

02.04.16 | Nachkriegs-Not

So brachial verteilte der Staat einst Flüchtlinge

Zwölf Millionen Flüchtlinge – nach dem Krieg herrschte unbeschreibliche Wohnungsnot. Der Staat löste sie radikal: Mit Zwangseinquartierungen, gigantischen Bauprogrammen – und einer Mietpreisbremse. *Von Norbert*

Schwaldt



Foto: picture alliance / Keystone

Hamburg 1946: Vor Ruinen ausgebombter Wohnhäuser stehen Behelfsheime, sogenannte Nissenhütten

Flüchtlinge und Wohnungsnot, das war schon vor 70 Jahren die große Herausforderung für das ganze Land. Nach Zerstörung, Flucht und Vertreibung suchten nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs 21 Millionen Menschen eine neue Bleibe in Deutschland. Die Luftangriffe hatten viele Städte in Schutt und Asche gelegt. An die neun Millionen Obdachlose mussten verteilt werden, vor allem auf ländliche Gebiete.

Dann kam ein weiteres Problem auf die deutschen Kommunen zu – die Unterbringung von zwölf Millionen Vertriebenen, die aus ihren Siedlungsgebieten im Osten nach Westdeutschland kamen. Zwischen 1944 und 1948 mussten mindestens zwölf Millionen Deutsche ihre Heimat in den verlorenen Ostgebieten, in Jugoslawien, Rumänien und Ungarn verlassen. Rund acht Millionen wanderten bis 1950 in West- und 3,9 Millionen in Ostdeutschland ein.

Und der nächste Flüchtlingsstrom kam dann aus der Sowjetischen Besatzungszone nach Westdeutschland. Von der Gründung der DDR am 7. Oktober 1949 bis in den Juni 1990 verließen mehr als 3,8 Millionen Menschen diesen Staat – zunächst über die bis 1961 noch weitgehend offene Grenze, später durch Flucht und genehmigte Ausreisen.

Das war die Ausgangslage: In den drei Westzonen gab es 1946 an die 13,7 Millionen Haushalte und nur 8,2 Millionen Wohnungen. Demnach fehlten insgesamt 5,5 Millionen Wohnungen, hat der Darmstädter Wissenschaftler Björn Enger festgestellt. Viele Flüchtlinge wurden nach dem Krieg zwangseinquartiert, was zu Spannungen zwischen Alteingesessenen und Neuankömmlingen führte.

Ein gigantisches Wohnungsbauprogramm sorgte zunächst für Entspannung. Schon gleich nach dem Kriegsende beschlossen die Besatzungsmächte der drei Westzonen Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot. Die neue Bundesregierung führte im Jahr 1949 dann die Wohnungszwangsbewirtschaftung ein.

Staat bremst den Mietanstieg

Dazu gehörten ein Kündigungsverbot von Bestandsmietern, festgelegte Mietniveaus und die staatliche Vergabe von Privathäusern an Bedürftige. Örtliche Mietobergrenzen und die Mietpreisbremse, wie sie heute wieder in Ballungsgebieten mit Wohnungsmangel gelten, sind also keine Neuerfindungen.

Damit stoppte die Bundesregierung damals zwar den befürchteten schnellen Anstieg der Mieten, doch das Problem der 5,5 Millionen fehlenden Wohnungen war immer noch ungelöst. Deshalb entschloss sich der Bund im Jahr 1950, den Wohnungsbau per Gesetz zu forcieren.

So wurde innerhalb eines Jahrzehnts der Bau von 3,3 Millionen Wohnungen mit öffentlichen Geldern finanziert. Zusätzlich bauten private Investoren noch 2,7 Millionen Einheiten. Die große Wohnungsnot der frühen 50er-Jahre schien damit zunächst einmal beseitigt. Der Wiederaufbau war in beiden Teilen Deutschlands eine der vorrangigsten sozialpolitischen Aufgaben. In den Jahren 1949/50 wurden schon gut eine halbe Million Wohnungen im Westen neu errichtet, darunter mehr als 400.000 öffentlich gefördert.

Das erste Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 regelte dann bundeseinheitlich den Wiederaufbau, begünstigte vorwiegend jedoch vor allem den sozialen Wohnungsbau. Es ging um "Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete bzw. Belastung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind".

