

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

DBZ

64. JAHR 1930

3. DEZEMBER

B NR. 49

BERLIN SW 48

FINANZIERUNG · WOHNUNGSWIRTSCHAFT BAUINDUSTRIE UND BAUWERBE RECHTSFRAGEN UND -AUSKÜNFT

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 97-98

HERAUSGEBER REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DER SIEBENTE DEUTSCHE BAUHÜTTENTAG

VON DIPL.-ING. RÄTHLING, BERLIN

Der „Verband sozialer Baubetriebe“ hatte zum 27. und 28. Oktober das Bauhüttenparlament anlässlich der Zehnjahrfeier des Verbandes nach Berlin einberufen. Wirtschaftskrisen und Abwehrkämpfe des freien Unternehmertums, das sich durch die Gründung der Bauhütten mit Recht in seiner Existenz bedroht fühlte, waren die Begleiter eines mühevollen Aufstieges, dem Mißerfolge und Rückschläge nicht erspart blieben. Gleichgültig, ob man Anhänger oder Gegner der Gemeinwirtschaft ist, Beachtung verdient dieser

Kampf um die Überführung der baugewerblichen Produktionsmittel in den Besitz der Allgemeinheit, Beachtung verdient vor allem auch die bautechnische, betriebsorganisatorische und betriebswirtschaftliche Leistung dieses Verbandes. Die starke Teilnahme der Behörden an der Tagung beweist, daß der Verband ein Glied der Bauwirtschaft darstellt, dessen Nichtbeachtung ein Fehler wäre.

Die Entwicklung kennzeichnen nachfolgende Zahlen der seit 1924 geführten Betriebsstatistik:

	1924	1925	1926	1927	1928	1929
Berichtende Betriebe	172	102	148	136	127	128
Beschäftigte insgesamt	13 643	14 006	16 303	16 828	17 601	18 510
je Betrieb	79	87	110	124	139	145
Umsatz insgesamt	41 045 370	68 429 960 ¹⁾	81 373 457	103 444 297	120 647 351	137 650 996
bei öffentlich-rechtlichen Körperschaften	32 v. H.	25 v. H. ¹⁾	23 v. H.	19 v. H.	18 v. H.	15 v. H.
bei gemeinnützigen Gesellschaften u. Genossenschaft	50 v. H.	57 v. H. ¹⁾	65 v. H.	64 v. H.	67 v. H.	73 v. H.
bei Privaten	18 v. H.	18 v. H. ²⁾	12 v. H.	17 v. H.	15 v. H.	12 v. H.
Steuern und Abgaben	—	1 343 689	1 255 161	1 325 730	1 778 627	2 127 684
Stammkapital						
a) des Verbandes	150 000	650 000	2 200 000	3 000 000	3 000 000	4 000 000
b) der berichtenden (Betriebe)	2 158 084 (171)	3 180 010 (146)	3 227 320 (143)	3 767 070 (133)	4 778 152 (127)	5 801 767 (128)

¹⁾ Von 151 Betrieben

Ende 1929 umfaßte der Verband 100 Bauhaupt- und 28 -Nebenbetriebe. Von ersteren führten 13 Beton- und Eisenbetonarbeiten aus. Ferner wurden von den Bauhütten auch verschiedene industrielle Anlagen für Baustoffherstellung betrieben.

Um ein Höchstmaß von Leistungsfähigkeit unter möglicher Schonung der menschlichen Arbeitskraft zu erzielen, richtete der Verband 1926 die Abteilung „Wirtschaftliche Betriebsführung“ ein und berief zu ihrer Leitung den bis dahin im Wiener Großwohnungsbau tätigen Dipl.-Ing. Rode, der der Fachwelt durch zahlreiche bauwirtschaftliche Veröffentlichungen bekannt sein dürfte. 1928 trat Herr Rode in die Verbandsgeschäftsführung ein. Neben anderen Maßnahmen dürfte vor allem die Einrichtung dieser Abteilung, die wirtschaftliche Arbeitsformen und -weisen einführt und fördert, die Entwicklung der Bauhütten in den letzten Jahren stark beeinflusst haben.

Rode sprach auf der Tagung über „Die technische Entwicklung der sozialen Baubetriebe“ und ergänzte seine Ausführungen durch einen Film „Der wirtschaftliche Baubetrieb“. Vortrag und Film verdienen über den Rahmen der Bauhütten hinaus Würdigung.

