



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

**Die neue Stadt**

**Feder, Gottfried**

**Berlin, 1939**

10. Immobilienwesen

---

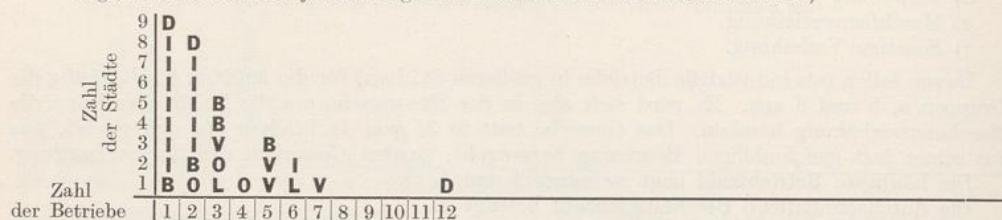
[urn:nbn:de:hbz:466:1-84833](#)

## Gewerbeart: Immobilienwesen.

Nr. in der Statistik: XXVI<sub>2</sub> Lfd. Nr.: 41

## Anzahl der Betriebe nach der Großen Materialtabelle\*.

Das Gewerbe wird in 30 der 41 untersuchten Städte ausgeübt. (Die Tabelle zeigt, in wieviel Städten jeweils die gleiche Anzahl von Betrieben vorhanden ist.)

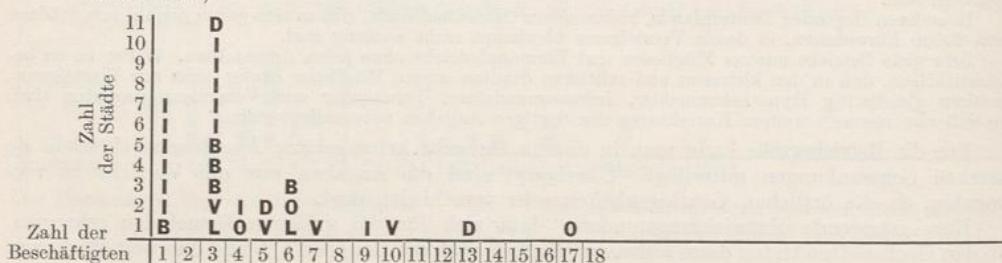


Der Schwerpunkt liegt bei 2 Betrieben.

Im Reichsdurchschnitt sind auf 20000 Menschen  
1,7 Betriebe vorhanden.

## Anzahl der Beschäftigten nach der Großen Materialtabelle\*.

(Die Tabelle zeigt, in wieviel Städten jeweils die gleiche Anzahl von Beschäftigten vorhanden ist.)



Der Durchschnitt liegt bei 3 Beschäftigten.

Im Reichsdurchschnitt sind auf 20000 Menschen  
4,5 Beschäftigte vorhanden.

## Betriebsgröße nach der Großen Materialtabelle.

In den 30 untersuchten Städten			Für das Reich		
Niedrigster Stadtdurchschnitt Beschäftigte je Betrieb	Durchschnitt durch alle Städte Beschäftigte je Betrieb	Höchster Stadtdurchschnitt Beschäftigte je Betrieb	Betriebsgröße nach Beschäftigten	vH aller Beschäftigten im Reich	vH aller Betriebe im Reich
1	1,6	4,2	1 2—3 4 und mehr	30,8 21,4 47,8	69,0 21,2 9,8

## Vorschlag für die Planung:

Richtwerte: Gewählt für eine Siedlungsgröße von 20000 Einwohnern.			
Anzahl der Betriebe . . . . .	1	1 Beschäftigter arbeitet für wieviel Einwohner . . . . .	6666
Beschäftigte im ganzen . . . . .	3	In kleineren Gemeinden als 20000 prozentual . . . . .	weniger
Beschäftigte je Betrieb . . . . .	3	In größeren Gemeinden als 20000 prozentual . . . . .	mehr

\* Die Buchstaben (V, I, D, O, L, B) bezeichnen die Stadtypen gemäß Teil 1, Abschnitt IV/1.

### Immobilienwesen.

Das Immobilienwesen in der Statistik XXVI<sub>2</sub> umfaßt die Grundstücks- und Häusermakler, Vermittler und Agenten. Nur in 30 von 41 untersuchten Städten kommt das Gewerbe vor. Es gehört zur Ergänzung der Eigenversorgung einer Stadt von 20000 Einwohnern.

