

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 25 (1950)
Heft: 9

Artikel: Das Wohnungsproblem in Deutschland
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102226>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 16.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Das Wohnungsproblem in Deutschland

In den «Mitteilungen des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung» ist kürzlich von dem Verbandspräsidenten Gottlob Binder unter dem Titel «1950, das Schicksalsjahr des sozialen Wohnungsbaues» ein interessanter Artikel erschienen, dessen Inhalt wir nachstehend im wesentlichen auszugsweise bekanntgeben:

Einleitend spricht der Verfasser die Hoffnung aus, daß nun endlich nach vielem Reden und Planen die Zeit des Handelns kommt und die Sehnsucht hunderttausender Obdachloser erfüllt wird. Die Regierungen, Parlamente, Wirtschaftskreise und Organisationen aller Art und nicht zuletzt die Tages- und Fachpresse haben die *Staatsaufgabe Nr. 1 erkannt*, sich mit ihr auseinandergesetzt und *den Wohnungsbau als die dringendste Aufgabe des neuen Jahres* bezeichnet, nachdem die zwei anderen Urbedürfnisse des menschlichen Lebens, Ernährung und Bekleidung, eine Erleichterung und Verbesserung erfahren haben.

Die Voraussetzungen für die Aktivierung des Wohnungsbaues sind: Kapital, Arbeitskräfte, Bauland und Baumaterialien. Im abgelaufenen Baujahr ist im Gebiete der Westdeutschen Bundesrepublik ein Zugang von 206 000 Wohnungen zu verzeichnen. Vier Fünftel dieser Wohnungseinheiten sind durch den Einsatz öffentlicher Mittel gefördert und erstellt worden, ein Fünftel durch private Initiative, beziehungsweise durch freie Finanzierung geschaffen worden. Nach diesem Ergebnis kann damit gerechnet werden, daß das Wohnungsprogramm der Bundesregierung, nämlich die Errichtung von 250 000 Wohnungen, viel an Wahrscheinlichkeit gewinnt. Immerhin müßten vier Fünftel oder 200 000 Wohnungen durch die Förderung der öffentlichen Hand erstellt werden.

Zur Herstellung von 250 000 Wohnungen werden rund 2,3 bis 2,5 Milliarden DM für erforderlich gehalten oder 9000 bis 10 000 DM pro Wohnungseinheit. Vom privaten Kapitalmarkt werden über die verschiedenen Kapitalsammelstellen etwa 30 Prozent des gesamten Bedarfes, das sind rund 750 Millionen DM, für erststellige Hypotheken erwartet. 100 Millionen DM sollen aus der Soforthilfe, 100 Millionen DM aus dem Arbeitslosenversicherungsstock und 300 Millionen DM aus den Umstellungsgrundschulden fließen. Die Länderetats sollen 300 bis 400 Millionen DM beisteuern. Das restliche Drittel von etwa 800 Millionen DM soll aus ERP-Mitteln, aus Mitteln der Gemeinden und aus dem Kreise der Bauträger kommen.

Nicht beantwortet ist die Frage nach der Höhe der Zinsen für die Baudarlehen und damit die Frage nach der Höhe der Mieten. Da nach allgemeiner Ansicht für den Personenkreis, für den im Wege des sozialen Wohnungsbaues Obdach geschaffen werden soll, Mieterhöhungen nicht tragbar sind, kann für erststellige Hypotheken höchstens ein Zinssatz von 4 bis 5 Prozent in Frage kommen. Von der Höhe der Zinsen hängt die Tilgung der von der öffentlichen Hand bereitzustellenden, nicht rentierenden Baukosten ab. *Je niedriger die Verzinsung der vorstelligen Darlehen ist, desto höher kann die Tilgung der nachstelligen Schulden sein, die in raschem Umlauf dem sozialen Wohnungsbau immer wieder zur Verfügung stehen müssen.*

Die für die Durchführung eines Wohnungsbauprogrammes von 250 000 bis 300 000 Wohnungen erforderlichen Arbeits-

kräfte sind vorhanden. Zur Erleichterung der Arbeit und zur Einsparung von Fachkräften bei gleichzeitiger Steigerung der Leistungen ist ein *verstärkter Maschinen- und Geräteeinsatz* erforderlich, *speziell auch um die Baukosten zu senken, was eine wesentliche Voraussetzung zur allmählichen Erreichung der Rendite des Wohnungsbaues ist.*

Die Bauindustrie wird sich im wesentlichen auf Großbaustellen in den Großstädten, im gewerblichen und im Industriebau ihr Betätigungsfeld suchen, weil sie hier ihre Großgeräte wirkungsvoll einsetzen kann. Der Weg zu einer Leistungssteigerung im Baugewerbe dürfte über zu bildende Arbeitsgemeinschaften führen, die den Einsatz von neuzeitlichen Geräten und Maschinen ermöglichen. Zur Förderung dieser Entwicklung sollten dem Baugewerbe die erforderlichen Betriebskredite gewährt werden.

Zum störungsfreien Ablauf des Baugeschehens ist *eine kontinuierliche Bereitstellung des Baumaterials* von ausschlaggebender Bedeutung. Hier gilt das gleiche wie für das Baugewerbe, nämlich, daß die erforderlichen Betriebskredite nach sorgfältiger Prüfung der Objekte gewährt werden müßten.

Auch die wirtschaftliche und technische Forschung muß verstärkt werden. Die bisher für die Bauforschung und für die Entwicklung neuer Baustoffe und Bauweisen ausgeworfenen Mittel waren viel zu gering, um zu weittragenden Ergebnissen zu führen.

Die kontinuierliche Bereitstellung der erforderlichen Baustoffe ist bei dem teils sperrigen, teils schweren Material auch ein ernsthaftes Transportproblem, um dessen Lösung sich die Bundesbahn und das Transportgewerbe bemühen müssen.

Starke Besorgnisse bestehen darüber, ob es gelingt, das nötige Bauland für einen hygienischen und städtebaulich einwandfreien Wohnungsbau zu beschaffen. Es dürfen die Schwierigkeiten, die der Verabschiedung eines entsprechenden Enteignungsgesetzes entgegenstehen, nicht verkannt werden. Es muß aber zum Ausdruck gebracht werden, *daß die Förderung des Wohnungsbaues Stückwerk bleibt, wenn durchschlagende Bestimmungen zur Gewinnung von Bauland fehlen.* Der Erlaß eines Bundesgesetzes, das die gesamte Materie umfaßt, ist daher unerlässlich.

Die Ausführungen sind für uns in Österreich recht interessant. Sie zeigen uns, daß das Wohnungsprogramm in Deutschland bei den großen Zerstörungen des Krieges in diesem Lande selbstverständlich ebensolche Schwierigkeiten wie bei uns, ja vielleicht in noch viel höherem Maße mit Rücksicht auf die viel größeren Zerstörungen, mit sich bringt. Sie zeigen aber auch, daß in Deutschland planvoll an dem Wiederaufbau gearbeitet wird. Für das Jahr 1950 ist ein ganz genaues Programm der Bundesregierung ausgearbeitet worden, das die Errichtung von rund 250 000 Wohnungen vorsieht. Im Jahre 1949 sind insgesamt 206 000 Wohnungen errichtet, beziehungsweise wiederhergestellt worden. Vor allem ist auch ein genauer Plan über die Finanzierung des Wohnungsprogrammes aufgestellt worden. Nach den Ergebnissen des Jahres 1949 dürfte es in Deutschland wohl auch gelingen, im Jahre 1950 das Wohnungsprogramm der Regierung zu erfüllen.

Aus «Mitteilungen des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen».