Arbeitshefte

des Instituts für
Stadt- und Regionalplanung der
Technischen Universität Berlin

Kerstin Dörhöfer

Erscheinungen und Determinanten staatlich gelenkter Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland

Zur Planung und Durchführung des Wohnungsbaus für die „breiten Schichten des Volkes" (Sozialer Wohnungsbau)

Berlin 1978

10

UNIVERSITÄTS-
UND
STADT-
BIBLIOTHEK
KÖLN
A

Herausgeber: Institut für Stadt- und Regionalplanung

Verantwortlich für dieses Heft: Prof. Dr.-Ing. Dieter Frick

Umschlagentwurf: Christian Ahlers, Berlin

ISSN 0341-1125
ISBN 3 7983 0636 2

Vertrieb: Universitätsbibliothek der Technischen Universität Berlin, Abteilung Publikationen
Straße des 17. Juni 135
1000 Berlin 12
Telefon: (030) 314 2976
Telex: 01-83872 ubtu d

Druck: Gerhard Weinert
Friedrichstr. 224, 1000 Berlin 61

INHALT

Seite

Vorbemerkung 1

Einleitung 3

I. Die Phasen staatlicher Lenkung der Wohnungsversorgung seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland 14

1. Die Phase stringenter staatlicher Lenkung der Wohnungsversorgung von 1950 bis 1956 14

1.1 Die Wohnungsnot der "breiten Schichten des Volkes" nach 1945 14

1.2 Das I. Wohnungsbaugesetz - umfassender Einsatz staatlicher Lankungsinstrumente 16

1.3 Die ökonomische Rekonstruktion unter dem Modell der "Sozialen Marktwirtschaft" als Rahmen der Wohnungsversorgung 23

1.4 Die Auswirkungen stringenter staatlicher Lenkung auf die Wohnungsversorgung der "breiten Schichten des Volkes" 30

2. Die Phase aufgelockerter staatlicher Lenkung der Wohnungsversorgung von 1956 bis Anfang der 60er Jahre 35

2.1 Die Wohnverhältnisse der "breiten Schichten des Volkes" Mitte der 50er Jahre 35

2.2 Das II. Wohnungsbaugesetz - staatliche Maßnahmen zur Liberalisierung der Lenkung der Wohnungsversorgung und Differenzierung der "breiten Schichten des Volkes" 36

2.3 Intensivierung des Produktionsprozesses und Harmonisierung ideologischer Widersprüche - ökonomischer und politischer Rahmen der Wohnungsversorgung 42

2.4 Auswirkungen aufgelockerter Lenkung und sozialer Differenzierung auf die Wohnungsversorgung der "breiten Schichten des Volkes 46

3. Der Abbau staatlicher Lenkung der Wohnungsversorgung in der ersten Hälfte der 60er Jahre 51

3.1 Die Wohnverhältnisse der "breiten Schichten des Volkes" zu Beginn der 60er Jahre 51

3.2 Das Abbaugesetz - Liberalisierung der Wohnungsversorgung und ihre Individualisierung durch die Einführung des Wohngeldes 55

3.3 Auslastung ökonomischer Kapazitäten und Fortsetzung politischer und ideologischer Harmonisierung als Grundlage der Wohnungspolitik 64

3.4 Auswirkungen der Liberalisierung auf die Wohnungsversorgung der "breiten Schichten des Volkes" 68

Seite

4. Die Instrumentalisierung der Wohnungsversorgung zur Lenkung der Wirtschaft seit 1966/67, ihre Eingliederung in die Stadt- und Regionalplanung 76

4.1 Die Wohnverhältnisse der "breiten Schichten des Volkes" nach der Liberalisierung des Wohnungswesens 76

4.2 Die Wohnungsbauänderungsgesetze - Eingliederung staatlicher Wohnungspolitik in die Wirtschaftspolitik 80

4.3 Der Krisenzyklus ab Mitte der 60er Jahre und die Lenkungsfunktion des Staates als ökonomische und politische Determinanten der Wohnungsversorgung 86

4.4 Die Auswirkungen der Instrumentalisierung der Wohnungsversorgung zur Erfüllung gesamtwirtschaftlicher Zielsetzungen auf die "breiten Schichten des Volkes" 90

II. Die Wohnungsversorgung der "breiten Schichten des Volkes" - Resultat oder Ursache staatlicher Lenkung? 97

5. Zur städtebaulichen Einordnung der Wohnungen, ihre Größe und Ausstattung 98

5.1 Städtebauliche Einordnung der Wohnungen - die Wirkung der Grundrente auf Lage und bauliche Struktur 100

5.2 Größe und Ausstattung der Wohnungen - die Wirkung der Höhe der Einkommen auf die Qualität des Wohnraumes 105

6. Zum Mietpreis - staatliche Lenkung und ökonomische Determinanten 109

6.1 Der Mietpreis und seine staatliche Lenkung 110

6.2 Der Einfluß des Wohnungsbaukapitals auf den Mietpreis 118

6.3 Der Einfluß der Bauproduktion auf den Mietpreis 127

6.4 Der Einfluß des Grundeigentums auf den Mietpreis 134

7. Zur Wohnungsversorgung der "breiten Schichten des Volkes" 138

7.1 Disparitäten in der Wohnungsversorgung 138

7.2 Das sozialpolitische Postulat der staatlichen Lenkung der Wohnungsversorgung 143

Zusammenfassung 149

Anmerkungen 168

Tabellenanhang 241

Literaturverzeichnis..... 267

VORBEMERKUNG

Die vorliegende Arbeit widmet sich einem Bereich der Sektoralplanung: der Wohnungsversorgung.
Der Anlaß dazu ergab sich aus meiner mehrjährigen praktischen Tätigkeit im Bereich der Architektur, die fast ausschließlich der Planung von Wohnungen im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus galt.
Diese Tätigkeit war stets getragen von der Hoffnung und dem Bemühen, durch eine gute Planung zur Verbesserung der oftmals beklagten Wohnverhältnisse im Mietwohnungsbau beizutragen - eine Hoffnung, die fast alle Planer und Architekten hegen.

Das Scheitern dieses Bemühens wurde zum Teil auf die von der Gesetzgebung ausgeübten Restriktionen zurückgeführt, zum Teil auf den fehlenden Kontakt mit den zukünftigen Bewohnern, um deren Bedürfnisse zu erfragen und einzuplanen. Es wurde auch als das Resultat mangelnder Aufgeschlossenheit der Wohnungsbaugesellschaften, hinderlicher Rückständigkeit der Bauproduktion und manchmal der privaten Verfügungsgewalt über Grund und Boden beklagt; immer jedoch als Starrsinn oder Willkür einzelner Vertreter der genannten Institutionen individualisiert.

Hieraus entwickelte sich ein Erkenntnisinteresse an den Zusammenhängen der die Planung beeinflussenden Faktoren, an den Gründen, warum sich trotz der Bemühungen um eine gute Planung die Wohnverhältnisse der betroffenen Mieter nicht verbesserten.

Nun entspricht der Priorität, die die Wohnungsversorgung innerhalb der Sektoralplanung schon allein aufgrund ihrer Flächenbeanspruchung genießt, in der Tat ein umfangreiches Material von wissenschaftlichen und staatlichen Institutionen und Interessenverbänden. Meist jedoch widmet es sich nur einem Teilbereich der Wohnungsversorgung, einem zeitweilig aktuellen Problem und seiner Lösung. Das hat zur Folge, daß, aus dem Zusammenhang gerissen, diese Teilbereiche nebeneinanderstehen. So wird verdeckt, daß Widersprüche eines Teilbereiches durchaus aus einem anderen resultieren können und oft auch tun. Mit ihrer jeweiligen Aufhebung scheint das Problem gelöst zu sein. Doch meist taucht folgerichtig ein neues an anderer Stelle wieder auf, das gleichen Ursprungs ist. Durch diese Herangehensweise gewinnt die Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland im genannten Material einen erfolgreichen Anschein, auch wenn Kritik geübt wird. Oftmals ist diese Kritik ohnehin verbunden mit der Hervorhebung der generellen Leistungen und benennt das kritisierte Problem als zeitweilige Besonderheit.
Das Studium dieses Materials erfüllte daher nicht das o.g. Erkenntnisinteresse. Es wurde immer dringender, die Teilbereiche der Wohnungsversorgung in ihrem Zusammenhang zu sehen. Hier

fehlte allerdings fast jegliches Material; nur wenige Arbeiten - meist in jüngster Zeit entstanden - konnten zu Hilfe gezogen werden. Aber erst die Herstellung des Zusammenhangs der Teilbereiche schuf die Grundlage, die Determinanten der Wohnungsversorgung und die Abhängigkeiten der Planung zu erfassen.

Die wesentlichen Bereiche der Wohnungsversorgung sind die Bau- und Wohnungswirtschaft, die Sozialstruktur der Bewohner und die bauliche Struktur der Wohnungen und Wohnsiedlungen.

Dies wird auch dadurch belegt, daß sich vor allem diesen drei Bereichen die staatlichen Lenkungsmaßnahmen widmen: sie suchen das Wohnraumangebot und den Mietpreis durch finanzielle Förderung, die soziale Verteilung des Wohnraums durch die Definition von Zielgruppen und den Wohnstandard durch städtebauliche und technische Richtlinien zu regulieren.
Folgerichtig muß die wissenschaftliche Behandlung der Wohnungsversorgung ihre ökonomischen, soziologischen und städtebaulich-architektonischen Aspekte beinhalten und in Zusammenhang setzen.

Die Voraussetzungen für eine integrierte Bearbeitung der Wohnungsversorgung unter diesen drei Aspekten bot das Institut für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, in dem die entsprechenden Disziplinen vertreten sind.
Prof. Dr. Dieter Frick und Prof. Dr. Anna Dorothea Brockmann danke ich für die Betreuung dieser Arbeit.

EINLEITUNG

1.
Widersprüche in der Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland wurden in den letzten Jahren immer deutlicher: Einerseits wies zur Jahreswende 1973/74 die Statistik den rechnerischen Ausgleich der Zahl der Haushalte und der Zahl der Wohnungen aus, wurde obendrein von einem Leerwohnungsbestand von 200.000 bis 300.000 Wohnungen gesprochen, ergab die 1 %-Wohnungsstichprobe von 1972 einen Durchschnittswert von 26,2 qm Wohnfläche pro Person.
Andererseits hat der Anteil der monatlichen Miete am Einkommen selbst im Sozialen Wohnungsbau, der als der Bau von Wohnungen für die "breiten Schichten des Volkes" gilt, den höchsten Stand seit dem 2. Weltkrieg erreicht, wird bereits heute von Fachleuten ein Wohnungsfehlbestand von 1,5 bis 2 Millionen Wohnungen geschätzt, leben ein Drittel aller Arbeiterhaushalte und mehr als die Hälfte aller Nichterwerbstätigenhaushalte in Wohnungen mit weniger als 60 qm Fläche (1). Dies sind nur einige Beispiele.

Gerade in letzter Zeit haben sich nicht nur die Diskrepanzen in der Wohnungsversorgung verschärft (2) und damit in der Öffentlichkeit wieder starke Aufmerksamkeit erregt. In besonderem Maße auffällig ist die derzeitig verzweifelte Suche nach neuen Lösungsmöglichkeiten, der sich die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft gleichermaßen wie staatliche Institutionen widmen. Überlegungen zu wirksamen Modellen der Kapitalmobilisierung, Nachfragebelebung, Baukosten- und Mietpreisregulierung, Subventionierung, die den öffentlichen Haushalt schont, u.v.a.m., tauchen auf und versinken wieder. Nur wenige versprechen punktuell Hilfe bezüglich der gewünschten Ziele, gar zur Aufhebung von Widersprüchen.

Dabei setzen diese Überlegungen an einem bereits ausgefeilten und vielfältigen Instrumentarium an, das immer modifizierter seit mehr als 25 Jahren in der Bundesrepublik Deutschland zur Lenkung der Wohnungsversorgung eingesetzt wurde. Die Widersprüchlichkeit verdoppelt sich damit. Es geht nicht mehr allein darum, in eine anarchisch verlaufende und daher in die Krise geratene Entwicklung der Wohnungsbauproduktion und -vermietung einzugreifen, sondern in eine seit langem staatlich gelenkte Wohnungsversorgung.
Dieser Prozeß wird daher im folgenden kurz dargestellt, denn drei wesentliche historische Ereignisse sind der staatlich gelenkten Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland vorausgesetzt:

a) die Herausbildung kapitalistischer Wohnungsversorgung überhaupt,

b) die ersten staatlichen Eingriffe in diese Wohnungsversorgung,
c) die Ausweitung des staatlichen Lenkungsinstrumentariums in der Weimarer Republik, da sich trotz staatlicher Lenkung die Wohnungsversorgung verschlechtert hatte.

