

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

**Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe**

## **Der Volksfreund. 1901-1932 1932**

121 (27.5.1932) Wohnungsbau und Miete

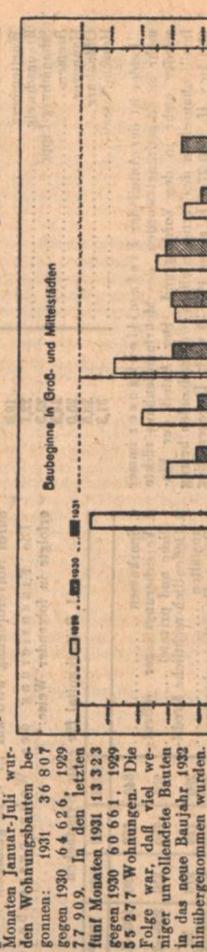
# Wohnungsbauprogramm und Miete

Blätter zur Information über die Tätigkeit der deutschen Sozialdemokratie in Wohnungs- und Mieterfragen

Nummer 3 / 1932  
Erscheinung in zwangloser Folge

## Die Entwicklung des Wohnungsbaues

Die Bautätigkeit ging seit Ende 1930 merklich zurück und schrempfte nach dem Banksturz im Juli 1931 durch die Geldverknappung hemmt die Fertigstellung bedeutender Bauten und machte es unmöglich, die Finanzierung neuer Bauvorhaben sicherzustellen. Die Bauaufträge gingen gegen das Vorjahr um vier Fünftel zurück. Die Bau-genehmigungen in den Groß- und Mittelstädten erreichten im zweiten Halbjahr 1931 nur noch 28 v. H. des gleichzeitigen Zeitraumes des Vorjahres. In den ersten sieben Monaten Januar-Juli wurden 1931 36 807 Wohnungen gegen 64 626 im Jahre 1930 und 77 909 in den letzten fünf Monaten 1931 13 323 gegen 60 661 im Jahre 1930 und 55 277 im Jahre 1931. Die Folge war, daß viel weniger unvollendete Bauten in das neue Baujahr 1932 hineingekommen wurden.



Etwas anders steht es mit den Bauvollendungen, weil hier namentlich am Jahresanfang die Witterungsverhältnisse eine entscheidende Rolle für die Arbeitsmöglichkeit spielen. Die Zahlen sind nicht absolut vergleichbar. Sie zeigen aber, daß es, wenn auch mit Schwierigkeiten, möglich war, nach der Bankkrise die zuge-sagten Kredite zu besorgen, wenn auch vorübergehend nur durch Zwischenkredit das Bauvorhaben finanziert wurde, und ein wesentlicher Teil des Dauerkredits (Hypotheken) bei dem Mangel an Absatz der Pfandbriefe ungedeckt blieb. Man schätzt den Fehlbetrag an Hypotheken für die letzten fünf Monate 1931 auf 250 Millionen Reichsmark.

