

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTEN

DBZ

65. JAHR 1931

24. JUNI

B 26

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 51 • 52

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

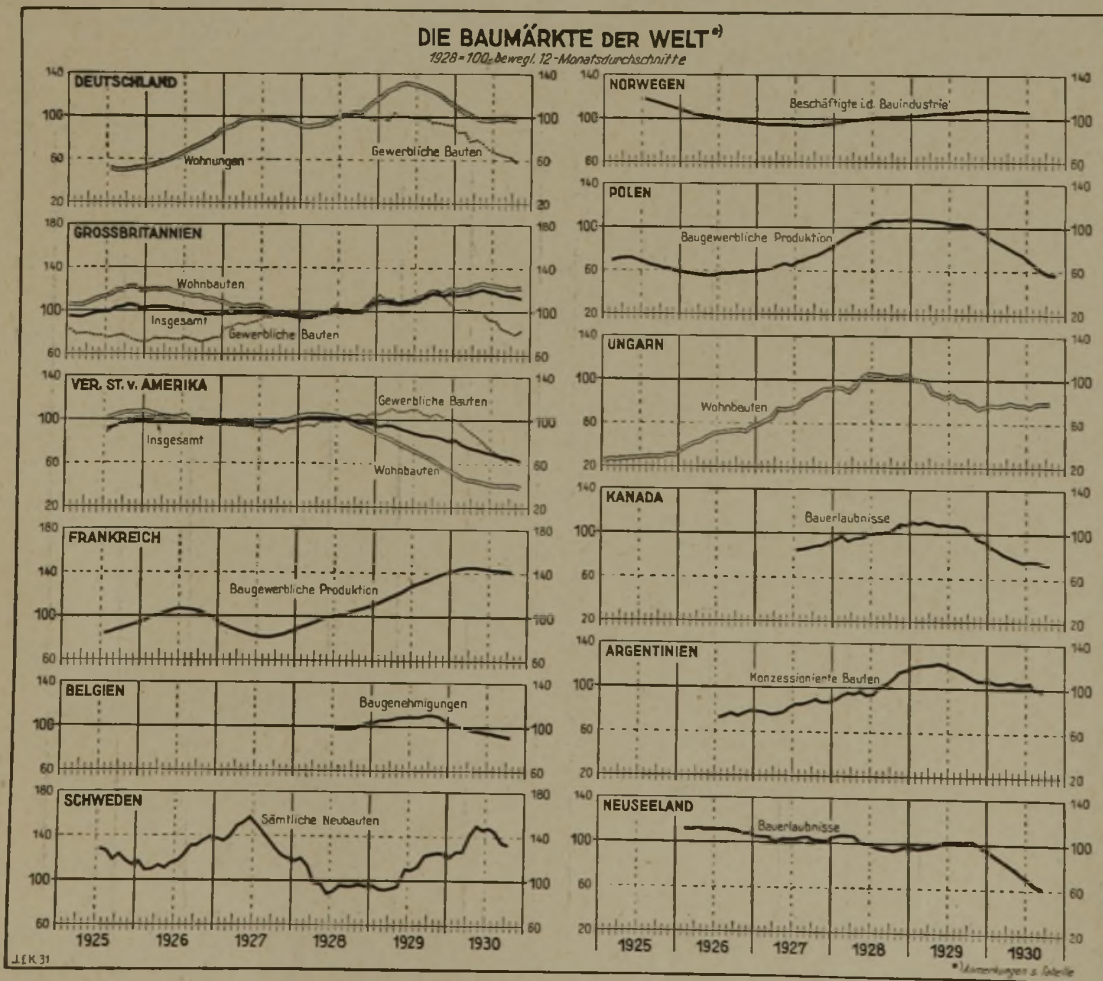
BERLIN SW 48

DAS WIRTSCHAFTSBAROMETER DES BAUMARKTES

UNTERSUCHUNGEN DES „INSTITUTS FÜR KONJUNKTURFORSCHUNG“ ÜBER DEN BAUMARKT IN DEUTSCHLAND UND IM AUSLAND VON 1925 BIS 1930 — DIE AUSSICHTEN DES GEWERBLICHEN, ÖFFENTLICHEN UND WOHNUNGSBAUES — KAPITAL- UND ARBEITSMARKT

