

Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Archiv (HWWA) (Ed.)

Article — Digitized Version

## Die Nachkriegsentwicklung der Wohnungswirtschaft in der Sowjetzone

Wirtschaftsdienst

*Suggested Citation:* Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Archiv (HWWA) (Ed.) (1957) : Die Nachkriegsentwicklung der Wohnungswirtschaft in der Sowjetzone, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 37, Iss. 8, pp. 457-462

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/132517>

**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.*

Da wir bei der Petrochemie noch ganz am Anfang stehen, wird es noch geraume Zeit dauern und erheblichen Kapitalaufwand erfordern, bevor wir den Vorsprung anderer Länder aufgeholt haben werden. Aber schon entstehen uns, durch heimische Rohstoffquellen begünstigt, in Italien und Frankreich, wo man große Methanvorkommen erschlossen hat, ernste Kon-

kurrenten auf dem Welt-Chemiemarkt. Der steigende Bedarf an Gebrauchsgütern, bedingt durch den steigenden Lebensstandard der breiten Massen, und damit ein fester heimischer Absatzmarkt, läßt die Zukunft zuversichtlich beurteilen. Der kommende gemeinsame europäische Markt wird auch der Chemiewirtschaft neue Möglichkeiten bieten.

## Die Nachkriegsentwicklung der Wohnungswirtschaft in der Sowjetzone

Von einem Korrespondenten

Die Bedeutung der Wohnungswirtschaft ist von den kommunistischen Behörden in Mitteldeutschland in den einzelnen Phasen der Nachkriegszeit recht unterschiedlich eingeschätzt worden. Gleich nach Kriegsende wurde die Dringlichkeit der Beseitigung der ärgsten Kriegsschäden durchaus begriffen und ein beträchtliches Entrümmerungs- und Reparaturprogramm verwirklicht. Nach dem Beginn des industriellen Wiederaufbaus im Jahre 1948 wurde die Notwendigkeit einer nennenswerten Neubautätigkeit jedoch bestritten, und zwar nicht nur mit dem Hinweis auf die Schwerpunktbildung im Industriebau, sondern auch parteitheoretisch: so erklärte 1949 Sachsens damaliger Ministerpräsident Seydewitz, daß die Wohnungsfrage für den ideologischen Fortschritt von untergeordneter Bedeutung sei; die SED sei an bequemeren und großzügigeren Heimen für die Werktätigen erst dann interessiert, wenn nach erfolgreicher Umerziehung des Volkes das eigene Heim aufgehört habe, eine Keimzelle des Individualismus zu sein. Die gar zu rigorose Befolgung dieser „Generallinie“ führte zum Juniaufstand 1953, es kam der „Neue Kurs“ der Ostberliner Regierung, und nun hieß es — in der kommunistischen Wochenschrift „Die Wirtschaft“ im Januar 1955 —, daß selbst der Bau von Kulturhäusern und Kulturpalästen weitgehend zurückgestellt werden könne, bis die „erste und größte Forderung, nämlich die nach Wohnungen, erfüllt“ sei. Diese vernünftigeren Regungen sind seither jedoch beträchtlich gebremst worden. So wurde das für 1957 geplante Bauvolumen bereits im Februar dieses Jahres um 25% gekürzt und damit die Beseitigung der Kriegsfolgen in der mitteldeutschen Wohnungswirtschaft wieder verlangsamt.

### KRIEGSFOLGEN

Durch die Kampfhandlungen der Heere und durch den Luftkrieg waren in Mitteldeutschland von 4,6 Mill. Wohnungen 757 000 leicht und mittelschwer beschädigt worden, 207 000 schwer beschädigt, aber wieder herstellbar, und 433 000 völlig zerstört. Als noch ärger erwiesen sich die Verluste an Wohnräumen: deren Gesamtzahl hatte sich von 17,8 Mill. (1939) auf 10,5 Mill. (1946) verringert.

Von diesen Einbußen wurden die einzelnen Länder und Städte in unterschiedlichem Ausmaß betroffen. Unter den Städten liegen Dresden und Ostberlin mit einem Zerstörungsgrad von fast 50% an der Spitze. Auch Magdeburg, Chemnitz und Dessau haben schwer

gelitten, während in Leipzig 83,6% des Vorkriegsbestandes und in Halle ein noch höherer Prozentsatz der Wohnungen erhalten blieb.

### Kriegseinbußen an Wohnungen in der Sowjetzone

Land	in 1000	in % des Bestandes von 1939
Sachsen	190	10,7
Sachsen-Anhalt	121	12,3
Brandenburg	106	15,3
Mecklenburg	102	24,4
Thüringen	11	1,5

In die vom Krieg heimgesuchten mitteldeutschen Länder und Städte strömten nun 1945/46 aus dem Osten über 4 Mill. Flüchtlinge, die Bevölkerungszahl erhöhte sich von 15,2 Mill. (1939) auf 17,3 Mill. Menschen im Jahre 1946. Der durch die Kriegsschäden verursachte Mangel an Wohnraum wurde durch diese Zuwanderung erheblich verschärft. Hierbei ergaben sich von Land zu Land wiederum große Unterschiede. Am ungünstigsten entwickelten sich die Verhältnisse in Mecklenburg, das trotz relativ höchstem Verlust an Wohnungen die prozentual höchste Flüchtlingszahl aufzunehmen hatte.

