

v. Lucadou, Emil

Article

Wohnungsbau und Wohnungsbedarf in der Bundesrepublik

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: v. Lucadou, Emil (1954) : Wohnungsbau und Wohnungsbedarf in der Bundesrepublik, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 34, Iss. 6, pp. 329-337

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/10419/131907>

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.

Wohnungsbau und Wohnungsbedarf in der Bundesrepublik

Dr. Emil v. Lucadou, Wiesbaden

Der Wohnungsbau ist ein maßgebliches Kriterium der Wirtschaftskraft der Bundesrepublik Deutschland. Infolge seiner Leistungen nach dem Zusammenbruch im Jahre 1945, insbesondere aber seit dem Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes von 1950 wird angesichts des rasch wachsenden Wohnungsbestandes in letzter Zeit oft die Frage gestellt, ob der Bedarf an Wohnungen nicht allmählich gedeckt sei. Die Antwort hierauf ist von weittragender sozialer und wirtschaftspolitischer Bedeutung. Sie interessiert nicht nur den Politiker, sondern auch wegen des Umfanges des Wohnungsbaus, der in den letzten Jahren 40—50 % der genutzten Kapazität des westdeutschen Baugewerbes in Anspruch genommen hat, über das Baugewerbe hinaus die gesamte Wirtschaft. Um die Frage beantworten zu können, müssen zunächst der Wohnungsbestand und seine Nutzung untersucht werden.

WOHNUNGSBESTAND

Über den Umfang des nach dem Luftkrieg und anderen Zerstörungen der westdeutschen Bevölkerung verbliebenen Wohnraums bestanden zunächst nur sehr vage Vorstellungen. Erst im Rahmen des großen Zählwerkes vom 13. September 1950 wurde erstmalig nach dem Zusammenbruch durch die Wohnungszählung der Wohnungsbestand in der Bundesrepublik nach einheitlichen Gesichtspunkten ermittelt. Im September 1950 gab es im Bundesgebiet ¹⁾

9 376 100 Wohnungen in 5 254 300 Normalwohngebäuden,
222 500 Wohnungen in 3 296 500 Nichtwohngebäuden,
361 000 Wohnungen in 238 550 Notwohngebäuden.

Bei den Wohnungen in Nichtwohngebäuden handelt es sich um „Dienstwohnungen“, die z. B. Pförtnern und

¹⁾ „Wirtschaft und Statistik“, Heft 12/51, S. 468 ff.

Hausmeistern zugewiesen werden. Sie sind besonders häufig in Hamburg, Bremen und Nordrhein-Westfalen. Notwohnungen gab es in großer Zahl in den Ländern des Flüchtlingsstroms: Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bayern. Von ihnen lagen

in Behelfsheimen	28 %
in Wohnbaracken	52 %
in Wohnläuben	6 %
in zerstörten Gebäuden	9 %

Die restlichen 5 % befanden sich in Nissenhütten, Bunkern, Wohnwagen u. ä. Einrichtungen. Zu den Notwohnungen müssen auch die Kellerwohnungen und behelfsmäßig hergerichteten Dachgeschoßwohnungen in Normalwohngebäuden gerechnet werden. Insgesamt wurden am 13. September 1950 9 437 600 Normalwohnungen und 536 900 Notwohnungen ermittelt.

Es ist so häufig von den großen Leistungen auf dem Gebiet des Wohnungsbaus in den Jahren 1950—1953 gesprochen worden, daß an dieser Stelle ein Hinweis genügen kann, wie sich der Wohnungsbestand entwickelt hat. Er ist insgesamt um über 1,5 Mill. Wohnungen gestiegen, so daß der verfügbare Normalwohnungsbestand Ende 1953 mit 10,9 Mill. Normalwohnungen um über 15 % höher sein dürfte als am 13. September 1950.

Im September 1950 befanden sich 92 % aller Normalwohngebäude in privatem Eigentum. Je 4 % gehörten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Behörden oder öffentlichen Körperschaften. Der verhältnismäßig geringe Gebäudeteil im Eigentum gemeinnütziger Wohnungsunternehmen erklärt sich daraus, daß sie ihre Bauten häufig an Personen abstoßen, die einen Eigenbau niemals hätten finanzieren können. Überraschend hoch ist die Zahl der im Eigentum nichtselbständiger Personen befindlichen Gebäude. Von

Veränderung des Wohnungsbestandes ¹⁾ in der Zeit vom 13. 9. 50 — 31. 12. 53

Bestand und Reinzugang	Normale Wohngebäude		insgesamt	Normalwohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				
	Gebäude	Wohnungen		davon mit Wohnräumen (einschließlich Küchen)	1—2	3	4	5 u. 6	7 u. mehr
in 1000								
I. Bestand am 13. 9. 50	5 254,3	9 376,1 ²⁾	9 437,6	1 276,3	2 620,1	2 487,5	2 229,9	823,8
Reinzugang bis 31. 12. 51								
aus Bautätigkeit ³⁾	183,2	528,5	565,1	85,5	266,8	156,4	48,6	7,8
aus Freigaben ⁴⁾	2,0	6,9	7,0	0,7	1,8	2,0	1,6	0,8
II. Bestand am 31. 12. 51	5 439,6	9 911,5	10 009,7	1 362,5	2 888,8	2 646,0	2 280,1	832,4
Reinzugang bis 31. 12. 52								
aus Bautätigkeit ³⁾	138,7	429,2	439,5	68,6	206,8	123,9	34,4	5,9
aus Freigaben ⁴⁾	2,1	6,1	6,2	0,4	1,1	1,7	1,9	1,2
III. Bestand am 31. 12. 52	5 580,4	10 346,7	10 455,4	1 431,5	3 096,6	2 771,6	2 316,3	839,4
Reinzugang bis 31. 12. 53								
aus Bautätigkeit a)	141,5	466,0	507,6	.	.	.	.	.
aus Freigaben b)	.	.	6,8	.	.	.	.	.
Bestand am 31. 12. 53			10 920,0					

¹⁾ Ohne beschlagnahmte Wohnungen. ²⁾ Einschl. Notwohnungen. ³⁾ Zugang aus Bautätigkeit abzgl. Abgang wegen Umbau, Abbruch usw. ⁴⁾ Saldo von Freigaben und Beschlagnahmungen der Besatzungsmächte.

Quelle: Pos. I u. II „Wirtschaft und Statistik“, Heft 9/53, S. 416, Pos. IIIa Statistischer Bericht, VI/24/25 v. 5. 3. 54 (Abgänge geschätzt), Pos. IIIb Statistischer Bericht, Reihe VI/36/7 v. 16. 3. 54.

100 Wohnungen im Eigentum natürlicher Personen gehörten

48,2 selbständigen Erwerbstätigen,
7,5 Beamten und Angestellten,
16,7 Arbeitern
19,0 Pensionären und Sozialrentnern,
8,6 sonstigen Berufslosen.

In den Jahren 1951 bis 1952 haben sich die Eigentumsverhältnisse an den Gebäuden etwas zugunsten der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verschoben (ihr Anteil an den fertiggestellten Gebäuden stellte sich 1952 auf 3,3 %²⁾). Die Gewichtsverlagerung kommt noch stärker zum Ausdruck, wenn deren Anteil an den fertiggestellten Wohnungen errechnet wird. Er betrug an den Wohnungen in Wohngebäuden in den Jahren 1951 und 1952 etwa 40 %.