Die Wohnungsbauprogramme in den Groß- und Mittelstädten beziffern sich in den ersten sieben Monaten des Jahres 1931 68 456, 1930 94 352, 1929 53 528, 1928 44 446, 1927 31 446, 1926 20 691, 1925 10 691, 1924 10 691, 1923 10 691, 1922 10 691, 1921 10 691, 1920 10 691, 1919 10 691, 1918 10 691, 1917 10 691, 1916 10 691, 1915 10 691, 1914 10 691, 1913 10 691, 1912 10 691, 1911 10 691, 1910 10 691, 1909 10 691, 1908 10 691, 1907 10 691, 1906 10 691, 1905 10 691, 1904 10 691, 1903 10 691, 1902 10 691, 1901 10 691, 1900 10 691, 1899 10 691, 1898 10 691, 1897 10 691, 1896 10 691, 1895 10 691, 1894 10 691, 1893 10 691, 1892 10 691, 1891 10 691, 1890 10 691, 1889 10 691, 1888 10 691, 1887 10 691, 1886 10 691, 1885 10 691, 1884 10 691, 1883 10 691, 1882 10 691, 1881 10 691, 1880 10 691, 1879 10 691, 1878 10 691, 1877 10 691, 1876 10 691, 1875 10 691, 1874 10 691, 1873 10 691, 1872 10 691, 1871 10 691, 1870 10 691, 1869 10 691, 1868 10 691, 1867 10 691, 1866 10 691, 1865 10 691, 1864 10 691, 1863 10 691, 1862 10 691, 1861 10 691, 1860 10 691, 1859 10 691, 1858 10 691, 1857 10 691, 1856 10 691, 1855 10 691, 1854 10 691, 1853 10 691, 1852 10 691, 1851 10 691, 1850 10 691, 1849 10 691, 1848 10 691, 1847 10 691, 1846 10 691, 1845 10 691, 1844 10 691, 1843 10 691, 1842 10 691, 1841 10 691, 1840 10 691, 1839 10 691, 1838 10 691, 1837 10 691, 1836 10 691, 1835 10 691, 1834 10 691, 1833 10 691, 1832 10 691, 1831 10 691, 1830 10 691, 1829 10 691, 1828 10 691, 1827 10 691, 1826 10 691, 1825 10 691, 1824 10 691, 1823 10 691, 1822 10 691, 1821 10 691, 1820 10 691, 1819 10 691, 1818 10 691, 1817 10 691, 1816 10 691, 1815 10 691, 1814 10 691, 1813 10 691, 1812 10 691, 1811 10 691, 1810 10 691, 1809 10 691, 1808 10 691, 1807 10 691, 1806 10 691, 1805 10 691, 1804 10 691, 1803 10 691, 1802 10 691, 1801 10 691, 1800 10 691, 1799 10 691, 1798 10 691, 1797 10 691, 1796 10 691, 1795 10 691, 1794 10 691, 1793 10 691, 1792 10 691, 1791 10 691, 1790 10 691, 1789 10 691, 1788 10 691, 1787 10 691, 1786 10 691, 1785 10 691, 1784 10 691, 1783 10 691, 1782 10 691, 1781 10 691, 1780 10 691, 1779 10 691, 1778 10 691, 1777 10 691, 1776 10 691, 1775 10 691, 1774 10 691, 1773 10 691, 1772 10 691, 1771 10 691, 1770 10 691, 1769 10 691, 1768 10 691, 1767 10 691, 1766 10 691, 1765 10 691, 1764 10 691, 1763 10 691, 1762 10 691, 1761 10 691, 1760 10 691, 1759 10 691, 1758 10 691, 1757 10 691, 1756 10 691, 1755 10 691, 1754 10 691, 1753 10 691, 1752 10 691, 1751 10 691, 1750 10 691, 1749 10 691, 1748 10 691, 1747 10 691, 1746 10 691, 1745 10 691, 1744 10 691, 1743 10 691, 1742 10 691, 1741 10 691, 1740 10 691, 1739 10 691, 1738 10 691, 1737 10 691, 1736 10 691, 1735 10 691, 1734 10 691, 1733 10 691, 1732 10 691, 1731 10 691, 1730 10 691, 1729 10 691, 1728 10 691, 1727 10 691, 1726 10 691, 1725 10 691, 1724 10 691, 1723 10 691, 1722 10 691, 1721 10 691, 1720 10 691, 1719 10 691, 1718 10 691, 1717 10 691, 1716 10 691, 1715 10 691, 1714 10 691, 1713 10 691, 1712 10 691, 1711 10 691, 1710 10 691, 1709 10 691, 1708 10 691, 1707 10 691, 1706 10 691, 1705 10 691, 1704 10 691, 1703 10 691, 1702 10 691, 1701 10 691, 1700 10 691, 1699 10 691, 1698 10 691, 1697 10 691, 1696 10 691, 1695 10 691, 1694 10 691, 1693 10 691, 1692 10 691, 1691 10 691, 1690 10 691, 1689 10 691, 1688 10 691, 1687 10 691, 1686 10 691, 1685 10 691, 1684 10 691, 1683 10 691, 1682 10 691, 1681 10 691, 1680 10 691, 1679 10 691, 1678 10 691, 1677 10 691, 1676 10 691, 1675 10 691, 1674 10 691, 1673 10 691, 1672 10 691, 1671 10 691, 1670 10 691, 1669 10 691, 1668 10 691, 1667 10 691, 1666 10 691, 1665 10 691, 1664 10 691, 1663 10 691, 1662 10 691, 1661 10 691, 1660 10 691, 1659 10 691, 1658 10 691, 1657 10 691, 1656 10 691, 1655 10 691, 1654 10 691, 1653 10 691, 1652 10 691, 1651 10 691, 1650 10 691, 1649 10 691, 1648 10 691, 1647 10 691, 1646 10 691, 1645 10 691, 1644 10 691, 1643 10 691, 1642 10 691, 1641 10 691, 1640 10 691, 1639 10 691, 1638 10 691, 1637 10 691, 1636 10 691, 1635 10 691, 1634 10 691, 1633 10 691, 1632 10 691, 1631 10 691, 1630 10 691, 1629 10 691, 1628 10 691, 1627 10 691, 1626 10 691, 1625 10 691, 1624 10 691, 1623 10 691, 1622 10 691, 1621 10 691, 1620 10 691, 1619 10 691, 1618 10 691, 1617 10 691, 1616 10 691, 1615 10 691, 1614 10 691, 1613 10 691, 1612 10 691, 1611 10 691, 1610 10 691, 1609 10 691, 1608 10 691, 1607 10 691, 1606 10 691, 1605 10 691, 1604 10 691, 1603 10 691, 1602 10 691, 1601 10 691, 1600 10 691, 1599 10 691, 1598 10 691, 1597 10 691, 1596 10 691, 1595 10 691, 1594 10 691, 1593 10 691, 1592 10 691, 1591 10 691, 1590 10 691, 1589 10 691, 1588 10 691, 1587 10 691, 1586 10 691, 1585 10 691, 1584 10 691, 1583 10 691, 1582 10 691, 1581 10 691, 1580 10 691, 1579 10 691, 1578 10 691, 1577 10 691, 1576 10 691, 1575 10 691, 1574 10 691, 1573 10 691, 1572 10 691, 1571 10 691, 1570 10 691, 1569 10 691, 1568 10 691, 1567 10 691, 1566 10 691, 1565 10 691, 1564 10 691, 1563 10 691, 1562 10 691, 1561 10 691, 1560 10 691, 1559 10 691, 1558 10 691, 1557 10 691, 1556 10 691, 1555 10 691, 1554 10 691, 1553 10 691, 1552 10 691, 1551 10 691, 1550 10 691, 1549 10 691, 1548 10 691, 1547 10 691, 1546 10 691, 1545 10 691, 1544 10 691, 1543 10 691, 1542 10 691, 1541 10 691, 1540 10 691, 1539 10 691, 1538 10 691, 1537 10 691, 1536 10 691, 1535 10 691, 1534 10 691, 1533 10 691, 1532 10 691, 1531 10 691, 1530 10 691, 1529 10 691, 1528 10 691, 1527 10 691, 1526 10 691, 1525 10 691, 1524 10 691, 1523 10 691, 1522 10 691, 1521 10 691, 1520 10 691, 1519 10 691, 1518 10 691, 1517 10 691, 1516 10 691, 1515 10 691, 1514 10 691, 1513 10 691, 1512 10 691, 1511 10 691, 1510 10 691, 1509 10 691, 1508 10 691, 1507 10 691, 1506 10 691, 1505 10 691, 1504 10 691, 1503 10 691, 1502 10 691, 1501 10 691, 1500 10 691, 1499 10 691, 1498 10 691, 1497 10 691, 1496 10 691, 1495 