

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT

BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE

RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTEN

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 27-28

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

# DBZ

65. JAHR 1931

1. APRIL

**B** NR. 13

BERLIN SW 48

## NOTSTANDSARBEITEN UND BAUWIRTSCHAFT

VON L. STROUX, BERLIN

Die Völker haben von jeher die Intensivierung der öffentlichen Bauarbeiten dazu benutzt, eine Krise zu überwinden. In Deutschland endeten die Verhandlungen über den bekannten Antrag Baltrusch mit der Absicht, in Zeiten aufgehender Konjunktur die Bauaufträge zurückzuhalten und in Zeiten der Depression solche in stärkerem Maße zu vergeben. Kurz nach Ausbruch der Krise sehen wir in Nordamerika die Regierung an der Arbeit, eine starke Investitionstätigkeit einzuleiten. In England ist vor wenigen Tagen ein weitgehendes Bauprogramm beschlossen, um die Arbeitslosigkeit zu bekämpfen. Frankreich und Rußland haben aus verschiedenen Erwägungen die Aufbesserung der nationalen Unterlagen der Wirtschaft besonders durch großzügige Bauten in Angriff genommen, Rußland in einem Ausmaß und unter Opfern, die die Geschichte bisher nicht kennt.

Die Reichsregierung hatte im Sommer 1930 den Versuch unternommen, durch ein Arbeitsbeschaffungsprogramm einen Weg aus der Arbeitslosigkeit zu suchen oder diese wenigstens zu lindern. Die beschlossenen Maßnahmen wurden von der Bauwirtschaft begrüßt, sie waren angesichts der trüben Finanzlage jedoch nicht entfernt geeignet, die Lücken aufzufüllen, die seit Mitte 1929 in der Bautätigkeit entstanden waren. Die durchschnittliche Arbeitslosigkeit der Bauarbeiter hat während des Jahres 1930 die halbe Million bereits überschritten. Rechnet man alle sonstigen zur Bauwirtschaft gehörenden Industrien hinzu, so charakterisiert sich die Krise dadurch, daß ein Viertel aller Arbeitslosen der Bauwirtschaft angehören, daß die Bauwirtschaft um ein Mehrfaches getroffen ist gegenüber anderen Industrien.

Die Auffassung der Reichsregierung hat offenbar Mitte 1930 einen Wandel durchgemacht. Man hat sich anscheinend den Stimmen nicht verschlossen, die eine Ursache der Not in einer allzu großen Bautätigkeit gesehen haben. Jedenfalls ist in Reich und Ländern nichts Neues in der Richtung der Arbeitsbeschaffung geschehen, im Gegenteil, die Bauabsichten wurden erheblich gekürzt. Das Interesse des daniederliegenden Gewerbes wendet sich in verstärktem Maße den **Notstandsarbeiten** zu, die eine gewisse Auswirkung noch erwarten lassen.

Der Präsident der Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung, Geh. Reg.-Rat Dr. Syrup, hat kürzlich an dieser Stelle über „den Stand der Notstandsarbeiten und die Deutsche Gesellschaft für Öffentliche Arbeiten“ berichtet. Der Bericht enthält eine dankenswerte Aufklärung der Fachkreise über die Möglichkeiten der Finanzierung von Notstandsarbeiten. In den weiteren Bemerkungen des Verfassers wird anerkannt, daß man wohl stärker als bisher den Kreis der für Notstandsarbeiten in Frage kommenden Bauvorhaben erweitern müsse, besonders dann, wenn die bisherigen Träger nicht mehr in der Lage seien, Notstandsarbeiten in der bisherigen Art durchzuführen. Der Verfasser gibt ferner den Hinweis, daß auch das Verfahren dringend einer Vereinfachung bedürfe.

An diese beiden Punkte möchte ich anknüpfen, um einige Vorschläge zu begründen, die der Reichsverband Industrieller Bauunternehmungen kürzlich in einer Eingabe an die Reichsregierung zusammengestellt hat.

Die Vorschläge betreffen zunächst eine Umgestaltung und Vereinfachung des Verfahrens der Notstandsarbeiten, die auch dann ihren inneren Wert und ihre Geltung behält, wenn das Volumen der Notstandsarbeiten nicht erweitert werden sollte. In zweiter Linie bezwecken die Vorschläge aber Vermehrung der Notstandsarbeiten auf der gewonnenen wirtschaftlicheren Grundlage.

§ 159 AVG. läßt es zu, daß Mittel der Reichsanstalt zur Beschaffung zusätzlicher Arbeitsmöglichkeiten für die Arbeitslosen insoweit zur Verfügung gestellt werden, als die Mittel der Reichsanstalt durch die Maßnahme entlastet werden. Es dürfen nur solche Maßnahmen gefördert werden, die für die Volkswirtschaft von produktivem Wert sind. Darlehn und Zuschüsse an private, auf Erwerb gerichtete Unternehmungen dürfen nicht gewährt werden. Das Reich kann zur Verstärkung der Förderung Darlehn und Zinszuschüsse bewilligen. An Stelle des Reichs ist nunmehr die Gesellschaft für Öffentliche Arbeiten getreten. In der Regel ist für die Reichszuschüsse Voraussetzung, daß das beteiligte Land einen Zuschuß in gleicher Höhe gewährt. Daraus ergibt sich die Unterscheidung:

1. Die Grundförderung, die heute durchschnittlich 5 RM für jedes Tagewerk eines Notstandsarbeiters beträgt,

2. die verstärkte Förderung, bestehend zur Hälfte aus einem Darlehn der Gesellschaft für Öffentliche Arbeiten, zur Hälfte aus einem Darlehn des Landes.

Beide Förderungen zusammen stellen in der Regel etwa die Hälfte der Finanzierung des Bauvorhabens dar.

Die Durchführung im einzelnen ist geregelt in den „Richtlinien“ vom 28. März 1928, die der Verwaltungsrat der Reichsanstalt hierzu erlassen hat. In der heutigen Zeit äußerster Sparsamkeit auf allen Gebieten muß es auffallen, daß diese Richtlinien selbst (§ 5 Absatz 2) damit rechnen, daß dem Träger der Notstandsarbeiten durch die Ausführung der Arbeit als Notstandsarbeit Mehrkosten entstehen. In der Tat ist die Verteuerung durch die Ausführung als Notstandsarbeit eine ganz beträchtliche.

Die Quellen der Verteuerung sind verschieden. In erster Linie ist die verringerte Leistung der Arbeiter zu erwähnen. Der Notstandsarbeiter kommt nicht aus freiem Entschluß zur Arbeit. Er fühlt sich mehr als Objekt einer teils erwünschten, teils unerwünschten Fürsorge und hat nicht den gleichen Anreiz, etwas Brauchbares zu leisten, wie der freie Arbeiter. Das bleibt nicht ohne Einfluß auf Arbeitsethik und Arbeitserfolg.

Vielfach handelt es sich um Arbeiter, die körperlich nicht in der Lage sind, Bauarbeiten zu verrichten, oder um solche, die befürchten, ihrem Beruf später nicht mehr nachgehen zu können, wenn die

Hand durch die Bauarbeit schwer und ungelentk werden würde. Uhrmacher, Schneider, Friseure, Büroangestellte können nicht den Posten eines wetterharten Bauarbeiters ausfüllen.

Auch der vollwertige Arbeiter oder der Arbeiter, der allmählich durch Übung vollwertig wird, hat bei Notstandsarbeiten weniger Interesse, sich die Stellung zu erhalten, da die Dauer seiner Beschäftigung nicht von seinem Willen und nicht von seiner Führung abhängt; das Arbeitsamt kann ihn jederzeit, spätestens nach Ablauf einer kurzen Frist (drei Monate) wieder abberufen. Anträge auf Verlängerung der Beschäftigungsdauer für einzelne Arbeiter stoßen auf nicht geringe Schwierigkeiten.

Mit der Leistungsminderung von 50 bis 50 v. H. sind aber die wirtschaftlichen Nachteile, die allein aus der Beschäftigung zugewiesener Notstandsarbeiter entstehen, noch nicht erschöpft. Die Zuweisung und die Abberufung der Notstandsarbeiter und ihre Minderleistungen blähen die Belegschaft auf, sie wird weit stärker, als dies an und für sich bei richtiger Kalkulation und Disposition vorzusehen ist; der ungewöhnlich schnelle Wechsel in der Arbeiterschaft behindert den gleichmäßigen Fortschritt der Arbeiten.

