

Objekttyp: **FrontMatter**

Zeitschrift: **Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art**

Band (Jahr): **62 (1975)**

Heft 3: **Wohnungsbau = Logements**

PDF erstellt am: **15.08.2024**

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

### **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

bemöhen. Seitens der Behörden wird für die Beschaffung von Wohnungen, abgesehen von bei dringlichen Ausnahmefällen, nicht weiter geschritten können, als daß der Baupetition andere Vorschriften u. Hindernisse nicht auferlegt werden, als letztere durch notwendige Anforderungen einer liberalen Baueingebung sich rechtfertigen lassen. Eine wichtige Unterstützung ist der Abwehr der Wohnungsnot in den Großstädten durch die der Neuzeit angehörenden Baugenossenschaften u. durch den Bau von Arbeiter-Wohnhäusern seitens der größeren Fabrikbetriebsstätten erwachsen. Sehr hervorragendes haben darin nach einem trefflich durchgearbeiteten u. ebenso ausgeführten Plane die Fabrikarbeiter in Mülhausen im Elsass geleistet (s. „Arbeiter“).

Illustriertes Konversationslexikon 1880

**Wohnungsfürsorge**, ein Teilgebiet der gesamten Wohlfahrtspflege, das die Summe der Maßnahmen umfaßt, die auf die Beschaffung von Wohnungen sowie auf die Besserung der Wohnungszustände, namentlich zugunsten der minderbemittelten Volksschichten, abzielen. Sehr wichtig ist die W. vom gesundheitlichen Standpunkt, da die Volksgeundheit durch die Wohnungsverhältnisse wesentlich beeinflusst wird. Ferner sucht die W. auch Mißstände im Wohnungswesen zu beheben, die fittliche Gefahren mit sich bringen. Eine systematische W. tritt erst im 19. und 20. Jahrh. in Erscheinung, als Gegenwirkung gegen die durch die Industrialisierung verursachten Massennotstände auf dem Gebiet des Wohnungswesens.

Fuchs: Wohnungsfrage und Wohnungswesen (im Handwörterb. der Staatswissenschaften, hg. v. Eißler und Weber, 1929); Gut in Handwörterb. der Wohlfahrtspflege, hg. v. Dünner (1929).

**Wohnungsfürsorgegesellschaften**, auf Grund des preuß. →Wohnungsgegesetzes v. 28. März 1918 gegründete halbstaatl. Gesellschaften zur Förderung des Wohnungsbaues auf gemeinnütziger Grundlage. Schon 1917 waren in Bayern und Sachsen ähnl. Organisationen (Bayer. Siedlungs- und Landbau-, Landesiedlungsgesellschaft »Sächs. Heim«) geschaffen worden. Dem preuß. Beispiel folgten einige andere Länder (Hessen, Thüringen, Oldenburg, Württemberg). Die W. sind provinzielle Treuhandsstellen für das Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen und als Organe der staatl. Wohnungspolitik anerkannt. Sie sollen Träger der nichtlandw. Siedlung sein, der gemeinnützigen Bautätigkeit, insbesondere den Baugenossenschaften als Rückhalt dienen, den Gedanken der Wohnungsreform und die Ausfloderung der Städte fördern. Die 13 preuß. W. sind zusammengeschlossen im »Reichsverband deutscher Heimstätten« (Sitz in Berlin). Mitglieder des Reichsverbandes können unter andern auch Körperschaften des öffentl. Rechts und sonstige gemeinnützige Wohnungsunternehmen werden. Betreuungstätigkeit: 1932/33 etwa 15 000 vorstädt. Kleinsiedlerstellen, 1931–33 etwa 6800 sonstige Kleinsiedlerstellen einschl. Landarbeiterwohnungsbaues, 1931–33 etwa 14 500 Eigenheime mit Gärten, 1931–33 etwa 18 500 Kleinwohnungsbaues. Die W. wirken mit bei der Vergabe von Reichsbaukrediten für Eigenheime und bei der Übernahme von Reichsbürgschaften. (→Wohnungsfrage.)