10 691, 1494 10 691, 1493 10 691, 1492 10 691, 1491 10 691, 1490 10 691, 1489 10 691, 1488 10 691, 1487 10 691, 1486 10 691, 1485 10 691, 1484 10 691, 1483 10 691, 1482 10 691, 1481 10 691, 1480 10 691, 1479 10 691, 1478 10 691, 1477 10 691, 1476 10 691, 1475 10 691, 1474 10 691, 1473 10 691, 1472 10 691, 1471 10 691, 1470 10 691, 1469 10 691, 1468 10 691, 1467 10 691, 1466 10 691, 1465 10 691, 1464 10 691, 1463 10 691, 1462 10 691, 1461 10 691, 1460 10 691, 1459 10 691, 1458 10 691, 1457 10 691, 1456 10 691, 1455 10 691, 1454 10 691, 1453 10 691, 1452 10 691, 1451 10 691, 1450 10 691, 1449 10 691, 1448 10 691, 1447 10 691, 1446 10 691, 1445 10 691, 1444 10 691, 1443 10 691, 1442 10 691, 1441 10 691, 1440 10 691, 1439 10 691, 1438 10 691, 1437 10 691, 1436 10 691, 1435 10 691, 1434 10 691, 1433 10 691, 1432 10 691, 1431 10 691, 1430 10 691, 1429 10 691, 1428 10 691, 1427 10 691, 1426 10 691, 1425 10 691, 1424 10 691, 1423 10 691, 1422 10 691, 1421 10 691, 1420 10 691, 1419 10 691, 1418 10 691, 1417 10 691, 1416 10 691, 1415 10 691, 1414 10 691, 1413 10 691, 1412 10 691, 1411 10 691, 1410 10 691, 1409 10 691, 1408 10 691, 1407 10 691, 1406 10 691, 1405 10 691, 1404 10 691, 1403 10 691, 1402 10 691, 1401 10 691, 1400 10 691, 1399 10 691, 1398 10 691, 1397 10 691, 1396 10 691, 1395 10 691, 1394 10 691, 1393 10 691, 1392 10 691, 1391 10 691, 1390 10 691, 1389 10 691, 1388 10 691, 1387 10 691, 1386 10 691, 1385 10 691, 1384 10 691, 1383 10 691, 1382 10 691, 1381 10 691, 1380 10 691, 1379 10 691, 1378 10 691, 1377 10 691, 1376 10 691, 1375 10 691, 1374 10 691, 1373 10 691, 1372 10 691, 1371 10 691, 1370 10 691, 1369 10 691, 1368 10 691, 1367 10 691, 1366 10 691, 1365 10 691, 1364 10 691, 1363 10 691, 1362 10 691, 1361 10 691, 1360 10 691, 1359 10 691, 1358 10 691, 1357 10 691, 1356 10 691, 1355 10 691, 1354 10 691, 1353 10 691, 1352 10 691, 1351 10 691, 1350 10 691, 1349 10 691, 1348 10 691, 1347 10 691, 1346 10 691, 1345 10 691, 1344 10 691, 1343 10 691, 1342 10 691, 1341 10 691, 1340 10 691, 1339 10 691, 1338 10 691, 1337 10 691, 1336 10 691, 1335 10 691, 1334 10 691, 1333 10 691, 1332 10 691, 1331 10 691, 1330 10 691, 1329 10 691, 1328 10 691, 1327 10 691, 1326 10 691, 1325 10 691, 1324 10 691, 1323 10 691, 1322 10 691, 1321 10 691, 1320 10 691, 1319 10 691, 1318 10 691, 1317 10 691, 1316 10 691, 1315 10 691, 1314 10 691, 1313 10 691, 1312 10 691, 1311 10 691, 1310 10 691, 1309 10 691, 1308 10 691, 1307 10 691, 1306 10 691, 1305 10 691, 1304 10 691, 1303 10 691, 1302 10 691, 1301 10 691, 1300 10 691, 1299 10 691, 1298 10 691, 1297 10 691, 1296 10 691, 1295 10 691, 1294 10 691, 1293 10 691, 1292 10 691, 1291 10 691, 1290 10 691, 1289 10 691, 1288 10 691, 1287 10 691, 1286 10 691, 1285 10 691, 1284 10 691, 1283 10 691, 1282 10 691, 1281 10 691, 1280 10 691, 1279 10 691, 1278 10 691, 1277 10 691, 1276 10 691, 1275 10 691, 1274 10 691, 1273 10 691, 1272 10 691, 1271 10 691, 1270 10 691, 1269 10 691, 1268 10 691, 1267 10 691, 1266 10 691, 1265 10 691, 1264 10 691, 1263 10 691, 1262 10 691, 1261 10 691, 1260 10 691, 1259 10 691, 1258 10 691, 1257 10 691, 1256 10 691, 1255 10 691, 1254 10 691, 1253 10 691, 1252 10 691, 1251 10 691, 1250 10 691, 1249 10 691, 1248 10 691, 1247 10 691, 1246 10 691, 1245 10 691, 1244 10 691, 1243 10 691, 1242 10 691, 1241 10 691, 1240 10 691, 1239 10 691, 1238 10 691, 1237 10 691, 1236 10 691, 1235 10 691, 1234 10 691, 1233 10 691, 1232 10 691, 1231 10 691, 1230 10 691, 1229 10 691, 1228 10 691, 1227 10 691, 1226 10 691, 1225 10 691, 1224 10 691, 1223 10 691, 1222 10 691, 1221 10 691, 1220 10 691, 1219 10 691, 1218 10 691, 1217 10 691, 1216 10 691, 1215 10 691, 1214 10 691, 1213 10 691, 1212 10 691, 1211 10 691, 1210 10 691, 1209 10 691, 1208 10 691, 1207 10 691, 1206 10 691, 1205 10 691, 1204 10 691, 1203 10 691, 1202 10 691, 1201 10 691, 1200 10 691, 1199 10 691, 1198 10 691, 1197 10 691, 1196 10 691, 1195 10 691, 1194 10 691, 1193 10 691, 1192 10 691, 1191 10 691, 1190 10 691, 1189 10 691, 1188 10 691, 1187 10 691, 1186 10 691, 1185 10 691, 1184 10 691, 1183 10 691, 1182 10 691, 1181 10 691, 1180 10 691, 1179 10 691, 1178 10 691, 1177 10 691, 1176 10 691, 1175 10 691, 1174 10 691, 1173 10 691, 1172 10 691, 1171 10 691, 1170 10 691, 1169 10 691, 1168 10 691, 1167 10 691, 1166 10 691, 1165 10 691, 1164 10 691, 1163 10 691, 1162 10 691, 1161 10 691, 1160 10 691, 1159 10 691, 1158 10 691, 1157 10 691, 1156 10 691, 1155 10 691, 1154 10 691, 1153 10 691, 1152 10 691, 1151 10 691, 1150 10 691, 1149 10 691, 1148 10 691, 1147 10 691, 1146 10 691, 1145 10 691, 1144 10 691, 1143 10 691, 1142 10 691, 1141 10 691, 1140 10 691, 1139 10 691, 1138 10 691, 1137 10 691, 1136 10 691, 1135 10 691, 1134 10 691, 1133 10 691, 1132 10 691, 1131 10 691, 1130 10 691, 1129 10 691, 1128 10 691, 1127 10 691, 1126 10 691, 1125 10 691, 1124 10 691, 1123 10 691, 1122 10 691, 1121 10 691, 1120 10 691, 1119 10 691, 1118 10 691, 1117 10 691, 1116 10 691, 1115 10 691, 1114 10 691, 1113 10 691, 1112 10 691, 1111 10 691, 1110 10 691, 1109 10 691, 1108 10 691, 1107 10 691, 1106 10 691, 1105 10 691, 1104 10 691, 1103 10 691, 1102 10 691, 1101 10 691, 1100 10 691, 1099 10 691, 1098 10 691, 1097 10 691, 1096 10 691, 1095 10 691, 1094 10 691, 1093 10 691, 1092 10 691, 1091 10 691, 1090 10 691, 1089 10 691, 1088 10 691, 1087 10 691, 1086 10 691, 1085 10 691, 1084 10 691, 1083 10 691, 1082 10 691, 1081 10 691, 1080 10 691, 1079 10 691, 1078 10 691, 1077 10 691, 1076 10 691, 1075 10 691, 1074 10 691, 1073 10 691, 1072 10 691, 1071 10 691, 1070 10 691, 1069 10 691, 1068 10 691, 1067 10 691, 1066 10 691, 1065 10 691, 1064 10 691, 1063 10 691, 1062 10 691, 1061 10 691, 1060 10 691, 1059 10 691, 1058 10 691, 1057 10 691, 1056 10 691, 1055 10 691, 1054 10 691, 1053 10 691, 1052 10 691, 1051 10 691, 10