Bereits bei der Verbandsgründung 1920 trug Stadtbaurat Dr.-Ing. Wagner den Gedanken wirtschaftlicher Betriebsführung in die Bewegung hinein. Doch kam man in den nächsten Jahren über Besprechungen und Beschlüsse nicht hinaus. Ein 1925 veranstaltetes Preiswettbewerb zur Förderung der wirtschaftlichen Betriebsführung brachte nur zwei Antworten ein, eine war unbrauchbar, eine wurde prämiert. Gleich wie bei den meisten Bauunternehmungen in dieser Frage, machte sich auch hier persönlicher Widerstand geltend bzw. herrschte Gleichgültigkeit vor. Als Rode, dem auch der Gegner hinsichtlich der Art, wie er die Probleme anpackt und einer Lösung zuführt, Anerkennung zollen

muß, 1926 die Abteilung „Wirtschaftliche Betriebsführung“ übernahm, prüfte er zunächst, „inwieweit die wirtschaftliche Notwendigkeit einerseits, gesammelte Erfahrungen und Kenntnisse andererseits den Boden für die Einführung wirtschaftlicher Betriebsführung vorbereitet hatten“. Er ging den psychologischen Ursachen der Widerstände nach, er suchte die Abneigung und Passivität dadurch zu beseitigen, daß er der bisherigen Denk- und Beobachtungsweise Erfolge entgegenhielt, die durch Anwendung neuer Arbeitsformen und -weisen erzielt werden konnten, und dadurch, daß er durch Vorträge und Aufsätze in der „Sozialen Bauwirtschaft“ technische und wirtschaftliche Kenntnisse, die eine Vorbedingung für Verständnis sind, zu erweitern versuchte. Der Erfolg zeigt, daß der eingeschlagene Weg richtig war. 1926 stellte sich ihm ein Betrieb als Versuchsobjekt zur Verfügung. Ende 1927 verpflichtete ein Beschluß des Bauhüttenrates die Betriebe, „ihre Organisation so auszubauen, daß sie ein Höchstmaß an Klarheit über den wirtschaftlichen und finanziellen Stand und ein Höchstmaß von Leistungsfähigkeit gewährleisten“. Nur fünf Betriebe führten 1928 diesen Beschluß durch. Sie leisteten praktische Arbeit organisatorischer und technischer Art, erstere als Voraussetzung für letztere, da nur zweckdienliche Organisation ermöglicht, die Wirtschaftlichkeit technischer Neuerungen, Verbesserungen und dergleichen zu prüfen, eine Erkenntnis, auf die auch das Reichskuratorium für Wirtschaftlichkeit neuerdings alle die hinweist, die glauben, der Betriebsrationalisierung sei Genüge geleistet durch die Betriebsmechanisierung.

Heute hat Rode eine Gefolgschaft von 90 Betrieben, die die von ihm ausgearbeiteten, zusammenhängenden Vordrucke für die einzelnen Betriebsarten benutzen, wodurch der Zentrale die Aufstellung einer Statistik ermöglicht wird, die durch ihre Auswertung wertvolle Betriebsvergleiche zuläßt, Aufschluß gibt, wo Verlust-

quellen entstehen, wodurch die Möglichkeit gegeben wird, durch Anregungen und Änderungen der Betriebsweise helfend einzugreifen. Von der betriebswirtschaftlichen Abteilung herausgegebene Betriebsblätter unterrichten über erprobte Neukonstruktionen, Einzelbauteile, Hilfsmittel und dergleichen mehr. Beratung der Betriebe bei Einrichtung von Baustellen, die Einführung eingehender Arbeitsvorbereitung und zentraler Maschineneinkauf sollen zur Verbilligung der Selbstkosten beitragen. In einer 1928 in Berlin eingerichteten Bauhütterschule lernen Techniker, Poliere und Buchhalter wirtschaftliches Denken und Handeln.

Um in intensiverer Form technische Verbesserungen durchzuführen, wurde ein Arbeitsausschuß von zwölf interessierten Geschäftsführern geschaffen, der die Aufgabe hat, die dringlichsten Probleme wirtschaftlicher Betriebsführung in deren Betrieben zu untersuchen,

Neues zu erproben und auf Grund der Ergebnisse Vorschläge für verbesserte Arbeitsformen zu unterbreiten und diese baureif zu gestalten. Vier dieser Betriebe sind organisatorisch bereits so weit fortgeschritten, daß sie ein besonderes Arbeitsbüro für diese Aufgabe einrichten konnten. Zwei weitere Arbeitsbüros, die natürlich nur in größeren Betrieben möglich sind, werden demnächst eingerichtet werden.

