

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTE

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 7-8

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

65. JAHR 1931

21. JANUAR

B NR. 3

BERLIN SW 48

DER STAND DER NOTSTANDSARBEITEN UND DIE „DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR ÖFFENTL. ARBEITEN“

VON GEH. REG.-RAT DR. SYRUP, PRÄSIDENT DER REICHSANSTALT
FÜR ARBEITSVERMITTLUNG UND ARBEITSLOSENVERSICHERUNG

Am 1. August 1930 wurde die „Deutsche Gesellschaft für öffentliche Arbeiten“ mit einem Aktienkapital von 150 Mill. RM und ausgewiesenen Rücklagen im Betrage von 105 Mill. RM gegründet. Das Aktienkapital befindet sich in voller Höhe in Händen des Reiches. Zweck der Gesellschaft ist, die Errichtung und den Ausbau werteschaffender Anlagen zu fördern, und zwar durch Aufnahme von Anleihen und Darlehen im In- und Auslande und durch Gewährung von Darlehen im Inlande an öffentlich-rechtliche und gemischt-wirtschaftliche Unternehmungen¹⁾.

Über die Tätigkeit dieser neuen Gesellschaft haben in letzter Zeit Erörterungen eingesetzt, die sich zum Teil auf falschen Grundlagen bewegen. Zur Beseitigung von irrigen Auffassungen seien daher hier einige Feststellungen gemacht.

Zunächst sei an die Gründe erinnert, die zur Errichtung der Deutschen Gesellschaft geführt haben: Im Laufe des Sommers hatte sich infolge der Lage der Reichsfinanzen die Unmöglichkeit ergeben, weitere große Haushaltsmittel des Reiches für die werteschaffende Arbeitslosenfürsorge zur Verfügung zu stellen. Zudem hatte es sich als wirtschaftlich kaum erträglich erwiesen, daß die Reichsmittel der werteschaffenden Arbeitslosenfürsorge sowohl hinsichtlich ihrer Höhe als auch hinsichtlich des Zeitpunktes ihrer Inanspruchnahme völlig abhängig waren von der Verabschiedung des Reichshaushaltsgesetzes. Andererseits bestand die Möglichkeit, den im Laufe der Jahre angesammelten Vermögensstock der werteschaffenden Arbeitslosenfürsorge zu mobilisieren, ein Kreditprogramm auf längere Sicht unabhängig von dem Abschluß parlamentarischer Verhandlungen festzulegen und dementsprechend die Notstandsarbeiten sorgfältig vorzubereiten. Diese beachtlichen Gesichtspunkte ließen der Reichsregierung die Gründung der Deutschen Gesellschaft geboten erscheinen.

Kapital und Reserven der Deutschen Gesellschaft sind dadurch aufgebracht, daß die Forderungen des Reiches aus den verausgabten Darlehen der werteschaffenden Arbeitslosenfürsorge in die neue Gesellschaft eingebracht wurden.

An der Güte dieser Forderungen zu zweifeln, wie dies gelegentlich in der Öffentlichkeit geschehen ist, liegt trotz der schwierigen finanziellen Lage der öffentlich-rechtlichen Körperschaften, die als Schuldner der Darlehen in Betracht kommen, kein Grund vor.

Die Darlehen verteilen sich über das ganze Reich und auf die verschiedensten Arten von öffentlich-rechtlichen Trägern. Die folgende Übersicht gibt einen Einblick in die Verteilung der Darlehen und ihrer Schuldner:

Länder	18,5 Mill. RM = 4,96 v. H ²⁾
Städte mit über 100000 Einwohnern	49,9 Mill. RM = 13,40 „ „
Städte mit unter 100000 Einwohnern	87,1 Mill. RM = 23,58 „ „
Kommunalverbände (Provinzen, Kreise u. dgl.	36,8 Mill. RM = 9,87 „ „
Öffentlich-rechtliche Genossenschaften, Zweckverbände u. dgl.	54,2 Mill. RM = 9,20 „ „
Gemischtwirtschaftliche Unternehmungen	37,1 Mill. RM = 9,96 „ „
Länder bezüglich der zum Bau von Landarbeiterwohnungen gegebenen Darlehen	69,5 Mill. RM = 18,65 „ „
Reeder bezüglich der aus dem Seeschiffserneuerungsfonds gegebenen Darlehen	38,9 Mill. RM = 10,44 „ „
Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung	0,5 Mill. RM = 0,14 „ „
zusammen	372,5 Mill. RM = 100 v. H.

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben stehen der Deutschen Gesellschaft zunächst diejenigen Beträge zur Verfügung, die ihr aus Rückflüssen und Zinsen aus den genannten Darlehnsforderungen, und zwar mit den Jahren in steigender Höhe, zufließen.

Darüber hinaus war bereits vor der Gründung der Gesellschaft die Aufnahme einer Auslandsanleihe vorgesehen. Schon damals hatten im Auftrage der Reichsregierung deutsche Banken mit einer ausländischen Bankengruppe von internationaler Bedeutung Verhandlungen geführt. Diese Verhandlungen sind nach der vollzogenen Gründung der Deutschen Gesellschaft auf der gleichen Grundlage weitergeführt worden mit dem Ergebnis,

daß der Anleihevertrag in seinen Grundzügen feststeht.

Allerdings kann die Anleihe selbst erst zu einem Zeitpunkt aufgenommen werden, an dem die allgemeinen Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt dies zulassen. Daß dies in den letzten Monaten nicht möglich war, dürfte kaum überraschen. Die Verschärfung der wirtschaftlichen Lage hat es doch mit sich gebracht²⁾, daß in den Vereinigten Staaten im September des Jahres 1930 nur noch 8 Millionen Dollar und im Oktober keinerlei Auslandsanleihen emittiert wurden, während dort in den ersten sieben Monaten 1930 Auslandsemissionen in Höhe von 836 Mill. Dollar erfolgt sind. Die Deutsche Gesellschaft muß sich mit diesen Tatsachen abfinden und warten, bis der Eintritt der notwendigen allgemeinen Voraus-

1) Vgl. DBZ 1930 Nr. 56 vom 17. September 1930. —

2) Vgl. die Ausführungen des Reichsbankpräsidenten vor dem Industrie- und Handelstag.

setzungen für Auslandsanleihen es auch ihrer möglichst, auf Grund des festgelegten Anleihevertrages die von ihr geplante und vorbereitete Anleihe aufzunehmen.

Obwohl die Anleihe soweit noch aussteht, ist es der Gesellschaft möglich gewesen, aus eigener Kraft, d. h. aus ihren Einnahmen an Zinsen und Rückflüssen, sowie unter Zuhilfenahme von Zwischenkrediten, die aufgenommen werden konnten, beachtliche Beträge bereitzustellen.

Die Gesellschaft hat einmal die Erfüllung der vom Reich auf dem Gebiete der Notstandsarbeiten seit Beginn des Haushaltsjahres eingegangenen Verpflichtungen im Gesamtbetrag von rund 50 Mill. RM übernommen und hat sodann für weitere Notstandsmaßnahmen ein Kreditprogramm bis zur Höhe von vorläufig 45 Mill. RM in die Wege geleitet. Die Gesellschaft hat den Ländern die Bereitstellung von Beträgen bis zu dieser Höhe angeboten in der Voraussetzung, daß von ihnen entsprechend den Vorschriften über die wertschaffende Arbeitslosenfürsorge die gleichen Summen zur Verfügung gestellt werden.

Bei dieser Gelegenheit sei nochmals die Finanzierung von Notstandsarbeiten klargestellt, da auch hierüber noch vielfach falsche Vorstellungen verbreitet sind. Erste Voraussetzung für die Herabgabe von Mitteln ist in jedem Einzelfall, daß die betreffende Arbeit von der Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung als Notstandsarbeit anerkannt und die sog. Grundförderung in Höhe der ersparten Arbeitslosenunterstützung (5 RM Zuschuß für das Arbeitertagewerk) gewährt wird. Die Reichsanstalt ist somit in entscheidendem Maße und mit ganz wesentlichen Beihilfen beteiligt, die z. B. im Rechnungsjahr 1929 etwas mehr als 40 Millionen RM betragen und sich im laufenden Rechnungsjahr 1930 voraussichtlich auf gleicher Höhe bewegen werden. Diese Mittel sind im Haushalt der Reichsanstalt vorgesehen und jederzeit greifbar.

