

AMTSBLATT

des Landratsamtes und der Kreisverwaltung Donaueschingen

Das Amtsblatt erscheint monatlich 3 mal — Bezugspreis: Monatl. 50 Pfg. durch Träger, durch die Post (Streifband) 50 Pfg. zuzüglich 12 Pfg. Zustellgeld: Einzelpreis 15 Pfg. — Girokonto 490 Bezirks-Sparkasse Donaueschingen. — Bestellungen jederzeit. — Abbestellungen nur zu Quartalsende.

Herausgeber und Verlag: Kreisverwaltung Donaueschingen

Druck: A. Kratzer, Donaueschingen

Nr. 1

1. Januar 1951

4. Jahrgang

WOHNUNGSBAU 1951

Um es vorweg zu sagen: Wir sehen die Aussichten für den Wohnungsbau, insbesondere aber für den sozialen Wohnungsbau im neuen Jahr außerordentlich schwarz. Zum sozialen Wohnungsbau gehören Geldmittel dreierlei Art:

1. Eigenmittel,
2. Erststellige Mittel aus dem freien Geldmarkt, insbesondere von den Sparkassen und Bausparkassen,
3. Öffentliche Mittel des Staates zur Finanzierung der zweiten Hypothek und der zeitgegebenen Übersteuerung.

Bei allen drei Kategorien dieser Geldmittel sind die Aussichten gegenwärtig mehr oder weniger schlecht.

1. **Eigenmittel** sind bei den meisten Bauinteressenten des sozialen Wohnungsbaus nicht oder nur in geringem Maß vorhanden. Wenn es bisher möglich war, weitgehend auf Eigenmittel zu verzichten zu Lasten der beiden anderen Geldmittelgruppen, so zwingt die schwierige Lage bei diesen letztgenannten Gruppen im kommenden Baujahr mehr als bisher Fälle zu bevorzugen, bei welchen ein gewisses Eigenkapital, und seien es auch nur 10 % der Baukosten, vorhanden ist. Für Soforthilfegeschiedigte, insbesondere Flüchtlinge, besteht allerdings weiterhin die Möglichkeit der Beschaffung des sogenannten Ergänzungsdarlehens von 1.500 DM, wenn 10 % der Baukosten durch Eigenmittel oder Eigenarbeit aufgebracht werden können. Diese Ergänzungsdarlehen werden zusammen mit dem Darlehensantrag auf öffentliche Mittel der Landeskreditanstalt beantragt, ein eigenes Antragsformular hierfür ist nicht erforderlich.
2. Im Augenblick geradezu noch trostlos sieht es aus bei den Möglichkeiten, auf dem freien Geldmarkt, also insbesondere bei den Sparkassen **erste Hypotheken** zu erhalten. Im Baujahr 1950 haben die Badische Sparkasse 28 Millionen erststellige Hypotheken zugesagt; in der Folge der Koreakrise sind erhebliche Spareinlagen abgezogen worden, und zugleich ging der Spareinlagenneuzugang so stark zurück, daß die Sparkassen insgesamt nur die Hälfte ihrer Kreditzusagen, nämlich 14 Millionen bis Jahresende erfüllen konnten. Die Sparkassen können ja nicht mehr an Kredit ausgeben, als sie zuerst an Spareinlagen erhalten, und auch nur ein Teil der Spareinlagen kann in Form erststelliger Hypotheken, also sehr langfristig angelegt werden, da die Sparkassen damit rechnen müssen, daß die Einlagen, die nur kurzfristig gebracht werden, wieder abgerufen werden können. Es besteht also ein Überhang von 14 Millionen DM Darlehenszusagen aus dem Baujahr 1950 in das Jahr 1951 hinein. Selbst wenn es den Sparkassen bei äußerster Anspannung gelingt, im Laufe des Jahres 1951 diese rückständigen Zusagen einzulösen, werden die Sparkassen kaum in der Lage sein, nennenswerte Beträge für erststellige Hypotheken für die Bauvorhaben 1951 frei zu machen. Es müßte in der weltpolitischen Lage ein Wunder geschehen, das die Sparer veranlaßt, ihr Geld in ungewöhnlich hohem Maße wieder zu den Sparkassen zu bringen. Wir wagen nicht an ein solches Wunder zu glauben, sondern sehen nur die einzige Möglichkeit eines Ausweges, daß nämlich der Staat im nächsten Jahr auch **dierststelligem** Mittel zur Verfügung stellt. Ob er hierzu aber in der Lage sein wird, muß sich in der nächsten Zeit aus den im Gang befindlichen Verhandlungen ergeben.

Die maßgebenden Stellen sind sich über dieses Problem sehr im Klaren. Mit Sicherheit wird zunächst nur der zum Bauen kommen, der entweder die normalerweise auf eine erste Hypothek entfallenden Mittel selbst besitzt oder aufgrund eines Bausparvertrages von einer Bausparkasse erhalten wird.

