Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 7 (1932)

Heft: 1

Artikel: Wohnungsmarkt in Berlin

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100676

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

den Konsumvereinen, soweit sie den Reinertrag nicht zur Ausdehnung und der rationelleren Ausgestaltung der Genossenschaft benutzen, den Mitgliedern unmittelbar in der Form der Rückvergütung zugute. Meist werden von Konsumvereinen auch Teile der Reinerübrigung für Wohlfahrtseinrichtungen (Sterbekasse, Kindererholungsheime und Erwerbslosenunterstützung) verausgabt.»

Was die Bezugsart der Konsumvereine anbetrifft, so muss besonders der Ausbau der Eigenproduktion sowohl in den einzelnen Vereinen, als auch in den Zentralorganisationen hervorgehoben werden. «Selbst hergestellt werden von den einzelnen Konsumvereinen vor allem die Backwaren und in der Nachkriegszeit in wechselndem Umfange auch die Fleischwaren. Vielfach haben die einzelnen Konsumvereine Kaffeerösterei en, Mineralwasserfabriken, Nudelfabriken usw.» Neben der Eigenproduktion beziehen die Konsumvereine die Artikel von ihren Grosseinkaufsgenossenschaften (G. E. G. für die dem Zentralverband angeschlossenen Genossenschaften und GEPAG für die dem Reichsverband angeschlossenen Genossenschaften). «Ausser von der GEG und GEPAG beziehen die Konsumvereine aber noch in starkem Umfange von den Fabrikanten bezw. den Erzeugern und den Grosshändlern. Letztere werden allerdings vielfach nur dann noch als Lieferanten herangezogen, wenn keine anderen Einkaufsmöglichkeiten bestehen. Von grösserer Bedeutung als der Kauf vom Grosshandel ist bei den Konsumvereinen der Einkauf bei den Fabrikanten sowie bei den landwirtschaftlichen Erzeugern und deren Genossenschaften». Von landwirtschaftlichen Genossenschaften werden vor allem Butter uund Eier bezogen.

Der Bericht stellt fest, dass die wichtigste Finanzierungsquelle der Konsumvereine die Spareinlagen der Mitglieder sind, welche in den letzten Jahren stark zugenommen haben. Die meisten Konsumvereine benutzen die Spargelder zur Finanzierung des Betriebes und besonders auch zur Ausdehnung des Unternehmens. «Spargelder werden von den Mitgliedern der Konsumvereine in erheblichem Umfange aus den Rückvergütungen gebildet. Die Auszahlung der Rückvergütung erst am Schlusse des Geschäftsjahres verstärkt auch in der Zwischenzeit die Kapitalflüssigkeit der Konsumvereine».

Die Konsumvereine halten nach wie vor an dem Prinzip der Barzahlung fest. Ein grosser Teil der Konsumvereine gewährt überhaupt keine Kredite; bei manchen werden Kreditverkäufe meist nur in Ausnahmefällen, z. B. bei den Herbsteinkäufen der Mitglieder, bei Lieferung von Gebrauchsgegenständen und Textilien und im Falle der Arbeitslosigkeit der Mitglieder, bestätigt.

Schliesslich hebt der Bericht die Bedeutung der Revision hervor, welcher alle Genossenschaften unterworfen sind. «Bereits in der Vorkriegszeit haben die Konsumvereine begonnen, sich mit Hilfe von betriebsstatistischen Untersuschungen nicht nur einen Ueberblick über den einzelnen Konsumverein, sondern über die Gesamtbewegung zu verschaffen». Diese Tätigkeit verstärkt die rationalisierende Wirkung der Revisionen. Ausser durch Betriebsvergleiche werden die Konsumvereine in starkem Umfange auch unmittelbar von den Zentralorganisationen fachlich beraten.

