

Statistisches Amt des Saarlandes

Kurzbericht

Nr.IV/40

- 3. Juli 1959 -

Jg. 9

Die Finanzierung des Wohnungsbaues in den Jahren 1957 und 1958

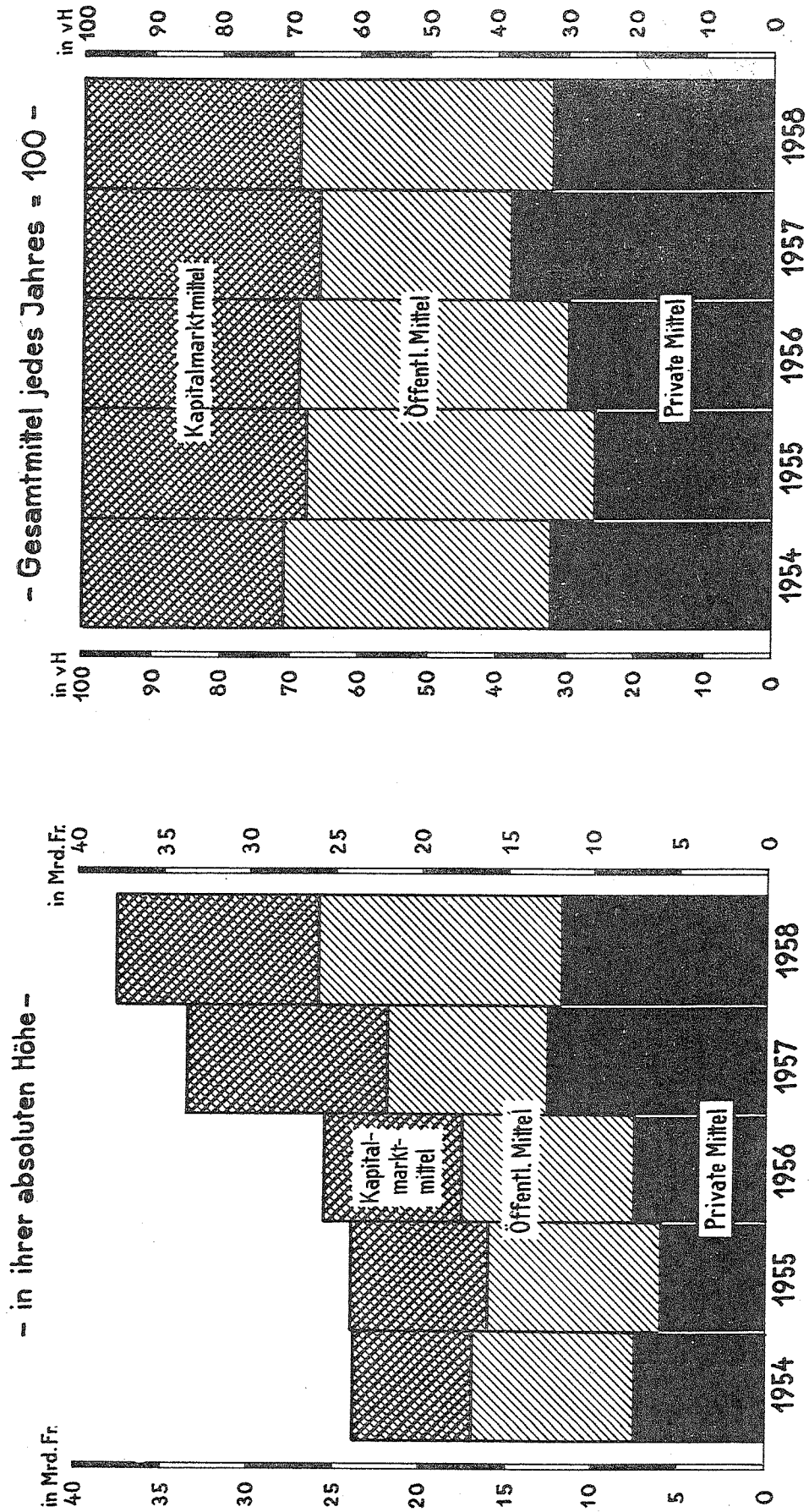
Die öffentlichen Mittel Die Finanzierung des Wohnungsbaues wird aus den Quellen Private Mittel, Kapitalmarktmittel und zu einem beträchtlichen Anteil aus öffentlichen Mitteln gespeist. Um der im Gefolge des Krieges aufgetretenen ausserordentlichen Wohnungsnot abzuhelpfen, hat sich der Staat genötigt gesehen, sehr hohe Mittel für