Für eine wirtschaftliche Betriebsführung ist es erforderlich, „daß nicht nur die Bedürfnisse von heute, vielmehr auch die von morgen erkannt und vorbereitet werden“. Dadurch wird die Grundlage geschaffen für eine erfolgreiche Entwicklung. Es dürfte keinem Zweifel unterliegen, daß durch solche zielsichere und zielbewußte Ausgestaltung der Betriebsführung die Widerstandskraft eines Baugeschäftes in der heutigen Krisenzeit sehr gestärkt wird. —

HAFTUNG DES BAUHERRN FÜR RÜCKSTÄNDIGE SOZIALE BEITRÄGE DES BAUUNTERNEHMERS

VON REGIERUNGSRAT DR. GLEHN

Die zahlreichen Fälle in der Praxis, in denen die Baugewerks-Berufsgenossenschaft Bauherren, nachdem häufig längst das Bauwerk errichtet ist und seinen Zweck erfüllt, für soziale Beiträge in Anspruch nimmt, die der Bauunternehmer nicht gezahlt hat, beweisen, daß sowohl Bauherren als ihre Vertrauensleute und Berater, die Architekten, die Bestimmungen der Reichsversicherungsordnung (RVO.) und ihre Auslegung in der Rechtsprechung der Oberversicherungsämter und des Reichsversicherungsamtes nicht kennen, nach denen an Stelle des mit der Beitragszahlung rückständig gebliebenen Bauunternehmers der Zwischenunternehmer und Bauherr hierfür haften. Die RVO. macht einen Unterschied bei der Haftung für rückständige Beiträge bei dem Unternehmer gewerbsmäßiger Baubetriebe und dem Unternehmer nicht gewerbsmäßiger Baubetriebe. Nach § 765 RVO. kann das Versicherungsamt, wenn Unternehmer eines gewerblichen Baubetriebes mit der Zahlung der Beiträge rückständig geblieben sind und sich in einem Zwangsbeitreibungsverfahren als zahlungsunfähig erwiesen haben, auf Antrag des Genossenschaftsvorstandes widerruflich anordnen, daß der Bauherr sowie Zwischenunternehmer für die Beiträge während eines Jahres nach deren endgültigen Feststellung insoweit haften, als sie nach Erlaß der Anordnung erwachsen sind. Während man bei der Haftung für rückständige Beiträge des Unternehmers eines gewerblichen Baubetriebes von einer beschränkten insofern sprechen kann, als er für die Beiträge während eines Jahres nach deren endgültigen Feststellung insoweit haftet, als sie nach Erlaß der Anordnung erwachsen sind, ist eine derartig beschränkte Haftung für die rückständigen Prämien der Unternehmer nicht gewerblicher Baubetriebe nicht vorgesehen, denn für die Prämien und die übrigen Leistungen, z. B. Zwangsvollstreckungskosten, Mahngebühren, Barauslagen für Überwachungen und Prüfungen usw., zahlungsunfähiger Unternehmer haftet der Bauherr während eines Jahres, nachdem die Verbindlichkeit endgültig festgestellt ist. (Vgl. § 819 RVO.) Während also bei der Haftung nach § 765 RVO. der Bauherr sich gegen Haftung rückständiger Beiträge dadurch schützen kann, daß er dafür Sorge trägt, daß die Beitragspflicht nach Erlaß der Anordnung des Versicherungsamtes wegfällt, kann er im Falle des § 819 RVO. sich nur dadurch vor der Haftung für rückständige Prämien sichern, daß er vor Übergabe der Bauarbeit sich vor den Eintritt seiner späteren Haftpflicht schützt.

Ob die Voraussetzungen der Haftung aus dem einen oder anderen Paragraphen vorliegen, hängt davon ab, ob es sich bei dem Unternehmer um einen gewerbsmäßigen oder nicht gewerbsmäßigen Baubetrieb handelt. Dabei ist versicherungsrechtlich von Bedeutung, daß es nicht am Willen der Parteien gelegen hat, ob sie sich durch Vertrag ein Bauwerk durch einen gewerbsmäßigen Unternehmer errichten lassen wollen. Nach der RVO. hängt der Begriff des gewerbsmäßigen Betriebes von den tatsächlichen Verhältnissen und ihrer wirtschaftlichen Gestaltung ab. Gewerbsmäßig ist nicht schon derjenige, der die Errichtung eines Baues durch Werkvertrag übernimmt, der sich auf seinem Firmenbogen als Unternehmer bezeichnet oder im Vergebungsvertrag als gewerbsmäßiger Unternehmer bezeichnet wird, sondern Voraussetzung für einen ge-

