräußert werden, und letztere hat durch Kaufvertrag und Übergabe das Eigentum daran erworben.

Bei der späteren Veräußerung des Grundstücks an A ist, wie ich annehme, in dem notariellen Verträge nichts über die Temper-gießerei gesagt, also weder, daß das Grundstück einschl. des Fabrik-betriebes nebst Inventar verkauft werde, noch auch, daß die Gießerei nebst Inventar vom Verkauf ausgeschlossen sei. Da ein Ausschluß der Gießerei vom Verkauf ausdrücklich bei den Kauf-verhandlungen über das Grundstück besprochen worden ist, wäre es natürlich zweckmäßig gewesen, in dem Grundstückskaufvertrag dies zu vermerken. Mangels einer ausdrücklichen Bestimmung im Kaufvertrage gilt nach § 926 BGB. die Vermutung, daß die Veräußerung sich auch auf das Zubehör erstrecken sollte, soweit es dem Veräußerer gehört.

Nach dem mitgeteilten Sachverhalt hat A dadurch, daß er durch Auflassung und Eintragung Eigentümer des Grundstücks geworden ist, das Eigentum an den Temperöfen nicht erworben; denn die gesetzliche Vermutung über den Erwerb des Zubehörs wäre durch Aussagen des Konkursverwalters und des B über eine genteilige Abrede zu widerlegen; außerdem war der Konkursverwalter beim Übergang des Grundstückseigentums auf A nicht mehr Eigentümer der Ofen, vielmehr standen letztere bereits im Eigentum der Handelsgesellschaft bzw. des B. Auch dadurch, daß A auf Grund der Grundstücksveräußerung später den Besitz an diesen nicht mehr dem Veräußerer gehörenden Zubehörstücken erlangt hat, hat sich ein Eigentumserwerb des A gemäß § 926 Abs. 2 BGB. nicht voll-zogen; denn da dem A im Zeitpunkt der Besitzerlangung die Rechte der Maschinenhandels-gesellschaft bzw. des B. an den Ofen nachweislich bekannt waren, fehlte dem A bei der Besitzerlangung der für den Eigentumserwerb von Nichteigentümer erforderliche gute Glaube.

Ähnlich ist die Rechtslage bezüglich des Bühnenbelags. Es geht aus der Anfrage nicht klar hervor, ob A in dem Zeitpunkt, als B den Bühnenbelag vom Konkursverwalter erwarb und übergeben er-hielt, bereits Eigentümer des Grundstücks durch Auflassung und Ein-tragung geworden war. Selbst wenn letzteres der Fall sein sollte, also der Bühnenbelag beim Grundstückserwerb durch A noch im Eigentum der Konkursmasse gestanden hätte, ließe sich der Nach-weis, daß dieses Zubehörstück ausdrücklich vom Verkauf an A aus-geschlossen worden ist, durch eine Aussage des Konkursverwalters und des B führen, so daß ein Eigentumserwerb des A an dem Bühnenbelag zu verneinen wäre.

Im übrigen hat A durch sein eigenes Verhalten auch bereits an erkannt, daß ihm die Temperöfen und der Bühnenbelag nicht mitverkauft und übereignet worden sind, denn die mit B ge-troffene Vereinbarung über die Verpachtung des Betriebes auf ge-meinsame Rechnung geht doch ersichtlich davon aus, daß A sein Grundstück und B seine Ofen für den Pächter zur Verfügung stellten. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.