

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTE

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 29 • 30

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

DBZ

65. JAHR 1931

8. APRIL

B NR. 14

BERLIN SW 48

DIE GEMEINNÜTZIGKEITSVERORDNUNG

VON OBERREGIERUNGSRAT WERNER MEIER, BERLIN

Der Entwurf eines Gesetzes über die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen¹⁾ konnte bisher aus den bekannten parlamentarischen Gründen nicht zur Verabschiedung im Reichstag gebracht werden. Andererseits wurden aber die Regelungen, die er bringen sollte, für eine ordnungsmäßige Durchführung der Wohnungspolitik im Rahmen des Wirtschafts- und Finanzplans der Reichsregierung als dringend notwendig erachtet. So entschloß man sich dazu, diesen Entwurf in die Notverordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930 (R. G. Bl. I S. 557) aufzunehmen. Er bildet hier das 3. Kapitel des Siebenten Teils. Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung, die er durch die Beschlüsse des Reichsrates erfahren hatte, sind dabei nur vorgenommen worden, soweit die Reichsregierung diesen Beschlüssen nicht beigetreten war. Demgemäß ist in § 6 der Geschäftsbetrieb auf Kleinwohnungen beschränkt (der Reichsrat hatte auch Mittelwohnungen zugelassen), in § 8 werden für Eigenheime besondere Sicherungen gegen Spekulationsgewinne vorgeschrieben (war vom Reichsrat gestrichen) und in § 21 ist die Fassung der ursprünglichen Regierungsvorlage insofern wiederhergestellt, daß als Berufungsinstanz gegen die Entscheidungen der Anerkennungsbehörden ein Verwaltungsgericht und als oberste Instanz in der Zwischenzeit bis zur Schaffung des Reichsverwaltungsgerichts das Reichswirtschaftsgericht eingesetzt worden ist. Außerdem wurde die Einteilung in zwei Artikel fallen gelassen, die Paragraphen durchlaufend nummeriert und einige Vorschriften anders gefaßt. Zu letzteren gehört die Vorschrift, daß das Wohnungsunternehmen einem Revisionsverband angehören muß. Diese stand bisher im Abschnitt über das Verfahren und ist nunmehr unter die Voraussetzungen für die Anerkennung aufgenommen worden. Das bedeutet, daß jedes Wohnungsunternehmen vor Beantragung der Anerkennung in einen Revisionsverband aufgenommen sein muß oder eine besondere Ausnahme von der obersten Landesbehörde erwirkt haben muß. Unverkennbar liegt darin eine Verschärfung der Erfordernisse, die an die Gemeinnützigkeit gestellt werden.

Es empfiehlt sich, dieses Kapitel der Verordnung von Anfang an kurz als „Gemeinnützigkeitsverordnung“ zu bezeichnen, weil sonst seine praktische Anwendung im mündlichen und schriftlichen Verkehr der Beteiligten durch die immer wieder vollständig anzuführende Bezeichnung „Kapitel III des Siebenten Teils der Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930, R. G. Bl. I. S. 557“ unnötig erschwert würde. Daß dabei ein Teil der Notverordnung eine besondere Bezeichnung erhält, braucht nicht zu stören. Es ist ja bekannt und wird jedem Leser der Notverordnung sofort erkennbar, daß sie aus einer Reihe

besonderer Gesetze besteht, von denen fast jedes in sich abgeschlossen ist.