Von 100 Neuwohnungen entfielen im Jahre

	1927	1928	1929	1930	1931
auf Kleinwohnungen (1-3 Wohnräume)	34,2	35,6	43,0	49,4	57,0
auf Mittelwohnungen (4-6 Wohnräume)	62,6	60,4	53,6	48,2	41,1
auf Großwohnungen (7-9 Wohnräume)	3,2	4,0	3,2	2,4	1,9

Der Bestand an Kleinwohnungen betrug zu Beginn des Berichtsjahres 1931 rd. 46 v. H. sämtlicher Wohnungen, Hiervon entfielen auf Altkleinwohnungen 47 v. H., dagegen auf Neuwohnungen nur 38 v. H. Regional geförderter befinden sich die meisten Kleinwohnungen

	v. H. des Wohnungsbestandes
Oberpfalz	76,0
Niederschlesien	68,3
Berlin	67,3
Ostpreußen	64,4
Grenzmark Posen-Westpreußen	61,2
Brandenburg	58,5
Pommern	56,9
die wenigsten Kleinwohnungen in	v. H. des Wohnungsbestandes
Württemberg	19,0
Braunschweig	22,1
Schleswig-Holstein	22,3
Bremen	24,3
Hannover	25,0
Odenburg	28,5
Hessen-Nassau	31,3

Leider ist der Anteil der Einfamilienhäuser immer mehr zurückgedrängt worden, das Mehrfamilienhaus rückt wieder mehr in den Vordergrund. Der Anteil der Einfamilienhäuser an den fertiggestellten Wohnungen betrug 1931 26 v. H., 1930 27 v. H., gegen 1927 30 v. H. Dagegen stieg die Zahl der Wohnungen in den Gebäuden von 2,9 1913 auf 4,9 1930 und 5,1 1931.

Bei der Schwierigkeit, große Wohnungen zu vermieten, hat die Umhauungsfähigkeit weiter zugenommen. So entstanden durch Umhauen 1929 4400 - 3 v. H., 1930 4900 - 3 v. H. und 1931 6200 - 5 v. H. Wohnungen. Der Umbau steigerte sich im letzten Halbjahr 1931 auf 8 v. H. sämtlicher erstellten Wohnungen.

