

# Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Krise

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 3

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100786>

## **Nutzungsbedingungen**

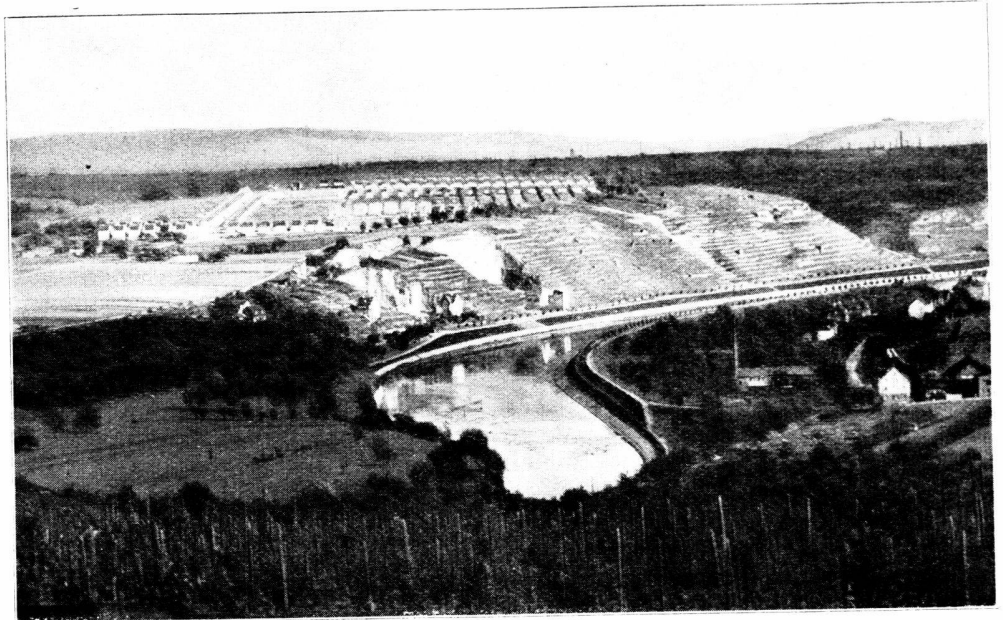
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



Siedlerstelle umfaßt durchschnittlich etwa 8 Ar Gelände, einschließlich der bebauten Grundfläche eines Hauses mit rund 51 Quadratmeter. Der Gedanke, jedem der Siedler eine eigene Scholle zu geben, veranlaßt den Architekten zum Grundrißtyp des freistehenden Hauses, andererseits ist es dadurch gelungen, schon im Erdgeschoß die sämtlich erforderlichen Wohn- und Schlafräume unterzubringen. Noch ein weiterer Vorteil ergibt sich aus der späteren Ausbaumöglichkeit von zwei Kammern im Dachgeschoß.

Die Außen- und Innenwände eines Siedlerhauses sind Riegelfachwerk, außen mit 12 Zentimeter starken Ziegelviellochsteinen, innen mit Leichtbausteinen ausgemauert. Der Erdgeschoßfußboden ist vom nicht unterkellerten Teil des Hauses durch einen durchgehenden Betonboden getrennt, dessen Oberfläche noch zum besonderen Schutze gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit durch eine Bitumenpappe isoliert ist. Den unterkellerten Teil überdeckt eine Bimsbetondecke zwischen T-Trägern.

Um in den Wohn- und Schlafräumen die Wärmehaltung zu erhöhen, sind an den Außenwänden innen Isolierplatten 10 Millimeter stark angebracht, so daß eine Außenwand einschließlich Außenputz und Isolierplatte einem 38 Zentimeter starken Backsteinmauerwerk entspricht. Eine Warmluft-Kachelofenheizung im Wohn-

zimmer erweist sich als besonders angenehm und praktisch. Seitens der Stadtverwaltung ist für die Siedlung Gas- und elektrischer Lichtanschluß eingerichtet worden.

Im Sommer haben die Siedler in gemeinsamer Arbeit schon einen großen Teil des Gartenlandes angepflanzt, so daß sie jetzt schon gutes Gemüse ernten konnten. Die Frauen erwiesen sich bei den Gartenbaukursen der Volkshochschule als eifrige Schülerinnen.