Diese Gemeinnützigkeitsverordnung ist am 2. Januar 1931 in Kraft getreten. Damit sind sofort zwei wichtige Vorschriften wirksam geworden, die im § 51 enthalten sind: Wohnungsunternehmen, die am 2. Januar 1931 bestanden und zu dieser Zeit sich nicht als gemeinnützig bezeichneten oder von den Behörden nicht als gemeinnützig behandelt wurden sowie alle nach diesem Zeitpunkt entstehenden Wohnungsunternehmen dürfen sich seither öffentlich oder im Rechtsverkehr, insbesondere in ihrer Firma, nicht „gemeinnützig“ nennen, bevor sie nicht die Anerkennung nach dem neuen Recht erlangt haben. Andernfalls machen sich die verantwortlichen Personen strafbar. Die zweite sofortige Auswirkung besteht darin, daß die Wohnungsunternehmen, denen nach dem bisherigen Rechte Vergünstigungen bewilligt waren, von jetzt an der laufenden Aufsicht nach § 20 unterliegen. Das bedeutet, daß sie sich regelmäßigen Prüfungen zu unterwerfen haben, daß die Anerkennungsbehörde von ihnen die Prüfungsberichte einfordern und darüber hinaus weitgehenden Einblick in alle Geschäftsvorgänge und den Betrieb nehmen kann, und daß ihr jede Satzungsänderung sofort mitzuteilen ist.

Zu ihrer praktischen Anwendung bedarf die Verordnung noch der reichs- und landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen. Landesrechtlich ist für einen großen Teil des Reichsgebietes, insbesondere für Preußen, schon bestimmt, welche Behörden Anerkennungsbehörden sein sollen. In Preußen sind es die Regierungspräsidenten (in Berlin der Oberpräsident, im Ruhrsiedlungsverband der Verbandspräsident). Damit ist die Adresse gegeben, an die sich die Wohnungsunternehmen nunmehr wegen ihrer Anerkennung usw. zu wenden haben. Die reichsrechtlichen Ausführungsbestimmungen werden demnächst dem Reichsrat vorgelegt. Weitere landesrechtliche Ausführungsbestimmungen sind in Vorbereitung.

Im einzelnen ist über den Inhalt der Verordnung noch folgendes zu sagen:

Die Gemeinnützigkeitsverordnung soll sowohl für das Reichs- wie für das Landesrecht die bisher fehlende einheitliche Regelung dafür treffen, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Verfahren, insbesondere von welcher Stelle ein Wohnungsunternehmen als gemeinnützig anzuerkennen ist. Die Auswirkung wird im Reichsrecht im wesentlichen den einzelnen Gesetzen überlassen, von denen einige im V. Abschnitt der Verordnung an das neue Recht angepaßt werden. Im übrigen soll sich diese Auswirkung für das Reichsrecht aus der Fassung des § 1 Absatz 1 ergeben, die ganz allgemein anordnet, daß die Wohnungsunternehmen, die auf Grund dieser Verordnung anerkannt sind, als gemeinnützig gelten. Damit fallen die Besorgnisse, die verschiedentlich wegen der Auswirkung der Verordnung auf die Reichssteuergesetze geäußert worden sind, hinweg. Es ist aber beabsichtigt, diese

¹⁾ S. „Bauwirtschaft und Baurecht“ 1930 Nr. 41 vom 15. Oktober 1930 S. 217.

Auswirkung in den Reichssteuergesetzen, die im V. Abschnitt der Verordnung nicht erwähnt sind, ausdrücklich festzulegen. Für das Landesrecht ist dies allgemein bereits im Absatz 2 des § 1 geschehen, und darüber hinaus für Vergünstigungen das Erfordernis der Anerkennung nach der Verordnung auf alle der Förderung des Wohnungswesens dienenden Unternehmen ausgedehnt, auch wenn in den betreffenden landesrechtlichen Vorschriften der Ausdruck „gemeinnützig“ nicht gebraucht ist. Hierbei wird die Beschränkung vorgenommen, daß bei der Geldentwertungsausgleichssteuer und der Grundsteuer die landesrechtlichen Vorschriften über die sachlichen Voraussetzungen für die Vergünstigungen aufrechterhalten bleiben, insbesondere, daß die Benutzung der Wohngrundstücke des Unternehmens durch Mieter, Pächter u. dgl. nicht als gemeinnütziger Zweck im Sinne der landesrechtlichen Befreiungsvorschriften zu gelten hat.

