ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Hampe, Asta

Article — Digitized Version

Das Finanzierungsproblem des westdeutschen Wohnungsbaus nach der Währungsreform: Der Versuch einer statistischen Ermittlung des Bauvolumens und der Finanzierungsquellen

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Hampe, Asta (1950) : Das Finanzierungsproblem des westdeutschen Wohnungsbaus nach der Währungsreform: Der Versuch einer statistischen Ermittlung des Bauvolumens und der Finanzierungsquellen, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 30, Iss. 8, pp. 15-19

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/131158

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Das Finanzierungsproblem des westdeutschen Wohnungsbaus nach der Währungsreform

Der Versuch einer statistischen Ermittlung des Bauvolumens und der Finanzierungsquellen

Dipl.-Ing. Dr. rer. pol. Asta Hampe, Hamburg

Am 1. 10. 1948 gab es im Vereinigten Wirtschaftsgebiet insgesamt 7,7 Mill. Wohnungen, davon 3,2 Mill. in Stadtkreisen. Rechnete man noch den Wohnungsbestand der Französischen Zone mit etwa 0,7 Mill. dazu, dann kam man auf einen Gesamtbestand von 8,4 Mill. Wohnungen in der Bundesrepublik. Da diese Zahlen durch statistische Fortschreibung entstanden sind, können sie auf große Genauigkeit keinen Anspruch erheben. Wieviel Wohnungen nach der Währungsreform bis Ende 1948 wirklich gebaut worden sind, ist ebenfalls nicht genau bekannt. Einen Anhalt bietet die Zahl der sogenannten Bauüberhänge, das sind die im Jahre 1948 begonnenen Bauten, die beim Jahreswechsel 1949 noch nicht fertiggestellt waren. Sie beträgt 190 000. Der Bauüberhang im Zeitpunkt der Währungsumstellung war entsprechend der damaligen Lage gering. Der Überhang 1948/49 stammte demnach fast restlos aus Bauten, die nach der Währungsreform begonnen worden sind. Aus allgemein-güterwirtschaftlichen Gründen, ebenso wie aus der Betrachtung der Finanzierungsmöglichkeiten für Wohnbauten in jenem turbulenten Halbjahr kann geschlossen werden, daß die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen zwischen 50 000 bis 100 000 gelegen haben kann.

FINANZIERUNG IM ERSTEN MARSHALLPLANJAHR

Es ist unbekannt, welche privaten Mittel dem Wohnungsbau nach dem Währungsschnitt zugeflossen sind. Die Boden- und Kommunalkreditinstitute hatten im Bundesgebiet am 30. 4. 1949 einen Bestand von 60 Mill. DM (neuen!) Hypotheken auf Wohnungsneubauten. Im ersten Marshallplanjahr, das heißt vom 1. 7. 1948 bis 31. 3. 1949 haben die Länder 413,6 Mill. DM aus öffentlichen Mitteln dem Wohnungsbau zugeführt. Die Gemeinden haben für allgemeine Bauarbeiten in diesem Zeitraum 165 Mill. DM ausgegeben, und die Bizone führte ein Bauprogramm von 75 Mill. DM durch, die nur zum Teil für Wohnungsbau bestimmt waren. Alles in allem dürften kaum mehr als insgesamt 550 Mill. DM öffentliche Gelder im Dreivierteljahr 1948/49 für den Wohnungsbau verfügbar gewesen sein. Um diese Zuwendungen in eine Beziehung zum Bauvolumen setzen zu können, muß man wissen, daß im ersten Quartal 1949 nur 20 000 Wohnungen aus dem Bauüberhang von 190 000 (!) fertiggeworden sind. Dieses erstaunliche Mißverhältnis war nicht in erster Linie saisonbedingt, sondern verursacht durch die zu Beginn 1949 einsetzende wirtschaftliche Krise und die damit verbundene Illiquidität. Im ersten Rausch der Währungsumstellung hatte ein großer Teil der Bauherren in dem mehr oder minder berechtigten Glauben, der fortschreitende Bau könne wohl irgendwie weiter finanziert werden, angefangen zu bauen.

