

# Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Deutschlands im Jahre 1956 187120 Wohnungen fertiggestellt

Autor(en): **Glaus, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **32 (1957)**

Heft 9

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102927>

## **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.

# Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Deutschlands im Jahre 1956

## 187 120 Wohnungen fertiggestellt

Von Dipl.-Volksw. H. Gläus

Zu Beginn des Jahres werden durch eine «Schnellerhebung» innerhalb der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft die wichtigsten Daten über die Bautätigkeit erfaßt. Diese Erhebung ist der großen Jahresstatistik vorgeschaltet. Sie beschränkt sich auf eine rein quantitative Erfassung der Wohnungsbauleistung des vergangenen Jahres und überläßt der Jahresstatistik die Erfassung von Bestandesveränderungen, der qualitativen Merkmale des Wohnungszugangs und der Finanzierung der in eigener Bauherrschaft erstellten Wohnungen. Durch diese Doppelgleisigkeit ist es möglich, schon sehr früh genaue Angaben über das Wohnungsbauergebnis des vergangenen Jahres veröffentlichen zu können.

Am 31. Dezember 1956 waren dem Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen neun Prüfungsverbände mit 2409 Wohnungsunternehmen und die Bundesvereinigung Deutscher Heimstätten mit zehn Heimstätten angeschlossen. Hier wird nur über die Leistungen der 2409 Wohnungsunternehmen berichtet. Die Ergebnisse über die Betreuungsleistung der Heimstätten werden folgen.

	Zahl der Wohngestellten	Fertiggestellte Wohnungen insges.	davon		Bauüberhang am 31. 12. insges.	davon	
			eigene Bauherrschaft	Betreuung für Dritte		eigene Bauherrschaft	Betreuung für Dritte
1951	2430	169 520	151 064	18 456		99 760	
1952	2447	171 341	155 419	15 922	128 578	120 458	8 120
1953	2442	204 021	186 389	17 632	148 301	134 807	13 494
1954	2449	196 328	176 068	20 260	151 270	133 207	18 063
1955	2403	170 546	146 229	24 317	171 686	146 218	25 468
1956	2409	187 120	159 126	27 994	160 131	136 599	23 532

Von den 2409 Wohnungsunternehmen wurden im Jahre 1956 insgesamt 187 120 Wohnungen fertiggestellt, von denen 159 126 Wohnungen in eigener Bauherrschaft und 27 994 Wohnungen für nichtgemeinnützige Bauherren gebaut wurden. Zu diesem Ergebnis ist die Betreuungsleistung der Heimstätten für Bauherren, die nicht der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft angehören, hinzuzurechnen; sie wird schätzungsweise zwischen 30 000 bis 35 000 Wohnungen liegen.

Diese Zusammenfassung von den in eigener Bauherrschaft erstellten Wohnungen und der Betreuungsleistung für nichtgemeinnützige Bauherren ist berechtigt, da in der Mehrzahl der Fälle die betreuten Wohnungen ohne die Hilfe und den Einsatz gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und Heimstätten nicht fertiggestellt worden wären. Die Zahlen zeigen weiterhin, daß sich die gemeinnützige Wohnungswirtschaft dort, wo der Wille und die Möglichkeit zur Eigentumbildung vorhanden sind, ihrer Tradition entsprechend in beachtlichem Ausmaße für die Schaffung privaten Einzeleigentums einsetzt.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt – eigene Bauherrschaft und Betreuung für Dritte – 16 574 Wohnungen (+ 9,7 Prozent) mehr fertiggestellt als im Jahre 1955. Dabei nahmen die in eigener Bauherrschaft gebauten Wohnungen um 8,8 Prozent und die für Dritte betreuten Wohnungen um 15,1

Prozent zu. Diese Zunahme ist das Ergebnis des hohen Bauüberhangs zum 1. Januar 1956. Außer den im eigenen Namen und für nichtgemeinnützige Bauherren betreuten Wohnungen wurden im vergangenen Jahr von den Wohnungsunternehmen 7125 Garagen, Läden und Gewerberäume fertiggestellt. Dazu kommen Gemeinschaftseinrichtungen, deren genaue Zahl jedoch erst nach Abschluß der Jahresstatistik errechnet werden kann.