In §§ 2 bis 15 werden die Voraussetzungen für die Anerkennungen gebracht. Diese Paragraphen enthalten die Vorschriften, die für die betroffenen Wohnungsunternehmen von größter Bedeutung sind, weil sie die Richtlinien und Grenzen angeben, innerhalb deren sich die innere und äußere Geschäftstätigkeit der Unternehmen zu bewegen hat, wenn sie als gemeinnützig behandelt werden wollen. Dies geschieht in der Form, daß in den einzelnen Paragraphen dem Wohnungsunternehmen Vorschriften gemacht werden, wobei als selbstverständlich zu ergänzen ist, daß diese zu erfüllen sind und laufend erfüllt werden müssen, damit das Unternehmen die Anerkennung als gemeinnützig erlangt und behält.

In § 2 wird als Rechtsform für das Unternehmen nur die juristische Persönlichkeit zugelassen. Einzelpersonen, die offene Handelsgesellschaft, die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, der nichtrechtsfähige Verein, sind daher ausgeschlossen. Ein rechtsfähiger Verein ist an sich zugelassen, dürfte aber künftig mit Rücksicht auf die Vorschrift der §§ 21 und 22 des BGB. als Wohnungsunternehmen kaum vorkommen.

Im § 5 werden die Vorschriften über das Kapital des Wohnungsunternehmens gebracht, von denen man eine günstige Einwirkung auf die Leistungsfähigkeit des gemeinnützigen Wohnungsbaues hofft. Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien und G. m. b. H. müssen ein Grund- oder Stammkapital haben, auf das mindestens 50 000 RM eingezahlt sind. Bei Genossenschaften sollen Beschränkungen des Geschäftsbetriebs auf örtlich begrenzte Bezirke, landesrechtlich zu bestimmende Mindestgrenzen für die Mitgliederzahlen und für die Höhe der Geschäftsanteile und die darauf zu leistenden Einzahlungen für eine gewisse Leistungsfähigkeit Gewähr schaffen. Zur Vermeidung von Härten gegen besonders gut bewährte Unternehmen sollen im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden. Es ist jedoch nicht anzunehmen, daß von dieser Möglichkeit besonders häufig Gebrauch gemacht werden kann.

Ein besonders umstrittenes Gebiet regelt § 4, durch den Erwerbsgeschäfte und ihre unerwünschte Beteiligung am gemeinnützigen Wohnungsbau ausgeschlossen werden soll. Die Regelung ist bereits eingehend erörtert worden. Sie sieht einmal vor,

daß das Wohnungsunternehmen tatsächlich nicht unter dem überwiegenden Einfluß von Angehörigen des Baugewerbes stehen darf,

andererseits soll auch die Satzung des Unternehmens in dieser Richtung bestimmte Sicherungen schaffen. Schließlich werden einschlägige Geschäfte zwischen den Wohnungsunternehmen und Angehörigen des Baugewerbes, die als Mitglieder oder Kapitalteilhaber oder als Organe an dem Unternehmen beteiligt sind, unter erschwerende Bedingungen gestellt. Dabei geht das Gesetz von dem Gedanken aus, daß durch entsprechende Beteiligung der Konsumentkreise ein Ausgleich der widerstrebenden Interessen

geschaffen und so Mißbräuche am besten verhindert werden können.

Die Vorschriften des § 5 sollen besonders dem Gedanken dienen, daß die Gemeinnützigkeit möglichst dem Nutzen der Allgemeinheit zu entsprechen hat. Darum soll die zugelassene Geschäftstätigkeit des Wohnungsunternehmens nicht einem abgeschlossenen oder seiner Natur nach zu kleinen Kreise von Personen zugute kommen.

Welche Geschäftstätigkeit zugelassen wird, regelt § 6. Dieser bedarf aber noch eingehender Ausführungsbestimmungen. Nach den Vorschriften der Verordnung ist zu unterscheiden zwischen dem eigentlichen gemeinnützigen Zweck, nämlich dem Bau und der Betreuung von Kleinwohnungen, der nur unter bestimmten Voraussetzungen zugelassenen Wohnungsverwaltung und den besonders zuzulassenden Nebengeschäften²⁾. Jede dieser drei Geschäftsarten und der Begriff „Kleinwohnungen“ ist in den Ausführungsbestimmungen noch näher zu umschreiben.