In der gesamten Wirtschaft werden die Untersuchungen des „Instituts für Konjunkturforschung“ mit großer Aufmerksamkeit verfolgt und die Ergebnisse der einzelnen Wirtschaftszweige viel beachtet. Besonders der jetzt kürzlich erschienene Vierteljahresbericht ist für die Bauwirtschaft insofern sehr interessant und aufschlußreich, weil er sich zum erstenmal etwas mehr mit dem Auslande beschäftigt und ein dementsprechendes Schaubild bringt, das die Entwicklung des Baumarktes in zwölf ausländischen Staaten von 1925 bis 1930 zeigt. Dazu kommt, daß sich der Bericht diesmal ausführlicher mit der Lage und den Aussichten des Baumarktes befaßt, so daß schon aus diesem Grunde ein näheres Eingehen auf die Ausführungen des Instituts geboten erscheint.

Der Baumarkt im Ausland. Während der Baumarkt in Deutschland, der sehr starke Anregungen an eine Reihe von Industrien geben kann, im allgemeinen schwächer beschäftigt ist als im Vorjahr, aber im Verlauf des Sommers evtl. erwartet werden kann, daß eine gewisse Belebung eintritt, trotzdem eine entscheidende Besserung der Finanzierungsbedingungen noch nicht in Aussicht steht, ist die Lage des Baumarktes im Auslande günstiger. In den Vereinigten Staaten von Amerika hat sich die Einschränkung der Bautätigkeit, die schon seit Mitte 1928 anhält, bis März d. J. nicht weiter fortgesetzt. Die öffentlichen Bauten, die schon bisher dem Baumarkt eine gewisse Stütze gaben, sind weiterhin verhältnismäßig zahlreich; die Lage im Wohnungsbau, der schwer beeinträchtigt ist, hat sich kaum noch



Entwicklung der Bautätigkeit in wichtigen Ländern
 a = Erlaubnisse, b = Vollendungen, c = Abschlüsse, d = Vorhaben

Land	Angaben	Einheit	1929	1930	1. Vj. 1931
Deutschland ¹⁾	Wohnungen (a) . . .	Anzahl	145 451	110 656	14 894
	(b) . . .		123 879	138 958	22 220
Großbritannien)	Gewerbl. Gebäude (a)	1 000 cbm	12 322	8 346	1 177
	(b)		11 571	10 562	1 556
Ver. St. v. Amerika ³⁾	Wohnungen (a) . . .	1924 = 100	117,5	124,2	106,8
	Andere Gebäude (a)	1924 = 100	140,5	135,7	121,8
Frankreich . . .	Sämtliche Bauten (c)	Mill. \$	5 754	4 523	833
	Wohnungen (c)	Mill. \$	1 916	1 101	233
Belgien . . .	Industrie-Bürobauten (c)	Mill. \$	1 689	1 089	10) 73
	Öffentliche Bauten (c)	Mill. \$	1 248	1 448	326
Schweiz ⁴⁾	Baugewerbl. Produktion	1913 = 100	122	137	130
	Wohnungen (a) . . .	Anzahl	13 067	11 400	2 625
Schweden ⁵⁾	(a) . . .	Anzahl	9 143	9 750	2 638
	(b) . . .	Anzahl	7 882	8 259	2 189
Norwegen . . .	Fabrikbauten (d)	Anzahl	940	823	170
	Fabrikneubauten (d)	Anzahl	187	164	29
Polen	Neubauten (a) . . .	Anzahl	695	951	134
	Arbeitslosigkeit . . .	v. H.	23,9	23,9	
Ungarn ⁶⁾	Baugewerbl. Produktion	1925 = 100	161,7	109,1	56,1
	Wohnhäuser (a) . . .	Anzahl	1 047	907	168
Kanada ⁷⁾	Bauabschlüsse . . .	Mill. \$	235	164	23
	Gesamtfläche der . . .				
Argentinien ⁸⁾	konz. Bauten . . .	1 000 qm	2 832	2 525	10) 326
	Sämtl. Bauten (a) . . .	1 000 £	8 923	5 995	1) 528

