

Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Krise

Autor(en): **Bodien, Ernst**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **8 (1933)**

Heft 2

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100773>

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.

DAS WOHNEN

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnemente: Schweiz Fr. 5.-; Ausland Fr. 7.50
Inserate: 30 Cts. pro 4-gesp. Millimeterzeile

Erscheint monatlich einmal

Verlag und
Redaktion: NEULAND-VERLAG A.-G.
ZÜRICH 4, Stauffacherstraße 45

Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Krise

Von Dr. Ernst Bodien.

Wir entnehmen diesen Artikel der in Berlin zur Ausgabe gelangenden Zeitschrift »Die Wohnung«. Er offenbart uns nicht allein die augenblickliche Lage der gemeinnützigen Baugenossenschaften in Deutschland, sondern er versucht auch einen Blick in die nächste Zukunft zu tun, um dem Lesenden — und das kann hier in der Schweiz nicht aufmerksam genug geschehen — die drohenden Gefahren aufzuzeigen. Zur Abwendung derselben schlägt er eine weitere, wenn auch vorübergehende Absenkung der Mietzinse vor.

Wenn der Verfasser als Ergebnis seiner Betrachtungen feststellen kann, daß der gemeinnützige Wohnungsbau in Deutschland, im ganzen genommen, gesund sei, so muß dies zu einem guten Teil dem Umstand zugeschrieben werden, daß der deutsche Baugenossenschafter mit einer bewundernswürdigen Zähigkeit und großer Treue an seiner Wohnung und damit an seiner Baugenossenschaft hängt. Er hungert lieber, als daß er seiner Genossenschaft die fällige Miete nicht bezahlt. Wem greift es nicht ans Herz, wenn er in diesem Artikel liest, daß eine Familie zwar ihre Miete bezahlte, dafür aber von Kartoffelschalen und Krautabfällen lebte.

Der Wohnungsbau durch gemeinnützige Bauvereine hat in der Nachkriegszeit einen unerhörten Aufschwung genommen. Während vor 1914 nur ein verhältnismäßig geringer Teil der Wohnungsproduktion auf gemeinnützige Organisationen entfiel, ist ihr Anteil am Wohnungsbau in den Jahren seit Stabilisierung der Währung von Jahr zu Jahr gestiegen. 1927 wurden 27 Prozent aller Neubauwohnungen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erstellt. 1931 gar etwas über 40 Prozent. Die Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaues während der Wirtschaftskrise ist deshalb auch seines Umfanges wegen von Bedeutung für die gesamte Volkswirtschaft.

Die deutschen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bestehen bekanntlich zum größten Prozentsatz aus eingetragenen Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht. Die Zahl der Baugenossenschaften überhaupt beträgt zur Zeit etwa 4300 gegenüber 1400 im Jahre 1914. Zwei Drittel aller Baugenossenschaften sind also in der Nachkriegszeit entstanden; rund ein Drittel der Unternehmen sogar nach Beendigung der Inflation. Diese Tatsache darf bei den folgenden Betrachtungen nicht außer acht gelassen werden, vor allen Dingen auch in Hinsicht auf die den Genossenschaften eigentümliche langsame Bildung des Eigenkapitals. Ein Teil der 4300 Genossenschaften wird allerdings kaum als gemeinnützig anzusehen sein, da in dieser Ziffer

auch Bauproduktivgenossenschaften, Handwerker-genossenschaften und ähnliche Unternehmen erscheinen. Dem Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften und -gesellschaften e. V., der baugenossenschaftlichen Spitzenorganisation, gehören nur rund 2600 Genossenschaften an. Da angenommen werden kann, daß der weitaus überwiegende Prozentsatz der auf gemeinnütziger Basis arbeitenden Wohnungsbaugenossenschaften verbandsmäßig organisiert ist, dürften zur Zeit in Deutschland rund 3000 gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften bestehen.