Unter den Bauherren standen die gemeinnützigen Bauvereinigungen an erster Stelle, 62 v. H. der Wohnungszugänge wurden von ihnen erstellt, gegen 32 v. H. Anteil privater Bauherren. Dagegen ging der Anteil der öffentlichen Körperschaften 1931 auf 6 v. H. zurück. Hierbei muß beachtet werden, daß die öffentlichen Körperschaften sich in erhöhtem Maße der gemeinnützigen Bauvereinigungen bedienen oder sie fördern und darum der Rückgang anders gewertet werden muß.

Von den geplanten 18 000 Stadtrundstriedlungen hat der Städtungskommissar bisher nur für 10 102 Kleinmiedlerstellen Bewilligungsbescheide im Gesamtbetrage von 25 231 000 RM. erteilt.

Die öffentliche Bauökonomie ist erheblich zurückgegangen. Sie wird noch mehr durch die Drosselung der Finanzen zusammengebrochen.

Baustoffpreise und Baukosten sind erheblich gestiegen. Sie betragen gegenüber 1913 = 100 im Jahresdurchschnitt:

Jahr	Stiele	Bauholz	Bauwerk	Baukosten
1927	165,2	168,3	139,0	172,5
1928	170,9	162,9	139,5	172,7
1929	175,2	153,3	141,0	176,9
Monatsdurchschnitt Januar, Dezember:				
1930	173,3	149,9	141,1	178,0
	180,3	122,1	135,4	154,5
	146,7	119,7	131,1	153,0
	153,6	106,3	118,6	140,5

Hierdurch und durch die Verzinsung der Wohnfläche für die einzelne Wohnung sind die Herstellungskosten je Wohnung erheblich vermindert worden.

Die Wohnungsbaukosten ohne Grundstücks- und Aufschließungskosten je Wohnung betragen im Reichsdurchschnitt:

Jahr	Einzelzimmerwohnung	Wohnung mit Küche und mit 3 Zimmern
1928	2610	3535
1929	2665	3580
1930	2555	3465
1931	2555	3465

Die durchschnittliche Wohnfläche der 1928 bis 1930 neuerrichteten Wohnungen bewegte sich im Reichsdurchschnitt

Erstbau	Wohnung mit Küche und mit 3 Zimmern
1928	21
1929	35
1930	42
1931	50

Die durchschnittlichen Aufschließungskosten je Quadratmeter Wohnfläche schwanken in den Beobachtungsjahren zwischen 8,39 und 10,68 RM. Die durchschnittlichen Grundstückspreise betragen in den drei Berichtsjahren im Reichsdurchschnitt für Gemeinden bis 5000 Einw. 9,06, bis 10 000 Einw. 7,87 bis 20 000 Einw. 8,28, bis 50 000 Einw. 8,97, bis 100 000 Einw. 10,88 und über 100 000 Einw. 12,73 RM.

Die Senkung der Altimieten durch die Zinssenkung durch Notverordnung wird auf 7,7 v. H. geschätzt.

Die Finanzierung des Wohnungsaufbaus erfolgte in folgender Weise:

I. Privatkapital für erste Hypotheken

	1928	1929	1930	1931 <sup>1)</sup>
1. Sparkassen	640	572	390	180-190
2. Versicherungsanstalten (öffentliche und private)	200	280	310	200-240
3. Öffentlich-rechtliche Kreditanstalten	280	128	210	70
4. Private Hypothekendarlehen	380	270	420	200-240
Summe	1500	1250	1330	600-700

II. Öffentliche Mittel

	1928	1929	1930	1931 <sup>1)</sup>
1. Hausrentsteuer	850	850	800	300-400
2. Öffentliche Anteile an den Landrenten	280	260	160	100
3. Anteile an den Eisenbahnen, Post, Kriegsbauverwaltung, Landarbeiter- und Städtungskredit	200	180	100	100
Summe	1330	1290	1100	500-600

III. Eigenkapital

	1928	1929	1930	1931 <sup>1)</sup>
Gemeinnützige Bauvereinigungen, Bauherren, Wohnungsanwärter insgesamt	320	310	250	200
Summe I, II, III	3350	2880	2680	1300-1500

<sup>1)</sup> Jahresbericht der Bau- und Wohnbank für 1931 nach dem Unterlage der Kassenbuchausweise.

Die Hausrentsteuer, Bodenrentsteuer in Hannover, eine Tochtergesellschaft der Bank der Arbeiter und Angestellten, hat auch im letzten Geschäftsjahr 1931 durch Herabsetzung der Hypotheken den Kleinwohnungsbau gefördert.

Der Umlauf ihrer Goldhypothekendarlehen hat sich um 4 439 960 RM. und deren Gesamtumfang auf 68 836 390 RM. erhöht. Daneben konnten 5026 000 RM. Goldkommunaldarlehensabrechnungen abgesetzt werden, so daß sich der Gesamtumfang auf 23 776 100 RM. erhöht hat. Der Gesamtumfang der Einlassungssperre stieg von 80 146 730 auf 99 612 690 RM.

Das Aktivgeschäft entwickelte sich in gleicher Weise. Die Goldhypotheken stiegen von 62 148 187,90 um 5 158 443,57 auf 67 306 631,47 RM., die Goldkommunaldarlehen von 19 292 588 um 6 002 685,22 auf 25 295 273,69 RM.