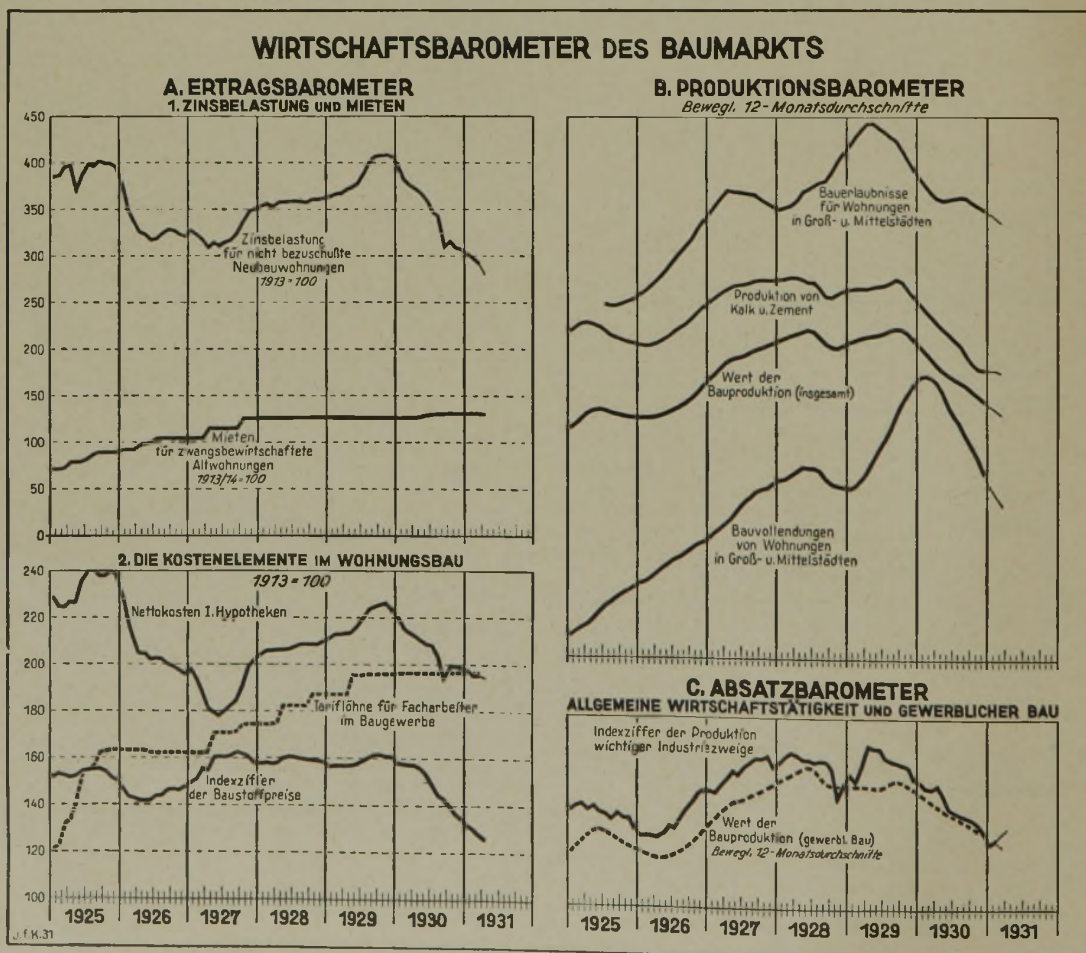
¹⁾ 85 Städte. — ²⁾ 146 Städte, ohne London. — ³⁾ 37 östliche Staaten. — ⁴⁾ 22 Städte. — ⁵⁾ Stockholm. — ⁶⁾ Budapest. — ⁷⁾ 61 Städte. — ⁸⁾ Buenos Aires. — ⁹⁾ Größere Städte. — ¹⁰⁾ Januar bis Februar.