Es kommt vor, daß ganze Kolonnen von Arbeitern auf Arbeitsstellen, die organisierte Zusammenarbeit und erhöhte Aufmerksamkeit erfordern,

**auf einen Tag vom Arbeitsamt abberufen und durch neue Kolonnen ersetzt werden,**

die nicht im geringsten eingearbeitet sind.

Es ist unmöglich, einen scharf auf Leistung eingestellten weitverzweigten Betrieb in seinem Gleichgewicht und glatten Fluß aufrechtzuerhalten, wenn man weder auf das Verbleiben der Arbeiter noch auf eine bestimmte Leistung mit Sicherheit rechnen kann.

Da die Notstandsarbeiter meist stoßweise kommen und ausscheiden, da insbesondere nach jeder Zuweisung ein Prozentsatz Untauglicher nach wenigen Tagen entlassen werden muß, so ergeben sich in der Belegschaftszahl starke Schwankungen.

**Bei einem Baubetrieb, der nach Erfahrung und Kalkulation auf eine durchschnittliche Belegschaft von 600 Mann eingestellt war, waren infolge der Durchführung als Notstandsarbeit zeitweise über 1000 Arbeiter vorhanden, und in etwa 1½ Jahren gingen über 4500 Arbeiter durch den Betrieb.**

Die starke Überschreitung der optimalen Arbeiterzahl stellt sich, da der Notstandsarbeiter den Tariflohn bekommt, immer als eine erhebliche Überschreitung der kalkulierten Lohnsumme dar. Zwar ist regelmäßig ein gewisser Faktor der Mehrkosten eingerechnet, der Unternehmer muß die Minderleistung und die Betriebsstörungen selbstverständlich bei der Kalkulation berücksichtigen. Aber das Risiko ist so unfaßbar und schwankt in so weiten Grenzen, daß bei der starken Konkurrenz der Unternehmer meist zu wenig eingerechnet wird. Nachforderungen wegen entstandener erheblicher Verluste und Streitigkeiten sind daher häufig.

Eine weitere Folge sind die zahlreichen Krankmeldungen, die oft rein psychologisch zu erklären sind, und die hohen Unfallziffern, allerdings meist von leichteren Unfällen. Stellenweise verlangen die zuständigen Krankenkassen wegen erhöhter Krankheitsgefahr Nachzahlungen, die der Unternehmer ebenfalls nicht einkalkuliert hat.

Als besonderes Hindernis jeder wirtschaftlichen Gestaltung der Notstandsarbeiten hat sich die Bestimmung erwiesen, daß die Förderung nach der Zahl der geleisteten Tagewerke von Notstandsarbeitern bemessen wird. Der Bauherr, der die Finanzierung der Notstandsarbeiten sicherstellt, muß befürchten, daß ihm die Förderung (Grundförderung und verstärkte Förderung) erheblich beschnitten wird, wenn er die veranschlagte Zahl von Tagewerken nicht erreicht. Er wälzt das Risiko auf den Unternehmer ab. Nicht selten verlangt er im Bauvertrage, daß der Bauunternehmer den Verbrauch einer Anzahl von Tagewerken garantiert, und daß er für den „Schaden“ aufkommt, wenn weniger Tage-

werke verbraucht und infolgedessen weniger Förderungsbeiträge geleistet werden. Eine Mindestzahl von Tagsschichten muß also garantiert werden, und der Unternehmer muß die entgangene Förderung, beispielsweise 5 RM Grundförderung und 12 RM verstärkte Förderung, bezahlen für jede an dieser Mindestzahl fehlende Erwerbslosentagschicht. Damit wird nicht nur die wirtschaftliche Form des Bauvertrages auf den Kopf gestellt, es erweist sich auch, daß der Bauherr bewußt oder unbewußt nicht mehr auf die sparsamste Verwirklichung der Bauabsicht Wert legt, sondern daß er sein Anordnungsrecht auf der Baustelle und alle anderen Maßnahmen danach einrichtet,

**möglichst viele Erwerbslosentagschichten zu erzielen.**

Der Unternehmer, der selbstverständlich in der Konkurrenz genau kalkulieren soll, sieht sich in unlösbare Widersprüche verwickelt. Die wirtschaftliche Herstellung verlangt nach dem ökonomischen Prinzip Erreichung des Ziels mit dem geringsten Aufwand. Gleichzeitig wird ihm ein bestimmter, oft recht hoher Aufwand an Tagewerken zur Pflicht gemacht. Es ist sogar vorgekommen, daß der Bauherr die Anzahl der Tagewerke dem Angebot unterstellt und demjenigen Unternehmer den Zuschlag gab, der leichtfertigsterweise die höchste Zahl von Erwerbslosentagschichten mit der Arbeit zu leisten versprach. Auch das kommt vor, daß der Bauherr die einfachsten Tagelohnarbeiten, die nebenher laufen und weder Material noch Maschineneinsatz erfordern, sich selbst als Regiarbeit vorbehält. In diesem Falle kann er unter Umständen an der Förderung noch ein Geschäft machen, wenn beispielsweise der Arbeiter 7 RM erhält und der Bauherr, der kaum Unkosten hat, eine Förderung von 15 RM täglich bezieht. Die Beispiele ließen sich vermehren! Kein Leser dieser Zeitschrift wird bezweifeln, daß diese Regelung vom Standpunkt der Wirtschaftlichkeit aus gesehen grundfalsch ist und daß sie fast naturnotwendig allerhand unwirtschaftliche Blüten zeitigen muß.

Damit nicht genug. Die wirtschaftliche Disposition des Unternehmers und ein guter Baufortschritt werden ferner unnötig durch die Auflage gehemmt,

**daß nur ein gewisser Prozentsatz von Stammarbeitern oder von frei geworbenen Facharbeitern verwendet werden darf.**

Die zugelassene Zahl schwankt zwischen 5 und 20 v. H. Nicht selten wird der Unternehmer damit gezwungen, seine Maschinen mit Notstandsarbeitern zu besetzen, was zu Beschädigungen oder Verderb der Maschinen und zu Störungen des ganzen Betriebes führt. Dies um so mehr, wenn etwa die Bestimmung im Vertrage getroffen ist:

„Der Unternehmer kann Notstandsarbeiter nicht mit der Begründung zurückweisen, daß sie mit den in Frage kommenden Arbeiten nicht vertraut sind.“

Bei der Maschinenbedienung und sonstiger Spezialarbeit ist es besonders unerträglich, daß eben angelegte Leute nach kurzer Zeit vom Arbeitsamt abgelöst werden und nun wieder neue Arbeiter eingearbeitet werden müssen.

Die Notstandsarbeiter erhalten Tariflohn. Dazu wird ihnen aber zum Teil eine Familienunterstützung gewährt, es werden Reisekosten vergütet, teils alle vier Wochen eine Urlaubsfahrt nach dem Wohnsitz, teils werden auch Kleidungsstücke und Arbeitsausrüstungen zur Verfügung gestellt. Dies bedeutet eine Bevorzugung gegenüber der Stammarbeiterschaft des Unternehmers. Die Folge ist, daß diese unzufrieden werden und einen Geldausgleich über ihren tariflichen Anspruch hinaus verlangen. Für die Urlaubszeit der Notstandsarbeiter wird oft außer dem Sonntag noch der Sonnabend und Montag in Anspruch genommen, woraus sich ebenfalls Betriebsstörungen ergeben.

Ein Einzelfall, der Ausbau der Oberen Saale-Talsperre, ist in dem Buch von Dipl.-Ing. Werner Günther „Beiträge zur Wasserwirtschaft“ 2. Heft (Jena, Gustav Fischer, 1950) geschildert.

Die Minderleistung der Notstandsarbeiter wird geschätzt mit einer Verteuerung um . . . . . 1 250 000 RM  
 die außergewöhnliche Fürsorgemaßnahme, Unterbringung, Verpflegung, Ausrüstung, Reise usw. mit 450 000 RM  
 die Verteuerung durch Behinderung des Baufortschritts infolge des häufigen Wechsels der Belegschaft wird errechnet mit rund . . . . . 250 000 RM  
 die längere Bindung der Produktionsmittel durch die längere Dauer der Notstandsarbeit wird mit 750 000 RM  
 angesetzt, so daß die Gesamtverteuerung auf 2 700 000 RM geschätzt wird.