Dem hohen Bestand an Bauernhäusern und Eigenheimen (72,5 % der Gebäude) entsprach infolge des Vorhandenseins vieler Miethäuser nicht die Verteilung des Wohnungsbestandes³⁾ auf Eigentümer und Mieter. Von dem gesamten Wohnungsbestand wurden nur 40,3 % von den Eigentümern bewohnt. 2,7 % waren mietfrei, und 56,7 % waren Mietwohnungen. Dennoch muß der Teil des Wohnungsbestandes, der als Mietwohnungen zur Verfügung steht, als überraschend gering bezeichnet werden.

Für die Schätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs wäre die Kenntnis des Alters der Gebäude von Interesse, denn das Nebeneinander von alten und in mancher Hinsicht als primitiv empfundenen Wohnungen und von modernen, den gestiegenen Ansprüchen gewachsenen Wohnungen steigert den Wohnbedarf. Leider ist das darüber vorhandene Material wenig aufschlußreich; um die Ausfüllung der Fragebogen für die Wohnungszählung zu erleichtern, wurden nämlich bei ihr nur drei besonders leicht zu trennende Altersgruppen unterschieden (bis zum ersten Weltkrieg einschließlich, bis zum zweiten Weltkrieg einschließlich und nach dem zweiten Weltkrieg). Von dem Gebäudebestand im September 1950 stammten 65,3 % aus der Zeit vor 1918; 28,9 % wurden zwischen den beiden Weltkriegen und 5,8 % nach dem zweiten Weltkrieg gebaut. Für die Wohnungen ergibt sich fast die gleiche Altersgliederung. Die Gliederung in den Ländern ist aus der untenstehenden Tabelle zu erkennen.

In den Großstädten gab es im September 1950 2,9 Mill. Normalwohnungen. Von allen Normalwohnungen lagen nur 7,2 %⁴⁾, nämlich

611 200 in Gebäuden mit 4 Geschossen⁴⁾
246 250 in Gebäuden mit 5 Geschossen
17 550 in Gebäuden mit 6 u. mehr Geschossen.

Je größer die Städte sind, desto größer ist auch der Anteil an größeren Gebäuden; aber trotzdem sind auch

²⁾ „Wirtschaft und Statistik“, Heft 9/53, S. 412.

³⁾ „Wirtschaft und Statistik“, Heft 2/52, S. 52 ff.

⁴⁾ ohne Keller und Dachgeschoß.

Altersgliederung der Normalwohngebäude nach Ländern¹⁾

Land	erbaut:					
	vor 1918		1918—1945		nach 1945	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Schleswig-Holstein	161 450	299 650	75 550	123 950	16 250	24 500
Hamburg	41 850	172 400	58 650	138 350	21 450	30 800
Niedersachsen	442 700	718 200	200 200	338 800	39 150	55 950
Bremen	29 650	65 300	26 250	48 250	5 450	7 500
Nordrhein-Westfalen	796 700	1 682 100	416 000	842 600	79 750	127 700
Hessen	346 250	614 850	122 000	224 550	27 250	42 800
Rheinland-Pfalz	347 150	505 200	106 400	171 650	13 300	16 700
Baden-Württemberg	596 950	987 450	220 300	406 350	35 950	63 600
Bayern	667 450	1 075 650	294 700	492 450	65 350	98 700
Insgesamt	3 430 150	6 120 800	1 520 050	2 786 950	304 000	468 250

¹⁾ Abweichungen erklären sich durch Abrundungen. Quelle: „Wirtschaft und Statistik“, Heft 12/51, S. 471.

in den Großstädten Gebäude mit einer Wohnung noch dreimal so häufig wie Gebäude mit 7 Wohnungen. Die Normalwohnungen, die nicht in Großstädten liegen, verteilen sich wie folgt:

Gemeinden von 2 000 bis unter 5 000	Einwohner: 2 332 850
Gemeinden von 5 000 bis unter 20 000	Einwohner: 1 207 700
Gemeinden von 20 000 bis unter 50 000	Einwohner: 1 499 300
Gemeinden von 50 000 bis unter 100 000	Einwohner: 877 750
Gemeinden von 100 000 bis über 100 000	Einwohner: 558 450

Rund 70 % der Normalwohnungen in Wohngebäuden hatten im September 1950 3—5 Wohnräume. 3- und 4-Raumwohnungen waren weitaus am häufigsten, das sind Wohnungen mit 2—3 Wohnräumen und einer Küche. Der Anteil der 2-Raumwohnungen betrug 13 % aller Wohnungen. Dagegen stellte sich der Anteil der 6-Raumwohnungen auf 8,5 % und der der Wohnungen mit 7 und mehr Räumen auf 8,7 %.

In den Jahren 1951 und 1952 wurden zunächst viele kleine Wohnungen gebaut, so daß ihr Anteil sich erheblich gehoben hat. Infolgedessen entsprach der Zugang an Wohnungen nicht dem an Wohnräumen. Die durchschnittliche Raumzahl der Wohnungen verminderte sich bis zum 31. 12. 51 von 4,13 auf 4,09. Im Jahre 1952 sind die neu hinzugekommenen Wohnungsgrößen, gemessen an der Zahl der Räume, noch kleiner geworden als 1951, denn von 100 fertiggestellten Wohnungen entfielen

	1951	1952
auf Wohnungen mit 1 und 2 Räumen:	15,2	16,1
auf Wohnungen mit 3 Räumen:	46,6	46,8
auf Wohnungen mit 4 Räumen:	28,1	28,0
auf Wohnungen mit 5 und mehr Räumen:	10,7	9,1

Dadurch entwickelte sich der Gesamtbestand an Normalwohnungen nach Größenanteilen wie folgt (in %):

Datum	Normalwohnungen mit..... Wohnräumen (einschl. Küchen)				
	1—2	3	4	5—6	7 u. mehr
13. 9. 50	13,5	27,8	26,4	23,6	8,7
31. 12. 51	13,6	28,9	26,4	22,8	8,3
31. 12. 52	13,7	29,6	26,5	22,2	8,0

Aber bereits im Jahre 1953 wurden wieder die Wohnungen mit 3 Wohnräumen und einer Küche stärker bevorzugt. Der Anteil der Wohnungen mit 4 und mehr Räumen stellte sich 1953 auf 41,3 %⁵⁾, während er 1952 37,1 % betragen hatte. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen mit vier und mehr Räumen stieg 1953 um 32,2 %, die der kleineren aber nur um 11,1 % gegenüber 1952⁵⁾.

Über die Entwicklung der Notwohnungen nach dem 13. 9. 50 liegen keine Angaben vor. Zwar werden sich auch bei ihnen erhebliche Wandlungen vollzogen haben, sie sind jedoch statistisch nicht erfaßbar. Letzten Endes ist das jedoch im Hinblick auf die Zielsetzung dieser Arbeit nicht erheblich, denn für die

⁵⁾ Statistischer Bericht VI/24/25 vom 4. 3. 54.

meisten der 537 000 Notwohnungen muß die Beschaffung von Normalwohnungen auf alle Fälle angestrebt werden. Sehr häufig wird bei Fertigstellung einer neuen Wohnung eine Notwohnung „untergehen“, sei es, daß sie als Wohnung nicht mehr zumutbar ist, sei es, daß sie durch Baumaßnahmen (Abbruch von Trümmergrundstücken) verschwindet.

Neben dem oben geschilderten Wohnungsbestand für die Wohnbevölkerung spielt der von den Besatzungsmächten beschlagnahmte Wohnungsbestand⁶⁾, der in den vorstehenden Zahlen nicht einbegriffen ist, im Bundesgebiet nur eine geringe Rolle. Soweit aus den Akten der Besatzungskostenämter ermittelt werden konnte, waren es am 30. 9. 50

14 707 Nichtwohngelände mit 1 956 Wohnungen
41 649 Wohngelände mit 73 706 Wohnungen

Gemessen am Gesamtbestand der Normalwohnungen fallen diese beschlagnahmten Wohnungen nicht ins Gewicht. Von 1000 Wohnungen sind es acht, allerdings im allgemeinen besonders große, schöne und moderne.