Der Grosse Brockhaus 1935

**Siedlungsgenossenschaften**, genossenschaftl. Organisationen Minderbemittelter zum Bau u. Betrieb von meist am Rand einer Großstadt gelegenen Siedlungen mit zahlr. Kleinhäusern u. zugehörigen Kleingärten. Oft geht das Eigentum an den Liegenschaften auf die einzelnen Siedler über. Bei den S. mit Gemeinbesitz u. genossenschaftl. Verwaltung hat dagegen jedes Mitglied ein dauerndes Anrecht auf sein Wohnhaus (oder seine Wohnung). Im weiteren Sinne bezeichnet man als S. auch die →Baugenossenschaften, die große Häuserblocks erstellen, um wirtschaftl. schwächeren Personen billige Wohnungen zu verschaffen, u. die regelmäßig von der Stadtgemeinde durch Hypothekarkredite unterstützt werden (Schweden, Schweiz, Dänemark).

Lit.: H. Kampffmeyer, Baugenossenschaften auf dem Kontinent (in: Internat. Hb. des Genossenschaftswesens, hg. v. V. Totomianz, 1928; S. 50ff.).

Vorläufer der architektonischen Gestaltung sind die Fuggerei in Augsburg, 1519 für die Weber der Fuggerei beg., u. die landwirtschaftl. Siedlungen Friedrichs II. von Preußen. Bestimmend wurden die engl. Gartenstädte für den Mittelstand um 1900, bes. Hampstead bei London, denen versch. Arbeitersiedlungen folgten. Vor 1914 entstanden

in Deutschland (u. a. →Hellerau) u. in der Schweiz malerische Anlagen, die vom Dorfbau abgeleitet sind, in der Zwischenkriegszeit sorgfältig rationierte Siedlungen mit parallelen Häuserreihen (Freidorf bei Basel, Neubühl bei Zürich), für deren Lage die Besonnung entscheidet. →Gartenstadtbewegung, →Städtebau.

Lit.: H.E. Berlepsch, Die Gartenstadtbewegung in England (1911); E. Gutkind, Neues Bauen (1919); P. Wolf, Wohnung u. Siedlung (1926); A. Muesmann, Umstellung im Wohnungswesen (1932); A. Klein, Einfamilienhaus, Südtypus (1935).

Schweizer Lexikon 1948

**Droit. Habitations à Loyer Modéré (H.L.M.).**

Voir ci-dessous: Habitations à Bon Marché. Habitations à Bon Marché. — La législation des Habitations à Bon Marché est remplacée depuis 1947 par une nouvelle législation sur les Habitations à Loyer Modéré (H.L.M.). L'idée générale du régime actuel, comme celle du précédent, est de permettre le logement des familles peu fortunées et la constitution de la petite propriété bâtie. La loi du 5 décembre 1922, complétée par différents textes, avait défini le régime des H.B.M. Le nouveau régime des H.L.M. est contenu dans la loi du 3 septembre 1947, et celles des 2 mai 1951 et 3 janvier 1952.

1. Les organismes. — a) Les offices publics d'H.L.M. — Ce sont des établissements publics communaux, intercommunaux ou départementaux gérés par un conseil d'administration de 21 membres dont sept désignés par la collectivité créatrice. Ces établissements sont placés sous la surveillance du préfet pour le contrôle de leurs emprunts, garantis par la commune ou le département ainsi que sous la tutelle du Ministère de la Reconstruction.

b) Les sociétés d'H.L.M. et les sociétés de crédit immobilier. — Ce sont des sociétés civiles de la loi de 1867, agréées par le ministre de la Reconstruction. Limitation des dividendes distribués à 6 % au maximum. Il existe différentes sortes d'organismes de ce genre: Sociétés Anonymes d'H.L.M.; Sociétés anonymes coopératives d'H.L.M. à capital variable; Sociétés de crédit immobilier, ces dernières ne construisent pas elles-mêmes, mais facilitent l'octroi de crédits aux constructeurs.

II. Aide de l'État. — L'État fournit la majeure partie des fonds nécessaires. Ces fonds sont attribués aux organismes par la Caisse des dépôts et consignations sur proposition de la commission interministérielle des prêts.