Zu diesen Genossenschaften kommen dann meiner Schätzung nach etwa 500 gemeinnützige Wohnungsunternehmen anderer Rechtsform, so daß die Zahl der gemeinnützigen Bauvereine im ganzen zur Zeit etwa mit 3500 anzunehmen ist, wovon rund 3000 dem Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften und -gesellschaften e. V. angehören. Soweit in den folgenden Abschnitten Ausführungen über die wirtschaftliche Lage der gemeinnützigen Unternehmen gemacht werden, beziehen diese sich nur auf diese organisierten Genossenschaften und Gesellschaften, da über die andern irgendwelches Zahlenmaterial nicht vorliegt.

*

Die im Hauptverband zusammengefaßten 3000 Wohnungsunternehmen haben bisher rund 670,000 Wohnungen erstellt. Davon entfallen allein auf die Genossenschaften 456,000. Diese Genossenschaften zählen im ganzen rund 770,000 Mitglieder. Das Gesamtkapital der angeschlossenen Unternehmen (Ziffern vom 31. Dezember 1931) beläuft sich auf 4,8 Milliarden Reichsmark. Davon entfallen

	Millionen RM
auf eigene Mittel	464
auf Spareinlagen der Genossen	126
auf fremde Mittel	4,193

*

Nach den steuergesetzlichen Bestimmungen mußten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sich beschränken auf den Kleinwohnungsbau für Minderbemittelte. Daraus erhellt schon, daß sich ihre Mitglieder und Mieter fast restlos aus Arbeitern, Angestellten und Beamten zusammensetzen. Nach einer Statistik des Revisionsverbandes gemeinnütziger Baugenossenschaften e. V. (Dewog-Revisionsvereinigung)

bestehen die Mieter der ihm angeschlossenen Unternehmen zu 70 Prozent aus Arbeitern, zu 15 Prozent aus Angestellten, zu 7 Prozent aus Beamten. Den Rest bilden selbständige Handwerker, Pensionäre usw. Die Bewegung der Einkommen der Mieter deckt sich deshalb im wesentlichen mit der allgemeinen Entwicklung der Löhne und Gehälter.

Das Einkommen dieser breiten Massen der Bevölkerung ist aber seit 1929 in einem unaufhaltbaren Abgleiten begriffen. Die Kürzungen der Löhne und Gehälter bei den Vollbeschäftigten sind mit etwa 25 bis 30 Prozent zu beziffern. Nach den Erhebungen der Gewerkschaften macht die Senkung bei den Metallarbeitern im Durchschnitt 25 Prozent aus. Ein gut-bezahlter qualifizierter Metallarbeiter verdiente zu Anfang des Jahres 1929 etwa noch eine Mark in der Arbeitsstunde einschließlich der Ueberschüsse. Er geht heute mit 0,75 RM. brutto pro Stunde nach Hause. Bei voller achtstündiger Arbeitszeit betrug sein Einkommen also 1929 rund 200 RM. monatlich; es beträgt heute rund 150 RM. im Monat.

Erheblich schlimmer liegt es natürlich in den Industrien, in denen die Löhne an sich schon niedriger sind, wie z. B. in der Textilindustrie. Ein gelernter Textilarbeiter verdiente 1929 zur Zeit der guten Konjunktur etwa 160 RM. monatlich, heute verdient er nur etwas über 120 RM.

Geradezu katastrophal ist natürlich die Lage des arbeitslosen Neubaumieters und Mitgliedes von gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften. Die Ermittlungen des Revisionsverbandes gemeinnütziger Baugenossenschaften ergaben zum Schlusse des Jahres 1931 bei rund 40.000 erfaßten Wohnungen folgendes Bild:

Im ganzen machte die Zahl der Arbeitslosen einschließlich der bis zu einem Zehntel der Normal-Arbeitszeit beschäftigten Kurzarbeiter 28,55 Prozent der gesamten Mieter und Nutzungsberechtigten aus. Dabei ist besonders interessant, daß bei den kleineren Genossenschaften (bis zu 200 Wohnungen) der Prozentsatz sich auf 30,75 Prozent belief, bei den mittleren (von 200 bis 500 Wohnungen) auf 32,45 Prozent, bei den größeren (über 500 Wohnungen) auf 23,93 Prozent. Die Unterschiede zwischen den kleinen und mittleren Betrieben einerseits und den großen Unternehmungen andererseits erklären sich daraus, daß bei jenen das Arbeiter-Element überwiegt, die Mieterschaft der großen Unternehmungen aber sehr stark mit Angestellten und Beamten durchsetzt ist. Der Revisionsverband gemeinnütziger Baugenossenschaften hat festgestellt, daß die Arbeitslosigkeit unter den Mietern der angeschlossenen Genossenschaften vor allen Dingen bei den kleineren und mittleren Unternehmungen sich der allgemeinen Arbeitslosigkeit unter den Gewerkschaftsmitgliedern sehr stark annähert und sich parallel zu dieser entwickelt. Innerhalb der Fachverbände des ADGB. betrug unter Ausschaltung der Saisongruppen die Arbeitslosigkeit in Prozenten der Mitglieder (ohne Berücksichtigung der Saisongewerbe):

Ende 1930	24,3
Ende 1931	33,9
November 1932	36,4

Interessant ist die bei den einzelnen Genossenschaften immer wieder gemachte Beobachtung, daß die Erwerbslosen bis zum letzten Moment versuchen, ihre Genossenschaftswohnung zu halten. Unter Hintanstellung der Befriedigung aller andern Bedürfnisse wird versucht, die Miete regelmäßig zu zahlen; teilweise sogar werden noch Einzahlungen auf Geschäftsanteile

geleistet. Von dem Verfasser dieses Aufsatzes wurde festgestellt, daß in Einzelfällen die Erwerbslosen eher hungern (buchstäblich hungern) als daß sie ihre Miete nicht zahlen. Fast der ganze Betrag der Wohlfahrtsunterstützung wurde aufgewandt, um die Miete an die Genossenschaft abzuführen. Bei einer großen Hamburger Genossenschaft, die seit Jahrzehnten besteht, wurde bei Besichtigung einer Wohnung festgestellt, daß das zufällig auf dem Herd stehende Mittagessen der Familie aus Kartoffelschalen und Krautabfällen bestand. Der Mietrückstand des betreffenden Genossen, der seit Jahren nur Wohlfahrtsunterstützung empfängt, betrug aber kaum eine Monatsmiete! Bei der gleichen Genossenschaft werden die Spareinlagen in Einzelbeträgen bis herunter zu 0,75 RM. abgehoben! So findet man bei näherer Beobachtung, daß die Not unter den erwerbslosen Genossenschaftsmitgliedern ungeheuerlich groß ist. Viel größer aber noch ist ihre genossenschaftliche Solidarität und der Wille, den eingegangenen Verpflichtungen bis zum äußersten nachzukommen.

*

Und daraus erklärt sich dann auch die Tatsache, daß die Mietrückstände und -ausfälle bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen noch so verhältnismäßig gering sind. Allerdings nur im Durchschnitt. In zahlreichen Einzelfällen haben sie eine solche Höhe erreicht, daß bereits am 1. Oktober 1932 sonst rentabel arbeitende und liquide Unternehmen ihre Zinsen nicht oder nur zum Teil entrichten konnten, daß andere zur Vollzahlung nur fähig waren unter Anspannung ihrer letzten Liquiditätsreserven.

Der Revisionsverband gemeinnütziger Baugenossenschaften e. V. führt seit Ende 1930 eine regelmäßige Monatsstatistik über die Zahl der leeren Wohnungen, der Kündigungen, der Mietrückstände und der Ausfälle durch. Die Ermittlungen erstrecken sich auf rund 155 Unternehmen mit 50.000 Wohnungen, die über das ganze Reich verstreut sind. Nicht erfaßt werden infolge der organisatorischen Verhältnisse innerhalb des Verbandes, das gesamte Süddeutschland und die südliche Rheinprovinz. Nach Einzelangaben, die dem Verband vorliegen, dürften jedoch in diesen beiden Bezirken die Ergebnisse wahrscheinlich im allgemeinen noch günstiger sein als der Verbandsdurchschnitt.