Nachteilig wirkte sich ferner aus, daß die Beschlagnahmen sehr massiert aufgetreten sind (z. B. waren im Regierungsbezirk Wiesbaden je 1000 Normalwohnungen 22 beschlagnahmt). Inzwischen wurden ausschließ-

⁶⁾ Statistische Berichte des Statistischen Bundesamtes VI/35/2 u. 36/3.

lich für die Angehörigen der Besatzungsmächte rund 26 000 Wohnungen errichtet, so daß am 31. 12. 53 nur noch knapp 52 000 Wohnungen beschlagnahmt waren, die vorher von Deutschen bewohnt waren⁷⁾.

Beschlagnahmte Wohnungen nach Wohnräumen
(Stand vom September 1950)

Wohnräume	Anzahl	%	entsprechende Gliederung im Wohnungsbestand der Bevölkerung (in %)
	der beschlagnahmten Wohnungen		
1—2	5 214	6,8	13,6
3—4	32 516	42,9	54,1
5—6	23 489	31,4	23,6
7—9	10 492	13,7	8,7
10 u. mehr	3 951	5,2	
Zusammen	75 662	100	100

Besonders charakteristisch für die Wohnkultur und den Lebensstandard eines Volkes ist die Ausstattung seiner Wohnungen⁸⁾. Zu den Normalwohnungen gehören voll ausgebaute Kochräume, die sogenannten Küchen, die aber auch in den meisten Notwohnungen vorhanden sind. Ihre Zahl stellte sich im September 1950 auf 9 134 050 in Normalwohnungen bzw. 236 950 in Notwohnungen. An Kochnischen wurden 187 900 in Normal- und 20 300 in Notwohnungen, an

⁷⁾ Statistischer Bericht VI/36/7.

⁸⁾ „Wirtschaft und Statistik“, Heft 2/52, S. 54 ff.

Diehl

Archimedes
Lizenz

Schnellautomat

Die elegante Rechenmaschine
in flacher Form, spielend leichter Tastendruck, elektrische
Löschtasten, vollautomatischer Divisionsablauf, automatisch
verkürzte Multiplikation, hohe Rechengeschwindigkeit.

Einen ausführlichen
Prospekt erhalten Sie
gerne von der

HEINRICH DIEHL G.M.B.H. RECHENMASCHINENFABRIK NÜRNBERG
STEPHANSTRASSE 49 SAMMELRUF 4911

Notküchen 412 350 bzw. 67 750 ermittelt. Bei letzteren handelt es sich überwiegend um Kochräume in Normalwohnungen, die für Untermietparteien hergerichtet wurden. — Insgesamt waren am 13. September 1950 1 862 150 Wohnungen mit B a d e z i m m e r vorhanden, von denen 6 300 in Notwohnungen lagen. Es kommen auf 100 Normalwohnungen 20 Wohnungen mit Badezimmer. Als Vergleichsbeispiel sei angeführt, daß auf 100 Wohnungen in den Niederlanden 95, in Frankreich (1946) aber 10 Badezimmer kamen. — In Deutschland überwiegt die O f e n h e i z u n g, mit der 93 % aller Wohnungen ausgestattet waren. Der Rest verteilt sich auf Zentralheizung, Etagen- und Fernheizung. — Von den V e r s o r g u n g s a n s c h l ü s s e n ist am häufigsten der Anschluß an das Stromnetz. Von 100 Wohnungen waren 98,4 angeschlossen, also praktisch alle. Dagegen waren nur 77,9 % der Wohnungen an dem Wassernetz beteiligt. Insbesondere auf dem Lande dürfte die Wasserversorgung noch häufig mittels Brunnen durchgeführt werden. An das Gasnetz waren nur 42,6 % der Normalwohnungen (überwiegend in Stadtgemeinden) angeschlossen.

Die für die Auszählung des Wohnungsbestandes im September 1950 dargestellten Merkmale dürften noch längere Zeit charakteristisch sein, wenn auch im allgemeinen eine bessere Versorgung der nach diesem Zeitpunkt gebauten Wohnungen mit Badezimmer und Versorgungsanschlüssen anzunehmen ist. Zum Beispiel hat sich die Zahl der Wohnungen mit Baderäumen bis Ende 1951 um etwa 372 000⁹⁾ erhöht. Damals kamen bereits auf 9 Wohnungen 2 Baderäume. Zwar wirkt sich eine Verbesserung nur langsam aus, jedoch ergibt sich hieraus, daß der Wohnungsbestand im Bundesgebiet sich nicht nur vergrößert, sondern auch qualitativ verbessert.

WOHNUNGSNUTZUNG UND WOHNUNGSMIETEN

Gerade im Hinblick auf den tatsächlich vorhandenen Bedarf an Wohnungen ist eine Kenntnis der Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes von großer Wichtigkeit. Auch hierfür steht das umfangreiche Material der Zählung von 1950 zur Verfügung.

In den knapp 10 Mill. Normal- und Notwohnungen wohnten im September 1950¹⁰⁾ 15 261 000 Wohnparteien mit etwa 47 Mill. Personen in 40 Mill. Räumen.

⁹⁾ Internationale Monatszahlen April 1953 (Statistischer Bericht II/10/21).

¹⁰⁾ „Wirtschaft und Statistik“, Heft 4/52, S. 150 ff.

Auf jede Wohnung (mit durchschnittlich 4 Räumen) kamen also 1,53 Wohnparteien, auf jeden Raum 1,17 Personen. Die Belegung der Notwohnungen war wesentlich stärker (1,79) als die der Normalwohnungen (1,15). Auch in den einzelnen Bundesländern war sie recht verschieden. Am geringsten war sie, wie aus der untenstehenden Tabelle zu erkennen ist, in den Ländern der ehemaligen französischen Zone, die in den Jahren 1945—1949 kaum Flüchtlinge aufgenommen hatten.

Darüber hinaus gab es aber starke Unterschiede in der Wohndichte. Zunächst einmal steigt die durchschnittliche Personenzahl je Raum mit steigender Haushaltsgröße regelmäßig an, was sich z. T. aus wirtschaftlichen Gründen (Einkommensverhältnisse) ergibt, z. T. daraus, daß die hier vorhandene Kinderzahl eine dichtere Belegung ermöglicht. 40 % der Wohnparteien im Bundesgebiet wohnten in einer Wohndichte von $\frac{3}{4}$ bis $1\frac{1}{4}$ Personen je Raum.

Nutzungsdichte in der Bundesrepublik 1950

(in % der Wohnparteien)

Personen je Raum	städtisch ¹⁾	ländlich
0,75 oder weniger	17,3	16,6
über 0,75 bis 1,25	42,6	37,6
über 1,25 bis 2,00	31,3	34,2
über 2,00 bis 3,00	6,3	8,0
über 3,00	2,5	3,6

¹⁾ nur kreisfreie Städte.

Quelle: Internationale Monatszahlen, Arb. Nr. II/10/21, S. 19.

Die Ausnutzung des Wohnraums war also in Stadt und Land ziemlich gleichmäßig, die Belegung mit mehr als 2 Personen je Raum jedoch in ländlichen Gebieten häufiger als in den Städten.