2.
Die staatlich gelenkte Wohnungsversorgung hat ihren Ursprung in der historischen Entwicklung vor dem 2. Weltkrieg, in der auch jene Wohnverhältnisse (3) entstanden, deren Verbesserung eben die staatliche Lenkung in der Bundesrepublik Deutschland galt. Der noch große Teile des Wohnraumbedarfs deckende Althausbestand, die während der "Bauspekulationsperioden" des 19. Jahrhunderts entstandenen Mietskasernen, die funktionale und bauliche Struktur der Städte führen die heutige staatlich gelenkte Wohnungsversorgung zurück auf die Zeit der Industrialisierung, ja sogar auf die Übergangsphase vom feudalistischen zum kapitalistischen Staat:
Staatliche Lenkung und Reformbestrebungen setzten erst ein nach der Teilung der Funktionen der Wohnraumerstellung auf den Bauherrn einerseits, der Wohnraumnutzung auf den Mieter andererseits, also der Produktion von Wohnraum zum Zwecke der Vermietung (4). Diese Teilung war Folge der Umwandlung feudalistischer in kapitalistische Produktionsverhältnisse und der Umwandlung des feudalen Eigentums an Grund und Boden in privates Eigentum, das verkäuflich wurde. Denn erst die Aufhebung der feudalen Leibeigenschaft auf dem Lande und der Zunftherrschaft in den Städten befreite Bauern und Handwerker in doppeltem Sinne:
Sie befreite sie von den Fesseln der Erbuntertänigkeit und des Zunftzwanges und schuf ihnen erst die Möglichkeit, ihre Arbeitskraft auf dem Markt anzubieten und zu verkaufen. Sie befreite sie aber auch von den Voraussetzungen der Reproduktion ihrer Arbeitskraft, sei es durch den Verlust jeglichen Besitzes, sei es durch die Aufhebung der Sorgepflicht der Feudal- und Zunftherren um ihre Leibeigenen und Gesellen (5).
Diese doppelt freie Arbeitskraft mußte sich nun sowohl um ihren Einsatz als auch um ihre Wiederherstellung selbst kümmern.

Allein in den durch Standortentscheidungen von Manufaktur- und Industriebetrieben sich bildenden Agglomerationen bot sich die Chance zum Verkauf der Arbeitskraft. Hier mußte sie folglich auch reproduziert werden, ohne daß jedoch die Produktionsstätte unter ihrem Dach die Reproduktionsstätte länger barg. Es entstand die Nachfrage nach Wohnraum, die Voraussetzung zum Handel mit Wohnungen, zur Kapitalverwertung in der Wohnungsbauproduktion.

Mit dem wachsenden Zustrom der Arbeitskräfte in die Zentren der Industrialisierung, mit der zugleich wachsenden Nachfrage nach Wohnraum schnellten die Mieten in die Höhe. Es entstanden Arbeiterwohnviertel, die ohne Grünfläche, in höchst-möglicher

Bebauungsdichte, mit kleinsten Mietwohnungen und ohne sanitäre Einrichtungen erbaut wurden. Die daraus folgenden hygienischen Zustände, die absolute Überbelegung der Wohnungen führten zu Epidemien, hoher Sterblichkeit, Geburtenrückgang und Mieterstreiks. Sie gefährdeten mit der Reproduktion der Arbeitskraft die Produktion und riefen die Reformbewegung und die ersten Forderungen nach staatlicher Lenkung hervor (6).
Dennoch reagierte der Staat noch nicht auf die ersten eklatanten Mißverhältnisse in der Wohnungsversorgung und die von ihnen hervorgerufenen Reformbestrebungen (7). Erste klare Eingriffe in das Wohnungswesen fanden erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts statt: Beschränkungen des Grundeigentums (8) einerseits, Steuererleichterung (9) und Subventionierung (10) des Wohnungsbaus andererseits. Die Regierungsbezirke wurden außerdem aufgefordert, Bürgschaften zu übernehmen, Gemeindegrundstücke zum Bau von Wohnungen zu überlassen, zweckmäßige Bodenpolitik zu betreiben, das Vorkaufsrecht anzuwenden und Straßen- und Kanalbaukosten nachzulassen.

Diese Maßnahmen ergriff der Staat also rund 100 Jahre nach der Entstehung kapitalistischer Wohnungsproduktion und -vermietung und rund 50 Jahre nach den ersten Forderungen nach staatlicher Lenkung. Zu den genannten grundlegenden Voraussetzungen mußten sich also noch andere hinzufügen, um den Staat zum Eingreifen zu veranlassen. Die Frage ist damit, unter welchen Bedingungen der Staat eingriff, unter welcher Zielsetzung und mit welcher Wirksamkeit.
Die Antwort liegt vordergründig in der Verschlechterung der Wohnverhältnisse, die der Staat scheinbar aufgrund eines gewandelten Verständnisses seiner Aufgaben und Verantwortung nun nicht mehr zulassen wollte. Beides jedoch - Wohnverhältnisse und staatliche Lenkung - muß vor dem Hintergrund der ökonomischen Entwicklung gesehen werden, die seit der industriellen Revolution vom Krisenzyklus geprägt war.
In den Zeiten des wirtschaftlichen Aufschwungs strömten weiterhin die Arbeitskräfte in die Zentren der Produktion. Diesem Zustrom und der daraus erwachsenden Wohnraumnachfrage stand jedoch aufgrund hoher Kapitalzinsen, Bodenpreise und Baukosten eine zurückhaltende Wohnungsbauproduktion gegenüber. Die Diskrepanz zwischen einem geringen Wohnraumangebot und einem steigenden Bedarf trieb die Mietpreise in die Höhe. Erst dadurch machten sie den Wohnungsbau zum lukrativen Renditeobjekt. Die zunehmende Investitionsneigung im Wohnungsbau wuchs mit beginnender Depression als Bau-, Grundstücks- und Kapitalkosten stagnierten oder gar sanken, sich damit das vorzuschießende Kapital reduzierte und die Renditeerwartungen erhöhte.
Der konjunkturelle Kurvenverlauf der Wohnungsbauproduktion verlief also vor allem zur Zeit des Konkurrenzkapitalismus versetzt zu dem der übrigen Produktion.
Daß das in wirtschaftlichen Krisen erstellte Wohnraumangebot die

Wohnungsnot der Arbeitskräfte jedoch nicht linderte, erklärt sich durch deren Arbeitslosigkeit und folglich Zahlungsunfähigkeit in eben jenen Krisen. Daraus resultierte die Überbelegung eines Teils der Wohnungen bei gleichzeitigem Leerstehen eines anderen Teils. Verschärft wurde diese Situation jeweils durch das spekulative Ausnutzen der Wohnraumnachfrage (11). Die Wohnungsbauproduktion erstellte Wohnungen unterdurchschnittlichen Standards, die dennoch vermietet werden konnten. Neben der Wohnungsgröße war auch der Grad der Ausstattung äußerst gering, trotz des technologischen Fortschritts, der die Ausstattung mit elektrischer Beleuchtung und Zentralheizung ermöglichte.

Die allein Kapitalgesetzmäßigkeiten folgende Wohnungsversorgung verschärfte die Verschlechterung der Wohnverhältnisse derart, daß sie die Reproduktion der Arbeitskräfte in einer Zeit gefährdeten, in der die Intensivierung der Produktion diese gerade verstärkt beanspruchte. Diese Gefährdung stellte damit für den Produktionsprozeß nicht nur eine Schranke dar, sondern eine existentielle Bedrohung. Hilfe war erforderlich. Diese Hilfe wurde zur Aufgabe des Staates, da die Konkurrenz der Einzelkapitale die Erfüllung dieser Aufgabe allein durch das Kapital verhinderte.

Hier liegt ein wesentlicher Grund staatlicher Lenkung der Wohnungsversorgung, auch wenn sie sich als gegen die Spekulation gerichtet darstellte und die Verbesserung der Wohnverhältnisse mit sozialer Motivation begründete.
Doch weder Spekulation noch Wohnungselend traten in den 80er Jahren erstmalig krass zutage.
Das legt eine weitere Begründung der ersten staatlichen Eingriffe nahe:
Mit der Entwicklung der kapitalistischen Produktionsverhältnisse, dem Krisenzyklus und der Verschlechterung der Reproduktionsbedingungen der Arbeitskräfte verschärften sich auch die Gegensätze der Klassen, damit ihre Auseinandersetzungen. Unruhen und Streiks sowie Organisierung und Erstarken der Arbeiterklasse gerade in den 70er Jahren (12) erzwangen das staatliche Eingreifen:
Sozialistengesetze mit dem Verbot aller sozialdemokratischen Vereinigungen und Publikationen einerseits, andererseits Sozialgesetzgebung und teilweise Übernahme der Voraussetzungen zur Reproduktion der Arbeitskraft, wie Maßnahmen im vorrangigen Bereich Wohnungsversorgung, galten der Beruhigung dieser Auseinandersetzungen. Deshalb stellte der Staat einen Teil seiner Steuereinnahmen als Subventionen zur Verfügung bzw. verzichtete durch Steuervergünstigungen auf diese Einnahmen, um die Wohnungsbauproduktion zu beleben. Um die Gefährdung der Produktion aufzuheben verband er, zur Sicherstellung der Reproduktion der Arbeitskräfte, diese Subventionen mit Ausführungsbestimmungen, die ein wesentliches Unterschreiten des durchschnittlichen Wohnstandards verhindern sollten.
Neben diese Förderung setzte der Staat jedoch auch Beschränkungen, indem er das Grundeigentum mit ersten Restriktionen belegte.

Abgesehen vom Widerstand, den das Grundeigentum leistete, stand dieser Maßnahme auch entgegen, daß weniger die Bodenpreise die Mieten in die Höhe trieben (13) als die Baukosten. Die Bauproduktion wurde jedoch nicht mit Restriktionen belegt. Die Beschränkung des Grundeigentums mußte also auch das Resultat anderer Ursachen sein als der der Eindämmung von Spekulation und Mietpreissteigerungen aus vermeintlicher Sorge des Staates um seine Bewohner.
Das private Grundeigentum hatte durch seine Verfügungsgewalt über Grund und Bogen im Agglomerations- und städtischen Entwicklungsprozeß eine starke Position gewonnen. Es legte dem Industrie-, Finanz- und Handelskapital, das um die Grundstücke konkurrierte, Schranken auf, die deren Entwicklung hemmten. Mit dem Fortschreiten der Industrialisierung jedoch waren diese Kapitale erstarkt. Ihre Interessen standen denen des Grundeigentums gegenüber und gewannen zunehmend mehr Gewicht. Auch diese Schranken zu beseitigen, wurde zur Aufgabe des Staates und folglich zur Ursache des Eingriffs in das Grundeigentum.

Die Wirksamkeit des ersten staatlichen Eingreifens in die Wohnungsversorgung bestätigt, daß dieses vor allem ökonomisch, nicht sozialpolitisch determiniert war:
Um die Jahrhundertwende entstandene Wohnanlagen, die durch die staatliche Lenkung betroffen waren, blieben vereinzelte Ausnahmen. Zudem rekrutierte sich die Gruppe ihrer Bewohner nicht aus dem Proletariat bzw. den unteren Einkommensschichten, sondern aus jenen, die durch regelmäßiges Einkommen zuverlässige und gehobene Mietzahlungen gewährleisteten. Denn die vergleichsweise bessere Ausstattung dieser Wohnanlagen fand ihren Niederschlag in der Mietpreiskalkulation, die - hierin waren sich Staat, Wohnungsbauträger, Geldgeber und Reformer einig - das Rentabilitätsprinzip nicht verlassen durfte.
Diese Privilegierung einiger weniger und kaum bedürftiger Gruppen macht damit eine sozialpolitische Zielsetzung obendrein fragwürdig. Sie kennzeichnet außerdem das angewendete Lenkungsinstrumentarium, gemessen an solcher Zielsetzung, als wirkungslos.

