

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE UND BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN UND -AUSKÜNFT

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 65-66

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

1930
64. JAHR

13. AUGUST

B NR. 31

BERLIN SW 48

KALKULIEREN IM SINNE DER REICHsverdingungsordnung

VON STADTBAURAT P. MAY, DÜSSELDORF

In verschiedenen, sowohl von Vertretern von Staats- und Kommunal-Baubehörden als auch von Vertretern aus dem Kreise der Unternehmer gehaltenen Vorträgen über die Reichsverdingungsordnung (V. O. B.) des letzten Halbjahres, mit dem diese etwa 3½ Jahre lang im Baugewerbe in Anwendung ist, ist das Kalkulieren im Zusammenhang mit dem „angemessenen“ Preis Gegenstand lebhafter Erörterungen und Diskussionen gewesen. Es sind in diesen Vorträgen, auch in Abhandlungen und dergleichen, hinsichtlich der Preisangemessenheit so viele Bilder entrollt worden, die neben der Fachkunde und Leistungsfähigkeit des Unternehmers immer wieder die Frage der Wirtschaftlichkeit für Arbeitgeber und -nehmer in den Vordergrund aller Betrachtungen haben treten lassen.

Aus gleichem Grunde sollen die nachstehenden Ausführungen dem Kalkulieren gewidmet sein. Mögen meine Ausführungen mit dazu beitragen, das hochentwickelte Baugewerbe, insbesondere das Tiefbaugewerbe, bautechnisch und wirtschaftlich auf der Höhe zu halten, ein Ziel, das gerade die größten Auftraggeber, das Reich, die Staaten und die Kommunen, erstreben müssen.

I. Grundzüge des Kalkulierens.

Veranlagung und Begabung spielen für das Kalkulieren eine wichtige Rolle. Ein Kalkulator im Baugewerbe muß nicht nur Techniker, er muß auch Kaufmann sein, an der kaufmännischen Schulung eines Kalkulators darf es nicht fehlen, das ist Voraussetzung für ein fachkundiges, leistungsfähiges und kaufmännisch betriebenes Unternehmen. Ein eigener Sinn ist für eine richtige Kalkulation sehr oft nicht das richtige. Es muß nach Grundsätzen und Richtlinien gearbeitet werden, nicht nach einer eigenen Kalkulationskunst, sondern nach einem einheitlichen System.

Das Kalkulieren gründet sich bei Zergliederung der einzelnen Arbeiten stets und immer auf die Leistungen, die man von jedem Arbeiter, von jeder Maschine oder von jedem Gerät erwarten darf. Darin liegt der Kernpunkt des Kalkulierens. In Kalkulationsfragen darf somit nicht Vabanque gespielt werden, die Kalkulation darf keine gefühlsmäßige sein, sie muß sich aus den Leistungen eines jeden bei einem Bau arbeitenden Gliedes aufbauen. Durch einen solchen Kalkulationsaufbau wird auch der Preisgestaltung absolute Klarheit und Durchsichtigkeit gegeben, was für die Prüfung der Preisangemessenheit durch den Auftraggeber sehr erwünscht ist.

Richtiges Kalkulieren ist aber auch von einem guten Durchdenken der Arbeit und von gewissenhaften Berechnungen abhängig, vor allem sind auch eine rationell geleitete Bauaufsicht, ein zweckmäßiges Ineinandergreifen der einzelnen Arbeitsvorgänge und, je nach Art und Umfang der Arbeit, eine weitgehende Anwendung maschineller Hilfsmittel und wirtschaftlicher Betriebseinrichtungen unerlässlich.

Natürlich können auch wirtschaftliche Verschiedenheiten des einen oder anderen Unternehmens auf die Preisgestaltung von Einfluß sein. Der eine Unternehmer arbeitet mit eigenem Kapital, auf einem schuldenfreien Anwesen, er arbeitet bei günstiger Lage seines Betriebes, er hat einen größeren und geeigneteren Geräte- und Maschinenpark, er hat vielleicht auch einen Teil, vielleicht sogar die gesamten Bau-

hilfsstoffe und ähnliche Vorteile mehr als ein anderer Unternehmer, der mit fremden Geldern arbeitet und der auch aus vielleicht anderen Gründen wirtschaftlich ungünstiger arbeitet. Man versteht es unter Berücksichtigung dieser Umstände schon besser, wenn es nach der Ausschreibung heißt: Wie ist es nur möglich, daß die oder die Firma so billig und doch mit auskömmlichen Preisen anbieten kann?

