

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTE

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 21-22

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

65. JAHR 1931

11. MÄRZ

B NR. 10

BERLIN SW 48

BETRACHTUNGEN ÜBER DIE VERDINGUNGSORDNUNG FÜR BAULEISTUNGEN UND VORSCHLÄGE FÜR IHRE NEUBEARBEITUNG

VON STADTBAURAT P. MAY, DÜSSELDORF

I. Allgemeines.

Die Verdingungsordnung, kurz V. O. B. genannt, ist seit etwa vier Jahren bei fast allen bauvergebenden Stellen der Reichs-, Staats- und Kommunalbehörden zum weitaus größten Teil in unveränderter Form eingeführt.

Der damalige Reichsverdingungs-Ausschuß war schon bei der Verabschiedung der V. O. B. der Meinung, daß es sich vorläufig nicht nur um ein Kompromiß zwischen Arbeitgeber und -nehmer handeln könnte, sondern auch hinsichtlich ihrer rechtlichen Beurteilung um ein Kompromiß zwischen Baupraxis und Gesetz und daß die V. O. B. nach gehöriger Handhabung in der Praxis auf Grund der mit ihr gemachten Erfahrungen einer nochmaligen Prüfung unterzogen werden müßte.

Durch eine ganze Reihe von Vorträgen, Abhandlungen in Zeitschriften über die V. O. B., Sonderabhandlungen über einzelne Bestimmungen derselben, die von berufenen Vertretern der Behörden und Unternehmerverbänden, auch von namhaften Juristen gehalten und geschrieben wurden, sind schon eine Reihe von Wünschen über Abänderungen, Zusätze usw. laut geworden, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden möchten.

Der Reichsfinanzminister hat nunmehr auch die in dem damaligen Reichsverdingungs-Ausschuß beteiligten Stellen angewiesen, in eine Überarbeitung der V. O. B. einzutreten.

Es läßt sich vielleicht darüber streiten, ob eine vierjährige Handhabung der V. O. B. genügt, um eine derartige Verordnung auf Herz und Nieren und daraufhin zu untersuchen, ob sie die Interessen beider Parteien auch gebührend berücksichtigt. Ein für die Bauwirtschaft des ganzen Reiches so bedeutungsvolles Werk wie die V. O. B., das von der Vielseitigkeit des Bauwesens, von den verschiedenartigsten Einflüssen und Einwirkungen, auch von der verschiedenartigsten Einstellung in wirtschaftlichen und rechtlichen Fragen abhängig ist, bedarf selbst bei guter Konjunktur eine lange Prüfungszeit. Zudem fehlen noch die technischen Vorschriften für den Tiefbau, auf die später noch zurückgekommen wird. Sollte bei der demnächstigen Überarbeitung die V. O. B. um diese Vorschriften etwa ergänzt werden, was im Interesse des Tiefbaues und auch im Interesse der V. O. B. als geschlossenes Werk für das gesamte Bauwesen natürlich nur erwünscht sein kann, dann muß auch in die Handhabung dieser Vorschriften auf Jahre hinaus eingetreten werden, bevor die V. O. B. als endgültiges Werk abgeschlossen wird. Zu der geringen Möglichkeit, schon heute ein abschließendes Urteil abzugeben, kommt nun auch noch, daß der Ausblick nach einer Besserung der heutigen Wirtschaftslage im Baugewerbe leider sehr trübe ist, und daß somit auch für eine intensivere Handhabung der V. O. B. wenig oder gar keine Möglichkeit besteht.

II. Richtlinien für die Überarbeitung.

Aus beiden Lagern, für die die V. O. B. eine Verordnungsform sein soll, kommen Wünsche nach Abänderung und Zusätze, die Interessen der Auftraggeber und -nehmer schärfer fassen sollen. Bei allem darf aber nicht übersehen werden, daß die Überleitung vom alten zum neuen Verfahren in seiner wirtschaftlichen und rechtlichen Bedeutung eine nicht zu schrofte, sondern eine allmähliche sein muß. Das Baugewerbe ist so großen Vielseitigkeiten technischer und wirtschaftlicher Art unterworfen, daß es falsch wäre, die Bestimmungen in zu enge und zu scharfe Grenzen einzuzwängen, auch wäre es falsch, aus gleichen Gründen die V. O. B. mit zu vielen Einzelbestimmungen zu übersütten. Das Wesen des Baugewerbes verlangt also in seinen Bestimmungen etwas Ellbogenfreiheit. Die Bestimmungen dürfen auch schon deshalb nicht zu scharf sein, damit die Unternehmerlust nicht schon im Keime erstickt wird.

Wir Baubehörden brauchen nun mal zur Verwirklichung unserer Pläne Unternehmer, die mit Freude an die Arbeit herangehen.

Der Bautechniker will als Mensch, der im praktischen Leben steht, in seinem Handeln an nicht zu viele Bestimmungen gebunden sein.

Die Bestimmungen der V. O. B. müssen ferner so abgefaßt sein, daß neben den formal-rechtlichen und technischen Bestimmungen der juristische Beirat ausgeschaltet werden kann. Wird dies nicht erreicht, dann erfüllt die V. O. B. ihren Zweck nur halb. Deshalb können bei der Überarbeitung der V. O. B. auch nur solche Vertreter in Frage kommen, die neben einem allgemeinen sachverständigen Wissen und Können, bautechnische, bauwirtschaftliche und baurechtliche Erfahrungen und die nötige Verwaltungspraxis haben. Die Änderungswünsche müssen der Niederschlag der Praxis sein. Und gerade hierin hat der Verwaltungspraktiker, der dauernd mit Vorerhebungen und Vorarbeiten der vielseitigsten Bauvorhaben, mit der Durcharbeitung des Planmaterials und der Ausschreibungsunterlagen, mit der Verdingung, mit der Prüfung der Angebote und der Preisangemessenheit, mit der Vergabe von Arbeiten und mit Vertragsabschlüssen zu tun hat und zuletzt auch noch mit der Ausführung und Abrechnung betraut ist, durch seine dauernden Geschäftsverbindungen mit Groß-, Mittel-, und Kleinbetrieben des Baugewerbes das beste Urteil darüber, wo es in der Auffassung und Handhabung der V. O. B. noch hapert, was verbesserungsbedürftig ist und was nicht. Sie sind auch die berufensten, die bei der demnächstigen Überarbeitung der V. O. B. mit in erster Linie gehört werden müßten.

Es muß weiter darauf geachtet werden, daß nicht Bestimmungen, die in Teil A gehören in den Teil B geraten, und umgekehrt, denn der Teil A hat keinen Rechtscharakter, er ist weiter nichts als eine Ver-

waltungsmaßnahme, eine Dienstvorschrift für die Handhabung des Verdingungswesens, wohl kann er zur Rechtsauslegung herangezogen werden, auch besitzt er Beschwerderecht.

Nach meinem Dafürhalten gehören auch diejenigen Bestimmungen nicht in die V.O.B., die nur eine vorübergehende Bedeutung haben, wie z. B. Bestimmungen über die Einstellung von Arbeitslosen, die an sich ja gesetzlich geregelt ist. Solche Bestimmungen fallen unter § A 10. Auch dürfen keine Bestimmungen in den Teil B aufgenommen werden, die zu sehr in das rein technische Gebiet übergreifen, sie gehören in den Teil C.

III. Beurteilung der V.O.B. im einzelnen und Abänderungsvorschläge.

Teil A. Zunächst etwas über die Ausdrucksweise Vergabung, die in einigen §§ zu finden ist. Vergabung ist als Bezeichnung für Arbeitsübertragungen deshalb nicht richtig, weil Vergabung die Bedeutung hat, etwas zu vergeben, zu verzeihen. Vergabung dürfte deshalb zu ändern sein in Vergabe.

Der § A 2 muß als die Krone des ganzen Werkes der V.O.B. bezeichnet werden, im Inhalt kurz gehalten und dabei eine Fülle von Richtlinien, die sich aus den hier verankerten vier Grundsätzen für die Vergabe von Bauleistungen entwickeln. Nur deshalb soll diesem § mit einigen Ausführungen gedacht sein.

a) Zur Fachkunde und Leistungsfähigkeit des Unternehmers. Wir brauchen ein Unternehmertum mit einem hohen Maß von technischem Können, Umsicht und Tatkraft und mit Betrieben, in denen nur mit produktiven Arbeitskräften gearbeitet wird, die täglich ein bestimmtes Maß von Qualitätsarbeit leisten müssen und so unter dem Leitern wirtschaftlichen Handelns stehen, damit das erfüllt werden kann, was wir von unseren Bauaufgaben erwarten — Qualitätsarbeit, also ein durchaus gesundes Unternehmertum. Auch das Reichsgericht (R.G.) verlangt nach einer Entscheidung von einem selbständig Bauten ausführenden Unternehmer ein solches Maß von Ausbildung, Aufmerksamkeit, Zuverlässigkeit und Einsicht, das hinreicht, ihm die Folgen seines Handelns aufzudecken. Die Wahl des Unternehmers ist deshalb sorgfältig zu überlegen, größter Wert ist auf einen fachkundigen und leistungsfähigen Unternehmer zu legen. Insbesondere fordert der Tiefbau Qualitätsarbeit, die Güte der Arbeit ist hier wesentlich Vertrauenssache. Gewissenhaftigkeit und Vertrauen eines Unternehmers sind aber auch die beste Gewähr für eine gute Organisation auf der Baustelle und die beste Gewähr zur Verhütung von Unfällen.

b) Zur Angemessenheit der Preise. Für beide Teile darf die Übertragung einer Arbeit kein gewagtes Geschäft sein. Es können beiderseits keinerlei Verpflichtungen mit dem Einwand übernommen werden, man habe ihre Begriffe nicht verstanden, oder falsch verstanden.

Der Unternehmer muß in dem angemessenen Preis eine Gegenleistung für seine Arbeit haben, damit er an sie mit Freude und Vertrauen herangehen kann. Der Auftraggeber ist dann auch einer ordentlichen Arbeit sicher.

Als angemessener Preis ist nicht etwa der objektiv, sondern der subjektiv angemessene Preis zu verstehen, es ist der Preis, der für den betr. Unternehmer, der die Arbeit haben soll, als angemessen zu erachten ist. Der angemessene Preis ist also ganz individuell, der von Fall zu Fall für einen bestimmten Unternehmer zu beurteilen ist,

es ist der Preis, der nüchtern errechnet, der betr. Unternehmer haben muß.

Selbstverständlich soll in diesem angemessenen Preis auch ein Gewinn für ihn enthalten sein, das verlangt schon der volkswirtschaftliche Fortschritt, weil sonst der Verlust durch die schwindende Kapital- und Steuerkraft des Unternehmertums die Volkswirtschaft tragen müßte.

Auch hier interessiert vielleicht die Entscheidung des R.G. I. vom 8. Januar 1927, Anfechtung wegen Irrtum in der Berechnungsgrundlage (§§ 119 und 121 des B.G.B.). In diesem Zusammenhang gestatte ich mir hinsichtlich der Preisangemessenheit auf meine Ausführungen über: „Kalkulieren im Sinne der V.O.B.“, Deutsche Bauzeitung 1950, Nr. 51, Bauwirtschaft und Baurecht, S. 177 ff., zu verweisen.

c) Zum Wettbewerb. (Öffentliche Ausschreibung.) Es liegt schon im Wesen einer Ausschreibung, im Wege des Wettbewerbes unter den Mitgliedern des Baugewerbes und seiner verwandten Handels- und Gewerbebezweige für eine geplante Bauausführung Angebote mit angemessenen Preisen zu erhalten. Das hat zur Voraussetzung, daß alle Bewerber selbständig und unabhängig voneinander ihre Angebote zu machen haben.

Die Ausschreibung muß demnach ein wirklicher und ernsthafter Wettbewerb auf gesunder Wirtschaftspolitik sein.

Es ist hinreichend bekannt, daß die öffentliche Ausschreibung sich bei einem gewissen Teile des Unternehmertums keiner allzu großen Sympathie erfreut. Das kann den Auftraggeber aber nicht abhalten, gerade von der vorherrschenden Art der Ausschreibung vorzugsweise Gebrauch zu machen, weil sie sogar selbst für den Auftragnehmer große Vorzüge hat. Wenn man sich gegenseitig hinsichtlich der Fachkunde und Leistungsfähigkeit des Unternehmers und des angemessenen Preises auf den Boden der V.O.B. stellt, dann wird auch das Unternehmertum der öffentlichen Ausschreibung im Laufe der Zeit und im Interesse eines gesunden Wettbewerbes mehr Sympathie entgegenbringen.

Der freie Wettbewerb muß respektiert werden, die freie Verantwortung, die wirtschaftliche Selbständigkeit und Entschlußfreiheit des Unternehmers müssen erhalten bleiben. Nur der freie Wettbewerb kann bei angemessener Bezahlung die wirtschaftlichen Verhältnisse des guten und leistungsfähigen Unternehmertums wieder stark machen und von unsauberen Elementen befreien.

Gerade die Behörden sollten die Bauaufträge aber auch an mittlere und kleinere Betriebe, wie auch an einzelne Handwerks- und Gewerbebezweige alljährlich verteilen, wie es auch die V.O.B. in ihrem § A 4 durch Teil- und Fachlose vorschreibt.

Die V.O.B. will demnach auch diese Betriebe durch einen gesunden Wettbewerb am Leben erhalten. Und das ist richtig, denn die Erhaltung auch der mittleren und kleineren Betriebe ist eine wirtschaftliche, sozialpolitische und kulturelle Notwendigkeit.

d) Zu ungesunden Begleiterscheinungen. Unter ungesunden Begleiterscheinungen sind auch Preisschleuderei und Pfuscharbeit zu verstehen. Sie schädigen nicht nur das Gemeinwohl, sondern auch das gesunde Unternehmertum und das solide Handwerk.

Der § A 9 behandelt das Leistungsverzeichnis. Auch hinsichtlich dieser Bestimmungen beziehe ich mich hier der Kürze wegen auf meine eben angeführten Ausführungen in der „Deutschen Bauzeitung“. Dem ablehnenden Standpunkte des Reichsverdingungsausschusses, die Forderungen der Berufsgenossenschaften über die Maßnahme zur Verhütung von Unfällen als besondere Position in das Leistungsverzeichnis mit aufzunehmen, trete auch ich bei, weil diese Maßnahmen mit der Leistungsausschreibung gar nichts zu tun haben, sondern nur eine Sache während der Ausführung ist, für die nach den gesetzlichen Bestimmungen nur der Unternehmer die Verantwortung trägt. Dieser Regelung trägt übrigens auch der § B 4 Ziffer 2 Rechnung, nur müßte dieser auf diese Forderungen der Berufsgenossenschaften hin ergänzt werden.

In Ziffer 5 wird auf die Boden- und Wasserverhältnisse als Leistung hingewiesen. Es würde zu weit führen, ihre große Bedeutung hier zu schildern. Die Boden- und Wasserverhältnisse sind ein zu großes Kapitel des Tiefbaues. Gerade diese Unter-

grundverhältnisse, die in bautechnischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht für den Auftraggeber und -nehmer so weittragende Folgen haben können, nur mit zwei Worten mitten in eine Ziffer der V. O. B. einzuordnen, zeigt mit so großer Deutlichkeit, daß man diesen Verhältnissen in gänzlicher Verkennung ihrer Wichtigkeit für den Auftraggeber und -nehmer gar keine Bedeutung beigemessen hat. Die Unmenge von Entscheidungen unseres obersten Gerichtshofes

geben den Boden- und Wasserverhältnissen gerade das Gepräge außerordentlicher Wichtigkeit. Sie sind um so bedeutungsvoller, weil Auftraggeber und -nehmer nicht nur mit dem B. G. B., sondern auch mit dem Wassergesetz vom 7. April 1913 unangenehme und unliebsame Bekanntschaften machen, auch strafrechtlich mit dem Staatsanwalt in Konflikt geraten können.

(Schluß folgt.)

HAUSZINSSTEUER-RICHTLINIEN FÜR 1931 IN PREUSSEN

Anmerkung der Schriftleitung: Nachstehend veröffentlichen wir den Wortlaut der Hauszinssteuer-Richtlinien für Preußen. Bei dieser Gelegenheit machen wir darauf aufmerksam, daß die in kleinen Buchstaben wiedergegebenen Abschnitte gegenüber dem Vorjahre unverändert geblieben sind, während die in größeren Buchstaben veröffentlichten Abschnitte verschiedene Änderungen bzw. neue Vorschriften enthalten.