werbsmäßigen Baubetrieb ist die wirtschaftliche Selbstständigkeit des Unternehmers und die damit verbundene Sicherheit des Unternehmens für einige Dauer zum Zwecke des unmittelbaren Erwerbs. Die Baugewerks-Berufsgenossenschaft macht versicherungstechnisch zwischen gewerbsmäßig und nicht gewerbsmäßig den Unterschied dadurch, daß sie den gewerbsmäßigen Betrieb in ein Betriebsverzeichnis aufnimmt, den nicht gewerbsmäßigen aber bei einer Zweiganstalt gegen Prämienzahlung versichert. Diese von der Berufsgenossenschaft vorgenommene versicherungstechnische Unterscheidung braucht sich nicht immer mit den tatsächlichen Verhältnissen zu decken, d. h. die Aufnahme in das Betriebsverzeichnis bedeutet nicht, daß der aufgenommene Betrieb mit Sicherheit ein gewerbsmäßiger ist. Der später für die Zahlung rückständiger Beiträge in Anspruch genommene Bauherr kann sich also nicht etwa auf öffentlichen Glauben des Betriebsverzeichnisses berufen. Vielmehr muß er, wenn die Baugewerks-Berufsgenossenschaft den Nachweis erbringt, daß die Aufnahme in das Betriebsverzeichnis zu Unrecht erfolgt ist, die rückständigen Beiträge zahlen, und zwar nach der weitergehenden Haftpflicht des § 819 RVO.

Praktisch schützt sich die Baugewerks-Berufsgenossenschaft vor unrichtigen Aufnahmen in das Betriebsverzeichnis dadurch, daß sie nach Prüfung der Betriebsverhältnisse des Unternehmers von ihm einen Kostenvorschuß für über in Zukunft zu zahlende Beiträge verlangt. Sie geht dabei von der Voraussetzung aus, daß ein wirtschaftlich gut fundierter Betrieb in der Lage sein muß, einen entsprechenden Kostenvorschuß zu zahlen. Merkmal nämlich dafür, daß ein Baubetrieb für einige Dauer existenzfähig ist, ist das Vorhandensein des notwendigen Kapitals. Das Fehlen dieser hauptwirtschaftlichen Voraussetzung, des Kapitals oder des Kredits, bildet ein meist untrügliches Zeichen dafür, daß es sich um ein nicht für die Dauer errichtetes Unternehmen handelt. Ein absolut sicheres Merkmal ist es jedoch nicht. Weist daher die Berufsgenossenschaft den Antrag des Unternehmers auf Aufnahme in das Betriebsverzeichnis wegen Nichtzahlung des Kostenvorschusses zurück, beweisen aber die Verhältnisse, daß das Unternehmen wirtschaftlich selbstständig für einige Dauer gearbeitet hat, so kann der später nach § 819 RVO. in Anspruch genommene Bauherr sich mit Erfolg darauf berufen, daß eine Haftung aus § 819 RVO. für ihn nicht in Frage kommt. Die Berufsgenossenschaft hat dann den aus ihrer tatsächlich unrichtigen Zurückweisung des Antrages entstehenden Schaden selbst zu tragen. Der Begriff „einige Dauer“ setzt nicht nur einen bloßen Zeitablauf voraus, sondern auch, daß während dieses Zeitablaufes dem angemeldeten Umfang des Baubetriebes entsprechende Bauarbeiten geleistet worden sind. Das Wesentliche für die beschränkte Haftpflicht aus § 765 RVO. ist demnach der Nachweis der wirtschaftlichen Selbstständigkeit des Bauunternehmers. Sie kann nicht ohne weiteres anerkannt werden, selbst wenn — wie schon erwähnt und wie es üblich ist — der sich als Bauherr Bezeichnende eine Bauarbeit durch Werkvertrag im ganzen übernimmt. Diese für den Bauherrn große Gefahrenquelle wird dadurch noch größer, daß er meist dann für die rückständigen Beiträge in Anspruch genommen wird, wenn,

den Voraussetzungen der §§ 765 und 819 RVO. entsprechend, die Forderung der Versicherungsträger längst endgültig festgestellt worden ist. Der Bauherr kann auch ein konkurrierendes Mitverschulden der Berufsgenossenschaft nach § 254 BGB. nicht geltend machen, auch nicht einwenden, daß er sich aus Vermögensteilen des Unternehmers hätte befriedigen können, wenn sich die Berufsgenossenschaft nicht erst an diesen, sondern sogleich an den Bauherrn gewendet hätte. Die sonstigen Voraussetzungen der §§ 765 und 819 RVO., daß der Unternehmer sich in einem Zwangsbeitragsverfahren als zahlungsunfähig erwiesen hat, liegen schon dann vor, wenn die Zwangsvollstreckung in die beweglichen Sachen des Bauunternehmers fruchtlos ausgefallen ist.