Die Aussichten für den Wohnungsbau 1932

Der Vorstand der sozialdemokratischen Reichsregierung, der Gewerkschaften und des AIA-Bundes, der ungetreue Arbeitsschlichter durch Arbeitsbeschaffung zu mildern, hat den Erfolg gehabt, daß die Frage der Arbeitsbeschaffung für die öffentlichen Aussprüche gestellt worden ist und daß die Interessentenkreise, wie auch der Reichswirtschaftsrat und die Reichsregierung, mit ihr beschäftigt worden ist. Nur über die Objekte für die Arbeitsbeschaffung gingen die Aufstellungen auseinander. Regierung und Reichswirtschaftsrat wollen vom Wohnungsbau nichts wissen, abschließen, weil das darin anliegende Kapital zu lange Zeit des Umlaufes braucht. Der Wohnungsausschuß des Reichstages, der Gewerkschaften und der AIA-Bund sind anderer Meinung. Sie fordern, daß auch der Wohnungsbau in das Arbeitsbeschaffungsprogramm einbezogen werden muß. Die Reichsregierung hat ja durch Entzug der Hausrentsteuer für den Wohnungsbau den Wohnungsbau gefördert. Wir haben schon in der letzten Nummer darauf hingewiesen, daß die Gefahr der Mietspiegelung für Altkleinwohnungen trotz Mietspiegelung durch die Reichsregierung besteht, weil die Unterlassung des Wohnungsaufbaus die Nachfrage nach kleinen Altkleinwohnungen steigert und damit die Mieten in der Höhe gehalten werden. Die Arbeitsbeschaffung selbst behält alle bisherigen Parteien im Wohnungsausschuß ab, ebenso die von der Sozialdemokratie vorgeschlagene Art der Finanzierung. Darunter befindet sich auch die Ausgabe einer Prämienanleihe. Fehle hier das Vertrauen, daß mit einer Prämienanleihe das gelammierte Geld herangezogen werden kann, so ist die Reichsregierung anderer Meinung, sie hat die Prämienanleihe in dem Gesetzentwurf über Schuldentilgung und Kreditumschichtung im 8 für Stellung, Meliorationen, Beschäftigung Jugendlicher und sonstiger Arbeitsbeschaffung aufgenommen. Im Reichstag stimmten die Nazis, die Deutschnationalen und die Kommunisten gegen diese Goldbeschaffung für die Förderung der Arbeit. Der Reichstag nahm am 11. Mai das Gesetz an, befristete aber den § 8 bis 1. Oktober 1933.

Einige ist man im üblichen, daß die Arbeitsbeschaffung sich auf die Erhaltung der Altkleinwohnungen, durch Förderung der Reparaturen, auf Randsiedlungen und ländliche Siedlungen, wie auf Meliorationen und Straßenbau erstrecken soll. Typisch ist auch, daß die bürgerlichen Parteien, also auch Zentrum und Staatspartei, den Reparaturvorgang für die Altkleinwohnungen ablehnen, und der dem Zentrum angehörige Reichsarbeitsminister Siegelwald später in einem Kundenschriftchen an die Länderregierungen diese anweist, nach § 6 des Reichsmietengesetzes durch behördliche Anordnungen unter Umständen die Hausreparaturen zu erzwingen. Das von der Reichsregierung ausgearbeitete Arbeitsbeschaffungsprogramm liegt noch nicht vor, obwohl die Not drängt und die Bauzeit bereits stark vorgeschritten ist.

Welche Aussichten bestehen nach dieser Sachlage für den Wohnungsbau? Soweit der Neubau in Frage kommt, ergibt der Nachweis in „Wirtschaft und Statistik“, daß er in den beiden ersten Monaten d. J. bis auf ein Drittel bzw. Viertel gegen das Vorjahr zurückgegangen ist, und auch weiterhin halbherzige Bauten wie im Vorjahr im neuen Baujahr herbeigeführt werden sind. Es werden in Groß- und Mittelsiedlungen für den Bau von Wohnungen im Januar 1932 Bauverträge 2270, Januar 1931 5936 erteilt, weniger 62 v. H. Januar 1932 Baubeginne 1534, Januar 1931 5225 erteilt, weniger 70 v. H. Januar 1932 Bauvollendungen 4897, Januar 1931 10739 erteilt, weniger 58 v. H. Februar 1932 Bauverträge 1644, Februar 1931 6248 erteilt, weniger 76 v. H. Februar 1932 Baubeginne 889, Februar 1931 3610 erteilt, weniger 84 v. H. Februar 1932 Bauvollendungen 2996, Februar 1931 7931 erteilt, weniger 69 v. H.

Unter diesen Umständen ist die Erhaltung der Altkleinwohnungen besonders wichtig, weil ein weiterer Verfall der Altkleinwohnungen die Wohnungslage stark steuern würde. Das kann nur durch Förderung der Reparaturen geschehen. In der Miete haben die Hauseigentümer die Kosten für laufende und große Reparaturen langst erhalten und erhalten sie durch die Senkung der Hausrentsteuer in erheblichem Maße. Aber nur verhältnismäßig sind diese Mittel für die Reparaturen verwendet worden. In den ländlichen Gebieten mit besonders niedrigen Mieten reichten die zur Verfügung gestellten Anteile der Miete zur Vornahme größerer Reparaturen nicht aus. Hier, wie in den Großstädten, ist der Reparaturverfall besonders stark. Schon nach den bisherigen Bestimmungen konnten sowohl aus der Hausrentsteuer, wie auch aus den Rückflüssen der Hausrentsteuer Darlehen für Reparaturen gewährt werden. Die stämmigen Hauseigentümer müssen darum ausgelassen werden, die Reparaturen vorzunehmen zu lassen. Die §§ 6 und 7 des Reichsmietengesetzes machen den Hauseigentümern die Reparaturen zur Pflicht, und geben auch die Möglichkeit, durch behördlichen Druck nachzuwirken. Leider ist von diesem Recht vor den Behörden nur wenig Gebrauch gemacht worden. Hier wollte die sozialdemokratische Reichsregierung durch den Reparaturvorgang nachhelfen, fand aber nicht die Gegenliebe bei den bürgerlichen Parteien im Wohnungsausschuß.