Die Ausgaben für den Wohnungsbau 1955 bis 1958

Aufgliederung der Mittel	1955		1956		1957		1958	
	Mrd. Fr.	in vH	Mrd. Fr.	in vH	Mrd. Fr.	in vH	Mrd. Fr.	in vH
Ausgaben insgesamt	24,0	100	25,6	100	33,6	100	37,7	100
<u>Aufgliederung nach der Art der Mittel</u>								
davon:								
Eigenmittel	6,8	28	8,2	32	12,1	36	12,5	33
Baudarlehen	15,6	65	16,1	63	20,4	61	24,4	65
Zuschüsse und Kosten	1,6	7	1,3	5	1,1	3	0,7	2
<u>Aufgliederung nach der Herkunft der Mittel</u>								
Öffentliche Mittel	10,2	42	10,0	39	9,6	28	14,1	37
Kapitalmarktmittel	7,8	32	8,0	31	11,4	34	11,7	31
Private Mittel	6,2	26	7,6	30	12,7	38	11,9	32
darunter:								
Private Bauherren	4,9	20	6,2	24	11,2	33	10,3	27

den Wohnbau, sei es Wiederaufbau und Wiederherstellung von Gebäuden oder Neubau und Ausbau, zur Verfügung zu stellen. In der Hauptsache wurden von der öffentlichen Hand Darlehen zu niedrigem Zinssatz gewährt in der Form, von Wiederaufbaudarlehen, Neubaudarlehen, Darlehen für Spätheimkehrer, Flüchtlingsbaudarlehen und Darlehen an Gemeinden für den Obdach-

Die Ausgaben für den Wohnungsbau 1954 bis 1958 nach Herkunft der Mittel



losenwohnungsbau. Daneben wurde auch durch verlorene Zinszuschüsse die Aufnahme von hochverzinslichen Geldern auf dem Kapitalmarkt ermöglicht; indem die Zinslast bis auf einen Rest von 1 - 2 vH vom Staat übernommen wurde, sind auf diese Weise mit verhältnismässig geringen Mitteln im Jahre 1958 rund 3 Mrd. Franken für den Wohnungsbau verfügbar gemacht worden. Schliesslich übernimmt der Staat Ausfallbürgschaften, soweit Darlehen einen gewissen Prozentsatz der Beleihungsgrenze eines Wohnbauobjektes überschreiten. Durch den Einsatz von öffentlichen Darlehen und Zinszuschüssen wurde im gleichen Jahr der Bau von mehr als 8 000 Wohnungen ermöglicht.

Die privaten Mittel Die öffentlichen Gelder haben die Mittel aus privater Hand, deren Anteil an der Finanzierung - stark schwankend - zwischen 26 und 38 vH lag, in den vergangenen Jahren regelmässig zu etwa 70 vH der Gesamtaufwendungen im Wohnungsbau ergänzt. Dabei sind Aufwendungen der Wirtschaft für Werkwohnungsbau und Arbeitgeberdarlehen den privaten Aufwendungen in Form von Eigenbauleistungen und Bauleistungen aus Ersparnissen, Personalkrediten und privaten Darlehen hinzugerechnet.

Die Kapitalmarktmittel Für die restlichen knapp 30 vH der benötigten Mittel wurde also jeweils der Kapitalmarkt als Darlehensgeber in Anspruch genommen. Zu den Kapitalmarktmitteln zählen die Eigenmittel der öffentlichen Sparkassen und der Bausparkassen, die aus Pfandbriefemissionen gewonnenen Mittel der Landesbank und Girozentrale, Ausleihungen der Stiftung für den Wohnungsbau der Bergleute und der privaten Versicherungsgesellschaften, aber auch die von der Landesversicherungsanstalt für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Summen.