Das bedeutet eine Ausgabe über das wirtschaftlich notwendige Maß hinaus von rd. 5 Millionen Mark. Wenn die notwendige Bausumme um mehrere Millionen RM überschritten wurde, wenn sich die Grundförderung durch die verursachten Mehrkosten selbst verzehrte, dann bedeutet der hohe Zuschuß, wie einmal klar ausgesprochen werden muß, weder „Förderung“ noch „produktive“ Fürsorge. Wirtschaftlich gesehen sind diese 3 Millionen reiner Verlust. Eine wahre Förderung kann nur in der Form und mit der Endwirkung gegeben werden, daß innerhalb der eigentlichen Bausumme, um einen Teil der hierfür erforderlichen Finanzierung abzudecken, die Grundförderung Verwendung finden kann. Durch die Verteuerung wird die Produktivität des Baues selbst im gleichen Ausmaß gemindert, wie der ökonomisch richtige Aufwand überschritten wird.

Die Grundförderung war im Finanzierungsplan auf 3 350 000 RM bemessen, bei Annahme von 1 100 000 Notstandsarbeitertagewerken. Da aber die Anzahl an Tagewerken nicht voll erreicht wurde, verminderte sich der Betrag der Grundförderung. Der Verfasser kommt zu dem Schlusse:

„Es kann angenommen werden, daß die Eingänge aus Grundförderung und die erwähnten Belastungen sich annähernd decken.“

Eine geradezu unfaßbare Überteuerung der Notstandsarbeiten stellt das früher sehr häufige Verbot der Maschinenarbeit dar. Auch in neueren Ausschreibungen kommt es hier und da noch vor. So soll z. B. in Mainz ein altes Festungswerk beseitigt werden ohne Anwendung von Maschinen. Die Forderung, solche felsharten Bauwerke nur mit gewöhnlichen Handwerkszeugen zu bearbeiten, muß den Preis der Bauarbeiten auf ein Mehrfaches hinaufreiben.

Alle diese eine Verteuerung bewirkenden Umstände können mit einem Schlage vermieden werden,

wenn man die Bauarbeiten in der gewöhnlichen Form zu ihrer wirtschaftlichsten Ausführungsart vergibt.

Dieser Vorschlag scheint verblüffend einfach, und man könnte einwenden, daß dann die Arbeit den Arbeitsmarkt merklich entlastenden Charakter als Notstandsarbeit vollkommen verliert. Das ist nicht der Fall dann, wenn die Bedingung eingehalten wird, daß es sich um zusätzliche Bauarbeiten handeln muß, d. h., daß es neue, über die bisherigen Bauabsichten des Trägers hinausgehende Arbeiten sind. Diese Bedingung allein dürfte bei den außerordentlichen Verhältnissen des Jahres 1931 genügen, um eine Entlastung auf dem Arbeitsmarkt sicherzustellen. Es ist völlig unnötig, daß die Notstandsarbeiter einzeln überwiesen werden, daß sie durch Tages- und Wochenrapporte, durch Vorlegung der Lohnlisten und durch sonstige kontrollierende Teilarbeit in ihrem Verbleib und in ihren Arbeitszeiten nachgeprüft werden. Der Unternehmer kann heute überall und jederzeit die erforderliche Zahl geeigneter Arbeiter erhalten. M. E. bedarf es keiner Änderung des § 139 AVG., da dieser, abgesehen von der Frage der Entlastung, auf die ich sofort zu sprechen komme, nur die beiden Bedingungen aufstellt: Zusätzliche Arbeit und Produktivität der Arbeit. Diese Bedingungen sind ohne eingehende Einzelvorschriften zu erfüllen. Auch der Grundsatz des Gesetzes, daß die Förderung nur nach Maßgabe der Entlastung der Reichsanstalt gewährt werden könne, läßt sich durchführen, ohne den wirtschaftlichen Charakter des Bauvertrages irgendwie zu beeinträchtigen. Es braucht nur an Stelle der auf

Einzelnachweis geleisteter Tagewerke aufgebauten Unterstützung eine pauschale Unterstützung gesetzt zu werden, die nach dem in den Arbeiten steckenden Lohnanteil festgesetzt werden soll.

Zunächst eine pauschale Unterstützung. Damit bleibt die Selbstverantwortung und der aus den Verhältnissen sich ergebende Zwang zur Sparsamkeit für den Träger der Notstandsarbeit genau so erhalten, wie wenn er die ganze Finanzierung selbst aufbringen müßte. Sodann die Schätzung nach dem Lohnanteil. Jeder Fachmann, der sich mit Kalkulation beschäftigt, weiß, daß der Lohnanteil in einem Bauwerk verhältnismäßig genau aus dem Bauprogramm und dem Kostenanschlag gefolgert werden kann. Es handelt sich um Erfahrungswerte. Man kann behaupten, daß die Begutachtung vorliegender Anträge durch einen Fachmann, der die Sache beherrscht, sehr wenig Zeit in Anspruch nehmen würde. Es ist aber auch nicht ausgeschlossen, daß nach Arbeitskategorien der Lohnanteil als Durchschnittszahl ermittelt und angewandt wird. Der Vorschlag geht aber noch weiter. Es soll nicht nur der unmittelbare Lohnanteil festgestellt werden, sondern auch noch der mittelbare insoweit, als er Löhne betrifft, die durch die Bauarbeit in der Gegenwart als Neubeschäftigung außerhalb der Baustelle entstehen und in den Preisen der Bauarbeit enthalten sind, also z. B. Arbeiter in Sand- und Steingruben, Fuhrleute usw. Auch hierfür gibt es Erfahrungssätze.

Wie kann aus dem Lohnanteil die Entlastung der Reichsanstalt (§ 139 AVG.) gefolgert werden? Die ersparte Arbeitslosenunterstützung kann mit einem Prozentsatz des Lohnes ermittelt werden. Ich nehme sie an mit durchschnittlich 30 v. H. der Löhne. Auch der Betrag der Grundförderung von 3 RM beruht ja auf durchschnittlicher Schätzung, es wird also kein Bedenken sein, auch hier eine durchschnittliche Schätzung eintreten zu lassen.

Das Reichsverkehrsministerium hat noch vor kurzem Ermittlungen angestellt, wie hoch sich der unmittelbare und der mittelbare Lohnanteil bei den größeren Arbeiten der Wasserbauverwaltung belaufen. Es ergab sich ein durchschnittlicher Gesamtprozentsatz von 75 v. H. Daraus würde eine Entlastung der Reichsanstalt, mithin ein Grundförderungsbetrag sich ergeben von 75 mal 30 : 100 = 22,5 v. H. der Bausumme. Über den Endbetrag ließe sich diskutieren.

**Das Prinzip der pauschalen Festsetzung nach dem Lohnanteil unter Einbeziehung des mittelbaren Lohnes wäre m. E. ein entscheidender Fortschritt, verbunden mit Vereinfachung und klarer wirtschaftlicher Gestaltung.**

Das Gesetz verlangt weiter, daß die Arbeiten produktiv sind. Die heutige Regelung bringt die Beschränkung auf einen verhältnismäßig kleinen Kreis von Arbeiten mit sich, besonders auf die zur Linderung örtlicher Arbeitslosigkeit von Gemeinden veranlaßten Tiefbauarbeiten. Nachdem dieses Gebiet bereits etwa zwölf Jahre zur Auswahl der Notstandsarbeiten dienen mußte, dürfte der Vorrat an produktiven Aufgaben stellenweise erschöpft sein. Bauarbeiten der Reichsbehörden, der Reichsbahn, der Reichspost usw. sind (anscheinend aus Grundsatz) sehr selten als Notstandsarbeiten ausgeführt worden. Es dürfte sich empfehlen,

**den Kreis der Notstandsarbeiten, die zur Auswahl stehen, möglichst zu erweitern,**

woraus sich dann automatisch ergibt, daß dann auch die verhältnismäßig produktivsten Arbeiten an erster Stelle berücksichtigt werden können. Die Erwägungen, die bisher der Unterstützung beispielsweise der Bauarbeiten der Reichsbahn entgegenstanden, dürften nicht stichhaltig sein, nachdem jetzt auch der Präsident der Reichsanstalt Bauarbeiten gemischtwirtschaftlicher Unternehmungen in den Kreis der Erwägungen einbezieht. Es kommt hinzu, daß die vorgeschlagene Verstärkung und Vereinfachung der „Grundförderung“ eine vorsichtigeren und abwägendere Handhabung der verstärkten Förderung zuläßt. Die Gesellschaft für öffentliche

Arbeiten ist ein Finanzierungsinstitut, das aber hinsichtlich der Gewährung der Förderung noch vollständig in den Zwangsrahmen verwaltungsmäßiger Vorschriften eingespannt ist. Es ist schon in der letzten Zeit eine etwas freiere Handhabung zu beobachten. Diese freiere Handhabung, sowohl was Zins, was Darlehnsfrist, was Auswahl produktivster Arbeiten anlangt, ist im Sinne einer wirtschaftlichen Reform der Notstandsarbeiten unbedingt notwendig.