Der Entwurf des Haushalts der Reichsanstalt für das Haushaltsjahr 1931 sieht den Betrag von 45 Millionen RM für Notstandsarbeiten vor.

Etwa zwei Drittel aller Notstandsarbeiten erfordern aber eine weitere, über die Grundförderung hinausgehende finanzielle Hilfe. Diese zusätzliche Förderung erfolgt zu gleichen Teilen aus Mitteln der Deutschen Gesellschaft und der Länder in Form von niedrig verzinslichen, langfristigen Darlehen. Die Deutsche Gesellschaft hat, wie oben ausgeführt, 45 Millionen für derartige Darlehen bereitgestellt; dagegen scheint es z. Zt. noch nicht sichergestellt zu sein, daß die Länder den gleichen Darlehensbetrag für die Notstandsarbeiten zur Verfügung stellen. Läßt sich dies trotz aller Schwierigkeiten hoffentlich ermöglichen, so würden für die Notstandsarbeiten 90 Millionen RM Darlehen bereitstehen, zu denen noch Zuschüsse der Reichsanstalt von etwa 25 Millionen RM³⁾ treten werden.

Die Darlehensbedingungen der Gesellschaft und der Länder dürften bei einem Zinssatz von 5 v. H. und einer durchschnittlichen Tilgungsdauer von 20 Jahren, die in Ausnahmefällen bis auf 25 Jahre erstreckt werden kann, zusammen mit den verlorenen Zuschüssen der Reichsanstalt einen wirksamen Anreiz zur Vornahme von Notstandsarbeiten bedeuten. Allerdings ergibt es sich von selbst, daß die Deutsche Gesellschaft bei aller Würdigung des sozialen Zweckes der Notstandsarbeiten auf die Sicherheit der von ihr vergebenen Mittel und den pünktlichen Eingang der Zins- und Tilgungsraten bedacht sein muß. Diese Voraussetzung ist besonders wichtig im Hinblick auf

die kommende Auslandsanleihe. Die Deutsche Gesellschaft muß daher prüfen, ob die finanziellen Verhältnisse des Trägers der Notstandsarbeit die pünktliche Verzinsung und Rückzahlung der Darlehen gewährleisten, und ob es dem Träger möglich ist, die durch Zuschüsse der Reichsanstalt und die gewährten Darlehen nicht gedeckten Kosten für die Notstandsarbeit aufzubringen.

Gerade in der Aufbringung der Restkosten seitens des Trägers der Notstandsarbeiten liegen z. Zt. beachtliche Hemmungen. Die Darlehen der Gesellschaft und der Länder dürfen nach bestehender Praxis zusammen in der Regel den vierfachen Betrag der ersparten Unterstützung (also rd. 12 RM für das Arbeitertagewerk) nicht übersteigen. Zusammen mit der Grundförderung der Reichsanstalt dürfen sie nicht mehr als 80 v. H. der Gesamtkosten der Arbeit ausmachen. Bei volkswirtschaftlich wertvollen Notstandsarbeiten mit beträchtlichem Materialaufwand decken die Darlehen der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge zusammen mit den Zuschüssen der Reichsanstalt im allgemeinen nicht mehr als 50 v. H. der Gesamtkosten. Der Rest, d. h. die Hälfte der Kosten, ist von den Trägern selbst aufzubringen. Gewiß ist die Entlastung des Bauherrn durch die günstige Finanzierung der Kostenhälfte groß, trotzdem werden manche finanzschwache öffentliche Körperschaften nicht in der Lage sein, die Restkosten aufzubringen.

Zu diesen finanziellen Hemmungen treten nun neuerdings bei einer Reihe von Gemeinden Maßnahmen, die wirtschaftlich bedenklich und nur aus der Not der Zeit erklärlich sind. Infolge der langen Dauer der Arbeitsmarktkrise haben eine große Zahl von Arbeitnehmern, besonders die schwächeren Kräfte, ihre Unterstützung durch die Arbeitslosenversicherung und Krisenfürsorge erschöpft oder infolge mangelnder Beschäftigung im Erwerbsleben gar keinen Anspruch auf Unterstützung in der Arbeitslosenversicherung und Krisenfürsorge erworben. Sie fallen, soweit sie bedürftig sind, der kommunalen Wohlfahrtspflege zur Last. Um diese Wohlfahrtserwerbslosen zu beschäftigen und ihnen die Erlangung der Anwartschaft auf die Arbeitslosenunterstützung der Versicherung zu ermöglichen, hat eine Reihe von Gemeinden besondere Arbeitsmöglichkeiten geschaffen. Die Gemeinden verzichten bei diesen Arbeiten auf jede Förderung aus der wertschaffenden Arbeitslosenversicherung, da sie diese finanziellen Stützungen geringer werten, als den beabsichtigten Zweck, die Wohlfahrtserwerbslosen baldmöglichst auf die Arbeitslosenversicherung abzuschieben und dadurch ihre kommunalen Wohlfahrtsmittel zu entlasten. Diesem beabsichtigten Ziele entsprechend ist der wirtschaftliche Wert dieser kommunalen Arbeiten sowohl im Hinblick auf die Art der Arbeiten, als auch im Hinblick auf die Arbeitsleistung der beschäftigten Arbeitslosen zumeist gering. Die Arbeiten binden aber kommunale Geldmittel und vermindern dadurch die Möglichkeit, diese Mittel zur Durchführung von Notstandsarbeiten aufzuwenden, die wirtschaftlich erwünscht sind und deren produktionsfördernder Wert außer Zweifel steht. Sollten sich diese Erscheinungen weiter entwickeln, und sollte sich zeigen, daß die öffentlichen Körperschaften nicht mehr in der Lage oder gewillt sind, wie bisher Notstandsarbeiten zu unternehmen, so wird man stärker als bisher auf die Arbeitsgelegenheiten zurückgreifen müssen, die durch gemischtwirtschaftliche Unternehmungen bereitgestellt werden können. In diesen Gesellschaften sind neben der öffentlichen Hand solche wirtschaftliche Kreise zusammenzuschließen, die entweder an den Bauten selbst (z. B. Bauindustrie, Stein-, Zement-, Eisen-, Holz-, Teerindustrie), oder an den wirtschaftlichen Wirkungen der fertigen Anlagen ein Interesse haben.

Auch das Verfahren bedarf dringend einer Vereinfachung. Die Reichsanstalt gewährt bei allen Notstandsarbeiten ihre Zuschüsse, unabhängig, ob eine weitere finanzielle Förderung

³⁾ Die restlichen Mittel der Reichsanstalt von etwa 15 Millionen RM entfallen auf Notstandsarbeiten, die allein mit der Grundförderung ohne Gewährung von Krediten finanziert werden.

durch Darlehen erfolgt oder nicht. Sie entscheidet dabei, ob die Notstandsarbeit zusätzlich und arbeitsmarktpolitisch geboten ist; sie weist die Arbeitslosen den Notstandsarbeiten zu und übernimmt die Feststellung der geleisteten Tagewerke der Notstandsarbeiter. Die Stellung der Reichsanstalt im Verfahren ist damit festgelegt. Schwierigkeiten, die unerwünscht und vermeidbare Verzögerungen bedeuten, liegen in dem Zusammenwirken der Länder und der Deutschen Gesellschaft bei der Gewährung der Darlehen. Aber auch hier sind bereits Wege zur Vereinfachung des Verfahrens bereits mit Erfolg beschritten. So hat die Deutsche Gesellschaft in letzter Zeit mit den Ländern Sachsen, Württemberg und Baden, neuerdings auch mit Bayern, eine zweckmäßige Vereinbarung dahin getroffen, daß die Länder für die kleineren Notstandsarbeiten die erforderlichen Kredite im Anschluß an die Grundförderung der Reichsanstalt allein aus Landesmitteln gewähren, wogegen die Deutsche Gesellschaft sich verpflichtet hat, mindestens bis zum gleich hohen Gesamtbetrag für die größeren Notstandsarbeiten die Kredite allein aus Mitteln der Gesellschaft zu bewilligen. Es leuchtet ohne weiteres ein, daß bei einer solchen Teilung nicht nur unnötige Doppelarbeit, sondern auch Verzögerungen in der Erledigung der Anträge vermieden werden. Viele kleinere Darlehnsanträge werden somit ohne weiteres von den genannten Ländern

entschieden, und nur die Darlehen für große Notstandsarbeiten werden in Berlin von der Deutschen Gesellschaft gewährt.