Die §§ 7 und 8 regeln die Art der Verwendung der Wohnungen durch das Wohnungsunternehmen. Die Vorschrift des § 7 gilt für Mietwohnungen (Genossenschaftswohnungen) und Eigenheime, die des § 8 nur für Eigenheime. Die erstere soll bewirken, daß das Wohnungsunternehmen selbst keine unangemessenen Gewinne macht, die letztere soll diese Möglichkeit bei der Weiterveräußerung von Eigenheimen ausschließen, die seinerzeit von einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen beschafft worden sind. Beide Vorschriften werden wohl noch durch Ausführungsbestimmungen ergänzt werden.

Die §§ 9 bis 11 enthalten im wesentlichen die Vorschriften des bisherigen Reichssteuerechts, nach denen die Verteilung von Geschäftsgewinnen an die Kapitalteilhaber und Mitglieder (Genossen) beschränkt war und der Liquidationsrest nach Auflösung des Unternehmens für gemeinnützige Zwecke zu verwenden war.

Durch die Vorschriften der folgenden vier Paragraphen (§§ 12 bis 15) soll die Wirtschaftlichkeit und Zuverlässigkeit des Geschäftsbetriebes nach Möglichkeit gewährleistet werden.

Die Geschäftskosten müssen sich in angemessenen Grenzen halten. Personen, die für das Unternehmen gegen Entgelt tätig werden, sollen höchstens solche Vergütungen erhalten, wie sie in öffentlichen Betrieben üblich sind.

Tatsachen, die ein Mißtrauen gegen die geschäftliche Zuverlässigkeit des Unternehmens oder der leitenden Personen rechtfertigen, dürfen nicht vorliegen. Daß das Unternehmen einem Revisionsverbande angehören muß, ist schon oben erwähnt. Ausnahmen kann die oberste Landesbehörde zulassen. Schließlich ist der Nachweis des Bedürfnisses für die Tätigkeit des Unternehmens zu erbringen.

Liegen alle diese Voraussetzungen vor, so ist das Wohnungsunternehmen als gemeinnützig anzuerkennen. Von wem und wie diese Anerkennung zu urteilen oder zu versagen und gegebenenfalls wieder zu entziehen ist, wird in den §§ 16 bis 21 geregelt. Danach erfolgt die Entscheidung zunächst in der Verwaltungsinstanz durch eine Landesbehörde, und zwar grundsätzlich durch die oberste Landesbehörde. Diese kann ihre Zuständigkeit auf eine andere Behörde übertragen. Von dieser Befugnis ist in Preußen Gebrauch gemacht, ebenso dürfte es in Bayern kommen, während in den meisten anderen Ländern voraussichtlich die oberste Verwaltungsbehörde zuständig bleibt. Jedes Wohnungsunternehmen unterliegt mit Wirkung für das ganze Reichsgebiet nur der einen Anerkennungsbehörde, in deren örtlichen Bereich es seinen Sitz hat (s. D. B.-Z. „Bauwirtschaft und Baurecht“ 1950 B Nr. 41 S. 218).

²⁾ Über die Art der zuzulassenden Nebengeschäfte enthalten die soeben veröffentlichten Ausführungsbestimmungen nähere Vorschriften, die wir in einer der nächsten Nummern der D. B.-Z. veröffentlichen werden. Die Schriftleitung.

Die Entscheidungen der Anerkennungsbehörde erfolgen durch Beschluß. Sie lauten entweder auf Erteilung oder auf Versagung der Anerkennung.

Die erteilte Anerkennung kann auf Antrag oder von Amts wegen entzogen werden.

Die Entscheidungen sind schriftlich auszufertigen. Versagung und Entziehung der Anerkennung sind mit Gründen zu versehen. Eine wichtige Rolle spielt das

örtlich zuständige Landesfinanzamt.