Die einerseits große Konkurrenz und die hierdurch erzielten geringeren Preise verlangen andererseits zum Ausgleich Höchstleistungen vom Bauleiter, Bauaufseher, Polier und Arbeiter und restlose Ausnutzung von Maschine und Gerät. Auch mit der Jahreszeit muß bei der Kalkulation gerechnet werden, die für die Bauzeit zu erwartende Wetterlage muß berücksichtigt werden. Auch spielt die Fertigstellungsfrist eine gewisse Rolle für die Preisermittlung, sie muß der Art, dem Charakter und der Zweckbestimmung des Bauwerks angepaßt sein. Oft kann es gerade wegen der Zweckbestimmung vorkommen, auch wegen Hochwasser, Eis oder Frost, daß das Bauwerk schnellstens herzustellen ist. Schon diese technischen, wirtschaftlichen und jahreszeitlichen Verschiedenheiten zwingen den Unternehmer, selbst gründlich und gewissenhaft zu kalkulieren, nicht in Anlehnung an Submissions- oder Konkurrenzpreisen, wie dies geschieht, sondern auf Grund einer Selbstkostenberechnung. Gerade die immer noch zu beobachtenden Submissionsblüten zeigen, wie wenig und wie falsch heute mehr denn je kalkuliert wird.

Die Unterschiede zwischen den höheren und niedrigeren Angeboten sind sehr oft nicht in den betriebstechnischen und wirtschaftlichen Verhältnissen der Anbieter zu suchen, sie liegen meistens in leichtfertiger und gänzlich falscher Kalkulation, vielleicht auch in dem Heißhunger nach Arbeit, der in der zur Zeit herrschenden Arbeitslosigkeit des Baugewerbes begründet liegt und der sich natürlich in zu niedrigen Preisen zeigt.

Eine glückliche Hand in der Disposition und in der Einrichtung der Baustelle ist mit ausschlaggebend für die Kosten und die Länge der Bauzeit. Fehlt einem Unternehmer das nötige Dispositionstalent und die Fähigkeit, einen Baubetrieb technisch und wirtschaftlich zu leiten, dann wird der Begriff des „angemessenen Preises“ in zu weite Grenzen gesetzt. Derjenige, der diese Vorzüge hat, verdient, der sie nicht hat, setzt Geld zu, trotz auskömmlicher Preise. Was der eine kann, kann noch lange nicht der andere.

Ersprößliche Arbeit hat aber auch zur Voraussetzung, daß der Arbeiter selbst Bedürfnis nach Arbeit hat und der Arbeit gesundes Empfinden entgegenbringt. Die Arbeiter auf dieser Arbeitslust zu halten, ist mit ein wichtiges Moment, das dem Unternehmer bei der Kalkulation und bei der Arbeit zugute kommt. Dann kann er ihre Leistungen ziemlich sicher schätzen und ist bei der Kalkulation nicht so sehr auf Schätzung und Erfahrung angewiesen, bei denen die Unternehmer in ihrer Annahme oft und sehr weit auseinandergehen. Zum richtigen Kalkulieren gehört aber auch eine Ortsbesichtigung des betreffenden Bauvorhabens und eine Prüfung der örtlichen Umstände, die für die Ausführung des Bauvorhabens wichtig sind. Besichtigungen der Baustelle unter sachkundiger Führung durch den Auftraggeber sind sicher empfehlenswert, weil durch solche Besichtigungen so manche wichtige Aufklärung für die

Arbeit und Kalkulation gegeben werden kann. Es darf sich hierbei aber nur um Einzelbesichtigungen handeln, nicht etwa um gemeinschaftliche Besichtigungen mit mehreren Interessenten, weil solche sich in Widerspruch mit dem § A. 18 Abs. 4 der VOB. setzen würden, nach dem die Namen der Bewerber geheimzuhalten sind.