### Belegungsdichte der Wohnungen

Land	(in Personen)	
	1939	1946
Mecklenburg	3,4	6,7
Sachsen-Anhalt	3,5	4,8
Brandenburg	3,5	4,2
Thüringen	3,4	4,1
Sachsen	3,1	3,5
Sowjetzone	3,3	4,3
Westdeutschland	3,7	5,5

Nach diesen Zahlen hatte Westdeutschland im Kriege die weitaus schwereren Verluste an Wohnungen erlitten, und der Mangel an Wohnungen war nach dem Kriege im Westen wesentlich größer als in Mitteldeutschland. Da jedoch die Wohnungen im Westen durchweg größer als in Mitteldeutschland waren — der Anteil der Kleinwohnungen mit ein bis drei Wohnräumen belief sich vor dem Kriege im Westen und Südwesten auf 30—45%, in Mitteldeutschland jedoch auf 45—60%, im Vogtland, im westlichen Erzgebirge, in Brandenburg und im Berliner Raum sogar auf mehr als 60% —, wirkte sich die erhöhte Belegungsdichte der kleineren Wohnungen in Mitteldeutschland unangenehm genug aus.

Für die Behörden und die Bauwirtschaft stellte sich die Aufgabe, rund 950 000 beschädigte Wohnungen wiederherzustellen und 1,3 Mill. neu zu bauen, und

zwar 430 000 für die Totalgeschädigten, 650 000 für die Flüchtlinge, 100 000 für Heimkehrer und 100 000 zur Deckung des aufgestaunten Bedarfs der Kriegszeit.

#### ERSTE MASSNAHMEN

Überall in Mitteldeutschland gehörte es mit zu den ersten Maßnahmen der örtlichen Kommandanturen der sowjetischen Armee, die arbeitsfähige Bevölkerung der vom Kriege in Mitleidenschaft gezogenen Städte zur Entrümmung aufzubieten. Da von der Mitarbeit die Art der Lebensmittelkarte abhängig war und die — sehr bescheidene — Entlohnung in der ersten Zeit des fast völligen Stillstandes des Wirtschaftslebens oft die einzige Verdienstmöglichkeit darstellte, arbeiteten Zehntausende in den Ruinen, und es wurden bedeutende Ergebnisse erzielt. Auf der ersten Leipziger Nachkriegsmesse 1946 war das Eindrucksvolle nicht das Warenangebot — das war mehr als kümmerlich —, sondern etwas ganz anderes: Leipzig war weithin trümmerfrei! Die Entrümmung verlangsamte sich in den folgenden Jahren, da die Arbeitskräfte mehr und mehr in dem wieder angelaufenen Wirtschaftsprozeß benötigt wurden. Gänzlich abgeschlossen ist die Entrümmung auch heute noch nicht. Selbst in Ostberlin gibt es noch jetzt ganze Straßenzüge, die durch Trümmerberge führen.

Immerhin lieferte die Entrümmung in den ersten Jahren wichtige Baustoffe, vor allem Ziegel und Stahlträger, die bei der Instandsetzung der im Kriege beschädigten Wohnungen um so dringender benötigt wurden, als die Baustoffindustrie zunächst bei sich selbst Kriegsschäden zu beseitigen hatte und kaum etwas liefern konnte.

Allein in Sachsen wurden in der zweiten Hälfte des Jahres 1945 und im Jahre 1946 rund 200 000 Wohnungen instandgesetzt, und zwar 163 000 leicht beschädigte Wohnungen (von 209 000 leicht beschädigten), 31 000 mittelschwer beschädigte (von 57 000), 6000 schwer beschädigte (von 50 000) und 1000 völlig zerstörte (von 102 000). In den folgenden Jahren gingen die Erfolgswahlen zurück, da nun je Wohnung, die schwerer beschädigt und instandzusetzen war, immer mehr Baumaterialien benötigt wurden, diese jedoch weiterhin kaum zur Verfügung standen. Neugebaut wurden in Sachsen von 1945 bis Ende 1950 21 000 Wohnungen, das entsprach dem durchschnittlichen Bauvolumen eines einzigen Vorkriegsjahres, war also nur wenig.

Nächst Sachsen wurden in nennenswertem Umfang in Sachsen-Anhalt in den ersten Nachkriegsjahren Wohnungen wiederhergestellt. Von 180 000 schwer beschädigten oder zerstörten Wohnungen waren bis Ende 1948 immerhin 30% einigermaßen wieder instandgesetzt. Ähnliches gilt von Thüringen, das allerdings vom Kriege weitgehend verschont geblieben ist.