Die gesamten vom 1. 7. 1948 bis 30. 3. 1949 für den Wohnungsbau verwendeten Gelder mögen 1 bis 1,2 Mrd. DM betragen haben.

Für den Wohnungsbau eingesetzte Gelder
1. 7. 1948 — 30. 3. 1949 in Mill. DM

Erste Hypotheken	200
öffentliche Gelder	550
Bauherreneigengeld	450
	1 200

Da im betrachteten Zeitraum der Baukostenindex noch sehr hoch lag, betrugen die Baukosten je Wohnung 11 bis 12 000 DM. Der geschätzte Betrag kann demnach gerade für den Bau von höchstens 100 000 Wohnungen ausgereicht haben.

Vom April bis zum Juli 1949 geschah sozusagen gar nichts, um den Wohnungsbau öffentlich zu fördern. Ende Juni wurden in der Britischen Zone aus Mitteln des Arbeitsstockes 110 Mill. DM für den gemeinnützigen Wohnungsbau verteilt. (Die Länder beziffern diesen Betrag im Gegensatz zur Presse nur auf 88 Mill.). Mitte September wurden vom Zweimächtekontrollamt 81,5 Mill. DM aus GARIO-Gegenwerten freigegeben und noch am gleichen Tage von der Kreditanstalt für Wiederaufbau den Realkreditinstituten zur Verfügung gestellt. Die GARIO-Mittel mußten als erste Hypotheken zu 6½ % von den Instituten weitergegeben werden. Sie durften nur für Wohnungen verwendet werden, die für Arbeitnehmer mit begrenztem Einkommen in produktionswichtigen Betrieben vorgesehen waren. Der Gesamtbetrag wurde nach einem Schlüssel (über den lange und heftig beraten worden war) auf die Bundesländer aufgeteilt. Obwohl diese Beträge nur ein Tropfen auf den heißen Stein waren, füllten sie — in Ermangelung üppigerer Zuwendungen der öffentlichen Hand — doch buchstäblich monatelang vorher schon die Spalten der Presse.

KAPITALBESCHAFFUNG IM RESTBAUJAHR 1949

Nach diesem schlechten Start des Wohnungsbaus im Jahre 1949 war man angenehm überrascht, als der Bundeswohnungsbauminister im Dezember mitteilte, daß im vergangenen Jahr 200 000 Wohnungen „neu gebaut oder instandgesetzt" worden seien, davon rund

40 000 als Eigenheime ohne öffentliche Beihilfe. Soweit bekannt, sind 30 000 Wohnungen durch Instandsetzung gewonnen worden, der Rest sind Neubauten. Die öffentliche Hand förderte 166 000 Wohnungen mit einem Gesamtbauwert von 1,5 Mrd. DM durch Beihilfen von 1 Mrd. DM. Diese staatliche Förderung kam aus folgenden Quellen (in Mill. DM):

Länderhaushalte	502
„Kleiner Lastenausgleich" (Umstellungsgrundschulden)	220
Soforthilfe	51
Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau	82
Kredite des Arbeitsstocks	88
Mittel aus Wohnungsbauabgaben in einzelnen Ländern	72
	1 015

Leider sind die Zahlenangaben, die vorliegen, nicht verläßlich. Der Bestand an Hypotheken, die seit dem Währungsschnitt für Wohnungsneubauten von den Boden- und Kommunalkreditinstituten gegeben worden sind, betrug am 31. 12. 1949 538 Mill. DM. Ihrem Gesamtaktivgeschäft von 828 Mill. DM entsprach nur ein Pfandbriefabsatz von 200 Mill. DM. Der Anteil der Wohnungsbaudarlehen ist mit 60 % beträchtlich. Mehr als die Hälfte der Gesamtdarlehen stammt aus öffentlichen Mitteln. Die Lebensversicherungswirtschaft hatte 1949 300 Mill. DM Prämieneinnahmen. Von den Lebensversicherungsunternehmen sind im gleichen Zeitraum 45 % des anlagepflichtigen Kapitals aus laufenden Einnahmen für Wohnungsbauten zur Verfügung gestellt worden, also schätzungsweise ca. 135 Mill. DM. Diese Mittel reichten zur Finanzierung von 35 bis 40 000 Wohnungen aus. Mithin wurde je Wohnung eine erste Hypothek von rund 3 600 DM gegeben, was etwa 35 % der Bau- und Bodenkosten entspricht.