verschlechtert. Niedrig und anhaltend vermindert sind aber immer noch die Abschlüsse für gewerbliche Gebäude. Während in Deutschland und in den Vereinigten Staaten von Amerika, den beiden größten Ländern, deren Binnenmarkt in besonderem Maße geschwächt ist, das Baugewerbe in einer außerordentlich schwierigen Lage ist, hat sich die Bautätigkeit in Großbritannien, das trotz der großen Arbeitslosigkeit und der schweren, vor allem durch Ausfuhrückgänge verursachten Produktionseinschränkungen

über einen verhältnismäßig intakten Binnenmarkt verfügt, gut gehalten. Der Bau von Fabriken, Büros, Läden ist zwar erheblich geringer als im Vorjahr und geht auch noch weiter zurück. Dagegen ist die teilweise durch öffentliche Unterstützung geförderte Wohnbautätigkeit, die erst Mitte 1930 ihren Höhepunkt erreichte, erst wenig eingeschränkt worden. Auch die Angaben über die Bautätigkeit in Frankreich und einigen kleineren Ländern lassen vorerst nur verhältnismäßig geringfügige Abschwächungen erkennen.

Was nun die Lage des Baumarktes in Deutschland betrifft, so beurteilt das Institut die Aussichten bis etwa Mitte 1932 nicht günstig, läßt aber doch immerhin die Möglichkeit zu, daß der Baumarkt 1932 sich bedeutend widerstandsfähiger zeigen wird als in diesem Jahr. Im gewerblichen Bau liegt die Zahl der Bauanträge und Bauerlaubnisse in den ersten drei Monaten dieses Jahres um rund 50 v.H. unter Vorjahreshöhe. Besonders stark ist der Rückgang der Bauvorhaben in den Groß- und Mittelstädten Ost- und Süddeutschlands sowie in den Hansestädten, in denen allerdings die gewerbliche Bautätigkeit bisher noch verhältnismäßig lebhaft gewesen war. In Berlin und Provinz Brandenburg sowie in Nord- und Nordwestdeutschland ist gleichfalls ein fühlbarer Rückgang eingetreten; dagegen kann in West- und Mitteldeutschland das vorjährige Bauvolumen in der nächsten Zeit noch aufrechterhalten werden. Die Bautätigkeit für gewerbliche Zwecke wird daher um schätzungsweise 25 bis 30 v.H. unter dem im Vorjahr verringerten Volumen zurückbleiben.

Beim öffentlichen Bau liegen die Verhältnisse kaum anders. Die angespannte Lage der öffentlichen Finanzen läßt die Wiederaufnahme stillgelegter Bauten und zurückgestellter Planungen vorläufig nicht zu. Die Notstandsarbeiten, die während der Depression im Jahre 1926 noch eine



große, gerade für die Bauwirtschaft bedeutsame Rolle spielten, können wegen der hohen Kosten nicht über ein bescheidenes Maß hinaus ausgedehnt werden.