Wir hoffen immer noch, daß auch dieses Problem der erststelligen Geldmittel noch einigermaßen rechtzeitig geklärt werden kann.

3. Öffentliche Mittel.

Dem Kreis Donaueschingen standen im Baujahr 1950 für zweit- und nachstellige Förderung des Wohnungsbaus an öffentlichen Mittel zur Verfügung

Landeskreditanstalt	1.673.000 DM
ERP-Mittel	<u>200.000 DM</u>
	1.873.000 DM
Davon waren am Ende des Baujahrs 1949 vorweg gegriffen	<u>100.000 DM</u>
so daß tatsächlich zur Verteilung kamen	1.773.000 DM
Hiervon waren zweckgebunden für Flüchtlinge und Währungsgeschädigte	<u>1.342.500 DM</u>
es standen also für den nichtzweckgebundenen Wohnungsbau zur Verfügung	430.500 DM

Mit Erlaß des Ministeriums des Inneren vom 15.12.1950 wurde uns mitgeteilt, daß dem Kreis Donaueschingen für das Baujahr 1951 zunächst zugewiesen werden sollen **890.000 DM**

Da wir mit ERP-Mitteln nicht rechnen können, ergibt sich, daß ein wesentlich geringerer Betrag als im letzten Jahr zur Verfügung stehen wird. Es kommt hinzu, daß über diesen Betrag noch nicht endgültig verfügt werden darf, da er noch nicht voll gedeckt ist. Es besteht aber auch die Möglichkeit, daß sich der Betrag noch erhöhen wird, je nach den Mitteln, die der Bund für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen wird.

Der Kreis wurde verpflichtet, bis 10. Januar 1951 ein **Kreiswohnungsbauprogramm** aufzustellen, das die Verteilung dieser Mittel vorplant. Wer in das Programm aufgenommen worden ist, erhält eine Mitteilung, daß die Zuweisung des auf ihn entfallenden Betrages in Aussicht genommen ist, daß aber ein Rechtsanspruch bis zur endgültigen Entscheidung noch nicht besteht. Immerhin können die Bauinteressierten auf dieser Grundlage ihre Planung vorantreiben.

Voraussetzung in die Aufnahme in das Kreiswohnungsbauprogramm ist, daß das Landratsamt, Bauabteilung **umgehend** über die in Erwägung gezogenen Vorhaben unterrichtet wird. Wer nicht in das Programm aufgenommen wurde wegen verzögerter Meldung, hat nur Aussicht auf Berücksichtigung, wenn späterhin die zugewiesenen Mittel erhöht werden. Es wird sicher viele Fälle geben, in denen der Bauinteressent erst im Laufe des Jahres zu konkreten Entschlüssen kommt. Auch alle diese Fälle mögen uns nach und nach gemeldet werden, so daß wir sie in ein Ergänzungsprogramm aufnehmen können.

Es ist selbstverständlich, daß alle Bauvorhaben sich an die allgemeinen Richtlinien über Wohnungsgröße usw. halten müssen, die wir ausführlich im Amtsblatt Nr.20 vom 11.6.1950 veröffentlicht hatten. Neu kommt hinzu, daß keine Aussicht auf öffentliche Förderung besteht für Bauvorhaben, die nur eine einzige Wohnung für den Bauherrn selbst vorsehen. Die Knappheit an öffentlichen Mitteln zwingt noch mehr als bisher, nur solche Vorhaben öffentlich zu fördern, die ein Maximum an Wohnraumerfolg mit einem Minimum an Geldaufwand versprechen.

Es müssen ferner solche Vorhaben bevorzugt werden, die bezüglich ihrer Lage zu Arbeitsmöglichkeiten günstig sind. Ein Bauvorhaben in einer verkehrsunünstigen, entlegenen Dorfgemeinde wird zurückstehen müssen hinter einem Projekt an einem verkehrsgünstigen Ort, von dem aus eine Arbeitsstelle erreichbar ist. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau wird sich deshalb im nächsten Jahr mehr als bisher auf verhältnismäßig wenige Orte des Kreises beschränken müssen. Wir dürfen in diesem Zusammenhang noch einmal folgendes ansprechen.