Die Sparkassen hatten nach der Währungsreform zunächst einen schweren Stand. Der Sparwille war gering, die Auszahlungen überstiegen die Einzahlungen. Nur aus dem Girogeschäft konnten die Mittel gewonnen werden, um den an die Sparkonten gestellten Auszahlungsanforderungen nachzukommen. Im Lauf des Jahres 1949 bahnte sich eine günstigere Entwicklung an. Die Einlagen im Sparverkehr begannen zu steigen. Der Zuwachs der Spareinlagen 1949 gegenüber dem Vorjahr betrug bei den Sparkassen 480 Mill. DM, bei den übrigen Geldinstituten 270 Mill. DM [1]). Der Spareinlagen ü b e r s c h u ß bei Sparkassen, Kreditbanken und Kreditgenossenschaften wird von anderer Seite [2]) für das vergangene Jahr mit 550 Mill. DM angegeben. Sie haben seit der Währungsreform bis Ende 1949 schätzungsweise 120 Mill. DM in grundbuchlich gesicherten Darlehen, davon schätzungsweise die größere Hälfte in Wohnungsbauten, angelegt.

Das Geschäft der Bausparkassen entwickelte sich sehr befriedigend; sie erzielten Prämieneinnahmen von 125 Mill. DM im Jahre 1949. Allein die öffentlichen Bausparkassen schlossen seit der Währungsreform mehr als 40 000 Verträge mit einer Vertragssumme von 434 Mill. DM ab. Ihre Einlagen seit der Geldumstellung betrugen Anfang 1950 insgesamt 63 Mill. DM. Darlehen und Zwischenkredite in Höhe von 77 Mill. DM wurden ausgezahlt.

DIE BAUHERREN

Noch gibt es keine amtliche Statistik darüber, welche Bauherren seit der Währungsreform überwiegen. Nach einer Pressemitteilung belief sich 1949 der gemeinnützige Wohnungsbau und die Wohnungserstellung durch Behörden auf 23 %, der Rest entfiel auf private Bauherren [3]).

Bayern bewilligte 1949 Förderungsmittel für 21 283 Wohnungen, die mit einem Kostenaufwand von 208 Mill. DM gebaut wurden. Die Bauträger waren:

Bauträger	Gesamtzahl in %	Eigenkapital in % der Baukosten	Förderungsbetrag je Wohnung in DM
gemeinnützige Wohnungs-Unternehmen	60,6	14,8	3 937
private Bauherren	30,9	34,2	3 610
öffentliche Bauherren	8,5	34,5	3 682

Die Sachlage war im allgemeinen so, daß die private Wohnungswirtschaft zwar mit der Zahl der erstellten Wohnungen an der Spitze lag, die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aber — mindestens regional — bevorzugt öffentlich gefördert wurden.

In Nordrhein-Westfalen sind aus Kreisen der Arbeitgeber für den Werkwohnungsbau von der Währungsumstellung bis Ende 1949 92 Mill. DM entsprechend 6 % der Lohn- und Gehaltssumme der beteiligten Werke gegeben worden, davon 64 Mill. DM für den werkeigenen Wohnungsbau und 28 Mill. DM an private und gemeinnützige Bauherren. Zu diesem Betrag kamen noch Beiträge aus dem Kohlenbergbau hinzu, so daß insgesamt 150 bis 160 Mill. DM von den Arbeitgebern für die Wohnraumbeschaffung der Belegschaft bereitgestellt wurden. Im gleichen Zeitraum gab die öffentliche Hand 600 Mill. DM für den Wohnungsbau. Es ist nicht sehr wahrscheinlich, daß in den anderen Bundesländern höhere Beträge für den Wohnungsbau von den Arbeitgebern aufgebracht worden sind; man sollte eher annehmen, daß die Beiträge der Werke niedriger lagen.