Les prêts pour constructions nouvelles destinées à une location simple s'amortissent sur 65 ans et leur montant s'élève généralement à 75 % du montant de la construction. Les immeubles ainsi construits doivent répondre à certaines conditions techniques et conditions de prix de revient et de montant des loyers. D'autres prêts permettent la construction de logements de fonctionnaires et peuvent atteindre le montant total des dépenses. Certains prêts ont pour objet spécial le remplacement d'îlots insalubres par des logements sains. D'autres permettent la modernisation des logements existants. Certains ont pour objet de faciliter l'accès à la propriété. Ces prêts sont de types très variés. Des prêts permettent encore la reconstruction des H.L.M.

Tout ce système de prêts proprement dits est complété par celui des « primes à la construction ».

Dictionnaire Encyclopédique Quillet 1953

**sozialer Wohnungsbau**, der Bau von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten der Bevölkerung bestimmt und geeignet sind. Durch →öffentliche Mittel geförderter Wohnungsbau ist stets s. W., steuerbegünstigter und freifinanzierter nur, wenn er die besonderen Merkmale des s. W. aufweist (→Wohnungsbau).

#### GESETZLICHE BESTIMMUNGEN

Gesetzl. Grundlagen des öffentlich geförderten s. W. in der Bundesrep. Dtl. sind das erste Wohnungsbau-Ges. v. 24. 4. 1950 i. d. F. v. 25. 8. 1953 (wiederholt geändert) und das zweite Wohnungsbau-Ges. v. 27. 6. 1956 i. d. F. v. 1. 9. 1965 (wiederholt geändert, zuletzt durch das Wohnungsbauänderungs-Ges. v. 1971), das u. a. Änderungen in der Finanzierung (→Baufinanzierung) und Mietfestsetzung (→Kostenmiete) und als Ziel eine verstärkte Förderung der Eigentumbildung sowie des Baues familiengerechter Wohnungen brachte. Zur Durchführung der Wohnungsbaugesetze sind u. a. zwei →Berechnungsverordnungen ergangen, deren Anwendungsbereich inzwischen stark erweitert wurde.

Träger des s. W. können sämtliche →Bauherren sein. Bundesmittel für den s. W. werden durch einen

Schlüssel auf die Länder verteilt und von den Landeswohnungs- und Siedlungsbehörden und dem Lastenausgleichsamt weitergeleitet. Diese müssen dafür sorgen, daß bei der Förderung des s. W. die Wohnbedürfnisse der kinderreichen Familien, junger Ehepaare, älterer Personen und der Personen, die ihre Wohnung unverschieden verloren haben, ausreichend berücksichtigt werden. Anträge auf Bewilligung öffentl. Mittel werden durch die Landesbewilligungsstellen genehmigt. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Gewährung öffentl. Mittel. Anträge für Familienheime sind vorrangig zu bewilligen. Bevorzugt behandelt werden auch Anträge für Bauvorhaben, bei denen sichergestellt ist, daß durch →Selbsthilfe eine Eigenleistung von 10 % der Baukosten erbracht werden kann.

Die Gewährung öffentl. Mittel im s. W. ist an die Einhaltung bestimmter Wohnflächengrenzen und gewisser baul. Vorschriften, z. B. Mindestausstattung der Wohnungen nach dem zweiten Wohnungsbau-Ges. (§ 40), gebunden. Gemäß § 39 liegt die einzuhaltende Mindestgrenze für Wohnflächen bei 50 m<sup>2</sup> (für Alleinwohnende 40 m<sup>2</sup>), die Maximalgrenze liegt für Familienheime mit einer Wohnung bei 130 m<sup>2</sup> (mit zwei Wohnungen bei 180 m<sup>2</sup>), für eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen bei 120 m<sup>2</sup>, für alle anderen Wohnungen bei 90 m<sup>2</sup>. Mit der Gewährung von öffentl. Mitteln, die im wesentlichen auch zu einer Verbilligung der Mieten beitragen sollen, sind staatl. Belegungs- und Mietpreiskontrollen (→Miete) verbunden.

