

# Statistisches Amt des Saarlandes

## Kurzbericht

Nr. IV/18

- 8. März 1954 -

Jg. 4

### Die Bautätigkeit im Jahre 1953.

Im abgelaufenen Jahr sind im Saarland 4 837 Wohngebäude erstellt, 1 327 Um-, An- und Ausbauten an Wohngebäuden vorgenommen und 9 528 Wohnungen vollendet worden. Das Ergebnis des Wohnungsbaues entsprach praktisch demjenigen des Jahres 1952.

Die meisten Wohngebäude (1212) wurden im Kreis Saarlouis, die meisten Wohnungen (2 096) im Landkreis Saarbrücken fertiggestellt. In der Stadt Saarbrücken, die im Jahr zuvor den grössten Wohnungszugang zu verzeichnen hatte, ging das Bauergebnis um ein Fünftel zurück, weil der Wiederaufbau wesentlich weniger Wohnungen erbrachte als 1952. Bezogen auf die Einwohnerzahl war der Zugang in Saarbrücken mit 14 Wohnungen je 1 000 Einwohner allerdings nach wie vor am grössten. Auch im Kreis Saarlouis, der nach der Stadt Saarbrücken am meisten von den Kriegszerstörungen betroffen wurde, ging das Bauergebnis mit 12 Wohnungen je 1 000 Einwohner über den Landesdurchschnitt hinaus. Relativ am geringsten war der Zugang in den Kreisen Merzig-Wadern und St. Wendel, wo er jedoch gleichwohl 6 bzw. 7 Wohnungen je 1 000 Einwohner erreichte. Im Saarland im ganzen wurden ebenso wie 1952 rund 10 Wohnungen je 1 000 Einwohner fertiggestellt.

### Der Zugang an Wohngebäuden und Wohnungen in den Kreisen 1952 und 1953

Kreis	Wohngebäude		Gebäude- teile		Wohnungen		
	1952	1953	1952	1953	1952	1953	
						absol.	je 1000 Einw.
Saarbrücken-Stadt	496	377	168	72	2 046	1 639	14,2
Saarbrücken-Land	929	1 013	313	291	1 843	2 096	8,4
Saarlouis	1 419	1 212	290	330	2 024	1 931	11,8
Merzig-Wadern	291	318	54	111	398	492	6,0
Ottweiler	692	746	204	192	1 509	1 482	9,5
St. Wendel	405	411	71	98	596	555	7,0
St. Ingbert	330	442	89	137	502	710	10,6
Homburg	410	318	68	96	764	623	10,0
Saarland	4 972	4 837	1 257	1 327	9 682	9 528	9,8

Die bereits seit Jahren festzustellende Verlagerung des Schwergewichtes der Bautätigkeit vom Wiederaufbau zum Neubau hat sich weiter fortgesetzt. Während 1952 noch fast 2 200 oder über ein Viertel aller Wohnungen durch Wiederaufbau gewonnen wurden, waren es im vergangenen Jahr nur noch rund 1 650 oder knapp ein Fünftel. Auch die Zahl der durch Wiederherstellung, Um-, An- und Ausbau gewonnenen Wohnungen ging zurück, während durch Neubau 600 Wohnungen mehr gewonnen wurden als 1952.

Der Zugang von Wohngebäuden und Wohnungen durch Neubau, Wiederaufbau, Um-, An- und Ausbau

K r e i s	Wohngebäude			Ge- bäude- teile	Wohnungen			
	Neu- bau	Wieder- aufbau	zusam- men		Neu- bau	Wieder- auf- bau	W'her- st., Um-, An-u. Aus- bau	zu- sam- men
Saarbr.-Stadt	182	195	377	72	678	846	115	1639
Saarbr.-Land	974	39	1013	291	1784	70	242	2096
Saarlouis	1011	201	1212	330	1425	311	195	1931
Merzig-Wadern	283	35	318	111	370	39	83	492
Ottweiler	646	100	746	192	991	304	187	1482
St. Wendel	381	30	411	98	453	39	63	555
St. Ingbert	420	22	442	137	593	26	91	710
Homburg	306	12	318	96	530	18	75	623
Zusammen	4203	634	4837	1327	6824	1653	1051	9528
dagegen 1952	4171	801	4972	1257	6224	2176	1282	9682

Der Wiederaufbau war nur in der Stadt Saarbrücken bedeutender als der Neubau, in den Kreisen Saarlouis und Ottweiler war er noch von beachtlichem Umfang, in allen anderen Kreisen zusammen erbrachte er nicht einmal mehr 200 Wohnungen, spielte also nur noch eine ganz untergeordnete Rolle.