Ganz besonders wichtig für die Kalkulation ist auch eine Untersuchung der Untergrund- und Grundwasser-Verhältnisse bei Tiefbauten. Gerade der Tiefbau ist nicht nur ein technisches, sondern auch ein volkswirtschaftliches Problem, nur wird seitens des Technikers immer noch mehr dem Ersteren als dem Letzteren die größere Aufmerksamkeit zugewandt. Gerade wo der Tiefbau so ungeheure Summen verschlingt, ist es volkswirtschaftlich von großer Bedeutung, die Bauvorhaben mit Sorgfalt durchzuarbeiten und durchzuprüfen, um bei gleichem Nutzeffekt die Kosten für das zu erstellende Bauwerk möglichst einzuschränken. Es wird keinem Bauherrn oder Unternehmer einfallen, mehr in einen Bau zu stecken, als für dessen Standsicherheit und sonstigen Erfordernisse nötig sind. Der Bau soll also bei größter Sparsamkeit für gegenwärtige und zukünftige Verhältnisse vollwertig sein. Es muß also richtig kalkuliert und wirtschaftlich gearbeitet und unter Beachtung und Würdigung der örtlichen Verhältnisse planmäßig und folgerichtig in allem vorgegangen werden. Heute ist bei dem Heißhunger nach Arbeit und dem Drang nach schneller Arbeit bei Ausnutzung der neuzeitlichen Baumaschinen der verschiedensten Arten und verschiedensten Arbeitsmethoden, bei Beachtung der Tarife, der sozialen Bestimmungen, Beschäftigung von Erwerbslosen u. dgl. die Kalkulation ungemein schwieriger und unsicherer als früher. Um so klarer und durchsichtiger muß deshalb der Kalkulationsaufbau vorgenommen werden.

Diese grundlegenden Änderungen in der Kalkulation haben sich auf eine verhältnismäßig kurze Zeit, auf nur wenige Jahre zusammengedrängt. Auch diesen Umständen kann und darf sich der Auftraggeber nicht verschließen, er hilft mit, diese in beiderseitigem Interesse zu überwinden, durch ein im einzelnen gut aufgestelltes Leistungsverzeichnis, das als Vertragsurkunde das Resultat der Kalkulation enthält.

II. Kalkulationsunterlagen.

In einem richtigen Kalkulieren nach gut durchgearbeiteten Planunterlagen sowie sonstigen zeichnerischen und konstruktiven Darstellungen, eventuell einer Baubeschreibung und nach einem einwandfreien Leistungsverzeichnis liegt das Gerippe für die Ermittlung angemessener Preise, die beide Teile erstreben. Der Unternehmer muß an Hand der Ausschreibungsunterlagen errechnen können, was er für die Arbeiten haben muß. Das Leistungsverzeichnis muß also in seinem Aufbau den Erfordernissen einer klaren Kalkulation Rechnung tragen, es trägt dann erheblich zur reibungslosen Abwicklung des Bauvertrages bei.

Deshalb ist es wichtig, daß diese Leistungsverzeichnisse gewissenhaft in einzelnen Positionen ausgleichend zerlegt und nur in sich gleichartige Leistungen zusammengefaßt werden, die eindeutig und erschöpfend zu erläutern sind. Die Abfassung darf nicht langatmig, sondern muß knapp und übersichtlich und so sein, daß alle Bewerber sie im gleichen Sinne verstehen, damit sie ihre Preise auf gleicher Kalkulationsgrundlage abgeben können. So will es auch die VOB. Es ist, damit die Übersichtlichkeit nicht verloren geht, alles das herauszulassen, was im Teil C der VOB., in den technischen Vorschriften enthalten ist, eventuell nur kurzer Hinweis auf diese. Bei diesem einfachen Hinweis darf es aber für den Unternehmer nicht bleiben, es muß erwartet werden, daß er sich die angezogenen Bestimmungen auch ansieht. Es muß überhaupt erwartet werden, daß Auftraggeber und Unternehmer sich mit den einschlägigen Bedingungen der VOB. unbedingt vertraut machen.

Leistungen, die technische und kalkulatorische Selbständigkeit haben, müssen im Leistungsverzeichnis als selbständige Position erscheinen. Das Zusammenlegen verschiedener Leistungen in eine Position ist verwerflich, die Ausdrucksweise „einschließlich“ und „als Zulage“ sollten verschwinden, sie bringen Unklarheit, und die Preisgestaltung wird dadurch unsicher und deshalb erschwert. Auch allgemein gehaltene, im bautechnischen und geschäftlichen Verkehrsleben übliche Redensarten, wie „bestens“, „einwandfrei“, „nach den anerkannten“ oder „besten Regeln der Baukunst“ und dergleichen mehr müssen vermieden werden. Solche Redensarten sind in ihrer Bedeutung nicht scharf zu begrenzen, sie können deshalb zu endlosen Sachverständigen und schließlich zu gerichtlichen Auseinandersetzungen Anlaß geben und somit für die glatte Vertragsabwicklung verhängnisvoll werden.