Der Reichsverband Industrieller Bauunternehmungen beschränkt seine Vorschläge vorerst auf das Jahr 1951, damit bei der Not

der Bauwirtschaft und dem Elend der Arbeitslosigkeit mit Erwägungen nicht zu viel Zeit verloren werde. Er hofft, daß eine rein finanzielle Hilfe, die im abgekürzten vereinfachten Verfahren jeder zusätzlichen öffentlichen Bauarbeit gewährt wird, sicherlich einen größeren Anreiz zur Aufnahme solcher Arbeiten und einen mächtigen Ansporn zur Beschaffung der Restkapitalien geben wird. Wenn auch nur wenige Tausend Arbeitslose alsbald hierdurch Beschäftigung finden sollten, so müßte der Schritt getan werden, um dem reinen Pessimismus in dem so stark mitgenommenen Baugewerbe zu begegnen und neues Vertrauen zu wecken. —

## WAS DER BAUWIRTSCHAFT NOT TUT

VON DR. FRANZ WEGENER, BERLIN-GRUNEWALD

### I.

Die Notverordnung vom 1. Dezember 1950 hat in ihrem Siebenten Teil in Kapitel I und II grundlegende Bestimmungen für die künftige Förderung des Kleinwohnbaues aus öffentlichen Mitteln gebracht. Der Kernpunkt liegt darin, daß öffentliche Steuermittel nur noch in verringertem Umfange dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Diese bedenkliche Einschränkung findet ihre Erklärung in den außerordentlichen wirtschaftlichen und finanziellen Schwierigkeiten, die bei der endlich erkannten steuerlichen Überlastung der Wirtschaft nicht durch Ausdehnung der Besteuerung behoben werden können. Die Bestimmungen dieser Notverordnung werden sich überaus hart für den Wohnungsbaumarkt auswirken müssen. Stehen doch für den Wohnungsbau nach den Bestimmungen über die Realsteuerenkung nur noch die Hälfte bis zwei Drittel der bisherigen Beträge zur Verfügung. Darüber hinaus fehlen aber auch die sehr erheblichen Summen, die die Gemeinden im Darlehnswege für den Wohnungsbau aufgebracht und im wesentlichen ebenfalls nach den Bestimmungen für Hauszinssteuermittel als billige Darlehen vergeben haben.

Auch nach den Erläuterungen des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt wird für den Wohnungsbau nur noch ein Betrag von etwa 65 v. H. 1951 gegenüber 1950 zur Verfügung stehen. Der gemeindliche Neubauteil wird nur etwa 46 v. H. des Anteils von 1950 betragen. Die Hauszinssteuerhypotheken werden voraussichtlich wenigstens 25 v. H. unter denen liegen, die bisher für die Gemeinden und Gemeindeverbände zugelassen waren.

Die Absicht der Regierung ist, durch diese Maßnahmen allmählich das Privatkapital an die Stelle der öffentlichen Baudarlehen treten zu lassen. Eine durchaus löbliche Absicht. Jedoch: Jedem Kenner der Verhältnisse auf dem Baumarkt dürfte einleuchtend sein, daß nicht genügend privates Kapital dem Baumarkt als Ersatz für die öffentlichen Gelder zur Verfügung stehen wird. Dem an sich grundsätzlich zu begrüßenden Gedanken, das private Unternehmertum bewußt und systematisch stärker in den Bauproduktionsprozeß auf eigenes Risiko einzuschalten, kann man nur mit sehr gemischten Gefühlen entgegensehen. Dieser Weg hätte u. E. erst dann beschritten werden dürfen, wenn ein Ersatz für die entzogenen öffentlichen Mittel durch Anleihen oder in anderer Form sichergestellt worden wäre. Es ist kein krankhafter Pessimismus und setzt keine besondere prophetische Gabe voraus, wenn man voraussagt, daß mit dem eingeschränkten Bauvolumen sicher viele Betriebe ihr Tätigkeitsgebiet verlieren werden. Die Folgen dieser Einschränkung der Wohnbautätigkeit durch den Abbau der Hauszinssteuer für den Baumarkt und damit für die Gesamtwirtschaft werden unabsehbar sein. Kurz: anstatt einen schnellen Krisenablauf zu fördern, sehen wir in diesen Maßnahmen eine Politik der Krisenverschärfung!

### II.

Aber damit nicht genug.

Der Preuß. Finanzminister hält es für zeitgemäß, in einem Erlaß an die Regierungspräsidenten

ten eine vorläufige Kürzung aller staatlichen Baufonds von 10 v. H. anzuordnen und daneben zu empfehlen, mit der Auftragserteilung zu zögern, um noch niedrigere Preise zu erzielen.

Daraufhin ließ den Preuß. Innenminister offenbar der Ehrgeiz nicht ruhen. Er richtete seinerseits an die Gemeinden und Gemeindeverbände einen Erlaß, in dem er auch von diesen Stellen einen scharfen Druck auf die Preise forderte. Er bittet, bei jeder Bestellung oder Vergebung von Leistungs- und Lieferungsaufträgen der Behörde die Frage mit besonderer Sorgfalt zu prüfen, ob und in welchem Rahmen den Lieferanten eine Preisermäßigung gegenüber den bisher üblichen Preisen zugemutet werden kann. Ausdrücklich wird dabei auf das Gebiet des Bauwesens gewiesen, namentlich auf die Tatsache, daß die Preise für Baustoffe in den letzten Jahren eine durchschnittliche Senkung von etwa 15 v. H. erfahren haben und eine entsprechende Senkung der Gesamtkosten erstrebt werden müsse.

Manch treffende Kritik ist in den Fachblättern bereits an dieser Kundgebung geübt worden. Dennoch ist der Notschrei der Bauwirtschaft der Öffentlichkeit nicht laut und ausdrücklich genug in alle Kreise gedrungen.

Daß sich die Fassung des Erlasses durch besondere Klarheit auszeichnet, kann man wohl nicht behaupten. Die Unklarheit fängt bei der Preisfrage an, ob der Minister etwa hiermit hat zum Ausdruck bringen wollen, daß mit übersetzten Preisen operiert würde. Die Unklarheit liegt ferner in der Gegenüberstellung dessen, daß einerseits von einer Baustoffpreissenkung um 15 v. H. gesprochen und andererseits im gleichen Atemzuge eine „entsprechende Senkung der Gesamtkosten“ höheren Ortes für notwendig befunden wird.

### III.

Sind die Baustoffpreise noch übersetzt? — Will der Minister einen weiteren Abbau durch den Druck mit einer Auftragsverzögerung erreichen?

Als die Erlasse der beiden preußischen Minister herausgegeben wurden, lag seit Wochen das Gutachten des Arbeitsausschusses I des Vorl. Reichswirtschaftsrates zur Prüfung von Preisbindungsfragen in einzelnen Wirtschaftsgebieten vor. Es stützt sich auf systematisches, umfangreiches, in jahrelanger Kleinarbeit vom Reichswirtschaftsministerium gesammeltes Material und auf Unterlagen, die in tagelangen gründlichen Vernehmungen von Sachverständigen vor dem Reichswirtschaftsrat zusammengetragen wurden. Und was besagen diese Feststellungen im Kern? Einmal, daß bei der generellen Lage des Kalkgewerbes von einer Aufhebung der freien Konkurrenz und von einer volkswirtschaftlich unerwünschten Erstarrung der Preise durch die Preispolitik der Kartelle nicht gesprochen werden kann und daher der Regierung die Anwendung der Notverordnung nicht zu empfehlen ist. Weiter: Daß auch die generelle Lage der Ziegelindustrie weder die Ausschließung der Preiskonkurrenz noch eine Un-

beweglichkeit der Preise durch die Politik der Ziegelkartelle gestattet.

Und schließlich bei Zement: Daß die nach den Sachverständigenvernehmungen eingetretenen Preissenkungen dem Ausschuß sehr beachtlich erschienen, so daß Eingriffe der Reichsregierung in die Preisentwicklung auf Grund der Notverordnung angesichts der tatsächlich eingetretenen Marktpreisentwicklung im Augenblick nicht für erforderlich gehalten werden (bis auf eine — in diesem Zusammenhang unverständliche — Empfehlung, daß an gewerbliche Händler und genossenschaftlichen Handel gleiche Rabatte gewährt werden, soweit sie die vorgeschriebenen Mindestmengen abnehmen). Kein Wort aber von Aufhebung der Preisbindung, kein Wort von Kürzung der Händlerrabatte, keine Aufhebung der Handelsspanne, wie bei Linoleum, und kein Wort über eine nötige Ermäßigung der Kleinhandelspreise, wie z. B. bei Kohle, gegebenenfalls durch Verweigerung des Preisschutzes von seiten der Kohlsyndikate oder auf Grund der Notverordnung der Reichsregierung. Kein Wort also letzten Endes von zu hohen Baustoffpreisen!

