

# Der Verband Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und - gesellschaften im Jahre 1955

Objektyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **31 (1956)**

Heft 9

PDF erstellt am: **13.09.2024**

## **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.

Aus diesen wenigen Hinweisen ergibt sich, daß der Wiederaufbau Berlins große Fortschritte macht und auf guten Wegen ist. Wenn ich Berlin sage, meine ich jedoch *Westberlin*. Im Ostsektor wurde bis jetzt nur die Stalinallee mit etwa 3500 Wohnungen gebaut. Daneben wurde aber noch nicht einmal der Schutt weggeräumt. Die Wohnungsproduktion — obwohl sie

gerade in den Arbeitervierteln Ostberlins bitter nötig wäre — ist unbedeutend. Sie wird nicht einmal ein ganzes Prozent des alljährlichen Westberliner Wohnungsbaues ausmachen. Von Jahr zu Jahr wird der krasse Gegensatz zwischen dem modern gebauten westlichen Stadtteil und dem auch heute noch weitgehend aus Trümmern bestehenden östlichen größer werden.

Alfred Messerli

## Der Verband Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften im Jahre 1955

### Bautätigkeit der Verbandsmitglieder

	Im Kalenderjahr fertiggestellte Wohnungen	Am Jahresende im Bau befindliche Wohnungen	Wohnungsbauvolumen insgesamt
1952	4 386	4 866	9 252
1953	6 954	8 190	15 144
1954	10 615	5 928	16 543
1955	6 672	6 180	12 852

Der Rückgang der Zahl der Fertigstellungen 1955 war bereits deshalb vorauszusehen, weil verhältnismäßig wenige im Bau befindliche Wohnungen in das Baujahr übernommen worden sind; er entspricht auch allgemein bekannten Tendenzen und ist bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen des Bundesgebietes in ähnlicher Weise, wenn auch auf die Jahre 1954 und 1955 verteilt, in Erscheinung getreten.

### Fertiggestellte Wohnungen der Verbandsmitglieder nach Baumaßnahmen

	Neubau	Wiederaufbau, Wiederherstellung	Umbau, Ausbau Erweiterung
1952	1179 = 26,8 %	2972 = 67,8 %	235 = 5,4 %
1953	1129 = 16,2 %	5616 = 80,8 %	209 = 3,0 %
1954	5252 = 49,4 %	5228 = 49,3 %	135 = 1,3 %
1955	4699 = 70,4 %	1863 = 27,9 %	110 = 1,7 %

Erstmals hat also in 1955 der Anteil der Neubauten den der Wiederaufbauten und Wiederherstellungen erheblich überschritten. Die Berliner Wohnungsunternehmen nähern sich damit den Ergebnissen der Unternehmen des Bundesgebietes an, bei denen interessanterweise der Anteil der Neubauten in 1955 (86,5 Prozent) gegenüber 1954 (83,7 Prozent) keine wesentliche Veränderung erfahren hat. Man geht wohl nicht fehl in der Annahme, daß die gekennzeichnete Entwicklung in Berlin auf die Laufzeit der Bauvorhaben und damit auf die oben erörterte Höhe des Bauüberhangs nach 1956 mit von Einfluß gewesen ist. Im übrigen hat sie die Unternehmen vor die Frage des Erwerbes geeigneten Baulandes gestellt und auch dadurch die weitere Bautätigkeit erschwert.

### Fertiggestellte Wohnungen der Verbandsmitglieder nach der Raumzahl

(Küchen zählen als Räume mit)

	2 Räumen	Wohnungen mit 3 Räumen	4 Räumen
1952	38,7 %	34,6 %	9,9 %
1953	13,2 %	54,1 %	26,1 %
1954	17,2 %	48,8 %	25,7 %
1955	19,0 %	45,9 %	25,8 %