I. Allgemeines.

1. Die für die Neubautätigkeit vorgesehenen öffentlichen Mittel sind bestimmt zur Gewährung von Hypotheken (Hauszinssteuerhypotheken) und von Zinszuschüssen für Wohnungsbauten, die im Jahre 1931 errichtet werden. Der Zinszuschuß soll dem Bauherrn einen Ausgleich dafür geben, daß er an Stelle des öffentlichen Baudarlehns (Hauszinssteuerhypothek) ganz oder teilweise ein Darlehn von einem Dritten mit höherem Zinssatz aufnimmt oder das Geld selbst aufbringt.

2. Die Hauszinssteuerhypotheken und Zinszuschüsse sollen der minderbemittelten Bevölkerung zugute kommen. Kinderreiche Familien und Schwerkrriegsbeschädigte — insbesondere Kriegsblinde — sind vorzugsweise zu berücksichtigen. Die Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken und Zinszuschüssen an Ausländer ist nicht zulässig.

3. Hauszinssteuerhypotheken und Zinszuschüsse sind nur für Wohnungen zu gewähren, die nach Größe, Anordnung, Raumzahl, Raumhöhe und Ausstattung die notwendigsten Anforderungen nicht überschreiten. Die zu beleihenden Wohnungen müssen den Anforderungen entsprechen, die an gesunde, zweckmäßig eingeteilte und solide gebaute Dauerwohnungen zu stellen sind.

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 dringliche Umstände 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.

Mit öffentlicher Hilfe sind nur Wohnungsbauten 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.

4. Für die Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken und von Zinszuschüssen sind weiterhin die folgenden Gesichtspunkte maßgebend:

a) Allgemeines.

Bevorzugt zu berücksichtigen sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartenland, besonders dann, wenn sie in zusammenhängenden Siedlungen errichtet oder als „Reichsheimstätte“ ausgegeben werden.

b) Planung.

Zur Erzielung einer wirtschaftlichen Verwendung der öffentlichen Gelder ist nach Möglichkeit darauf zu halten, daß nur solche Baupläne zur Ausführung gelangen, die von dazu befähigten Kräften bearbeitet sind.

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 Geschloßzahl 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.

Soweit möglich, namentlich in großen Städten, sind 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.

c) 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 erhöht werden. Soweit es zur Senkung der Miete notwendig ist, wird 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.

d) 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 dürfen jedoch lediglich die Selbstkosten berechnen. Die Straßen innerhalb der Baugruppen sollen, soweit nicht Wohnwege genügen, als Wohnstraßen mit einfacher Befestigung ausgebaut werden.

e) 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 Beteilung an einem Ausschreiben und die Zuteilung der Arbeiten nicht von der Zugehörigkeit zu einem bestimmten Personenkreis abhängig gemacht werden. Die Vergebung soll auf Grund von Preisangeboten für die einzelnen Leistungen erfolgen; nach Kubikmetern 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. Auf die Verwendung genormter Bauteile und bewährter Typen ist dabei größter Wert zu legen. Werkstoffe und andere Waren ausländischen

Ursprungs dürfen nicht verwendet werden, wenn sie in geeigneter Beschaffenheit zu angemessenem Preis aus dem Inlande bezogen werden können.

5. Für Behelfs- und Notwohnungen sowie für Werkwohnungen werden Hauszinssteuerhypotheken nicht gewährt; ebenso nicht für Landarbeiterwohnungen, zu deren Förderung anderweit öffentliche Mittel zur Verfügung stehen.

Behelfswohnungen im Sinne dieser Vorschriften sind Wohnungen in Bauten, die nach Art ihres technischen Aufbaues voraussichtlich einen Bestand von weniger als dreißig Jahren haben; Notwohnungen sind Wohnungen, die durch Ausbau oder Umbau vorhandener Baulichkeiten vorübergehend zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden und den baupolizeilichen Bestimmungen nicht genügen.

Hiernach sind unter Behelfs- oder Notwohnungen im Sinne dieser Vorschriften nicht zu verstehen:

- a) solche Bauten aus Holz, Fachwerk oder Ersatzbaustoffen,
- b) solche Wohnungen, die durch Ausbau vorhandener Räume (Läden u. dgl.) oder durch Einbauten in vorhandenen Häusern gewonnen werden,

die (a und b) eine Bestandsdauer von mindestens dreißig Jahren haben und den bestehenden baupolizeilichen Bestimmungen genügen.

Als Werkwohnungen gelten Wohnungen, die Arbeitgeber sich für ihre Arbeiter und Angestellten errichten, insbesondere solche, die von Arbeitgebern auf eigenem Gelände errichtet werden und in ihrem Eigentum verbleiben.

Nicht als Werkwohnungen gelten Wohnungen gemeinnütziger Bauvereine, die von Arbeitgebern und Arbeitnehmern aus verschiedenen Unternehmungen und unter Hinzuziehung Nichtwerkangehöriger oder der Gemeinde gebildet werden. Die Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken an solche Vereinigungen ist jedoch davon abhängig zu machen, daß die Werke, denen die Wohnungen nach ihrer Lage in erster Linie zugute kommen, sich an der Aufbringung der ungedeckten Herstellungskosten der Wohnungen angemessen beteiligen.

II. Besondere Bestimmungen.

6. Die Höhe der Hauszinssteuerhypotheken soll 2000 RM je Wohnung nicht übersteigen. In besonderen Fällen kann die Hypothek bis auf 4000 RM erhöht werden. In keinem Falle aber darf die Hauszinssteuerhypothek zwei Drittel des vollen Bauwertes des Hauses mit Ausschluß des Grund und Bodens (66⅔ v. H. des Bauwertes) oder 60 v. H. des Wertes des Hauses mit Einschluß des Grund und Bodens (60 v. H. des Bau- und Bodenwertes) übersteigen.

Aus dem ihnen zum Zwecke der Förderung der Neubautätigkeit zu Gebote stehenden Anteile am Hauszinssteueraufkommen haben die Gemeinden und Gemeindeverbände im laufenden Jahre wenigstens so viel Wohnungsneubauten zu finanzieren, als bei Zugrundelegung eines Durchschnittsbetrages von 5000 RM je Hypothek erreichbar ist.

Für Gemeinden und Gemeindeverbände, in denen die Höhe der Baukosten das Durchschnittsmaß wesentlich übersteigt, können die für die Bemessung des Hypothekenbetrages in Abs. 1 und 2 vorgesehenen Höchst- und Durchschnittssätze erhöht werden. Zuständig für die Entscheidung dahingehender Anträge ist der Regierungspräsident, für Berlin der Oberpräsident, für das Gebiet des Ruhrkohlenbezirks der Verbandspräsident. Abs. 1 letzter Satz und Abs. 2 haben hierbei entsprechende Anwendung zu finden.

7. Bei Bemessung der Hauszinssteuerhypotheken in den einzelnen Fällen sind im Rahmen der zugelassenen Sätze die Bauten mit kleinen, den bescheidensten Anforderungen genügenden Wohnungen im allgemeinen mit verhältnismäßig höheren Beträgen zu bedenken als Bauten mit größeren Wohnungen.

8. Die Hauszinssteuerhypothek ist mit 5 v. H. zu verzinsen und mit 1 v. H. jährlich — unter Zuwachs der ersparten Zinsen — zu tilgen. Dabei bleibt vorbehalten, nach Ablauf von 10 Jahren die Tilgung von 1 v. H. auf 2 v. H. und damit die Jahresleistung von 4 auf 5 v. H. heraufzusetzen. Auf Antrag des Bauherrn sind die Zinsen im Wege des Nachlasses bis auf 1 v. H. herabzusetzen, insoweit und solange sich unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung eine höhere Miete ergeben würde als für entsprechende Altwohnungen zu zahlen ist. Hierbei sind Verbesserungen zur Steigerung des Wohnwerts gegenüber den Altwohnungen angemessen in Rechnung zu stellen. Von einer Tilgung der Hauszinssteuerhypotheken ist für die ersten fünf Jahre von dem auf die Auszahlung der Schlussrate folgenden 1. April und 1. Oktober eines Jahres ab abzusehen. Die Zins- und Tilgungsbeträge sind am 1. April und 1. Oktober j. J. nachträglich an die vom Hypothekengeber näher zu bezeichnende Stelle zu zahlen. Besondere Gebühren (Provisionen usw.) sind aus Anlaß der Hypothekenbewilligungen und -auszahlung nicht zu erheben.