Die Betrachtung der Entwicklung bis zur Jahrhundertwende läßt daher die These zu, daß staatliche Lenkung in die Wohnungsversorgung dann eingreift,

- wenn der Produktionsprozeß durch Verelendung der Reproduktion der Arbeitskraft gefährdet ist,
- wenn zudem die Forderungen der Arbeiter um die Verbesserung ihrer Reproduktionsbedingungen bedrängend geworden sind,
- wenn die Widersprüche zwischen den Interessen der Einzalkapitale eines staatlichen Ausgleichs bedürfen und graduelle Beschränkungen des schwächeren zulassen, bzw. im Interesse des Gesamtkapitals erfordern.

Dieser Einschätzung erster staatlicher Lenkung einer bis dahin

anarchisch geregelten Wohnungsversorgung mögen die historischen Bedingungen der damaligen Zeit - industrielle Revolution, Konkurrenzkapitalismus, Spekulationsfieber u.v.a.m. - entgegengehalten werden, die jene Situation zu einer besonderen, die ökonomischen Determinanten nicht zu allgemeingültigen, machen.

Die Betrachtung der staatlichen Lenkung der Wohnungsversorgung in der Weimarer Republik soll diese Entwicklung und o.g. These überprüfen. Diese Zeit findet deshalb besondere Beachtung, weil sie einen nächsten Einschnitt in der staatlich gelenkten Wohnungsversorgung setzt (14) und notwendig zu den historischen Determinanten der Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland gehört.

Die staatlichen Lenkungsmaßnahmen setzten in der Weimarer Republik, nachdem der Wohnungsmangel und die miserablen Wohnverhältnisse durch die Zerstörungen des Krieges noch verschärft worden waren, auch am Wohnungsbaukapital, bei Bauherrn und Vermietern an:

- auf der einen Seite im Wohnungsbestand durch den Schutz vor Kündigungen, die Verwaltung der Wohnungen durch Wohnungsämter (15) und die Regulierung der Mieten, die die Verzinsung des im Wohnungsbau investierten Kapitals beschränkten;
- auf der anderen Seite durch die Beschränkung der Dividendenausschüttung und die Bindung der Mieten an die Berechnung der "Kostenmiete" (16) bei Teilen des Wohnungsneubaus.

Diese Beschränkung im Wohnungsneubau galt allerdings nur, wenn staatliche Subventionen und Steuervergünstigungen in Anspruch genommen wurden.

Ansatzweise staatliche Restriktionen im Wohnungsneubau, die die Bauherrn/Vermieter betrafen, wurden also kompensiert, indem sich der Staat zur Bürgschaftsübernahme für Hypotheken, zur Gewährung von Baukostenzuschüssen und Darlehen, zum Verzicht auf die Erhebung von Steuern und Gebühren verpflichtete (17). Dennoch setzte sich in dieser Zeit die Trennung von Wohnungsbauproduktion und Wohnungsfinanzierung und -vermietung durch, da sich die Bauproduktion den Restriktionen der Dividendenausschüttung nicht unterwerfen wollte.

Die Wohnungsbauproduktion blieb damit nach wie vor von staatlichen Lenkungsmaßnahmen völlig untangiert. Auf die übrigen Bereiche der Wohnungsversorgung jedoch versuchte der Staat der Weimarer Republik mit allen seit je angewandten Instrumenten, die erweitert und verfeinert wurden, Einfluß zu nehmen:

Dem Grundeigentum galten Regelungen zur

- Trennung in Verfügungs- und Nutzungseigentum,
- steuerlichen Abschöpfung der Grundrente,
- Ausweitung staatlicher Planungsbefugnisse (18).

Dem Wohnungsbestand galten

- Kündigungsschutz,
- Mietpreisbindung,
- Wohnraumbewirtschaftung.

Dem Wohnungsneubau galten

- Subventionierungen durch staatliche Bürgschaften, Darlehen und Zuschüsse,

- Steuer- und Gebührenvergünstigungen,
- besondere Förderung des Eigen- und Familienheims.

Die anläßlich erster staatlicher Eingriffe in das Wohnungswesen analysierten Erklärungszusammenhänge und die konstatierte These bestätigen sich in einer Situation, in der diese Eingriffe nicht mehr einer rein anarchisch geregelten Wohnungsversorgung galten:

Die Reproduktionsbedingungen der Arbeitskräfte hatten sich zunehmend verschlechtert: zum einen durch das unbehobene und sich vergrößernde Mißverhältnis von Wohnraumangebot und Zahlungsfähigkeit der Nachfrage und die Zerstörung von Wohnraum im 1. Weltkrieg; zum anderen durch die Entwicklung der Produktionsbedingungen, denn Rationalisierungsmaßnahmen wie die Einführung der Fließbandarbeit erlaubten die Intensivierung der Arbeit bei Einsparung von Lohnkosten und gleichzeitiger Steigerung der Produktivität.

Reproduktionsbedingungen der Arbeitskräfte am Rande des Existanzminimums gefährdeten wiederum den Produktionsprozeß, die Produktivitätsentwicklung, die Rationalisierung. Gerade aber nach dem 1. Weltkrieg rang die Produktion (19) um ihre Rekonstruktion und Konkurrenzfähigkeit auf dem Weltmarkt. Sie erforderte besonders günstige Bedingungen.

Staatliche Eingriffe in die Wohnungsversorgung hatten damit zwei ökonomisch determinierte Aspekte: 1. Die Sicherung der Produktion generell durch die Sicherung der Reproduktion notwendiger Arbeitskraft. 2. Die Berücksichtigung der Produktion durch Reduzierung der Reproduktionskosten in Gestalt der Mietpreisregulierungen.

Diese staatlichen Eingriffe wurden jedoch umso notwendiger, als der Kampf der Arbeiterklasse um ihre Bedürfnisse und Forderungen in der Novemberrevolution von 1918 gipfelte und auch damit zur Bedrohung für kapitalistische Produktionsverhältnisse und Staat wurde. Allein am Grundeigentum anzusetzen, dessen Einfluß auf die Wohnungsversorgung seitens der Reformbewegung überschätzt worden war, genügte daher nicht. Die erforderliche Sicherung der Reproduktion der Arbeitskräfte verlangte die Bereitstellung von Wohnraum zu erträglichen Mieten. Nur der Wohnungsbestand konnte und mußte diesem Zweck dienen. Da überhöhte Mietpreisforderungen in einer durch absoluten Nachfrageüberhang geprägten Situation zum Hindernis des Auf- und Ausbaus der Produktion geworden wären, mußten die Vermieter eine zeitweilige Einschränkung der Verzinsung ihres im Wohnungsbestand investierten Kapitals hinnehmen. Im Interesse des Gesamtkapitals unterlag somit ein Teil des Wohnungsbaukapitals - ähnlich wie zuvor das Grundeigentum - graduellen Restriktionen.

Im Wohnungsneubau investierendes Kapital erhielt für auferlegte Restriktionen einen Ausgleich, dessen kompensatorische

Wirkung sich auch in der Vielzahl der Neugründungen Gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen niederschlug. Die vorwiegend von ihnen erstellten Wohnanlagen der 20er Jahre, die von den Maßnahmen der staatlichen Lenkung betroffen waren, nahmen zwar einen größeren Umfang an und gelten noch heute oft als beispielhaft in städtebaulicher und architektonischer Ausführung. Jedoch auch sie zielten nicht auf die Wohnraumbedarfsdeckung unterer Einkommensschichten - ebensowenig wie die gegen Ende des 19. Jahrhunderts von Wohnungsreformbewegung und erster staatlicher Lenkung beeinflußten Wohnanlagen.
Allein über den Mietpreis wurde eine Selektion der Bewohnergruppen getroffen, denn trotz der Subventionen übertraf er die Zahlungsfähigkeit der unteren Einkommensgruppen (20).

Die staatlichen Lenkungsmaßnahmen im Wohnungsneubau verbesserten damit die Reproduktionsbedingungen nur einiger, bereits aufgrund ihrer Einkommen privilegierter Arbeitskräfte, nicht die Wohnverhältnisse der Arbeiter generell. Zudem wurden die den Wohnungsbestand regulierenden Lenkungsmaßnahmen wieder aufgegeben, nachdem die Sicherung der Produktionsvoraussetzungen erfüllt und der Druck drohender Klassenkämpfe gemildert waren.

Die staatlichen Maßnahmen zur Wohnungsversorgung in der Weimarer Republik erhärten also die aus der Einschätzung der ersten staatlichen Lenkung gefolgerte These.
Dies erlaubt folgende Zusammenfassung der Wohnungsversorgung und ihrer staatlichen Lenkung vor dem 2. Weltkrieg, die für die Bundesrepublik Deutschland die Ausgangssituation bildeten:
Die staatliche Lenkung der Wohnungsversorgung setzte erst ein, als die Gefährdung des Produktionsprozesses und der Druck der Arbeiterklasse aufgrund miserabelster Reproduktionsbedingungen die Produktionsverhältnisse und den Staat selbst bedrohten.

Die Differenzierung und Ausweitung der staatlichen Maßnahmen, die erst nur dem Grundeigentum, später Bauherrn/Vermieter durch die Förderung des Wohnungsneubaus, die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes galten, wuchsen mit der Häufigkeit und Schwere der Krisen.
Sie waren stets Reaktion auf ökonomische Erfordernisse, dienten vorrangig den Interessen des Gesamtkapitals ohne die der beteiligten Einzelkapitale spürbar einzuschränken und intendierten ihre eigene Aufhebung, wenn die ökonomische Zielsetzung erfüllt war.
Ihre Auswirkungen privilegierten trotz des sozialpolitischen Postulats der Lösung der Arbeiterwohnungsfrage nur einige - ohnehin begünstigte - Bevölkerungsgruppen.
Damit waren nicht nur die Wohnverhältnisse der Arbeitskräfte selbst, sondern auch die staatlichen Lenkungsmaßnahmen determiniert durch die Erfordernisse des Gesamtkapitals einerseits, die jeweilige Position von Grundeigentum, Wohnungsbaukapital und Bauproduktion andererseits.
Reformforderungen zur Verbesserung des Wohnungsstandards, Senkung des Mietpreises und zum Abbau disparitärer Verteilung

mußten scheitern, bewegten sie sich nicht in den ökonomisch und politisch gesetzten Grenzen.

3.
Aus dem historischen Verlauf der Entwicklung der Wohnungsversorgung und ihrer staatlichen Lenkung vor dem 2. Weltkrieg resultieren neben den materiellen Grundlagen der Wohnungsversorgung der Bundesrepublik Deutschland also zugleich Erkenntnisse und Erfahrungen eines umfassenden Lenkungsinstrumentariums und seiner Wirksamkeit.

Daraus ergibt sich die Frage, wieweit diese Erkenntnisse und Erfahrungen Eingang fanden in die staatliche Lenkung der Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland.

- Welches Lenkungsinstrumentarium ergriff die Bundesrepublik Deutschland, um größere Wirksamkeit zu erreichen hinsichtlich des sozialpolitischen Postulats der Verbesserung der Wohnverhältnisse der "breiten Schichten des Volkes"?
- Konnte die Abhängigkeit der Wohnungsversorgung und ihrer staatlichen Lenkung von der Entwicklung des Gesamtkapitals sowie der jeweiligen Position von Grundeigentum, Bauproduktion und Wohnungsbaukapital durchbrochen, zumindest graduell gesteuert werden?
- Welche Wirkungen hatte die staatliche Lenkung in der Bundesrepublik Deutschland?
- Wie konnte es trotz aller Reformbestrebungen und lenkenden Eingriffe zu den derzeitigen Diskrepanzen kommen?
- Welche Bedingungen standen der Durchsetzung der Verbesserung der Wohnverhältnisse der "breiten Schichten des Volkes" entgegen? Welches sind die entscheidenden Determinanten der Wohnungsversorgung?

Der Beantwortung dieser Fragen gilt die folgende Darstellung und Analyse der staatlich gelenkten Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland.
Sie verfolgt das Ziel, Kriterien zur Einschätzung, Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Wohnungsversorgung zu gewinnen und damit praktischen sowie auch theoretischen Arbeiten in diesem Bereich Grundlagen zu liefern.

Der erste Teil der Arbeit ist der Darstellung der Wohnungsversorgung der "breiten Schichten des Volkes" seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland bis zur gegenwärtigen Situation gewidmet.

Diese Zeit ist untergliedert in vier Phasen, an deren Anfang jeweils eine einschneidende Wohnungsgesetzgebung eine Veränderung der staatlichen Lenkung kundtut und damit äußeres Zeichen gewandelter wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Verhältnisse setzt (21).