Wohnungsmarkt in Berlin

Im November ist auf dem Berliner Wohnungsmarkt, soweit er sich in den Inseraten dieser Zeitung spiegelte, unverkennbar eine Zuspitzung der Verhältnisse festzustellen. Aeusserlich betrachtet, ergibt sich zwar keine wesentliche Aenderung an dem Bild, das der Oktober bot; Anzahl und Verhältnis der im Laufe des November erschienenen Anzeigen gleichen denen vom Vormonat. Während im Oktober auf je 100 Vermietungsangebote 53 Mietgesuche entfielen, stellt sich dieses Verhältnis im November wie 100 : 56. Und wenn für Oktober festgestellt wurde, dass der angebotene Wohnraum fast das Dreifache des verlangten Raumes erreichte (4,1 : 1,5), so stellt sich dieses Verhältnis auch im November nicht viel anders dar, wenn auf 4,5 angebotene Einzelwohnräume nur 1,5 gefragte Räume entfallen. Aeusserlich betrachtet, ergibt die graphische Darstellung auch wieder fast das gleiche wie im vorigen Monat: überwiegende Nachfrage für alle kleinen Wohnungen (zwei bis drei Zimmer) und überwiegendes Angebot in grösseren Wohnungen (ab dreieinhalb Zimmer), das schon bei der Fünfzimmerwohnung zu einem bedrohlichen Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage führt.

Wird aber der Inhalt der Anzeigen genauer betrachtet, so sind im zweiten Monat dieses Quartals ganz wesentliche Unterschiede gegenüber dem ersten Monat zu erkennen, die zusammengefasst als Zuspitzung der Verhältnisse auf dem Berliner Wohnungsmarkt bezeichnet werden müssen, vielleicht sogar als erste Anzeichen einer bevorstehenden Marktregulierung, die mit der Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft im freien Spiel der Kräfte allmählich sich durchsetzt. Zahlenmässig kommt die beginnende Bewegung zum Ausdruck in einem grösseren Angebot von vermietbaren Kleinwohnungen und in einer deutlich erkennbaren Senkung der geforderten durchschnittlichen Mietpreise in allen Wohnungsgrössen. Die Zunahme des Angebots der begehrten Kleinwohnungen erklärt sich, wie aus der Fassung der Anzeigen ersichtlich wird, ganz offenbar nicht durch Zuwachs von inzwischen fertiggestellten Neubau-Kleinwohnungen, sondern durch Freiwerden von Wohnungen, die (freiwillig oder zwangsläufig) von den bisherigen Mietern als zu teuer aufgegeben werden. Auch die Teilung von Grosswohnungen scheint, trotz aller Bedenken und Zweifel der Fachleute, Fortschritte zu machen. Schon künden einzelne Vermittler die Teilung von Grosswohnungen als Spezialität an; etwa ein Achtel der Vermietungsangebote sind eindeutig als Klein- und Mittelwohnung bezeichnet, die aus vollendeter oder beabsichtigter Teilung von grossen Wohnungen entstanden.

Das gesteigerte Angebot vermietbarer Wohnungen wirkt naturgemäss auf die Preisgestaltung, deren Tendenz zum Nachgeben unverkennbar ist, selbst bei den Kleinwohnungen, bei denen die Nachfrage das Angebot erheblich übersteigt. In einer Gegenüberstellung der für Oktober und November aus den Anzeigen ermittelten durchschnittlichen Mietpreise ist diese Entwicklung zu verfolgen.

Durchschnittlicher Mietpreis pro Raum

	Oktober	November
Wohnung mit 2—3 Zimmern	45,1 M	40,2 M
Wohnung mit 3½ Zimmern	40,4 M	33,8 M
Wohnung mit 4½ Zimmern	33,9 M	27,4 M
Wohnung mit 5 Zimmern	31,2 M	25,9 M

Weniger die Zahlen selbst, für die bei der Begrenztheit des Untersuchungsgebietes keine Allgemeingültigkeit beansprucht werden kann, sind hierbei von Interesse, als vielmehr die Tendenz zur Preissenkung, die deutlich in Erscheinung tritt. Bei den grösseren Mittelwohnungen wird der vierte bezw. fünfte Raum, gemessen an den Preisen der kleineren Wohnungen, kaum noch berechnet, eine Tatsache, die ein Blick auf die graphische Darstellung mit dem grossen Ueberangebot in 4½- und 5-Zimmerwohnungen verständlich werden lässt.

Die Grosswohnungen (6 und mehr Zimmer) scheiden, wie im Oktober, auch diesmal am normalen Wohnungsmarkt vollständig aus. Einem riesigen Angebot steht fast keine Nachfrage gegenüber, es scheint keine andere Lösung dieses kritischen Problems zu geben als eben Teilung oder aber, wie oft in den Angeboten zu lesen ist: auch für gewerbliche Zwecke..

Berliner Tagblatt v. 23. Dez. 31.