In Brandenburg und Mecklenburg, die den größten Wohnungsbedarf aufwiesen, kam es in den ersten Nachkriegsjahren nur in geringerem Umfang zum Wiederaufbau der städtischen Wohngebäude, da hier der Mangel an Baustoffen noch krasser als in den großen Städten und in der südlicheren Sowjetzone war. In der ganzen Sowjetzone wurden bis 1948 457 000 Wohnungen wiederhergestellt. Das waren etwa 50%

der reparaturfähigen Wohnungen. Das Wohnungsdefizit wurde dadurch jedoch kaum gemildert, da gleichzeitig etwa 7 Mill. qm Wohnfläche für Verwaltungs- und gewerbliche Zwecke „zweckentfremdet“ wurden (Rote Armee und Heimbetriebe der Flüchtlinge). Die je Person zur Verfügung stehende Wohnfläche verringerte sich sogar von 8,4 qm (1946) auf 7,8 qm (1947) und 7,6 qm (1948). Trotzdem kann von einem Erfolg insofern gesprochen werden, als 1948 nur noch 0,07% der Bevölkerung in Behelfsquartieren untergebracht waren; 1946 waren es noch 9,3% gewesen.

Unter „Instandsetzung“ des im Kriege beschädigten Wohnraumes verstanden die kommunistischen Behörden, daß die Wohnung nun wieder Schutz gegen die Witterungseinflüsse biete. Die Verkleidung der Fenster mit Pappe und einer einzigen winzigen Glasscheibe galt als zumutbar und wurde von den Menschen notgedrungen hingenommen; die Vollverglasung erfolgte erst in den späteren Jahren und zog sich bis 1953/54 hin. Noch rigorosere wurde mit der Bereitstellung von Ölfarben für die Außenteile der Türen und Fenster verfahren: erst in den 50er Jahren kamen Ersatzfarben in den Handel; der Hausbesitz verzichtete im allgemeinen jedoch lieber auf diese Anstrichmittel. Hieraus erklärt sich der ärmliche, ja trostlose Anblick der Wohnhäuser in den mitteldeutschen Städten, der jedem Besucher aus dem Westen bedrückend auffällt.

#### BAUERNHÄUSER

Das erste große Neubauprogramm der Nachkriegszeit ergab sich aus der mitteldeutschen Bodenreform. Von den 209 000 Neubauern besaßen 16 000 bereits eigene Wohnhäuser und 48 000 konnten Wohngebäude aus dem alten Gutsbesitz übernehmen. Für 145 000 Neubauern waren somit neue Wohngebäude zu errichten. 1947 wurde versucht, diesem Mangel durch den Umbau von Wirtschaftsgebäuden abzuwehren, doch wurden auf diese Weise nur 8000 Gehöfte gewonnen. Erst auf Grund eines „Befehls“ der sowjetischen Militär-Administration vom September 1947 wurde ein großangelegtes Neubauern-Bauprogramm eingeleitet.<sup>1)</sup> Unter weitgehender Förderung durch die Behörden entstanden 1948 27 000 Bauernhäuser, das waren 73% der für dieses Jahr geplanten bäuerlichen Wohngebäude. 1949 waren es nur noch 19 600 Neubauten (57% des Solls) und 1950 gar nur 10 000 (33% des Solls). 1951 folgten weitere 13 000 Neubauten und 1952/53 zusammen 25 000. Damit war das Neubauern-Bauprogramm zu etwas über 50% verwirklicht. Ab 1952 wurde der Neubau von Bauernhäusern nur noch in geringerem Umfang betrieben, da viele Neubauern ihr Land wieder aufgegeben hatten und die Ostberliner Regierung nunmehr die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften förderte, jedoch nicht mehr die „individualistischen“ Einzelbauern.

Der Mangel an Baumaterialien zwang schon frühzeitig dazu, nach Möglichkeit auf die „Naturbauweise“ (Lehm, Stroh) auszuweichen. Ab 1949 wurde die Bautätigkeit weithin auf die sogenannten Kernbauten beschränkt. Diese enthalten eine Wohnküche und eine Schlafstube sowie einen behelfsmäßigen offenen Kleinviehstall.

<sup>1)</sup> Siehe auch: „Wirtschaftsdienst“, Nr. 3/1957, S. 155.