Die Siedlung als Ganzes macht einen recht freundlichen Eindruck, der sich nach vollendeter Anpflanzung der Gärten noch wesentlich steigern wird. Im Grundstück sind alle Häuser gleich. Jedes Haus hat neben einer kleinen Küche ein Wohnzimmer, ein Eltern- und ein Kinderschlafzimmer sowie unter dem überhängenden Dach einen Stall für Kleintierzucht. Daß es sich auch bei bescheidenen Raumverhältnissen wohnlich einrichten läßt, zeigen insbesondere die mit Handwerksmöbeln nach den Angaben des Architekten eingerichteten Wohnungen. Auch die Industrie wird sich mehr dem Kleinwohnungstyp anpassen müssen.

Einschließlich der 54 Häuser der Schwäbischen Siedlungsgemeinschaft und der 34 Wohnungen der Nothilfe sind auf dem Steinhaldenfeld jetzt 176 Siedlerstellen errichtet. Es ist noch Raum für eine Anzahl weiterer Stellen wie auch für ein Genossenschaftsheim und eine Schule vorhanden.

## Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Krise

Von Dr. Ernst Bodien.  
(Schluß)

Der Verband hat im übrigen seine Statistik eingeteilt nach der Größe der einzelnen Unternehmungen, und zwar:

bis zu 200 Wohnungen,  
von 200 bis 500 Wohnungen,  
von 500 bis 1500 Wohnungen,  
über 1500 Wohnungen.

Am höchsten sind die Mietrückstände bei den kleinen Unternehmungen. Hier betragen sie 5,06 Prozent; am niedrigsten sind sie bei den ganz großen mit 2,32 Prozent. Bei den Ausfällen ist das Verhältnis genau umgekehrt, die kleinen Unternehmungen haben nur 2,15 Prozent Ausfälle und die großen 3,9 Prozent.

Es kann natürlich nicht gesagt werden, zu welchem Zeitpunkt ganz allgemein die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in akute Schwierigkeiten kommen werden. Tatsache ist, daß Mietrückstände und -ausfälle langsam aber sicher anwachsen, jene von 1,1 Prozent Ende 1930 auf 3,57 Prozent Ende Oktober 1932, diese von 1,7 Prozent Ende 1930 auf 3,34 Prozent Ende Oktober 1932. Tatsache ist, daß immer mehr einzelne Betriebe in die Gefahrenzone einrücken. Mit Einzelmaßnahmen, wie Stundung der Hauszinssteuer-Hypothekenzinsung, befristete Herabsetzung der Hypothekenzinsen, Aussetzung der Hypothekentilgung, wird sehr bald nicht mehr durchzukommen sein.

Denn neben den Gefahren aus Mietrückständen, aus Mietausfällen, aus Leerstehen von Wohnungen, drohen auch noch andere. Das sind bei den Genossenschaften die dauernd anwachsenden Kündigungen von Mitgliedern, der Abzug von Spareinlagen und bei den Gesellschaften vor allen Dingen der Abzug und das Abwohnen von sogenannten Mietereinlagen. Dabei bilden das gefährlichste Moment die Kündigungen bei den Genossenschaften und der damit verbundene Abzug von Geschäftsguthaben. Der Revisionsverband hat Ende September 1932 auch diese Bewegung statistisch erfaßt. Bei 119 Genossenschaften betrug an diesem Tag die Zahl der Mitglieder 38.694. Die erfaßten Genossenschaften haben bisher 23.354 Wohnungen erstellt. Früher spielten die Kündigungen von Genossenschaftsmitgliedern kaum eine Rolle, da man bei der starken Bautätigkeit damit rechnete, in absehbarer Zeit eine Wohnung von der Genossenschaft zu erhalten. Das ist anders geworden.