Als Schlußfolgerung ergibt sich daher von selbst, daß von einer Übersetzung der Baustoffpreise nicht gesprochen werden kann. Den entsprechenden Beweis liefert auch die Statistik.

Der Minister erkennt im übrigen selbst öffentlich an, daß die Baustoffpreise 1950 um rund 15 v. H. gefallen sind. Der Baustoffindex (mag auch an Einzelheiten seiner Errechnung hier und da etwas verbesserungsbedürftig sein) dürfte den Beweis erhärten. Er stand Anfang 1950 auf 158,9, und Ende 1950 sogar auf 155,2. Wie steht es nun mit dem Baukostenindex? Er ist von 178,5 (Januar 1950) auf 155,4 (Ende Dezember 1950) gesunken.

Weder Industrie noch Baustoffhandel sind in der Lage, ohne vorherige Senkung einzelner Kostenelemente mehr zu tun als bereits geschehen.

#### IV.

Weiter ergibt sich die Frage: Was versteht die Regierung unter Gesamtkosten? Sind sie zu ermäßigen? Offenbar sind die gesamten Baukosten gemeint. Ist dieses Rätsel damit richtig gelöst, so bleibt weiter noch die Frage unbeantwortet, was unter einer „entsprechenden“ Senkung verstanden werden soll. Boshafte Kritiker sagen den geistigen Urhebern dieses Erlasses nach, daß auch die gesamten Baukosten bei jeder Bestellung bzw. Vergabung gegen 1950 um 15 v. H. niedriger sein sollen.

Es darf aber doch wohl angenommen werden, daß dieser Gedankengang nicht besteht. Loyalität gebietet vielmehr zu unterstellen, daß auch der preuß. Innenminister über die Zusammensetzung der Baukosten unterrichtet ist, infolgedessen auch weiß, daß die Materialkosten am Gesamtbau, d. h. die von den Baustofflieferanten in Rechnung gestellten Kosten (nach einer Berechnung der Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen) 49,22 v. H. der Gesamtbaukosten betragen. Und der Lohnanteil am Gesamtbau nur unter Berücksichtigung der Bauarbeiterlöhne, nicht jedoch der Lohnkosten, die im Baumaterial stecken, allein schon 50,06 v. H. ausmachen. Der Anteil der Unkosten am Gesamtbau weiter mit 15,40 v. H. eingesetzt werden kann und ein „sogenannter“ Gewinnanteil (im Glücksfall!) von 7,52 v. H. verbleibt.

#### V.

Was besagen diese Ziffern? — Nicht mehr und nicht weniger, als daß ein Abschlag von 15 v. H. auf die Baustoffpreise sich bestenfalls um ein Minus von 6,5 v. H. an den gesamten Baukosten auswirkt. Diese Zergliederung beweist aber weiter mit zum Nachdenken anregender Deutlichkeit, daß der Lohnfaktor von entscheidendem Einfluß ist. Hier gilt es, den Hebel anzusetzen, will man eine weitere Verbilligung der Baukosten erreichen; wobei nur zart nebenbei angedeutet sein mag, daß gewisse Zweifel am Platz sind, ob der Lohnanteil überhaupt mit 50 v. H. richtig errechnet ist.

Denn beispielsweise ist feststellbar, daß die RFG für Fliesen und Platten zu einem Baukostenanteil von 0,85 v. H. kommt und diesen Satz zergliedert in 8,5 v. H. Lohnanteil sowie 77,2 v. H. Materialanteil. Diese Angaben stehen indes im allerschärfsten Gegensatz zu den Erhebungen, die der RDB in seiner Fachgruppe Mosaik- und Wandplatten angestellt hat, die zu einem völlig anderen, weitaus höheren Lohnanteil gelangen. Wie dem aber auch sei — am Materialpreis dürften weitere Absenkungen unmöglich erscheinen. Soll also ein fühlbarer Abbau der Baukosten eintreten, muß es beim Lohnfaktor geschehen. Außerdem gibt es ein anderes hervorragendes Gebiet, dessen sich einmal die Behörde annehmen sollte: die Senkung der Baustofffrachten!

Anträge über Anträge sind von den Fachverbänden gestellt worden, um eine Frachtermäßigung gerade für Baustoffe im wohlverstandenen Interesse der Bauwirtschaft und der deutschen Volkswirtschaft zu erreichen. Mit welchem Erfolg? Stets sind alle diese Anträge trotz sachlich durchschlagender Begründung abgelehnt worden — von wenigen, nicht entscheidend ins Gewicht fallenden Ausnahmen abgesehen. Wohl hat die Reichsbahn gerade in letzter Zeit eine Politik eingeschlagen, die durch Schaffung von Kampftarifen im Wettbewerb gegen den Lastkraftwagen auch eine gewisse belingte Tarifiermäßigung mit sich bringt. Indessen darf man diese Maßnahme und ihre Auswirkung nicht überschätzen.

Der entscheidende Schritt bleibt noch zu tun, und zwar sowohl für Bahn- als auch Wasserverladung. Denn ist es etwa zu rechtfertigen, daß für Berlin die Wasserfracht in der Vorkriegszeit rund 4 RM, heute dagegen etwa 10 RM und mehr für 1000 Ziegel zu zahlen sind? Ist es zu verantworten, daß der Frachtindex 160 v. H., der Portoindex 150 v. H. beträgt? Ist es zu billigen, daß jeder Baustoffhändler beispielsweise einen Tag jeder einzigen Woche allein für die Sozialversicherung arbeiten muß? Wie wäre es weiter mit dem guten Beispiel der Behörden, wenn sie sich endlich entschlossen, weitere Verbilligung einiger allgemeiner Kostenelemente eintreten zu lassen? Wir erinnern an baupolizeiliche Erleichterungen, an Befreiung der Notstandsarbeiten von Steuern und Baupolizeigebühren, an Beseitigung der kostspieligen Bürokratie in der Baugenehmigung, Finanzierung und Überwachung der Bauausführung, an Beseitigung der Mehrkosten durch Provisionen, die für Kapitalbeschaffung, Zwischenfinanzierung, Auftragsbeschaffung neben den offiziellen und berechtigten Ausgaben zu zahlen sind, an Vereinfachung und Verbilligung des Verfahrens bei der Hergabe der öffentlichen Baugelder, an Abbau des überhöhen Zinsfußes. Ist ein Hypothekenindex von über 200 einem Baustoffindex von 155 angemessen?

Und wie vertragen sich endlich diese preußischen Erlasse mit den Forderungen des Reichsfinanzministers Dr. Dietrich, die Behörden mögen das Bauen der öffentlichen Hand in die Zeiten der Depression zum Konjunkturausgleich verlegen? Das kann doch nur heißen: jetzt bauen.

#### VI.

Wir sind die letzten, die nicht für äußerstes Sparen eintreten. Aber für ein Sparen am richtigen Ort. Preisdrückerei ist weder ein Sparen am richtigen Ort noch überhaupt ein Sparen, denn die Durchführung der ministeriellen Erlasse könnte und kann nur auf Kosten der Substanz der Wirtschaft geschehen.

Bestenfalls könnten unbedeutende Hundertsätze beim Einkauf der Materialien bzw. an den Baukosten eingespart werden. Diesem Posten auf der Aktivseite der Bilanz steht die Passivseite gegenüber, ein erhebliches Plus an Unterstützungen für Arbeitslose!

Die Rechnung geht aber nicht zugunsten des Staates auf, sie ergibt einen klaren Verlustsaldo für Wirtschaft und Staat. Diese Empfehlungen der

preußischen Minister müssen gerade in Zeiten einer krankhaften Preisabbaupsychose krisenverschärfend wirken. Wird doch völlig ungerechtfertigt hierdurch die Vermutung genährt, als sei mit einem weiteren Absenken der Baustoffpreise sowie der Baukosten zu rechnen. Und die Folge? Der an sich schon kleine Kreis, der überhaupt in Frage kommt, wird noch mehr in seiner Einstellung bestärkt, seinerseits mit Aufträgen zurückzuhalten. Die Zurückhaltung fast aller Auftraggeber hat, infolge des weiteren Zurückgehens des Beschäftigungsgrades, eine stete Zunahme der Arbeitslosigkeit und Verschärfung der inneren Schwierigkeiten in Reich, Staat und Kommune in politischer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zur Folge. So ist es nicht verwunderlich, daß 65 v. H. aller Bauarbeiter arbeitslos sind und die Konkurse und Vergleichsverfahren ständig ansteigende Tendenz aufzeigen.