Jede dieser vier Phasen ist wiederum untergliedert in vier Abschnitte:

1. die Wohnverhältnisse der "breiten Schichten des Volkes", die den Anlaß geben zu
2. Reformforderungen und staatlichen Lenkungsmaßnahmen zur Veränderung dieser Wohnverhältnisse,
3. ökonomische, gesellschaftliche und politische Bedingungen, unter denen sowohl die Wohnverhältnisse als auch ihre Veränderungsbestrebungen entstehen,
4. die konkreten Auswirkungen der staatlichen Lenkungsmaßnahmen auf die Wohnungsversorgung der "breiten Schichten des Volkes", die trotz oder wegen der unter 3. genannten Bedingungen erfolgten.

Dieses Vorgehen ist eine Konsequenz aus der Betrachtung der Vergangenheit, die die Abhängigkeit der Wohnverhältnisse und staatlichen Lenkung von den allgemeinen sowie besonderen ökonomischen, gesellschaftlichen und politischen Bedingungen lehrte.

Deshalb wird zuerst die oberflächlichste Erscheinungsebene betrachtet, nämlich die Wohnverhältnisse zum Zeitpunkt einer neuen Gesetzgebung. Im nächsten Schritt werden die nach Veränderung dieser Wohnverhältnisse drängenden Reformbestrebungen hinzugezogen, die von öffentlichen Institutionen des Wohnungswesens, wissenschaftlichen Einrichtungen, Interessenverbänden wie der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft u.ä. intendiert werden. Sie sind zumeist Wegbereiter der Formen staatlicher Lenkungsmaßnahmen. Die Betrachtung der konkreten staatlichen Eingriffe, die die Wohnverhältnisse verändern sollen, schließt sich an.

Erst aus der Darstellung dieser beiden Seiten der Erscheinung - der Wohnverhältnisse und ihrer Veränderungsbestrebungen - werden die Widersprüche bekannt, die es zu klären gilt.
Der nächste Schritt dient, darstellend und analysierend zugleich, der Einordnung der Erscheinung und Widersprüche. Das erfordert ihre Reflektion auf die ökonomischen, gesellschaftlichen und politischen Bedingungen. Allein diese Bedingungen erklären sowohl Wohnverhältnisse als auch staatliche Lenkung.
Zugleich ermöglichen erst sie die Einschätzung der Auswirkungen des einen auf das andere. Der Darstellung dieser Auswirkungen ist daher der letzte Abschnitt einer jeden Phase gewidmet, da sie zugleich wieder die Grundlage für die Ausgangssituation der folgenden Phase bilden.
Die Darstellung der Phasen dient dazu, den Katalog des staatlichen Lenkungsinstrumentariums und die Wirksamkeit der einzelnen Maßnahmen unter den jeweiligen historischen Bedingungen kennenzulernen.

Ihr zugrunde liegt die Auswertung von Statistiken, Literatur und Veröffentlichungen in den Kommmunikationsmedien zum Wohnungswesen.
Dabei stehen der Fülle dessen, was repräsentativ von staatlicher Seite, öffentlichen Institutionen, der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und anderen Interessenverbänden geäußert wird und meist die Leistungen auf dem Gebiet der Wohnungsversorgung hervorhebt, nur wenige kritische Arbeiten gegenüber, die die Wohnungsversorgung und ihre staatliche Lenkung einer politökonomischen Analyse unterziehen bzw. sich um eine materialistische Betrachtungsweise bemühen.
Da die Hervorhebung der Leistungen auf dem Gebiet der Wohnungsversorgung im Widerspruch zu den konstatierten Diskrepanzen steht, stützt sich diese Arbeit in ihrer Analyse im wesentlichen auf die materialistische Betrachungsweise.

Der Darstellung und Einschätzung der Verhältnisse, Maßnahmen, Bedingungen und Auswirkungen auf dem Gebiet der Wohnungsversorgung der "breiten Schichten des Volkes" dienen die drei wesentlichen Kriterien, die auch der Staat zu den Ansatzpunkten seiner Lenkung macht und die den Sozialen Wohnungsbau in der Gesetzgebung definieren:

1. Wohnstandard bzw. Wohnraumqualität (städtebauliche Einordnung der Wohnungen, ihre Größe und Ausstattung),
2. Mietpreis (Verhältnis Miete zu Einkommen),
3. soziale Verteilung ("breite Schichten des Volkes" als Zielgruppen staatlicher Lenkung).

Diese drei Kriterien gliedern dann auch den zweiten Teil der Arbeit. Hier werden - basierend auf den Erkenntnissen aus der historischen Entwicklung - an jedem der drei Kriterien die staatlichen Ziele und Lenkungsmaßnahmen in der Wohnungsversorgung hinterfragt und die ihrer Durchsetzung entgegenstehenden Bedingungen, die in jeder historischen Phase wirksamen Determinanten herausgearbeitet.

Diese Analyse dient dazu, die jeweiligen Wohnverhältnisse, die als situationsbedingte und zeitlich begrenzte Phänomene erscheinen, ihrer Besonderheiten zu entkleiden. Dahinter steht die Frage, ob die aus der historischen Entwicklung der Wohnungsversorgung vor dem 2. Weltkrieg resultierende These, daß staatliche Lenkung nur ansetzt, wenn einerseits die ökonomischen Bedingungen dies erfordern und zulassen, andererseits der Druck der politischen Auseinandersetzungen dazu zwingt, auch für die Bundesrepublik Deutschland Gültigkeit hat.
Erst die Ergebnisse dieser Analyse liefern die Kriterien, um in der Gegenüberstellung von sozialpolitischen Postulaten und ökonomischen Interessen die Wirksamkeit staatlicher Lenkung und städtebaulich-architektonischer Planung zu überprüfen.

I. DIE PHASEN STAATLICHER LENKUNG DER WOHNUNGSVERSORGUNG SEIT BESTEHEN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

1. Die Phase stringenter staatlicher Lenkung der Wohnungsversorgung von 1950 bis 1956

1.1 Die Wohnungsnot der "breiten Schichten des Volkes" nach 1945

Hatte schon vor dem Ausbruch des 2. Weltkriegs allein der rechnerische Wohnungsfehlbestand in Deutschland, gemessen an der Zahl der Haushalte, 1,5 Millionen Wohnungen betragen (1) - ohne die Überbelegung der Kleinwohnungen, also die qm-Wohnfläche pro Bewohner zu berücksichtigen - und damit für die Arbeitskräfte vor allem der unteren Lohngruppen miserabelste Wohnbedingungen geschaffen, so stürzten die Zerstörungen im Krieg tatsächlich "breite Schichten des Volkes" in eine Wohnungsnot. Allein auf dem Gebiet der heutigen Bundesrepublik Deutschland waren 2,3 Millionen Wohnungen - ca. 22 % des Wohnungsbestandes - vernichtet oder unbewohnbar geworden, vorwiegend in den Agglomerationsräumen (2). Die Diskrepanz zwischen vorhandenem und benötigtem Wohnraum verschärfte sich zudem durch die allmähliche Rückkehr der Kriegsgefangenen und den Flüchtlingsstrom aus den Gebieten östlich der Oder-Neiße, der Tschechoslowakei, Ungarns und Süd-Ost-Europas - alles in allem zwölf Millionen Menschen, die Arbeitsplätze, Nahrung und Wohnraum suchten. Die Bevölkerungsdichte auf den Gebieten der Bundesrepublik und der DDR stieg von 125 auf 185 Bewohner pro Quadratkilometer.
Berechnungen aus jener Zeit ergeben einen Wohnungsfehlbestand von elf Millionen Wohnungen bzw. eine gleiche Anzahl vorhandener Wohnungen für 68 Millionen Menschen (Bundesgebiet und Gebiet der DDR), eine rechnerische Belegungsdichte also von mehr als sechs Personen pro Wohnung (3).

Die ohnehin eingeschränkten Arbeitsplätze - "ein Fünftel aller gewerblichen Bauten und Produktionsmittel, zwei Fünftel aller Verkehrsanlagen" waren zerstört worden (4) - wurden durch die Demontagen vor allem der chemischen, Elektro- und Metallindustrie durch die Besatzungsmächte (5) noch verringert, die Franzosen sperrten ihre Zone für die Flüchtlinge, die Ballungsgebiete boten weder Arbeitsplätze noch Nahrung, auch der Grad der Zerstörung war hier am größten. In der Zeit von 1945 bis 1950 wurden daher hauptsächlich ländliche Gebiete (Schleswig-Holstein vor allem, auch Niedersachsen und Bayern) besiedelt, während sich die Ballungsgebiete lichteten.

Die Wohnungsbautätigkeit beschränkte sich weitgehend auf die Wiederherstellung und den Wiederaufbau zerstörter Wohnungen bzw. auf den Um-, An- und Ausbau vorhandenen Wohnraums durch vorwiegend private Bauherren. Die Neubautätigkeit stagnierte noch immer, da sowohl der Mangel an Baumaterialien als auch an Kapital aufgrund des Währungsverfalls die Wohnungsbauproduktion hemmten. Zudem verhinderten die geringen, durch die niedrigen Einkommen bedingten, Mieterwartungen die Investition im Wohnungsbau. Der Baukostenindex war von 1936 bis 1948 auf 275 bis 280 % (6) gestiegen und machte den Wohnungsbau bei der Zahlungsunfähigkeit der Nachfrage zur unrentierlichen Anlage.
Die noch bestehenden Regelungen der staatlichen Baustoffbewirtschaftung und Finanzierungshilfen wurden bedeutungslos. Zum Teil fehlten auch Arbeitskräfte, vor allem Fachleute. Von den innerstädtischen Grundstücken mußten erst noch Trümmer und Schutt geräumt werden. Wurden Grundstücke vor der Währungsreform als "inflationssichere Sachwerte" ohnehin kaum angeboten, ergaben sich zudem mit Trümmergrundstücken besondere Schwierigkeiten, da sie meist mit Hypotheken belastet, die Eigentümer nicht erreichbar waren, ihr früherer, sehr hoher Verkehrswert noch gesteigert wurde, da im Zuge der beginnenden wirtschaftlichen Rekonstruktion auch gewerbliche Konkurrenz in die innerstädtischen Gebiete drängte und mitbot.
Auch nach der Währungsreform 1948 stagnierte die Wohnungsbauproduktion weiterhin. Die Rekonstruktion der Wirtschaft und damit verbundene Nachfrage auf dem Kapitalmarkt bewirkte nicht nur einen hohen Kapitalzins und den Mangel an Wohnungsbaukrediten, sondern ein sofortiges Einsetzen erneuter Preissteigerungen auf allen Warenmärkten, zumal nach den jahrelangen Entbehrungen sich mit der wachsenden Menge des Geldes Nachfrage und Konsum belebten. Investitionen im Bausektor flossen daher in den gewerblichen Bau, da nach Aufhebung der Bewirtschaftung und Preisbindung der Baustoffe die Preissteigerungen der Bauproduktion nach wie vor nicht zur Anlage im Wohnungsbau reizten, solange nicht die entsprechenden Mieten realisiert werden konnten, denn die Lage der "breiten Schichten des Volkes" war in jenen Jahren, als das "deutsche Wirtschaftswunder" begann, durchaus noch gekennzeichnet durch materielle Unsicherheit und Kampf um notwendige existentielle Grundlagen. Davon waren nicht nur die Arbeiter, sondern ebenso das Kleinbürgertum, der Mittelstand, alle Flüchtlinge und Vertriebenen betroffen.
Friedrich Lütge ermittelte für die Bundesrepublik Deutschland ein Wohnungsdefizit im Jahr 1951 von knapp fünf Millionen Wohnungen (7), das allerdings den Wohnungsfehlbestand von vor dem Krieg noch unberücksichtigt ließ und zudem von der relativ hohen Belegungsdichte von vier Personen pro Wohneinheit ausging. Zu diesem Fehlbestand addierten sich außerdem die abbruchreifen Wohnungen (8). Zur Zeit der Gründung der Bundesrepublik Deutschland mußte daher von einem Wohnungsdefizit von weit mehr als sechs Millionen Wohnungen ausgegangen werden.