Es hat etwa die Stellung eines öffentlichen Sachwalters. Es ist in dem Verfahren der Anerkennungsbehörde zuzuziehen. Es kann die Entziehung der Anerkennung beantragen und es kann gegen die Entscheidungen der Anerkennungsbehörde, insbesondere gegen Erteilung der Anerkennung und gegen Ablehnung eines Antrages auf Entziehung der Anerkennung ein Rechtsmittel einlegen. Diese Rechtsmittel stehen selbstverständlich auch dem beteiligten Wohnungsunternehmen gegen ihm lästige Entscheidungen zu. Als Rechtsmittel kommen in Betracht zunächst die Berufung an ein Landesverwaltungsgericht und dann gegen dessen Entscheidung die Rechtsbeschwerde an das Reichswirtschaftsgericht. Soweit die obersten Landesbehörden ihre Zuständigkeit selbst behalten, können sie die Berufung an ein Landesverwaltungsgericht ausschließen. Dann ist gegen ihre Entscheidungen nur die Rechtsbeschwerde an das Reichswirtschaftsgericht gegeben. An die Stelle des Reichswirtschaftsgerichts soll später das künftige Reichsverwaltungsgericht treten. Zur Unterstützung der Anerkennungsbehörden bei der Beurteilung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dienen die laufenden Prüfungen, denen sich diese Unternehmen zu unterwerfen haben, und das Recht der Anerkennungsbehörden, sich jederzeit Einblick in den Geschäftsbetrieb der Unternehmen zu verschaffen und besondere Prüfungen zu verlangen (davon handelt § 20).

Die bereits oben erwähnte Vorschrift des § 22 enthält zunächst das Verbot an die nicht anerkannten Wohnungsunternehmen, sich öffentlich oder im Rechtsverkehr als gemeinnützig zu bezeichnen. Daneben findet sich eine Sonderregelung des Firmen- und Registerrechts von einschneidender Bedeutung für die betroffenen Firmen. Ein Wohnungsunternehmen, das die Anerkennung nicht rechtzeitig erwirkt oder sie durch Entziehung wieder verliert,

darf in der Firma nicht das Wort „gemeinnützig“ führen.

Entgegenstehende Satzungsbestimmungen sind nichtig. Die Registergerichte haben dementsprechend für Abänderung der Firmen- usw. -eintragungen zu sorgen. Außerdem tritt gegebenenfalls Strafverfolgung ein (s. § 22).

In den §§ 25 bis 27 werden die Vorschriften des § 16 Abs. 1 des Reichsmietengesetzes, des § 35 Abs. 1 des Mieterschutzgesetzes, des § 4 des Kapitalverkehrssteuergesetzes, des § 8 Nr. 9 des Grunderwerbssteuergesetzes und des § 7 Nr. 5 des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken der neuen Rechtslage angepaßt. Die Bedeutung dieser Vorschriften ist bereits in der D. B.-Z. Jg. 1950 S. 218 dargetan worden.

Die Sonderstellung der von der öffentlichen Hand geschaffenen oder besonders beeinflussten Einrichtungen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues wird in den §§ 28 und 29 geregelt. Sie bedürfen einer Anerkennung durch Reich oder Land und müssen den Erfordernissen der §§ 2 bis 14 oder besonderen Bestimmungen der Reichsregierung genügen, widrigenfalls das zuständige Landesfinanzamt die Entziehung der Anerkennung bei der zuständigen Anerkennungsbehörde beantragen kann. In diesen Fällen beschränkt sich der Rechtsweg allerdings auf die Berufung, die dann jedoch gleich an das Reichswirtschaftsgericht geht. Daneben werden die landesrechtlichen Vergünstigungen für den gemeindeeigenen Wohnungsbau eingeschränkt.