Nach alledem kann die Haftpflicht des Bauherrn, der von der Nachprüfung der Voraussetzungen der §§ 765 und 819 RVO. nichts erfährt, sehr unerwartet und

kaum abänderlich kommen. Dies zwingt in der Praxis jeden, der Bauarbeiten zu vergeben hat, bei der Auswahl der Angebote ihre Prüfung nicht nur auf den Preis, sondern auch darauf zu erstrecken, ob der Unternehmer den Anforderungen der Sozialversicherung nachgekommen ist, und ob er für die Dauer der Bauausführungen in der Lage sein wird, diesen Verpflichtungen nachzukommen. Den praktischen Schutz vor einer nachträglichen Haftung bietet die Aufnahme einer Bestimmung in den Vergabungsvertrag, daß der Bauunternehmer den Nachweis seiner Mitgliedschaft bei der Berufsgenossenschaft und der bisherigen ordnungsmäßigen Beitrags- oder Prämienzahlung im Sinne des § 765 und § 819 RVO. zu erbringen hat. Darüber hinaus würde sich eine entsprechende Anfrage bei der Berufsgenossenschaft oder der Zweiganstalt empfehlen.

ARBEITSMARKT

Der Anteil des Baugewerbes an den Sachaufträgen der öffentlichen Hand. Der „Vorläufige Reichswirtschaftsrat“ hatte seinerzeit in einer Entscheidung den Wunsch zum Ausdruck gebracht, durch planmäßige Vergabe der öffentl. Aufträge einen Ausgleich der Konjunktur- und Saisonschwankungen anzustreben. Demzufolge wird seit dem 1. Januar 1929 im Statist. Reichsam ein Nachweis über die Vergabe von Sachaufträgen durch die öffentl. Hand geführt, der mit 1. April 1929 bzw. 1950 auf die Aufträge der Landesregierungen und auf den größten Teil der kommunalen Vergabungsstellen ausgedehnt worden ist. Die jetzt erstmalig in „Wirtschaft und Statistik“ veröffentlichten Ergebnisse lassen erkennen, daß erst die Ausdehnung dieser Statistik vom April d. J. ab für das Baugewerbe wertvolle Rückschlüsse geben wird. So betragen z. B. die Aufträge des Reiches und der Länder nach den Haushaltsplänen für das Rechnungsjahr 1929/30 für das Baugewerbe etwa 1,1 Milliarden RM, während von der Statistik etwa nur 129 Mill. RM = 12,7 v. H. erfaßt worden sind.

Der überwiegende Teil der Sachaufträge wird von den Reichsbehörden und der Reichsbahn vergeben. (Die Kommunalverwaltungen fehlen in diesem Jahre noch.) Die Gesamtzahl der Aufträge aller in Betracht kommenden Gewerbebezüge betrug 1929/30 insges. über 3 Milliarden RM. Statistisch erfaßt dagegen wurden nur 1,2 Milliarden RM, davon allein 1,09 Milliarden RM durch die Beschaffungsstellen des Reiches und der Reichsbahn. Das sind mehr als neun Zehntel der von der Statistik erfaßten Gesamtaufträge des Rechnungsjahres 1929, während die Länder mit 65 Mill. RM oder 5,5 v. H. an den erfaßten Vergabungen der öffentlichen Hand beteiligt sind.

Die Aufträge des Reiches verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vergabungsstellen:

	1000 RM	v. H.
Reichsbahn	789 501	72,5
Reichspostministerium	186 626	17,2
Reichsverkehrsministerium	55 633	5,1
Reichswehrministerium	39 954	3,7
Reichsfinanzministerium	13 347	1,2
Sonstige Reichsministerien	3 637	0,3
Reich insgesamt	1 088 698	100

Der größte Auftraggeber ist die Reichsbahn, auf die im abgelaufenen Haushaltsjahr mit rund $\frac{1}{4}$ Milliarden RM = 72,5 v. H. aller Beschaffungen des Reiches und mehr als zwei Drittel der durch Reich und Länder zusammen vergebenen Aufträge entfallen. Das Baugewerbe sowie die Industrie der Steine und Erden treten immerhin in erheblichem Umfang als Auftragnehmer der Reichsbahn auf.

Unter den Reichsressorts steht das Reichspostministerium mit nahezu einem Fünftel der im Haushaltsjahr 1929 vom Reich erteilten Sachaufträge an erster Stelle. Daneben hat in nennenswertem Umfang auch das Baugewerbe Aufträge von der Reichspost empfangen.