1950 standen 16.650 Mio. Haushalten nur 10.082 Mio. Wohnungen zur Verfügung. Krasse Diskrepanzen bestanden vor allem im Verhältnis der 1- und 2-Raumwohnungen zu den 1- und 2-Personenhaushalten, das sich wie 1:5 verhielt (9).
Das rechnerische Defizit täuscht jedoch obendrein eine gleiche Betroffenheit aller Regionen vor. Tatsächlich lag es in den Agglomerationen nicht nur aufgrund des Zerstörungsgrades wesentlich höher, sondern auch aufgrund der mit dem beginnenden Konjunkturaufschwung aus den ländlichen Gebieten zurückströmenden Bevölkerung. Die alten Ballungsgebiete wurden wieder zu Anziehungspunkten, da ihre ja nur zum Teil zerstörte Infrastruktur der Industrie Wachstum versprechende Produktionsbedingungen bot.

Verstärkt setzte die Konkurrenz um die Standorte ein, in der Handel, Banken und Industrie den Wohnungsbau verdrängten. Die Trümmergrundstücke - unberücksichtigt ob bereits vom Schutt geräumt oder nicht und unberücksichtigt der Bindungen durch Eigentumsverhältnisse und Belastungen - boten Bauland für 1,5 Millionen Wohneinheiten, das noch notwendige Bauland für mindestens 4,5 Millionen Wohneinheiten überstieg die bisher vom Wohnungsbau beanspruchte Fläche um das Doppelte. Die Baulandreserven der Gemeinden dagegen waren gering. Das Wiedererstehen der alten Agglomerationsräume, die Konzentration von Industrie-, Handels- und Finanzkapital, zog jedoch notwendig auch den Zustrom der Arbeitskräfte in eben jene Räume nach sich und verursachte damit wachsenden Wohnraumbedarf. Aufgrund der genannten Bedingungen der Knappheit an Bauland und Kapital, der vorrangigen Produktion im gewerblichen Bau und der Preissteigerungen wurde daher vor allem in den Ballungsgebieten die Wohnungsfrage erneut zu einer der dringlichsten, ihre Lösung zum vorrangigen Problem des neu gegründeten Staates.

1.2 Das I. Wohnungsbaugesetz - umfassender Einsatz staatlicher Lenkungsinstrumente

Die Wohnungsnot der Arbeitskräfte - vor allem in den Zentren der wiederaufblühenden Wirtschaft - erweckte die Diskussion um die Lösung der Wohnungsfrage zu einer der Wohnungsreformbewegung um 1850 ähnlichen Lebhaftigkeit (10) und unterbrach kurzfristig die bereits vor dem 2. Weltkrieg entstandene Identität von Reformforderungen und staatlichen Maßnahmen durch das Auftreten kontroverser Standpunkte.
Das Chaos der Wohnungssituation und die Erfahrungen der Vergangenheit ließen am Anfang der Wiederaufbauphase Positionen in der Fachdiskussion, vor allem unter Vertretern des Genossenschaftswesens, stark werden, die die Wohnungsversorgung nur durch planwirtschaftliche Lenkung für funktionabel hielten. Das

Privateigentum an Grund und Boden wurde ebenso in Frage gestellt wie das an Gebäude und Wohnung überhaupt und stattdessen das genossenschaftliche Gemeineigentum betont. Selbst Vertreter liberaler Positionen sahen die "Notwendigkeit der Baulandbeschaffung durch Enteignung" (11) und forderten ein bundesweites Baulandenteignungsgesetz, das neben der Baulandbeschaffung und kurzer Beschaffungsfrist die Einflußnahme auf Bodenpreise durch Festsetzung der Entschädigungskosten - die Berücksichtigung eventueller, entgangener Gewinne hatte erfahrungsgemäß nicht nur bodenpreissteigernd, sondern vor allem auch prozeßhemmend gewirkt - ermöglichen sollte.

Ähnliche Forderungen nach verstärkter staatlicher Lenkung wurden auch hinsichtlich des gesamten Wohnungswesens gestellt, da die Rekonstruktion des kapitalistischen Wirtschaftssystems bereits zu Anfang der 50er Jahre wieder dieses System infragestellende Tendenzen aufwies (12). Die Herauslösung des wohnungswirtschaftlichen Bereichs aus dem marktwirtschaftlichen System und die Umorganisation der Wohnungsversorgung waren daher Inhalt von Forderungen (13), die zwar nicht das System der Marktwirtschaft selbst in Frage stellten, sich jedoch im Widerspruch zu den Interessen sowohl des Gesamtkapitals als auch der Einzelkapitale Grundeigentum und Wohnungsbaukapital befanden und ansatzweise sogar die der Bauproduktion berührten:

1. Bevorzugung der Sozialpolitik - vor allem des Wohnungsbaus - auch auf Kosten des Ausbaus des Produktionsapparates, höhere staatliche Investitionen im Wohnungswesen zur Sicherung der Finanzierung und Reduzierung des Zinsfußes.
2. Staatliche Auflagen und Richtlinien in der Bauproduktion zur Durchsetzung von Rationalisierungsmaßnahmen in den Vorstufen Baustoffwirtschaft und Baugewerbe (14).
3. Regelungen in der Wohnungsarchitektur, ihrer Planung und Ausführung zur schnellen quantitativen Bedarfsdeckung durch Behelfswohnungen einerseits, gleichzeitiger Vorbereitung auf spätere gehobenere Ansprüche durch Erstellung qualitativ besserer Wohnungen andererseits (15). (Die Frage der Verteilung dieser Wohnungen in der Bevölkerung wurde dabei allerdings nicht berührt.)

Die Vertreter dieser Position, die die Forderungen nach stringenter staatlicher Lenkung bis zur Sozialisierung des Wohnungswesens umfaßte, gaben den Wohnungsbaugenossenschaften als Bauträger den Vorzug, da jene als nicht "von oben her" erschaffen, sondern von "unten her gewachsen aus freier Initiative" nach der Zeit des Faschismus besondere Sympathien genossen. Sie entsprachen in ihrer Struktur zudem den Forderungen nach der nicht-marktwirtschaftlichen Organisation der Wohnungsversorgung, da sie im Sinne der Selbstversorgung für den eigenen Bedarf arbeiteten bzw. im Falle eines größeren zu versorgenden Personenkreises "ver-

waltungswirtschaftlich" vorgingen im Gegensatz zu den Wohnungsbaugesellschaften (AG und GmbH), die als "marktwirtschaftliche Wohnungsunternehmen" galten, da sie ihre erstellten Wohnungen auf dem Markt anboten: Die Genossenschaften warben um Mitglieder, nicht um den Absatz der fertigen Ware. Zudem wurde ihnen eine für marktwirtschaftliche Unternehmen ungeeignete Form demokratischer Unternehmensleitung zugeschrieben.

Als optimale Lösung wurden die Genossenschaften mit Gemeinschaftseigentum postuliert, deren Anteile übertragbar sein sollten, um die Mobilität der Mitglieder zu gewährleisten. Als Vorteil eines solchen Gemeinschaftseigentums galt auch, daß das Genossenschaftsmitglied eine Art "Wohnbesitz" errang, ohne dessen Nachteil der Immobilität, da wie bei jeder Mietwohnung gekündigt und ausgezogen werden konnte. Andererseits garantierten die Genossenschaftsanteile ein Dauerwohnrecht. Von der Stellung des Genossenschaftlers als Mieter=Eigentümer wurde zudem die pfleglichere Behandlung der Wohnungen und Anlagen erhofft.

Verhinderte schon die ökonomische Entwicklung (16) ein diesen Forderungen entsprechendes Engagement durch Genossenschaften in der Wohnungsversorgung trotz ihres starken Mitgliederzustroms, so standen den Forderungen nach Herauslösung des Wohnungswesens aus dem marktwirtschaftlichen System, nach Sozialisierung des Grundeigentums und staatlicher Lenkung auch der Bauproduktion zur gleichen Zeit schon gegenteilige Forderungen nach Liberalisierung der Wohnungsversorgung und Minimierung bzw. Aufhebung staatlicher Lenkung gegenüber (17).

Blieben die Forderungen nach staatlichen Eingriffen in die Bauproduktion gänzlich ohne Resonanz (18) im Maßnahmenkatalog staatlicher Wohnungsversorgung, so bewirkten die nach Sozialisierung bzw. Enteignung von Grund und Boden zwar die Vorlage eines "Entwurfs eines Gesetzes über die vorläufige Regelung der Bereitstellung von Bauland", eine gesetzliche Regelung wurde jedoch nicht verabschiedet. Bestimmungen über Enteignungsverfahren gab es also nur in den Aufbaugesetzen der Bundesländer (19), der darin enthaltene Ausschluß der Rechtswege widersprach jedoch dem Grundgesetz und führte somit zu Enteignungsverfahren von häufig länger als fünf Jahren, was die Wohnungsbauproduktion arg behinderte.

Das Grundgesetz der Bundesrepublik garantierte trotz Sozialisierungsmöglichkeiten in seinen Artikeln 14 und 15 weiterhin das private Eigentum (20), wenn auch mit der bereits aus der Verfassung der Weimarer Republik bekannten Einschränkung der Verpflichtung des Eigentums im Sinne des "Allgemeinwohls" (21). Tatsächlich ergaben sich jedoch daraus keine veränderten Bedingungen hinsichtlich der Verfügungsgewalt über Grund und Boden, da der Paragraph 903 des Bürgerlichen Gesetzbuches diese Verfügungsgewalt weiterhin dem privaten Eigentum garantierte (22).

Blieb also das Kapitalverwertungsinteresse der Bauproduktion durch staatliche Lenkung uneingeschränkt und das Renteninteresse des Grundeigentums trotz des bestehenden Bodenpreisstopps (23) aufgrund der Garantie der privaten Verfügungsgewalt ebenfalls prinzipiell gewahrt, so mußten in dieser Zeit größter Wohnungsnot staatliche Maßnahmen zu ihrer Linderung notwendigerweise am Wohnungsbaukapital, an Finanzierung und Vermietung von Wohnraum ansetzen.

Diese Maßnahmen richteten sich zum einen auf die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes (24), die die Belegung des vorhandenen Wohnraums, die Verhinderung seiner Zweckentfremdung, den Kündigungsschutz der Mieter und die Regulierung der Mietpreise (25) durch Wohnungsbehörden beinhaltete, die Verzinsung des im bestehenden Wohnungsbau investierten Kapitals also auf ein der gesamten ökonomischen Situation angepaßtes Maß reduzierte, zum anderen auf die Förderung des Wohnungsneubaus. Damit wurde das Instrumentarium zur staatlichen Lenkung der Wohnungsversorgung vor dem 2. Weltkrieg - vor allem der Weimarer Republik - fast unverändert wieder aufgegriffen. Neu war allerdings die Übertragung dieser Aufgaben vom Arbeitsministerium auf ein eigens eingerichtetes Wohnungsbauministerium.

Wichtigstes Instrument zur Förderung des Wohnungsneubaus wurde das am 24. April 1950 erlassene I. Wohnungsbaugesetz mit seinen Folgeverordnungen und -richtlinien (26). Es programmierte den Bau von 1,8 Millionen Wohnungen - in der Fassung von 1953 von 2 Millionen Wohnungen - in den folgenden sechs Jahren (1951 - 1956) für sechs Millionen Menschen, plante also innerhalb dieses Zeitraumes ein Drittel des bestehenden Defizits (27) zu decken. Zur Erfüllung dieses Programms beauftragte das I. Wohnungsbaugesetz die Regierungen der Länder bis zum 1. Oktober des jeweiligen Jahres Wohnungsbauprogramme für den öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau für das folgende Jahr aufzustellen, sie untereinander und in Absprache mit dem Ministerium für Wohnungsbau zu koordinieren, um für die Bundesrepublik Deutschland ein einheitliches Gesamtprogramm zu erstellen.