Stärker noch als die Belegung der einzelnen Räume mit Personen ist allerdings die Belegung der Wohnungen mit Wohnparteien für den Wohnungsbedarf von Bedeutung; denn im einen Fall handelt es sich um überwiegend nahe verwandte Personen oder sogar um Eltern und Kinder, im anderen aber oft um einander fremde, unter Umständen gewaltsam eingewiesene Wohnparteien oder solche mit großen Altersunterschieden, z. B. Eltern mit der Familie ihrer Kinder. Im September 1950 wohnten nur 40 % der Haushaltungen allein in ihrer Wohnung. 60 % wohnten mit einer anderen Mietpartei in einer abgeschlossenen, d. h. ursprünglich für eine Mietpartei gebauten Wohnung. Von diesen 60 % mußten sich $\frac{2}{3}$ in ihrer Wohnung mit einer Untermietpartei, $\frac{1}{3}$ mit zwei und mehr Untermietparteien abfinden. Hieraus ergibt sich, daß

Durchschnittliche Wohnraumbelegung ¹⁾ (Normal- und Notwohnungen), September 1950

Land	Wohnungen	Räume ²⁾	Personen	Räume	Wohnparteien	Personen	Personen pro Raum
		1000		pro Wohnung			
Schleswig-Holstein	523,1	1 942,3	2 566,6	3,7	1,65	4,9	1,32
Hamburg	386,4	1 376,4	1 570,1	3,6	1,64	4,1	1,14
Niedersachsen	1 212,5	5 451,2	6 692,2	4,5	1,75	5,5	1,23
Bremen	132,3	502,9	551,2	3,8	1,56	4,1	1,10
Nordrhein-Westfalen	2 803,2	10 572,0	12 953,8	3,8	1,49	4,6	1,23
Hessen	921,3	3 729,5	4 296,2	4,0	1,55	4,7	1,15
Rheinland-Pfalz	717,5	2 834,0	2 995,0	4,0	1,28	4,2	1,06
Baden-Württemberg	1 492,6	6 077,4	6 370,4	4,0 ³⁾	1,50 ³⁾	4,4 ³⁾	1,10 ³⁾
darunter							
Baden	321,5	1 326,0	1 332,4	4,1	1,26	4,1	1,00
Württemberg-Hohenzollern	289,1	1 246,4	1 183,7	4,3	1,27	4,1	0,95
Bayern	1 789,2	7 554,6	8 993,8	4,2	1,57	5,0	1,19
darunter							
Lindau	13,5	58,0	58,0	4,3	1,38	4,3	1,00
Bundesgebiet	9 978,1	40 040,4	46 989,6	4,0	1,53	4,7	1,17

¹⁾ Differenzen erklären sich durch Abrundungen. ²⁾ Einschl. Küchen. ³⁾ Nur Württemberg-Baden.

Quelle: Nach „Wirtschaft und Statistik“, Heft 4/52, S. 151.

der Mangel an selbständigen Wohnungen im Bundesgebiet größer ist als der Mangel an Wohnräumen. In dem effektiven Zurückschrauben der Ansprüche an große Wohnungen (mit 5 und mehr Räumen) kommt z. T. eine Umstellung der Wohngewohnheiten zum Ausdruck, die u. a. durch das infolge der kriegsbedingten Vermögensverhältnisse verursachte Fehlen von Vermögensreserven in den mittleren Einkommenschichten zu erklären ist. Es waren daher zunächst zu viele große und zu wenig kleine Wohnungen vorhanden. Dieser Tatsache wurde durch die Neubauten von 1951 bis 1953 Rechnung getragen.

Nun gibt es unter den 60% Haushaltungen, die zu zwei oder mehr Mietparteien in einer Wohnung leben, natürlich wiederum Unterschiede. Jedermann weiß, daß der eigentliche Wohnungsinhaber, der gegenüber den Untermietparteien als Vermieter auftritt, im allgemeinen der „Herr“ ist. Er muß die Unbequemlichkeit in Kauf nehmen, fremde Personen in „seiner“ Wohnung zu haben; aber demgegenüber steht die Misere der Untermieter, insbesondere wenn zwangsweise Einweisungen vorgenommen werden mußten.

Von diesen Untermietparteien zu trennen sind die „echten Untermieter“, die zum größten Teil keine eigene Wohnung anstreben (Studenten, Schüler, Jungesellen), jedoch ist deren Anzahl im einzelnen nicht bekannt, da auch die Einzeluntermietparteien z. T. nur notgedrungen auf eine selbständige Wohnung verzichtet.

In den Normalwohnungen lebten am 13. 9. 50 etwa ¹¹⁾ 5 557 000 Wohnparteien als einzige Haushaltung 3 860 000 000 Wohnparteien als Wohnungsinhaber mit Untermietern 5 217 000 000 Untermietparteien, hiervon ca. 35% Einzeluntermieter Sogar in den Notwohnungen lebten noch rund 90 000 Untermietparteien. Die Zahl der Untermietparteien war allerdings wahrscheinlich etwas überhöht, weil z. T. f. zur Familie des Hauptmieters zählende Personen zu Unrecht als Untermietparteien angegeben wurden (rund 10%), um dadurch z. B. eine höhere Kohlenzuteilung zu erreichen.

Obwohl in der Regel den Untermietparteien ein Nutzungsrecht an der Küche des Hauptmieters zugesprochen ist, machte der weitaus größte Teil (76%) von diesem Recht keinen Gebrauch, da sich gerade aus der gemeinsamen Küchenbenutzung die meisten Streitigkeiten ergeben. Viele ziehen die vom Standpunkt der Hygiene aus zu bedauernde Lösung vor, in dem Wohn- und Schlafraum auf einer behelfsmäßig hergerichteten Kochstelle zu kochen. Besondere Beachtung verdient der Umstand, daß die Wohndichte der Untermietparteien höher ist als die der Wohnungsinhaber. Von 100 Wohnungsinhaberparteien in Normalwohnungen hatten 64 eine Wohndichte bis 1,25 Personen je Raum, von 100 Untermietparteien jedoch nur 44. Dagegen hatten eine Wohndichte von mehr als 2 Personen je Raum von 100 Wohnungsinhaberparteien 5, von 100 Untermietparteien aber 19.

Stärker als die Untermietparteien haben unter der Wohnungsnot aber die außerhalb von Wohnungen untergebrachten Wohnparteien zu leiden. Es handelt sich um eine Gruppe von insgesamt 135 650 Wohnparteien mit 305 650 Personen. Von ihnen wurden ^{2/3} in

Flüchtlingslagern u. ä. Massenunterkünften notdürftig, der Rest in Anstalten und Heimen, aber auch in Gasthäusern untergebracht. (Bei den Anstaltsbewohnern handelte es sich nicht um Anstaltsinsassen oder Anstaltspersonal.) Jedoch ist gerade bei diesen Gruppen ein ständiger Wechsel zu beobachten. Es ist bekannt, daß der Flüchtlingsstrom aus Ost- und Mitteldeutschland überwiegend durch Lager- und Barackenunterkünfte geschleust wird, ehe er eine Normalwohnung erhält.

Überraschend schnell vollzieht sich die Eingliederung der Heimatvertriebenen, wenn auch ihr Anteil an Wohnungsinhabern niedriger, ihr Anteil an den Untermietern und an Parteien außerhalb von Wohnungen erheblich höher liegt als bei der nicht heimatvertriebenen Bevölkerung.