Die als Schlußvorschriften bezeichneten §§ 30 bis 32 bringen zunächst die Ermächtigung der Reichsregierung, mit Zustimmung des Reichsrates Rechtsverordnungen und allgemeine Verwaltungsvorschriften zu erlassen. Alsdann wird für die bestehenden Wohnungsunternehmen der Übergang vom alten zum neuen Recht möglichst erleichtert. Innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, der landesrechtlich verkürzt werden kann, behalten diese Unternehmen die ihnen bereits allgemein bewilligten Vergünstigungen, allerdings vorbehaltlich von für den Einzelfall in zwischen ergehenden Entscheidungen der Anerkennungsbehörde. Es ist nicht zu verkennen, daß trotz dieser Regelung noch gewisse Schwierigkeiten für den Übergang entstehen werden. Verwaltungspraxis und Rechtsprechung werden sie zu meistern haben.

Über die Ausführungsbestimmungen wird noch zu sprechen sein. —

DIE NOTSTANDSARBEITEN

VON STADTBAURAT JOH. SCHMIDT, OPPELN

Der Präsident der Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung, Geh. Reg.-Rat Dr. Syrup, veröffentlicht in Nr. 5 der Beilage „Bauwirtschaft und Baurecht“ der Deutschen Bauzeitung einen Artikel über Notstandsarbeiten. Wenn auch diese Ausführungen in ihrem letzten Teil gewisse Hoffnungen auf Vereinfachung des Verfahrens erwecken, so kann doch unmöglich verschwiegen bleiben, welche Unsumme unproduktiver Arbeit seit der Übernahme der Arbeitslosenfürsorge durch das Reich von Jahr zu Jahr steigend geleistet werden muß. Schon der Dualismus, Reich und Land, macht sich auf das unangenehmste bemerkbar. Wer in der Praxis den Gang der Anträge auf Gewährung von Darlehen bzw. neuerdings Anleihen kennt, wird feststellen, daß von Jahr zu Jahr die Bewilligung dieser Mittel komplizierter wird, so daß wiederholt angeregt wurde, auf diese Mittel überhaupt zu verzichten und Notstandsarbeiten nicht mehr durchzuführen.

Nach den jetzt bestehenden Vorschriften sind die Anträge zu richten über die örtlichen Arbeitsämter an das zuständige Landesarbeitsamt und von diesem an die Deutsche Gesellschaft für öffentliche Arbeiten Berlin, ein weiterer Antrag an den Regierungs-

präsidenten zur Gewährung der Landesmittel, ein dritter Antrag gleichfalls an den Regierungspräsidenten zur Genehmigung der notwendigen Anleihen durch den Bezirksausschuß, schließlich ein vierter an den Kreditausschuß des Deutschen Städtetages zur Genehmigung der Anleihen durch denselben. Außerdem sind alle Arbeiten in den Etat aufzunehmen. Bei diesen Anträgen werden bestimmte Zahlen genannt und ihre Bewilligung erwartet. Weicht auch nur eine Stelle von der Bewilligung ab, so ist das ganze Gebäude illusorisch und eigentlich müßte der Antrag mit den neuen Zahlen erneut sämtliche Stellen passieren; im allgemeinen wird es so sein, daß jede Stelle ihrerseits versucht, von den beantragten Mitteln etwas herunterzustreichen, so daß der Fehlbetrag an irgendeiner anderen Stelle neu beantragt werden muß. Hierfür werden schließlich nur die Etats der Städte und sonstigen Träger übrigbleiben, die meist im Frühjahr festgelegt sind, so daß die Ausführung der Arbeit u. U. überhaupt unterbleiben muß, wenn die fehlenden Mittel nicht aus irgendwelchen laufenden Beträgen rechtzeitig genehmigt werden können.

Dieser Zustand ist völlig unhaltbar. Man rechne

sich nur die Kosten der hierbei geleisteten unproduktiven Verwaltungsarbeit aus, so wird man feststellen müssen, daß ganz erhebliche Prozentsätze der Mittel von dieser Verwaltungsarbeit verschlungen werden.