Bei dieser zweckdienlichen Arbeitsteilung ist die so notwendige schnelle und sachgemäße Prüfung und Entscheidung der Darlehnsanträge gesichert.

Es ist zu hoffen, daß die Deutsche Gesellschaft auch mit den übrigen Ländern zu gleichen oder ähnlichen Vereinbarungen kommt, so daß wenigstens die formalen Schwierigkeiten bald behoben sind.

Die erschreckende wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung, die seit der Gründung der Deutschen Gesellschaft für öffentliche Arbeiten am 1. August 1930 in Deutschland Platz gegriffen hat, mußte naturnotwendig auch das Gebiet der werterwerbenden Arbeitslosenfürsorge ungünstig beeinflussen. Die vorstehenden Ausführungen zeigen, in welchem Umfange Hoffnungen oder Befürchtungen berechtigt sind; sie zeigen weiter, wie es trotz vieler Hemmungen bei gutem Willen und Verantwortungsbewußtsein aller Beteiligten möglich ist, den daniederliegenden Arbeitsmarkt in einem nennenswerten Umfange zu entlasten, den demoralisierenden Wirkungen der Arbeitslosigkeit dadurch entgegenzuwirken und im Wege der Notstandsarbeiten volkswirtschaftlich wertvolle Anlagen zu schaffen. —

DIE KONJUNKTURBEWEGUNG IN DER BAUWIRTSCHAFT

Die Veröffentlichungen des „Instituts für Konjunkturforschung“ über die weltwirtschaftliche und volkswirtschaftliche Konjunktur enthält, wie gewöhnlich, auch nähere Angaben über die Bauwirtschaft. Besonders aber dieses Mal sind die Untersuchungen des Instituts von großem Interesse, weil in der jetzigen Zeit der Depression die Ergebnisse von weittragender Bedeutung sind.

Der Einfluß der öffentlichen Hand.

Über die Reaktionsstörungen des Kapitalmarktes wird berichtet, daß sich auf den Kapitalmärkten hauptsächlich unter den Einflüssen der öffentlichen Hand eine gewisse Erstarrung herausgebildet hat. Zu diesen Störungseinflüssen einer selbsttätigen Regulierung auf den Kreditmärkten gehören in erster Linie die nicht von strengen Rentabilitätsbewertungen getragenen Investitionen der öffentlichen Hand, die in wachsendem Umfange dazu übergeht, Aufgaben durchzuführen, die früher nur dem freien Unternehmer überlassen waren. In Deutschland war unter diesem Gesichtspunkt die Finanzierung des Wohnungsbaues in den letzten Jahren von besonderer Bedeutung. In der Vorkriegszeit ging der Wohnungsbau in seiner konjunkturellen Bewegung der allgemeinen Investitionstätigkeit meist um etwa 1 Jahr voraus. Die Zinsbewegung war dabei von ausschlaggebendem Einfluß, da die Neuaufwendungen verhältnismäßig groß und die Mieterträge verhältnismäßig gleichbleibend waren. Bis in das Jahr 1929 hinein erfolgte hingegen durch Stützung seitens der öffentlichen Hand, die den etwa 3 bis 3,5 Milliarden RM. betragenden Kapitalbedarf des Wohnungsbaues zu etwa 85 v.H. finanzierte, eine Ausdehnung der Bautätigkeit noch über den Zeitpunkt hinaus, in dem die reine Wirksamkeit der Zinsbewegung einen Rückgang hätte erzwingen müssen. Die immer mehr zunehmende Beteiligung der öffentlichen Körperschaften an der gesamten Wirtschaftstätigkeit, die dazu führt, daß der Kapitalmarkt für die Durchführung von Aufgaben in Anspruch genommen wird, die früher der freien Unternehmertätigkeit überlassen waren, hat aber auch noch eine indirekte Bindung des volkswirtschaftlichen Mechanismus zur Folge. Sie entzieht insbesondere die Zinsbewegung dem vom ökonomischen Prinzip beherrschten freien Spiel von Angebot und Nachfrage, da nicht Rentabilitätsbewertungen, sondern fast ausschließlich die fiskalischen Prinzipien der Bedarfsdeckung für die öffentliche Hand bestimmend sind.

Der öffentliche Bau wird durch die Sparmaßnahmen der öffentlichen Hand weiter stark gedrosselt werden und daher nur mit geringen Kreditansprüchen hervortreten. Der Mangel an Rentabilität und die Verminderung der Möglichkeit einer Verbilligung der Baukosten durch öffentliche Zuschußmittel werden auch die Kreditnachfrage des Wohnungsbaues eindämmen. Ein starker Bedarf von Handel und Industrie ist bei der geringen Ausnutzung der bereits vorhandenen Gebäude für die nächste Zeit jedenfalls nicht zu erwarten.

Gesamtbild der Investitionen von 1924 bis 1928.

Die deutsche Wirtschaft hat in diesen fünf Jahren für den Ausbau ihrer Anlagen rd. 26,8 Milliarden RM. und für die Vermehrung der Vorratsbestände 12,7 Milliarden RM. aufgewendet. Zu diesen Neuinvestitionen von zusammen 39,5 Milliarden RM. treten die Aufwendungen für die Ersatzanlagen, deren Zweck es ist, den vorhandenen Produktions- und Konsumtionsapparat zu seinem bisherigen Umfang zu erhalten. Die Abschreibungsbeträge der hauptsächlichsten Gruppen, nämlich: die Unternehmungen der Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung, das gesamte Verkehrswesen, die Landwirtschaft, die Wohnungswirtschaft und die öffentliche Verwaltungswirtschaft lassen sich für die Jahre 1924 bis 1928 auf rd. 26,2 Milliarden RM. schätzen. Sie übersteigen die mit rd. 22 Milliarden RM. ermittelten Neuanlagen der gleichen Wirtschaftsgruppen noch um rd. 4 Millionen RM. Diesen Abschreibungsbeträgen standen mit einer geringen Ausnahme (im Wohnungsbau blieben 1924 die Ersatzanlagen um rd. 25 Millionen RM. hinter den Abschreibungen zurück) Ersatzbauten gleichen Umfanges gegenüber. In der Wohnungswirtschaft waren die Beträge für Abschreibungen und Neuanlagen (in Mill. RM.) folgende:

	Abschreibungen (Ersatzanlagen)	Neuanlagen
1924	1.007	¹⁾ — 25
1925	1.027	685
1926	1.056	884
1927	1.096	1.826
1928	1.145	2.068
1924/28	5.351	5.458

¹⁾ Um diesen Posten blieben die Neuanlagen hinter den zum Ausgleich der Abnutzung erforderlichen Abschreibungen zurück.

Von der Gesamtinvestition der 5 Jahre (1924 bis 28) in Neuanlagen entfällt der größte Anteil auf die öffentliche Verwaltungswirtschaft: 5,7 Milliarden RM., d. h. mehr als 21 v. H.; fast ebenso hoch sind die Aufwendungen für den Wohnungsbau, nämlich 5,4 Milliarden RM.

Die höchste Aufwendung für Ersatzbauten wurde mit 7,6 Milliarden RM. für die Industrie festgestellt. Dieser außerordentliche Betrag entspricht dem hohen Anteil am Produktionsapparat. In beträchtlichem Abstand folgt die Wohnungswirtschaft mit 5,5 Milliarden RM., die öffentliche Verwaltungswirtschaft mit 4,8 Milliarden RM. und das Verkehrswesen mit 4,7 Milliarden RM. Auch diese Gruppen verfügen über große Anlagen; in gewissem Gegensatz zur Industrie handelt es sich jedoch hierbei meist um Anlagen von verhältnismäßig langer Lebensdauer (Wohngebäude, Straßen, Kanäle u. dgl.), so daß die jährlich notwendige Abschreibung verhältnismäßig geringer sein dürfte als in der Industrie.