Etwas zuversichtlicher sind immerhin noch die Aussichten im Wohnungsbau. Wird sich auch der Wohnungsbau in den nächsten Monaten noch in engen Grenzen halten, so zeigen die Richtlinien des zusätzlichen Wohnungsbauprogramms (vgl. Nr. 22/23 von „Bauwirtschaft und Baurecht“ S. 140/145) und des Notprogramms, daß zur Zeit mit bedeutend weniger Mitteln einfache und gesunde Wohnungen mit tragbaren Mieten erstellt werden können. Im ersten Vierteljahr 1931 betrug der Umfang der Baubeginne nur 80 v. H., die Zahl der Bauanträge, die gewisse Anhaltspunkte für die künftige Gestaltung der Bautätigkeit bietet, noch nicht 60 v. H. des Vorjahrfanges. Trotz eines 32%igen Rückganges hält sich der — durch Kombination von Baustoffpreisen, Bauarbeiterlöhnen und Hypothekenzinsen — gewogene Kostenindex noch immer weit über dem Stand, bei dem ein allgemeines Gleichgewicht zwischen Kosten und Erlösen im Wohnungsbau erreicht wäre (vgl. das Schaubild über die Ertragsbarometer des Baumarktes). Solange eben mit einem erneuten Ausgleich durch öffentliche Zuschüsse nicht zu rechnen ist, kann eine gesteigerte Wohnbautätigkeit erst einsetzen, wenn Mieten und Baukosten sich von selbst einander annähern haben. Das Ertragsbarometer zeigt, daß selbst bei Fortdauer der Kostensenkung in dem bisherigen Tempo es noch geraumer Zeit bedarf, bis Mieten und Baukosten miteinander Fühlung gewinnen und sich so die Voraussetzungen für eine selbsttätige Belebung des Wohnungsbaues wieder einstellen. Im ganzen wird sich die Errichtung von Wohnungen im Jahre 1931 um schätzungsweise 25 v. H. unter der von 1930 und um 37 v. H. unter der von 1929 halten.

Gewisse Möglichkeiten sind noch beim Wohnungsbau durch Reparaturarbeiten an Wohngebäuden gegeben, die jetzt häufig aus Anlaß der Umschuldung fälliger Aufwertungshypotheken vorgenommen werden. Außerdem kann die Teilung großer Wohnungen, die in steigendem Maße frei werden, Arbeitsmöglichkeiten bieten. Jedoch wird hiervon wie von den notwendigen Reparaturen im gewerblichen und öffentlichen Bau ein entscheidender Einfluß auf die Beschäftigung im Baugewerbe nicht ausgehen können. In diesem Zusammenhang sei noch auf die Auslassungen des Instituts über die bisherigen Gepflogenheiten der Baufinanzierung hingewiesen. Es bemerkt sehr richtig, daß besondere Finanzierungsmethoden, die in der Zeit stetig steigender Bautätigkeit gefahrlos zu sein schienen, vielfach zum Zusammenbruch von Bauunternehmungen geführt haben. Die Erwartung, daß Baukredite in ausreichendem Umfang stets zur Verfügung stehen würden, hatte viele Bauunternehmen, die auf eigene Rechnung bauten, dazu bewogen, die Fertigstellung eines Teils dieser Bauten mit Hilfe von Krediten zu finanzieren, die für neu in Angriff genommene Bauvorhaben gewährt worden waren. Diese Restfinanzierung sollte dann aus den später fließenden Einkünften aus Mietzahlungen und Baukostenzuschüssen der Mieter abgedeckt werden. So wurde ein Bau durch den folgenden vorläufig finanziert! Die im Herbst 1929 einsetzenden Kredit- und Vermietungsschwierigkeiten haben jedoch die weitere Anwendung dieser Finanzierungsmethode unmöglich gemacht.

Am Kapitalmarkt, der mit dem Baumarkt eng verknüpft ist, setzte sich vor allem im März d. J. eine Erleichterung durch und bewirkte eine merkliche Verbilligung der Kosten langfristiger Kredite. So stellten sich die Effektivkosten erstelliger Hypothekarkredite im ersten Vierteljahr 1931 auf 8,80 v. H. jährlich nach 8,97 v. H. im vierten Vierteljahr und 9,72 v. H. im ersten Vierteljahr 1930, wie auch aus nebenstehender Aufstellung ersichtlich.

Die Ansprüche an den Kapitalmarkt durch die private Wirtschaft werden auch in den nächsten Monaten noch gering bleiben. Wie die nachstehende Übersicht zeigt, sind infolge des Rückganges der Zins-

Nettokosten der erststelligen Hypotheken¹⁾
(in v. H. p. a.)