Können die Ministerien eine derartige Politik überhaupt rechtfertigen, haben sie diese Folgen ge-

nügend bedacht? Sind sie überhaupt berechtigt, als Verwaltungsbehörde derartige Eingriffe in das Wirtschaftsleben vorzunehmen? Wohl kaum. Wenn eine Beeinflussung durch Ministerien überhaupt in irgendeiner Richtung berechtigt sein und anerkannt werden könnte, so nur dahin, verständige Konjunkturpolitik zu treiben, wie sie das Reichsfinanzministerium propagiert. Das heißt Maßnahmen der Behörden namentlich in Zeiten der Depression durch Erteilung öffentlicher Aufträge zum Konjunkturgleich!

Nicht häufig und nicht deutlich genug muß daher seitens der Bauwirtschaft gefordert werden, daß die öffentlichen Aufträge des Staates möglichst bald zur Vergebung gelangen. Jedes weitere Zögern schädigt die Bauwirtschaft. Nur die „Ankurbelung“ der Bauwirtschaft ist geeignet, krisenabschwächend zu wirken. Also nicht zögern mit dem Vergeben der öffentlichen Aufträge, sondern erst recht: Heraus mit den öffentlichen Geldern, heraus mit den öffentlichen Aufträgen! —

## DER ENQUETE-AUSSCHUSS DES REICHSWIRTSCHAFTSRATES ZUM DEUTSCHEN WOHNUNGSBAU

VON WILLY BRACHVOGEL, BERLIN-FRIEDENAU

Anmerkung der Schriftleitung: Der soeben vom Enquete-Ausschuß des Vorl. RWR veröffentlichte Bericht des 3. Unterausschusses über den „Deutschen Wohnungsbau und seine Finanzierung“ verdient nicht nur die besondere Aufmerksamkeit der Bauwirtschaft, sondern der gesamten Öffentlichkeit. Die gesamte bisherige Finanzierung des Wohnungsbaues nach dem Kriege wird von ihm verurteilt, und insbesondere stellt er fest, daß die Subventionswirtschaft im Wohnungsbau Mißstände hervorgerufen hat, die auf keinen Fall länger bestehen bleiben dürfen.

Der Bericht des Ausschusses gliedert sich in drei Hauptteile, nämlich in den einleitenden Bericht, der die Gutachtensammlung über den deutschen Wohnungsbau enthält, in einen Sonderbericht, in dem die gewerkschaftlichen Mitglieder ihre Ansicht geltend machen, und in ein allgemeines Gutachten der Sachverständigen. In Anbetracht des äußerst umfangreichen Materials ist es uns im Augenblick nicht möglich, alle wichtigen Einzelheiten zu behandeln. In den folgenden Ausführungen soll vorerst einmal die Wohnungsbaufinanzierung selbst und daran anschließend die hierauf bezüglichen Vorschläge des Ausschusses veröffentlicht werden, während wir in einer der nächsten Nummern von „Bauwirtschaft und Baurecht“ auf einzelne weitere wichtige Punkte zurückkommen werden.

Sehr erwünscht wäre uns, wenn sich unsere Leser zu diesen wichtigen Wohnungsbaufragen äußern und uns ihre Meinung zukommen lassen würden.

Im Enquete-Ausschuß des Vorl. RWR sind in letzter Zeit häufiger Berichte über diesen oder jenen Industriezweig veröffentlicht worden, die jedesmal in den beteiligten Kreisen einen großen Widerhall fanden, weil die Zusammensetzung der betreffenden Ausschüsse verhindert, daß einseitige und irreführende Urteile über die einzelnen Beratungsgegenstände der Öffentlichkeit übermittelt werden. Kein Bericht hat aber in der gesamten Öffentlichkeit so lebhaftes Interesse hervorgerufen, wie der soeben erschienene über den „Deutschen Wohnungsbau und seine Finanzierung“.

Die dem Ausschuß vorgelegten Gutachten, Vornehmungen und Verhandlungen kommen fast übereinstimmend zu dem Ergebnis, daß die Wohnungsbaufinanzierung durch folgende Faktoren schwer in Mitleidenschaft gezogen wurde: Falsche Subventionswirtschaft durch Hauszinssteuermittel, Bevorzugung gewisser gemeinnütziger Baugesellschaften, Hemmung der Bautätigkeit durch bürokratische Instanzen, Überteuering der Baukosten, Verdrängung des Rentabilitätsbegriffes durch das Streben der Bauunternehmer nach öffentlichen Beihilfen, steigende Bauarbeiterlöhne usw. Der Ausschuß kommt zu dem Ergebnis, daß die heutige Finanzierung im Wohnungsbau unter unwirtschaftlichen Bedingungen erfolgt ist und nach dem Eindruck der Sachverständigen die Parteiwirtschaft und politischen Zusammenhänge in der Bauwirtschaft unter der bestehenden Organisation des Marktes große Bedeutung erlangt haben. Im wesentlichen wird folgendes ausgeführt:

### Die Finanzierung des Kleinwohnungsbaues.

Die heutige Finanzierung des Wohnungsbaues erfolgt nach dem Bericht des Ausschusses zum Teil aus öffentlichen Mitteln. Das private Kapital, gleichgültig,

ob es sich als Bauherr, Bauunternehmer oder Darlehensgläubiger betätigt, ist von jedem Risiko befreit oder glaubt wenigstens, wenn auch nur aus politischen Zusammenhängen, kein Risiko laufen zu müssen. Infolgedessen sind die Hemmungen, die sonst gegenüber Kostensteigerungen wirksam sind, und die meisten Sicherungen der privaten Wirtschaft im Wohnungsbau ausgeschaltet. Zu einem Teil hierdurch, sodann infolge der Entwöhnung, den Wohnungsbau allein mit privaten Mitteln zu finanzieren, weiterhin aus den bereits vor dem Kriege wirksamen Schwierigkeiten, die heute durch die Kosten der ersten Hypothek verschärft sind, und endlich wegen der allgemeinen Kapitalnot der deutschen Wirtschaft, ist es bei einer Aufgabe der heutigen Ordnung des Wohnungsbaues unwahrscheinlich, daß ausreichendes Kapital zu tragbarem Zinssatz für die Fortführung der Bautätigkeit zu gewinnen ist. Die heutige Finanzierung soll nicht nur dazu dienen, die Kapitalzuführung für eine umfangreiche Wohnungsbautätigkeit sicherzustellen, sondern zugleich der minder bemittelten Bevölkerung den Mietpreis verbilligen, den sie zu bezahlen hat.

Bei einer Aufgabe der heutigen Finanzierungsweise und ihrer Ersetzung durch andere Hilfsmaßnahmen muß auch dem Gedanken einer Mietverbilligung, und zwar zugunsten der ärmeren Bevölkerung in wirksamer Weise Rechnung getragen werden. Gerade diese Mietverbilligung und die durch sie gewährleistete zahlungsfähige Nachfrage kann den Anreiz für die Kapitalanlage geben, ohne daß wie bisher die Beteiligten von dem Risiko des Kapitalverlustes befreit werden.

In den letzten fünf Jahren sind für Wohnbauzwecke nach den Feststellungen des „Institutes für Konjunkturforschung“ 14,05 Milliarden RM, hiervon nahezu 7 Milliarden RM aus öffentlichen Mitteln, aufgebracht worden! In Anbetracht der allgemeinen Kapitalarmut in Deutschland handelt es sich also um

gewaltige Beträge. Der Aufwand an Hauszinssteuermitteln belief sich im Durchschnitt auf 850 Mill. RM jährlich, er wird aus sonstigen etatmäßigen Mitteln noch ergänzt, die auf Grund seiner Unterlagen von dem Ausschuss auf etwa 200 Mill. RM geschätzt werden. Der Anteil der aus dem Kapitalmarkt aufgebracht, für Wohnbauzwecke verwendeten Beträge hat damit rund 1,76 Milliarden RM, wahrscheinlich aber mehr betragen.