Der Bauüberhang zum 31. Dezember 1956 ging gegenüber demjenigen zum 31. Dezember 1955 um 11 555 Wohnungen oder 6,7 Prozent zurück. Dabei verminderte sich der Bauüberhang an den im eigenen Namen begonnenen Wohnungen um 9619 Wohnungen (–6,6 Prozent) und der Überhang an Betreuungsbauten um 1936 Wohnungen oder 7,6 Prozent. Daß der Rückgang des Bauüberhangs trotz den Finanzierungsschwierigkeiten relativ gering ist, ist auf die Entwicklung im rheinischen und westfälisch-lippischen Verbandsbereich zurückzuführen. Hier wirkten sich die Sofortmaßnahmen der Landesregierung Nordrhein-Westfalen für die ersttellige Finanzierung innerhalb des sozialen Wohnungsbaues aus.

### Wohnungsunternehmen als «Marktpartner»

Da für die Betreuungsleistung der Heimstätten noch keine endgültigen Angaben vorliegen, kann eine Betrachtung über die Wohnformen nur auf die durch Wohnungsunternehmen im eigenen Namen erstellten Wohnungen und auf die von ihnen für nichtgemeinnützige Bauherren betreuten Wohnungen abgestellt werden. Die Wohnungsunternehmen haben als «Marktpartner» die Wohnwünsche der von ihnen zu versorgenden Bevölkerungskreise zu berücksichtigen. In welchem Maße sie diese Aufgabe erfüllen, zeigt sich, wenn man das Fertigstellungsergebnis nach Wohnformen aufgliedert. Für die einzelnen Prüfungsverbände ergibt sich folgendes Bild:

Prüfungsverband	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	davon Wohnungen in (i. v. H. Sp. 2)						
		Kleinsiedlerstellen	Ein- und Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern				
Rheinischer	40 059	21,4	2 689	6,7	11 199	28,0	26 171	65,3
Westf./Lippischer	27 571	14,7	2 527	9,2	9 465	34,3	15 579	56,5
Niedersächsischer	23 839	12,7	1 731	7,3	3 997	16,8	18 111	75,9
Norddeutscher	23 812	12,7	966	4,1	4 004	16,8	18 842	79,1
Südwestdeutscher	20 778	11,1	428	2,1	4 553	21,9	15 797	76,0
Bayerischer	19 943	10,7	665	3,3	2 350	11,8	16 928	84,9
Württ'bergischer	15 418	8,3	1 266	8,2	5 484	35,6	8 668	56,2
Badischer	7 438	4,0	557	7,5	1 793	24,1	5 088	68,4
Berliner	8 262	4,4	66	0,8	394	4,8	7 802	94,4
Total	187 120	100,0	10 895	5,8	43 239	23,1	132 986	71,1

Die Tabelle ist zeilenweise zu lesen, da die Baufertigstellungen (eigene Bauherrschaft und Betreuung für Dritte) eines jeden Prüfungsverbandes = 100 gesetzt sind. Von dem Gesamtergebnis – 187 120 Wohnungen – lagen 5,8 Prozent oder 10 895 Wohnungen in Kleinsiedlerstellen (1955 = 11 634 Wohnungen oder 6,8 Prozent) und 43 239 Wohnungen oder 23,1 Prozent (1955 = 39 056 Wohnungen oder 22,7 Prozent) in Ein- und Zweifamilienhäusern. Wie im Vorjahre waren neben den Wohnungsunternehmen des württembergischen Verbandes vor allem die Wohnungsunternehmen des rheinischen und westfälisch-lippischen Verbandes bestrebt, Wohnungen in Kleinsiedlerstellen und Ein- und Zweifamilienhäusern zu bauen. Hier wirken sich unter anderem die überdurchschnittlich guten Einkommensverhältnisse im rheinisch-westfälischen Raum aus; denn die Wahl von Wohnformen hängt eng mit der gegebenen Finanzierungsmöglichkeit zu-

sammen. Da gemeinnützige Wohnungsunternehmen überwiegend für einkommenschwächere Bevölkerungskreise bauen, für die die Aufbringung der Restfinanzierung und hohe Mieten echte Probleme darstellen, ergibt sich der wirtschaftliche Zwang, bei gleicher Wohnqualität die Wohnformen zu bevorzugen, die dem zukünftigen Wohnungsmieter beziehungsweise -nutzer tragbare Lasten auferlegen. Dazu kommen die Forderungen städtebaulicher Gestaltung. Von den für nicht-gemeinnützige Bauherren betreuten 27 994 Wohnungen lagen 15 065 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, das sind 53,8 Prozent. Die Tatsache, daß mehr als die Hälfte der im Jahre 1956 für Dritte fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen, läßt den Schluß zu, daß gemeinnützige Woh-

nungsunternehmen wie in den Vorjahren sich für den Aufbau von privaten Ruinengrundstücken in Stadtzentren einsetzten.