Für eine solche wird nur ein Betrieb vorgeschlagen. Unter bestimmten Voraussetzungen wird man jedoch vielleicht mit noch einem zweiten Betrieb rechnen können, z. B. wenn die gesamte Grundstücksvermittlung bei neuen Siedlungen nicht behördlicherseits vorgenommen, sondern der freien Wirtschaft überlassen wird.

Drei Beschäftigte im ganzen werden die normale Arbeit auf diesem Gebiete bewältigen können.

Die Fachgruppe Grundstücks- und Hypothekenmakler nimmt zu unseren Ermittlungen folgendermaßen Stellung:

„In Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, daß wir Ihre Feststellung, wonach sich für eine Stadt von 20000 Einwohnern die Anzahl der Grundstücks- und Hypothekenmaklerbetriebe auf 1—2 und die Anzahl der Beschäftigten auf 1—3 erstrecken müßten, für zutreffend halten. Es sind dies auch die Erfahrungsziffern, die wir selbst auf Befragen angegeben hätten.“

Allerdings ist zu bemerken, daß durch besondere Umstände in vielen Städten dieser Größe bestimmt mehr Grundstücks- und Hypothekenmakler tätig sind. Dies hängt auch von der Betätigungsmöglichkeit in der Umgegend und überhaupt von der wirtschaftlichen Struktur des Bezirks ab. Unter normalen Verhältnissen wird die Vergrößerung des Gewerbes verursacht in Gegenden mit viel Industrie, mit entsprechendem Handelsverkehr usw.; verkleinert in Städten, die auf dem flachen Lande liegen, insbesondere in Bezirkern mit überwiegendem Großgrundbesitz. In Gegenden mit landwirtschaftlichem Kleinbesitz sind mehr Makler vorhanden, die aber allmählich zum großen Teil zum Erliegen kommen dürften, weil durch die Erbhofgesetzgebung die Vermittlung von Landwirtschaften natürlich auf ein Mindestmaß zurückgegangen ist. Die großen Güter hingegen werden meistens von Großstadtmaklern oder doch von solchen in größeren Orten vermittelt.

Eine normale Steigerung des Gewerbes findet statt bei steigender Erwerbslosigkeit. Dies haben wir in den Jahren vor 1933 am besten feststellen können. Da irgendwelche gesetzliche Voraussetzungen für die Eröffnung eines Grundstücksmaklerbetriebes nicht vorhanden sind, also praktisch jeder, der sich hierzu berufen fühlt, dieses Gewerbe ausüben kann, wenden sich gerade in Krisenzeiten sehr viel Leute diesem Beruf zu, weil sie der irrgen Meinung sind, daß hier schnelle und vor allen Dingen größere Verdienste erzielt werden können.“

Die Betriebsgröße schwankt zwischen 1 und 3 Personen, nur in den Großstädten treten Betriebe größerer Umfangs auf, weil dort die Grundstückswechsel viel häufiger sind.

So kann man für größere Gemeinden in diesem Gewerbe auch mit wesentlich höherer Besetzung rechnen. Besonders wenn es sich um alte, in der Entwicklung begriffene oder im Umbau befindliche Siedlungskörper handelt. Bei Orten unter 15000 Einwohnern tritt das Gewerbe nur noch selten auf.

Die allgemeine Entwicklungstendenz ist steigend. Besonders bei den großen, überall durchgeföhrten Umbauten finden sehr viel Verkäufe oder Erwerbungen von Grundstücken und Häusern, auch unter Privaten statt. Vor einer Übersetzung des Gewerbes muß jedoch gewarnt werden. Bei der Ansetzung muß man sehr vorsichtig vorgehen. Für den Organismus einer Stadt von 20000 Einwohnern ist es nicht wesentlich, ob 1, 2 oder 3 Betriebe dieses Gewerbes vorhanden sind, sondern daß überhaupt eine solche Unternehmung am Orte eingerichtet ist.

Eine besondere Lokalisierung an einem bestimmten Punkt der Stadt ist nicht notwendig. Das Gewerbe kann überall untergebracht werden, am besten in einem für ähnliche Zwecke vorgesehenen Bürohaus (mit Rechtsanwalt, Versicherung und Notar zusammen). Besondere Einrichtungen sind nicht nötig. Es können 1 oder 2 Zimmer einer normalen Wohnung benutzt werden.