Wenn man von „produktiver“ Arbeitslosenfürsorge spricht und verlangt, daß die auszuführenden Arbeiten produktiv sind, so befindet man sich in einer bedenklichen Illusion. Wenn auch gewisse Arbeiten, z. B. Straßenverbesserungen, im volkswirtschaftlichen Sinne als produktiv angesehen werden können, so darf nicht übersehen werden, daß sie sich tatsächlich nicht verzinsen, in den Etats also nur auf der Ausgabenseite erscheinen. Wenn man weiter die große Kette der neugeschaffenen Sportplätze, Promenaden überblickt, die besonders billig und beliebt sind, weil sie fast keine Materialkosten erfordern, so müssen diese Arbeiten erst recht ohne Wert als wünschenswert, aber völlig unproduktiv angesehen werden. Selbst Bahnbauten dürften heute letzten Sinnes unproduktiv sein, da wohl sicher jede neue Strecke ein Zuschußbetrieb sein wird. Die einzigen, sich wenigstens mit niedrigen Sätzen verzinsenden Arbeiten sind vielleicht noch Meliorationen. Diese Anlage so großer Mittel ohne Verzinsung muß über kurz oder lang an der Kapazität der Etats für die Zinsaufbringung ein Ende finden. Es ist auch unproduktiv, gelernte Arbeiter mit Erdarbeiten zu beschäftigen, die jeder ungelern-

Arbeiter leisten kann. Die einzige Möglichkeit, heute noch Arbeiten auszuführen, bei denen eine gewisse Verzinsung gewährleistet ist, und die nicht als Fehlleistung im wirtschaftlichen Sinne betrachtet werden kann, ist der Wohnungsbau. Gerade die gegenwärtige Zeit, die eine ungeheure Verkürzung der Hauszinssteuermittel und damit eine erneute Drosselung des Wohnungsbaues gebracht hat, wäre der gegebene Moment, den Wohnungsbau und überhaupt die Bautätigkeit für eine Bezuschussung aus den Mitteln der Arbeitslosenversicherung freizugeben. Die vorhandenen Mittel könnten bei gleichzeitiger Streckung der Hauszinssteuermittel als H. Hypothek gegeben werden. Der Wohnungsbedarf ist so groß, daß ihre Verzinsung immer noch gesichert ist.

Die in dem genannten Artikel vorgeschlagene Bezuschussung einzelner Produktionsstätten halte ich für verfehlt, da in Kürze sich ungeheure Mengen der Produkte ansammeln müssen, wenn man nicht für die Möglichkeit der Verwertung derselben sorgt. Wir leiden ja heute schon darunter, daß, ganz gleich ob bei der Zementfabrik und Ziegelei oder sonst irgend wo, Vorräte ohne Verkaufsmöglichkeit festgelegt sind. Der Wohnungsbau ist lediglich eine Finanzierungsfrage. Führt man ihm neue Gelder durch Gewährung von Hypotheken zu, so wird er wieder in Gang kommen, zahllose Gewerbebetriebe beleben und damit letzten Endes eine Entlastung des Arbeitsmarktes bringen. —

WOHNUNGSBAU

Die Deutsche Bau- und Bodenbank zur Wohnungsfrage. Der vor einigen Tagen der Öffentlichkeit übergebene Bericht der Deutschen Bau- und Bodenbank über das zweite Halbjahr 1950 weicht diesmal von den bisherigen Gepflogenheiten der Bank insofern ab, als er fast ausschließlich der Statistik den größten Teil des Berichtes einräumt und der Text selbst zusammengefaßt kaum 5 Seiten von insges. 54 Seiten einnimmt. Dazu kommt, daß sämtliche veröffentlichte Tabellen fast ausschließlich aus „Wirtschaft und Statistik“ oder aus den „Vierteljahresheften zur Konjunkturforschung“ entnommen sind, die allen Fachkreisen des Baugewerbes längst bekannt und von der Fachpresse bereits der Öffentlichkeit übermittelt worden sind. Des weiteren sind die Angaben über das Leerstehen der Neubauwohnungen nach den Angaben der Wohnungsfürsorgegesellschaft — leider sind es keine eigenen Ermittlungen — sehr anfechtbar, wie überhaupt die Feststellungen der Wofüge in dieser Beziehung mit großer Vorsicht zu behandeln sind.