Mit dem I. Wohnungsbaugesetz (28) begann die eigentliche Zeit des Sozialen Wohnungsbaus, der in § 1 definiert wurde als der "Bau von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Belastung) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind."(29)

Diese Definition des Sozialen Wohnungsbaus umriß zugleich die Ansatzpunkte staatlicher Wohnungspolitik, die die Förderung eines Teils des Wohnungsbaus durch rechtliche und finanzielle Maßnahmen anstrebte, ohne daß der Wohnungsbau in seiner Gesamtheit staatlicher Lenkung unterworfen werden sollte. Allein diesem Wohnungsbau sollten daher auch die zur Verfügung gestellten öffentlichen Mittel dienen (30). In diesem Zusammenhang enthielt die Formulierung des "Baus von Wohnungen ... für die breiten Schichten des Volkes" ein sozialpolitisches Postulat, das die Wohnungspolitik der Bundesrepublik Deutschland durch die Bestimmung einer Zielgruppe von

bisheriger staatlicher Wohnungsversorgung graduell differenzierte. Diese "breiten Schichten des Volkes" wurden determiniert durch eine Einkommensgrenze, die nach dem I. Wohnungsbaugesetz der Verdienstgrenze der Angestelltenversicherung entsprach, zu jener Zeit also 7.200 DM/Jahr betrug. Sie wurde in den folgenden Jahren mehrfach entsprechend den steigenden Baukosten angehoben (31), da sonst die Diskrepanz zwischen Mietpreisen und Einkommen die Nachfrage auch im Sozialen Wohnungsbau auf eine kaum zahlungsfähige Gruppe beschränkt hätte (32). Mit dieser Einkommensgrenze - monatlich 600.- DM - war der Kreis der Berechtigten großzügig gefaßt, das Durchschnittseinkommen eines Arbeiterhaushaltes lag bei etwa der Hälfte. Damit waren zwar tatsächlich "breite Schichten des Volkes" erfaßt, zugleich jedoch diejenigen mit niedrigem Einkommen nicht nur aufgrund ihrer beschränkten Zahlungsfähigkeit sondern auch aufgrund weiterer die Mittelschichten bevorteilenden Paragraphen und Folgeverordnungen benachteiligt.
Diese Benachteiligung entstand u.a. bereits im I. Wohnungsbaugesetz durch die Rangfolge in der Förderung der Wohnungsbaumaßnahmen, wonach "entsprechend den Wohnbedürfnissen der breiten Schichten des Volkes" vorrangig "Eigenheime, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheime, Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder Dauerwohnrechts" (33) vor Genossenschafts- und Mietwohnungen mit öffentlichen Mitteln finanziert werden sollten (§ 19, Abs. 1, I. WoBauG) (34).

Die Voraussetzung der Beteiligung des Bauherrn mit 15 % (in Ausnahmefällen 10 %) Eigenkapital, die in vielen Fällen durch das Baugrundstück geleistet wurde, filterte aus den "breiten Schichten der Bevölkerung" bereits die vermögenden bzw. sparfähigen Gruppen heraus, die dann durch die öffentliche Förderung weiter begünstigt wurden (35).

Trotz dieser ersten Differenzierungen der "breiten Schichten des Volkes" durch die bevorzugte Förderung höherer Einkommensgruppen erzwang das durchschnittliche Lohn- und Gehaltsniveau der Arbeiter und Angestellten die Fixierung eines als "tragbar" (36) angesehenen Mietsatzes und in dessen Folge die Reduzierung der Baukosten durch qualitative Bestimmungen, die sich in der Begrenzung der zu fördernden Wohnungsgrößen auf 32 bis 53 qm (37) ausdrückten.
Da dennoch die auf den Baukosten basierenden "Kostenmieten" (38) die Zahlungsfähigkeit des größten Teils der "breiten Schichten des Volkes" überstiegen, setzten Richtsätze der Länder den Mietpreisforderungen Grenzen (39). Die Differenz zwischen der an den Löhnen und Gehältern orientierten Richtsatzmiete und der den laufenden Aufwendungen des Bauherrn/Vermieters entsprechenden "Kostenmiete", die erstere nicht nur aufgrund der steigenden Baukosten sondern auch aufgrund der hohen Zinssätze des freien Kapitalmarktes häufig überstiegen, übernahm die öffentliche Hand. Das I. Wohnungsbaugesetz verfügte daher, daß nach der weitgehenden Ausschöpfung der Erstfinanzierung die nachstellige Finanzierung (40) durch zinsverbilligte bzw. zinslose öffentliche Darlehen oder gar Zuschüsse in einer Höhe übernommen werden sollte, "daß die nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung nachhaltig zu erwartenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten (Aufwendungen) durch die Erträge gedeckt werden können (Wirtschaftlichkeit)." (§ 27, Abs. 1, I. WoBauG) Eine "angemessene Verzinsung der Eigenleistung des Bauherrn" (41) war dabei vorrangig vor der Verzinsung der öffentlichen Mittel. Dennoch verzichteten die Bauherrn in der Wirtschaftlichkeitsberechnung (42) oftmals auf die Verzinsung des Eigenkapitals, um mit der den laufenden Aufwendungen entsprechenden Miete die Richtsatzmiete, an die der Erhalt öffentlicher Gelder gebunden war, nicht zu übersteigen, denn langfristig - zumal bei voraussehbarer steigender Preistendenz - sicherten die billigen öffentlichen Gelder eine höhere Verwertung des eingesetzten Eigenkapitals als die gesetzlich fixierte bzw. marktübliche Verzinsung zum Zeitpunkt der Erstellung. Mit diesem direkten Beitrag zu den Herstellungskosten - der Kapitalsubvention (43) - regulierte der Staat nicht nur die Mietpreise, er nahm darüber hinaus Einfluß auf die Qualität - Größe und Ausstattung - der Wohnungen und ihre Verteilung unter der Bevölkerung durch die Fixierung an Einkommensgrenzen.

Die staatliche Lenkung der Wohnungsversorgung durch die Förderung des Baus von "Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind" fand daher in der Kapitalsubvention ein relativ unmittelbar wirkendes Instrument, das allerdings eine mögliche Investitionslust des Finanzkapitals im Wohnungsbau beschnitt, indem es die Gelder des freien Kapitalmarktes mit hohem Zinssatz durch öffentliche Gelder mit niedrigem Zinssatz bzw. zinslos ersetzte.

Neben dem Einsatz öffentlicher Mittel sollte der Soziale Wohnungsbau durch folgende - weitgehend aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg übernommene - Maßnahmen gefördert werden:

- Übernahme von Bürgschaften durch die Bundesregierung (44),
- Steuervergünstigungen und Gebührenbefreiung oder -ermäßigung für Bauherren und Darlehensgeber (45),
- Bereitstellung von Bauland durch Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften öffentlichen Rechts zu angemessenen Preisen sowie Grundstücksbeschaffung durch Gemeinden und Gemeindeverbände,
- bauwirtschaftliche Maßnahmen zur Senkung der Baukosten und Rationalisierung des Bauvorgangs (46),
- Anreiz zu privater Investition durch Auflockerung der "Wohnungszwangswirtschaft" (47) einerseits, durch Förderung des "Zwecksparens" mit Wohnungsbauprämien (48) andererseits, das auch die weniger einkommensstarken Schichten zur Finanzierung des Wohnungsbaus heranziehen sollte.

Diese Mobilisierung privater Gelder für den Wohnungsbau gewann an Gewicht, solange für den freien Kapitalmarkt der Wohnungsbau keine Anlagesphäre darstellte, die öffentlichen Gelder jedoch keineswegs unbeschränkt zur Verfügung standen und die Kapitalbeschaffung vorrangiges Problem war (49). Aus diesem Grunde gewährte das I. Wohnungsbaugesetz dem Bauherrn zur Kapitalbeschaffung bzw. Finanzierung seines Bauvorhabens die Erhebung von Finanzierungsbeiträgen der Mieter. Da dem Bauherrn/Vermieter unter den vom Wohnungsamt vorgeschlagenen Bewerbern ein Auswahlrecht zustand, führte auch diese Regelung zur Benachteiligung der unteren Einkommensgruppen trotz der Verfügung, nach der "die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde ... sicherzustellen (hat), daß ein angemessener Teil der öffentlich geförderten Wohnungen für Wohnungssuchende verfügbar bleibt, die nicht in der Lage sind, einen Finanzierungsbeitrag zum Bau einer Wohnung zu leisten." (§ 28 Abs. 1, I. WoBauG) Diese Regelung bestätigte damit nur die beginnenden sozialen Differenzierungen der staatlichen Wohnungsversorgung, die im I. Wohnungsbaugesetz angelegt waren.

Den Forderungen nach Sozialisierung bzw. strengster Lenkung des Wohnungswesens widersprach es zudem durch liberalisierende Tendenzen, die sich schon in seiner ersten Fassung in der Dreiteilung des Wohnungsneubaus in den öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau, den steuerbegünstigten und den frei finanzierten Wohnungsbau (50) verdeutlichten. Neben dem durch Kündigungsschutz, Belegungs- und Mietpreisregulierung staatlich gelenkten Altwohnungsbau und Sozialen Wohnungsbau gab es seit Beginn der Bundesrepublik Deutschland zugleich den von jeglichen staatlichen Eingriffen freien Wohnungsbau, dessen Mietpreis, Qualität und Verteilung unter der Bevölkerung sich allein durch Angebot und Nachfrage regelten und der den Forderungen und Interessen des Haus- und Grundeigentums zu jener Zeit des absoluten Nachfrageüberhangs also entsprach.

Noch im Laufe dieser ersten Phase staatlicher Wohnungsversorgung nach dem 2. Weltkrieg erfuhren diese Forderungen und Interessen durch die Verfolgung der Liberalisierungstendenzen mittels geänderter bzw. neuer rechtlicher Bestimmungen weitere Berücksichtigung. Die Erklärung des Wohnungsbauministers Preusker in seiner Antrittsansprache 1953, "daß auf die Dauer in einer freien Wirtschaft Ausnahmen nicht bestehen könnten, daß das Ziel der Baupolitik daher sein möge Abbau und Beseitigung der Bauzuschüsse der öffentlichen Hand und Freigabe der Mietenbildung" (51), fand daher ihre Konkretion nicht nur im Gesetz zur Änderung und Ergänzung des I. Wohnungsbaugesetzes vom 25. August 1953, das die Mietrichtsätze im öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau auflockerte und die Mietpreisbegrenzung im steuerbegünstigten Wohnungsbau beseitigte, sondern auch im Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpresrechts (Erstes Bundesmietengesetz) vom 27. Juli 1955, das die Mieten der Altbauwohnungen erhöhte (52).

Entsprach der Staat also mit seinen Lenkungsmaßnahmen in dieser ersten Phase des Wiederaufbaus nicht den Forderungen nach Sozialisierung des Grundeigentums, gar des gesamten Wohnungswesens, sondern unterstützte durch Gesetzgebung und Subventionierung die Rekonstruktion der Wohnungsversorgung auf privatwirtschaftlicher Grundlage trotz der vor dem 2. Weltkrieg gemachten Erfahrungen der Unzulänglichkeit einer solchen Wohnungsversorgung, so griff er doch das gesamte Lenkungsinstrumentarium, das vor allem in der Weimarer Republik angewendet worden war, wieder auf, ergänzte es durch die Zielgruppendefinition und die durch die Anregung zum Zwecksparen der Kapitalmobilisierung dienenden Wohnungsbauprämien und setzte es derart gebündelt ein, daß diese Phase im Vergleich zur vergangenen und weiteren Entwicklung die stringenteste staatlicher Lenkung wurde: Galten der Bauproduktion selbst zwar nur Anregungen zur Rationalisierung, wurde allein der Bodenpreis, nicht die Grundrente am Steigen gehindert, so diente doch die Begrenzung der Verzinsung des Wohnungsbaukapitals sowohl im Altbau als auch im Sozialen Wohnungsbau, die den Mietpreis in Relation zum Einkommen setzte, tatsächlich den Mietern dieser Wohnungen und korrigierte die Reproduktionsbedingungen der Arbeitskräfte durch vorwiegend quantitativ orientierten Wohnungsneubau mit Hilfe der Kapitalsubventionierung.

Der Widerspruch jedoch zwischen den negativen Erfahrungen aus der Geschichte staatlicher Lenkung der Wohnungsversorgung und dem dennoch wieder aufgegriffenen herkömmlichen Lenkungsinstrumentarium, der Widerspruch zwischen den Sozialisierungsforderungen einerseits und der Rekonstruktion der privatwirtschaftlichen Organisation der Wohnungsversorgung andererseits, sowie der Widerspruch zwischen dem sozialpolitischen Postulat einer Wohnungsversorgung der "breiten Schichten des Volkes" und einer Benachteiligung der unteren Einkommensgruppen bereits in der Gesetzgebung bleiben bestehen.
Ihre Erklärung können sie nur in der ökonomischen und politischen Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland jener Jahre finden.

