

In dieser Situation standen beide deutschen Staaten vor einer Mammutaufgabe: der Beseitigung der Wohnungsnot und dem Wiederaufbau. Im Westen wurde, was nicht überrascht, diese Aufgabe gänzlich anders gelöst als im Osten.

## Wiederaufbau in der Bundesrepublik Deutschland

In den Westzonen gab es für 14,6 Millionen Haushalte nur 9,4 Millionen Wohnungen – Behelfsheime wie Baracken und Gartenlauben eingeschlossen. Fünf Personen teilten sich statistisch gesehen eine Wohnung, pro Person standen 15 qm Wohnraum zur Verfügung. Die Qualität dieser Wohnräume bleibt bei dieser Statistik außer Betracht.

Der jungen Bundesrepublik standen drei alternative Wege offen, um die Wohnungsbauförderung anzugehen:

- ▶ Förderung über die Bauträger,
- ▶ Förderung über das Gebäude (Objektförderung),
- ▶ Förderung der Mieterkaufkraft (Subjektförderung).

Man entschied sich für den Weg der Objektförderung. Aus Haushaltsmitteln des Bundes wurden zinslose Baudarlehen mit Tilgungsfristen von 30 bis 35 Jahren an private Investoren vergeben. Im Gegenzug verlangte man den Investoren für die Dauer der Förderung eine Sozialbindung ab: Die geförderten Wohnungen durften nur an solche Haushalte vermietet werden, deren Einkommen bestimmte Grenzen nicht überschritt. Anders als bis 1933 war die Förderung nicht mehr nur auf Unternehmen beschränkt, die eine Gemeinnützigkeit langfristig garantierten. Mit diesen Direktsubventionen gelang es innerhalb kurzer Zeit, den sozialen Wohnungsbau anzukurbeln. Auch im internationalen Vergleich lagen die staatlichen Subventionen für Mietwohnungen und Eigenheime außerordentlich hoch. So war der Anteil der privaten Bautätigkeit im Wohnungsbau schon 1950 groß und stieg in der Folgezeit weiter an: In der Mobilisierung privater Investoren für den Mietwohnungsbau liegt die zweite historische Ursache dafür, dass in (West-)Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg ein dynamischer Mietwohnungsmarkt entstand. Dazu trug auch die flexible Handhabung der Mietpreisbindung bei, die in Deutschland die Marktmechanismen nicht aushebelte. In anderen europäischen Ländern wie beispielsweise Großbritannien führten starre Regulierungen der Wohnungsmieten dazu, dass sich private Investoren mehr und mehr aus dem Mietwohnungsmarkt zurückzogen und die „Sozialwohnung“ zu etwas Anrüchigem wurde, das ihre Bewohner regelrecht stigmatisierte. Es ist daher wohl kein Zufall gewesen, dass die Brandkatastrophe im Londoner Grenfell Tower, einem 24-geschossigen Wohngebäude aus den 1970er-Jahren, ausgerechnet einen Sozialwohnungsbau zerstörte, obwohl er 2015/16 erst saniert worden war. Offenbar war man bei dieser Sanierung mit Brandschutzvorschriften so nachlässig umgegangen, dass sich ein

Wohnungsbrand über die hinterlüftete Fassade mit brennbarer Dämmung auf das gesamte Gebäude ausbreiten konnte. 71 Menschen kamen bei dieser Brandkatastrophe ums Leben.

### Eigentumsförderung

1951 begann in der Bundesrepublik Deutschland die Eigentumsförderung. Man erreichte die direkte Förderung der Bauherren, indem man die steuerliche Abzugsfähigkeit von Investitionen in selbst genutztes Wohneigentum einführte. Ein Jahr darauf schuf das **Wohnungsbauprämienengesetz** Grundlagen für eine besondere Form der privaten Vermögensbildung, die dem selbst genutzten Wohneigentum zugutekam. Die in den folgenden 35 Jahren gezahlten Subventionen machten etwa 40 Prozent der Finanzierungsmittel aus, die in dieser Zeit für den Wohnungsbau aufgewendet wurden.

### Wohneigentumsquoten ausgewählter europäischer Staaten

Rumänien	95,80 %
Ungarn	91,30 %
Litauen	90,30 %
Polen	84,20 %
Estland	81,70 %
Norwegen	80,30 %
Spanien	76,20 %
Griechenland	75,40 %
Portugal	73,90 %
Belgien	71,30 %
Finnland	71,10 %
Niederlande	68,90 %
Schweden	63,60 %
Dänemark	60,80 %
Österreich	55,20 %
<b>Deutschland</b>	<b>51,10 %</b>

Im Lauf der Zeit kamen mehrfach neue Förderwerkzeuge zur Anwendung, zum Beispiel wurde die direkte Förderung zugunsten der indirekten Förderung über Steuervergünstigungen nach § 7 b Einkommensteuergesetz zurückgefahren. Ein bedeutsamer Schritt war die Ausdehnung der Förderung auch auf Altbauwohnungen im Bestand. Dadurch verschob sich der Fokus von den bis dahin favorisierten Eigenheimen auf die sogenannten Eigentumswohnungen. Seit 1996 gab es dann eine neue Art der direkten Förderung, die Eigenheimzulage. Sie war eine der größten direkten Subventionen, die in die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums flossen. Gefördert wurden sowohl klassische Eigenheime als auch Wohnungseigentum. Seit 2004 waren Altbauten den Neubauten hinsichtlich der finanziellen Förderung gleichgestellt. Allein in diesem Jahr wurden 11,4 Milliarden Euro als Eigenheimzulage ausgereicht. 2006 wurde die Eigenheimzulage schließlich abgeschafft. Seit 2008 gibt es direkte Förderung im Rahmen der sogenannten Riester-Verträge.