#### Funktionsteilung in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Die Aufgaben, die an gemeinnützige Wohnungsunternehmen herangetragen werden, sind naturgemäß differenziert. Dies hängt einerseits vom Standort der Unternehmen ab, auf der anderen Seite jedoch auch von der Kapitalausstattung und den damit verbundenen «Auflagen». Einen Einblick in die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, unterteilt nach Genossenschaften, Gesellschaften und Unternehmen sonstiger Rechtsformen, gibt die folgende Tabelle.

Rechtsform	Zahl der Wohnungsunternehmen		Fertiggestellte Wohnungen insgesamt		davon eigene Bauherrsch.		davon Betreuung für Dritte		Bauüberhang am 31. 12. insgesamt		davon eigene Bauherrsch.		davon Betreuung für Dritte	
eGmbH	1 779	73,8	57 435	30,7	48 023	30,2	9 412	33,6	39 063	24,4	31 381	23,0	7 682	32,7
GmbH	524	21,8	98 999	52,9	84 604	53,2	14 395	51,4	94 100	58,7	81 130	60,0	12 170	51,7
AG	72	3,0	28 944	15,5	24 846	15,6	4 098	14,7	25 889	16,2	22 258	16,3	3 631	15,4
Sonstige	34	1,4	1 742	0,9	1 653	1,0	89	0,3	1 079	0,7	1 030	0,7	49	0,2
Total	2 409	100,0	187 120	100,0	159 126	100,0	27 994	100,0	160 131	100,0	136 599	100,0	23 532	100,0

Der überwiegende Anteil an den im Berichtsjahr fertiggestellten Wohnungen wurde von Gesellschaften mbH gebaut. Sie sind mit 52,9 Prozent an den Fertigstellungen insgesamt und mit 53,2 Prozent an den in eigener Bauherrsch. errichteten Wohnungen beteiligt. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich ihr Anteil. Die Zunahme ging zu Lasten der Wohnungsbaugenossenschaften. Diese Entwicklung kommt nicht unerwartet, da die Genossenschaften nicht in demselben Maße wie die Wohnungsbaugesellschaften ihren Standort am Brennpunkt des Wohnungsbedarfes haben. Der Anteil der Wohnungsbauaktiengesellschaften an den fertiggestellten Wohnungen des Jahres 1956 veränderte sich nicht. Der Bauüberhang zum 31. Dezember 1956 zeigt einen weiteren Rückgang des Anteils der Wohnungsbaugenossenschaften. An ihm sind die Wohnungsbauaktiengesellschaften mit 16,2 Prozent, die Wohnungsbaugesellschaften mit 58,7 Prozent beteiligt.

Die unterschiedlichen Standorte der Wohnungsunternehmen in den verschiedenen Rechtsformen spiegeln sich auch in den Wohnformen der von ihnen gebauten Häuser. Mehr als ein Drittel (35,4 Prozent) der von Genossenschaften fertiggestellten Wohnungen des Jahres 1956 liegen in Kleinsiedlerstellen und Ein- und Zweifamilienhäusern; bei den von Wohnungsbauaktiengesellschaften fertiggestellten Wohnungen sind es dagegen nur 17,7 Prozent.

Rechtsform	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt		Kleinsiedlerstellen		davon in Ein- und Zweifamilienhäusern		Mehrfamilienhäusern	
eGmbH	57 435	100,0	4 371	7,6	15 975	27,8	37 089	64,6
GmbH	98 999	100,0	5 272	5,3	22 923	23,2	70 804	71,5
AG	28 944	100,0	1 053	3,6	4 077	14,1	23 814	82,3
Sonstige	1 742	100,0	199	11,4	264	15,2	1 279	73,4
Total	187 120	100,0	10 895	5,8	43 239	23,1	132 986	71,1

#### Eigene Bauherrsch. 1956

Löst man aus der Gesamtbautätigkeit der Wohnungsunternehmen die Funktion «eigene Bauherrsch.» heraus, so ergeben sich, aufgegliedert nach Prüfungsverbänden, folgende Zahlen für fertiggestellte Wohnungen. Für den Vergleich sind die Jahre 1950 bis 1955 hinzugefügt worden.