Die Aufstellung dieser Leistungsverzeichnisse darf aber auch nicht gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstoßen. Dem Unternehmer darf kein ungebührliches Wagnis aufgebürdet werden für Arbeiten und Ereignisse, auf die er keinen Einfluß hat und deren Einwirkung auf die Preise er im voraus nicht schätzen kann. So z. B. wenn ein Bau im Grundwasser auszuführen ist und das Grundwasser für die Bauausführung gesenkt werden muß. Es wäre unbedingt falsch, wollte man hier die Wassersenkung und den Anshub des Wasserbodens als „lästigen Fremdkörper“ in die übrigen Bodenpositionen als „einschließlich“ oder als „Zulage“ mit aufnehmen. Kein sogenanntes „Hintertürchen“ darf offen bleiben, durch das die eine oder andere Partei bei passender Gelegenheit glaubt durchschlüpfen zu können. Für beide Teile darf die Arbeitsübertragung kein gewagtes Geschäft sein. In der Aufstellung des Leistungsverzeichnisses muß eine Verminderung der Risiken zu erblicken sein, die andererseits wieder die Preisgestaltung günstig für den Auftraggeber beeinflussen kann. (Schluß folgt).

DER VORL. REICHSWIRTSCHAFTSRAT FÜR BELEBUNG DER BAUWIRTSCHAFT.

(Schluß aus Nr. 30)

Der Plan soll umfassen:

1. Die Wohnungsneubautätigkeit.
2. Die Wiederinstandsetzung des Althausbesitzes.
3. Den Straßenbau.
4. Bau und Instandhaltung öffentlicher Gebäude, Straßen-, Verkehrs- und Kraftanlagen sowie Kanalisation.
5. Die Bautätigkeit der Reichsbahn und der Reichspost.

Hierzu ist im einzelnen zu bemerken:

Zu 1. Die Wohnungsneubautätigkeit.

Erforderlich ist eine reichs- und landesrechtliche Regelung zur fortlaufenden Bereitstellung der erforderlichen Mittel für den Wohnungsbau, um diesen zeitlich unabhängig von den Beschlüssen der gesetzgebenden Körperschaften und konjunkturellen Schwankungen zu machen. Dabei soll die Hauszinssteuer im Reiche einheitlich abgeführt werden.

Zum Zwecke der Ermöglichung des Bauens durch die Privatwirtschaft und zum Zwecke der hierfür erforderlichen Schaffung einer angemessenen Rentabilität des Baues ist der Unterschied zwischen Alt- und Neubaumieten durch Senkung der Neubaumieten und entsprechende Erhöhung der Althausmieten zu verringern.

Die Inangriffnahme der Wohnungsneubauten sollte nach sorgfältiger Prüfung von Art und Umfang des örtlichen Bedarfes erfolgen.

Zu 2. Wiederinstandsetzung des Althausbesitzes.

Da ein großer Teil des Baugewerbes und Bauhandwerkes regelmäßig nicht in der Neubautätigkeit, sondern im Reparaturgewerbe Beschäftigung findet und da, infolge der zur Durchführung großer Arbeiten nicht ausreichenden Mittel beim Hausbesitz und der mangelnden Kreditgewährung durch das Handwerk, die notwendigen Arbeiten nicht durchgeführt werden können, sind besonders geeignete Maßnahmen zu treffen, die die erforderlichen Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten und den Umbau zu einwandfreien Wohnungen ermöglichen.

Hierfür sind öffentliche Mittel bereitzustellen. Die Vergütung dieser Mittel hat in Form kurzfristiger

Reparaturdarlehen zu erfolgen. Die Organisationen und Bankinstitute des Hausbesitzes können mit der Verteilung dieser Mittel betraut werden. Sie hätten die Haftung für die Rückzahlung zu übernehmen nach dem in Bayern seit Jahren mit Erfolg angewandten Verfahren.

Zu 3. Straßenbau.

Die gegenwärtige Krisis der Bauwirtschaft sollte auch durch Verbesserung der vorhandenen Straßen und neue Straßenbauten zu mildern versucht werden.

Die Mittel hierfür sollten beschafft werden aus einer Auslandsstraßenbau-Anleihe, deren Tilgungs- und Zinsdienst aus der Kraftfahrzeugsteuer zu erfolgen hätte.

Zu 4. Bau und Instandhaltung öffentlicher Gebäude, Straßen-, Verkehrs- und Kraftanlagen sowie Kanalisation.

Die Einstellung der Arbeiten auf allen diesen Gebieten im Reiche, in den Ländern und in den Gemeinden verstärkt die Arbeitslosigkeit.