1.3 Die ökonomische Rekonstruktion unter dem Modell der "Sozialen Marktwirtschaft" als Rahmen der Wohnungsversorgung

Die Abhängigkeit der Wohnungsversorgung von dem Zyklus der Krisen, der jeweiligen Position von Grundeigentum, Bauproduktion und Wohnungsbaukapital im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, deren diskrepante Wirkungen auf die Wohnverhältnisse der Arbeitskräfte der historische Verlauf gelehrt hatte, war nach ihrer

Zuspitzung im faschistischen Staat und den Zerstörungen durch den Krieg fragwürdig geworden, so daß ihre Auflösung durchaus im Bereich des Möglichen lag. Daß jedoch weder die negativen Erfahrungen, noch die Veränderung fordernden Postulate (53) zur Auflösung dieser Abhängigkeit führten, sondern im Gegenteil die Grundlage zur Rekonstruktion der privatwirtschaftlichen Organisation der Wohnungsversorgung geschaffen wurde, die notwendig die alten Abhängigkeiten zur Konsequenz haben mußte, muß folglich Triebkräften geschuldet sein, die mit weiterreichenden Zielen auch diese Art der Wohnungsversorgung in ihrem Gefolge hatten.
Die Frage nach diesen Triebkräften und ihrer zwingenden Wirksamkeit wird umso drängender, als nach der Teilung Deutschlands in zwei Staaten die DDR Anfang der 50er Jahre durch Enteignung von Grund und Boden, die Verstaatlichung der Banken und Produktionsstätten und den Fortfall des Wertgesetzes bei Grundbedürfnissen wie Nahrung und Miete zumindest die Voraussetzungen einer anderen Organisation der Wohnungsversorgung schuf, die nicht unter dem Primat ökonomischer, sondern unter dem politischer Interessen steht, obwohl die Ausgangsbedingungen nach der vorausgegangenen gemeinsamen Geschichte hier die gleichen waren (54).
Es gilt also, die ökonomischen und politischen Bedingungen in der 1. Phase nach dem 2. Weltkrieg aufzuzeigen, um von daher die Determinanten staatlicher Wohnungsversorgung jener Zeit zu bestimmen.

Nach der 1945 in Jalta von den Vertretern der Sowjetunion, den USA und Großbritanniens beschlossenen Aufteilung Deutschlands in Zonen (und der entsprechenden Teilung Berlins in vier Sektoren), deren Besetzung durch die Streitkräfte der Siegermächte und die Übernahme der Regierungsgewalt durch den Alliierten Kontrollrat (55) führten die kontroversen Vorstellungen der USA, die die Dezentralisierung der Wirtschaft und Verwaltung in Deutschland wünschten, und der UdSSR, die einen deutschen Einheitsstaat mit Zentralregierung für richtig befanden, in die verschärfte Spaltung der drei Westzonen (56) einerseits, der sowjetischen Besatzungszone andererseits.

Stand vielleicht hinter beiden Bestrebungen auch die Abwehr einer wieder erstarkenden, auf Revanche sinnenden deutschen Nation, die die westlichen Länder veranlaßte, Deutschland als ein föderalistisch verwaltetes Agrarland zu konzipieren, und die die UdSSR veranlaßte, den Aufbau eines in seinen ökonomischen und politischen Strukturen der Sowjetunion gleichenden und ihr verbundenen deutschen Staates zu fördern, begründete doch vor allem die ökonomische und politische Konkurrenz der Staaten des Westblocks unter Führung der USA mit den Staaten des Ostblocks unter Führung der UdSSR die Spaltung Deutschlands und die Integration seiner beiden Teile in den jeweiligen Block.

So begann zugleich mit der Besetzung Deutschlands die Demontage vor allem der chemischen, Elektro- und Metallindustrie, die das Produktionsniveauf auf 63 % des Standes von 1938 reduzierte (57). Der "Plan für Reparationen und den Nachkriegszustand der deutschen Wirtschaft", den der Kontrollrat im März 1946 veröffentlichte, sah die weitere Reduzierung bis auf 50 - 55 % vor, wurde jedoch nach dem Zusammenschluß der biritschen und amerikanischen Besetzungszonen bereits wieder revidiert, da die Kapazitäten nicht genügten, um die Reparationsleistungen zu garantieren (58).
Aus der Einsicht besserer Kapitalabschöpfung durch Stärkung der deutschen Wirtschaft statt ihrer Schwächung und damit zugleich der Stärkung des kapitalistischen Westblocks entstand auch die finanzielle Unterstützung der Westzonen nach dem "European Recovery Program" (59) vom 5. Juli 1947 und die Integration der deutschen Wirtschaft in die "Organisation für europäische wirtschaftliche Zusammenarbeit" vom 16. April 1948. Die Gewährung ausländischer Kredite erforderte notwendigerweise die Stabilisierung der deutschen Währung, die am 18. Juni 1948 mit der Umstellung der Währung im Verhältnis 10 : 1 in den drei Westzonen stattfand (60).
Die durch unterschiedliche Produktionsverhältnisse und durch unterschiedliche Währungen geschaffene materielle Grundlage fand in der Gründung der Bundesrepublik Deutschland im Mai 1949 in den drei Westzonen und der DDR im Oktober 1949 in der sowjetischen Besatzungszone ihre jeweils entsprechende Staatsform und Verwaltungsstruktur. Die Aufgaben der Oberbefehlshaber der drei westlichen Besatzungsmächte wurden auf eine Hohe Kommission übertragen, bei der weiterhin die Kontrolle der Gesetzgebung und der Wirtschaft lag.

Die Programme der schon 1945 gegründeten neuen Parteien (61), die - bis auf das der Liberalen - Sozialisierungsforderungen hinsichtlich des Großgrundbesitzes, der Bodenschätze und der Schlüsselindustrien enthielten, wären daher spätestens (62) an den Verboten der westlichen Alliierten gescheitert, die jedes Sozialisierungsvorhaben der Länderregierungen untersagten. Sie entwickelten neue Wirtschaftspläne für ihre Zonen, die die Einstellung der Demontagen für Ende 1949 vorsahen. Die weitere Bindung der Bundesrepublik Deutschland an den Westblock geschah durch ihre Integration in den Europarat 1950, in die Montanunion 1952 und 1955 in die Nato.

Die Mitgliedschaft in diesen Verbänden diente neben der ideologischen Konsolidierung des kapitalistischen Blocks als der "freien westlichen Welt" zur Vorbeugung gegen die Ausdehnung sozialistischer Ideen und Einflüsse vor allem dem Wiederaufbau der Produktion und der Sicherung kapitalistischer Produktionsverhältnisse in der Bundesrepublik Deutschland (63).
Im Frühjahr 1951 beendeten die Besatzungsmächte die Demontagen und hoben letzte Beschränkungen für die industrielle Produktion auf.

Der Koreakrieg, der auf dem Weltmarkt einen Boom auslöste, brachte die erste ökonomische Aufschwungphase nach dem Krieg. "Die westdeutsche Produktion stieg in den Monaten nach Beginn des Koreakriegs jeweils um 7 % ... Auf Ersuchen der Alliierten Hochkommission erklärte sich die Bundesregierung im Frühjahr 1951 bereit, von den Westmächten bestellte Rohstoffe, Erzeugnisse und Dienstleistungen, die knapp waren oder zu Verteidigungszwecken benötigt wurden, keinen nachteiligen Ausfuhrbeschränkungen zu unterwerfen, ferner einen überhöhten inneren Verbrauch dieser Güter und Leistungen zu verhüten, entsprechende Industrien zu unterstützen und wenn nötig, angemessene Preise sicherzustellen." (64)

Mit dieser Erklärung bekannte sich die Bundesregierung zur Drosselung des privaten Konsums und der Sozialpolitik zugunsten des Aufbaus und der Expansion der Produktionsstätten und der Produktion selbst sowie des Außenhandels.
Die Extensivierung der Produktion begünstigte das Heer der Arbeitslosen, das noch immer Nachschub durch die Flüchtlinge erhielt (65).
Dem ökonomischen Aufschwung entsprachen jedoch keineswegs die Reproduktionsbedingungen der Arbeitskräfte: den hohen Steigerungsraten des Bruttosozialprodukts, vor allem in den Jahren 1950 bis 1952, standen geringe Zuwachsraten der Reallöhne gegenüber, die bis Mitte der 50er Jahre hinter den Löhnen anderer europäischer Länder zurückblieben. Zugleich stiegen die Preise um durchschnittlich 10 %, für industrielle Güter zeitweise sogar um 22 %. Lohnforderungen mußten mit Streiks durchgesetzt werden, die in den frühen 50er Jahren häufiger und entschlossener geführt wurden als sonst in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland. Ihnen begegneten die Vertreter der Regierung jedoch mit dem Appell an die Vernunft der Arbeitskräfte und dem Argument, die Preisstabilität werde durch Einkommenserhöhungen gefährdet: "Preissteigerungen dürfen keinesfalls das Verlangen nach Lohnerhöhungen hervorrufen ... Das sind die Grundsätze, die neben dem Wohnungsbauminister den Bundeswirtschafts- und den Bundesfinanzminister in ihrer Wirtschaftspolitik leiten." (66) Auch hierin äußerte sich die Priorität, die der Staat den Interessen des Kapitals vor denen der Arbeitskräfte gab.
Erst mit der allmählich sich anbahnenden Vollbeschäftigung, die - ähnlich wie in anderen Branchen, die einen Mangel an zur Verfügung stehenden Facharbeitern spürten - durch die rege Bautätigkeit im Baugewerbe schon 1954 fast erreicht war, konnten massive Streiks (67) Lohnerhöhungen durchsetzen.
Die Furcht vor weiteren Lohnforderungen bei Vollbeschäftigung bzw. Arbeitskräfteknappheit führte einerseits zu den ersten Erwägungen der Anwerbung ausländischer Arbeitskräfte, andererseits zur ersten Drosselung des Aufschwungs Mitte der 50er Jahre.

Durch den Nato-Beitritt am 9. Mai 1955 und die Wiederaufrüstung der Bundesrepublik Deutschland, in deren Rahmen vorerst 400

Kasernen vorgesehen waren, erhielt jedoch gerade die Bauwirtschaft weiteren Auftrieb. Vor allem das Baustoffgewerbe hatte ständig steigende Umsätze zu verzeichnen. Folge dieses Auftriebs waren weitere Preissteigerungen. Befürchtungen um die Gefährdung des Wohnungsbaus (68) begegnete die Bauproduktion mit Rationalisierungs- und Mechanisierungsversprechungen, die sie jedoch aufgrund der ungebrochenen Nachfrage nicht einzulösen brauchte.

Das Erstarken der Bauproduktion im Zusammenhang mit dem schwunghaften Aufblühen der gesamten deutschen Wirtschaft brachte die alten Abhängigkeiten in der Wohnungsversorgung zur Wirkung. Vor allem der Einfluß der Preissteigerungen in der Bauproduktion auf die Mietpreise verstärkte das Mißverhältnis zwischen Wohnraumangebot und zahlungsfähiger Nachfrage, da die Löhne zur Entwicklung der auf den Kosten basierenden Mieten in keinem Verhältnis standen (69).
Neben den Auswirkungen der Baupreissteigerungen auf Herstellungskosten und folglich Mieten der Wohnungen trieben die steigenden Zinsen des freien Kapitalmarktes aufgrund der hohen Kapitalnachfrage im Aufschwung die Finanzierungskosten in die Höhe - soweit überhaupt Gelder für die langfristige Anlage im Wohnungsbau zur Verfügung standen. Zudem bewirkten die Produktionserweiterungen und die Standortkonkurrenzen von Finanz- und Handelskapital steigende Gewinnerwartungen seitens des Grundeigentums und spekulative Zurückhaltungstendenzen. Der noch geltende Bodenpreisstopp hemmte zwar die Bodenpreissteigerungen (ohne den Schwarzhandel und inoffizielle Preisabsprachen ausschließen zu können), verhinderte jedoch nicht die Grundrentensteigerungen, die durch öffentliche Planungsentscheidungen und Infrastrukturmaßnahmen noch erhöht wurden. Damit hatte der Wohnungsbau auch den Grundrentenerwartungen zu genügen.

Neben der allgemeinen ökonomischen und politischen Entwicklung begannen also auch die wieder erstarkenden Einzelkapitale ihren alten Einfluß auf die Wohnungsversorgung geltend zu machen.
Damit drohte der Wohnungsneubau durch überdimensionale Herstellungs- und Finanzierungskosten bei zurückbleibender Zahlungsfähigkeit der Nachfrage zur Farce zu werden, da die neuerstellten Wohnungen aufgrund der niedrigen Einkommen unvermietbar und trotz des Wohnungsdefizits zum Leerwohnungsbestand zu werden drohten, bzw. nach Abzug der Miete vom Reproduktionsfonds die übrigen Lebenshaltungskosten ungedeckt bleiben mußten. Staatliche Lenkungsmaßnahmen in der Wohnungsversorgung waren daher unerläßlich zur Sicherung der Reproduktion der Arbeitskräfte, um die Rekonstruktion der westdeutschen Wirtschaft nicht zu gefährden. Sie konkretisieren sich neben den dem Altbaubestand geltenden Maßnahmen vor allem durch die den hohen Finanzierungskosten begegnenden Kapitalsubventionen der Herstellungskosten und die Mobilisierungen privater Gelder durch Ermunterung zum Zwecksparen (70).