## ARBEITERWOHNUNGEN

Während die Baumaßnahmen der ersten Nachkriegsjahre besonders in denjenigen Gebieten einen größeren Umfang angenommen hatten, in denen Baustoffe aus der Enttrümmerung gewonnen werden konnten oder örtliche Reserven zur Verfügung standen (wie die Steinbrüche des südlichen Mitteldeutschland), galt es ab 1949/51, den wachsenden Bedarf an Arbeiterwohnungen in den Industriegebieten zu befriedigen. Hier waren seit dem Anlaufen des Zweijahresplanes 1949-1950 und des 1. Fünfjahresplanes 1951-1955 ausgesprochene Schwerpunkte des Wohnungsbedarfs entstanden. Deshalb wurde bereits für 1949 gefordert, 5000 Neubauwohnungen zu errichten, und zwar 1200 bei den großen Metallbetrieben, 1000 bei den Kohlenbergwerken, 1300 bei den großen Chemiebetrieben und 1500 bei den Großbetrieben des Maschinenbaus, die letzteren vor allem in Magdeburg.

In Magdeburg entstanden 1950 etwa 1600 Neubauwohnungen und in den folgenden Jahren je etwa 1000. Da der Schwermaschinenbau jedoch ständig weitere Arbeitskräfte anzieht, steigt die Wohnungsdichte trotz der Neubauten laufend an; bewohnten 1939 3,16 Personen eine Wohnung, so waren es 1945 3,37, 1949 3,52 und 1953 3,81.

Im Gebiet des Mansfelder Kupferschieferbergbaus setzte der Wohnungsneubau 1952 mit 500 Wohnungen im Jahr ein. Ähnliche Ausmaße hat das Wohnungsprojekt bei der neuen Gaskokerei in Lauchhammer.

In Thüringen beschränkt sich die Neubautätigkeit auf Unterwellenborn (Stahlwerk „Maxhütte“) und die „Traktorenstadt“ Nordhausen mit insgesamt 1500 Wohnungen sowie auf Jena (Zeisswerke) mit 80-100 Wohnungen im Jahr.

In Sachsen wurde das Urangebiet um Aue frühzeitig zu einem Zentrum des Wohnungsbaus, 1951-1952 entstanden rund 5000 neue Wohnungen. Auch in Chemnitz erreicht das jährliche Neubausoll die Zahl 1000. Demgegenüber treten die Industriekreise Zwickau, Borna, Freiberg, Großenhain, Hoyerswerda und Niesky mit je 100 oder 200 Neubauwohnungen im Jahr stark zurück.

In Mecklenburg sind die Wertstädte Wismar, Rostock und Stralsund seit 1948 zu Brennpunkten des Wohnungsbedarfs geworden. Der Neubau von Wohnge-

bäuden setzte jedoch erst 1952 mit je 100 Wohnungen ein. In Saßnitz, dem zentralen Fischereihafen, entstanden schon 1948-1951 über 500 neue Wohnungen, inzwischen kamen weitere 1000 hinzu.

In der Mark Brandenburg konzentriert sich die Bautätigkeit auf die Städte Brandenburg und Frankfurt/Oder sowie auf die Berliner Randgebiete (Henningsdorf, Potsdam, Wildau, Rüdersdorf).

Das bedeutendste Wohnbauprojekt Mitteldeutschlands wurde 1951-1956 verwirklicht: es ist die Wohnstadt für das Eisenhüttenkombinat Ost bei Fürstenberg/Oder (seit 1953 „StalinStadt“ genannt). Die 7000 Wohnungen sind zu 75% 2- und 3-Zimmerwohnungen, zu 15% 4- und 5-Zimmerwohnungen und zu 10% Einzimmerwohnungen.

Für alle neuen Arbeiterwohnungen wurden von den Zentralbehörden Größennormen festgelegt.

### Größennormen der Arbeiterwohnungen

Wohnungstyp	Größennormen	
	bis 1951	ab 1952
1-Zimmerwohnung	33 qm	39 qm
2-Zimmerwohnung	48 qm	49,5 qm
3-Zimmerwohnung	58 qm	62 qm

Diese Wohnungstypen sind in mehrgeschossigen schmucklosen Zweckbauten angeordnet, für die je Wohnung nur 10 000 DM veranschlagt wurden. Die Wohnungen enthalten durchweg einen Baderaum. Die Qualität der Bauausführung ließ vornehmlich bei den ersten Bauten sehr zu wünschen übrig.

### STADTEPLANUNG

Waren die Instandsetzungsarbeiten der ersten Nachkriegszeit, die Errichtung der kleinen Wohnhäuser für den Neubauern und der Bau der Wohnblocks für die Industriearbeiter unaufschiebbare Sofortmaßnahmen, die schnell und billig verwirklicht werden mußten, so ging man um so gründlicher an die Städteplanung heran. Bereits 1950 wurden von der Ostberliner Regierung „16 Grundsätze des Städtebaus“ aufgestellt. In ihnen bekennt man sich zur vielgeschossigen Bauweise unter ausdrücklicher Ablehnung der ein- und zweigeschossigen Wohngebäude.