Da die Zahl der neuerstellten Wohngebäude kaum grösser war als im Jahr zuvor, die Zahl der durch Neubau gewonnenen Wohnungen jedoch um 600 zunahm, ergibt sich, dass der Anteil der Gebäude mit mehreren Wohnungen zugenommen hat. Durchschnittlich kamen allerdings immer noch nicht mehr als 1,6 Wohnungen auf einen Neubau. Die meisten Neubauten waren also nach wie vor Einfamilienhäuser.

Ausser den 4 837 Wohngebäuden wurden im vergangenen Jahr 1 176 sonstige Gebäude fertiggestellt und 443 andere Baumassnahmen an Nichtwohngebäuden durchgeführt. Dabei standen die Kreise Saarbrücken-Stadt und -Land, auf die fast die Hälfte der Bauten entfiel, weitaus an der Spitze.

Versucht man das Ergebnis des Wohnungsbaues und der sonstigen Bautätigkeit durch Feststellung des Zugangs an Nutzfläche auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen und vergleicht man die qm-Zahlen mit denjenigen für die vorhergehenden Jahre, so zeigt sich, dass die Bauvollendungen in den letzten drei Jahren als ungefähr gleich angesehen werden können.

Die fertiggestellten Gebäude und Wohnungen 1951 bis 1953

Jahr	Nichtwohngebäude			Wohngebäude			Nutzfläche aller Bauten überhaupt in qm
	ganze Gebäude	Gebäude- teile	Nutz- fläche in qm	ganze Gebäude	Gebäude- teile	Nutz- fläche in qm	
1951	786	301	221 587	4 682	1 081	803 131	1 024 718
1952	915	429	227 358	4 972	1 257	820 924	1 048 282
1953	1 176	443	207 864	4 837	1 327	812 968	1 020 832

Da sowohl die Beschäftigtenzahl als auch der Produktionsindex der Bauwirtschaft in den vergangenen Jahren ständig gestiegen ist, überrascht es zunächst, dass Zahl und Nutzfläche der fertiggestellten Gebäude und Wohnungen nicht entsprechend weiter zugenommen haben.

Jahr	durchschnittl. Beschäftigtenzahl x)	Produktionsindex
1950	25 530	100
1951	28 303	106
1952	30 283	124
1953	35 375	159

x) ohne Bauschreiner, Bauklempner, Elektro- und sonstige Installateure, die von der Arbeitsverwaltung nicht als Bauarbeiter gezählt werden.

Die Bauleistung kann jedoch nicht allein nach der Zahl und dem Umfang der fertiggestellten Bauten beurteilt werden. Da die Bauzeit nach der Grösse der Objekte und den sonstigen Umständen schwankt und vielfach über 12 Monate hinausgeht, ganz abgesehen davon, dass viele Bauten erst in der zweiten Jahreshälfte begonnen werden, muss neben den fertiggestellten Bauten auch der Bauüberhang berücksichtigt werden. Die Zahl der Baubeginne hat sich in den letzten Jahren ständig vergrössert, aber die begonnenen Bauten konnten trotz des vermehrten Personaleinsatzes nicht in gleichem Tempo wie in den vorangegangenen Jahren fertiggestellt werden. Der Bauüberhang im Wohnungsbau hat daher, insbesondere wenn man die Zahl der am Jahresende im Bau befindlichen Wohnungen betrachtet, von Jahr zu Jahr zugenommen. Ende 1953 waren 8 775 Wohnungsbaumassnahmen mit nicht weniger als 14 170 Wohnungen in Arbeit, über zwei Drittel davon waren bereits unter Dach.