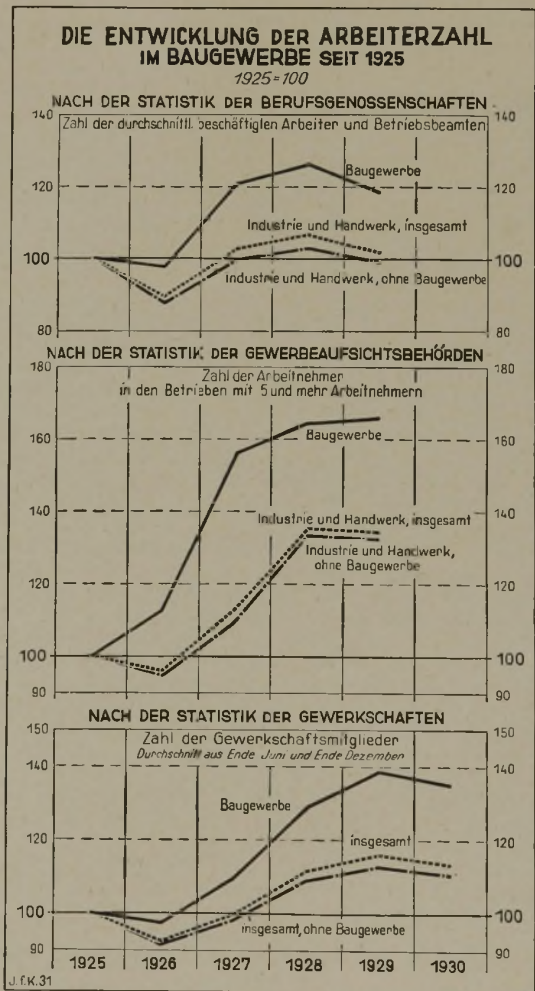
Zeit	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931
1. Vierteljahr	10,13	9,88	8,73	9,27	9,58	9,72	8,80
2. „	10,34	9,15	8,08	9,30	9,62	9,46	
3. „	10,76	9,04	8,19	9,38	10,08	8,70	
4. „	10,76	8,93	8,96	9,38	10,18	8,97	

¹⁾ Hypotheken auf Wohnungsneubauten; ab 1927 vierteljährliche Erhebungen des Instituts für Konjunkturforschung, 1925 und 1926 geschätzt. — ²⁾ Vorläufig.

sätze in Verbindung mit der Senkung der Baukosten die laufenden Zinsaufwendungen neu zu errichtender Wohnungen 1931 um rund 27 v. H. geringer als im Frühjahr 1930 und um 24 v. H. geringer als 1929.

Zur Entwicklung der Zinsbelastung einer Neubauwohnung unter Berücksichtigung der Veränderung der Baukosten.

Finanzierungsart	März 1929			März 1930			März 1931		
	Kapitalbetrag RM	Zinsfuß v. H.	Zinsbetrag RM	Kapitalbetrag RM	Zinsfuß v. H.	Zinsbetrag RM	Kapitalbetrag RM	Zinsfuß v. H.	Zinsbetrag RM
I. Hypothek	4 000	9,58	383	4 080	9,72	397	3 472	8,80	306
II. Hypothek	1 500	12,00	180	1 530	12,20	187	1 302	11,10	145
Hauszinssteuerhypothek	3 000	1,00	30	3 000	1,00	30	3 000	1,00	30
Eigenkapital	1 500	9,00	135	1 590	9,20	146	906	8,10	73
Insgesamt	10 000	7,28	728	10 200	7,45	760	8 680	6,38	554



Das Ergebnis dieser Untersuchungen faßt das Institut dahin zusammen, daß die aus Lasten zu errechnenden Mieten offensichtlich immer noch zu hoch sind, um eine Vermietung der Wohnungen und

somit eine regelmäßige Verzinsung des Kapitals zu gewährleisten. Eine stärkere Nachfrage des Wohnungsbaues nach Langkrediten ist daher erst dann zu erwarten, wenn die Senkung der Baukosten und der Zinsen weiter fortgeschritten sein wird oder sich die Einkommen erhöhen; das letztere ist zur Zeit ausgeschlossen, eher ist noch ein weiterer Rückgang zu erwarten.