In einem „Gesetz über den Aufbau der Städte“, ebenfalls aus dem Jahre 1950, wird der „planmäßige Aufbau“ Ostberlins und der Städte Dresden, Leipzig,

# COMMERZ- UND DISCONTO-BANK

AKTIENGESELLSCHAFT



Hauptverwaltung  
Hamburg 11, Ness 7/9

59 Geschäftsstellen  
in Norddeutschland

Eigene Vertretungen in Amsterdam, Beirut, Madrid, Rio de Janeiro, Windhoek

*Bewährte Standardkommentare*

### **Kommentar zum Handelsgesetzbuch**

von **Schlegelberger**. 3. neubearbeitete Auflage, von **Gesler-Hefermehl-Hildebrandt-Schröder**. — Die Neuauflage umfaßt 4 Bände. — Mit dem vor kurzem erschienenen 4. Band liegt das bekannte Standardwerk nun abgeschlossen vor. — Insges. 2676 Seiten Großoktav, geb. 173,— DM.

### **Gewerbsteuergesetz**

von **Blümich-Boyens-Steinbring-Klein**. 6. neubearbeitete Auflage, erläutert von Dipl.-Kfm. **W. Steinbring**, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, und Bundesrichter **Dr. O. Klein**, BFinHof, München. — Das in Urteilen der Fachpresse als „führender Standardkommentar zum Gewerbesteuerrecht“ bezeichnete Werk gelangt im August zur Ausgabe. — Etwa 700 Seiten 8°, Leinen etwa 44,— DM.

### **Körperschaftsteuergesetz**

von **Blümich-Klein-Steinbring**. 3. neubearbeitete Auflage, erläutert von Bundesrichter **Dr. O. Klein**, BFinHof, München, und Dipl.-Kfm. **W. Steinbring**, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater. — Die jetzt vorliegende 3. Auflage stellt ein völlig neues Werk dar, das bei wesentlicher Umfangserweiterung die Fülle der Probleme ausführlich behandelt und auf keine Frage die Antwort schuldig bleibt. — 1344 Seiten 8°, Leinen 72,— DM.

### **Einkommensteuergesetz**

von **Blümich-Falk**. 8. neubearbeitete Auflage, erläutert von MinDirig. **Dr. L. Falk**, BFinMin., Bonn, unter Mitarbeit von Dipl.-Kfm. **W. Steinbring**, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater. — Die völlig neubearbeitete 8. Auflage erscheint nach Erlaß der wichtigen Bestimmungen über die Ehegattenbesteuerung sowie der Richtlinien und DurchführungsVO.

### **Bilanz und Stener**

vom Standpunkt des Steuerrechts und der betriebswirtschaftlichen Steuerlehre. — 6. neubearbeitete Auflage, von Prof. **Dr. O. Bühler**, München, und Prof. **Dr. P. Scherpf**, Nürnberg. — Die große Neuerung der jetzt vorliegenden Auflage ist die echte Kombination von Steuerrecht und betriebswirtschaftlicher Steuerlehre. — 724 Seiten Großoktav, Leinen 48,— DM.

### **Steuerrecht**

#### **der Gesellschaften und Konzerne**

3. neubearbeitete Auflage, von Prof. **Dr. O. Bühler**, München. — „Ein Buch, das zu den Meisterwerken des steuerlichen Schrifttums gehört.“ (Jur. Rundschau). — 476 Seiten und 21 Schaubilder, Großoktav, Leinen 34,— DM.

*Die Werke werden Ihnen gern unverbindlich vorgelegt.*

**Verlag Franz Vahlen GmbH.**

*Berlin und Frankfurt a. M.*

Magdeburg, Chemnitz, Dessau, Rostock, Wismar und Nordhausen beschlossen. Die Planungsarbeiten wurden bei dieser und drei weiteren Gruppen von Städten 1951 eingeleitet. Zur zweiten Dringlichkeitsgruppe gehören Brandenburg, Frankfurt/Oder, Fürstenberg, Fürstenwalde, Potsdam, Rathenow, Saßnitz, Stralsund, Merseburg, Sangerhausen, Zerbst, Plauen, Riesa, Erfurt, Gera und die Kreise Annaberg, Aue und Rudolstadt/Saalfeld, zur dritten Gruppe Eberswalde, Finsterwalde, Henningsdorf, Demmin, Malchin, Pasewalk, Gröditz, Zwickau, Eilenburg, Halberstadt, Schönebeck, Jena und Weimar und zur vierten Gruppe Anklam, Neubrandenburg, Woldegk, Forst, Guben, Prenzlau, Spremberg, Eisleben, Halle, Thale, Görlitz, Heidenau, Werdau und Sondershausen. Die Entwürfe für den Auf- und Ausbau der Hauptstraßen und -plätze einzelner Mittelstädte wurden in Fachzeitschriften zur Diskussion gestellt, sie lassen erkennen, daß der historische Charakter der älteren Stadtteile gewahrt bleiben soll.