Gegenwärtiger Stand der Investitionen.

Über den gegenwärtigen Stand der Investitionen liegen entsprechende Ergebnisse für 1929 noch nicht vor. Auch über die öffentliche Wirtschaft fehlen ebenfalls noch brauchbare Zahlen, so daß man für 1929 und 1930 vor der Hand auf Schätzungen angewiesen ist. Im folgenden soll nun versucht werden, den gegenwärtigen Stand der Investitionstätigkeit, soweit die Bauwirtschaft in Frage kommt, zu kennzeichnen.

Die industriellen Neuanlagen dürften bereits 1929 im Zusammenhang mit der absteigenden Konjunktur gegenüber 1928 erheblich zurückgegangen sein. Das Jahr 1930 hat zweifellos zu einer weiteren Schrumpfung der Investitionstätigkeit geführt. In der gegenwärtigen Depression sind vollends alle größeren Neu- und Ersatzanlagen eingestellt. Für das nächste Jahr kann kaum mit einer nennenswerten Belegung der industriellen Investitionstätigkeit gerechnet werden. Bei einem großen Teil der Industrie besteht infolge der übersteigerten Bautätigkeit und Rationalisierung der Jahre 1926 bis 1928 Überkapazität, demzufolge dürften die Ersatzanlagen im Jahre 1931 jedenfalls in ihrem Gesamtumfang hinter den entsprechenden Aufwendungen der letzten Jahre zurückbleiben.

Wohnungsbau.

Hinsichtlich des Wohnungsbaues weist das „Institut für Konjunkturforschung“ darauf hin, daß, wie schon zu Anfang des Vorjahres festgestellt wurde, der noch verbleibende Fehlbestand an Wohnungen und ein großer Teil des Zuwachsbedarfs nur durch solche Wohnungen zu decken ist, deren Mieten wesentlich unter der gegenwärtig für Neubauwohnungen im allgemeinen üblichen Höhe liegen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Erhöhung des Anteils niedrig verzinslich öffentlicher Mittel an dem gesamten zur Finanzierung einer Wohnung erforderlichen Aufwands. Da nun aber die öffentlichen Mittel sogar erheblich eingeschränkt werden sollen, wird es notwendig werden, nicht nur die Zahl der bezuschußten Wohnungen, sondern auch ihre Größe zu verringern. Durch das Sonderprogramm der Reichsregierung, mit dessen Durchführung im Oktober 1930 begonnen wurde, soll die Errichtung von rd. 40 000 Kleinstwohnungen unterstützt werden. Die Durchführung dieses Programms dürfte das Ergebnis des Wohnungsbaues in diesem Jahre rein zahlenmäßig über den jährlichen Zuwachsbedarf hinaus erhöhen. Die Beschäftigung auf dem Bauplatz wird jedoch hierdurch weniger berührt, da der Umfang der einzelnen Wohnungen und damit die je Wohnung gewährte Beschäftigung erheblich geringer sein wird als bisher.

Im Bau für öffentliche Zwecke beginnt die finanzielle Anspannung der öffentlichen Körperschaften auch weiterhin eine starke Einschränkung der Planungen. Große im Gang befindliche Ar-

beiten sind bis auf weiteres unterbrochen worden. Die im Arbeitsbeschaffungsprogramm vorgesehenen Arbeiten werden dagegen in der zum Frühjahr beginnenden Bausaison den jahreszeitlichen Auftrieb unterstützen.

Baukredite.

Der Zugang an Wohnungsbaukrediten aus dem freien Kapitalmarkt dürfte sich im Jahre 1930 mit rd. 1550 Millionen RM. etwa auf Vorjahrsgröße halten. Mit den in diesem Jahre auf Wohnungsneubauten gewährten Hypothekarkrediten wurden etwa 500 bis 700 Millionen RM. aus dem Vorjahr übernommener Zwischenkrediten abgedeckt. Eine Neubeanspruchung von Zwischenkrediten in diesem Umfange hat nicht stattgefunden, da die Bauplanungen im Wohnungsbau infolge der seit dem Herbst 1929 fühlbar gewordenen Vermietungsschwierigkeiten stark zurückgegangen sind.

Trotz der Senkung der Kreditkosten um rd. 1 v. H. für erste Hypotheken und um fast 2 v. H. für Zwischenkredite macht sich eine Anregung der Bautätigkeit noch nicht bemerkbar, da die Senkung noch nicht weit genug fortgeschritten ist, um die Rentabilität des Wohnungsbaues bei den gegenwärtig zu erzielenden Mieten zu sichern.

Nettokosten der Wohnungsbaukredite (in v. H. p. a.)

Zeit	Erste Hypotheken ¹⁾				Zwischenkredite			
	1927	1928	1929	1930	1927	1928	1929	1930
1. Vierteljahr	8,73	9,27	9,58	9,72	7,57	10,25	10,34	9,99
2. "	8,08	9,30	9,62	9,46	7,71	10,25	10,95	8,86
3. "	8,19	9,38	10,08	8,70	9,00	10,25	11,09	8,00
4. "	8,96	9,38	10,18	—	10,53	10,25	10,88	—

¹⁾ Hypotheken auf Wohnungsneubauten. ²⁾ Vorläufig.

Für das Jahr 1931 ist ein weiterer Rückgang der am freien Kapitalmarkt zur Verfügung stehenden Baukredite zu erwarten, denn die Ermäßigung der Hauszinssteuerhypotheken auf 400 Millionen RM. bei unverändertem Zuschuß je Wohnung (durchschnittlich etwa 5000 RM.) und gleichzeitiger Verkleinerung der Wohnungsgröße wird notwendigerweise zu einer Verringerung der erst- und zweistelligen Hypothekarkredite für Wohnungsbauten mit Hauszinssteuerhypotheken führen. An ersten Hypotheken auf alle von der öffentlichen Hand unterstützten Wohnungsbauten werden im Jahre 1931 insgesamt nur noch rd. 575 Millionen RM. benötigt werden, gegenüber je 1 Milliarde RM. in den beiden letzten Jahren. Andererseits zwingt die schwere Vermietbarkeit von Wohnungen, die ohne Hauszinssteuer errichtet werden, die Kreditinstitute zur Zurückhaltung in der Beleihung solcher Objekte. Die ausschließliche Finanzierung eines Wohnungsbaues aus dem freien Kapitalmarkt erhöht nämlich gegenüber einer bezuschußten Wohnung den Zinsfuß um rd. 4 v. H. und die laufende Zinsbelastung je Wohnung um rd. 66 v. H.

Zinsbelastung einer Neubau-Kleinstwohnung

Art der Kapitalbeschaffung	Finanziert mit Hauszinssteuermitteln				Finanziert ohne Hauszinssteuermittel			
	v. H. der Finanzierung	Be-trag RM	Zins-fuß v. H.	Zins-be-trag RM	v. H. der Finanzierung	Be-trag RM	Zins-fuß v. H.	Zins-be-trag RM
I. Hypothek	40	2 800	8,70	243,60	40	2 800	8,70	243,60
II. Hypothek	10	700	11,20	78,40	30	2 100	11,20	235,20
Hauszinssteuerhypotheken	43	3 000	1,00	30,00	—	—	—	—
Eigenkapital	7	500	8,20	41,00	30	2 100	8,20	172,20
Insgesamt	100	7 000	5,61	393,00	100	7 000	9,30	651,00

¹⁾ Der durchschnittliche Zinsfuß bei einer bisher üblichen Wohnung (10 000 RM. Baukosten ohne Berücksichtigung der Preissenkung) würde infolge der unveränderten absoluten Höhe der Hauszinssteuerhypothek 6,69 v. H. betragen.