Nach der Statistik betrug

	der Mietrückstand in % des Jahres- Mieten-Solls :	der Mietausfall in % der fälligen Miete :
am 31. XII. 1930	1,1	1,7
am 31. XII. 1931	2,6	2,2
am 30. VI. 1932	3,11	3,22
am 30. IX. 1932	3,4	3,14
am 31. X. 1932	3,57	3,34

Sowohl die Mietrückstände wie die Ausfälle zeigen also wohl die Tendenz eines langsamen aber unaufhaltsamen Steigens. Trotzdem ist ein Mietrückstand von 3,57 Prozent im Oktober im Durchschnitt immer noch als relativ gering anzusehen und auch die Mietausfälle haben noch keine allzu große Bedeutung gewonnen. Freilich ist damit zu rechnen, daß von den rückständigen Mieten am Ende des Jahres ein beträchtlicher Prozentsatz als uneinbringlich abgeschrieben werden muß. Die Mietausfälle durch leerstehende Wohnungen und Abschreibung ausstehender Forderungen werden im Jahre 1932 endgültig etwa 5 Prozent betragen.

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen betrug am 31. Oktober 1932 2,2 Prozent, zu gleicher Zeit waren 2 Prozent aller Wohnungen gekündigt. Diese beiden Ziffern halten sich seit einigen Monaten immer ungefähr auf der gleichen Höhe. Es braucht wohl kaum

betont zu werden, daß es vor allen Dingen die größeren Wohnungen sind, für die sich keine Mieter mehr finden. Teilweise scheidet die Vermietung von Wohnungen bei Genossenschaften daran, daß die Interessenten sich weigern, Mitglied des Unternehmens zu werden und damit mitzuhaften.

Besonders stark ist im Jahre 1932 auch der Wohnungswechsel gewesen. Der Verband hat zwar Erhebungen darüber noch nicht veranstaltet. Einzelbeobachtungen ergeben aber, daß in einigen Fällen im Jahre 1932 etwa 20 Prozent aller Wohnungen ihre Bewohner gewechselt haben.

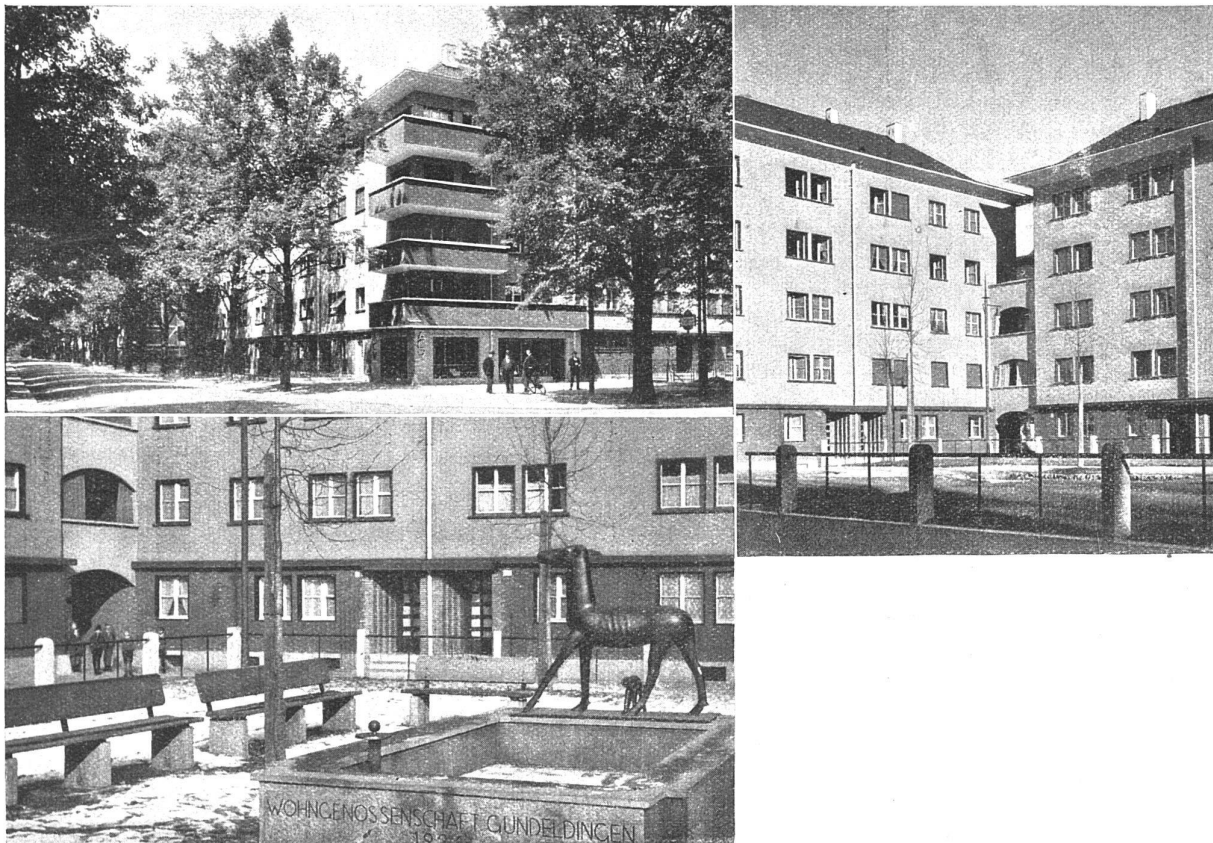
Eine Reihe der berichtenden Unternehmungen liegt hinsichtlich der Rückstände und Ausfälle über dem allgemeinen Verbandsdurchschnitt. Von den 155 berichtenden Betrieben haben 10 Betriebe Mietausfälle von mehr als 10 Prozent der fälligen Miete, bei 12 Unternehmungen liegen die Mietrückstände über 10 Prozent des Jahressolls. Dabei betragen im einzelnen die Ausfälle bis zu 19,6 Prozent, die Rückstände bis zu 34,5