Millionen Wohnungen fehlen

Im Zeitraum von sechs Jahren sollten 1,8 Millionen Sozialwohnungen errichtet werden. In den Städten und Gemeinden teilten die Ämter die Behausungen dann nach Bedürftigkeit zu. Im Jahr 1950 gab es allerdings immer noch ein Defizit von 4,8 Millionen Wohnungen. In den Jahren 1951/52 wurden dann über 850.000 Einheiten gebaut, etwa 20 Prozent davon finanzierte die öffentliche Hand.

Durch neue Gesetze wurde in den Jahren 1953 und 1956 dann zunehmend auch der private Eigenheimbau gefördert. Seit Mitte der 50er-Jahre ging der Anteil des sozialen Wohnungsbaus zugunsten des privaten wieder mehr und mehr zurück. Durch das Wohnungsbauprämienengesetz von 1952 erhielten private Bauherren eine erste zusätzliche Förderung – ein wichtiger Schub für die Bildung von mehr Wohneigentum. Die Wohnungszwangswirtschaft und die Mietpreisbindung mussten jedoch bis zum Jahr 1960 noch beibehalten werden.

In der DDR herrschte bis zur Wiedervereinigung ein permanenter Mangel an Wohnungen. Auch hier war der Staat beim Neubau und der Sanierung der größte Akteur. Zunächst legten die Bewohner Ostdeutschlands im "Nationalen Aufbauwerk" vielfach selbst Hand an.

Wartelisten bei den Wohnungsämtern im Osten

Wer eine Wohnung mieten wollte, musste zum Wohnungsamt und kam auf eine Warteliste. Es gab staatlich verordnete Belegungsschlüssel für Mietwohnungen, wobei junge Familien bevorzugt wurden. Von 1951 bis 1970 wurden rund 111.000 Wohnungen errichtet, ganze Städte wie Eisenhüttenstadt, Hoyerswerda, Jena-Neulobeda oder Halle-Neustadt aus dem Boden gestampft.

1970 war der Bestand der Wohnungen auf 5,9 Millionen Einheiten angestiegen. Bei etwa 17 Millionen Einwohnern der DDR waren das etwa 345 Wohnungen je 1000 Einwohner.

Dann sorgte ein gigantisches Neubauprogramm zunächst für etwas Entspannung – durch Serienproduktion von Wohnungen im großen Stil. In Plattenwerken wurde vorgefertigt und auf Großbaustellen montiert. Die Baukosten für eine Wohnung waren vom Staat vorgegeben. Aus den DDR-Bezirken mussten Scharen von Bauarbeitern die neuen Plattenbausiedlungen am Rande Ost-Berlins in die Höhe ziehen. In ihrer Heimat verfiel indessen die Bausubstanz.

Das Wohnungsbauprogramm der DDR sollte die "Wohnungsfrage als soziale Frage" lösen. Die Wohnverhältnisse von weit mehr als der Hälfte der DDR-Bürger sollten verbessert werden. Es war vorgesehen, bis zu drei Millionen Wohnungen neu zu bauen oder zu

modernisieren – für mehr als 200 Milliarden DDR-Mark. Zudem wurde auch der Eigenheimbau durch großzügige Kredite gefördert.

Nach: "Jedem eine Wohnung" galt nun die Parole "Jedem seine Wohnung", was allerdings Propaganda war. Bis zum Ende der DDR herrschte Wohnungsnot, weil die Stadtzentren vergammelten und die Plattenbauten auf der grünen Wiese nicht ausreichten. "Ruinen schaffen ohne Waffen", witzelten die Bewohner der DDR.

Plattenwohnungen unter der Abrissbirne

Von den 1,2 Millionen Plattenwohnungen kam ein Großteil nach der Wiedervereinigung unter die Abrissbirne, weil wieder eine Wanderungsbewegung entstand. Viele neue Bundesbürger zogen in den Westen – der Arbeit hinterher.

Im wiedervereinigten Deutschland gab es zuletzt kaum nennenswerte staatliche Zulagen für Wohnungskäufer oder Hausbauer. Die Eigenheimzulage wurde 2006 gestrichen. Die jährliche Wohnungsbauprämie von 1024 Euro für Ehepaare ist keine große Unterstützung.