Demgegenüber muß es als Ziel einer vorausschauenden, volkswirtschaftlich eingestellten Finanzpolitik gelten, die Ausführung volkswirtschaftlich notwendiger Bauaufgaben gerade in Zeiten der Tiefenlage der Konjunktur zu ermöglichen und hierauf in der Haushalt- und Anleihegebarung wie im Finanzausgleich Rücksicht zu nehmen.

Zu 5. Die Bautätigkeit der Reichsbahn und der Reichspost.

Auch hier gilt der Grundsatz, daß durch Arbeits-einstellung die Wirtschaft teilweise zum Stillstand gebracht wurde. Eine Wiederaufnahme der Arbeiten ist unbedingt erforderlich.

Es ist zu untersuchen, ob die von der Reichsbahn benötigten Mittel aus einer Reichsbahn-Anleihe beschafft werden können, deren Zinsen- und Tilgungs-dienst aus der Verkehrssteuer zu erfolgen hätte.

Die Beschaffung der Mittel für die Reichspost könnte erfolgen aus laufenden Einnahmen bzw. durch Aufnahme kurzfristiger Kredite.

Die Mittel der produktiven Erwerbs-losenfürsorge sollen für die vorgenannten Zwecke dienstbar gemacht werden.

II.

In den Gesetzen ist jeder Eingriff in das Privat-eigentum ohne gerechte Entschädigung zu unterlassen. Wohlerworbene Rechte sind zu schützen.

Über die Notwendigkeit der Aufhebung der Wohnungs-zwangswirtschaft besteht all-gemeine Übereinstimmung, nur über das Tempo ihres Abbaues herrschen verschiedene Ansichten. Es wird sich als praktisch notwendig erweisen, den systematischen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft in dem Plan von vornherein einzustellen und die Reichsregie-rung um Vorlage eines entsprechenden Gesetzes zu ersuchen, wobei selbstverständlich den wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen Rechnung zu tragen ist.

Bei dem Neubau von Wohnungen ist darauf zu achten, daß der Gesamtherstellungspreis dem all-gemeinen Teuerungsindex möglichst angenähert wird. Die Wohnungspolitik sollte daher in besonderem Maße auf Herabsetzung des Zinsfußes für Bau- und Hypothekengelder, auf Senkung der Bau-herstellungskosten und auf Vermeidung aller verteuernenden Zwischenstellen bei den zuständigen Be-hörden gerichtet sein.

Gleichzeitig hat der Reichswirtschaftsrat durch die Reichsforschungsgesellschaft eine Zusammenfassung veröffentlicht, auf die wir ebenfalls bei Besprechung des Berichtes noch zurückkommen werden. —

ARBEITSMARKT

Gründung der Deutschen Gesellschaft für öffent-liche Arbeiten A.-G. Mit einem Aktienkapital von 150 Mill. RM und ausgewiesenen Reserven von 105 Mill. RM ist am 1. August d. J. die „Deutsche Gesellschaft für öffentliche Arbeiten A.-G.“ in Berlin gegründet worden.

Zweck der Gesellschaft ist, die Errichtung und den Ausbau wertschaffender Anlagen durch Aufnahme von Anleihen und Darlehen im In- und

Auslande und die Gewährung von Darlehen im In-lande an öffentlich-rechtliche oder gemischtwirt-schaftliche Unternehmungen zu fördern, zu letzteren gehört besonders das Tiefbaugewerbe. Die Tätigkeit der Gesellschaft ist gemeinnützig; ihre Geschäfte werden auftragsweise durch die Deut-sche Bau- und Bodenbank in Berlin besorgt.

Der Anlaß zu dieser Gründung war die ungün-stige Entwicklung der Reichsfinanzen, durch die trotz steigender Arbeitslosigkeit für die Zwecke der wert-schaffenden Arbeitslosenfürsorge in den letzten Jahren immer weniger Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden konnten; während im Durchschnitt der Haushaltsjahre 1926 auf 1928 rund 100 Mill. RM Reichsmittel für die wertschaffende Arbeitslosen-fürsorge ausgegeben wurden, waren im Haushalts-jahr 1929 nur noch etwa 77 Mill. RM für diese Zwecke vorhanden.

Es wird voraussichtlich möglich sein, in den nächsten zwei Jahren etwa 180 bis 200 Mill. RM Aus-landsmittel hereinzuholen. Da hierzu noch die eigenen Mittel der Gesellschaft kommen, die ihr an Zinsen und Tilgungsbeträgen aus ihren Darlehen zufließen, wird sie in der Lage sein, in ausrei-chendem Maße Mittel für Notstands-arbeiten bereitzustellen.