Prozent. Nun hängt es natürlich von den vorhandenen Reserven und von der Zahlungsbereitschaft der einzelnen Genossenschaften und Gesellschaften ab, wie lange sie Mietausfälle und auch Mietrückstände von solchem Ausmaß tragen können. Eine Reihe von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen konnte jedenfalls am 1. Oktober bereits die Zinsen nicht mehr oder nicht mehr ganz entrichten und die nächsten Zahlungstermine werden für eine weitere Reihe große Schwierigkeiten bringen. Bisher mußten im Jahre 1932 rund 1 Prozent aller Mieter exmittiert werden. Bei fünf Wohnungsunternehmen des Verbandes wurden mehr als 10 Prozent der Mieter exmittiert, in einem Fall 16,6 Prozent! Immer größer wird auch die Zahl derjenigen Wohnungen, die von der Wohnungspolizei beschlagnahmt werden. So ist dem Verfasser dieses Artikels ein Unternehmen im rheinisch-westfälischen Industriegebiet bekannt, bei dem mehr als ein Drittel aller Wohnungen von der Polizei zwangsmäßig besetzt worden ist.

(Schluß folgt.)

Wohngenossenschaft Gundeldingen in Basel

Ein Nachtrag zum Artikel »Vom genossenschaftlichen Bauen eines Konsumvereins« in Nr. 10 des Jahrgangs 1932.



Diese Wohnkolonie auf gemeinnütziger Basis ist im Jahre 1928 nach den Plänen der Architekten von der Mühlh & Oberrauch errichtet worden. Sie enthält 135 Wohnungen zu 2, 3 und 4 Zimmern, die mit Bad, Boiler und geschlossener Terrasse versehen sind. Für die Wohnungen bestehen gruppenweise Waschküchen mit modernen Waschmaschinen. Der Baublock zeichnet sich in seiner Architektur durch edle Linien und große Sachlichkeit aus. Beachtung verdient die Wirkung des Innenhofes (oberes Bild rechts und unteres Bild links) und

die Ausgestaltung der Straßenfassade (oberes Bild links). Im Eckbau hat der Allgem. Konsumverein beider Basel eine moderne geräumige Warenfiliale nach den in der letzten Nummer angeführten Gesichtspunkten errichtet. Die Baukosten des Blockes haben rund 2,8 Millionen Franken betragen. Der Konsumverein hat einen Baukredit von 1,2 Millionen Franken gewährt und eine erste Hypothek von 580,000 Fr. sowie eine Zwischenhypothek von 34,000 Fr. übernommen.