Der Kreditbedarf der Institute für Bauzwecke wird auch weiterhin gering bleiben. Der Bestand an zurück-

gestellten Bauvorhaben wird zunehmen, aber zu stärkerer Beanspruchung des Kapitalmarktes erst bei wesentlicher Besserung der Wirtschaftstätigkeit führen. Die Finanzierung

öffentlicher Bauten ist infolge der notwendigen Sparmaßnahmen im öffentlichen Haushalt sehr eingeschränkt und dürfte im nächsten Jahre noch weiter gedrosselt werden. — gel.

REICHSGRUNDSÄTZE FÜR DEN KLEINWOHNUNGSBAU

Anmerkung der Schriftleitung: Wir veröffentlichen nachstehend die uns vom Reichsarbeitsministerium zugegangenen „Reichsgrundsätze für den Kleinwohnungsbau“. In einer der nächsten Nummern werden wir auf die einzelnen Maßnahmen der Reichsregierung näher eingehen.

*

Auf Grund der Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930 (Reichsgesetzbl. I, S. 517 ff.), Siebenter Teil Kapitel I § 3 werden im Benehmen mit den Ländern die nachfolgenden Reichsgrundsätze über die Verwendung der zur Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Siedlungs- und Wohnungswesens bestimmten Mittel aufgestellt:

Verteilung der Mittel.

Die Mittel werden zur Deckung dringenden örtlichen Bedarfs, unabhängig von dem jeweiligen örtlichen Aufkommen, verteilt. Bei der Bemessung des örtlichen Bedarfs sind die Zahlen der fehlenden und überfüllten Wohnungen, der natürliche Bevölkerungszuwachs, die Zuzugs- und Abwanderungsverhältnisse und die voraussichtliche Entwicklung der örtlichen Wirtschaft angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist durch die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse auf dem Lande der Abwanderung entgegenzuwirken und die Rückwanderung aus den Städten zu erleichtern.

Zur Entlastung der innerstädtischen Wohngebiete ist der Wohnungsbau in den Randgebieten und in der Umgebung der Städte besonders zu fördern.

Bei der Feststellung des jährlichen örtlichen Bauprogramms ist dem Bedarf an Wohnungen für Familien mit Kindern und für Schwerkriegsbeschädigte besonders Rechnung zu tragen.

Miethöhe.

Mit öffentlicher Hilfe sind nur Wohnbauten zu fördern, bei denen sich Mieten ergeben, die wirtschaftlich tragbar sind. In der Regel dürfen die Mieten 150 v. H. der Friedensmiete entsprechender Altwohnungen nicht übersteigen und sollen für die Kleinwohnungen zwischen 20 und 40 RM im Monat liegen.

Öffentliche Baudarlehen und Zinszuschüsse.

Die öffentlichen Mittel sind für Baudarlehen an den Bauherrn oder für Zinszuschüsse zu verwenden. Der Zinszuschuß soll dem Bauherrn einen Ausgleich dafür geben, daß er an Stelle des öffentlichen Baudarlehns ganz oder teilweise ein Darlehn von einem Dritten mit höherem Zinssatz aufnimmt oder das Geld selbst aufbringt.

Die öffentlichen Baudarlehen und Zinszuschüsse sollen so bemessen werden, daß möglichst die gemäß § 2 des Siebenten Teils Kapitel I der Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930 (Reichsgesetzblatt I S. 517 ff.) festgestellte Zahl von Wohnungen erstellt wird, und zwar unter Einhaltung der in Ziffer 2 bestimmten Miethöhe.

Die Zinszuschüsse können allein oder neben den öffentlichen Baudarlehen gewährt werden. Die öffentlichen Baudarlehen sollen möglichst weitgehend durch Darlehen Dritter mit Zinszuschüssen ersetzt werden; etwa ein Viertel der Wohnungen soll allein mit Zinszuschüssen gefördert werden.

Die ganze oder teilweise Ablösung der öffentlichen Baudarlehen durch Darlehen Dritter mit Zinszuschüssen kann vorbehalten werden.

Die Gewährung von Darlehen durch Dritte ist weitgehend durch Übernahme von Bürgschaften zu fördern (Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930 — Reichsgesetzbl. I S. 517 ff. — Siebenter Teil Kapitel II).

Die Länder sollen ihre Einheitsätze für die öffentlichen Baudarlehen um mindestens ein Viertel senken und ausreichende Beträge für die Gewährung von Zinszuschüssen zurückstellen.

Zusätzliche Mittel.

Zu Wohnungsbauten, die für kinderreiche Familien und für Schwerkriegsbeschädigte bestimmt sind sowie in sonstigen besonderen, aus sozialen Gründen zu berücksichtigenden Fällen können entsprechend erhöhte Zinszuschüsse oder besondere Zusatzmittel gewährt werden. Beim Wegfall der Voraussetzungen sollen die Vergünstigungen zurückgezogen werden.

Größe der Wohnfläche.

Die Wohnfläche der Wohnungen soll 32 bis 45 qm betragen, und bei Wohnungen, die für Familien mit Kindern bestimmt sind, 60 qm nicht überschreiten. Eine mäßige Erhöhung der Wohnfläche kann ausnahmsweise zugelassen werden, insbesondere für Einfamilienhäuser, wenn die Zahl der Kinder oder zwingende Gründe es nötig machen. Sie kann ferner zugelassen werden, wenn eigene Mittel für die erforderlichen Mehrkosten zur Verfügung stehen. Höhere öffentliche Mittel dürfen hierbei nicht in Anspruch genommen werden.

Planung.

Bei der Auswahl des Baugeländes ist auf die Verkehrsverhältnisse und auf die Lage des Bauplatzes zu den öffentlichen Einrichtungen und Anstalten Rücksicht zu nehmen.

Der Flachbau ist überall dort zu wählen, wo die örtlichen Verhältnisse nicht unbedingt den Bau von Gebäuden mit größerer Geschoszhöhe erfordern. Als Flachbauten sind Bauten mit ein oder zwei Vollgeschossen für eine oder mehrere Familien anzusehen. Reihenhausbau ist zu bevorzugen.

Wohngebäude mit mehr als drei Vollgeschossen sind nur da zulässig, wo es zur Ausfüllung von Baulücken oder aus sonstigen zwingenden Gründen notwendig ist.

Auf gute Belichtung und Besonnung der Wohn- und Schlafräume ist zu achten.

In großen Städten sind, soweit möglich, die Wohnungen zu geschlossenen Anlagen nach einheitlichen Typen zusammenzufassen. Dabei ist Vorsorge zu treffen, daß der Baublock in einzelne, selbständig verwertbare Grundstücke aufgeteilt werden kann.

Ausstattung.

Die Ausstattung soll wirtschaftliche und einfache Führung des Haushalts erleichtern, muß aber jeden überflüssigen Aufwand vermeiden. Die Anlage von zentralen Gemeinschaftseinrichtungen (Heizung, Warmwasserbereitung, Bad, Waschküche) ist nur zulässig, wenn die Lasten der Mieter dadurch nicht höher werden. Zur Senkung der Baukosten und der Miete wird in der Regel auf die Einrichtung von Bädern für die einzelnen Wohnungen zu verzichten sein; die Gewährung öffentlicher Mittel darf keinesfalls von der Forderung eines Einzelbades in jeder Wohnung abhängig gemacht werden. Im übrigen sind bei der Ausstattung die ortsüblichen Einrichtungen und

Lebensgewohnheiten zu berücksichtigen. Waschküchen, Keller- und Bodenräume sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Bauplatz- und Aufschließungskosten.

Die Kosten für den Bauplatz, die Aufschließung und die Anliegerleistungen sollen 10 bis 12 v. H. der Gesamtherstellungskosten nicht überschreiten; die Gemeinden (Gemeindeverbände) dürfen jedoch für Aufschließung und Anliegerleistungen lediglich die Selbstkosten berechnen. Die Straßen innerhalb der Baugruppen sollen, soweit nicht Wohnwege genügen, als Wohnstraßen mit einfacher Befestigung ausgebaut werden.

Vergebung und Ausführung der Bauvorhaben.