Sie wird sich zunächst mit einem Programm von Notstandsarbeiten für die kommenden Monate zu be-fassen haben, für das sie etwa 50 Mill. RM aufzu-bringen haben wird. Die Vorbereitungen sind bei den Landesregierungen und bei den Landes-arbeitsämtern bereits im Gange. —

BAUSTATISTIK

Die Bautätigkeit im Mai 1930. In keinem Jahr war die Bautätigkeit in den einzelnen Monaten solchen Schwankungen unterworfen, wie von Januar bis Mai dieses Jahres. Jeder einzelne Bauabschnitt bei den öffentlichen und gewerblichen Gebäuden, den Wohnungsgebäuden und den Wohnungen zeigt inner-halb der fünf Monate lt. nachstehender Tabelle ein ständiges Fallen und Steigen der ermittelten Zahlen:

1930	Öffentl. u. gewerbl. 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.)
April	614 (— 21 v. H.)	2225 (+ 39 v. H.)	8500 (+ 44 v. H.)
Mai	644 (+ 5 v. H.)	1941 (— 13 v. H.)	8683 (+ 2 v. H.)
Baubeginn			
Januar	474	975	4829
Februar	404 (— 15 v. H.)	820 (— 16 v. H.)	4666 (— 3 v. H.)
März	619 (+ 55 v. H.)	1337 (+ 60 v. H.)	5821 (+ 25 v. H.)
April	469 (— 17 v. H.)	2119 (+ 61 v. H.)	8205 (+ 42 v. H.)
Mai	504 (+ 7 v. H.)	2560 (+ 21 v. H.)	11109 (+ 35 v. H.)
Bauvollendung			
Januar	728	3104	14957
Februar	596 (— 18 v. H.)	2525 (— 19 v. H.)	11195 (— 25 v. H.)
März	696 (+ 2 v. H.)	3251 (+ 30 v. H.)	16021 (+ 43 v. H.)
April	677 (+ 12 v. H.)	2226 (— 25 v. H.)	9845 (— 36 v. H.)
Mai	619 (— 9 v. H.)	2367 (+ 6 v. H.)	13308 (+ 35 v. H.)

Aus dieser Statistik ist ersichtlich, daß die Bau-beginne und die Bauerlaubnisse der Wohn-gebäude und Wohnungen die größte Zunahme auf-zuweisen haben, während die Bauvollendungen, trotz der teilweise erheblichen Steigerungen im März und Mai d. J., nur ein kleines Plus zu buchen haben. Bei den öffentlichen und gewerblichen Gebäuden überwiegen gleichzeitig die Zugänge, so daß die Bau-erlaubnisse insgesamt von Januar bis Mai d. J. um 15 v. H., die Baubeginne um 50 v. H. und die Bau-vollendungen um 25 v. H. gestiegen sind. Angesichts der äußerst schwierigen wirtschaftlichen Lage ist dem-nach die Bautätigkeit noch immer ziemlich rege gewesen, wozu die Witterung sehr viel beitrug und außerdem, wie schon in früheren Berichten erwähnt, der Bestand an unvollendeten Wohngebäuden die Zahlen der Bauvollendungen, trotz der zögernden Inangriffnahme neuer Bauten, wesentlich erhöhte.

Im neuesten Bericht über die Bautätigkeit ver-öffentlicht „Wirtschaft und Statistik“ über den Wohn-ungsbau von Januar bis Mai d. J. interessante Zahlen, nach Gemeindegrößenklassen und Monaten geordnet, die wir jetzt folgen lassen:

Der Wohnungsbau von Januar bis Mai 1950 nach
Gemeindegrößenklassen¹⁾.

Gemeinden mit Einwohnern — Monate	Bauvorgang			Auf 10000 Woh- nungen des gesamten Wohnungsbestandes Anfang 1930 entfielen		
	Bau- erlaub- nisse	Bau- be- ginne	Bau- voll- endungen	Bau- erlaub- nisse	Bau- be- ginne	Bau- voll- endungen
	Wohnungen					
10 000— 50 000 ²⁾	14 042	11 260	8 870	64	52	41
50 000—100 000	4 534	3 534	6 833	} 48	} 43	} 81
100 000—200 000	3 870	4 023	7 265			
200 000—500 000	9 606	7 443	18 402			
500 000 und mehr ohne Berlin...	10 770	12 206	17 898	66	64	118
Berlin	9 009	8 007	17 897	71	63	141
10 000 u mehr zus. und zwar:	51 831	46 473	77 165	63	56	93
Januar.....	7 116	5 557	18 145	8	7	22
Februar.....	7 934	5 640	13 186	10	7	16
März.....	9 122	7 996	18 266	11	9	22
April.....	13 111	11 291	11 916	16	14	14
Mai.....	14 548	15 989	15 652	18	19	19