## Besondere Lage in der DDR

Die Regierung der DDR, die 1952 den „Aufbau des Sozialismus“ beschloss, hatte 1950 das sogenannte Aufbaugesetz erlassen. Mit seiner Hilfe wurde es möglich, Besitzer von Grundstücken zu enteignen, wenn der Staat diese Grundstücke für den Wiederaufbau in Anspruch nahm. Zwar erfolgte die Enteignung gegen Zahlung einer Entschädigung, doch lagen diese Entschädigungen regelmäßig unter dem Verkehrswert, den diese Grundstücke unter marktwirtschaftlichen Bedingungen gehabt hätten, und sie wurden überdies auf Sperrkonten deponiert. Somit konnten die enteigneten Grundstücksbesitzer über die Entschädigungen nicht frei verfügen, sondern durften nur minimale Beträge von den Sperrkonten abrufen. Nichtsdestominder hat die Bundesrepublik Deutschland im Rahmen des Vereinigungsprozesses 1990 die Rechtswirksamkeit der Enteignungen nach dem Aufbaugesetz der DDR nie angezweifelt.



## § 14 AUFBAUGESETZ DER DDR VON 1950

- 1 Die Regierung der Deutschen Demokratischen Republik kann Städte, Kreise und Gemeinden oder Teile hiervon zu Aufbaugebieten erklären.

- 2 Die Erklärung zum Aufbaubereich bewirkt, dass in diesem Bereich eine Inanspruchnahme von bebauten und unbebauten Grundstücken für den Aufbau und eine damit verbundene dauernde oder zeitweilige Beschränkung oder Entziehung des Eigentums und anderer Rechte erfolgen kann.
  - 3 Die Entschädigung erfolgt nach den zu erlassenden gesetzlichen Bestimmungen.
- 

Zur Ideologie des Sozialismus passte weder privater Grundbesitz noch Wohnungseigentum; zwar wurden Eigentümer selbst genutzter Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und vergleichbarer Immobilien in ihrem Besitzstand nicht angetastet, sofern nicht der Staat, wie bei grenznahen Immobilien, mittels „Aufbaugesetz“ zugriff. Die Privatbesitzer von Mietshäusern konnten jedoch die Erhaltung ihrer Immobilien aus den staatlicherseits eingefrorenen Mieten bald nicht mehr bestreiten. Der Neubau von Mietwohnungen war Aufgabe des Staates und seiner staatlichen Baubetriebe, auch wenn ein Teil des Wohnungsbestands in „genossenschaftliches Eigentum“ der AWGs (Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften) überführt wurde.

Indes forcierte die DDR in weit höherem Maß, als es der regierenden SED ideologisch ins Konzept passte, den Bau von sogenannten Eigenheimen. Damit wurde nicht nur zusätzlicher Wohnraum geschaffen, es gelang auch, Geldreserven privater Bauherren abzuschöpfen und deren Eigenleistungen zu mobilisieren. Zwischen 1971 und 1989 entstanden 207 679 Eigenheime. Die Bildung von Wohnungseigentum allerdings, wie sie in der Bundesrepublik nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 1951 möglich wurde, war in der DDR bis 1990 nicht gegeben. Im wohnungspolitischen Weg der DDR ist der dritte wesentliche Grund für die hohe Mietwohnungsquote in Deutschland zu sehen.



**Karl-Marx-Allee (vormals Stalin-allee) Nord, Block C, heutiger Zustand nach Rekonstruktion**

## **Beispiel Berlin**

Immobilienverhältnisse, die „typisch deutsch“ sind, treffen in Berlin aufeinander, obwohl und gerade weil die Stadt bis 1990 geteilt war. Hier lässt sich das ganze Spektrum der Wohn- und Eigentumsverhältnisse auf engstem Raum überblicken: von klassischen Villen über Mietskasernen zu luxuriösen Lofts, von traditionellen Reihenhäusern über einstmals futuristisch anmutende Wohnmaschinen bis zu den Großsiedlungen in Großtafelbauweise.

Berlin ist eine Mieterstadt. Der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums liegt im gesamten Stadtgebiet bei 14 Prozent. Die Berliner wohnten Ende 2020 in 1 982 800 Wohnungen, die sich auf zirka 330 400 Wohngebäude verteilen. Das sind immerhin rund 20 000 Wohngebäude und 115 000 Wohnungen mehr als im Jahr 2010. Ein beträchtlicher Teil des Wohnungsbestands, nämlich 42 Prozent, ist bereits in den Jahren bis 1950 entstanden. Die meisten dieser Altbauwohnungen stehen in den Bezirken Mitte (einschließlich der alten Bezirke Tiergarten und Wedding), Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Rund 49 Prozent der Berliner Wohnungen entstanden zwischen 1949 und 1990 – also im Zeichen der Teilung der Stadt. Aus dieser Zeit stammen auch die typischen Bauten in Großtafelbauweise im Osten der Stadt – oft kurz mit „die Platte“ umschrieben –, die heute ungefähr 14 Prozent des Wohnungsbestands der