Prüfungsverband	Fertiggestellte eigene Wohnungen in den Jahren						
	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956
Rheinischer	24 441	30 785	34 350	47 116	40 713	31 628	31 657
Westf./Lippisch.	13 783	19 145	23 746	29 497	22 164	16 528	18 148
Nied'sächsischer	13 268	15 976	14 801	16 978	16 237	17 961	21 072
Norddeutscher	19 074	24 600	20 068	19 737	21 369	15 760	22 080
Süd'w'deutscher	12 169	16 512	17 296	19 525	19 908	19 660	19 540
Bayerischer	22 850	20 698	22 839	22 693	19 416	17 596	18 894
Württ'bergischer	9 951	13 027	11 548	15 711	16 831	13 027	13 834
Badischer	6 039	7 781	6 385	8 201	8 819	7 401	6 539
Berliner	2 073	2 540	4 386	6 931	10 611	6 668	7 362
Total	123 648	151 064	155 419	186 389	176 068	146 229	159 126

Nur im Bereich des südwestdeutschen und des badischen Verbandes nahm die Bautätigkeit – gemessen an dem Merkmal «fertiggestellte Wohnungen» – gegenüber 1955 ab. Setzt man die Fertigstellungen je Prüfungsverband des Jahres 1950 = 100, so zeigt sich, daß nur die Fertigstellungen im Bereich des bayerischen Verbandes mit 82,7 Prozent unter dem Ergebnis von 1950 liegen. Die höchste Indexzahl erreichten die Berliner Wohnungsunternehmen (355,1), hier ist jedoch zu beachten, daß die Bautätigkeit in Berlin erst 1951 voll einsetzte. Von den acht Prüfungsverbänden des Bundesgebietes liegen der südwestdeutsche Verband mit 160,6 und der niedersächsische Verband mit 158,8 an der Spitze.

Ein weitaus anderes Bild ergibt sich, wenn man den Bauüberhang zum 31. Dezember 1950 je Prüfungsverband = 100 setzt und den Bauüberhang zum 31. Dezember 1956 darauf bezieht. Abgesehen von Berlin (361,4) führt hier der rheinische Verband mit 158,3. Es folgen der niedersächsische (123,0) und der westfälisch-lippische Verband (121,7). Weder der badische (94,9) noch der bayerische (86,2) und der norddeutsche Verband (91,9) erreichten mit dem Bauüberhang zum 31. Dezember 1956 denjenigen zum 31. Dezember 1950. Die Zahlen zeigen deutlich die Verlagerung der Wohnungsbautätigkeit von den im Jahre 1950 bevorzugten Flüchtlingsaufnahmeregionen hin zu den wirtschaftlich starken Räumen.

#### Bautätigkeit 1957

Es scheint verfrüht, im ersten Quartal des laufenden Jahres bereits Angaben über die Bautätigkeit innerhalb dieses Jahres machen zu wollen. Aus den Zahlen über den Bau-

überhang zum 31. Dezember 1956 und vor allem aus einem Vergleich mit den Ergebnissen des Vorjahres läßt sich jedoch bereits jetzt ersehen, daß die Fertigstellungen des Jahres 1957 und vor allem das Bauvolumen nicht mehr so groß sein werden wie im Jahre 1956. Hinzu kommt, daß bei der augenblicklichen Kapitalmarktsituation die Finanzierung von neuen Wohnungen auf fast unüberwindliche Schwierigkeiten stößt, so daß – unter der Voraussetzung, daß auf dem Kapitalmarkt keine wesentliche Änderung eintritt – die Baubeginne noch erheblich unter den bereits abgesunkenen Baubeginnen des Jahres 1956 liegen werden. Für den Bauüberhang in Höhe von 160 131 Wohnungen ist die Finanzierung jedoch gesichert. Mit ihrer Fertigstellung im Jahre 1957 kann ohne Einschränkung gerechnet werden. Für die eigene Bauherrschaft bedeutet das, daß über vier Fünftel (85,8 Prozent) der im Jahre 1956 fertiggestellten Wohnungen für das Jahr 1957 als durchfinanziert angesehen werden können.

### **Eine Aufgabe für die Bau- und Wohngenosenschaften**

In der Überzeugung, daß ohne öffentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaues, insbesondere für die Familien mit den kleinsten Einkommen, eine Normalisierung des Wohnungsmarktes nicht erreicht werden könne, hat der Bundesrat den eidgenössischen Räten einen Entwurf zu einem *Bundesbeschuß über Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues unterbreitet*.

Dieser sieht neben einer dauernden indirekten Bundeshilfe durch Koordination der Möglichkeiten und Erfahrungsaustausch eine direkte Bundeshilfe als Überbrückungsmaßnahme vor. Während höchstens vier Jahren soll eine Hilfe für die *beschleunigte Erstellung* von jährlich 2000 Wohnungen zugesichert werden. Die Hilfe besteht in der Ausrichtung jährlicher Kapitalzinsen von bis zu 0,5 Prozent der für die Erstellung notwendigen Gesamtinvestitionen während 20 Jahren durch den Bund. Sie setzt eine mindestens dreimal so hohe Leistung des Kantons voraus, wobei der Kanton sich in seiner Leistung mit den Gemeinden teilen kann.