Bei der Ausschreibung und Vergebung der Bauarbeiten dürfen auswärtige Unternehmer und Lieferanten, bei den Bauarbeiten auswärtige Arbeiter nicht ausgeschlossen werden. Ebenso darf die Beteiligung an einem Ausschreiben und die Zuteilung der Arbeiten nicht von der Zugehörigkeit zu einem bestimmten Personenkreise abhängig gemacht werden. Die Vergebung soll auf Grund von Preisangeboten für die einzelnen Leistungen erfolgen; nach

Kubikmeter umbauten Raumes dürfen die Arbeiten nur vergeben werden, wenn gleichzeitig zum Vergleich Preisangebote für die einzelnen Leistungen abgegeben werden.

Bei Auswahl aller Baustoffe und Bauteile muß eine Verteuerung verhindert werden, erforderlichenfalls durch Verwendung andersgearteter Baustoffe und Bauteile. Werkstoffe und andere Waren ausländischen Ursprungs dürfen nicht verwendet werden, wenn sie in geeigneter Beschaffenheit zu angemessenem Preis aus dem Inlande bezogen werden können.

Sicherung der öffentlichen Mittel.

Die Länder und die sonstigen mit der Verwaltung der öffentlichen Mittel betrauten Stellen haben Vorsorge zu treffen, daß die öffentlichen Mittel bis zu ihrer Tilgung sichergestellt werden derart, daß auch in den Fällen der Zwangsversteigerung und der Zwangsverwaltung ein Ausfall nach Möglichkeit vermieden wird.

Bei der Gewährung der öffentlichen Mittel ist der Bauherr für sich und seine Rechtsnachfolger bis zur Tilgung oder Rückzahlung der öffentlichen Mittel zu verpflichten, das Gebäude gegen Brandschaden zu versichern sowie dauernd in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten. —

BAUSTATISTIK

Die Bautätigkeit im November 1930. In den Monaten Januar bis November 1930 sind in den deutschen Groß- und Mittelstädten 149 000 Wohnungen neu erstellt worden. Das sind 6000 Wohnungen mehr, als im gesamten Vorjahre, und 21 000 Wohnungen mehr, als im ganzen Jahr 1928. Dieses günstige Ergebnis ist vor allem auch auf die große Zahl der aus dem Vorjahre unvollendet übernommenen Bauten zurückzuführen. Das zusätzliche Wohnungsbauprogramm der Reichsregierung hat im Laufe des Jahres 1930 eine Steigerung der Bauanträge und Baubeginne zur Folge gehabt, kann sich aber bei den Bauvollendungen naturgemäß erst im Laufe dieses Jahres voll auswirken. Für Ende 1930 dürfte schätzungsweise mit einem unvollendeten Baubestand von etwa 50 000 Wohnungen (im Vorjahre 117 000) zu rechnen sein.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen belief sich im November 1930 auf 11 450 Wohnungen, das sind etwa 2900 Wohnungen oder 20 v. H. weniger als im Oktober. Gegenüber November 1929 ist das Ergebnis um 59 v. H. kleiner. Der in Arbeit befindliche Baubestand war in den 92 Städten, die hierüber Angaben machten, um 1400 Wohnungen größer als der des Vormonats. Das gesamte Bauvolumen war Ende November 1930 um 38 500 Wohnungen geringer als Ende November 1929.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, für die im November Bauanträge gestellt wurden, war zwar um 38 v. H. geringer als im Oktober, übertraf aber das vorjährige Ergebnis um 30 v. H. Bauerlaubnisse wurden für 11 000 Wohnungen erteilt, also für etwa 1300 Wohnungen oder 11 v. H. weniger als im Oktober. Bis einschließlich November 1930 war die Zahl der baugenehmigten Wohnungen um 25 v. H. kleiner als im Vorjahr.

Der Wohnungsbau.

Baubabschnitt	Grundzahlen in 92 Städten		Veränderungen in v. H. November 1930 gegen		
	Nov. 1930	Okt. 1930	Okt. 1930	Nov. 1929	Nov. 1928
	a) Wohngebäude				
Bauerlaubnisse . . .	2 017	2 443	- 17	- 7	- 18
Baubeginne	2 055	2 196	- 6	+ 6	+ 4
Bauvollendungen . . .	2 300	2 859	- 20	- 47	- 25
	b) Wohnungen				
Bauerlaubnisse	10 896	12 191	- 11	- 1	- 11
Baubeginne	12 760	11 337	+ 9	+ 40	+ 27
Bauvollendungen . . .	11 449	14 345	- 20	- 39	- 5

Die Wirkung des zusätzlichen Wohnungsbauprogramms machte sich im November bereits bei den Baubeginnen bemerkbar. Gegenüber dem Vormonat ergab sich bei 12 400 im November begonnenen Wohnungen eine Steigerung um 9 v. H. und im Vergleich zu November 1929 eine solche um 40 v. H. In den ersten 11 Monaten 1930 wurden insgesamt 108 000 Wohnungen neu in Angriff genommen, im entsprechenden Zeitabschnitt 1929 insgesamt 128 000 und 1928 rund 106 400.

Bei den Nichtwohngebäuden nahm die Zahl der Bauanträge um 8 v. H. gegenüber Oktober und um 16 v. H. gegenüber November 1929 zu.

Die Größe des umbauten Raumes der Nichtwohngebäude ging bei den Bauerlaubnissen um 50 v. H. von 1 170 000 cbm im Oktober auf 580 000 cbm im November zurück. Bei den Baubeginnen ist die Entwicklung ähnlich. Das Volumen der fertiggestellten Nichtwohngebäude stieg dagegen von 1 510 000 cbm im Oktober auf 1 610 000 cbm im November, also um 7 v. H. mehr; eine Steigerung, die auf die Zunahme bauvollendeter gewerblicher Gebäude zurückzuführen ist. Im Vergleich zum Vorjahr haben jedoch nur die Bauvollendungen öffentlicher Gebäude zugenommen, während bei den gewerblichen Bauten ein Rückgang zu verzeichnen ist.

In den Gemeinden über 10 000 Einwohner wurden von Januar bis einschließlich November 1930 insgesamt 178 700 Wohnungen fertiggestellt. Von diesen Wohnungen entfielen auf die Gemeinden über 50 000 Einwohner 148 500 (83 v. H.), von den 145 500 Baubeginnen 110 400 und von den 155 700 Bauerlaubnissen 116 200 (75 v. H.). —

WOHNUNGSWESEN

Die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmungen. In den Kreis der Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember ist u. a. im 7. Teil unter Kapitel 3 der bisherige Entwurf zu einem Gesetz über die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmungen einbezogen worden. Die neuen Vorschriften sind am 2. Januar 1931 in Kraft getreten.

Wie der amtliche preuß. Pressedienst mitteilt, sind die Ausführungsbestimmungen der Reichsregierung in Bearbeitung. Der Minister für Volkswohlfahrt hat gemäß § 16 Abs. 1 der Verordnung als Anerkennungsbehörden die Regierungspräsidenten, für Berlin den Oberpräsidenten in Berlin-Charlottenburg und für den Bezirk des Ruhrsiedlungsverbandes den Verbandspräsidenten in Essen bestimmt. Ferner ist von den zuständigen Ministern

angeordnet worden, daß die zur Zeit noch schwebenden Anträge auf Bewilligung von Gebühren und Stempelsteuerbefreiung sowie Ausstellung von Bescheinigungen nach § 53, Abs. 1, Satz 2 des Mieter-schutzgesetzes und nach § 16, Abs. 1, Satz 3 des Reichs-mietengesetzes, soweit ihre Erledigung vor dem In-krafttreten der neuen Vorschriften nicht mehr mög-lich ist, der neuen Anerkennungsbehörde zur Prüfung und Entscheidung auf Grund der neuen Vorschriften zuzuleiten sind. Die amtlichen Stellen sind auch an-gewiesen, den Antragsstellern von der Veränderung der Rechtslage Kenntnis zu geben. —