Der Kapitalmarkt hatte 1957 bei starker Nachfrage für Baudarlehen 3,4 Mrd. Franken mehr als im Vorjahre zur Verfügung gestellt. Die Ausleihungen der Sparkassen allein waren - bei gleichzeitigen Auszahlungsüberschüssen - um 2,9 Mrd. Franken angestiegen. Besorgt um ihre Liquidität verwiesen die Kassen im Jahre 1958 einen Teil der Darlehensnehmer auf die Landesbank und Girozentrale, deren Ausleihungen für Wohnbauzwecke in der Folge um rund 2 Mrd. Franken anstiegen. Insgesamt nahmen jedoch die Kapitalmarktmittel 1958 nur unwesentlich und nicht in dem Masse zu wie die Baukosten, so dass ihr ungewöhnlich starker Anteil an der Gesamtwohnungsbaufinanzierung von 34 vH im Jahre 1957 wieder auf 31 vH im Jahre 1958 zurückging.

Eigenmittel und Darlehen Insgesamt wurden in jedem Jahre 60 - 65 vH der gesamten Baukosten in der Form von Darlehen abgedeckt, der Rest bestand - von dem geringen Anteil der Zinszuschüsse des Staates, der Kostenbeiträge der Gemeinden und der kapitalisierten Kriegsofferrenten abgesehen - aus Eigenmitteln bzw. eigenen Bauleistungen der Bauherren. Der Anteil der Finanzierung des Wohnbaues mit Hilfe von Darlehen war 1957 infolge des starken Einsatzes von Eigenmitteln auf 61 vH gesunken, erreichte jedoch 1958 wieder 65 vH der verbauten Mittel. Vom Ende des Krieges bis zum Ende des Jahres 1958 dürften im Saldo, d.h. nach Abzug der Tilgungen etwas mehr als 100 Mrd. Franken an Darlehensschulden aufgelaufen sein.

Wohnungsfinanzierung 1957 Die im Wohnungsbau investierten Mittel wurden für das Jahr 1957 auf 33,6 Mrd. Franken und damit um 8,0 Mrd. Franken höher geschätzt als im Jahre 1956. Diese Steigerung des Aufwandes für den Wohnungsbau um beinahe ein Drittel resultierte aus der um 13 vH grösseren Zahl neuerstellter Wohnungen, die zudem durchschnittlich geräumiger gebaut worden waren, und einer Baupreissteigerung um etwa 12 vH. Die Intensivierung des Wohnungsbaues ist im Jahre 1957 nicht von einer Verstärkung der öffentlichen Mittel her angeregt worden, die vielmehr in verringertem Masse in Anspruch genommen wurden, sondern rührte aus privater Initiative her und ist weitgehend auch mit privaten Mitteln finanziert worden. Der hohe Anteil der privaten Mittel, die sich um 5 Mrd. Franken erhöht hatten, und auf mehr als 30 vH des Gesamtaufwandes angestiegen waren, lässt vermuten, dass in hohem Masse laufende Einkommen in Bauvorhaben, insbesondere in Baumaterialien angelegt worden waren. Eine Stütze findet diese Vermutung in der Bewegung der Spareinlagen. Einem Einzahlungsüberschuss von 2,9 Mrd. Franken bei den Sparkassen in der ersten Hälfte des Jahres 1957 hat nach der Berichtigung des Aussenwertes des Franken im Juli und der danach einsetzenden inflatorischen Bewegung im zweiten Halbjahr 1957 ein Auszahlungsüberschuss von 4,3 Mrd. Franken gegenüber gestanden. Die Differenz von mindestens 7,2 Mrd. Franken ist gewiss zum Teil in Bauvorhaben angelegt worden.

Wohnungsfinanzierung 1958 Im Jahre 1958 wurde mit schätzungsweise 37,7 Mrd. Franken eine wiederum um 4,1 Mrd. Franken höhere Summe als 1957 verbaut. Durch diese Steigerung der Mittel um gut 12 vH ist jedoch infolge des gleichzeitigen Ansteigens der Baupreise um 13,4 vH das Wohnungsbauvolumen des Jahres 1957 nicht völlig wieder erreicht worden. Die relative Festigkeit, die die Kaufkraft des Franken das ganze Jahr über zeigte, und die Hoffnung auf eine gesetzliche Wertsicherung der Ersparnisse einerseits, das Angebot von Darlehen für den Flüchtlingswohnungsbau durch die Regierung zu einem günstigen Zins- und Tilgungssatz andererseits mögen dazu beigetragen haben, dass sich das Verhältnis der aufgewendeten öffentlichen Mittel zu den Privatmitteln wieder normalisierte.