BEURTEILUNG DER BAUTÄTIGKEIT

Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß unsere tatsächlichen Kenntnisse vom Wohnungsbau seit der Währungsreform unbefriedigend sind. Weder ist die Zahl der gebauten Wohnungen bislang einwandfrei ermittelt worden, noch herrscht Klarheit über den Umfang der Finanzierungsmittel, ihre Herkunft, ihre Verteilung, die Beleihungshöhe oder die effektive Belastung der Schuldner. Gab Minister Wildermuth die Zahl der 1949 errichteten Wohnungen mit 200 000 an, so schätzte das Wirtschaftsministerium nur 170 000, und die — noch nicht abgeschlossene — Bautätigkeitsstatistik des Bundes soll auf 140 000 kommen.

In der Größenordnung liegt man wohl richtig, wenn man annimmt, daß seit der Umstellung der deutschen

[1]) Sparkasse 1950. H. 10/11. S. 152 „Die innerdeutsche Kapitalbildung".
[2]) Handelsblatt Nr. 51. 5. 5. 50, S. 7 „Noch immer zu wenig Hypothekengeld".
[3]) Gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Mai 1950, S. 173.

Währung auf DM bis Anfang 1950 etwa knapp eine Viertelmillion Wohnungen mit einem Baukostenaufwand von 2 500 Mill. DM erstellt worden sind [4]).

	Wohnungen
1. 7. bis 31. 12. 1948	75 000
1. 1. bis 31. 12. 1949	165 000
	240 000

Die öffentliche Hand förderte die Wohnungsbautätigkeit in diesem Zeitraum durch Beiträge in Höhe von mindestens 1,1 Mrd. DM. Das bedeutet, daß aus dem Kapitalmarkt für erste Darlehen und als Bauherreneigengeld noch etwa die Hälfte der Kosten aufgebracht werden mußten.

Mangels einwandfreier statistischer Unterlagen läßt sich die genaue Aufteilung in öffentliche und private Gelder nicht feststellen. Das Finanzierungsschema könnte etwa so ausgesehen haben (in Mill. DM):

Bau- und Bodenkosten	2 500 bis 2 750
finanziert durch:	
I. Hypotheken	900 bis 1 000
nachrangige öffentliche Mittel	1 100 bis 1 250
Bauherreneigengeld, Mieterdarlehen usw.	500 [5])

Selbst der Umfang der öffentlichen Förderung ist nicht mit Sicherheit zu ermitteln, weil Beträge aus 1948 nach 1949 übernommen und Bewilligungen aus 1949 erst 1950 zugeteilt worden sind. Außerdem muß berücksichtigt werden, daß mehr als die Hälfte der von den Boden- und Realkreditinstituten gegebenen Darlehen und ein Teil der von den Sparkassen und Girozentralen zur Verfügung gestellten (ersten) Hypotheken aus der öffentlichen Hand stammen. Die staatlichen Beihilfen für den Wohnungsbau dürften 1949 in der Regel durchschnittlich 60 % betragen haben. Im Halbjahr nach der Währungsreform ist die Förderung durch öffentliche Mittel sehr viel geringer gewesen. Damals wurden vorwiegend Gebäude mit wenigen Wohnungseinheiten errichtet und privat finanziert. Im ersten Halbjahr 1950 war das Bauherreneigengeld noch knapper als 1949, die öffentliche Hand hat — mindestens bei einem Teil der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen — auch bei der Restfinanzierung einspringen müssen. Bei privaten Bauherren erlaubten die Richtlinien eine staatliche Förderung dieses Umfanges nicht. Allgemein aber kann man annehmen, daß die nachstelligen öffentlichen Darlehen höher waren als 1949. Diese Erscheinung ist bedingt durch die allgemein schwierige Wirtschaftslage, die die Liquidität des traditionellen mittelständischen privaten Bauherren ebenso austrocknete wie die Sparfähigkeit des Baugenossen oder Mieters, der noch 1949 Baukosten-Zuschüsse und -darlehen von 2 000 DM und mehr aufbrachte, heute dazu in der Regel aber weder bereit noch in der Lage ist. Der Vorfinanzierung der Mieterdarlehen wird in Zukunft erhöhte Bedeutung zukommen. Gelingt es, hier ein brauchbares System zu schaffen, dann könnte die öffentliche Hand merklich entlastet und die Spartätigkeit weiter Bevölkerungskreise zugunsten des Wohnungsbaues gefördert werden.