Was nun die Gliederung der öffentl. Aufträge nach Gewerbebezügen anbelangt, so ist, abgesehen von der absoluten Höhe der empfangenen Aufträge, für die einzelnen Industriezweige das Verhältnis von großer Bedeutung, in dem die Aufträge zur Gesamtzahl der im Gewerbebezweig beschäftigten Personen stehen. Hier übertrifft der Bergbau mit 39 000 RM Aufträgen auf je 100 beschäftigte Personen

alle anderen Gewerbebezüge. An sechster Stelle kommt das Baugewerbe mit 8503 RM auf 100 beschäftigte Personen.

Das Baugewerbe erscheint wegen der nicht erhobenen umfangreichen Handwerksaufträge in der Statistik nur mit einem Betrage von 128,8 Mill. RM bzw. 11,5 v. H. der gesamten Vergabungen des Reiches und der Länder. Bei den auszuführenden Arbeiten handelt es sich bei der Statistik zum größten Teil um Tief- und Straßenbauten, während Aufträge für Hochbauten nur in geringem Umfange erfaßt worden sind. Als Auftraggeber sind in erster Linie Reichsbahn, Reichspost, der preußische Staat und das Reichsverkehrsministerium zu nennen.

Hinsichtlich der Gliederung der öffentl. Aufträge nach Landesarbeitsamtsbezirken wäre noch zu erwähnen, daß Rheinland und Brandenburg die meisten Aufträge empfangen haben. Die Häufung der Aufträge im Rheinland und Brandenburg hängt aufs engste mit den Standortsverhältnissen der in Frage kommenden Industriezweige zusammen. —

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Bevorstehende Erhöhung der Neubaumieten. Die Inhaber von Neubauwohnungen stehen vor einer Mieterhöhung, die sich schon in absehbarer Zeit auswirken und eine Preiserhöhung von nicht weniger als 11 v. H. bringen wird. Allein in Berlin werden davon schätzungsweise 10 000 Mieter betroffen werden. Die Mieterhöhung tritt für diejenigen Mieter von Hauszinssteuerwohnungen in Kraft, die im Jahre 1925 fertiggestellt waren. Im Laufe der Zeit werden dann alle Neubaumieten folgen, wenn ihr Haus ebenfalls fünf Jahre steht.

Diese Mieterhöhungen haben folgende Ursache: Die vor fünf Jahren erbauten Neubauwohnungen mit Hauszinssteuerhypotheken waren von der staatlichen Grundvermögenssteuer befreit. Diese Karenzzeit läuft jetzt ab, ebenso die Verträge der Mieter, die auf fünf Jahre abgeschlossen waren. Die Mieter, die also jetzt einen neuen Mietvertrag unterzeichnen müssen, befinden sich in der unangenehmen Lage, daß sie ihre bisherige Wohnung zu einer erhöhten Miete weiter bewohnen können.

Die fraglichen 11 v. H., die zu den bisherigen Mieten zugeschlagen werden, kommen aus der staatlichen Grundvermögenssteuer, die ungefähr 6 v. H. beträgt, und der 1 v. H. betragenden Jahresrate auf die Tilgung der Hauszinssteuerhypothek, die 5 v. H. der Miete ausmacht.

Man wird um diese Mieterhöhung nicht herumkommen können, da die Baugesellschaften nicht in der Lage sein dürften, irgendwelche neuen Lasten zu tragen. Aus diesem Grunde werden sie auch die 11 v. H. auf die Miete, soweit es irgend geht, abwälzen. In diesem Jahre kommen etwa 10 000 Mieter in Frage, im nächsten Jahre ungefähr die gleiche Anzahl. 1952 dagegen erhöht sich dieselbe auf 15 000 und in den späteren Jahren auf 25 000. Wie sich diese Belastung auf den Neubaumarkt auswirken wird, ist noch nicht abzusehen. —

Stellungnahme zum Reichswohnungsbauprogramm. Der „Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften“ hat am 12. November 1950 zum Wohnungsbauprogramm der Reichsregierung Stellung genommen und die wohnungspolitischen Grundsätze der Reichsregierung begrüßt, wonach die öffentlichen Mittel nur solchen Wohnungen zugute kommen

sollen, die zu tragbaren Mieten dem Wohnungsbedarf der bedürftigen Schichten dienen.

Der Reichsverband ist der Ansicht, daß die richtige Verteilung der örtlichen Wohnbaumittel nur durch über gemeindliche Instanzen erfolgen kann, und daß mit dem System der Verteilung der Mittel nach dem Aufkommen angesichts der starken Verlagerung des örtlichen Wohnungsbedarfs unbedingt gebrochen werden muß.