9. Die Gemeinden und Gemeindeverbände sind berechtigt, zur vollen oder teilweisen Abdeckung der ihnen durch Bewilligung und Verwaltung der Hauszinssteuerhypotheken tatsächlich ent-

stehenden Verwaltungskosten von den eingehenden Zinsen einen Betrag bis zu ½ v. H. der ausgegebenen Hauszinssteuerhypothek in Anspruch zu nehmen. Überschreitungen dieser Höchstgrenze bedürfen der Genehmigung des Regierungspräsidenten — Verbandspräsidenten —. Im übrigen sind rückfließende Hypotheken sowie eingehende Tilgungsbeträge und Zinsen dem Wohnungsbaufonds zuzuführen, dessen weitere Verwendung nur nach Maßgabe dieser Bestimmungen zulässig ist.

10. Die eingehenden Zinsen und Tilgungsbeträge können, soweit notwendig, auch verwendet werden zur Gewährung von Zinszuschüssen und zur Sicherung von Bürgschaften für Darlehn, die auf dem freien Kapitalmarkt als Ersatz für Hauszinssteuerhypotheken aufgenommen werden.

Der Zinszuschuß darf nur in einer Höhe gewährt werden, daß die laufende Geldverpflichtung für das vom freien Kapitalmarkt bewilligte Darlehn die Belastung nicht übersteigt, die bei Gewährung einer entsprechend hohen Hauszinssteuerhypothek eintreten würde. Bei Bemessung des Zinszuschusses ist ein Kapitalbetrag zugrunde zu legen, der für den betreffenden Wohnungsbau beim Vorhandensein ausreichender Mittel als Hauszinssteuerhypothek gewährt worden wäre. Die in einer Gemeinde (einem Gemeindeverbande) zu gewährenden Zinszuschüsse dürfen in den Fällen, in denen die Hauszinssteuerhypothek in vollem Umfange durch ein Darlehn vom freien Kapitalmarkt ersetzt worden ist, den Jahresbetrag von 250 RM je Wohnung im Durchschnitt nicht übersteigen. Wird die Hauszinssteuerhypothek zum Teil durch ein Darlehn vom freien Kapitalmarkt ersetzt, so ist nur ein entsprechend geringerer Zinszuschuß zu bewilligen. Überschreitungen des Durchschnittssatzes sind in den Fällen von Ziffer 6 Abs. 5 nur mit Genehmigung des Regierungspräsidenten, für Berlin des Oberpräsidenten und für das Gebiet des Ruhrkohlenbezirks des Verbandspräsidenten zulässig.

Der Zinszuschuß wird im allgemeinen zunächst für die Dauer von 5 Jahren zu bewilligen sein.

Die Gewährung von Zinszuschüssen für solche Hypotheken, die vor Erlaß dieser Richtlinien neben der Hauszinssteuerhypothek zur Finanzierung von Wohnungsbauten auf dem privaten Kapitalmarkt aufgenommen worden sind (sogenannte Mietzuschüsse), ist nur mit Genehmigung des Regierungspräsidenten (für Berlin des Oberpräsidenten, für das Gebiet des Ruhrkohlenbezirks des Verbandspräsidenten) zulässig.

Inwieweit außer den Rückflüssen auch die laufend aufkommenden gemeindlichen Wohnungsbaumittel zur Gewährung von Zinszuschüssen und zur Anlage von Bürgschaftssicherungsfonds in Anspruch genommen werden können, wird von den unterzeichneten Ministern bestimmt.

Die Beträge der Bürgschaftssicherungsfonds sind der Regel nach in Kommunalobligationen, Pfandbriefen oder sonstigen Schuldverschreibungen, im besonderen der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute, die die Finanzierung des Wohnungsbaus betreiben, oder durch Belegung bei den öffentlichen oder unter Staatsaufsicht stehenden Sparkassen anzulegen.

11. Im Falle der Gewährung einer Hauszinssteuerhypothek sind für die Dauer der Belastung geeignete Maßnahmen gegen eine spekulative Verwertung der Wohnungsbauten zu treffen (z. B. Eintragung eines durch Vormerkung gesicherten Ankaufs- oder Wiederkaufsrechts oder grundbuchliche Sicherstellung der gegebenenfalls eintretenden Verpflichtung zur Verzinsung der Hauszinssteuerhypothek mit 10 v. H. — Ziffer 14, insbesondere 14 c —). Von einer Eintragung dieser dringlichen Sicherung kann abgesehen werden, wenn die im Verhältnis zu den Bau- und Grundstückskosten nur geringe Höhe der bewilligten Hauszinssteuerhypothek die Kosten der Eintragung der dinglichen Sicherung nicht gerechtfertigt erscheinen läßt, in jedem Falle aber dann, wenn die bewilligte Hauszinssteuerhypothek weniger als ein Zehntel der gesamten Bau- und Grundstückskosten beträgt oder dem Grundstück die Eigenschaft als „Reichsheimstätte“ (Gesetz vom 10. Mai 1920 — Reichsgesetzbl. I S. 962 —) verliehen ist.

Der Bauherr kann sich durch freiwillige Rückzahlung der Hauszinssteuerhypothek nebst 5 v. H. Zinsen vom Tage der Auszahlung ab von sämtlichen Verpflichtungen, also auch von der dinglichen Sicherung, befreien, innerhalb von 20 Jahren nach Auszahlung der Hauszinssteuerhypothek jedoch nur mit Genehmigung des Hypothekengebers.

12. Die Eintragung der Hauszinssteuerhypothek in das Grundbuch hat in Reichsmark zu erfolgen.

13. Die Hypothek ist, abgesehen von den Fällen unter Ziffer 14, von seiten des Hypothekengebers unkündbar.

14. Die Hauszinssteuerhypothek ist — einschließlich einer Verzinsung von 10 v. H. vom Tage der Auszahlung ab — auf

Verlangen des Hypothekengebers sofort zur Rückzahlung fällig, wenn ohne seine Zustimmung

- a) das Gebäude nicht den Antragsunterlagen entsprechend ausgeführt und genutzt wird,
- b) der Schuldner seinen sonstigen Verpflichtungen nicht nachkommt, und
- c) das Grundstück veräußert wird.

III. Zusatzhypotheken.

15. In besonders gearteten Einzelfällen kann neben der Hauszinssteuerhypothek eine Zusatzhypothek bis zum Höchstbetrage von 1000 RM je Wohnung bewilligt werden. Hauszinssteuerhypothek und Zusatzhypothek dürfen zusammengenommen in keinem Falle zwei Drittel des vollen Bauwerts des Hauses mit Ausschluß des Grund und Bodens (66⅔ v. H. des Bauwerts) oder 60 v. H. des Werts des Hauses mit Einschluß des Grund und Bodens (60 v. H. des Bau- und Bodenwerts) übersteigen.

Die Zusatzhypothek ist in das Grundbuch vor der Hauszinssteuerhypothek einzutragen mit der Verpflichtung für den Bauherrn, sie mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen. Nach Fortfall der Voraussetzung, die für die Bewilligung maßgebend war, spätestens nach Ablauf von fünf Jahren, hat der Hypothekengeber das Recht, die Rückzahlung der Zusatzhypothek zu verlangen. Die Kündigung hat mit dreimonatiger Frist zu erfolgen. Anstatt der Rückzahlung kann ein höherer Zinssatz verlangt werden.

16. Bei Bauvorhaben für minderbemittelte kinderreiche Familien (Familien mit vier und mehr unversorgten Kindern) und für minderbemittelte Schwerkriegsbeschädigte (insbesondere Kriegsblinde), die als Eigenheime, als Genossenschaftswohnungen oder als gemeindeeigene Wohnungen errichtet werden, kann in einzelnen, besonders dringlichen Fällen die Zusatzhypothek je Wohnung auch über den Betrag von 1000 RM hinaus erhöht, d. h. so hoch festgesetzt werden, daß durch Hauszinssteuerhypothek und Zusatzhypothek bis zu 90 v. H. des Wertes des Hauses mit Einschluß des Grund und Bodens (90 v. H. des Wertes des bebauten Grundstücks) oder 100 v. H. des Bauwerts gedeckt werden. Nach Fortfall der Voraussetzungen, die für die Bewilligung maßgebend waren (Sinken der Zahl der unversorgten Kinder unter vier und Hebung der Erwerbsfähigkeit bei Schwerkriegsbeschädigten u. a. m.), spätestens nach Ablauf von 10 Jahren, kann der Hypothekengeber die Rückzahlung der Sonderzusatzhypothek fordern. In besonderen Fällen kann für die Rückzahlung eine längere Frist bis zu höchstens zwei Jahren bewilligt werden. Im übrigen gilt Ziffer 15 Abs. 2 Satz 1 und 4 auch für die bewilligten Sonderzusatzhypotheken.