Wir haben viele tausende von Flüchtlingen aufgenommen. Sie mußten auf das ganze Kreisgebiet verteilt werden. Nachdem die verkehrsgünstigen Orte voll belegt waren, wurden Heimatvertriebene in Landgemeinden eingewiesen, und von den Gemeinden aus oft wieder in ganz entlegene Einzelhöfe, von denen aus eine Arbeitsstelle nur mit großer Mühe oder gar nicht erreicht werden kann. Nachdem die Landwirtschaft selbst bei unserer Struktur nicht in der Lage ist, diesen Leuten einen Unterhalt einer Familie ermöglichende Arbeits- und Einkommensquelle zu bieten, muß es unser Bestreben sein, die Heimatvertriebenen nach und nach, soweit sie arbeitsfähig sind, an wenige größere und verkehrsgünstige Orte des Kreises zurückzuziehen, in welchen entweder schon Arbeitsmöglichkeit besteht oder in welchen wir uns um die Beschaffung neuer Arbeitsplätze bemühen. An diesen Orten ist auch der Wohnraum sicherzustellen, und die Landorte würden nach und nach wieder von einem Großteil der Heimatvertriebenen entlastet. Es hat also keinen Zweck, unter dem augenblicklichen Druck der Wohnraumknappheit in diesen Landgemeinden Wohnraum zu erstellen, der vielleicht in einigen Jahren überflüssig wäre, während auch noch in mehreren Jahren der erforderliche Wohnraum in den Orten mit Arbeitsmöglichkeiten verknappt bleibt.

Von den dem Landkreis Donaueschingen für 1950 in Aussicht gestellten öffentlichen Mitteln mit 890.000 DM ist die Hälfte mit 445.000 DM wiederum zweckgebunden, davon 379.000 DM für die Wohnraumversorgung der Heimatvertriebenen und 66.000 DM für die Wohnungsversorgung der sonstigen Geschädigten gemäß § 31 Ziffern 1,2,4 des Sozialhilfegesetzes.

Es kann heute noch nicht gesagt werden, welcher Betrag je Wohnraum im Durchschnitt zur Zuweisung wird kommen können. Diese Frage kann erst geprüft werden, wenn alle für das Programm 1951 in Frage kommenden Projekte vorliegen. Wir werden nach aller Möglichkeit sicherstellen, daß ein Betrag je Wohnung zugeteilt wird, der gewährleistet, daß die geförderte Wohnung auch tatsächlich zur Fertigstellung kommt, jedoch muß der Bauherr seinerseits zunächst alle ihm gegebenen Möglichkeiten erschöpft haben.

Nach dem Bundeswohnungsbaugesetz wäre der Mindestsatz je Wohnung 4.500 DM. Wenn jedoch in jedem Fall dieser Betrag gegeben werden müßte, unabhängig von den Möglichkeiten, die der Bauherr selbst hat, so würde dies bedeuten, daß wir nicht einmal 200 Wohnungen im ganzen Kreis fördern können (die Neue Heimat alleine plant in sechs Gemeinden insgesamt 150 Wohnungen!). Es hat deshalb derjenige Bauherr die größte Aussicht auf Erfolg seines Darlehensantrages, der in der Lage ist, sich mit einem kleineren Betrag zufrieden zu geben. Insbesondere hat der Bauherr Aussicht auf Erfolg, der bereit ist, durch eine schriftliche Erklärung auf die nach dem Bundeswohnungsbaugesetz an sich vorgesehene Eigenkapitalverzinsung ganz oder teilweise zu verzichten. Dieser Verzicht ist insbesondere in den Fällen angebracht, in denen der Bauherr vorwiegend zur Befriedigung seiner eigenen Wohnungsbedürfnisse baut.

Wir sind gerne bereit, alle weiteren sich ergebenden Fragen zu beantworten, und zwar entweder mündlich (Bauabteilung des Landratsamtes an den Sprechtagen Dienstag und Donnerstag) oder auch schriftlich direkt oder durch entsprechende Ausführungen im Amtsblatt, wenn allgemein interessierende Fragen an uns herangetragen werden.

Noch ein Wort zum **Landeswohnungsbauprogramm 1951** :

Das von der badischen Landesregierung beschlossene Wohnungsbauprogramm bezieht sich auf den Neubau von 8.500 Wohnungen und den Wiederaufbau bzw. die Wiederherstellung von 1.500 zerstörten oder teilbeschädigten Wohnungen im Land Südbaden. Für dieses Programm von 10.000 Wohnungseinheiten beläuft sich der Finanzierungsbedarf auf etwa 115 Millionen DM.

Da es sehr fraglich ist, ob diese Mittel (öffentliche Mittel, erste Hypotheken und Eigenmittel) sichergestellt werden können, wurde das gesamte Programm in einen Abschnitt A und einen Abschnitt B eingeteilt. Der Abschnitt A mit 6.000 Wohnungen soll **mit allen** Mitteln realisiert werden die sich auf ihn beziehenden öffentlichen Mittel sind wenigstens einigermaßen sichergestellt.

Die in Aussicht gestellten Kreismittel mit 890.000 DM sind der auf unseren Kreis entfallende Anteil an öffentlichen Mitteln für diesen Bauabschnitt A.