Die Durchführung der Reparaturen liegt durchaus im Interesse des Hauseigentümers, denn er erhält sich dadurch den im Hausgrundstück angelegten Vermögenswert, ja, kann ihn eventuell noch steigern. Auch hier hat die sozialdemokratische Anregung den Boden für die Arbeitsbeschaffung geteilt. Kann man doch durch die Reparaturen einige Hunderttausend Bauarbeiter Beschäftigung erhalten.

In dem erwähnten Rundschreiben des Reichsarbeitsministers macht er, wie erwähnt, den Behörden zur Pflicht, auf die Inangriffnahme der Reparaturen zu drängen. Er fordert sie aber auch auf, durch Gewährung von Darlehen größere Instandsetzungsarbeiten zu fördern und dem Hauseigentümer durch völligen oder teilweisen Erlass der Hausrentsteuer die Verzinsung und Tilgung des Darlehens zu erleichtern. Weiter wird ein Wechselkredit über die Bau- und Bodenbank bei genügender Sicherheit in Aussicht gestellt. Dieser Wechsel soll die Reichsbank eventuell übernehmen. Sicher ein großes Entgegenkommen an die Hauseigentümer.

Wie weit auch abbruchreife Wohnungen durch Beihilfen oder Darlehen durch Neubauten ersetzt werden sollen, darüber gibt das Rundschreiben keine Auskunft.

Den Erwerblosen soll durch die großstädtischen Randsiedlungen geholfen werden. In Aussicht sind 18 000 solcher Siedlungen genommen. Schon heute, kurz nach dem Beginn der Erstellung solcher Siedlungen, erweisen sich die für die Einzelsiedlung ausgeworfenen Mittel als zu gering. Die Zuteilung erfolgt sehr zögernd. Ueber den Wert dieser Randsiedlungen gehen die Meinungen stark auseinander. Hier kann die Erörterung darüber unterbleiben.

In dem Reglementplan ist, soweit bisher bekannt geworden ist, in Aussicht genommen, auf dem Areal des im Osten nicht mehr samierungsfähigen Großgrundbesitzes 35 000 selbstständige und 23 000 Nebenwohnungsstellen zu schaffen und 23 000 alte Stiege zu vergrößern. Man rechnet mit insgesamt 580 000 Hektar städtischer landwirtschaftlicher Fläche. Die städtischen landwirtschaftlichen Flächen sind noch nicht endgültig festgelegt. Ergebnis: Es steht sehr trübe nach

Der Vorstand der sozialdemokratischen Reichsregierung, der Gewerkschaften und des AIA-Bundes, der ungetreue Arbeitsschlichter durch Arbeitsbeschaffung zu mildern, hat den Erfolg gehabt, daß die Frage der Arbeitsbeschaffung für die öffentlichen Aussprüche gestellt worden ist und daß die Interessentenkreise, wie auch der Reichswirtschaftsrat und die Reichsregierung, mit ihr beschäftigt worden ist. Nur über die Objekte für die Arbeitsbeschaffung gingen die Aufstellungen auseinander. Regierung und Reichswirtschaftsrat wollen vom Wohnungsbau nichts wissen, abschließen, weil das darin anliegende Kapital zu lange Zeit des Umlaufes braucht. Der Wohnungsausschuß des Reichstages, der Gewerkschaften und der AIA-Bund sind anderer Meinung. Sie fordern, daß auch der Wohnungsbau in das Arbeitsbeschaffungsprogramm einbezogen werden muß. Die Reichsregierung hat ja durch Entzug der Hausrentsteuer für den Wohnungsbau den Wohnungsbau gefördert. Wir haben schon in der letzten Nummer darauf hingewiesen, daß die Gefahr der Mietspiegelung für Altkleinwohnungen trotz Mietspiegelung durch die Reichsregierung besteht, weil die Unterlassung des Wohnungsaufbaus die Nachfrage nach kleinen Altkleinwohnungen steigert und damit die Mieten in der Höhe gehalten werden. Die Arbeitsbeschaffung selbst behält alle bisherigen Parteien im Wohnungsausschuß ab, ebenso die von der Sozialdemokratie vorgeschlagene Art der Finanzierung. Darunter befindet sich auch die Ausgabe einer Prämienanleihe. Fehle hier das Vertrauen, daß mit einer Prämienanleihe das gelammierte Geld herangezogen werden kann, so ist die Reichsregierung anderer Meinung, sie hat die Prämienanleihe in dem Gesetzentwurf über Schuldentilgung und Kreditumschichtung im 8 für Stellung, Meliorationen, Beschäftigung Jugendlicher und sonstiger Arbeitsbeschaffung aufgenommen. Im Reichstag stimmten die Nazis, die Deutschnationalen und die Kommunisten gegen diese Goldbeschaffung für die Förderung der Arbeit. Der Reichstag nahm am 11. Mai das Gesetz an, befristete aber den § 8 bis 1. Oktober 1933.

Einige ist man im üblichen, daß die Arbeitsbeschaffung sich auf die Erhaltung der Altkleinwohnungen, durch Förderung der Reparaturen, auf Randsiedlungen und ländliche Siedlungen, wie auf Meliorationen und Straßenbau erstrecken soll. Typisch ist auch, daß die bürgerlichen Parteien, also auch Zentrum und Staatspartei, den Reparaturvorgang für die Altkleinwohnungen ablehnen, und der dem Zentrum angehörige Reichsarbeitsminister Siegelwald später in einem Kundenschriftchen an die Länderregierungen diese anweist, nach § 6 des Reichsmietengesetzes durch behördliche Anordnungen unter Umständen die Hausreparaturen zu erzwingen. Das von der Reichsregierung ausgearbeitete Arbeitsbeschaffungsprogramm liegt noch nicht vor, obwohl die Not drängt und die Bauzeit bereits stark vorgeschritten ist.