17. Hinsichtlich der Gewährung von Zusatzhypotheken und von Sonderzusatzhypotheken finden die Bestimmungen unter Ziffer 8 Satz 6, Ziffer 9 und Ziffer 14 dieser Richtlinien entsprechende Anwendung.

18. Durch die Bewilligung von Zusatzhypotheken und Sonderzusatzhypotheken (Ziffer 15 und 16) darf nicht mehr als 10 v. H. des den Gemeinden (Gemeindeverbänden) für die Förderung der Neubautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens zu Gehöte stehenden Anteils am Hauszinssteueraufkommen (einschließlich etwaiger Zuweisungen aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds) in Anspruch genommen werden; darüber hinaus können zur Gewährung von Sonderzusatzhypotheken (Ziffer 16) auch diejenigen Tilgungsbeträge Verwendung finden, welche von Hauszinssteuerhypotheken eingehen, die aus den gemeindlichen Wohnungsbaumitteln entnommen sind.

19. An Stelle der Zusatzhypothek (Ziffer 15) und Sonderzusatzhypothek (Ziffer 16) kann ein Zinszuschuß in entsprechender Höhe gewährt werden. Die Bewilligung des Zinszuschusses kann, sofern letzterer

an Stelle der Zusatzhypothek (Ziffer 15) gewährt worden ist, nach Ablauf von 5 Jahren, in anderen Falle (Ziffer 16) nach Ablauf von 10 Jahren zurückgezogen werden; es sei denn, daß die Voraussetzung für die Bewilligung bereits vorher fortgefallen ist.

IV. Verfahren.

20. Anträge auf Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken, von Zusatzhypotheken und von Zinszuschüssen sind an den Gemeindevorstand, bei Ämtern an den Bürgermeister und bei Bauvorhaben in Gemeinden, denen die selbständige Verwendung des für die Neubautätigkeit bestimmten Anteils am Hauszinssteueraufkommen nicht übertragen ist, an den Landrat (Vorsitzenden des Kreis Ausschusses) zu richten. Bei Bauvorhaben, die von einer provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaft betreut werden, kann der Antrag auch an diese gerichtet werden.

In dem Antrage hat der Bauherr nachzuweisen, daß er allein oder mit rechtsverbindlich gesicherter Unterstützung Dritter in der Lage ist, die durch die Hypotheken nicht gedeckten Baukosten zu tragen. Bauvereinigungen haben daneben nachzuweisen, daß ihr dauernder Bestand und ihre Leistungsfähigkeit gesichert erscheint. In dem Antrage ist gegebenenfalls außerdem zu erörtern, ob und in welcher Höhe Arbeitgeber, deren Arbeiter und Angestellten die Wohnungen nach ihrer Lage voraussichtlich zugute kommen werden, sich mit Leistungen an Bauland, Baustoffen oder in bar an der Herstellung der Wohnungen beteiligen werden und wie diese Beteiligung gesichert ist.

Die Anträge sind in übersichtlicher Form aufzustellen.

21. Auf die bewilligten Hypotheken können, soweit die flüssigen Mittel dazu ausreichen, Vorschüsse (Zwischenkredite) nach Maßgabe des Standes der Bauausführung gewährt werden. Die Auszahlungsanträge sind zu richten an die Gemeinde (Gemeindevorstand), welche die Hypothek bewilligt hat, gegebenenfalls auch an die provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft, welche das Bauvorhaben betreut.

22. Die Eintragung der Hypotheken erfolgt zugunsten der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes. Die Hauszinssteuerhypothek ist an bereitester Stelle einzutragen; im ungünstigsten Falle darf ihr im Range eine Belastung in Höhe der reinen Baukosten oder im Ausnahmefalle in Höhe von 90 v. H. des Wertes des bebauten Grundstücks — vermindert um den Betrag der Hauszinssteuerhypothek — vorangehen.

Durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuche ist zu sichern, daß der Hauszinssteuerhypothek im Range vorgehende oder gleichstehende Hypotheken auf Verlangen der Gemeinde (des Gemeindeverbandes) gelöscht werden, wenn und soweit sie mit dem Eigentum in einer Person vereinigt sind (§ 1179 BGB.).

Es ist darauf hinzuwirken, daß der Hauszinssteuerhypothek nach Möglichkeit Tilgungshypotheken vorangehen.

25. Die Beachtung dieser Richtlinien hat der Regierungspräsident (für Berlin der Oberpräsident, für das Gebiet des Ruhrkohlenbezirks der Verbandspräsident) zu überwachen. Im besonderen ist er berechtigt, die Vorlage der Antragsunterlagen zu verlangen und gegebenenfalls die Bewilligung von Hauszinssteuerhypotheken und von Zinszuschüssen zu untersagen.

24. Diese Richtlinien sind für die Gemeinden (Gemeindeverbände) bindend. Soweit die Gemeinden (Gemeindeverbände) besondere Richtlinien für die Bautätigkeit aufstellen, bedürfen sie der Genehmigung des Regierungspräsidenten, für Berlin des Oberpräsidenten und für das Gebiet des Ruhrkohlenbezirks des Verbandspräsidenten.

DER WOHNUNGS- UND BAUMARKT NACH DEM BERICHT DER PREUSSISCHEN LANDESPFANDBRIEFANSTALT

In dem vor einigen Tagen der Öffentlichkeit übergebenen Jahresbericht der preuß. Landespfandbriefanstalt für 1950 wird mitgeteilt, daß der Umlauf an Pfandbriefen und Kommunalobligationen von 181,2 Millionen RM Ende 1929 auf 289,7 Mill. RM am Ende des Berichtsjahres, also um 108,5 Mill. RM = 60 v. H. des Umlaufs Ende 1929 gestiegen ist.

Der Bestand an Hypotheken- und Kommunaldarlehen hat sich 1950 von 186,7 Mill. RM auf 304,5 Millionen RM erhöht, so daß ein Zugang an langfristigen Darlehen von 117,8 Mill. RM zu verzeichnen war. Mit dem Gesamtbestand an Darlehen waren Ende 1950 insgesamt 82 400 Neubauwohnungen beliehen gegenüber 56 100 Wohnungen Ende 1929. Mit Zwischenkrediten war ferner am Ende des Berichtsjahres der Bau von rund 3500 Wohnungen bevorschußt.

Die Mitteilungen, die der Jahresbericht über den Wohnungs- und Baumarkt sowie über die Neubaufinanzierung bringt, sind dieses Mal von besonderem Interesse. Der Bericht stellt fest, daß die Unsicherheit in der Beurteilung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs auch 1950 bestehen geblieben ist. Vielfach ist nun in letzter Zeit die Auffassung laut geworden, daß ein nennenswerter Wohnungsbedarf nicht mehr bestehe, zum mindesten aber die eigentliche Wohnungsnot beseitigt sei. Gestützt wird diese Annahme durch die Beobachtung, daß vielfach die Vermietung von Neubauwohnungen, selbst wenn sie mit Hauszinssteuerhypotheken gebaut sind, Schwierigkeiten begegnet. Die hieraus gezogenen Schlüsse sind jedoch in dieser Verallgemeinerung unzutreffend. Die Versuche, diese Schwierigkeiten durch Anpassung der Mieten an die Leistungskraft der Bewohner zu be-

gegenen, sind im Berichtsjahr verstärkt worden. Ein Erfolg war mit Rücksicht auf die hohen Baukosten und Zinslasten solange nicht möglich, als an der in letzter Zeit üblichen Ausstattung und Größe der Neubauwohnungen festgehalten wurde. Die Erkenntnis dieser Tatsache zwingt dazu, die jetzt noch benötigten Wohnungen einfacher und billiger zu bauen, um die Miete tragbar zu gestalten.

Nach solchen Wohnungen wird auch weiterhin Nachfrage bestehen.

Dagegen dürften mittlere und größere Neubauwohnungen in den nächsten Jahren nur in beschränktem Umfange benötigt werden, weil die hierfür in Frage kommenden zahlungskräftigeren Schichten inzwischen mit Wohnungen versorgt sind.

Hinsichtlich der Angleichung zwischen Alt- und Neubaumieten bemerkt der Bericht, daß eine begrenzte Erhöhung der Altmieten im Jahre 1950 durch die Umlegung der erhöhten Grundvermögenssteuer und der gesteigerten sonstigen Grundstücksabgaben auf die Miete eingetreten ist. Bei der augenblicklichen Lage ist eine weitere Erhöhung der Altmieten nicht vertretbar, weil sie im Widerspruch zu den Bestrebungen auf allgemeine Lohn- und Preissenkung stehen würde. Es kann sich daher jetzt nur darum handeln, die Annäherung zwischen Alt- und Neubaumieten durch Senkung der Neubaumieten herbeizuführen. Zu hoffen ist ferner, daß die Lage des Wohnungsmarktes bis zur Aufhebung der Zwangswirtschaft, für die bestimmte Termine in der Notverordnung vom 1. Dezember v. J. festgesetzt sind, eine weitere Klärung erfahren wird.

Was den Baumarkt anbelangt, so heißt es im Bericht, daß trotz verhältnismäßig günstiger Witterung sich die Bautätigkeit im Frühjahr 1950 im wesentlichen auf die Fertigstellung der 1929 begonnenen Wohnungsbauten beschränkte. Nur zögernd setzte sich die übliche Saisonbewegung durch. Im weiteren Verlauf des Berichtsjahres sind grundlegende Änderungen nicht eingetreten; bei den Bauvollendungen hat sich der Zugang infolge Fertigstellung der Vorjahresbauten nicht vermindert. Gegen Ende des Jahres trat eine Erleichterung durch die zusätzlichen Bauten des Reichswohnungsbauprogramms ein.

Die Gründe für die Zurückhaltung beim Beginn neuer Bauvorhaben sind in erster Linie in den Rentabilitätsschwierigkeiten zu suchen. Die Beeinträchtigung der Rentabilität beruhte einerseits darauf, daß die Leistungsfähigkeit der Mieterkreise durch die wirtschaftliche Not eine weitere Schwächung erfahren hat. Andererseits hatten sich die Bau- und Finanzierungskosten noch nicht grundlegend geändert und hielten sich während der ersten sechs Monate auf der Höhe des Vorjahres. Um den nun sich ergebenden Vermietungsschwierigkeiten zu begegnen, wurde vielfach versucht, einen Ausgleich durch höhere Zuteilung der billigen Hauszinssteuerhypotheken und durch Verkleinerung und Vereinfachung der Wohnungstypen herbeizuführen, wie es die Richtlinien vorschreiben, die vom Reich für die Durchführung des zusätzlichen Wohnungsbauprogramms aufgestellt worden sind.

ARBEITSMARKT

Der saisonmäßige Tiefstand im Baugewerbe erreicht. Die Wirtschaft steht gegenwärtig an ihrem saisonmäßigen Tiefpunkt. In den kommenden Wochen und Monaten wird, wie das „Institut für Konjunkturforschung“ in seinem neuesten Bericht mitteilt, die übliche Frühjahrsbelebung eine gewisse Erleichterung verschaffen. Dabei wird freilich der Vorjahresumfang der Geschäftstätigkeit bei weitem nicht erreicht werden können; auch die Arbeitslosigkeit wird wesentlich höher bleiben als im Frühjahr 1950. Der höchste Stand der Arbeitslosigkeit ist erreicht worden, den die deutsche Wirtschaft je erlebt hat. Die Zahl der Arbeitslosen, die sich in den Sommermonaten des verflossenen Jahres zwischen 2,5 und 3 Mill. hielt, ist in raschem Tempo bis Ende

Bei der Kürze der Zeit ist ein abschließendes Urteil über die gewonnenen Erfahrungen noch nicht möglich. Immerhin hat es den Anschein, daß die veränderten Bauvorschriften den wirtschaftlichen Erfordernissen in der richtigen Weise Rechnung tragen.

Die vielfach geäußerten Bedenken gegen die bevorzugte Förderung einfacher Kleinwohnungen erscheinen nicht berechtigt.

Es mag bedauert werden, daß die Not der Zeit zu einer Einschränkung der Anforderungen zwingt, die an eine ausreichende Wohnung gestellt werden müssen. Da aber der Bedarf sich augenblicklich auf solche Wohnungen beschränkt, deren Monatsmiete für die nächsten Jahre nicht möglich. Es würde sonst unwirtschaftlich gebaut und das investierte Kapital durch Leerstehen der Wohnungen gefährdet werden. Auch vom Standpunkt des Realcredits sehen wir, so bemerkt der Bericht,

keine Nachteile bei der Beleihung von Kleinwohnungen,

wenn die Rentabilität solcher Wohnungen unter Berücksichtigung einer ausreichenden Abschreibungs- und Instandhaltungsquote gesichert ist. Die neuen Kleinwohnungen sind im Wohnwert keinesfalls schlechter als eine große Zahl der vorhandenen Altwohnungen. Mit einer dauernden Vermietmöglichkeit sei daher zu rechnen.

Die Finanzierung der Neubautätigkeit hat sich 1950 weniger reibungsvoll gestaltet. Wenn trotz der schlechten Finanzlage die Finanzierung der fertiggestellten Bauten im wesentlichen gesichert werden konnte, so ist dies vor allem auf den verringerten Kapitalbedarf zurückzuführen, der sich aus dem Rückgang der Neubautätigkeit und aus der Verkleinerung und Vereinfachung der Wohnungstypen, sowie der allmählich einsetzenden Senkung der Baukosten ergab. Es hat sich allerdings gezeigt, daß die erstgestellten Hypotheken für die gegen Ende des Jahres begonnenen Bauten noch nicht völlig beschafft werden konnten, so daß die Aufbringung dieser fehlenden Mittel das Jahr 1951 vorbelasten wird. Dies gilt zum Teil auch für die im Rahmen des Reichsbauprogramms eingeleiteten Bauvorhaben.

Aus dem Bericht der preuß. Landespfandbriefanstalt ist noch bemerkenswert, daß das Hypothekendarlehngeschäft einen Betrag von über 256 Mill. aufweist und mit dieser Summe insgesamt 67 427 Wohnungen finanziert wurden, so daß auf die einzelne Wohnung ein Betrag von rund 5800 RM entfällt. Von den einzelnen Provinzen haben mit diesen Darlehen die meisten Wohnungen beliehen: Rheinprovinz (8507), Ostpreußen (8144), Sachsen (7577), Niederschlesien (6972), Groß-Berlin (6578), Westfalen (6288) usw.

Schließlich bemerkt der Bericht der preuß. Landespfandbriefanstalt hinsichtlich der Zwischenkredite, daß sich bei der Bereitstellung derselben im Jahre 1950 Schwierigkeiten nicht ergeben haben. Entsprechend der günstigeren Lage am Geldmarkt ist hinsichtlich der Zinsbedingungen für Zwischenkredite eine Erleichterung eingetreten. — gel.

Dezember auf 4,4 und bis Ende Januar 1951 auf 4,9 Mill. gestiegen. Selbstverständlich ist ein Teil an dieser starken Steigerung der Arbeitslosigkeit während der letzten Monate auf die üblichen jahreszeitlichen Einflüsse zurückzuführen, denen insbesondere durch die Bauwirtschaft der deutsche Arbeitsmarkt unterliegt. —

VERBÄNDE UND TAGUNGEN

Das Bauwesen im neuen Gesetz Groß-Berlin war das Thema von zwei Referaten auf einem stark besuchten Empfangsabend, zu dem der Landesbezirk Brandenburg des BDA Vertreter der Parlamente und Behörden, der Kommunen und der Technik und Wirtschaft am 27. Februar im Hause der Deutschen Presse eingeladen hatte. Nachdem der

derzeitige Vorsitzende, Reg.-Baumeister a. D. March, ausgeführt hatte, daß die Besorgnis, es werde bei der Neuregelung der Berliner Verwaltung wieder versäumt werden, dem Berliner Bauwesen die nötige einheitliche Verwaltung und Führung zu geben, Grund zu der Einberufung der Versammlung gewesen sei, sprach zunächst Stadtbaurat Dr.-Ing. Martin Wagner, in temperamentvoller Weise über „Das Bauwesen im neuen Gesetz Groß-Berlin“.