[4]) Wohnungsneubauten im Bundesgebiet im I. Vj. 1950: 42 000 (Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Amtes des Bundes).

[5]) Fischer - Dieskau „Finanzierung des Wohnungsbauprogramms 1950". Der Volkswirt Nr. 10, S. 12.

KRITIK DER FINANZIERUNGSMETHODEN

Presse, Parteien und Sachverständige haben mit der Kritik an den Methoden und Maßnahmen der staatlichen Verwaltungsstellen, denen die Wohnungsbauförderung anvertraut ist, nicht zurückgehalten. Die grundsätzlichen Gegner staatlicher Subventionierung führen an, daß der Verwaltungsaufwand für die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus, der schätzungsweise 10 % der zur Verfügung stehenden Mittel verschlinge, zu hoch sei. Aber auch die Befürworter der heute üblichen Form der Subventionierung rügen, daß gegenwärtig die Wohnungsbauförderung durch die Verwaltungsinstanzen nicht so sachverständig und schnell gehandhabt wird, wie es wünschenswert sei. Hierdurch sind erhebliche Verzögerungen im Wohnungsbau entstanden.

Von allen Sachverständigen wird eine Abstimmung bei der Bewilligung der ersten Hypothek und des nachstelligen öffentlichen Darlehens gefordert. In der vielgelästerten Hauszinssteuerära hatten sich die „Vorbescheide" bestens bewährt. Damals erteilten die öffentlich-rechtlichen Institute, die die Hauszinssteuermittel verwalteten, dem Bauherrn einen Bewilligungs-Vorbescheid, der einige Wochen gültig blieb. In der Zwischenzeit mußte das erststellige Darlehen beschafft werden, sonst verfiel der Vorbescheid. Heute machen die Realkreditinstitute die Hypothekenzusage vom Vorliegen der Zusage für ein öffentliches Darlehen abhängig und umgekehrt, so daß der geplagte Bauträger kostbare Zeit verliert, bis er beide sozusagen uno actu beschafft hat. Bei der Erteilung der Landesbürgschaften treten ebenfalls bürokratische Verzögerungen ein, die im Interesse der schnellen Steigerung der Wohnungsbautätigkeit besser vermieden würden. Zwischen dem Hauptausschuß für die Soforthilfe und anderen zuständigen Stellen haben wochenlange Kompetenzschwierigkeiten bestanden, die hindernd wirkten. Die Zweckbindung verschiedener Kategorien von Förderungsmitteln, z. B. aus der Soforthilfe oder den GARIO-Geldern, trug auch nicht zur Erleichterung der Arbeit bei.