Mit großem propagandistischem Aufwand wurde 1951 zum „Nationalen Aufbauprogramm“ für Ostberlin und zu örtlichen „Nationalen Aufbauwerken“ aufgerufen. Die Bevölkerung sollte unbezahlte Halbschichten bei der Entrümmerung der Aufbaubezirke leisten; anfangs folgten die Menschen den Parolen in gewissem Umfang — 1952 wurden in Ostberlin 1,3 Mill. Halbschichten geleistet —, doch bald ließ der Eifer nach. 1952 griff man zum „Aufbausparen“, verbunden mit einer Lotterie, um finanzielle Mittel zu beschaffen; doch waren auch dieser Maßnahme nur Anfangserfolge beschieden. Es fehlte für die Bevölkerung der Anreiz bezugsfertiger Wohngebäude, da die Bautätigkeit nur recht zögernd in gang kam.

Der bekannteste Baukomplex dieser Art ist die Frankfurter Allee in Ostberlin („Stalinallee“ genannt) mit gut einem Dutzend großer 11- bis 14-geschossiger Gebäude und insgesamt 5000 Wohnungen (Bauzeit 1951—1957). Der Stil erinnert an den der großen Wohnbauten an den Hauptausfallstraßen Moskaus. Die Wohnungen sind mit Bad, Zentralheizung und Müllschlucker ausgestattet, 60 % sind 2-Zimmerwohnungen mit durchschnittlich 37 qm, 30 % 3-Zimmerwohnungen mit durchschnittlich 55 qm und 10 % 1- und 4-Zimmerwohnungen. In den Erdgeschossen befinden sich große Läden, die ausschließlich von HO und Konsum betrieben werden, sowie zwei repräsentative Restaurants. Die Kosten dieser Repräsentationsbauten wurden mit 90 000 DM je Wohnung veranschlagt, also dem Neunfachen einer Arbeiterwohnung in den Industriezentren.

Weitere bereits im Bau befindliche Objekte sind die Häuser am Leipziger Ring und an der Rostocker Magistrale. Mit veranschlagten 78 520 DM je Wohnung in Leipzig und tatsächlich aufgewandten 55 390 DM in Rostock handelt es sich offensichtlich auch um Propagandabauten.

#### **ERGEBNISSE**

Der große propagandistische Aufwand ließ zunächst bedeutende Leistungen im Wohnungsbau erwarten. Die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen enttäuscht diese Erwartungen sehr.

Die rund 290 000 Wohnungen, die 1946—1956 in der Sowjetzone gebaut wurden, decken gerade 22 % des Bedarfs, der 1946 bestand. Dieser Bedarf mag seither geringer geworden sein, da die Abwanderung von 2 Mill. Menschen nach dem Westen nur zum Teil durch Geburtenüberschüsse ausgeglichen wurde; immerhin darf für den gegenwärtigen Zeitpunkt ein ungedeckter Bedarf von 750 000 Wohnungen angenommen werden. Allein in Ostberlin liegen fast 50 000 unerledigte Anträge auf Zuweisung einer Wohnung bei den Behörden vor.

#### Wohnungsneubauten in der Sowjetzone

Jahr	Zahl der Neubauten
1946—1950	89 000
1951	18 627
1952	17 463
1953	33 250
1954	39 000
1955	40 000
1956 (Soll)	70 000 <sup>1)</sup>
1957—1960 (Soll)	280 000 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Nicht erreicht. <sup>2)</sup> Nach den bisherigen Erfahrungen unrealistisch.

Diese fortdauernde Diskrepanz zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsneubau entsprach in weitem Umfang den Plänen der Ostberliner Regierung. Im Fünfjahresplangesetz des Jahres 1951 waren für den Wohnungsbau in den Jahren 1951—1955 3456 Mill. DM vorgesehen. Mit diesen Mitteln hätten bei einem geplanten Durchschnittskostensatz von 14 000 DM je Wohnung — 10 000 DM für Arbeiter- und Bauernwohnungen und ein Vielfaches für einige tausend Funktionärswohnungen — insgesamt 240 000 Wohnungen errichtet werden sollen.

Diese 3,5 Mrd. Ostmark waren nur 12,1 % der im Fünfjahresplan vorgesehenen Gesamtinvestitionen, während nahezu 15,4 Mrd. (53,7 %) für den Industriebau bereitgestellt wurden. Hier wurde der wirtschaftspolitische Schwerpunkt gesehen, hinter dem der Wohnungsbau zurückzutreten hatte. Dieses Prinzip wurde in den Volkswirtschaftsplänen für 1951 und 1952 noch verschärft angewendet: man kürzte die Mittel für den Wohnungsbau beträchtlich, um den Industriebau noch mehr forcieren zu können. Erst ab 1953 sah sich die Ostberliner Regierung genötigt, etwas mehr Mittel für den Wohnungsbau freizugeben.