Zur Erleichterung der Kapitalbeschaffung kann der Bund einem vom Kanton zu bezeichnenden Finanzinstitut Darlehen bis zu 30 Prozent der notwendigen Gesamtinvestitionen gewähren, die als II. Hypotheken an die Bauherrschaften weitergegeben werden und zu einem Viertelprozent höher zu verzinsen sind als normale I. Hypotheken. Diese Darlehen sind in der Regel innert 30 Jahren, längstens aber innert 35 Jahren zu tilgen.

Die Hilfe besteht also nicht in der Gewährung von Darlehen. Die Hypotheken müssen bei den Banken untergebracht werden. Bund, Kanton und Gemeinde bezahlen an die Kapitalzinsen maximal 2 Prozent der Anlagekosten. Dadurch werden die Mietzinse für die Dauer von 20 Jahren um etwa 36 Prozent gesenkt.

Bei diesen Wohnbauaktionen ist aber nicht nur das finanzielle Problem zu lösen. Große Schwierigkeiten bereitet heute die Beschaffung des Baulandes, namentlich in den Städten. In der Resolution der Delegiertenversammlung von Montreux wurde gesagt: «Im Hinblick auf die schwindenden Landreserven in den Städten sind Mittel und Wege zu prüfen, um den sozialen Wohnungsbau auch in den Vororten und den weiteren Stadtregionen zu ermöglichen.»

Ferner sind namentlich die kleineren Bau- und Wohngenosenschaften nicht in der Lage, die Ausführung größerer Bau-

projekte in Angriff zu nehmen. Bei kleinen Projekten werden aber die Baukosten zu hoch, weil weder die Möglichkeiten der Rationalisierung noch der Mengenrabatt richtig ausgeschöpft werden können.

In manchen Gemeinden bestehen keine Bau- und Wohngenosenschaften, die die nötigen Wohnungen erstellen könnten. Häufig besteht auch bei den Gemeindebehörden eine ablehnende Haltung gegenüber einer Vermehrung der Wohnungen, weil diese der Gemeinde größere Lasten bringt.

Angesichts dieser Schwierigkeiten besteht die Gefahr, daß zwar die Kredite für die Wohnbauaktionen vom Bund bereitgestellt werden, die Genossenschaften aber entweder keine Projekte vorbereitet haben oder daß ihre Projekte ungenügend vorbereitet sind im Zeitpunkt, wo die Aktion gestartet wird.

Selbstverständlich müssen auch die Kantone und Gemeinden sich auf die Aktion vorbereiten und die nötigen Kredite bereitstellen.

Die Bau- und Wohngenosenschaften sollten deshalb jetzt schon prüfen, welche Möglichkeiten für sie bestehen – eventuell in Zusammenarbeit mehrerer Genossenschaften –, die Projekte vorbereiten und in den Kantonen und Gemeinden die Beteiligung an der Aktion anregen. Gts.

### **Kapitalmarkt und sozialer Wohnungsbau**

*Obwohl der Bund bereits eine erhebliche Entsterilisierung vorgenommen hat, wird die Lage auf dem Kapitalmarkt für den sozialen Wohnungsbau immer schlimmer, und es steht zu befürchten, daß er völlig zum Stillstand kommt. Die meisten Banken haben Mühe, die Mittel hereinzubekommen, um die bereits zugesagten Darlehen gewähren zu können. Baukredite werden zwar meist noch gewährt, aber nur unter der Bedingung, daß die Ablösung durch Hypotheken anderer Finanzinstitute sichergestellt ist. Für neue Hypotheken sind keine Mittel mehr vorhanden.*

*Wenn auch der Bund die Erstellung von 8000 Wohnungen, verteilt auf vier Jahre, fördern will, so ist dies bei der heutigen Knappheit an Wohnungen mit tragbaren Mietzinsen ein Tropfen auf einen heißen Stein. Unter den gegebenen Umständen wird es den Kantonen und Gemeinden beinahe unmöglich, den sozialen Wohnungsbau auch nur im bescheidensten Rahmen über die vorgesehene Aktion des Bundes hinaus zu fördern. Vor allem aber ist es den Bau- und Wohngenosenschaften nicht möglich, Wohnungen ohne Subventionen zu erstellen.*

*Wir müssen darum mit allem Nachdruck verlangen, daß der Bund weitere sterilisierte Mittel freigibt, speziell zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues.*

*Gts.*

#### **DRUCKSACHEN**

FÜR JEDEN BEDARF LIEFERT  
PROMPT UND VORTEILHAFT



GENOSSENSCHAFTSDRUCKEREI ZÜRICH TELEFON 27 2110