Von dem übrigen Inhalt des Berichtes interessiert besonders der Hinweis auf die Stadttrandsiedlung. Hierzu bemerkt die Deutsche Bau- und Bodenbank, daß die Stadttrandsiedlung bisher nur sehr wenig durch Genossenschaften und öffentliche Körperschaften, in der Regel durch private Unternehmer, vielfach auch durch die ursprünglichen Eigentümer der Grundstücke gefördert worden sind. Diese Art von Wohnsiedlungen ist nicht unbedeutend. Für die Umgebung von Groß-Berlin läßt sich schätzen, daß teils in den Außenlagen des Berliner Stadtgebietes, teils in den umgebenden Landkreisen, in einem Umkreis von etwa 50 km von der Berliner Stadtmitte, bisher mindestens 180000 solcher Kleinsiedlungsparzellen in den Besitz der städtischen Bevölkerung übergegangen sind. Die Bewegung ist zur Zeit noch im Fortschreiten, doch wird sich auch hier die Veränderung der Einkommensverhältnisse infolge der Wirtschaftskrise auswirken. Außer in der Umgebung von Groß-Berlin läßt sich diese Siedlungsart auch in Hamburg, Breslau, Dresden, Leipzig, Chemnitz, Zwickau, Gera, im Vogtland besonders bei Plauen, in Thüringen und im süd- und westdeutschen

Industriegebiet feststellen. Im Vogtland und Thüringen findet sich diese Kleinsiedlung auch in kleinen Gemeinden und Industriedörfern. Hier sind zum Teil auch die Gemeinden selbst Träger. Es erscheint nicht unmöglich, daß diese Art der Deckung des Wohnungsbedarfs künftig noch an Bedeutung gewinnen kann.

Über die Finanzierung des Wohnungsbaues äußert sich der Bericht wie folgt: Die Finanzierung der kleiner gewordenen Bauinvestitionen des Jahres 1950 aus Mitteln des freien Kapitalmarktes ließ sich im zweiten Halbjahr 1950 auch für den Wohnungsbau im wesentlichen durchführen, obwohl die Schwierigkeiten des Pfandbriefabsatzes gegen Ende des Jahres sich deutlich auswirkten. Der Zugang an Wohnungsbaukrediten vom inländischen Kapitalmarkt dürfte sich im Jahre 1950 mit rund 1,5 Milliarden RM ungefähr auf Vorjahreshöhe halten.

Auffallend ist, daß der Bericht diesmal über das Hauptbetätigungsgebiet der Deutschen Bau- und Bodenbank, nämlich über die Finanzierung mit Zwischenkrediten nichts weiter zu berichten weiß, als „daß mit der gesunkenen Investiertätigkeit in der Bauwirtschaft der allgemeine Bedarf an Zwischenkrediten zurückgegangen ist. Die gesamten Ausleihungen an Zwischenkrediten dürften am Jahresende etwa 20 v.H. unter der Vorjahreshöhe liegen. Unabhängig davon hat sich die Kreditgewährung einzelner Institute entwickelt.“ Insgesamt vier Zeilen widmet der Bericht dem Zwischenkreditgeschäft! Man hätte gewünscht, gerade hierüber von der Bank ausführlicher unterrichtet zu werden, denn schließlich soll doch der Halbjahresbericht vor allem über das Hauptaufgabengebiet der Bank berichten und nicht ausschließlich über bereits bekannte statistische Erhebungen der Arbeitsmarktlage und der Bautätigkeit.

Schließlich weist der Bericht noch darauf hin, daß im Jahre 1951 der Reinzugang an Wohnungen gegenüber den Vorjahren nicht erreicht werden wird. Den Übergang an unvollendeten Wohnungen, der in 1951 mitübernommen werden muß, schätzt die Bank auf 120000 gegenüber 170000 im Vorjahre.

Unbefriedigt legt man diesmal den Bericht aus der Hand. —