Man erkennt, daß gegenüber dem Vorjahre zwar keine wesentlichen Verschiebungen eingetreten sind, daß sich aber der Anteil der Zweiraumwohnungen ständig zu Lasten der Dreiraumwohnungen etwas erhöht. Interessant ist ein Vergleich mit den Angaben, die der Herr Senator für Bau- und Wohnungswesen kürzlich auf Grund der statistischen Ermittlungen der Wohnungsämter veröffentlicht hat. Hiernach wünschen sich 33,3 Prozent der Wohnungssuchenden eine Einzimmerwohnung, 48,7 Prozent eine Zweizimmerwohnung, 15,5 Prozent eine Dreizimmerwohnung und 2,5 Prozent eine größere Wohnung. Da in unserer Verbandsstatistik die Küchen als Raum gezählt werden und beachtlicherweise 98,7 Prozent der 1955 fertiggestellten Wohnungen eine Arbeitsküche haben, kann man praktisch die Zweiraumwohnung mit der Einzimmerwohnung gleichsetzen, die Dreiraumwohnung mit der Zweizimmerwohnung usw. Führt man diesen Vergleich durch, so zeigt sich, daß bei dem Bauergebnis der Verbandsmitglieder die Dreizimmerwohnungen immer noch zu Lasten der Einzimmerwohnungen ein stärkeres Gewicht haben, als es nach den Unterlagen der Wohnungsämter den Wünschen der Wohnungssuchenden entspricht. Es wird lohnend sein, diesen Zusammenhängen in der Praxis weiter nachzugehen. Allgemein wird zu sagen sein, daß, abgesehen von im Einzelfall vielleicht durchgreifenden planerischen und wirtschaftlichen Erfordernissen, das die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen beherrschende Bestreben, gerade den Familien ein gutes Wohnen zu ermöglichen, ein natürliches und wohl auch notwendiges Gegengewicht gegen den Zug zur Kleinstwohnung bildet.

Was die Wohnfläche angeht, so liegt bei den 1955 fertiggestellten Wohnungen der Schwerpunkt noch etwas stärker als in den Vorjahren bei der Größenordnung von 50 bis unter 65 Quadratmeter (1953: 44,3 Prozent, 1954: 43,4 Prozent, 1955: 46,2 Prozent). Der Anteil der Wohnungen mit Ofenheizung zeigt, wohl infolge der Bedenken gegen die Kosten der Sammelheizung, in den letzten Jahren eine geringe, aber stetige Zunahme (1953: 58,2 Prozent, 1954: 60,8 Prozent, 1955: 63,0 Prozent).

Das ihrer alten Tradition entsprechende Bemühen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen um Errichtung von Eigenheimen stieß sich auch im Jahre 1955 trotz aller Förderung durch die öffentliche Wohnungspolitik an den örtlichen Gegebenheiten in Berlin.

*Fertiggestellte Wohnungen der Verbandsmitglieder nach Wohnformen*

	in Kleinsiedlerstellen	Wohnungen in 1- u. 2-Fam.-Häusern	zur Vergabe in Wohnungseigentum (bzw. Dauerwohnrecht)
1953	23	10	(355)
1954	104	194	(934)
1955	106	132	221

Die Ergebnisse 1955 sind mit denen des Vorjahres nicht voll vergleichbar, weil die Verbandsstatistik nicht mehr nach den in Dauerwohnrecht vergebenen Wohnungen gefragt hat. Man erkennt zwar, daß der Anteil der Kleinsiedlerstellen und Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt an den Fertigstellungen größer ist als im Vorjahre; doch dürfte im ganzen gesehen die im letztjährigen Geschäftsbericht geäußerte Vermutung bestätigt worden sein, daß der Anteil der Eigentums-

maßnahmen in Berlin unter den gegenwärtigen Voraussetzungen nicht wesentlich über 10 bis 12 Prozent gesteigert werden kann. Wenn die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Bundesgebiet diesmal einen Anteil von 29,5 Prozent erreichen konnten, so besagt das nur, daß ganz andere Voraussetzungen vorliegen als in Berlin; das Ergebnis 1955 übersteigt das von 1954 (27,1 Prozent) nur geringfügig und dürfte also wahrscheinlich etwa die Grenze dessen bezeichnen, was im Bundesgebiet wirtschaftlich gesehen verwirklicht werden kann.

Unter Berücksichtigung der in 1955 durch die Bautätigkeit und durch andere Umstände eingetretenen Veränderungen belief sich der Bestand der Verbandsmitglieder an ertragbringenden Wohnungen am 31. Dezember 1955 auf 120 840 (im Vorjahre: 113 862). Mietminderungen waren nurmehr bei 140 Wohnungen vorhanden, so daß jedenfalls insoweit die Hinterlassenschaft des Krieges praktisch als beseitigt betrachtet werden kann. Auch ist der Bestand an kriegszerstörten Wohnungen bis zum Jahresende auf 2159 zurückgegangen, von denen sich 794 bereits im Wiederaufbau befanden. Doch sind über 50 000 Wohnungen in den Gebieten außerhalb Westberlins und der Bundesrepublik immer noch der Verfügungsgewalt der Unternehmen entzogen.