Weitmöglichste Verkleinerung der Grundrisse und Einfachheit in der Ausstattung der Wohnungen sind unumgänglich. Die Verbilligung der Wohnungen auf diesem Wege findet aber ihre Grenze an den hygienischen Mindestanforderungen und an der Tatsache, daß für Familien mit Kindern räumlich ausreichende Wohnungen geschaffen werden müssen. Die notwendige Senkung des Baukostenindex darf nicht auf Kosten der Qualität der Bauausführung, sondern nur durch Senkung der Produktionskosten erzielt werden.

Unerträglich erscheint die von der Reichsregierung geplante plötzliche Absenkung der öffentlichen Mittel auf die Hälfte des seitherigen Betrages. Angesichts der Vorbelastung, die die Mittel weitgehend kürzt, ist die Durchführung des zahlenmäßigen Bauprogramms der Reichsregierung völlig unmöglich.

Gegen die geplante Ausdehnung des Zinszuschußsystems bestehen schwerste Bedenken. Abgesehen von der ungeklärten Leistungsfähigkeit des Kapitalmarktes stellen Zinszuschüsse eine Verschwendung von Volksvermögen dar. Sie erfordern von Jahr zu Jahr steigende Opfer, erschöpfen in kurzer Zeit die speisende Geldquelle und bedingen alsdann eine jahrzehntlang gleichbleibende, unproduktive Belastung. Das Zinszuschußsystem darf nur vorsichtig neben der Hergabe von Kapitaldarlehen in Sonderfällen, keineswegs als Regel, zur Anwendung kommen.

Die erstrebenswerte allgemeine Senkung der Baukosten gefährdet die Rentabilität der in den Jahren 1924 bis 1950 erstellten Neubauwohnungen. Hier müssen rechtzeitig Maßnahmen, insbesondere zur Schonung des in diesen Wohnungen investierten Eigenkapitals, schon unter dem Gesichtspunkt getroffen werden, daß andernfalls eine Interessennahme des Kapitals am Wohnungsbau auf absehbare Zeit ausgeschlossen erscheint. Ein Schritt zur Erreichung dieses Zieles würde in der Gewährung derselben Steuerbefreiungen liegen, die für den Wohnungsbau der kommenden Jahre in Aussicht genommen sind. —

BAUPREISE

Preissenkungsfragen vor dem Reichswirtschaftsrat. Einen Leitfaden für den Preisabbau übergab kürzlich der Reichswirtschaftsrat der Öffentlichkeit und der Regierung. Es handelt sich um die Beschlüsse seines wirtschaftspolitischen Ausschusses, die dieser gefaßt hat und nun als Gutachten vorlegt. Alle Beschlüsse sind bis auf einen einstimmig gefaßt worden und behandeln Baustoffe, Kohle und Eisen.

Im einzelnen wird für die Kalk- und Mörtelwirtschaft keine Aufhebung der freien Konkurrenz oder volkswirtschaftlich unerwünschte Erstarrung der Preise angenommen und der Regierung die Annahme der Notverordnung nicht empfohlen.

Auch die generelle Lage der Ziegelindustrie gestattet weder Ausschließung der Preiskonkurrenz noch Unbeweglichkeit der Preise durch die Politik der Kartelle. Wo lokale Vereinigungen durch Ausnutzung ihrer besonderen Frachtlage eine Ausnahmestellung einnehmen, und wo etwa vorhandene Listenpreise mit den tatsächlichen Preisen nicht übereinstimmen, empfiehlt der Ausschuß der Reichsregierung, diese Übelstände durch Verhandlungen abzustellen und eventuell auf Grund der Notverordnung einzugreifen.

Zur Lage in der Zementwirtschaft wurden zwei Entschließungen angenommen, von denen die erste die bisher von den Syndikaten geübte Preispolitik, die im wesentlichen auf die Außenseiterbekämpfung eingestellt war, für höchst bedenklich erklärte, aber angesichts der neuerlichen Preissenkungen Eingriffe der Reichsregierung in die Preisentwicklung auf Grund der Notverordnung im Augenblick nicht für erforderlich hält. Die zweite Entschließung lautet: Der Ausschuß hält es im Interesse des Wettbewerbes für

erforderlich, daß an gewerbliche Händler und genossenschaftlichen Handel gleiche Rabatte gewährt werden, soweit sie die vorgeschriebenen Mindestmengen abnehmen.