Bei einer Beschränkung der Wohnungsbautätigkeit auf 250 000 Wohnungen oder bei einer Änderung des Bauprogramms auf die vorwiegende Errichtung von Kleinstwohnungen wird der Kapitalmarkt nicht stärker beansprucht, als er bisher unmittelbar beansprucht wurde. Der Ausschuss ist im übrigen der Auffassung, daß die Beschaffung des Baukapitals nicht Sache der öffentlichen Verwaltung auf die Dauer sein kann, sondern den an der Bauwirtschaft Beteiligten überlassen werden muß, zumal nur so die volle Verantwortung der wirtschaftlich beteiligten Kräfte aufrechterhalten werden kann. Wie im Wohnungsbau eine Steigerung der Neubaumieten möglich ist, hängt von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab.

#### Der Ausschuss schlägt Mietzuschüsse vor.

Für die erwerbstätige ärmere Bevölkerung oder andere Bevölkerungsteile mit entsprechendem Einkommen ließe sich nun in gewissem Umfange dadurch Abhilfe schaffen, daß durch Mietzuschüsse eine Mietverbilligung für Neubauwohnungen für die Bevölkerung erreicht wird; die Mietzuschüsse, die in gleichmäßiger absoluter Höhe nur für Wohnungen bis zu einem bestimmten Mietpreis gewährt werden sollen, würden aus Gründen der Sicherheit den Darlehnsgebern der zweiten Hypothek unmittelbar auszahlbar sein. Für ihre Bewilligung wären außer dem Mietpreis gewisse sehr einfach kontrollierbare Eigenschaften der Wohnung, wie z. B. die nutzbare Wohnfläche und die Zimmerhöhe, maßgeblich.

Diese Mietzuschüsse bleiben auf die Errichtung von Kleinstwohnungen, also einen bestimmten Teil des Wohnungsbaues, beschränkt. Der Ausschuss nimmt an, daß binnen fünf Jahren jährlich 150 000 dieser Kleinstwohnungen, also insgesamt 750 000 errichtet werden sollen. In der Annahme, daß die Zuschüsse für 150 000 zu errichtende Kleinstwohnungen innerhalb fünf Jahren jährlich geleistet werden, und zwar je Wohnung auf die Dauer von zehn Jahren, so würden ohne Zins und Zinseszins für die 750 000 Kleinstwohnungen bei einer Zuschußhöhe von 500 RM jährlich an Aufwendungen insgesamt 2,25 Milliarden RM entstehen.

#### 500 RM Mietzuschuß für eine 2½-Zimmerwohnung = 40 RM Monatsmiete.

Die Bemessung des Mietzuschusses auf 500 RM ist nach dem Bericht des Ausschusses aus folgenden Gründen gewählt: Die Errichtung einer 2½-Zimmerwohnung erfordert unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten einen Aufwand von 6000 RM; es würde also hiernach kein Hindernis mehr bestehen, die erste Hypothek wie in den Vorkriegsjahren auf 60 v. H. der Kosten zu erstrecken. Bei einer Annahme von 10 v. H. Eigenkapital würde also die zweite Hypothek 1800 RM betragen müssen. Aus 500 RM Mietzuschuß stände dann für diese Hypothek eine Verzinsung und Amortisation in Höhe von rund 16,7 v. H. zur Verfügung, so daß also eine Verzinsung von 9,7 v. H. einschl. Bankspesen, Provision u. dgl. und eine Amortisation von 7 v. H. gewährt werden könnte. Für diese zweiten Hypotheken wären jährlich etwa 270 Mill. RM aufzubringen.

Der hier angeregte Finanzierungsmodus würde zugleich dem Kapital einen starken Anreiz bieten, sich in der Errichtung von Kleinstwohnungen zu betätigen, da nach zehn Jahren die zweite Hypothek getilgt, damit das Eigenkapital von 10 auf 40 v. H. erhöht wäre, und zwar ohne neue Kapitaleistungen des Eigentümers. Nimmt man also bei der Mietberechnung eine Verzinsung des Eigenkapitals mit nur 5 v. H. an, so würde dennoch die Verzinsung in der Tat mehr als das Drei-

fache betragen, und zwar auch dann, wenn die Verzinsung auch nach Ablauf der Mietbeihilfe auf 5 v. H. durch gesetzliche Bestimmungen beschränkt bliebe. Dabei könnten die Vorschriften, die den heutigen Verkehr mit geförderten Wohnungen äußerst begrenzen, beseitigt, die Freizügigkeit auch auf diesem Gebiet wieder hergestellt und somit der Reiz der Kapitalanlage erhöht werden. Für den Mieter würde sich bei der Annahme der Verzinsung der ersten Hypothek mit 8,5 v. H., des Eigenkapitals mit 5 v. H., der zweiten Hypothek mit 16,7 v. H. und eines Verwaltungsaufwandes von 150 RM jährlich eine jährliche Miete von etwa 790 RM und nach Abzug der Mietbeihilfe von etwa 490 RM oder rund 40 RM monatlich ergeben, d. h. bei 25 Arbeitstagen etwa 1,65 RM je Arbeitstag. Nach Ablauf der zehnjährigen Beihilfe würde sich der Mietaufwand bei einer Verzinsung des gesamten Eigenkapitals mit 5 v. H. um 90 RM jährlich erhöhen.

Es ist ausdrücklich hervorzuheben, daß gerade in der absoluten Bemessung der Mietbeihilfe ein Anreiz sowohl für Bauherrn wie Bauunternehmer liegt, die Kosten des Bauens zu beschränken. Der Bauherr gewinnt bei sinkenden Baukosten aus der Mietbeihilfe die Möglichkeit einer höheren Verzinsung seines Eigenkapitals dadurch, daß er die erste Hypothek niedriger bemessen, die größere zweite Hypothek amortisieren kann. Der Bauunternehmer dürfte infolgedessen nur dann Beschäftigung erhalten, wenn er diesen Vorteilen des Bauherrn durch die Kosten seiner Bauten gerecht wird.

Im vorstehenden ist davon abgesehen worden, die

#### Rückflüsse aus den Hauszinssteuerhypotheken

mit den dargelegten Maßnahmen zur Förderung des Kleinstwohnungsbaues zu verbinden. Der Ausschuss war bemüht, den Wohnungsbau in den allgemeinen Zusammenhang der Wirtschaftlichkeit einzufügen. Diese Bemühungen stoßen aber auf natürliche Grenzen. So ist es in vielen Fällen nicht möglich, unter wirtschaftlichen Bedingungen Wohnungen Denjenigen zur Verfügung zu stellen, die eine längere Zeit hindurch erwerbslos geworden sind. Daher werden bei längerem Fortbestand der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage die Gemeinden gezwungen sein, in gewissem Umfang Wohnraum bereitzuhalten, der unter völlig außerwirtschaftlichen Bedingungen vergeben werden muß; wobei es nicht von ausschlaggebender Bedeutung ist, in welcher Form diese Hilfsleistungen gekleidet werden. Es ist aber zu überlegen, ob nicht hier die Rückflüsse aus den früher vergebenen Hauszinssteuerhypotheken herangezogen werden müssen. Nach Wiederherstellung der wirtschaftlichen Bedingungen auf dem Gebiete des Wohnungsbaues dürfte es auch in größerem Ausmaße möglich sein, durch geeignete Verwertung der erwähnten Rückflüsse dem Wunsch nach Auflockerung der bestehenden Wohndichte entgegenzukommen.

Bei dem eigentümlichen Altersaufbau der deutschen Bevölkerung bleibt die Errichtung von Altersheimen auch weiterhin zu prüfen, da hierdurch in vielen Fällen Wohnungen, die heute zum Teil unter Opfern lediglich mangels geeigneter anderer Unterkunftsmöglichkeit aufrechterhalten werden, von ihren heutigen Inhabern freigegeben und damit jüngeren wohnungsbegehrenden Familien Wohnräume gegeben werden können. Diese und ähnliche Maßnahmen setzen aber voraus, daß die hierfür aufzuwendenden Beträge nicht durch die unwirtschaftliche Gestaltung der Bautätigkeit unangemessen erhöht sind. Sie können also erst nach Beseitigung der jetzigen Hemmungen in großem Umfang in Betracht gezogen werden.