#### KOSTENSTEIGERUNGEN

Wenn es nun auch den Absichten der Regierung entsprach, daß in den Jahren 1951—1955 nur knapp 3 Mrd. DM für den Wohnungsbau aufgewendet wurden, so enttäuschte es sie doch sehr, daß für diesen Betrag nicht die ursprünglich geplanten 240 000, son-

dern kaum 150 000 Wohnungen fertiggestellt wurden. Die Durchschnittskosten stiegen laufend und lagen schließlich für den fünfjährigen Zeitabschnitt bei 20 000 DM je Wohnung. Die Ursachen dieser Kostensteigerungen lagen in der unzulänglichen Planung und Projektierung, in den Materialschwierigkeiten und in der ungenügenden Organisation und Technik der Bauwirtschaft.

In der Planung und Projektierung wirkte sich nachteilig aus, daß die Gesetze des Jahres 1950 ein gründliches Arbeiten auf lange Sicht nahelegten und zu einer fast „akademischen“ Behandlung der Aufbaupläne verleiteten, während die alljährlichen Volkswirtschaftspläne jeweils im Frühjahr die Jahresinvestitionen festlegten, und zwar jeweils rückwirkend ab 1. Januar. Der gar nicht schlecht durchdachte, aber doch zeitraubende Instanzenweg von der „Vorplanung“ über die „Perspektivplanung“ und die „Vorprojektierung“ bis zur „endgültigen Projektierung“ führt in jedem Frühjahr bei Beginn der Bausaison dazu, daß 90 % der Bauleitungen bei Beginn der Bauarbeiten noch nicht wissen, wie das Objekt endgültig aussehen wird. Dabei ergeben sich verständlicherweise Fehlleistungen, Stillstandzeiten und Umdispositionen, die sich kostensteigernd auswirken.

Eine andere Quelle der Kostensteigerungen waren und sind die Materialschwierigkeiten. Zement, Ziegelsteine, Dachziegel, Bauholz, Stahlträger werden planmäßig in einem Ausmaß benötigt, das die Produktionskapazität der Baustoffindustrie fast übersteigt. So führt jede Stockung in einem der Zulieferbetriebe oder im Handel zu Stillstandzeiten auf den Baustellen, und zwar vornehmlich auf den Baustellen des Wohnungsbaus, da Industriebauten Vorrang haben.

Weiter verteuern die von der Regierung erlassenen Vorschriften zum sparsamen Umgang mit Engpaßmaterial das Bauen: So sind Stahlbetonkonstruktionen und Stahlbetonfertigteile vor Stahlkonstruktionen zu bevorzugen, Kellerdecken sind weitgehend ohne Stahl herzustellen, Geschoßdecken müssen aus Betonfertigteilen oder als stahlarme Massivdecken gebaut werden, Zinkblech und verzinktes oder verzinnertes Stahlblech dürfen zur Eindeckung von Dachflächen, Kehlen und Gesimsen, für Schornsteinaufsätze und Dachrinnen nicht verwendet werden, Dachrinnen müssen bei Hauptgesimsen aus Betonfertigteilen mit ausgesparter Rinne hergestellt werden, Kupfer, Nickel und deren Legierungen fallen unter ein grundsätzliches Verwendungsverbot, elektrische Leitungen bis 25 qmm  $\phi$  dürfen nicht aus Kupfer bestehen, die Verwendung von Blei für Wasser- und Abflußleitun-



## Hanseatischer Afrika Dienst

Gemeinschaftsdienst der Reedereien

H. M. GEHRCKENS HAMBURG

FRANZ L. NITZ HAMBURG

Regelmäßige Fracht- und Passage-Gelegenheit

VON HAMBURG / BREMEN NACH WESTAFRIKA

gen ist verboten. Selbst Fensterglas, Wasch- und Toilettebecken sind ernstliche Engpässe, gute Lacke und Farben sind für die repräsentativen Bauten vorbehalten.

Schließlich wirkt sich kostensteigernd aus, daß der Wohnungsbau produktionstechnisch ungenügend industrialisiert ist, daß die Arbeitsgänge zu wenig mechanisiert sind. Dadurch wächst der Arbeitskräftebedarf, der nicht zu decken ist.

#### WOHNRAUMBEWIRTSCHAFTUNG

Der unverändert große Bedarf an Wohnungen führte zu einer straffen Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnraums durch die Behörden. Grundsätzlich gilt der Mieterschutz für die Hauptmieter, doch können Untermieter eingewiesen werden. Beschlagnehmter Wohnraum, durch Tod oder Auszug freiwerdende Wohnungen und Neubauwohnungen werden von den „Referaten Wohnungswesen“ innerhalb der „Abteilung für Arbeit und Berufsausbildung“ der „Räte der Bezirke“ im Einvernehmen mit den „Wohnungskommissionen“ der Betriebe vergeben. Nach einer Verordnung vom Jahre 1956 erhalten bevorzugt eine Wohnung: 1. politisch Verfolgte und deren Hinterbliebene, 2. politische und wirtschaftliche Aktivisten, 3. die „werkstätige Intelligenz“, 4. Einwohner mit ansteckenden Krankheiten, 5. Schwer- und Kriegsbeschädigte, 6. kinderreiche Familien.