In einer launigen Vorbemerkung betonte der Vortragende, daß es nach den letzten Verhandlungen im Landtag zwar einen Gesetzentwurf nicht mehr gebe*), daß es aber darum doppelt notwendig wäre, für Berlin eine neue Verfassung zu fordern. Berlin werde heute klein und krank regiert. Wo Arbeit reden sollte, wird Redearbeit geleistet. Berlin brauche darum einen Oberbürgermeister mit charakterstarker und zielbewußter Führung. Berlin brauche weiterhin neben einem stellvertretenden Bürgermeister, der, wie der Oberbürgermeister keine Dezernate zu verwalten, sondern Führungs- und Regisseurarbeit zu leisten habe, acht Fachminister für: Finanzen, Schule, Wohlfahrt, Gesundheit, Handel und Gewerbe, Betriebe, Verwaltung und Bauwesen. Der Vortragende warnte vor jeder weiteren Reduzierung oder Erweiterung dieser Generaldezernate, weil beides letzten Endes zu einer Laienwirtschaft führen müsse. Berlin, so sagte Stadtbaurat Dr.-Ing. Wagner, fehlen zur Zeit aber nicht nur die führenden Köpfe; es fehle ihm auch das Arbeitsprogramm. In der Nachkriegszeit habe man rangordnungslos Ausgaben für Grundstücke und Bahnbauten beschlossen, und zur Zeit sei man im Begriff, ebenso rangordnungslos die Einschränkung der Ausgaben durchzuführen. Die Behebung dieser Fehler sei auch eine Kardinalvor- aussetzung für die Umorganisation des Berliner Bauwesens.

Zu diesem übergehend, kritisierte der Vortragende die fehlerhafte Grundlage des Berliner Bauapparates, die darin läge, daß das an sich einheitlich zu leitende Bauwesen heute dezernatmäßig aufgeteilt sei auf 5 Stadträte, 5 Stadtbauräte und einen Oberbürgermeister. Stadtbaurat Dr.-Ing. Wagner verlangte, daß alle technischen Disziplinen des Bauwesens unter der Oberleitung eines technischen Bürgermeisters vereinigt werden müßten. Natürlich müßten diesem, der sich nur als Dirigent, Regisseur, als Anreger und Ausgleicher zu betätigen habe, für jedes einzelne Spezialfach des Städtebaues im weiteren Sinne besonders befähigte Stadtbauräte oder Baudirektoren zur Seite gestellt werden.

Stadtbaurat Dr.-Ing. Wagner führte die heute in der Bauwirtschaft so beklagten Hemmungen und Verzögerungen im Bauwesen überwiegend auf die verfehlte heutige Organisation des Bauwesens zurück, in der die Verantwortlichkeit völlig zersplittert ist, und in der es immer nur eine Schuld, aber keinen Schuldigen gäbe. Der Bauwirtschaft könne nicht zugemutet werden, daß sie sich an 24 verschiedene Dienststellen wende. Es müßte darum eine Stelle geschaffen werden, die sich allein verantwortlich fühle, und die Entscheidungen zu treffen befugt sei. Das Berliner Genehmigungsverfahren müsse dynamischer gestaltet werden und mehr auf individuelle Bedürfnisse eingehen. Jeder Bauherr müsse heute schneller arbeiten, schneller kombinieren und darum auch schnellere Entscheidungen haben, wenn ihm der Erfolg nicht wegläufen soll.

Zum Schluß seines Referates ging Stadtbaurat Dr.-Ing. Wagner dann noch auf die Einwände ein, die man dieser Zusammenfassung des Bauwesens unter einheitlicher Leitung entgegenhalten könnte, die er aber als gerechtfertigt nicht anerkennen wollte. Als Gegengewicht gegen die Konzentration der Kräfte im Bauwesen unter der Leitung eines technischen Bürgermeisters will aber Stadtbaurat Dr.-Ing. Wagner einen Art Bauwirtschaftsrat für Berlin schaffen, der aus den Kreisen der Künstler,

der Techniker und der Bauwirtschaftler zusammengesetzt werden soll, und der mit dem Bürgermeister zusammen die großen Fragen der Baukunst, der Bautechnik und der Bauwirtschaft beraten und den politischen Körperschaften als sachverständiges Gremium zur Seite stehen soll. Redner warnte vor halben Maßnahmen und vor dem alten Schicksal Berlins: „Groß zu sein und klein regiert zu werden.“

Der Korreferent Arch. BDA Baurat Altman schloß sich in vielen Punkten den Ausführungen des Redners an und verlangt für Berlin in Zukunft ein Zusammenarbeiten aller in Berlin vertretenen Baubehörden — auch des Reiches und Preußen — in städtebaulicher Hinsicht. Er spricht sich für Berlin für die Bürgermeisterversfassung aus, fordert ebenfalls einen technischen Bürgermeister als Leiter des gesamten Bauwesens und einen nach großen Gesichtspunkten aufgestellten Generalbebauungsplan für Berlin. Zu der Ausgestaltung der zentralisierten Bauverwaltung äußert er sich dann noch im einzelnen und verlangt eine auf breitere Kreise ausgedehnte Zuzielung der privaten Architektenschaft.

Redner äußerte sich dann noch zu dem Antrag des Städtebau-Ausschusses Groß-Berlin für die Reorganisation der Baupolizei. Wenn der Ausschuss diese dem unmittelbaren städtischen Einfluß entzogen wissen wolle, so sei das nur geschehen, weil erfahrungsgemäß städtisch-fiskalische Interessen in der Praxis dabei hervorgetreten seien, die ausgeschaltet werden müßten.

Mit einem kurzen Schlußwort des Vorsitzenden schloß der interessante Abend. —

BAUSTATISTIK

Rückgang der Berliner Bautätigkeit im Monat Januar 1931. Die Ermittlungen des Statistischen Amtes auf Grund der ihm übersandten baupolizeilichen Nachweisungen ergaben für die Berliner Neubautätigkeit im Monat Januar 1931 nachstehende Zahlen:

Ausschließlich Bauten unter 50 qm Grundfläche und sonstiger untergeordneter Baulichkeiten wurden durch Bauerlaubnisse genehmigt: 284 (im Januar 1930: 448) Gebäude, darunter 215 (575) Wohngebäude und 951 (1871) Wohnungen, darunter 928 (1862) in Wohngebäuden.

Begonnen wurden: 267 (266) Gebäude, darunter 259 (259) Wohngebäude und 1900 (1414) Wohnungen, darunter 1900 (1410) in Wohngebäuden.

Gebrauchsfertig abgenommen wurden: 452 (705) Gebäude.

Von diesen waren 67 (112) Bauten für öffentliche, gewerbliche und sonstige wirtschaftliche Zwecke mit einem Gesamtvolumen von rund 215 600 (575 100) cbm und 365 (595) Wohngebäude. Unter letzteren befanden sich 99 mit 1 Wohnung, 26 mit 2, 8 mit 3, 7 mit 4, 188 mit 5 bis 8, 54 mit 9 bis 12, 1 mit 20, 1 mit 60 Wohnungen und 1 Altersheim mit 155 als Wohnungen nicht gezählten Zimmern.

Die Zahl der in Neubauten entstandenen Wohnungen betrug 2055 (2785). Davon wurden in Wohngebäuden erstellt 2016 (2769), und zwar 1648 (2191) Kleinwohnungen mit 1 bis 4 Wohnräumen einschließlich Kammer und Küche, 518 (487) mittlere Wohnungen mit 5 bis 6 Wohnräumen einschließlich des gleichen Zubehörs und 50 (91) größere Wohnungen. Mit Hauszinssteuermitteln errichtet wurden 295 (496) Wohngebäude mit zusammen 1752 (2365) Wohnungen. —

BAUGENOSSENSCHAFTEN

Die Bedeutung der deutschen Baugenossenschaften für den Wohnungsmarkt. Die gemeinnützige Bautätigkeit, die zum großen Teil in den Leistungen der deutschen Bauvereinigungen, in den Mieterbaugenossenschaften und sonstigen auf diesem Gebiet tätigen, dem Wohnungsbau dienenden Unternehmen liegt, hat den Baumarkt seit Jahrzehnten befruchtet. Wenn auch die Zahl der Baugenossenschaften in den letzten Jahren sich verringerte, so sind hiervon meist Genossenschaften betroffen, deren Lebens- und Leistungsfähigkeit für das ganze große Gebiet des Bau-

*) Dieser Gesetzentwurf in stark veränderter Form hat inzwischen den Ausschuß passiert und kommt nunmehr im Plenum zur 2. und 3. Lesung.