Im Anschluß hieran wünscht der Ausschuss nochmals hervorzuheben, daß nahezu sämtliche befragten Stellen, die unmittelbar oder mittelbar mit der Bauwirtschaft zu tun haben, während der letzten Jahre zu der Überzeugung gelangt sind, daß die heutige Ordnung des Wohnungsbaues, geschaffen zur Überwindung eines zeitweiligen Notstandes, nicht dauernd aufrechterhalten werden kann. —

## ARBEITSMARKT

Nachlassen der Sachaufträge für das Baugewerbe im letzten Halbjahr 1950. Im Monatsdurchschnitt des letzten Halbjahres 1950 war nach Mitteilungen des Statistischen Reichsamtes die Summe der vergebenen Reichs- und Länderaufträge mit 75 Mill. RM um 25 v.H. niedriger als in derselben Zeit des Vorjahres. Für die Entwicklung innerhalb dieser Zeit ist bemerkenswert, daß der Wert der erteilten Aufträge von Juli bis Oktober 1950 nicht unerheblich gestiegen ist.

Der überwiegende Teil der von Juli bis Oktober 1950 festgestellten Zunahme entfällt auf die Beschaffungen der Reichsbahn, die im September doppelt soviel und im Oktober v. J. nahezu dreimal soviel Aufträge als im Juli vergeben hat. Daneben sind von der Reichspost in stärkerem Umfange Beschaffungen vorgenommen worden, während die Aufträge der übrigen Vergebungsstellen gegenüber den Vormonaten nur geringfügige Änderungen aufweisen.

Interessant und sehr aufschlußreich ist in dieser Beziehung die nachstehende Zusammenstellung von Aufträgen, die das Baugewerbe von der Reichsbahn, der Reichspost, des Reichsverkehrs- und des Reichswehrministeriums in den Landesarbeitsamtsbezirken von Juli bis Dezember 1950 empfangen hat:

Das Baugewerbe hat Juli bis Dezember 1950 von der Reichsbahn (a), der Reichspost (b), des Reichsverkehrs- (c) und des Reichswehrministeriums (d) folgende Aufträge erhalten:

Landesarbeitsamtsbezirk	a	b	c	d
	in 1000 RM			
Rheinland . . . . .	3 527 (135 422)	451 (9 366)	218 (832)	— (922)
Brandenburg . . . . .	607 (33 100)	3 202 (43 035)	935 (1 668)	355 (6 034)
Schlesien . . . . .	727 (35 169)	148 (1 002)	388 (658)	28 (165)
Land Sachsen . . . . .	470 (17 615)	174 (1 698)	— (191)	35 (642)
Bayern . . . . .	1 130 (15 997)	737 (5 470)	94 (429)	106 (1 018)
Südwestdeutschland . . . . .	2 927 (12 750)	692 (6 731)	177 (635)	85 (2 171)

Die in Klammern beigefügten Zahlen stellen die gesamten Aufträge dar, die in den einzelnen Landesarbeitsamtsbezirken vergeben worden sind. Bemerkenswert ist, daß das Reichsverkehrsministerium von ihren gesamten Aufträgen dem Baugewerbe, außer in Bayern, den verhältnismäßig größten Anteil zugewiesen hat, während in den anderen vergebenden Stellen der Anteil des Baugewerbes gering ist.

Von Juli bis Dezember 1950 sind die Aufträge des Baugewerbes und der Industrie der Steine und Erden gegenüber 1929 im Monatsdurchschnitt im Baugewerbe von 10,7 Mill. RM auf 6,1 Mill. RM und in der Industrie der Steine und Erden von 4,1 Mill. RM auf 1,6 Mill. RM zurückgegangen. —

## WOHNUNGSBAU

Bedenkliche Zunahme der „Gemeinnützigen“ im Wohnungsbau. Von den im Jahre 1950 in den deutschen Groß- und Mittelstädten erstellten 162 000 Neuwohnungen (vgl. Nr. 15/16 des „Nachrichtendienstes“ S. 14 der „D. B. Z.“) entfielen allein 58 v.H. der in Wohngebäuden errichteten Wohnungen laut nachstehender Aufstellung auf die gemeinnützigen Bauvereinigungen. Von 100 Wohnungen wurden errichtet

von	in den Jahren		
	1930	1929	1928
öffentl. Körperschaften . . . . .	8,1	8,2	9,5
gemeinn. Bauvereinigungen . . . . .	57,8	51,4	47,7
privaten Bauherren . . . . .	34,1	40,4	42,8

Auf Kleinwohnungen entfielen von diesen Neuwohnungen 49,2 v.H. mit 1 bis 5 Wohnräumen, 48,5 v.H. auf Mittelwohnungen mit 4 bis 6 Räumen und der Rest 2,3 v.H. auf Großwoh-

nungen. Im Jahre 1950 wurden die von den einzelnen Bauherren errichteten Wohnungen erstmals auch nach der Zahl der Räume ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, daß die öffentlichen Körperschaften und gemeinnützigen Baugesellschaften dem Wohnungsbau überwiegend Kleinwohnungen zuführten, d. h. 57 v.H. der von öffentlichen Körperschaften und 52 v.H. der von Baugesellschaften erstellten Wohnungen umfaßten 1 bis 3 Räume; bei den privaten Bauherren überwogen mit 53 v.H. die Mittelwohnungen.

Die von den verschiedenen Bauherren erstellten Wohnungen sind jedoch nach ihrer Größe in den einzelnen Gemeinden und Gemeindegrößenklassen recht unterschiedlich. So entfielen von den durch öffentliche Körperschaften und Behörden erbauten Wohnungen in den Städten mit 100 000 bis 200 000 Einwohnern über 70 v.H. auf Kleinwohnungen, während dieser Anteil in den Städten mit über 500 000 Einwohnern (zugunsten der Mittelwohnungen) auf 26 v.H. zurückging. Bei den gemeinnützigen Baugesellschaften ist der Anteil der erstellten Klein- und Mittelwohnungen ungefähr gleich groß, nur in Berlin stieg der Anteil der Kleinwohnungen auf über sechs Zehntel der von diesen Gesellschaften erstellten Wohnungen.

Der Anteil der einzelnen Gruppen von Bauherren an den Neubauten ist auch in den einzelnen Ländern sehr verschieden, wie die nachstehende Übersicht der größeren Länder zeigt:

Wohnungsbau und Bauherren in den Groß- und Mittelstädten der einzelnen Länder 1930 und 1929.

Länder	Neuerstellte Wohnungen in Wohngebäuden	Von 100 Wohnungen wurden erstellt von		
		öffentlichen Körperschaften	gemeinnützigen Bauvereinigungen	privaten Bauherren
Preußen . . . . . 1930	109 312	6,4	60,9	32,7
1929	89 735	6,9	52,8	40,3
Bayern . . . . . 1930	9 251	2,7	76,1	21,2
1929	10 517	7,4	62,5	30,1
Sachsen . . . . . 1930	11 154	24,4	46,9	28,7
1929	12 872	19,7	51,7	28,6
Württemberg . . . . . 1930	3 428	35,2	36,6	28,2
1929	2 351	19,3	26,5	54,2
Baden . . . . . 1930	4 142	12,5	32,3	55,2
1929	4 342	6,0	40,3	53,7
Thüringen . . . . . 1930	545	7,0	49,3	43,7
1929	635	3,5	44,2	52,3
Hessen . . . . . 1930	1 253	20,5	61,1	18,4
1929	1 258	43,4	40,3	16,3
Deutsches Reich } 1930	156 167	8,1	57,8	34,1
insgesamt . . . } 1929	137 437	8,2	51,4	40,4

Besonders ausgeprägt war hiernach die Beteiligung der gemeinnützigen Baugesellschaften mit 76 v.H. sämtlicher neuerstellten Wohnungen in Bayern und in Hessen. Der Anteil der öffentlichen Körperschaften an der Bautätigkeit des Jahres 1950 ist unter den angeführten Ländern in Württemberg am größten (55 v.H.) und bleibt in Bayern mit 5 v.H. erheblich unter dem Reichsdurchschnitt. Die private Bautätigkeit ist am stärksten vertreten in den badischen Städten, in denen im letzten Jahr über die Hälfte sämtlicher Neubauwohnungen von privaten Bauherren errichtet worden.

Die Wohnungsbautätigkeit nach Bauherren in den Groß- und Mittelstädten

Bauherren	1930		1929	
	Wohngebäude	Wohnung in Wohngebäuden	Wohngebäude	Wohnung in Wohngebäuden
Öffentl. Körpersch. u. Behörden . . . . .	2 851	12 669	2 672	11 267
Gemeinnützige Bauvereinigungen . . . . .	17 553	90 316	15 263	70 688
Private Bauherren . . . . .	12 887	53 182	14 187	55 482
Zusammen	33 241	156 167	32 122	137 437

Insgesamt haben also die „Gemeinnützigen“ 1950 gegenüber 1929 annähernd 20 000 Wohnungen in den deutschen Groß- und Mittelstädten mehr erstellt. —