Bei den Gegenwertmitteln ist der Lauf durch alle Zwischeninstanzen so lang, daß man erstaunt ist, wenn diese schließlich doch einmal dem Bauherrn ausgezahlt werden. Das Bundeswohnungsbauministerium setzt sich mit dem ERP-Ministerium in Verbindung, das die Anträge bei der ERP-Sonderkommission einreicht. Diese leitet sie weiter an die Verwaltung für wirtschaftliche Zusammenarbeit (ECA). Nach der Bewilligung der Anträge werden die Beträge dem Gegenwert-Sonderkonto der Bank Deutscher Länder gutgeschrieben, die sie an die Kreditanstalt für Wiederaufbau weitergibt. Nach Vorliegen der festen Bewilligungszusage hat die Länderbank die Kredite dann allerdings bereits vorfinanziert.

Der weitere Leidensweg der zukünftigen Wohnungsbauförderungsmittel führt dann über die Verhandlungen des Bundeswohnungsbauministeriums mit den Wiederaufbauministerien der Länder, die zäh und ohne Mitleid mit den Nerven der wartenden Bau-

träger die Länderquoten und die Anteile der Sonderzuteilungen für den Wohnungsbau der Flüchtlinge, Bergarbeiter usw. aushandeln. Ist hier eine Einigung erfolgt, dann beginnen die Verhandlungen der Landesverwaltung mit den Oberkreis- und Oberstadtdirektoren über die Zuteilungen für die Landkreise und Gemeinden. In diesem Jahr war die Bausaison schon ziemlich fortgeschritten, als schließlich wenigstens dieses Stadium erreicht war. Dann aber beginnt erst der Endspurt, der Kampf der Bauträger um die Darlehenszuteilung, der sich wochen- und monatelang hinzieht und nur von ausgesprochenen „Stehern" gewonnen werden kann. Es sei dahingestellt, ob — wie vielfach behauptet wird — politische Momente bei der Verteilung der Mittel bestimmend gewesen sind. Als schlimmste Behinderung des Wohnungsbaues, soweit sie im Finanzierungsbereich zu suchen ist, muß jedoch der Mangel an Einheitlichkeit in den Förderungsbestimmungen angesehen werden. Jede Instanz, die Gelder verteilt, erläßt zunächst einmal Richtlinien für die Verteilung. Diese Vielfalt der Bestimmungen lähmt und verzögert den Wohnungsbau in erschreckendem Umfang. Fast beginnt man daran zu zweifeln, daß es dem ersten deutschen Wohnungsbaugesetz gelingen kann, so etwas wie eine einheitliche Linie in allen Bundesländern zu schaffen.

Die Sachverständigen aller Richtungen sind sich einig darin, daß Baukapital zu teuer ist. Die einen treten daher für einen Zinsstop ein, die anderen befürworten neue Finanzierungsmethoden, um die sehr hohen Kosten der Vor- und Zwischenfinanzierung zu senken. Die Realkreditinstitute sind der Auffassung, die öffentlichen Mittel, die als nachrangige Darlehen gegeben werden, würden schneller und zweckmäßiger an die Bauträger gelangen, wenn man sie ihrer Verwaltung anvertraute. (In Hessen sollen sich von 53 Bewilligungsinstanzen mindestens 80 % erstmalig mit Realkreditangelegenheiten befassen!). Die Länder haben jedoch auf die letzte Entscheidung bei der Vergebung dieser Förderungsmittel nicht verzichten wollen.

Der gesetzlich zulässige Beleihungsraum von 60 % kann vorläufig nicht ausgenützt werden, weil niemand weiß, welche Dauerwerte bei den schwankenden Baukosten und der unsicheren Ertragsgrundlage für die langfristige Beleihung angemessen sind. Die erste Hypothek läuft daher bisher mit höchstens 40 % aus. Die Lebensversicherungswirtschaft hat einen Vorschlag zur Verbilligung der erststelligen Darlehen unterbreitet. Wenn ihr die Bank deutscher Länder Ausgleichsforderungen abkauft, ist sie bereit, jährlich 150 Mill. DM Erlös aus Ausgleichsforderungen und 150 Mill. DM aus laufend eingehenden liquiden Mitteln zu 4½ % als erste Hypotheken für den Wohnungsbau bereitzustellen, während die ersten Hypotheken aus öffentlichen Mitteln heute noch 6½ bis 6¾ % kosten. In der Presse wurde die Höhe des staatlichen Gewinns bei den Wohnungsbaukrediten aus ERP-Geldern bemängelt: weder der Zinsfuß, den das Bundesfinanzministerium erhielte, sei berechtigt, noch die Provision der Wiederaufbaubank für die einmalige Bereitstellung des Darlehens. Zwar hafte der Bund für diese Kredite gegenüber der USA.-Regierung, praktisch müsse aber das verwaltende Kreditinstitut mithaften und könne deshalb diese Darlehen nur mit 98 % auszahlen.