marktes, vor allem aber auch für den Kleinwohnungsbau keine nutzbringende war. Einmal handelt es sich um Unternehmen, die nach ihrer Gründung nur geringe oder überhaupt keine Tätigkeit ausübten, oder aber um solche, deren finanzielle Grundlage gerade für den Zweck einer Baugenossenschaft nicht ausreichte. Noch aber ist die Zahl der Baugenossenschaften mit rund 4000 eine recht große im Verhältnis zu anderen Genossenschaftsgruppen, und wenn man die Rückgänge auch in anderen Genossenschaftsgruppen in Betracht zieht, sollte dieser Wandlung der Dinge nicht viel Bedeutung beigelegt werden, solange sich die Entwicklung des Rückganges der Zahl nach in bestimmten Grenzen hält. Es spricht auch mit, daß der Begriff „Baugenossenschaft“ sich mit der Zeit etwas zersplitterte. Die Siedlungsgenossenschaften, die Bauhandwerker-genossenschaften und nicht zuletzt die Bausparkassen und schließlich noch die Bauhütten haben mit ihren vielfachen Gründungen in das Gebiet der Organisationen eingegriffen, die man früher nur schlechthin mit „Baugenossenschaften“ bezeichnete. Rechnet man alle diese Unternehmen zusammen, dann dürfte man von einem Rückgang der auf diesem Gebiet tätigen Organisationen nicht sprechen. Was die Beteiligung an diesen Bauvereinigungen anlangt, so hat sich im letzten Jahr gezeigt, daß nicht so viel Sondergruppen aus Beamtenkreisen eigene Baugenossenschaften gründen wollten, es sind mehr allgemeine Baugenossenschaften ins Leben gerufen; leider waren unter den 140 Baugenossenschaften, die 1930 in Liquidation traten, auch 22 Konkurse zu verzeichnen, eine verhältnismäßig hohe Zahl für diese Genossenschaftsgruppen.

Interessant ist es, über die Tätigkeit gerade der Baugenossenschaften und über die Gesamtbeteiligung der verschiedenen Bevölkerungsschichten an diesen Unternehmungen genossenschaftlicher Gemeinschaftsarbeit näheres zu erfahren.

Von den rund 4000 in Deutschland bestehenden Baugenossenschaften gehören den 17 bestehenden Revisionsverbänden der Baugenossenschaften 2933 Baugenossenschaften, Bauvereinigungen als G. m. b. H., als A. G. und e. V. an. Dem Hauptverband deutscher Baugenossenschaften gehörten hiervon 2839 Einzelorganisationen auf dem Gebiet der gemeinnützigen Bautätigkeit, darunter 2658 eingetragene Genossenschaften als Mitglieder an.

Die an der Statistik beteiligten 2933 verschiedenen Bauvereinigungen, die über das ganze Reich sich verteilen, verfügten Ende 1929 über 768 661 Mitglieder: die Zahl der von den Genossenschaften bis Ende 1928 erstellten Wohnungen belief sich auf 434 568. Im Jahre 1929 allein wurden 80 463 Wohnungen hergestellt, daneben waren im Bau befindlich 59 426 Wohnungen. Das gesamte Eigenkapital der berichtenden deutschen Baugenossenschaften belief sich auf 406,8 Millionen RM, das fremde Kapital stellte sich auf 531,5 Millionen RM, so daß die an der Statistik beteiligten deutschen Bauvereinigungen Ende 1929 über ein Gesamtbetriebskapital von 3,54 Milliarden RM verfügten. —

Ibscher.

BAUPOLIZEI

Zusammenarbeit von Bau- und Gewerbe-polizei in Berlin beschlossen. Der Instanzenweg, den ein Baugesuch in Berlin bis zu seiner endgültigen Genehmigung durchlaufen muß, ist so lang, daß selbst die beteiligten Behörden von der Notwendigkeit einer Verkürzung überzeugt sind. Der Zinsverlust, den die Bauherren oft durch eine Verzögerung der Baugenehmigung erleiden, verteuert unnötig die Bauvorhaben. Es ist daher zu begrüßen, daß jetzt durch eine Vereinbarung zwischen dem Magistrat und dem Polizeipräsidentium wenigstens ein Anfang gemacht werden soll, um künftig die Prüfung der eingereichten Baupläne zu beschleunigen.

Die Baupolizeiamter sollen jetzt den Antragstellern von Baugesuchen für gewerb-

liche Betriebe nahelegen, ein 4. Exemplar der Bauvorlagen für die Gewerbeaufsichtsämter bei der Baupolizei einzureichen, damit zur schnelleren Erledigung die Unterlagen von vornherein auch gewerbepolizeilich geprüft werden können. Die Baupolizeiamter werden in allen Fällen die Gewerbeaufsichtsämter sofort über den Eingang von Baugesuchen verständigen, damit diese auch schon vor Eingang der Bauakten die Vorarbeiten zur Bearbeitung durchführen können.

Dieses Zusammenarbeiten wird in Zukunft hoffentlich die vom Baugewerbe erhoffte Verkürzung des langen Instanzenweges bringen. —

SIEDLUNGSWESEN

Die Pflasterkasse — Selbsthilfe zum Bau von Siedlungsstraßen. Vom Bezirksamt Neukölln ist jetzt als Selbsthilfe der Siedlerschaft eine sogenannte „Pflasterkasse“ eingerichtet mit dem Zweck, bei den Siedlern Beträge aufzubringen, die für den Ausbau unregulierter Straßen verwendet werden sollen. In den Außenbezirken des Bezirksamts Neukölln, in Britz, Buckow und Rudow ist nach dem Kriege in immer steigendem Maße Gelände aufgeteilt und an Kleinsiedler verkauft worden, deren Ziel in der Errichtung eines Kleinwohnhauses besteht. Der Erfüllung dieses Wunsches stehen aber mannigfache Hindernisse entgegen, und das hauptsächlichste Hindernis bildet das in dem Ortsgesetz der Stadt Berlin enthaltene Verbot, an unregulierten Straßen Wohngebäude errichten zu dürfen. Mit Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse hat der Magistrat aber Ausnahmen von diesem Bauverbot zugelassen, die bereits ziemlich ausgeschöpft sind, so daß in nicht allzu ferner Zeit ein Stillstand in der Entwicklung des Kleinhausbaues einzutreten droht. Da mit einem Ausbau der Straßen mit städt. Mitteln in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist, soll hier die „Pflasterkasse“ einspringen. Den Siedlern ist die Anrechnung ihrer Zahlung auf die gesetzlichen Anliegerbeiträge zugesichert. Derartige „Pflasterkassen“ bestehen bereits in anderen Bezirken, zum Beispiel in Lichtenberg und Reinickendorf, und es war dort bereits möglich, mit Hilfe dieser Einrichtungen größere Straßenstrecken anzulegen. Die Eröffnung der „Pflasterkasse“ wird in Neukölln am 1. April dieses Jahres erfolgen. —

STEUERFRAGEN

Die Änderungen der Grundvermögenssteuer. Der Hauptausschuß des preuß. Landtages hat vor einigen Tagen den Gesetzentwurf über die Abänderung der Grundvermögenssteuer angenommen. Danach sollen Wohnungsneubauten in Zukunft acht Jahre lang von der staatlichen Grundvermögenssteuer befreit sei, während die bisherige Regelung nur fünf Freijahre vorsah. Im neunten und zehnten Jahre wird die staatliche Grundvermögenssteuer auf die Hälfte ermäßigt. —

RECHTSFRAGEN

Bauzinsen sind keine Herstellungskosten. Wie wir der „Frankfurter Zeitung“ entnehmen, gehören Bauzinsen bei einem Privatmann nicht zu den Herstellungskosten eines Hauses. Könnten sie als Herstellungskosten behandelt werden, so hätte das zur Folge, daß sie im Wege der Absetzung für Abnutzung nach § 16 EStG, abgesetzt werden könnten. Die Zinsen würden also als Werbungskosten zu behandeln sein, da die Absetzung für Abnutzung nichts anderes ist als die Verteilung von Werbungskosten. Zu den Werbungskosten, soweit nicht der Begriff der Betriebsausgabe in Frage kommt, gehören aber nur die Ausgaben, die unmittelbar mit dem Zwecke der Erzielung von Einnahmen zusammenhängen. Man kann aber nicht sagen, daß die Gekbeschaffungskosten in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem durch das aufgenommene Geld ermöglichten Hausbau stehen. Bauzinsen sind daher als Schuldzinsen zu behandeln. (RFH. vom 5. November 1930 — VI A 1097.) —