Im September 1950 wohnten ¹²⁾ von je 100 Personen:

	Heimatvertriebene	Nicht-heimatvertriebene
in Normalwohnungen		
als Wohnungsinhaber	30	77
als Untermieter	58	20
in Notwohnungen		
als Wohnungsinhaber	8	3
als Untermieter	1	0
außerhalb von Wohnungen	3	0

Rund 30% der Heimatvertriebenen hatten es also bereits bis September 1950 wieder zu einer eigenen Wohnung gebracht. Die Heimatvertriebenen (1,75 Personen je Raum) sind aber in der Regel enger zusammengedrängt als die länger Ansässigen (1,18 je Raum), was z. T. darauf zurückzuführen ist, daß die heimatvertriebenen Miet- bzw. Untermietparteien eine größere Personenzahl umfassen. Insgesamt ist aber auch ein effektiver Unterschied vorhanden, denn z. B. bei einer Wohnpartei von 7 Personen kommen bei den Heimatvertriebenen 2,55 Personen, bei der übrigen Bevölkerung 1,56 Personen auf einen Raum.

Im übrigen werden Heimatvertriebene, aber auch andere aus sozialen Gründen zu berücksichtigende Personenkreise bei den Wohnraumvergaben durch die Wohnungsämter bevorzugt beachtet (ferner: Sachgeschädigte, zurückgeführte Evakuierte, politisch-rassistisch-religiös Verfolgte, Schwerbeschädigte, Spätheimkehrer, Zugewanderte, Besatzungs- und Kasernenverdrängte). So kamen im Jahre 1952 ¹³⁾ nur 28,1% (im Jahre 1953 ¹⁴⁾ nur 33,4%) der bei Erstvergaben zugeteilten Räume Personen zugute, die nicht zu einer bevorrechtigten Personengruppe gehörten. Bei den Wiedervergaben entfiel nur knapp die Hälfte der vergebenen Räume auf die bevorrechtigten Gruppen. Jedoch ist bei den heimatvertriebenen und aus der Ostzone zugewanderten Gruppen die Nutzungsdichte nach wie vor größer als bei den übrigen Gruppen:

Zeitpunkt	Personen je Raum	
	bei Erstvergaben	bei Wiedervergaben
Durchschnitt		
1952	1,10	1,22
1953	1,08	1,16
Heimatvertriebene (ohne Umsiedler)		
1952	1,14	1,33
1953	1,10	1,25

Selbst hier, wenn der dringendste Wohnraumbedarf der Vertriebenen zunächst befriedigt ist, liegen also

¹¹⁾ „Wirtschaft und Statistik“, Heft 6/52, S. 246 ff.

¹²⁾ „Wirtschaft und Statistik“, Heft 4/53, S. 168 ff.

¹³⁾ „Wirtschaft und Statistik“, Heft 4/54, S. 198.

für die Zukunft gewisse Bedarfsreserven, wenn auch im einzelnen über ihren Umfang zunächst kaum Angaben gemacht werden können.

Die Nutzungsdichte einer Wohnung hängt aber nicht nur von dem Vorhandensein einer ausreichenden Zahl von Wohnungen, sondern auch von der Mietbelastung ab, die der einzelnen Haushaltung durch ihren Wohnraumbedarf entsteht, von der Höhe der Miete, die gezahlt werden kann und die gefordert wird. Hierbei spielen die Lebensgewohnheiten eine Rolle, die der einzelne in seiner Umgebung beobachtet und anzunehmen bestrebt ist; denn nur wenige können auf die Dauer zugunsten der Wohnungskosten ohne Gefühl der Unzufriedenheit auf eine sonst übliche Lebensführung verzichten. Daher gehört der Mietsatz zu den Faktoren, die den Wohnungsbedarf bestimmen: ist er hoch, werden z. B. alleinstehende ältere Menschen veranlaßt, bei ihren Angehörigen unterzuschlüpfen, müssen junge heiratswillige Menschen ihre Pläne zurückstecken, wird versucht, durch Aufnahme von Untermietern die eigenen Mietkosten zu vermindern.

Im Bundesgebiet erfordert, wie die Wohnungszählung vom 13. 9. 50 ergab¹⁵⁾, im Gesamtdurchschnitt eine Wohnung nur 37,07 DM, ein Raum 10,83 DM Miete (einschl. Gebühren für Wasserverbrauch, Kanalisation, Müllabfuhr, Treppenbeleuchtung, Straßen- und Kaminreinigung). Diese niedrigen Durchschnittssätze werden durch die große Zahl von Wohnungen in kleinen Gemeinden erwirkt. Je kleiner die Gemeinde, desto niedriger ist die Miete. In den größeren Gemeinden steigen die Mietsätze aber an, so daß es Unterschiede bis zu 100 % gibt. In der Praxis wird bekanntlich versucht, durch die Bildung von Ortsklassen bei Lohn- und Gehaltstarifen diesen Unterschieden Rechnung zu tragen. (Ein großer Teil der in kleineren Gemeinden untergebrachten Arbeitnehmer hat aber Fahrtkosten zur Arbeitsstelle! Diese müßten billigerweise den Mietkosten zugeschlagen werden. Da hierüber keine Zahlenunterlagen vorhanden sind, konnte das nicht geschehen.) Die Höhe der Miete ist ferner von der Art und Größe der Wohnung, von ihrer Ausstattung mit Bad, Heizungsart und Versorgungsanschlüssen abhängig.

**Verteilung der Mieten für reine Mietwohnungen,
September 1950
(in %)**

Mietpreisstufe	Wohnungen mit		
	Altbaumieten	Neubaumieten	Nachkriegsmieten
bis 15 DM	76,5	17,9	5,6
über 15 bis 35 DM	65,0	28,4	6,6
über 35 bis 60 DM	44,7	43,5	11,8
über 60 bis 90 DM	41,9	43,1	15,0
über 90 DM	41,9	41,7	16,4
alle Mietpreisstufen	57,3	33,6	9,1

Wird die Miethöhe nach dem Baualter der zahlenmäßig am stärksten vertretenen Wohnungen mit 2,3 und 4 Räumen ohne Bad zugrunde gelegt, so waren die Neubaumieten (1918—1945) um 12—14 % höher als die Altbaumieten. Die Nachkriegsmieten lagen 20 bis 30 % über den Altbaumieten bzw. 9—18 % über den Neubaumieten. Durch die „Mieterhöhung“ um 10 %

¹⁵⁾ „Wirtschaft und Statistik“, Heft 2/53, S. 54 ff.

auf die Nettomiete im Jahre 1952 ist eine Angleichung der Altbau- und z. T. der Neubaumieten an die Nachkriegsmieten erfolgt. Von dieser Mietpreiserhöhung wurden nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes 61 % aller Mietwohnungen betroffen.

Von den in den Jahren 1951—1953 gebauten Wohnungen dürfte ein erheblicher Anteil eine Miete von über 60 DM erfordern, da der reine Mietpreis je qm Nutzfläche im sozialen Wohnungsbau von anfänglich max. 1,10 DM auf max. 1,45 DM heraufgesetzt werden mußte, im freien Wohnungsbau aber erheblich darüber liegt.

Noch größere Unterschiede als bei den Mieten finden sich bei den Untermieten, weil ihr Preis nicht nur von der Art und Größe des abvermieteten Wohnraums abhängt, sondern auch davon, ob ein möbliertes oder ein Leerzimmer vermietet wird, ob Dienstleistungen und Nutzung (Aufwartung, Mahlzeiten, Wäsche) in den Preis einbezogen sind, und schließlich ob die Versorgungsanschlüsse des Mieters über die des Wohnungsinhabers laufen. Jeder zweite Untermieter wohnt möbliert, 82 % der Mehrpersonenuntermieter nehmen Leerzimmer in Anspruch. Bei den Untermietern mit eigenen Möbeln darf angenommen werden, daß der größere Teil von ihnen eine eigene Wohnung anstrebt. Die durchschnittliche Untermiete je Leerraum (über 10 qm) betrug im Juni 1951 16,22 DM, für möblierte Räume 22,54 DM für Einzelmieter in Gemeinden mit 200 000 und mehr Einwohnern. Untermieter, die bei einem Hauseigentümer wohnen, brauchen im allgemeinen etwas weniger Miete aufzuwenden als Untermieter in Mietwohnungen.