Erleichterungen in der Vermietung von Hauszins-steuer-Neubauwohnungen. Das Zentralwohnungsamt der Stadt Berlin gibt bekannt, daß Hauszinssteuer-Neubauwohnungen, die mit besonderen städtischen Zuschüssen errichtet sind, vom 1. Januar 1931 ab von reichsdeutschen Familien ohne Kinder bereits dann gemietet werden dürfen, wenn die Familie $\frac{1}{2}$ Jahr (bisher 1 Jahr) eingetragen und der Haushaltungsvorstand in Berlin 1 Jahr (bisher 2 Jahre) ansässig ist. Hauszinssteuer-Neubau-wohnungen, die ohne Sonderzuschüsse der Stadt er-richtet sind, können Alleinstehende bei einem Alter von 35 Jahren vom 1. Januar 1931 ab bereits dann mieten, wenn sie $\frac{1}{2}$ Jahr (bisher 5 Jahre) in Berlin ansässig sind. Zur Vereinfachung des Ver-fahrens wird in diesen Fällen von dem Wohnungs-amt, wo der Wohnungssuchende eingetragen ist, ein besonderer Schein auf Antrag ausgehändigt. Ein An-trag des Bauherrn auf Erteilung eines „Grünen Scheines“ ist daher nicht mehr erforderlich. Grüne Scheine werden ab 1. Januar 1931 nicht mehr ausgestellt. —

BAUSTOFFE

Rückblick auf den Baustoffhandel Groß-Berlins im Jahre 1930. Der kürzlich veröffentlichte Jahres-bericht der Industrie- und Handelskammer zu Berlin enthält u. a. interessante und wertvolle Ausführungen über den Groß-Berliner Baustoffhandel.

Im Baustoffhandel brachte das letzte Vierteljahr 1929 einen befriedigenden Umsatz. Im ersten Vierteljahr 1930 hielt diese Entwicklung an, wenn auch leichte saisonmäßige Rückgänge zu ver-zeichnen waren. Insbesondere im Vergleich zur Kälte-periode Januar-März 1929 entwickelte sich der Umsatz im ersten Vierteljahr 1930 erheblich günstiger. Seit April trat dann ein Umsatzrückgang ein, der nur durch vorübergehende leichte Steigerungen unter-brochen wurde. Der wertmäßige Umsatzrückgang ist mit bis zu 50 v. H., der mengenmäßige Rück-gang mit bis zu 35 v. H. anzunehmen. In Groß-Berlin ist der Umsatzrückgang stärker als in der Provinz, weil die Umsatzsteigerung im Jahre 1929 in Berlin höher als in der Provinz war. Störungen traten am Baustoffmarkt im ersten Vierteljahr 1930 durch die plötzliche Einstellung der öffentlichen Bauten und im Zusammenhang hiermit durch die hierdurch bedingte Weigerung einzelner Käufer ein, trotz laufender Ver-träge Baustoffe noch abzunehmen.

Der starke Absatzrückgang führte zu erheblichen Preissenkungen, wovon in erster Linie diejenigen Baustoffpreise betroffen wurden, die sich frei nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage bilden. Der Rückgang war um so stärker, als gerade diese Preise im Jahre 1930 unter dem Einfluß einer starken Nach-frage vorübergehend angezogen hatten. Die Preise für die kartellierten Baustoffe sanken eben-falls, wenn auch in geringerem Maße. Die Preis-senkungsaktion der Regierung mußte auf dem Bau-stoffmarkt so gut wie wirkungslos bleiben, da die Auswirkungen der freien Marktentwicklung bereits vorlagen. Ob allerdings bei gleichbleibenden Ge-stehungskosten die gegenwärtigen niedrigen Preise auf die Dauer aufrechterhalten werden können, muß bezweifelt werden, da nach den Angaben zahlreicher Baustoffwerke die heutigen Preise nicht zur Deckung der Selbstkosten ausreichen.

Die Rentabilität des Baustoffhandels war im Jahre 1930, soweit überhaupt ein Gewinn erzielt

wurde, ungewöhnlich niedrig. Die Unkosten sind zum großen Teil unabhängig vom Umsatz fest-stehend und können daher den Umsatzschwankungen nicht ohne weiteres angepaßt werden. Der bei Ab-satzmangel verschärfte Wettbewerb führte zwang-läufig zu einer Verminderung des Händlernutzens. Der Kapitalumschlag im Baustoffhandel war infolge der einerseits sehr kurzfristigen Zahlungsziele der Industrie und der andererseits besonders langfristigen Kreditansprüche der Baugeschäfte geringer als im Vorjahre. Auch die Entwertung der Lagerbestände durch den Preisrückgang beeinflusste den Gesamt-nutzen des Handels ungünstig. Eine nennenswerte Verminderung des Delkredererisikos kann nicht fest-gestellt werden. Für das Jahr 1931 ist voraussichtlich mit einer Erhöhung des Umsatzes zu rechnen.

Über die einzelnen Baustoffindustrien selbst be-richten wir demnächst. —

Maßnahmen zur Preissenkung. Der preussische Minister des Innern veröffentlicht einen an die Ge-meinden und Gemeindeverbände gerichteten Erlaß über die Preissenkung, der zum Ausdruck bringt, daß bei der Vergebung von Leistungs- und Lieferungs-aufträgen der Behörden darauf hinzuwirken sei, daß, soweit nur irgend möglich, Preisabschläge erfolgen. Die Gemeinden und Gemeindeverbände werden da-her gebeten, bei jeder Bestellung oder Vergebung die Frage mit besonderer Sorgfalt zu prüfen, ob und in welchem Rahmen den Lieferanten eine Preisermäßi-gung gegenüber den bisher üblichen Preisen zu-gemutet werden kann. Das wird vor allem auch auf dem Gebiete des Bauwesens gelten, wo die Bau-stoffe im letzten Jahre eine durchschnittliche Senkung von etwa 15 v. H. erfahren haben und eine ent-sprechende Senkung der Gesamtkosten erstrebt wer-den muß. —

BILDUNGSFRAGEN

Wohin mit den vielen Studierenden des Bauingenieurwesens und der Architektur? Wie einer dieser Tage erschienenen Veröffentlichung des Sta-tistischen Reichsamtes zu entnehmen ist, hat sich die Gesamtzahl der an den deutschen Hochschulen imma-trikulierten Studierenden im Sommersemester 1930 gegenüber der gleichen Berichtszeit des Vorjahres von 122 591 auf 152 090 erhöht. Wie diese Zunahme der Studierendenziffer um 6,8 v. H. beweist, hält der Zu-strom zum Hochschulstudium trotz der Ungunst der Zeiten und trotz der schlechten Aussichten für die akademischen Berufe noch immer unvermindert an.

In Übereinstimmung mit dieser Entwicklung hat auch die Gesamtzahl der Studierenden des Bauingenieurwesens und der Architektur in den beiden genannten Semestern eine erneute Steigerung er-fahren. Im Bauingenieurfach hat sich die Gesamtzahl der immatrikulierten Studierenden vom Sommer-semester 1929 zum Sommersemester 1930 ausweismäßig von 2722 auf 3177 erhöht. In etwas geringerem Um-fang ist auch die Zahl der Architekturstudierenden von 2155 auf 2425 gestiegen. Bezüglich der Beteiligung von weiblichen Studierenden und Ausländern an den genannten Fachstudien ist von Interesse, daß sich im Jahre 1930 5 weibliche Studenten und 277 Ausländer dem Studium des Bauingenieurwesens und 98 weib-liche Studenten und 185 Ausländer dem Studium der Architektur widmeten. Angesichts der herrschenden Not im Baugewerbe und der starken Übersetztheit des Architektur- und Bauingenieurberufes erhebt sich die ernste Frage, was mit diesem Überschuß an akademischen Berufsanwärtern künftig gemacht wer-den soll. —

Dr. Schupp.

BAUGESETZE

Der Flugverkehr in der Baugesetzgebung. Bisher ist der Luftverkehr nur durch das Luftverkehrsgesetz vom 1. August 1922 und die im Reichsgesetzblatt vom 29. Juli 1930 erlassenen Ausführungsbestimmungen geregelt. In beiden sind auch Bestimmungen über die Bodenorganisation des Flugverkehrs getrof-fen. Baubeschränkungen für die Flugplatz- und Nachbargrundstücke jeglicher Art sind demnach entschädigungspflichtig. In der Baugesetzgebung sind

die wichtigen Fragen der Regelung und Durchführung der Bodenorganisation des Flugverkehrs — Freilassung der Flugplätze, Anschwebezonen, Herabstufung der Grenzbebauung, Entschädigungspflicht usw. — bisher noch nirgend geregelt gewesen. Die bisherige Gesetzgebung behandelt günstigstenfalls die Flugverkehrsanlagen nur als Wunschpläne, ohne die Möglichkeit zu einer entschädigungslosen Beschränkung der Bebauung und Freihaltung in der Umgebung von Flughäfen zu bieten.