FINANZIERUNG FÜR DAS JAHR 1950 NACH DEM ERSTEN WOHNUNGSBAUGESETZ

Die Finanzierung der für das Fiskaljahr 1950/51 vorgesehenen Wohnungsneubauten auf Grund des ersten Wohnungsbaugesetzes soll nach folgendem Schema erfolgen:

Finanzierungsprogramm für den Wohnungsbau Stand Ende Mai 1950 [6])

(in Mill. DM)

Quellen	Betrag	Zugesagte Refinanzierungs- bzw. Vorfinanzierungshilfe des Zentralbanksystems	Kreditzusagen an die vorgesehenen Kreditnehmer Ende Mai 1950	Bis Ende Mai abgerufene Kredite	davon werden beim Zentralbankrat refinanziert
1. Kapitalsammelstellen	870	408	1 070	310	6
2. Münzgewinn	400	250	—	—	—
3. ECA-Mittel-Kredite durch KfW	250	250	220	—	—
4. Rest aus öffentlichen Mitteln, Lastenausgleich, Eigenfinanzierung	980	nicht vorgesehen	[1])	[1])	nicht vorges.
Zusammen	2500	908	1 290 [2])	310 [3])	6

1) hierüber sind Angaben z. Zt. noch nicht möglich.
2) Ohne die Kreditzusagen der öffentlichen Hand, deren Höhe nicht bekannt ist.
3) Ohne die Kredite der öffentlichen Hand und ohne Eigenfinanzierung, deren Höhe nicht bekannt ist.

Nach anderen Quellen [7]) sollen die Umstellungsgrundschulden an diesem Finanzierungsprogramm mit 300 Mill. DM und die Soforthilfemittel mit 100 Mill. DM beteiligt sein.

Aus diesen Zahlen geht hervor, wie stark der Anteil der staatlichen Subventionen gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ gestiegen ist. Allerdings wird auch der Kapitalmarkt mehr beisteuern können, als ursprünglich vorgesehen war. Die Kreditzusagen der Kapitalsammelstellen sind zur Zeit um 200 Mill. DM höher, als zu Beginn des Jahres von den Instituten geschätzt wurde. Deshalb rechnet das Wohnungsbauministerium mit der Überschreitung des vorgesehenen Bauprogramms von 250 000 Wohnungen um 50 000.

Ob diese optimistische Voraussage sich erfüllen wird, muß die Entwicklung lehren. Man kann nicht übersehen, daß der große Bauüberhang 1949/50 zum Teil — wahrscheinlich zu einem erheblichen Teil — erst im Jahre 1950 endgültig finanziert worden ist, mit dürren Worten: daß nennenswerte Beträge an ersten Hypotheken der Ablösung von Zwischenkrediten und kurzfristigen Darlehen bereits 1949 vollendeter oder fast vollendeter Bauten gedient haben und gar nicht mehr für das neue Programm 1950/51 zur Verfügung stehen. Im übrigen können auch die Kreditzusagen, die die Erwartungen zu Jahresbeginn übersteigen, nicht darüber hinwegtäuschen, daß die „langfristige

[6]) Monatsbericht der Bank deutscher Länder. Mai 1950.
[7]) Fischer-Dieskau a. a. O.