Die am Jahresende im Bau befindlichen Wohngebäude und Wohnungen 1951 bis 1953

Ende des Jahres	Art der Baumassnahme			insgesamt	Davon bereits unter Dach	
	Neubau	Wieder aufbau	W'herst. Um-, An-u. Ausbau		Anzahl	vH
Wohngebäude						
1951	6 659	682	776	8 117	5 337	66
1952	6 734	584	894	8 212	5 078	62
1953	6 892	641	1 242	8 775	5 953	68
Wohnungen						
1951	9 267	1 542	824	11 633	7 914	68
1952	9 827	1 507	994	12 328	7 923	64
1953	10 957	1 993	1 220	14 170	9 959	70

Der Bauüberhang war Ende 1953 nach der Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen um 15 vH grösser als zu Ende des vorangegangenen Jahres und um 22 vH grösser als Ende 1951. Dabei war der Anteil der bereits unter Dach befindlichen Wohnungen höher als in den vorhergehenden Jahren. Aber die Zahl der noch nicht unter Dach befindlichen Bauten und Wohnungen war deswegen absolut kaum geringer als in den Vorjahren und sicherte der Bauwirtschaft zusammen mit den bis zum Jahresende eingegangenen Aufträgen die Beschäftigung bis zum Beginn der neuen Bausaison.

Für die Beurteilung der Bauleistung ist es ausserdem von Bedeutung, dass sich das Schwergewicht der Bautätigkeit immer mehr zu Gunsten des im allgemeinen einen grösseren Aufwand erfordernden Neubaues verlagert hat.

Bei den Nichtwohngebäuden, bei deren Erstellung der Neubau schon 1951 weitaus im Vordergrund stand, weil der Wiederaufbau auf diesem Gebiet bereits damals im wesentlichen als abgeschlossen gelten konnte, dürfte es für die Bauleistung ferner von Bedeutung gewesen sein, dass 1953 die Zahl der Baumassnahmen um die Hälfte zahlreicher war als 1951. Da die Nutzfläche in der gleichen Zeit etwas zurückging, waren die Objekte also im allgemeinen von kleinerem Ausmass, und sie erforderten auch aus diesem Grunde einen relativ grösseren Aufwand.

Schliesslich bleibt noch zu erwähnen, dass der Anteil der unter weitgehender tätiger Mithilfe der Bauherren, z.B. durch die Ketteler Vereine erstellten Wohngebäude zugunsten der durch die gewerbliche <sup>(Bau)</sup>Wirtschaft erstellten Bauten zurückgegangen ist.

Alle diese Umstände erklären, warum die Leistungen der gewerblichen Bauwirtschaft beträchtlich gesteigert werden mussten, um 1953 die gleiche Zahl von Bauvollendungen zu erreichen wie in den vorangegangenen Jahren.

Stellt man die Bauleistung der letzten Jahre dem Bedarf gegenüber, so ergibt sich folgendes Bild:

Seit Anfang 1948 bis Ende 1953 sind rund 40 000 Wohnungen neu erstellt, weitere 14 000 Wohnungen sind begonnen und zum grossen Teil bereits unter Dach gebracht worden. Der Wiederaufbau und Neubau geht also bereits fühlbar über die 35 000 im Krieg verloren gegangenen Wohnungen hinaus. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass zu dem durch Kriegsschäden entstandenen Bedarf ein aufgestauter Neubedarf hinzukommt, der bei einem normalen jährlichen Neubedarf von etwa 3 000 Wohnungen von Kriegsbeginn bis Ende 1954 etwa 45 000 Wohnungen betragen dürfte. Nimmt man an, dass 1954 im Hinblick auf den überaus grossen Bauüberhang mindestens 10 000 Wohnungen vollendet werden, so dürften bis zum Ende dieses Jahres von den bis dahin zum Ausgleich des Gesamtbedarfs notwendigen 80 000 Wohnungen etwa 50 000 fertiggestellt sein. Es werden dann noch rund 30 000 Wohnungen fehlen. Rechnet man dazu den jährlichen Neubedarf von 3 000 Wohnungen für die nächsten vier Jahre, so kommt man zu dem Ergebnis, dass bei der Weiterführung der Bautätigkeit im jetzigen Umfang die Rückstände Ende 1958 aufgeholt sein werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dies bei der Erstellung der Rohbauten schon etwa ein Jahr früher der Fall sein kann, weil die im Jahr 1958 fertigwerdenden Wohnungen am Ende des Jahres 1957 als Bauüberhang bereits mehr oder weniger fortgeschritten vorhanden sein werden, wenn im bisherigen Tempo weitergebaut wird. Im Jahre 1958 brauchten dann nur noch etwa die dem Normalbedarf entsprechenden 3 000 Wohnungen neu in Angriff genommen zu werden.