Es ist deshalb als ein Fortschritt zu bezeichnen, daß das Land Thüringen auf Grund eines Ermächtigungsgesetzes im September d. J. ein neuzeitliches Städtebaugesetz erlassen und hierbei den Luftverkehr berücksichtigt hat.

In diesem als Landesbauordnung für Thüringen vom 17. September 1950 bezeichneten Gesetz findet der Luftverkehr insoweit Berücksichtigung, als es sich um die Anlage von Flughäfen handelt. Das Gesetz unterscheidet den Flächenaufteilungsplan für große Gebiete und den Fluchtlinienplan für Einzelteile. Laut § 3, 2 sind die für Flughäfen erforderlichen Flächen als „Verkehrsflächen“ zu behandeln.

Es können im Flächenaufteilungsplan hierüber Bestimmungen getroffen werden. Werden Flughäfen projektiert, so würden in der zu dem Gebiet gehörenden Planordnung entsprechende Vorschriften zu erlassen sein.

Vor allem wird hierbei auf die zuständigen Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes vom 1. August 1922 und der Verordnung über Luftverkehr im Reichsgesetzblatt Nr. 55 vom 19. Juli 1930 hingewiesen.

Besondere Beachtung verdient § 57 der Verordnung vom 19. Juli 1930.

„Wenn im Umkreise von 0,5 km um die Rollfeldgrenzen Bauwerke, Masten, Starkstrom- oder Funkanlagen oder andere den Luftverkehr störende Anlagen errichtet werden sollen, so hat die Baupolizeibehörde oder die sonst zur Genehmigung oder Errichtung solcher Anlagen zuständige Behörde vor ihrer Entscheidung den Flughafenunternehmer zu hören und die Stellungnahme der nach § 38 zuständigen Landesbehörde einzuholen. Dasselbe gilt im Umkreise von 0,5 bis 1,5 km um die Rollfeldgrenzen bei Anlagen dieser Art, die sich höher als 25 m über das Rollfeld erheben sollen.“

Sodann sind auch gemäß § 26, II der Landesbauordnung für Thüringen bei der Aufstellung des Flächenaufteilungsplanes die amtlichen Berufsvertretungen der in Betracht kommenden Wirtschaftsgruppen zu hören. Hierzu gehören die Flugverkehrs- und Betriebsgesellschaften.

Für die Bebauung des Flughafengeländes gilt dann § 7 der Landesbauordnung. Hier heißt es:

Auf Flächen für Flughäfen ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur in solchem Umfange gestattet, als sie Zwecken, die mit der Flächenbestimmung im Einklang oder in Verbindung stehen, dienen sollen.

Die eigentlichen Baufluchtlinien werden nach der Thür. Landesbauordnung in den Bestimmungen über Fluchtlinienpläne geregelt. Ist die Bearbeitung bis zum Fluchtlinienplan gediehen, so ist § 25, 1b zu beachten, in dem es heißt:

Ein Fluchtlinienplan hat zu bestehen aus einem Lageplan, welcher erkennen lassen muß, alle in den Fluchtlinienplan einbezogenen Grundstücke einschließlich Flugplätze mit sämtlichen darauf bereits vorhandenen Baulichkeiten.

Im übrigen genießen die Flughäfen bzw. Flugplätze durch die Fluchtlinien den gleichen Schutz wie die anderen Verkehrsflächen. Es darf also laut § 18, 1 von der Genehmigung des Fluchtlinienplanes ab kein Bau und keine Einfriedung auf einer Grundfläche, deren Bebauung oder sonst nach dem Fluchtlinienplan und der Bauplanordnung ausgeschlossen ist, ausgeführt werden. Wegen der Durchführung der Planung gilt aber auch wieder § 15.

Durch die Genehmigung des Fluchtlinienplanes wird eine Verpflichtung zur Ausführung der im Plane vorgesehenen Anlagen, für welche Verkehrs- und Freiflächen im Sinne des § 11 — hierunter fallen auch die Flugplätze — vorgesehen sind, nicht begründet. Deren Ausführung geschieht vielmehr nur, soweit sich ein öffentliches Bedürfnis dazu herausstellt. Die Ausführung beschließt der Stadtrat.

Soweit möglich, hat demnach das neue Thür. Baugesetz als erstes Baugesetz die Belange des Flugverkehrs genügend gewahrt. Dringend erwünscht ist, daß in einem neuzeitlichen Umlegegesetz die Fürsorge für Fluganlagen noch weiter ausgebaut wird und die Fluggelände als Verkehrsflächen bestimmt werden, und innerhalb die gesetzlich abzutretenden Freiflächen für Verkehrs- und Grünanlagen fallen. —

Oberbaurat Luthardt, Gera.

VERMISCHTES

Die Reichskreditgesellschaft über die Aussichten des Baugewerbes. Der kürzlich von der Reichskreditgesellschaft A. G., Berlin, herausgegebene Halbjahresbericht enthält u. a. wieder einen Bericht über die augenblickliche Lage des Baugewerbes und über die weiteren Aussichten.

Besonders wird darauf hingewiesen, daß die Bautätigkeit an der Beschäftigungsziffer des Baugewerkesbundes gemessen um etwa 25 v. H. gesunken ist. Der Rückgang hat auf dem Gebiete der Industriebautätigkeit begonnen, aber im Laufe vorigen Jahres auf die Wohnungsbautätigkeit, einschließlich der großstädtischen, ergriffen, obwohl hier noch die zahlreichen, im vergangenen Jahre begonnenen Bauten zu vollenden waren.

In dem Rückgang der Bautätigkeit prägt sich die Eigenart der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage in Deutschland aus. Trotz großen, aus der Bevölkerungsentwicklung entstehenden und weiter wachsenden Bedarfs an Wohnungen bei gleichzeitig zum Teil leer laufenden Produktionsanlagen kann die Bautätigkeit nicht aufrechterhalten werden. Der künftige Erlös der Anlagen ist zweifelhaft geworden, da die Bevölkerung sich wegen der allgemeinen Unsicherheit des Erwerbes nicht auf die gegenwärtige Höhe der Mieten in Neubauten festlegen kann. Das ungünstig gewordene Verhältnis der Kosten zu Gewinn kann nur durch Herabsetzung der Investitionskosten gebessert werden. Allein die Hälfte der Investitionskosten entfällt auf die Kapitalkosten, die andere Hälfte auf Materialien, Löhne u. dgl. zusammen. Solange die ungünstige Kapitalbewegung die Senkung der Kapitalkosten verhindert oder verlangsamt, müssen die übrigen Kostengruppen die volle Last der notwendigen Senkung der gesamten Investitionskosten tragen. Je schneller die Kostensenkung erfolgt, um so größer ist die Möglichkeit einer Wiederbelebung des Baumarktes.

Noch ein weiteres Merkmal der deutschen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung findet seine Ausprägung auf dem Baumarkte. In den letzten Jahren haben die öffentlichen Körperschaften durch billige Hypotheken und Zinszuschüsse, Hauszinssteuern, Wohnungsbauanleihen, Garantien, vor allem auch durch eigene Bauten und Notstandsarbeiten dem Baumarkt eine sehr starke Stütze gegeben. Insbesondere in den Jahren 1928 und 1929, als die Arbeitslosigkeit bei verhältnismäßiger hoher Gesamterzeugung zu wachsen begann, haben sie geglaubt, dem Wohnungsbau jede erdenkliche Unterstützung angeheißen lassen zu müssen. Die Unterstützungsmöglichkeiten, die Möglichkeiten, Kapital an sich zu ziehen und weiter zu geben, sind schon in jenen Jahren weitgehend in Anspruch genommen worden, so daß jetzt keine genügenden Reserven eingesetzt werden können. —