Kreditgewährung über die Kapitalsammelstellen aus echten langfristigen Ersparnissen nur eine erschreckend geringe Rolle spielt". Zwar sind die monatlichen Spareinlagen beträchtlich gestiegen, jedoch ist der monatliche Einzahlungsüberschuß auf Sparkonten seit Januar rückläufig. Auch sind den Banken durch den Absatz von Pfandbriefen, Kommunalobligationen und Schuldverschreibungen bislang nur sehr bescheidene Beträge zugeflossen. Abgesehen von der geringen Sparfähigkeit schätzt der deutsche Sparer offensichtlich selbst die erstrangig gesicherte Anlage in Wohngebäuden nicht hoch ein, solange die breite Schicht der Bevölkerung 9,6 % der gesamten Lebenshaltungskosten für Miete und 12,7 % für Genußmittel, Unterhaltung und Bildung ausgibt. Entsprechend schwierig ist auch die Beschaffung von Bauherreneigengeld für die Restfinanzierung.

Summary: Financing of the housing scheme after the currency reform. In this article it is tried to form the many contradictory data into a more or less exact picture of the housing scheme in Western Germany since the currency reform and to study the financing during the individual periods. A special examination is made of the building section in the first Marshall plan year, in the remainder of the building year of 1949 and after the promulgation of the first law on housing schemes for the year of 1950. The hitherto applied methods of financing are criticized and the author comes to the conclusion that the building capital is too dear. The programme of financing for the housing scheme as at May 1950 reveals that the proportion of the subventions of the State as against the preceding year have absolutely and relatively risen. It is expected that also the capital market will contribute more than was visualized. However, it is doubtful whether the optimistic forecast of an expansion of the building programme designed to embrace 300 000 dwelling units will be fulfilled in 1950 as the big building projects of 1949/50 will probably be financed to a considerable degree only in 1950.

Résumé: Le financement dans l'industrie du bâtiment depuis la réforme monétaire. Par le triage de la multitude d'allégations de faits contradictoires l'auteur entreprend d'ébaucher l'activité dans l'industrie du bâtiment ainsi que des phases de financement dans l'Ouest allemand depuis la réforme monétaire. L'auteur analyse, l'une après l'autre, la phase de la première année du Plan Marshall, la phase de l'autre partie de 1949 et la phase de 1950, marquée par la première loi sur la construction de logements. L'auteur examine d'un oeil critique les méthodes de financement employées et en conclut que le capital pour fins de construction est trop cher. D'après l'état de Mai 1950 le programme de financement accuse une augmentation absolue et relative de la quote-part des subventions publiques, depuis l'année dernière. On espère que la participation du marché des capitaux va dépasser la marge prévue. Pourtant il est douteux si les prognoses optimistes au sujet d'un plan porté à 300 000 logements à construire en 1950 vont se réaliser, parce que le restant important de l'année 49/50 probablement ne pourra être financé qu'en 1950.

Resumen: Financiación de la construcción de viviendas después de la reforma monetaria. En el articulo el autor hace un ensayo de reconstruir de los muchos datos contradictorias un cuadro más o menos exacto de la construcción de viviendas en la Alemania occidental después de la reforma montaria. Se examina separadamente la primera etapa de las construcciones en 1949, el primer año del plan Marshall, y la etapa en 1950 después de la promulgación de la primera ley sobre la construcción de viviendas. Se critican los métodos de financiación empleados hasta ahora. El autor llega a la conclusión de que el capital invertido en la construcción de viviendas es demasiado caro. El programa de financiación para la construcción de viviendas del mayo de 1950 revela el hecho de que la proporción de la subvención estatal en comparación con el año antecedente há aumentado relativemente. Se espera que el mercado de capitales contribuirá más de lo que se habia vislumbrado. Queda dudoso si las perspectivas optimistas de una expansión del programa de construcción de viviendas pueda ser cumplido, porque la mayor parte de las construcciones en 1949/50 no puede ser financiado sino en 1950.