Die Statistik ergibt, daß bei den oben angeführten Genossenschaften zum Ende des Jahres 1932 3788 = 9,8 Prozent der Mitglieder ihre Mitgliedschaft gekündigt haben. Von den Geschäftsguthaben der Gesamt-Mitgliedschaft mit rund 9,089 Millionen RM. werden bis spätestens zum 30. Juni 1933 zur Auszahlung fällig 725,744 RM. Guthaben = 8 Prozent der Gesamtguthaben. An der Höhe dieser Durchschnittsziffer ist schon zu erkennen, daß es sich hier um ein wirklich ernstes Problem für die Baugenossenschaften handelt. Im Einzelfall werden die Schwierigkeiten natürlich verschieden sein, je nach der Liquidität des Unternehmens. Wie weit ein allgemeines Moratorium für Genossenschafts-Geschäftsguthaben möglich ist, soll hier nicht erörtert werden. Der von der Reichsregierung durch die Verordnung vom Oktober 1932 bereitgestellte Sanierungsfonds von 10 Millionen RM. wird kaum ausreichen, um die Schwierigkeiten zu lösen, die allein aus den Auszahlungsverpflichtungen von Geschäftsguthaben entstehen, ganz zu schweigen von den sonstigen Schwierigkeiten, in die die Genossenschaften infolge der Nichtvalutierung der Hypotheken, der Mietausfälle, -rückstände usw. geraten sind.

Die obengenannten 119 Genossenschaften haben z. B. auch kurzfristige Spareinlagen angenommen. Die Summe dieser Spareinlagen belief sich am 31. Dezember 1931 auf 2,897 Millionen RM., am 31. Oktober 1932 auf 2,727 Millionen. Der Rückgang beträgt also im Laufe von 10 Monaten rund 170,000 RM. = 5,86 Prozent.

Hierbei sind es vor allen Dingen die Genossenschaften mit über 1500 Wohnungen, bei denen die Rückzahlungen von Spareinlagen großen Umfang angenommen haben. Er macht bei ihnen allein annähernd 100,000 RM. = 7,6 Prozent der Gesamteinlagen aus. Dabei kann immer wieder festgestellt werden, daß es sich bei den Abhebungen im allgemeinen nicht um »Angst-Abhebungen« handelt. Vielmehr erfolgt die Rückzahlung der Einlagen im allgemeinen nur in ganz kleinen Beträgen. Wir haben früher schon mitgeteilt, daß bei einer Genossenschaft Einzelabhebungen bis zu 0,75 RM. herunter vorkommen. Natürlich kann auch die eben angegebene Durchschnittszahl nicht als Gradmesser für den Einzelfall dienen. Die Verhältnisse im Einzelfall weichen oft sehr voneinander ab. Bei manchen Genossenschaften ist sogar eine Zunahme der Spareinlagen festzustellen; andere haben einen Abzug, der bis zu 30 Prozent des Einlagenbestandes geht.

In diesem Zusammenhang mag noch auf etwas anderes hingewiesen werden, was Genossenschaften zur Zeit besonders stark trifft, das ist die Verlangsamung

der Einzahlungen auf die Geschäftsanteile. Die genossenschaftlichen Anteile betragen im Normalfall 300 RM. und werden in monatlichen Raten einbezahlt, die zwischen 5 RM. und 10 RM. schwanken. Während der guten Konjunktur war es in den meisten Fällen üblich, den Mitgliedern erst dann Wohnungen zuzuweisen, wenn sie ihren Anteil voll einbezahlt hatten. Diese Praxis läßt sich schon lange nicht mehr durchführen. Die Genossenschaften sind schon lange auf die Pflichteinzahlungen angewiesen — und auch diese lassen mit der Dauer der Krise immer mehr nach. Bei den jüngeren Genossenschaften mußte aus den Einzahlungen auf die Geschäftsanteile in den meisten Fällen die Restfinanzierung der Wohnungsbauten bestritten werden. Der verlangsamte Eingang der Anteile hat auch da schon manche Schwierigkeiten mit sich gebracht. In letzter Zeit mehren sich sogar die Fälle, in denen Genossenschaften gezwungen sind, Wohnungen auch an Nichtmitglieder zu vergeben. Infolge der Zusammenbrüche, insbesondere von Kreditgenossenschaften, hat zum Teil ein derartiges Mißtrauen gegen die Genossenschaften überhaupt um sich gegriffen, daß Wohnungsbewerber lieber bei den Genossenschaften eine höhere Miete zahlen, als daß sie Mitglieder des Unternehmens und damit haftpflichtig werden.