Welche Aussichten bestehen nach dieser Sachlage für den Wohnungsbau? Soweit der Neubau in Frage kommt, ergibt der Nachweis in „Wirtschaft und Statistik“, daß er in den beiden ersten Monaten d. J. bis auf ein Drittel bzw. Viertel gegen das Vorjahr zurückgegangen ist, und auch weiterhin halbherzige Bauten wie im Vorjahr im neuen Baujahr herbeigeführt werden sind. Es werden in Groß- und Mittelsiedlungen für den Bau von Wohnungen im Januar 1932 Bauverträge 2270, Januar 1931 5936 erteilt, weniger 62 v. H. Januar 1932 Baubeginne 1534, Januar 1931 5225 erteilt, weniger 70 v. H. Januar 1932 Bauvollendungen 4897, Januar 1931 10739 erteilt, weniger 58 v. H. Februar 1932 Bauverträge 1644, Februar 1931 6248 erteilt, weniger 76 v. H. Februar 1932 Baubeginne 889, Februar 1931 3610 erteilt, weniger 84 v. H. Februar 1932 Bauvollendungen 2996, Februar 1931 7931 erteilt, weniger 69 v. H.

Unter diesen Umständen ist die Erhaltung der Altkleinwohnungen besonders wichtig, weil ein weiterer Verfall der Altkleinwohnungen die Wohnungslage stark steuern würde. Das kann nur durch Förderung der Reparaturen geschehen. In der Miete haben die Hauseigentümer die Kosten für laufende und große Reparaturen langst erhalten und erhalten sie durch die Senkung der Hausrentsteuer in erheblichem Maße. Aber nur verhältnismäßig sind diese Mittel für die Reparaturen verwendet worden. In den ländlichen Gebieten mit besonders niedrigen Mieten reichten die zur Verfügung gestellten Anteile der Miete zur Vornahme größerer Reparaturen nicht aus. Hier, wie in den Großstädten, ist der Reparaturverfall besonders stark. Schon nach den bisherigen Bestimmungen konnten sowohl aus der Hausrentsteuer, wie auch aus den Rückflüssen der Hausrentsteuer Darlehen für Reparaturen gewährt werden. Die stämmigen Hauseigentümer müssen darum ausgelassen werden, die Reparaturen vorzunehmen zu lassen. Die §§ 6 und 7 des Reichsmietengesetzes machen den Hauseigentümern die Reparaturen zur Pflicht, und geben auch die Möglichkeit, durch behördlichen Druck nachzuwirken. Leider ist von diesem Recht vor den Behörden nur wenig Gebrauch gemacht worden. Hier wollte die sozialdemokratische Reichsregierung durch den Reparaturvorgang nachhelfen, fand aber nicht die Gegenliebe bei den bürgerlichen Parteien im Wohnungsausschuß.

Die Durchführung der Reparaturen liegt durchaus im Interesse des Hauseigentümers, denn er erhält sich dadurch den im Hausgrundstück angelegten Vermögenswert, ja, kann ihn eventuell noch steigern. Auch hier hat die sozialdemokratische Anregung den Boden für die Arbeitsbeschaffung geteilt. Kann man doch durch die Reparaturen einige Hunderttausend Bauarbeiter Beschäftigung erhalten.

In dem erwähnten Rundschreiben des Reichsarbeitsministers macht er, wie erwähnt, den Behörden zur Pflicht, auf die Inangriffnahme der Reparaturen zu drängen. Er fordert sie aber auch auf, durch Gewährung von Darlehen größere Instandsetzungsarbeiten zu fördern und dem Hauseigentümer durch völligen oder teilweisen Erlass der Hausrentsteuer die Verzinsung und Tilgung des Darlehens zu erleichtern. Weiter wird ein Wechselkredit über die Bau- und Bodenbank bei genügender Sicherheit in Aussicht gestellt. Dieser Wechsel soll die Reichsbank eventuell übernehmen. Sicher ein großes Entgegenkommen an die Hauseigentümer.

Wie weit auch abbruchreife Wohnungen durch Beihilfen oder Darlehen durch Neubauten ersetzt werden sollen, darüber gibt das Rundschreiben keine Auskunft.

Den Erwerblosen soll durch die großstädtischen Randsiedlungen geholfen werden. In Aussicht sind 18 000 solcher Siedlungen genommen. Schon heute, kurz nach dem Beginn der Erstellung solcher Siedlungen, erweisen sich die für die Einzelsiedlung ausgeworfenen Mittel als zu gering. Die Zuteilung erfolgt sehr zögernd. Ueber den Wert dieser Randsiedlungen gehen die Meinungen stark auseinander. Hier kann die Erörterung darüber unterbleiben.

In dem Reglementplan ist, soweit bisher bekannt geworden ist, in Aussicht genommen, auf dem Areal des im Osten nicht mehr samierungsfähigen Großgrundbesitzes 35 000 selbstständige und 23 000 Nebenwohnungsstellen zu schaffen und 23 000 alte Stiege zu vergrößern. Man rechnet mit insgesamt 580 000 Hektar städtischer landwirtschaftlicher Fläche. Die städtischen landwirtschaftlichen Flächen sind noch nicht endgültig festgelegt. Ergebnis: Es steht sehr trübe nach