1) Z. T. vorläufige Ergebnisse — 2) Ohne Um-, An- und Aufbauten

In dieser Aufstellung ist bemerkenswert, daß in den Gemeinden unter 50 000 Einwohnern den 41 Bauvollendungen auf je 10 000 Wohnungen 64 Bauerlaubnisse und bei den Gemeinden von über 50 000 Einwohnern den 81 bzw. 118 Bauvollendungen nur 48 bzw. 71 Bauerlaubnisse gegenüberstehen. In den einzelnen Monaten (Januar bis Mai) hat auf 10 000 Wohnungen der Mai die meisten Bauerlaubnisse = 18 und die meisten Baubeginne = 19, während der Januar und März mit je 22 Bauvollendungen an der Spitze stehen.

Auf Grund der vom Statistischen Reichsamt veröffentlichten Zahlen über die Ergebnisse der einzelnen Großstädte hatten wir in unseren bisherigen Ausführungen über die Baustatistik in den einzelnen Monaten in einer besonderen Aufstellung das Ergebnis der drei Bauabschnitte im Wohnungsbau in 12 Großstädten mitgeteilt. Leider können wir diese Tabelle nicht weiter fortsetzen, da das Statistische Reichsamt die Ergebnisse der Großstädte nicht mehr veröffentlicht und dafür das Resultat der Bautätigkeit jetzt nur tabellarisch in Anträge auf Erteilung von Bauerlaubnissen, Veränderungen des Wohnungsbaus und der Nichtwohngebäude gegenüber dem Vormonat dieses und des vergangenen Jahres zum Abdruck bringt. Wir werden auf diese Änderungen in der amtlichen Baustatistik noch zurückkommen.

WOHNUNGSBAU

Berliner Wohnungszuwachs im 1. Halbjahr 22 100. Die Ermittlungen des Statistischen Amtes auf Grund der ihm übersandten baupolizeilichen Nachweisungen ergaben für die Berliner Neubautätigkeit im Monat Juni nachstehende Zahlen:

Ausschließlich Bauten unter 50 qm Grundfläche und sonstiger untergeordneter Baulichkeiten wurden durch Bauerlaubnisse genehmigt: 546 (im Juni 1929: 715) Gebäude, darunter 470 (599) Wohngebäude, und 2599 (5424) Wohnungen, darunter 2596 (5412) in Wohngebäuden. Begonnen wurden: 396 (991) Gebäude, darunter 341 (910) Wohngebäude, und 1745 (5590) Wohnungen, darunter 1756 (5585) in Wohngebäuden. Gebrauchsfertig abgenommen wurden: 747 (405) Gebäude. Von diesen waren 82 (68) Bauten für öffentliche, gewerbliche und sonstige wirtschaftliche Zwecke mit einem Gesamtvolumen von rd. 256 600 (545 500) cbm und 665 (355) Wohngebäude. Unter den Wohngebäuden befanden sich 86 mit 1 Wohnung, 27 mit 2, 6 mit 3, 7 mit 4, 446 mit 5 bis 8, 82 mit 9 bis 12 und 11 mit 15 bis 20 Wohnungen. Die Zahl der in Neubauten entstandenen Wohnungen betrug 4474 (1977). Davon wurden in Wohngebäuden erstellt 4454 (1969), und zwar 4070 (1731) Kleinwohnungen mit 1 bis 4 Wohnräumen einschl. Kammer und Küche, 557 (204) mittlere Wohnungen mit 5 bis 6 Wohnräumen einschl. des gleichen Zubehörs und 27 (34) größere Wohnungen. Mit Hauszinssteuermitteln errichtet wurden 594 (274) Wohngebäude mit zusammen 4528 (1765) Wohnungen.

Im ersten Halbjahr 1950 belief sich die Zahl der durch Wohnungsneubauten erstellten Wohnungen auf 22 100, während im entsprechenden Zeitraum

1929 = 8477 Wohnungen in Wohngebäuden gebrauchsfertig abgenommen wurden. Das bedeutet für 1950 ein Mehr von 15 623 Wohnungen oder 160,7 v. H.

An Kleinwohnungen wurden fertiggestellt 18 824 (1. Halbjahr 1929: 6785), an mittleren Wohnungen 2842 (1417) und an größeren Wohnungen 454 (275). In mit Hauszinssteuermitteln errichteten Wohngebäuden wurden 20 589 Wohnungen oder 93,2 v. H. erstellt, während sich die Ziffern für den gleichen Zeitraum 1929 auf 7548 oder 89,0 v. H. belaufen.