Auch auf die Untermieten hat die Größe der Gemeinde Einfluß; die Unterschiede waren im Juni 1951 noch krasser als bei den Mieten. In den größten Gemeinden steigt die Leerraummiete gegenüber den kleinsten auf das Zweieinhalbfache. Bei den möblierten Zimmern steigt der Unterschied sogar auf den dreieinhalbfachen Satz, besonders in Großstädten, in denen die Vermieter oft recht hohe Ansprüche gegen ihre Untermieter stellen. Nicht selten werden große und an sich für den Mieter zu teure Wohnungen genommen, um durch die Dienstleistungen bei Untervermietung die eigene Miete zu decken bzw. sich durch das Untervermieten eine Einnahmequelle zu verschaffen.

WOHNUNGSBEDARF

Erst die Kenntnis des Wohnungsbestandes und der Wohnverhältnisse ermöglicht es, sich ein Urteil zu bilden über den Wohnungsbedarf, der im Bundesgebiet noch vorhanden und demnächst zu erwarten ist. Die Vorstellungen allerdings, die mit dem Begriff „Wohnungsbedarf“ verbunden werden, sind nicht einheitlich und unterliegen zeitlichen und begrifflichen Wandlungen¹⁶⁾. Unter Wohnungsbedarf wird hier zunächst der primäre Unterbringungsbedarf, d. h. der Bedarf an abgeschlossenen Wohnungen mit Küche und mit einer je nach der Größe der Familie verschiedenen und von ihrer sozialen Stellung abhängigen Raumzahl verstanden. Dieser Bedarf wird als objektiver

¹⁶⁾ s. a. H. Lorenz: „Terminologie der Wohnungsversorgungsstatistik“, und Georg Müller: „Zur Frage einer Wohnungsversorgungsstatistik“, in Gemeinn. Wohnungswesen, 12/53, S. 559 ff., und 7/53, S. 265 ff.

Wohnungsbedarf bezeichnet. Darüber hinaus umfaßt der Begriff den „subjektiven“ Wohnungsbedarf, der durch Wohngewohnheiten und Kaufkraft des einzelnen bestimmt wird. Die Grenze zwischen objektivem und subjektivem Wohnungsbedarf ist flüchtig. Ist der objektive groß, wird der subjektive weniger in die Waagschale fallen, als wenn der echte gering ist. Im Grunde sind aber beide kaum voneinander zu trennen. Gemessen werden kann allenfalls der „objektive“ Wohnungsbedarf, aber deswegen kann der subjektive als nicht weniger drückend empfunden werden. Das wirkliche Gewicht beider Gruppen, der „echte“ Wohnungsbedarf, ist erst erkennbar, wenn Angebot und Nachfrage sich wieder die Waage halten und selbsttätig regulieren, d. h. wenn ein „Wohnungsmarkt“ vorhanden ist. Bis es soweit ist, sind wir auf Schätzungen angewiesen, die jeweils unter dem Eindruck der derzeitigen Wohnverhältnisse stehen werden.

Anfang 1951 wurde der Wohnungsbedarf, der durch die Zerstörungen des Luftkrieges und sonstiger Kampfhandlungen, durch das Einströmen von Flüchtlingen, aber auch durch das Fehlen von Wohnungsneubauten im Laufe des Krieges („Nachholbedarf“) trotz der gestiegenen Zahl von Eheschließungen verursacht war, unter Berücksichtigung von etwa 1 Mill. Neubauwohnungen nach dem Kriege, von dem Bundesminister für den Wohnungsbau auf 4,8 Mill. Wohnungen geschätzt¹⁷⁾.

Es ist aber nicht möglich, diesem Fehlbestand von Anfang 1951 die inzwischen fertiggestellten Wohnungen gegenüberzustellen und den dann verbleibenden Rest als den derzeitigen Fehlbestand zu bezeichnen, wie es vielleicht da und dort geschieht. Die Bevölkerung, deren Wohnbedarf gedeckt werden muß, ist nämlich keine feststehende Größe, sondern befindet sich in ständiger Bewegung. Es werden Ehen geschlossen, die eine eigene Wohnung fordern, die Kinderzahl steigt bzw. die Kinder wachsen heran, so daß anstelle einer kleineren eine größere Wohnung benötigt wird. Zwar sterben auch Menschen, aber die Geburten überwiegen, und nur in etwa 30 % der Todesfälle, nämlich

¹⁷⁾ Walther Fey: „Der Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland“, Domus-Verlag, Bonn 1951, S 76/f.

bei Alleinstehenden, Witwen, Witwern und geschiedenen Frauen führt der Tod zur Haushaltsauflösung und Freigabe von Wohnungen. Die durchschnittliche Kopfzahl je Haushaltung betrug laut Volkszählung von 1950 drei Personen, sie hat aber eine sinkende Tendenz und wird 1961 vermutlich niedriger sein. Wird die angenommene Bevölkerungsentwicklung¹⁸⁾ (unter optimistischen Annahmen) bis 1961 zugrunde gelegt, so wird bis 1961 gegenüber 1951 die Zahl der Haushaltungen um etwa 1,6 Millionen, also pro Jahr um etwa 160 000 und ebenso der objektive Wohnbedarf steigen. Zu der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kommt der „Wanderungsüberschuß“, der dadurch entsteht, daß insbesondere aus politischen Gründen viel mehr Menschen ins Bundesgebiet ein- als auswandern. Die große Wanderungsbewegung ist noch nicht abgeschlossen. Täglich finden sich neue Flüchtlinge ein. Sie machen aber auch alle Vorausberechnungen illusorisch. Niemand kann sagen, ob dieser Strom anhält, sich vergrößert oder versiegt. In den Jahren 1951 — 1952 sind insgesamt 355 000 Personen¹⁹⁾ mehr zugewandert als ausgewandert, im Jahre 1953 sind allein aus dem sowjetischen Besatzungsgebiet 326 000 Personen zugezogen; das entspricht einem Wohnungsbedarf von 225 000 Wohnungen in drei Jahren. Wie stark die Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsüberschuß sowie die Abgänge die Wohnungsneubauten für sich in Anspruch nehmen, ergibt sich aus zwei Schätzungen. Die eine²⁰⁾ kam zu dem Schluß, daß bis Ende 1952 trotz des Neubaus von 1,2 Mill. Wohnungen der Wohnungsfehlbestand sich nur um gut 300 000 Wohnungen vermindert hat. Eine etwas optimistischere Schätzung führt das Wohnungsbauministerium durch, das im August 1953 aber noch immer einen Fehlbestand von 4 Mill. Wohnungen bekanntgab²¹⁾.

Der durch Neubauten erzielte Gewinn an Wohnungen wird aber nicht nur zur Deckung des Wohnbedarfs

¹⁸⁾ „Wirtschaft und Statistik“, Heft 12/53, S. 534 ff.: „Vorausberechnung der Bevölkerung in der Bundesrepublik“.

¹⁹⁾ „Wirtschaft und Statistik“, Heft 11/53, S. 498 ff. u. Heft 2/54, S. 75.

²⁰⁾ Karla Lenarz: „Wohnbauleistung und Wohnungsdefizit im Bundesgebiet“, WWI-Mittlg. 6/53, S. 118.

