

10 Jahre Baustoffzentralgesellschaft der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Nordbayerns

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 9

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102844>

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 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.

In Zusammenarbeit mit dem Sozialwerk für Wohnung und Hausrat haben wir in unser Lieferprogramm auch *Einbauküchen* aufgenommen. Die von uns beschafften, qualitativ hochwertigen Einbauküchen haben die uneingeschränkte Anerkennung der glücklichen Bewohner gefunden. Im Zuge der Qualitätsverbesserung und der Weiterentwicklung sozialer Wohnungen muß — insbesondere bei Kleinküchen — der zweckmäßigen Einrichtung besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Diese Entwicklung wird auch von der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern gefördert. Es wurden zur Finanzierung von Einbauküchen Sonderdarlehen bereitgestellt. Die zusätzliche Finanzierung von Einbauküchen kann über öffentliche Baudarlehen nach verschiedenen Systemen erfolgen. In allen Fällen ist vorgesehen, daß der Bauherr das Darlehen aufnimmt und dinglich sichert. In der Regel kommt man mit 500 DM zurecht. Die

Verzinsung, Tilgung und Abschreibung erfordert einen Mietzuschlag von 3 bis 4 DM per Monat.

Die von der Gesellschaft geübte Sparsamkeit hat es auch in diesem Jahr ermöglicht, ihren Kunden

Treuerabatte im Gesamtbetrag von 72 848 DM

zu vergüten, das sind 10 000 DM oder 15,93 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Treuerabatt soll ein Ansporn sein, mit der Gesellschaft möglichst viel umzusetzen, da — betriebswirtschaftlich betrachtet — die Selbstkosten eines Wirtschaftsgutes mit steigendem Umsatz niedriger werden. Die Gewährung von Treuerabatten hat nicht nur unseren Kunden gutgetan, sondern auch zu einer engeren Zusammenarbeit und entsprechenden Umsatzsteigerung geführt. Besonders hervorgehoben zu werden verdient das Verhältnis der Handelskosten zu den Treueprämien.

Ergebnisse der Wohnungszählung 1950

Zusammen mit der Eidgenössischen Volkszählung vom 1. Dezember 1950 ist auch eine Wohnungszählung durchgeführt worden. Vom Bund angeordnet war diese Zählung in 106 Gemeinden, die in der vorhergegangenen Volkszählung mehr als 5000 Einwohner hatten, sowie in 57 Vororten, zusammen also in 163 Gemeinden. Das Eidgenössische Statistische Amt veröffentlicht nun in einem Band von rund 350 Seiten die verarbeiteten Gesamtergebnisse über die Wohnungen, Bewohner und Mietpreise in diesen 163 Gemeinden.

Im ganzen ermittelte die Zählung 696 194 Wohnungen. Davon waren 691 671 von Familien- und Einzelhaushaltungen besetzt, und 4523 standen am Stichtag leer. Außerdem wurden 564 Haushaltungen in Wohnwagen, Wohnschiffen oder in Notwohnungen festgestellt.

Von den 691 671 besetzten Wohnungen waren 681 871 oder 98,6 Prozent mit Küche versehen. Die Zahl der Wohnungen ohne Küche betrug 9800 oder 1,4 Prozent.

Es wurden nur 10 621 Untermieterhaushalte und -wohnungen registriert mit total 17 034 Bewohnern.

Die Mehrheit der Wohnungen, nämlich 59,6 Prozent, stand im Eigentum von Einzelpersonen. Das Wohnungseigentum der Gesellschaften und Genossenschaften umfaßte 23,9 Prozent. Der Anteil der Gemeinden am Wohnungsbestand geht nicht über 2,7 Prozent hinaus. Die Kantone sind Eigentümer von nicht mehr als einem halben Prozent, und auf den Bund entfallen sogar nur 0,3 Prozent aller Wohnungen. Auch der Anteil der Wohnungen im Besitz von Vereinen und Stiftungen beträgt nur 2,2 Prozent.

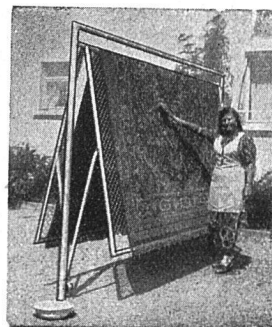
In allen Gemeinden herrschen das Mehrfamilienhaus und die Gruppe «andere Gebäude mit Wohnung» vor. In einigen Orten ist der Anteil der Einfamilienhäuser überraschend hoch, so in Winterthur mit 41 Prozent, das fast als Gartenstadt bezeichnet werden kann. Aber auch in Zürich und Basel ist fast jedes dritte Haus ein Einfamilienhaus. Genf und Lausanne besitzen nur etwa je rund 20 Prozent Einfamilienhäuser, St. Gallen, Luzern und La Chaux-de-Fonds kaum 12 Prozent.

Etwa ein Fünftel der Wohnungen wurde von ihren Eigentümern bewohnt; sieben Zehntel waren Mieter- und 5,5 Pro-

zent Genossenschaftlerwohnungen. Die restlichen 3 Prozent verteilen sich zur einen Hälfte auf Dienstwohnungen, zur andern auf Frei- und Leerwohnungen.

In Genf besteht mehr als ein Drittel sämtlicher Wohnungen nur aus zwei Zimmern, und auch Lausanne hat rund 32 Prozent Zweizimmerwohnungen, wogegen der Anteil dieser Wohnungen in St. Gallen, Winterthur oder Luzern keine 10 Prozent erreicht. Die Dreizimmerwohnung ist vor allem in Zürich, Basel, Bern, Luzern, Biel und La Chaux-de-Fonds mit 40 bis 50 Prozent aller Wohnungen sehr verbreitet. In Lugano, Freiburg und Vevey fiel der hohe Anteil von Einzimmerwohnungen auf.

Das wichtigste Merkmal des Komforts einer Wohnung ist das Bad. Von den Wohnungen sämtlicher 163 Gemeinden besaßen 62 Prozent ein eigenes Bad, weitere 7,6 Prozent ein gemeinschaftliches Bad, während ziemlich genau drei Zehntel über keinerlei Badeeinrichtung verfügten. Von allen erfaßten Wohnungen verfügte jede fünfzehnte nicht über einen eigenen Abort. Von den 121 erfaßten Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern waren in 41 Gemeinden 10 oder mehr Prozent Wohnungen mit gemeinschaftlichem Abort. Rund 55 Prozent aller Wohnungen hatten alte Einzelöfen, und erst etwa 36 Prozent genossen die Vorteile einer Zentral- oder Fernheizung. In sämtlichen fünf Mittelstädten und auch in Basel waren die Einzelofenheizungen noch in der Überzahl. Über einen Gasherd verfügten 62 Prozent der Wohnungen, 32 Prozent über einen elektrischen Herd.



Wäschehänge- und Teppichklopf-Anlagen

Klopf-Boy, Klopf-Kombi,
Seil-Spinne,
demontable
und feste Stangen,
alle Systeme

E. GÖLZ, Zürich 3

Rotachstraße 5 / 28
Telephon (051) 33 44 20