Die Arbeitsmarktlage im Baugewerbe gestaltet sich zur Zeit etwas günstiger, der Beschäftigungsgrad bewegt sich wieder in aufsteigender Kurve. Die Entwicklung der Arbeiterzahl im Baugewerbe seit 1925 in vorstehendem Schaubild läßt erkennen, daß z. B. 1928 in den Monaten Juli bis September, in denen die Bausaison in vollem Gange war, nur etwa 50 000 bis 55 000 Bauarbeiter arbeitslos waren. Dann aber, als die langfristigen Investitionen auf 8,2 Milliarden RM (1929) und 6,8 Milliarden RM (1930) sanken, blieben selbst am Höhepunkt der Bausaison 220 000 bis 240 000 (1930) Bauarbeiter ohne Beschäftigung. Da im Jahre 1931 nach dem bisherigen Stand der Finanzierung mit Investitionen in der Höhe von nur etwa 5½ Milliarden RM zu rechnen ist, wird auch die Zahl der arbeitslosen Bauarbeiter kaum noch unter 300 000 sinken können. Dazu dürften noch mindestens 200 000 Bauhilfsarbeiter kommen, so daß die Gesamtbelastung des Arbeitsmarktes in den Sommermonaten allein durch das Baugewerbe immerhin eine halbe Million betragen wird.

Das Ergebnis der Untersuchungen des Instituts ist folgendes: Die wirtschaftliche Lage des Bauparktes ist in den letzten Monaten ein wenig

günstiger geworden und bei größerer Flüssigkeit am Kapitalmarkt eine weitere Belebung besonders im Wohnungsbau zu erwarten. Trotz der schlechten Lage ist in den Kreisen der freien Architekten und Bauunternehmer der Wille zum Durchhalten unverkennbar, das Vertrauen zu sich und seinem Arbeitsgebiet ist noch nicht ganz verloren. Ein Beispiel dafür bietet Berlin. In demselben Augenblick, wo der Magistrat der Stadt Berlin bekanntgibt, daß in diesem Jahre über die Berliner Wohnungsbauämter der Wohnungsfürsorgegesellschaft bereits verfügt ist, kommt die Nachricht von einem großen Bauprojekt, dem früheren Chapmannschen Bauvorhaben, auf dem Schöneberger Südgelände von Groß-Berlin (vgl. hierzu unsere untenstehende Notiz). Auf diesem 200 Hektar umfassenden Gelände sollen vorerst 6000 und später weitere 10 000 bis 12 000 Kleinwohnungen gebaut werden. Die Herstellung der ersten 6000 Wohnungen kostet etwa 60 Mill. RM. Die Finanzierung soll so erfolgen, daß aus dem Kapitalmarkt eine normale erste Hypothek in Höhe von 40 v. H. und eine zweite Hypothek von 40 bis 90 v. H. unter Reichsgarantie beschafft werden. Insofern stellt dieses Bauvorhaben seiner Größe nach ein Novum dar, als es das erste große Wohnungsbauprojekt ohne Hauszinssteuer ist. Man sieht also hieraus, daß die Möglichkeit zum Bauen nach wie vor trotz angespannter Mittel vorhanden ist, wenn alle in Betracht kommenden Faktoren nur das eine Ziel im Auge haben: Die Bautätigkeit zu fördern und damit die Arbeitslosigkeit der Gesamtwirtschaft zu mildern. — gel.

WOHNUNGSBAU

Ein Groß-Bauprojekt nach dem Notprogramm mit vorläufig 6000 Wohnungen vor dem Abschluß. Eine der Baukredit A. G. nahestehende gemeinnützige Aktiengesellschaft hat dem Magistrat der Stadt Berlin den Antrag auf Errichtung von zunächst 6000 Wohnungen auf dem sogenannten Schöneberger Südgelände (200 ha) unterbreitet.

Die Wohnungen werden gemäß den Bestimmungen der Notverordnung vom 1. Dezember 1930 zu Klein- und Kleinstwohnungen zu entsprechend niedrigen Mieten errichtet und dürften im Laufe einer Bauzeit von 1 bis 2 Jahren erstellt werden. Das Schöneberger Südgelände ist seinerzeit durch das Chapmannsche Bauprojekt bekanntgeworden. Das vorliegende Bauvorhaben ist indessen auf Grund der veränderten Zeit- und Wirtschaftsverhältnisse grundlegend neu gestaltet worden und hat mit den früheren Plänen weder baulich noch wirtschaftlich etwas zu tun. Insbesondere wird auch eine Mietgarantie von keiner Seite in Anspruch genommen.

Die Bebauung soll von einem Konsortium, bestehend aus den Firmen: Dyckerhoff & Widmann A. G., Berlinische Bodengesellschaft, Phil. Holzmann A.-G., Verband Sozialer Baubetriebe G. m. b. H. und Allg. Häuserbau A. G. von 1872 Ad. Sommerfeld, gemeinsam durchgeführt werden. Die Wohnungen, die gebaut werden, sind, wie bereits erwähnt, ausschließlich Klein- und Kleinstwohnungen mit 1½, 2 und 2½ Zimmern. Die kleinste Wohnung soll einen Nutzraum von 35 qm enthalten, die größte 60 qm umfassen. Die Mieten sind — alles nach dem jetzt vorliegenden Voranschlag — sehr billig: die kleinste Wohnung (35 qm) kostet jährlich 385 RM, und die größte (60 qm) 816 RM.

Das Gebiet, das ohne Freilassung eines Parkes bebaut wird, soll durch eine besonders weitmaschige

Bauweise aufgelockert werden. Die Straßen sollen in der Mitte Grünflächen haben, und die Entfernung zwischen den Häusern soll bis zu 50 m weit sein, so daß die 40 v. H. Freifläche, die die Stadt verlangt, nicht etwa zugebaut, sondern auf die verschiedenen Straßen aufgeteilt sind. Die Architekten, die diesen Plan entwerfen, sind Erich Mendelsohn und Prof. Bartning. Die Herstellung der ersten 6000 Wohnungen kostet etwa 60 Mill. RM.

Die Finanzierung ist in der Weise vorgesehen, daß eine normale erste Hypothek in Höhe von 40 v. H. und eine zweite Hypothek von 40 bis 90 v. H. unter Reichsgarantie aus dem Kapitalmarkt beschafft werden. Zum Zwecke der Mietsenkung werden für diese zweite Hypothek Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln gegeben. Eine Hauszinssteuer wird nicht beansprucht. Es ist in der Nachkriegszeit das erste Großbauprojekt, das ohne Hauszinssteuerhypothek durchgeführt werden soll; denn auch die zweitellige Hypothek wird von privater Seite aufgebracht.

Der Kaufpreis für das Grundstück wird bar bezahlt und dadurch die Stadt in die Lage versetzt, das von ihr in dem Gelände investierte Vermögen entsprechend zu mobilisieren.

Durch Inangriffnahme der Bauten werden 10 000 Arbeiter durch 1½ bis 2 Jahre Beschäftigung finden und demzufolge den Arbeitsmarkt erheblich entlasten.

Volkswirtschaftlich ist es zu begrüßen, daß man endlich dazu übergeht, unbebaute Flächen, die dem Stadttinnern verhältnismäßig nahe liegen, mit Wohnungen zu bebauen, anstatt wie bisher weit außerhalb der Stadt Gelände zu erschließen, dessen Besiedlung auch aus verkehrstechnischen Gründen volkswirtschaftlich unrentabel ist. —