Nachzutragen wären noch einzelne Ausführungen, die mündlich zu den verschiedenen Teilen des Gutachtens gegeben wurden. So hat in der Ziegelindustrie der Ausschuß zwischen den formellen Listenpreisen und den praktischen Preisen stattliche Spannen bis zu fast 50 v. H. gefunden. Daher hat der Ausschuß das Statistische Reichsam gebeten, in bestimmten Abständen von der Industrie eine Preisziffer anzufordern, die nicht schematisch den Listenpreis abschreibe, sondern sich zusammensetze aus dem Gesamterlös, dividiert durch die verkaufte Menge. Ähnliche Spannen fanden sich beim Zement, wo z. B. reiner Marken zement 550 RM koste, während für sog. markenzement nur 280 RM gefordert würde; trotzdem hatte man den Eindruck, daß es völlig gleiche Zementsorten waren, die vielleicht aus dem gleichen Silo stammten. Diese Erfahrungen veranlaßten den Vorsitzenden, von der Wahrscheinlichkeit zu sprechen, daß in einigen der großen Zementkartelle demnächst Veränderungen eintreten würden (Sind bereits schon im Gange. Die Red.), die nicht zuletzt zurückzuführen sein würden auf die Verhandlungen im Reichswirtschaftsrat. —

Baukostensenkung um 29 v. H.? Eine Aufklärung. Mehrere Zeitungen brachten dieser Tage Berichte über einen geradezu „sensationellen“ Sturz der Baukosten in Frankfurt am Main. Die Berichte stützten sich auf Submissionsergebnisse einer Frankfurter Wohnungsbau-Gesellschaft (Gartenstadt A. G.) anlässlich der Ausschreibung eines größeren Siedlungsvorhabens und auf die hierbei erzielten Vergabepreise. Daß hierdurch in nicht zu verantwortender Weise die Öffentlichkeit irreführt und damit in die Kreise der Bauauftraggeber Beunruhigung hineingetragen wurde, ergibt sich aus nachstehender Sachdarstellung, für deren Richtigkeit der Mitteldutsche Arbeitgeberverband für das Baugewerbe E. V. und der Verband baugewerblicher Unternehmer E. V., Frankfurt am Main, volle Gewähr übernehmen:

Aus den Angeboten zu Tornow I für die Gartenstadt A. G. wurde das Angebot einer Arbeitsgemeinschaft des Frankfurter Baugewerbes mit 55,50 RM für den Kubikmeter umbauten Raum von der Bauherrschaft als angemessen zugrunde gelegt. Infolge von Vereinfachungen konnte der Preis für 1 cbm umbauten Raum auf 51,50 RM gesenkt werden. Bei der Submission der Gartenstadt A. G. für Bauabschnitt Tornow II wurde von derselben Arbeitsgemeinschaft ein Angebot von 25,45 RM/cbm abgegeben, wobei aber zu berücksichtigen ist, daß in diesem Preis die Erdarbeiten für den Aushub der Baugrube — im Gegensatz zum Angebot für Bauabschnitt Tornow I — mit 51,50 RM/cbm nicht enthalten sind. Um aber beide Angebote auf eine Vergleichsgrundlage bringen zu können, müssen beim Angebot für Tornow I die Kosten der Erdarbeiten mit rd. 0,25 RM/cbm in Abzug gebracht werden, so daß zwischen beiden Angeboten nur noch ein Unterschied von 5,80 RM verbleibt, was rechnerisch einen Prozentsatz von 18,52 ergibt.

Die sachlichen Gründe für diese Preisverbilligung von 18,5 v. H. liegen neben einer wesentlichen Materialverbilligung seit 1. Juli 1950, den günstigeren Zahlungsbedingungen und der einfacheren Planung vor allem in der Vereinfachung der Ausführung der Bauten und der Ausstattung der einzelnen Wohnungen.

Die Baukostensenkung beträgt unter Berücksichtigung eines Angebotspreises von 25,45 RM/cbm und eines Übernahme-preises von 24 RM/cbm mithin nicht 29 v. H., sondern tatsächlich nur 4,91 v. H.

Diese Baukostensenkung von 4,91 v. H. findet — abgesehen von der katastrophalen Lage der gesamten deutschen Bauwirtschaft — ihre natürliche Erklärung in dem überaus geringen Beschäftigungsgrade der einzelnen Betriebe und in dem Bestreben der Unternehmer, trotz der schwierigen Lage noch vor dem Winter Aufträge selbst unter geldlichen Opfern hereinzuholen, um die nicht unbeträchtlichen Leerlaufkosten zu verringern, und nicht zu guter Letzt, um Angestellte und Arbeiter vor drohender Arbeitslosigkeit zu bewahren. —