Die Bautätigkeit in Österreich. Am 1. Januar 1950 ist in Österreich das Wohnbauförderungsgesetz in Kraft getreten, welches den Zweck verfolgt, die Bautätigkeit aus staatlichen Mitteln zu fördern. Das Gesetz bestimmt, daß der Bauwerber entweder über den Baugrund oder über den dritten Teil der erforderlichen Baukosten bar verfügen muß. Ein Drittel der Baukosten stellt das Kuratorium für Wohnbauförderung zur Verfügung, und ein weiteres Drittel wird unter Haftung des Staates durch ein Hypothekarinstitut beigestellt. Die Art dieser Kapitalsbeschaffung bietet einen starken Anreiz auf die Entwicklung der Bautätigkeit und eine solche hätte sich auch ergeben, wenn die staatlichen Mittel zur Verfügung gewesen wären. Das staatliche Wohnbauförderungsinstitut konnte bisher die angesuchten Beträge nur bewilligen, zu einer Auszahlung kam es jedoch nur in vereinzelt Fällen, weil erst im Wege der jetzt aufgelegten Völkerbundanleihe die Ebbe in der Staatskasse beseitigt werden soll.

Das Bauprogramm der Stadt Wien pro 1950 umfaßt 24 000 Wohnungen und ist jedenfalls in seinen Wirkungen auf den Bauprogramm nicht ohne stärkeren Einfluß. Außer großen Komplexbauten für Wohnungsbedürftige baut die Gemeinde Wien auf dem Grunde des ehemaligen Versorgungsheimes in der Währinger Straße einen Wolkenkratzer, der allerdings nach amerikanischen Begriffen nicht gemessen werden darf, da er bloß 14 Stockwerke umfassen wird. Ein Bedürfnis hierfür ist nicht vorhanden, weil, wenn es sich um einen Gemeindebau handelt, nicht behauptet werden kann, daß das Wohnbedürfnis von Obdachlosen durch einen Wolkenkratzer befriedigt werden muß. Die Kosten dieses Baues stehen in keinem Verhältnis zu dem Mietertrag und es ist damit nur eine Belastung der Steuerträger gegeben. Wien soll übrigens auch zwei weitere Wolkenkratzer erhalten und zwar einen zehn Stockwerke hohen Bau in der Herrngasse, welcher mehr Bürozwecken dienen soll, und ferner ein Hochhaus mit zwölf Stockwerken auf dem Naschmarkt, welches von der Krankenkasse und der Gewerkschaft der Gast- und Kaffeehausgehilfen errichtet wird.

Was nun die private Bautätigkeit angeht, sind beim Kuratorium für Wohnbauförderung etwa 900 Bauten bisher angemeldet und für den größten Teil sind die Kredite bewilligt, jedoch wurden diese aus dem oben angeführten Grunde bisher noch nicht ausgezahlt. Bei diesen Anmeldungen handelt es sich vorwiegend um Ein- und Mehrfamilienhäuser, regelrechte Wohnhausbauten zum Zwecke der Vermietung sind nur sehr wenig angemeldet, weil die derzeitigen Mietverhältnisse in Wien und Österreich nicht die Möglichkeit bieten, das Kapital entsprechend zu verzinsen. In der Riemergasse, im Zentrum Wiens, wird ein großer Neubau errichtet, welcher eigentlich bisher das einzige, seit Kriegsbeginn errichtete große Wohnhaus darstellen wird. In dieser Straße befindet sich das Handelsgericht und eine Reihe weiterer Gerichtsstellen, wo täglich hunderte Rechtsanwälte beruflich verkehren. Bevor noch der Grund zu diesem Hause ausgehoben war, meldeten sich bereits zahlreiche Rechtsanwälte, welche sich in diesem Hause mit ihren Kanzleien einmieten wollen. Da in diesem Neubau als Miete der valorisierte Friedensmietbetrag zu entrichten ist, ist es begreiflich, daß sich dieser Bau günstig verzinst.

Da jetzt die Investitionsanleihe Österreichs in den Auslandsstaaten zur Zeichnung gelangt, erwartet man eine Belebung des gesamten Wirtschaftskörpers. Unter diesem Einflusse werden auch die geplanten Bauten in Wien und ganz Österreich einen flotteren Fortgang nehmen, so daß wir schon im Herbst und im nächsten Frühjahr mit einer starken Bautätigkeit rechnen können.