Der Baupreis Die in den Jahren 1957 und 1958 neu erstellten Wohnungen hatten im Schnitt etwas mehr als 4 (4,2) Räume (einschliesslich Küche). Der Baupreis für eine solche Durchschnittswohnung wurde für 1957 auf 3,060 Mill. Franken geschätzt; er hat sich bis 1958 auf etwa 3,500 Mill. Franken erhöht.

Die Herkunft der im Wohnungsbau von 1955 bis 1958 investierten Mittel ¹⁾ in Mill.Fr.

Jahr	Finanzierungsart	Ins-gesamt	d a v o n											Private Mittel					
			Öffentliche Mittel					Kapitalmarktmittel						Saar-bergwerke	Eisen-schaf-fende Indu-strie	Übrige Indu-strie	Private Bau-herren ⁷⁾		
			Regierung	Eisenbahn und Postverwaltung	Kommunalbehörden	Landesstock	Landesversicherungsanstalt	Öffentliche Sparkassen ⁴⁾	Landesbank und Girozentrale ⁵⁾	Bauspar-kasse ⁶⁾	Stiftung für Wohnbau der Bergleute	Private Ver-siche-rungs-gesell-schaften							
Minist.-f. Öff. Arbei-ten u. Wieder-aufbau	Arbeits- und Innen-minist. ³⁾																		
1955	Eigenbauten	6 827 ^F	692	--	405 ^F	--	--	--	50	--	--	--	--	--	46	402	166	154	4 900
	Baudarlehen	15 640	7 008	186	151	39	39	2 005	3 396	431	518	460	402	898	109	--	34	--	--
	Zuschüsse u. Kosten ²⁾	1 551 ^F	807	661	57 ^F	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	zusammen	24 018 ^F	8 507	847	593 ^F	39	39	2 005	3 446	431	518	460	862	944	274	188	--	--	4 900
1956	Eigenbauten	8 237	831	--	37	318	--	--	--	--	--	--	--	94	378	291	88	6 200	
	Baudarlehen	16 041	7 153	221	121	12	12	3 122	3 368	490	250	439	439	160	168	46	--	--	
	Zuschüsse u. Kosten ²⁾	1 329	795	530	4	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	zusammen	25 607	8 779	751	40	443	12	3 122	3 368	490	250	488	817	254	459	134	--	6 200	
1957	Eigenbauten	12 090	25	--	45	205	--	--	--	--	--	--	--	46	310	218	41	11 200	
	Baudarlehen	20 422	7 895	180	3	130	1	3 649	6 291	445	267	439	451	212	406	53	--	--	
	Zuschüsse u. Kosten ²⁾	1 138	690	440	--	8	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	zusammen	33 650	8 610	620	48	343	1	3 649	6 291	445	267	439	761	258	624	94	--	11 200	
1958	Eigenbauten	12 761	1 227	--	59	435	--	--	--	--	--	--	--	27	480	253	--	10 300	
	Baudarlehen	24 187	11 254	200	32	133	--	3 601	4 071	2 463	446	445	493	603	329	117	--	--	
	Zuschüsse u. Kosten ²⁾	732	346	379	--	7	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	zusammen	37 700	12 827	579	91	575	--	3 601	4 071	2 463	446	445	973	630	582	117	--	10 300	

1) Es handelt sich um die ausbezahlten Beträge ohne die bereitgestellten, aber noch nicht verwandten Mittel. - 2) Unter Zuschüssen und Kosten werden verlorene Zuschüsse von Finanzierungsstellen, ferner Zinszuschüsse und Rentenabfindungen zu Wohnbauzwecken, verstanden. - 3) Soweit Zuschüsse ganz überwiegend Kapitalabfindungen aus Renten der Kriegsbeschädigten und Kriegserwitwen. - 4) Nur Eigenmittel der Sparkassen, nicht die von ihnen treuhänderisch vermittelten Darlehen. - 5) Aus Pfandbriefemissionen. - 6) Ohne die zur Erstellung gewerblicher Räume und zum Ankauf von bebauten Grundstücken usw. aufgewandten Darlehensanteile. - 7) Nach den durchschnittlichen Kosten pro Wohnung und der durchschnittlichen Fremdfinanzierung pro Wohnung erschatzte Näherungszahlen.