## *10 Jahre Baustoffzentralgesellschaft der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Nordbayerns*

Mehrere der Verbände gemeinnütziger Wohnungsunternehmen Deutschlands besitzen ihre eigenen Einkaufszentralen. Mit dem zentralen Einkauf verbilligen sie die Baukosten wesentlich. In die Tätigkeit einer solchen Einkaufsstelle gibt der Bericht «10 Jahre Baustoffzentrale der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Nordbayerns» einen guten Einblick. Wir entnehmen ihm die nachstehenden Ausführungen:

Die Kostenverteuerungen haben natürlich im sozialen Wohnungsbau viel größere Sorgen mit sich gebracht als im steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbau. Die Bauherren der letzteren Art von Wohnungen können die Kostenerhöhungen leichter verzinsen und in höheren Mieten tragen als die im sozialen Wohnungsbau tätigen Bauherren, die mehr als früher für die Leistungsschwachen bauen und im übrigen an die Richtsatzmieten gebunden sind. Wenn deshalb die mittlere Richtsatzmiete auch in unserem Raum verlassen worden ist, so sind daran die Preiserhöhungen für Bauleistungen schuld. Im übrigen waren von den im Bundesgebiet bezugsfertig gewordenen Wohnungen 49 Prozent des öffentlich geförderten Wohnungsbaues, gegenüber 54 Prozent im Jahre 1954 und 56 Prozent im Jahre 1953. Die soziale Wohnungsbautätigkeit hat im Bundesdurchschnitt gegenüber dem Vorjahre, in Zahlen der bezugsfertigen Wohnungen ausgedrückt, wiederum um 10 Prozent abgenommen. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an der Wohnungsproduktion hat weiter abgenommen. 1954 war er noch 32,8 Prozent, 1955 waren es nur noch 30,1 Prozent gewesen.

Dagegen ist die Bautätigkeit unserer Gesellschafter gegen-

über dem Vorjahre gestiegen. Sie haben rund 2000 Wohnungen im Jahre 1955 bezugsfertig erstellt, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, daß sich darunter auch einige freifinanzierte Baumaßnahmen befinden.

Der große Bauwille unserer Gesellschafter und die sich immer mehr vertiefende Zusammenarbeit mit der BZG hat zu einer nochmaligen Steigerung der Umsätze der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit ihrer eigenen Gesellschaft geführt. Der Umsatz betrug demnach im Jahre 1955 3 228 744 DM. Er hat sich im Geschäftsjahr 1955 um 322 421 DM oder um 11,09 Prozent gegenüber dem Vorjahre erhöht. Durch rechtzeitige Lieferverträge, verbunden mit entsprechenden An- und Vorauszahlungen, war es uns gelungen, für eine ganze Reihe von Bauprogrammen Materiallieferungen zu alten Preisen zu sichern. Gerade im abgelaufenen Geschäftsjahr ist anhand guter Beispiele zu beweisen, wie wichtig frühzeitige Planung, rechtzeitige Bauvorbereitung und überlegte Materialdisponierungen sind. Diese Arbeitsvorbereitungen sind für die Durchführung von Bauvorhaben in Zeiten der Hochkonjunktur und der teilweisen Wandlung von Käufer- in Verkäufermärkte von eminenter Bedeutung. Wie müssen sich die verantwortlichen Geschäftsführer und Vorstandsmitglieder abrackern, bis sie die Finanzierung ihrer Baumaßnahmen sichergestellt haben, wie sehr werden sie von der Sorge bedrückt, ob die kalkulatorischen Kosten eingehalten werden können, und wie groß ist oft die Gefahr, daß sich wegen nicht voraussehender Kostenübertreibungen Finanzierungslücken auftun. Es wäre deshalb von außerordentlichem Nutzen, wenn einmal genauest untersucht werden würde, was an Risiko noch beseitigt werden könnte durch eine ruhige und lückenlose Bauvorbereitung in entsprechender Zusammenarbeit mit der BZG, die sich in der Marktbeobachtung, im Verzicht auf Konjunkturvorteile und in der pünktlichen Einhaltung übernommener Lieferverpflichtungen das volle Vertrauen ihrer Kunden erworben hat. So hat auch im Jahre 1955 die BZG ihren Gesellschaftern bei der Fortführung der Wohnungsbauproduktion wertvolle Dienste geleistet.