²¹⁾ Bulletin Nr. 147/53 v. 6. 8. 53, S. 1244.

DEUTSCHES BUNDES-ADRESSBUCH

DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT



2. Ausgabe · Das fehlte bisher: Ein vollständiges Verzeichnis der Adressen aller Gewerbetreibenden - Industrie, Handel, Gewerbe, Handwerk, freie Berufe - innerhalb der Orte nach Branchen gegliedert, die Orte zu Länderabschnitten zusammengefaßt. Den Gebrauchswert steigern: Der umfangreiche volkswirtschaftliche Teil, ein nach Branchen geordneter Anzeigenteil · Band I (Norddeutschland und Berlin West) sofort lieferbar · Anerkannt durch den Adressbuch-Ausschuß der Deutschen Wirtschaft



DEUTSCHER ADRESSBUCH-VERLAG FÜR WIRTSCHAFTSVERKEHR GMBH DARMSTADT

der durch Bevölkerungszunahme und Wanderungsgewinne hinzukommenden Personen, sondern auch dadurch wieder verkleinert, daß der Gebäudebestand durch Brand, Einsturz oder Baufälligkeit dezimiert wird und durch vorübergehenden Ausfall auf Grund größerer Instandsetzungsarbeiten nicht voll verfügbar ist. Allein der Abgang muß mit mindestens 0,5 % berechnet werden, so daß jährlich rund 50 000 Wohnungen der Neubauten Ersatzbauten sind, die den Fehlbestand nur solange mindern, wie die Wohnungsnot verhindert, daß alle baufälligen und abbruchreifen Wohnungen als Abgang in Erscheinung treten.

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aber nicht nur durch meßbare zahlenmäßige Veränderungen; noch schwieriger als der objektive ist der subjektive Wohnungsbedarf zu schätzen, der aus Wünschen und Gewohnheiten resultiert. Je größer der Anteil der Neubauwohnungen am Wohnungsbestand wird, desto stärker empfinden die Bewohner von Gebäuden, die vor dem ersten Weltkrieg oder gar noch im 19. Jahrhundert gebaut worden sind, deren Mängel. Diese bestehen oft vielleicht weniger in der zunehmenden Baufälligkeit als vielmehr in der Unmöglichkeit, in ihnen die in den letzten 50 Jahren gewachsenen Wohnansprüche zu befriedigen. Von sachverständiger Seite wird geschätzt, daß „nahezu 20 % aller heute bewohnten Wohnungen mehr als 100 Jahre alt sind“²³⁾. Die Hausfrau, vor allem die städtische, in einer Alt- oder einer Uraltwohnung sieht in den neuen Wohnungen viele Vorteile, die ihr fehlen und die zu erreichen sie sich als Ziel setzt. Es sei an die Abortanlagen erinnert, die besonders auf dem Lande noch oft außerhalb des Wohngebäudes untergebracht sind und die sich erst allmählich über die „halbe Treppe“ den Platz innerhalb der abgeschlossenen Wohnung erkämpft haben, an die Badezimmer, die Einbauküchen, die elektrischen Wasch- und Trocknungsanlagen oder an das Vorhandensein von Zentral-, Etagen- und Ferngasheizungsanlagen. Selbst bei der bei weitem überwiegenden Ofenheizung führt die moderne niedrige Bauweise zu spürbaren Ersparnissen an Heizmaterial.

Es kann eingewendet werden, daß die normalen Wohnansprüche in Westdeutschland, angeregt allerdings durch die notwendig gewordenen Neubauten, höher sind als im Auslande, besonders in Ländern mit altem Wohnungsbestand. Aber es geht hier nicht darum, diese Ansprüche zu bewerten, sondern darum, sie zu erkennen und bei Planungen in Rechnung zu stellen. Bei dem subjektiven Wohnbedarf kommt es nicht so sehr darauf an, ob Altbauwohnungen von baupolizeilichen Gesichtspunkten aus noch bewohnbar, als vielmehr darauf, ob sie noch zumutbar sind, wobei der Begriff der Zumutbarkeit je nach der sozialen Stellung großen Schwankungen unterliegt. Viele Menschen, die über die ihnen in den Jahren 1946—1950 zugewiesene Unterbringung zunächst glücklich waren, überlegen heute bereits, ob und wie sie zu einer besseren kommen können. In dieser Richtung liegt auch eine andere Wohngewohnheit, die in Betracht gezogen werden muß, weil sie an Bedeutung

²³⁾ Reinh. Tarnow/Hans Kampffmeyer: „Der falsche Weg zur Beseitigung der Wohnungszwangswirtschaft“ in Gewerkschaftliche Monatshefte 2/54, S. 81 ff.

gewinnt. Es ist das Bestreben Alleinstehender, besonders weiblicher Personen, anstelle eines möblierten oder eines Leerzimmers eine eigene abgeschlossene Wohnung zu erhalten.

Bei der Bewertung des subjektiven Wohnbedarfs spielt die Beurteilung der künftigen Einkommensentwicklung eine Rolle und damit im Zusammenhang die des Anteils der Einnahmen, der für die Wohnung ausgegeben werden soll. In letzter Zeit wurde erörtert, ob nicht anstelle des derzeitigen Satzes von 8—12 % auch ein solcher von 15—20 % des Einkommens zumutbar sei. Sicherlich wird mancher für eine moderne Wohnung einen höheren Preis aufzuwenden bereit sein, als er für seine Altbauwohnung gezahlt hat. Wenn die Altbauwohnungen in ihrem Mietpreis gesteigert werden, so wird aber der subjektive Wohnbedarf steigen und über kurz oder lang die Altbauwohnung schlechter als bisher zu vermieten sein. Der Umfang der Neigung, für eine moderne Wohnung auf Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs zu verzichten, ist daraus ersichtlich, daß im Jahre 1953 fast 230 000 Bausparverträge mit einer Bausparsumme von knapp 3 Mrd. DM abgeschlossen worden sind²⁴⁾. Ebenso dürfte diese Neigung dazu beigetragen haben, daß der Anteil der öffentlichen Mittel von etwa 47 % der Gesamtinvestitionen im Jahre 1951 auf 43 % im Jahre 1952 und auf 37 % im Jahre 1953 abgesunken ist²⁵⁾.

Ein anderer Faktor, der bei der Schätzung des künftigen Wohnungsbedarfs beachtet werden sollte, ist die immer stärkere Industrialisierung des Bundesgebiets. Sie vollzieht sich nicht allgemein, sondern durch Ballungen in bestimmten Gebieten, von denen in Nordrhein-Westfalen das Rhein-Ruhrgebiet, in Baden-Württemberg das eigentliche Württemberg am bekanntesten sind. Täglich locken Neugründungen von Industrie-, Handels- und Verkehrsunternehmungen neue Menschen an. Sie geben in ländlichen Gebieten ihren Wohnsitz auf und erscheinen mit zusätzlichem Wohnungsbedarf in den Industriegebieten. In Nordrhein-Westfalen z. B. ist zwar der Wohnungsbestand von 1939 fast wieder erreicht, aber durch die Zuwanderung von jährlich etwa 250 000 Menschen, die Aufnahme von fast 1,6 Mill. Heimatvertriebenen, Umsiedlern und Sowjetzonenflüchtlingen, deren Strom noch immer wächst, und nicht zuletzt durch den natürlichen Bevölkerungszuwachs ist immer noch ein Bedarf von 1 Million Wohnungen ungedeckt²⁶⁾. Durch diesen Zug in die Industriegebiete wird — da Wohnungen nicht transportabel sind — zwar gebietsweise der Wohnungsbedarf rasch sinken; aber an anderer Stelle, vor allem in den Großstädten, wird trotz intensiver Bautätigkeit die Zahl der Wohnungsuchenden nicht geringer. Es bedarf im einzelnen sorgfältiger regionaler Untersuchungen, um diesen Bedarf an Wohnungen richtig einzuschätzen.