So ist es kein Wunder, dass heute in den Ballungsgebieten wieder Wohnungsnot herrscht, weil in den letzten Jahren zu wenig gebaut wurde. 500.000 neue Wohnungen müssten im ganzen Land angesichts des Flüchtlingszustroms bis 2020 jährlich errichtet werden, haben Wissenschaftler der Universität Freiburg errechnet. "Die Nachfrage nach Wohnraum steigt drastisch durch den Zustrom an Flüchtlingen," sagt Demograf Bernd Raffelhüschen. Durch die Grenzsicherungen auf dem Balkan kommen aber derzeit weniger Flüchtlinge in Deutschland an, jede Prognose kann deshalb nur vage sein.

Der gewaltige Bedarf an neuen Wohnungen beschert der deutschen Bauwirtschaft nun einen Boom wie seit Langem nicht mehr. Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe lag im Januar um 11,4 Prozent über dem Niveau des Vorjahresmonats und erreicht mit knapp 4,2 Milliarden Euro den höchsten Wert seit dem Wiedervereinigungsboom vor 20 Jahren.

Branche will Typengenehmigungen

Die Branche fordert nun die Einführung einer Art Typengenehmigung für Bauten, ähnlich wie sie für Autos gilt. Wohnhäuser könnten somit standardisiert vorgefertigt und vor Ort montiert werden. Damit sind wir wieder beim Plattenbau ostdeutscher Prägung angekommen, denn noch werden Wohnungen ([Link: http://www.welt.de/153311359](http://www.welt.de/153311359)) in viel zu teuren Einzelprojekten errichtet.

Die Not der Flüchtlinge hat auch zu einer Wiedergeburt des sozialen Wohnungsbaus ([Link: http://www.welt.de/152819526](http://www.welt.de/152819526)) in Deutschland geführt. Die dafür erforderlichen jährlichen Mittel wurden vom Bund auf eine Milliarde Euro verdoppelt. Künftig könnten es sogar zwei Milliarden Euro im Jahr sein.

Und für eine schnelle Errichtung von Erstunterkünften für Flüchtlinge bietet die staatliche Förderbank KfW eine Sonderförderung für die Kommunen an. Bereits 2015 stand dafür eine Milliarde Euro zur Verfügung, die vollständig abgerufen wurde. Angesichts der starken Nachfrage wird das Programm jetzt um 500 Millionen Euro aufgestockt, um alle vorliegenden Anträge bedienen zu können. Damit könnten insgesamt bis zu 150.000 weitere Plätze in Erstunterkünften entstehen.

Die Länder erhalten zudem bundeseigene Liegenschaften mietzinsfrei. Bis Mitte Januar 2016 wurden so 145.000 Unterbringungsplätze in Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bereitgestellt. Dazu zählen auch etwa 32.000 Plätze in ehemaligen Kasernen. Auch diese Zuwanderungswelle fordert den Staat heraus.

Wieder Wohnungsnot in Ballungszentren

Doch die Flüchtlinge ([Link: http://www.welt.de/153355163](http://www.welt.de/153355163)), die in Deutschland bleiben dürfen, verstärken noch die Wohnungsnot in den Ballungszentren ([Link: http://www.welt.de/149716489](http://www.welt.de/149716489)). Sie drängen in die Großstädte, wo schon ihre Landsleute untergekommen sind und wo es auch Jobs gibt. "Die Bereitschaft zur Mobilität hielt bei den Vertriebenen auch nach Ankunft in Westdeutschland an", erinnert Sebastian Braun vom Institut für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel an die Nachkriegszeit.

"Um Arbeit zu finden, verließen viele die ländlichen Gebiete wieder, in denen sie zunächst untergebracht waren, und zogen in die industriellen Zentren im Westen und Südwesten Deutschlands." Noch in den 60er-Jahren sei die Wahrscheinlichkeit, dass ein Vertriebener

den Wohnort wechselte, doppelt so hoch gewesen wie die entsprechende Wahrscheinlichkeit bei nicht vertriebenen Westdeutschen gewesen. Viele Flüchtlinge würden heute ihr Glück in den Städten suchen, "ähnlich wie die Vertriebenen vor 70 Jahren".

© WeltN24 GmbH 2016. Alle Rechte vorbehalten

TABLET + AUSGEZEICHNETE APP ZU SUPER PREISEN!



> JETZT BESTELLEN