\*

Ganz erheblich sind die Schäden, die dadurch eingetreten sind, daß infolge der Starre des deutschen Kreditmarktes zugesagte Hypothekendarlehen nicht ausbezahlt oder nur zum Teil ausbezahlt werden. Es befinden sich darunter zum erheblichen Teil auch Hauszinssteuerdarlehen, die von einzelnen Kommunen auf »Vorgriff« zugesagt worden waren. Nicht selten sind auch die Fälle, in denen Kommunen die als Hauszinssteuerhypotheken zugesagten Mittel zwar vereinnahmt, aber für allgemeine Etat Zwecke verausgabt haben. Bekannt ist die Unfähigkeit der meisten Landesversicherungsanstalten, ihren Verpflichtungen auf Auszahlung zugesagter Hypothekendarlehen nachzukommen. Dem Verfasser sind Fälle bekannt, in denen sehr gut geleitete, alte Wohnungsunternehmen durch das Versagen der Landesversicherungsanstalten in große Liquiditätsschwierigkeiten gekommen sind. Manche Genossenschaft und Gesellschaft ist auch dadurch schwer getroffen, daß nachträglich das Hypothekendarlehen herabgesetzt worden ist. Viele Hypothekenanstalten, Versicherungsunternehmen usw. machen die endgültige Fixierung der Höhe des Hypothekendarlehens von einer Schätzung abhängig, die erst bei Bezug der Bauten vorgenommen wird. Infolge des raschen Sinkens des Baukostenindex sind sehr oft diese Schätzungen erheblich niedriger ausgefallen, als ursprünglich vorauszusehen war. Dadurch ist die Finanzierung eines manchen Baublocks, der im Jahre 1930/31 begonnen worden ist, unmöglich geworden und die Unternehmen sitzen jetzt mit starken kurzfristigen Verpflichtungen da. Die Summe der zugesagten, aber nicht valutierte Hypothekendarlehen macht allein beim Revisionsverband einen Betrag von 8 Millionen RM. aus, wovon fast die Hälfte auf Hauszinssteuerhypothekenzusagen entfällt.

\*

Die sich mehrenden Schwierigkeiten finden ihren Ausdruck insbesondere auch in der steigenden Zahl der Konkurse gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Bis zum Jahre 1930 überstiegen die Zusammenbrüche jährlich niemals die Ziffer 10. Im Jahre 1931 wurde bereits über 20 gemeinnützige Baugenossenschaften und -gesellschaften das Konkursverfahren eröffnet, im Jahre 1932

bis Mitte Dezember über 44. Unter diesen 44 Unternehmen befinden sich 22, die in Revisionsverbänden organisiert sind, und 22 »wilde«. Das Gesamtvermögen der 22 organisierten, in Konkurs gegangenen Wohnungsunternehmen beläuft sich auf rund 65 Millionen RM. Die Bilanziffer der Nichtorganisierten sind nicht ermittelt worden; sie dürften indessen etwas niedriger liegen. In diesem Zusammenhang ist die Beobachtung interessant, daß die nicht organisierten Unternehmen relativ an den Konkursen viel stärker beteiligt sind. Daraus kann der Schluß gezogen werden, daß unter den »wilden« gemeinnützigen Baugenossenschaften und -gesellschaften sich sehr viele befinden, die eine regelmäßige Kontrolle durch die Revisionsverbände zu scheuen haben. Es kann aber auch daraus gefolgert werden, daß die Revisionstätigkeit der Verbände immerhin einigen Nutzen gehabt hat.

\*

Die steigende Ziffer der Mietrückstände, der Mietausfälle, der starke Wechsel der Wohnungen, die steigenden Abhebungen von Spareinlagen, die Kündigungen der Mitglieder von Genossenschaften, die Liquiditätsschwierigkeiten aus der Nichtvalutierung zugesagter Hypothekendarlehen, das Stecken der Eigenkapital-

bildung — und endlich auch das rapide Anwachsen der Konkurse — alles das beweist, daß dem gemeinnützigen Wohnungsbau in seiner Allgemeinheit große Gefahren drohen. Dieser Zweig der deutschen Volkswirtschaft hat sich bisher als überraschend krisenfest erwiesen. Er ist also gesund. Es wäre erwünscht, wenn zur Abwendung der drohenden Gefahren rechtzeitig Maßnahmen ergriffen würden. Nach Lage der Dinge sind dazu nicht etwa Schritte zur Sanierung notwendig. Das einzige wirksame Mittel ist eine erneute Herabsetzung der Mieten. Mindestens vorübergehend bis zur Wiederbelebung der Wirtschaft und damit zum Beginn der Wiedererhöhung der Einkommen müssen die Neubaumieten auf irgendeine Weise gesenkt werden.