Angesichts der vielen unsicheren und nicht meßbaren Faktoren ist es schwer, den Wohnungsbedarf, d. h. den objektiven und den Teil des subjektiven, der nicht nur in der „Traumwelt der Wünsche“ besteht, sondern

²⁴⁾ „Zahlen aus der Bauwirtschaft“, Statistischer Bericht, Heft IV/3/54 v. 18. 2. 54.

²⁵⁾ Bundesbaublatt, Heft 2/54, S. 48.

²⁶⁾ Baurundschau, „Der Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen“, Nr. 1/54, S. 14 ff.

auch wirtschaftlich realisierbar ist, zahlenmäßig festzulegen. Allein der objektive Bedarf muß trotz der bewundernswerten Leistungen der letzten Jahre bei vorsichtiger Schätzung noch immer (Anfang 1954) mit 4 Mill. Wohnungen angenommen werden *). Das bedeutet, daß die Wohnbautätigkeit im Umfang der letzten zwei Jahre noch gut 8—10 Jahre anhalten muß, um diesen Bedarf zu befriedigen. Damit ist allerdings nicht gesagt, daß die heutigen Wohnungssuchenden — das sei zu ihrer Beruhigung gesagt — noch so lange warten müssen; denn ein Teil des Bedarfs wird erst in den kommenden Jahren entstehen.

Es ist zwar in den letzten Monaten da und dort nicht möglich gewesen, freifinanzierte Wohnungen sofort und zu den erwarteten Bedingungen (besonders hohe oder verlorene Mietzuschüsse) zu vermieten. Daher ist die Behauptung aufgetaucht, der Zeitpunkt der Deckung des Wohnungsbedarfs sei nahegerückt ²⁶⁾.

*) Anmerkung: In einem nach Fertigstellung dieses Beitrages erschienenen Aufsatz von Walther Fey, „Der Wohnungsbau in der Bundesrepublik 1953 und seine Finanzierung“, im Bundesbaublatt Nr. 4/54, S. 148, wird der derzeitige Fehlbestand mit 3,9 Mill. Wohnungen angegeben.

²⁶⁾ s. a. „Der Arbeitgeber“, Nr. 4/54, S. 136.

Derartige in der Masse völlig untertauchende Einzelercheinungen und die Tatsache, daß im Zusammenhang mit der durch die „Große Steuerreform“ erwarteten Steuersenkung Streitigkeiten über die Notwendigkeit der staatlichen Unterstützung und die Aufbringung der Mittel für den Wohnungsbau aufgetaucht sind, dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, daß es nach wie vor der größten Anstrengungen aller bedarf, um den Wohnungsfehlbestand zu beseitigen. Erst dann wird die große Wirtschaftskonzeption der Bundesregierung, einen freien Markt mit sich entsprechenden Angebots- und Nachfragegrößen zu schaffen, auch auf dem Gebiet des Wohnungswesens erreicht und damit die Möglichkeit, von einem „Wohnungsmarkt“ zu sprechen.

Auf alle Fälle aber kann sich das Wirtschaftsleben der Bundesrepublik darauf einstellen, daß es aus der Wohnbautätigkeit noch viele Jahre starke Impulse empfangen wird, insbesondere das Baugewerbe, die Industrie der Steine und Erden, die Möbelfabrikation, Teppich-, und Gardinenindustrie und andere Wirtschaftsgruppen, die von der Bautätigkeit abhängen.

Die Bauwirtschaft in Großbritannien

Dr. George Abrahamson, London

Das britische Baugewerbe hatte im letzten Jahrzehnt außergewöhnliche Anforderungen unter äußerst schwierigen Umständen zu bewältigen. Die Kriegsschäden gutzumachen, den Nachholbedarf an Wohnraum zu decken, Industriebauten für die nötige Produktionsausweitung zu erstellen und die zur Erfüllung sozialer Versprechen erforderlichen Schulen, Krankenhäuser und anderen öffentlichen Gebäude zu errichten, war in Großbritannien ebenso wie in Kontinental-Europa offensichtlich eine Aufgabe, die das Baugewerbe auf Jahrzehnte voll beschäftigen mußte. Sie war um so schwieriger zu lösen, als der Stamm der gelernten Bauarbeiter während des Krieges verlorengegangen war, Baustoffreserven und Privatkapital für Gebäude-Investitionen fehlten und eine zweckmäßige Organisation für das Bauwesen unter öffentlicher Kontrolle erst noch entwickelt werden mußte. Wie der folgende Vergleich von Zahlen der Industrieerhebung in typischen Vor- und Nachkriegsjahren zeigt, hat das britische Baugewerbe trotz dieser Schwierigkeiten seine Tätigkeit nicht unwesentlich ausgedehnt. Beim Vergleich dieser Zahlen muß jedoch beachtet werden, daß Bauarbeiterlöhne und Baukosten im Jahre 1949 fast dreimal so hoch waren wie im Jahre 1935.

Unter den obwaltenden Umständen mußte die Regierung offensichtlich von vornherein ein hohes Maß von Verantwortung für die Bauwirtschaft übernehmen, und die Bewirtschaftung von Baustoffen und Bautätigkeit konnte nur ganz langsam abgebaut werden. In der ersten, dem Kriege unmittelbar folgenden Etappe konzentrierten die Behörden ihre Aufmerksamkeit auf Kriegsschädenreparaturen an reparaturfähigen Gebäuden, Erstellung von schnell beziehbaren Notunterkünften und Errichtung der vordringlich benötigten Produktionsstätten und Versorgungsbetriebe. Zur gleichen Zeit gelang es, die Baustofferzeugung allmählich zu vergrößern, in größerer Zahl jüngere Arbeitskräfte für das Baugewerbe anzuwerben und eine zweckmäßige Aufteilung der Funktionen zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft zu erreichen. Gegen Ende 1947 war es möglich, einen Schritt weiterzugehen. Während Industriebauten weiterhin den Vorrang erhielten, wurde der Wohnungsbau auf etwa 200 000 Wohneinheiten jährlich ausgedehnt. Dabei blieb es, solange die Labour-Regierung im Amt war. Erst im letzten Jahr wurde die Erstellung von Neubauten auf über 300 000 Einheiten erhöht und die industrielle Bautätigkeit, die nun weniger vordringlich erschien, leicht eingeschränkt. Der Anteil der Neu-

Leistungsziffern des britischen Baugewerbes, 1935 und 1949

Position	Privatfirmen		Örtliche Behörden		Öffentliche Betriebe		Insgesamt	
	1935	1949	1935	1949	1935	1949	1935	1949
Brutto-Erzeugung (in 1000 £)	212 740	888 749	51 601	118 313	31 145	97 969	295 486	1 105 031
Netto-Erzeugung (in 1000 £)	98 417	416 021	30 455	66 392	21 175	64 511	150 047	546 924
Löhne und Gehälter (in 1000 £)	.	318 133	.	59 986	.	54 780	.	432 899
Arbeiter und Angestellte	494 939	934 939	191 052	198 126	135 288	163 833	821 279	1 296 898
Netto-Erzeugung je Arbeitnehmer (in £)	199	440	159	335	157	394	183	422
Durchschnittsentlohnung je Arbeitnehmer (in £)	.	340	.	303	.	334	.	334