Diese Feststellungen bedürfen einer Ergänzung in zweierlei Hinsicht. Zunächst bestehen in dem Verhältnis zwischen Bedarf und bisheriger Bauleistung grosse regionale Unterschiede. Nach den Feststellungen des Ministeriums für Arbeit und Wohlfahrt waren bereits Mitte 1953 in 76 von den 344 Gemeinden des Saarlandes keine Wohnungsbedürftigen mehr gemeldet. Und nach den statistischen Feststellungen sind in den Kreisen Ottweiler und St. Wendel von 1948 bis 1953 rund viermal soviel Wohnungen fertiggestellt worden wie im Kriege zerstört wurden, im Landkreis Saarbrücken sind fast dreimal so viel Wohnungen gebaut worden als verloren gingen und auch in den Kreisen Homburg, St. Ingbert und Merzig-Wadern ging die Zahl der Zugänge über die eingetretenen Verluste hinaus. In vielen Gemeinden dieser Kreise, insbesondere in den vom Krieg weniger betroffenen ländlichen Gebieten, dürfte der aufgestaute Bedarf bereits jetzt schon ziemlich gedeckt sein. Dagegen bleibt die Zahl der Neubauten im Kreis Saarlouis, vor allem aber in der Stadt Saarbrücken noch beträchtlich hinter dem Umfang der Zerstörungen zurück. Soweit der Arbeitsbereich der Bauunternehmung<sup>en</sup> nicht über den örtli-

chen Rahmen hinausgeht, kann es also bereits in diesem Jahr in manchen Fällen notwendig sein, den Geschäftsumfang und die Beschäftigtenzahlen dem normalen Wohnungsbedarf anzupassen, während in anderen Gebieten, insbesondere in der Stadt Saarbrücken, noch auf längere Zeit hinaus mit grossen Aufgaben auf dem Gebiet des Wohnungsbaues gerechnet werden kann.

Eine zweite Ergänzung bezieht sich auf die Verlässlichkeit der Zahlen über den Bedarf. Während die Kriegsschäden einigermaßen sicher angegeben werden können, lässt sich der laufende Neubedarf nur näherungsweise berechnen, zumal er nicht nur von der Bevölkerungsentwicklung, sondern auch von der Kaufkraft und der Mietpreisbildung abhängt. Eine Abweichung des wirklichen Bedarfs von dem statistisch berechneten um 10 bis 20 vH, die durchaus im Bereich der Möglichkeit liegt, bedeutet bei der langen Zeitspanne von 14 Jahren, für die sich der jährliche Neubedarf aufgestaut hat, einen Unsicherheitsfaktor, der in der Grössenordnung der Jahresbauleistung von 1953 liegen kann.

Eine gewisse Kontrolle der statistischen Berechnungen ermöglicht die Erhebung des Arbeitsministeriums über die Zahl der Wohnungsbedürftigen Mitte 1953. Damals wurden für die 268 Gemeinden, die Wohnungsbedürftige gemeldet haben, ein Satz von 9 vH der Einwohner ermittelt, für die Stadt Saarbrücken allerdings ein solcher von 25 vH. Legt man diese Sätze an den Wohnungsbestand an und berücksichtigt die inzwischen fertig gewordenen Wohnungen, so kommt man für Ende 1953 auf einen Fehlbestand von etwa 25 000 Wohnungen, eine Zahl, auf die der Fehlbestand nach den statistischen Berechnungen erst im Frühjahr 1955 zurückgehen wird. Da kaum anzunehmen ist, dass die Gemeinden dem Arbeitsministerium wesentlich weniger Wohnungsbedürftige gemeldet haben als vorhanden sind, besteht durchaus die Möglichkeit, dass der wirkliche Bedarf nicht mehr ganz so gross ist, wie es nach den statistischen Berechnungen den Anschein hat.

Dazu kommt der weitere Umstand, dass das Mietenproblem sich in dem Sinne weiter entwickeln wird, dass die hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurückgebliebenen Altbaumieten nach und nach weiter erhöht werden dürfen. Eine Normalisierung der Altbaumieten wird zweifellos bis zu gewissem Grade zum Ausgleich auf dem Wohnungsmarkt beitragen.

Die Überlegungen führen also zu dem Ergebnis, dass der aufgestaute Bedarf an Wohnungen wahrscheinlich etwas geringer sein dürfte, als es nach den bisherigen Berechnungen angenommen wurde.

Die Bauwirtschaft wird sich jedenfalls in gewissen Gegenden bereits jetzt, in anderen im Laufe der nächsten Jahre darauf einrichten müssen, dass der Wohnungsbedarf nach und nach auf das normale Mass zurückgeht.