Nun ist allgemein bekannt, daß der wesentlichste Kostenfaktor bei der Kalkulation der Mieten Zins und Tilgung für die Hypothekengläubiger ist. Zinsen und Tilgungen für den I. Hypothekengläubiger machen im Normalfall etwa 65 Prozent der Gesamtkosten aus, die Leistungen an Zinsen und Tilgung für den öffentlichen Hypothekengeber (Hauszinssteuerhypotheken) etwa 7 Prozent. Allerdings schwanken die Zahlen im einzelnen. Im folgenden werden die Unkostenätze von neun Wohnungsunternehmen getrennt nach ihren Arten, im einzelnen aufgeführt.

**Zergliederung der Unkosten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (Neubauten)**  
Kostenanteile in Prozenten der Gesamtkosten

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lfd. Nr.	Zahl der Wohnungen	Geschäftsunkosten	Abschreibung	Zinsen	Steuern	Reparaturen	Allgemeine Bewirtschaft.	Gewinn
1	2 000	4,1	11,5	60	4	1,5	18,9 (davon 7% Mietausfälle)	—
2	4 500	2,7	10	56	5,5	8 einschl. 2% Rücklagen	17,6	0,20
3	450	1,5	25	47,5	1	1	18	6
4	500	4,2	20	60	1	2,5	12,3	—
5	450	6	12,4	63	4,3	4	8,8	1,5
6	1 914	2	15,5	63	2	0,5 und 9% Rücklagen	8	—
7	60	5	13	55	2	4	18	3
8	150	3,8	12,4	62	—	5,7	13,2	2,9
9	700	4,2	25	57,5	1,5	7	2,8	2

Man sieht, daß eine Herabsetzung der Mieten nur vorgenommen werden kann nach Senkung des hauptsächlichsten Anteils, nämlich der Zinsen.

\*

Als Ergebnis dieser Betrachtungen kann festgestellt werden: Der gemeinnützige Wohnungsbau im ganzen ist gesund. Als mittelbare Folge der Einkommenskürzungen bei seinen Mietern wirkt sich die Krise jedoch auf ihn mehr und mehr aus. Sicher ist für den Verfasser allerdings, daß der Besitz der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mindestens nicht stärker gefährdet ist als der private Neuhausbesitz. Trotzdem ist heute schon der Zeitpunkt für generelle Eingriffe da — weil es besser ist, vorzubeugen als zu sanieren. Auch Herr Dr. Brandt, Hamburg, hält im Oktoberheft »Die Wohnung« eine allgemeine Mietsenkung auf die Dauer für unvermeidbar. Der Verfasser dieser Aufsatzes

glaubt auf Grund seiner eingehenden Beobachtungen sowohl auf Grund des Materials seines Verbandes als auch auf Grund des Materials der Gewerkschaften, daß tatsächlich heute der Augenblick dafür gekommen ist. Darin allerdings stimmt er Herrn Dr. Brandt zu: Ein Zinsopfer der Gläubiger darf nur dem Volksganzen in Form von Mietsenkungen zukommen, nicht aber einzelnen sanierungsbedürftigen Schuldern. Diejenigen Unternehmen, die tatsächlich einer Einzelsanierung bedürfen, sollen diese versuchen; ist sie nicht möglich, dann müssen sie eben in Konkurs gehen. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft verlangt nur Maßnahmen zur Linderung der Notlage der Gesamtheit. Sie kann und wird darauf verzichten, nicht lebensfähige Unternehmen aus allgemeinen Mitteln am Leben zu erhalten. Und darin unterscheidet sie sich meines Erachtens sehr von gewissen andern Wirtschaftszweigen.

## Kontrolle der Bausparkassen

Wie erinnerlich, hat Herr Kantonsrat G. Koller eine dahingehende Motion im Großen Rat des Kantons St. Gallen eingereicht. Sie wurde nun in der Sitzung vom 31. Januar 1933 behandelt. Einem Verhandlungsbericht

in der Tagespresse entnehmen wir folgenden Abschnitt: Koller begründet folgende Motion:

»Der Regierungsrat wird eingeladen, die Frage zu prüfen und dem Großen Rate Bericht zu erstatten