Vergeben werden die Wohnungen des öffentlich geförderten s. W. von den Wohnungsbehörden entweder auf Antrag des Bauherrn oder durch Zuweisung. Die Berechtigung zum Bezug einer Wohnung des öffentlich geförderten s. W. ist an bestimmte Einkommensgrenzen gebunden. Nach dem Wohnungsbauänderungs-Ges. 1971 endet der Anspruch auf eine öffentlich geförderte Sozialwohnung bei einem bereinigten Bruttojahreseinkommen von 12 000 DM (bisher 9 000 DM) für den Haushaltsvorstand. Für jeden weiteren zur Familie zählenden Angehörigen, dessen eigenes Jahreseinkommen eine bestimmte Grenze nicht übersteigt, sind 3 000 DM, für die Ehefrau 6 000 DM hinzuzurechnen. Personen mit einer Erwerbsminderung von mindestens 50 % steht ein Zuschlagsbetrag von 3 000 DM zu. Ist trotz des Einsatzes öffentl. Mittel die Miete oder Belastung für einen Wohnungsinhaber nicht tragbar, so wird ihm auf Antrag →Wohnung nach dem zweiten Wohnungsgesetz vom 14. 12. 1970 gewährt. Der Vermieter einer öffentlich geförderten Sozialwohnung ist verpflichtet, noch für die Dauer von 10 Jahren nach termingerechter oder vorzeitiger Rückzahlung der öffentl. Mittel den Bestimmungen des s. W. zu entsprechen.

Brockhaus Enzyklopädie 1973

#### gemeinnützige Wohnungsunternehmen.

Wohnungsunternehmen, die aufgrund des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) vom 29. 2. 1940 als gemeinnützig anerkannt sind (§ 1 WGG). Die Anerkennung setzt u. a. voraus, daß die g.n.W. als jurist. Person betrieben werden (§ 2 WGG) und sie nicht unter dem überwiegenden Einfluß von Angehörigen des Baugewerbes stehen (§ 4 WGG). Nach § 14 WGG müssen sie einem genossenschaftl. Prüfungsverband angehören. Bei den g.n.W. unterscheidet man (Zahlenangaben für 1972): Genossenschaften (1 Wohnungsbaugenossenschaften) und Vereine (1 372), g. W. in der Rechtsform GmbH und AG einschließl. Stiftungen und Körperschaften des öffentl. Rechts (626) und die als Betreuungsstätten wirkenden Heimstätten (9). Seit 1949 wurden von den g.n.W. insgesamt 3 925 000 Wohnungen erstellt, davon etwa 1 250 000 im Jahr 1972.

**Geschichte:** Die ersten g.n.W. in Deutschland wurden Mitte des 19. Jhs. angesichts der akuten Wohnungsnot in den sich rasch ausbreitenden Städten gegründet. Sie wurden auf dieser ersten Entwicklungsstufe von sozial aufgeschlossenen mittelständ. Kreisen getragen. In der Folgezeit bildeten sich dann Selbsthilfeorganisationen der Wohnungssuchenden in Form von Baugenossenschaften, die v. a. auch Arbeiterwohnungen erstellten. Zur vollen Entfaltung gelangten die g.n.W. erst, nachdem die Sozialversicherungsträger ab 1889 als Kapitalgeber auftraten. Sie nahmen einen weiteren Aufschwung durch die Wohnungsgesetzgebung der Jahre 1910–20 und durch die einsetzende Förderung aus öffentl. Mitteln. Nach 1945 wurden zur Behebung der durch Kriegszerstörungen und durch den Flüchtlingsstrom entstandenen Wohnungsnot zahlreiche g. W. gegründet. Das größte Unternehmen dieser Art in der BRD ist heute die gewerkschaftsähnliche „Neue Heimat“.

Literatur: Nowak, W.: Das „gemeinnützige Unternehmen“ als Instrument der Wohnungspolitik. Bln. 1973.

Meyers Enzyklopädisches Lexikon 1974