Für Orte, in denen ein „VEB“ mit volkswirtschaftlicher Bedeutung Wohnräume für seine Arbeitskräfte beansprucht, kann eine Zuzugssperre erlassen werden. 1951—1953 griff man zu dem besonders rigorosen Mittel der „operativen Wohnraumlenkung“: zur Beschaffung von Wohnungen in den Schwerpunkten der industriellen Entwicklung Mitteldeutschlands wurden Einwohner, die nicht im Arbeitsprozeß standen, vor allem ältere Menschen, zum Umzug aufs Land genötigt. Derartige Umsiedlungen erfolgten in größerem Umfang aus den industriellen Zentren Sachsens nach Thüringen und Mecklenburg und von den Industriestädten Sachsen-Anhalts in die ländlichen Gemeinden dieses Landes. Diese Maßnahmen haben natürlich viel Verbitterung ausgelöst.

Das Privateigentum an Wohngebäuden ist von den Behörden der Sowjetzone bisher nicht prinzipiell in Frage gestellt worden. Lediglich der in Ostberlin oder der Sowjetzone gelegene Hausbesitz Westberliner und westdeutscher Eigentümer wurde unter Treuhandverwaltung gestellt. Im übrigen vollzieht sich die ständige Vergrößerung des staatlichen Anteils am Hausbesitz fast ausschließlich über das Baumonopol der „volkseigenen Grundstücksverwaltungen“ und der

„VEB“, die allein Wohngebäude errichten dürfen, während dies dem Privatmann prinzipiell verboten ist. Dieser Grundsatz ist jedoch wiederholt durchbrochen worden. So wurden die Wohngebäude der Neubauern deren Privateigentum. 1949 verbot die DWK (Deutsche Wirtschaftskommission, Vorläufer der Ostberliner Regierung) jegliche Errichtung privater Baulichkeiten, aber schon nach einem halben Jahr wurden den privaten Eigentümern und Erbbauberechtigten von der staatlichen „Deutschen Investitionsbank“ Kredite für die Instandhaltung und den Aufbau privater Wohnungen mit 20jähriger Laufzeit angeboten; man wollte — vorübergehend — die Privatinitiative für den beschleunigten Wohnungsbau gewinnen. Einfamilienhäuser als Eigenheime der „werkstätigen Intelligenz“ entstanden — wenn auch in sehr geringer Zahl — sogar in den Jahren des härtesten Kurses (1951—1953); ab Mitte 1953 wurde für Eigenheime sogar etwas Propaganda gemacht und einige 100 Häuser sogar gebaut oder begonnen. Schließlich seien die „Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaften“ erwähnt, deren es Anfang 1955 über 300 mit über 30 000 Mitgliedern gab; bei ihren Bauten sind 20% Eigenleistung gesetzlich vorgeschrieben.

Offensichtlich betrachten die Kommunisten den Zeitpunkt einer Enteignung der Miethäuser noch nicht für gekommen, da gegenwärtig die Verwaltungskräfte für einen verstaatlichten Hausbesitz nicht zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist der private Hausbesitz gegenwärtig kaum gefährdet.

Einen großen Nutzen bieten die privaten Miethäuser ihren Eigentümern allerdings nicht. Die Mieten liegen auf dem Stand von 1936 bzw. 1944 fest. Demgegenüber sind die Unterhaltungskosten stark angestiegen, da für handwerkliche Leistungen, für sanitäre Einrichtungen und für Beschläge vielfach „graue“ Preise gezahlt werden müssen. Olfarben sind sogar nur gegen Westmark erhältlich.

Von Vorteil ist die Mietpolitik für die Mieter, die auch für Neubauwohnungen nur niedrige Mieten zahlen müssen. So kostet in Magdeburg eine neue 2-Zimmerwohnung 24,— bis 26,— DM und eine 3-Zimmerwohnung 32,— bis 36,— DM. Angesichts derartiger Mieten stellt sich die Rentabilitätsfrage nun aber auch für den „volkseigenen“ Hausbesitz.

Die Entwicklung der Wohnungswirtschaft in der Sowjetzone war in den letzten zwei Jahrzehnten recht ungünstig. Nach der Wiedervereinigung wird die gesamtdeutsche Bauwirtschaft große Aufgaben bewältigen müssen, um den mitteleutschen Wohnungsbestand quantitativ und qualitativ dem westdeutschen anzugleichen.

---

**Bezugspreise für den WIRTSCHAFTSDIENST:** Einzelpreis: DM 3,50, vierteljähr. DM 10,—, mit Beilage „Weltkartei der Wirtschaftspresse“ vierteljähr. DM 36,— oder mit „Bibliographie der Wirtschaftspresse“ vierteljähr. DM 36,—. Zu beziehen vom Verlag Weltarchiv GmbH., Hamburg 36, Poststr. 11, od. durch den Buchhandel