Erklären die Interessen der westlichen Alliierten Besatzungsmächte und der deutschen Kapitale die Rekonstruktion privatwirtschaftlich organisierter Wohnungsversorgung einerseits, so erklären andererseits die sich bereits wieder auswirkenden ökonomischen Mechanismen im Wohnungsneubau in einer ohnehin existentiellen Notsituation die staatlichen Eingriffe. Diese Eingriffe waren allerdings nicht allein motiviert durch die Sicherung notwendiger Reproduktionsbedingungen zur Rekonstruktion der Wirtschaft sondern ebenso zur Stabilisierung des Staates.
Nach den Erfahrungen durch Faschismus und Krieg und dem daraus folgenden Existenzkampf stand die Bevölkerung dem Staat mit Mißtrauen und Ablehnung obrigkeitsstaatlicher, militaristischer und teilweise auch kapitalistischer Erscheinungen gegenüber.

Die Identität der Interessen der Arbeiter und des mittellos gewordenen Kleinbürgertums zeigte sich zum einen in der hohen Stimmenzahl, die SPD und KPD bei der Wahl des ersten Bundestages erhielten (71), zum anderen in der Häufigkeit und Breite der Streikbewegungen. Dieses Mißtrauen, die Unzufriedenheit und Unruhen standen der Rekonstruktion des kapitalistischen Wirtschaftssystems entgegen, zumal verschärfte Klassenauseinandersetzungen in den Nachbarländern - vor allem in Frankreich und Italien - die Gefahr des Übergreifens bargen.
Der Abbau dieses Mißtrauens und die Harmonisierung der Unruhen ohne Veränderung der wirtschaftlichen Zielsetzungen erforderten daher einen ideologischen Überbau, der die Interessen der Bevölkerung berücksichtigte, ohne die des Kapitals zu gefährden. Freiheitliche, rechtsstaatliche und soziale Garantien, die aufgrund des Existenzkampfes eines jeden einzelnen als individuelle Forderungen, nicht als kollektive Erfordernisse interpretiert wurden, bildeten diesen Überbau: Die Berufung auf die traditionellen Werte und Normen der Ethik wie Familie, Recht, Ordnung und Moral, die Zusicherung existentieller Sicherheit ohne Risiken, des "Rechts auf Heimat", mit dem vor allem die Vertriebenen und Flüchtlinge angesprochen wurden, und ihre Konkretisierung durch entsprechende Programme sollten der Festigung des Vertrauens der Bevölkerung in den Staat, dem Abbau von linkstendenziösen Sympathien und antikapitalistischen Forderungen dienen.
Die CDU, vor allem ihre Wirtschaftsexperten Alfred Müller-Armack und Ludwig Erhard, entwickelten dafür - zurückgehend auf Walter Eucken und die Freiburger Schule (72) - das Modell der "Sozialen Marktwirtschaft", das diese Normen und Zusicherungen beinhaltete. Es beruhte auf den Prinzipien der Subsidiarität und Solidarität, zwei Grundnormen der christlichen Soziallehre, die die Freiheit des Individuums mit den Erfordernissen der Gemeinschaft zu verbinden meint (73).

Übertragen auf das wirtschaftspolitische Modell hatte der marktwirtschaftliche Wettbewerb die freiheitliche Norm zu erfüllen, erforderte es das "Wohl der Allgemeinheit", sollten intervenierende Maßnahmen des Staates steuernde Funktionen übernehmen, ohne den Marktmechanismus zu beeinträchtigen. Dieses Modell legte sich sieben Leitsätze zugrunde, die die gegensätzlichen Interessen der Bevölkerung und des Kapitals harmonisieren sollten:

1. Unterwerfung der Wirtschaft unter das "bonum commune", daher Steuerung und gesellschaftliche Bindung der Marktwirtschaft.
2. Wahrung der Prinzipien des Leistungswettbewerbs als ein verfassungsrechtliches Grundprinzip.
3. Ausgleich übermäßiger Diskrepanzen in der Eigentums- und Vermögensverteilung durch systematische Strukturpolitik.
4. Besondere Berücksichtigung des Familienprinzips als Strukturelement der Gesellschaft.
5. Stetiges Wachstum der Gesamtwirtschaft, Garantie des Existenzminimums zur Schaffung sozialer Sicherheit.
6. Gestaltung elementarer Daseinsbedingungen zur Befriedigung vitaler Bedürfnisse des Einzelmenschen.
7. Verbindung der Wirtschafts-, Sozial- und Finanzpolitik zur organischen Einheit (74).

Diese Leitsätze prägten somit auch die Wohnungspolitik und die staatlichen Maßnahmen zur Lenkung der Wohnungsversorgung:

1. Graduelle Einschränkung der Interessen des Grundeigentums und Wohnungsbaukapitals zugunsten des Gesamtkapitals,
2. Aufrechterhaltung der privatwirtschaftlichen Organisation der Wohnungsversorgung, Verzicht auf Eingriffe in die Bauproduktion und zunehmende Liberalisierung der Wohnungswirtschaft,
3. bevorzugte Förderung des Wohnungseigentums bei
4. gleichzeitig bevorzugter Förderung des Familienheims,
5. Regulierung der Mieten unter Berücksichtigung der von der Wirtschaft zahlbaren Löhne und Gehälter,
6. vorrangige Formulierung von Wohnungsbauprogrammen, die
7. sowohl die wirtschafts-, als auch die sozial- und finanzpolitischen Ziele verbanden (75).

Der Erfolg der Ideologie der "Sozialen Marktwirtschaft" zeigte sich bereits bei den zweiten Bundestagswahlen 1953, die den sie vertretenden Parteien die absolute Mehrheit brachte (76). Das wiedererweckte Vertrauten vor allem des Mittelstandes und Kleinbürgertums in den Staat und die erste Befriedigung existentieller Bedürfnisse führten zur Differenzierung der Bevölkerung. Es zerbrach die Interessenidentität und Solidarität von Arbeiterschaft und Kleinbürgertum, die Unruhen nahmen ab, die Stabilisierung des Staates war erreicht.

Deutlich korrespondierten in dieser ersten Phase der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland die ökonomischen und politischen Kräfte, die die Rekonstruktion des kapitalistischen Wirtschafts-

und Gesellschaftssystems betrieben und ihnen widersprechende Tendenzen ausschlossen. Eine Modifizierung der Wohnungsversorgung vor dem 2. Weltkrieg fand daher durch eine stärkere politische Einflußnahme nach dem 2. Weltkrieg statt. Sie hatte aufgrund der Ausgangsbedingungen nach dem Krieg - Zusammenbruch des Faschismus, Zerstörungen, Infragestellung kapitalistischer Produktionsverhältnisse - durchaus die Chance größerer Wirksamkeit vor allem hinsichtlich der Einschränkung der Einzelkapitale entsprechend den Sozialisierungs- bzw. Kollektivierungsforderungen. Die Entscheidung gegen derartige Maßnahmen wurde gefällt mit der Entscheidung zur Rekonstruktion kapitalistischer Produktionsverhältnisse. Ihre Berücksichtigung erforderte dann die stringente staatliche Lenkung der Wohnungsversorgung und graduelle Beschränkung der Einzelkapitale. Sie prägten folglich auch die Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung der "breiten Schichten des Volkes".

1.4 Die Auswirkungen stringenter staatlicher Lenkung auf die Wohnungsversorgung für die "breiten Schichten des Volkes"

Die im vorhergehenden konstatierte verstärkte staatliche Einflußnahme auf die Wohnungsversorgung, die graduelle Einschränkung von Grundeigentum und Wohnungsbaukapital zugunsten des Wiederaufbaus der Wirtschaft, muß notwendig auch in ihrer konkreten Erscheinung ihren Niederschlag finden. Zur Überprüfung dessen dienen die den Sozialen Wohnungsbau definierenden Kriterien Mietpreis, städtebauliche und architektonische Gestaltung und Verteilung des Wohnraums an die "breiten Schichten des Volkes" und die seitens des Staates formulierten Programme jener Jahre.

In den Jahren 1951-1956 wurden in der Bundesrepublik Deutschland knapp 3,1 Millionen Wohneinheiten (WE) fertiggestellt, das Programm des I. Wohnungsbaugesetzes in seiner Fassung von 1953 also um mehr als 1 Million Wohneinheiten übertroffen. Von diesen Wohnungen entstanden rd. 58 % im Sozialen Wohnungsbau. Während jedoch die Zahl aller Fertigstellungen bis auf einen geringfügigen Rückgang 1955 von Jahr zu Jahr stieg, entstanden in jener 1. Phase im Sozialen Wohnungsbau 1952 absolut die meisten Wohnungen, ihre Zahl nahm bis 1956 kontinuierlich ab und erst in jenem Jahr wieder einen Aufschwung. Der relative Anteil des Sozialen Wohnungsbaus an den gesamten Fertigstellungen lag 1951 mit 69,7 % am höchsten, er reduzierte sich bis 1955 bereits auf 50,1 % und stieg 1956 nur um 1 % (77).

Analog verlief die Tendenz der Finanzierung des Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln: ihr Anteil an der Finanzierung betrug

1952 rd. 43 % und reduzierte sich bis 1955 auf rd. 30 %, durchschnittlich beteiligte sich der Staat in jener Phase an der Finanzierung des Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln zu 36,57 %; als Bauherr waren Bund, Länder, Gemeinden oder Körperschaften öffentlichen Rechts jedoch nur zu durchschnittlich 5,6 % beteiligt (1951 : 8,0 %; 1956 : 3,06 %). Die Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen waren durchschnittlich in knapp 40 % des Wohnungsbaus Bauherren, die weitaus größte Gruppe bildeten damit die privaten Bauherren bzw. freie und sonstige Unternehmen (78).

Diese geringe Bautätigkeit der öffentlichen Hand trotz relativ hoher Finanzierungsbeteiligung versagte dem Staat eine direkte Einflußnahme auf die bauliche Ausführung der Wohnungsbauprogramme. Hatte er durch seine Beteiligung an den Gesamtherstellungskosten (79) mit Hilfe der Kapitalsubventionen und der Festlegung der Richtsatzmiete (80) noch direkten Einfluß auf den Mietpreis im Sozialen Wohnungsbau - die durchschnittlich zu zahlende Miete im Sozialen Wohnungsbau betrug in jenen Jahren etwa 1,10 DM/qm (81) - und durch die Mietpreisbindung auf die Mietpreise im Altbau, so daß der durchschnittliche Anteil der Mieten an den monatlichen Ausgaben eines "4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen des Haushaltsvorstandes", den die Statistik zugrunde legt, bei knapp 9,5 % lag (82), so blieb sein Einfluß auf die Größe, Ausstattung und architektonische Gestaltung der Wohnungen weitgehend beschränkt auf mit der Vergabe der öffentlichen Gelder verbundenen Richtlinien. Diese Richtlinien erließen die Länder in Anlehnung an die Maßnahmen der Weimarer Republik in Verordnungen zur Durchführung des I. Wohnungsbaugesetzes (83). Neben der Festlegung der Ober- und Untergrenzen der zu fördernden Wohnungsgrößen (84) und einigen selbstverständlich anmutenden Ausstattungsbestimmungen (85) gaben diese Verordnungen jedoch im wesentlichen nur Empfehlungen zur Durchführung der Bauvorhaben wie die "sorgfältige Planung und einwandfreie Gestaltung der Bauten und Außenanlagen sowie der erforderlichen Kinderspielplätze und Parkplätze und eine wohntechnisch zweckmäßige und rationelle Grundrißgestaltung" (86) nach der Maxime der Wirtschaftlichkeit und "einwandfreier und praktischer Haushaltsführung". Hinsichtlich Wärme- und Schallschutz, Bemessung der Räume, Anordnung der Fenster, Türen und Stellflächen für Möbel waren die Vorschriften der Deutschen Industrie Norm verbindlich.

Diese Größen- und Ausstattungsrichtlinien wurden durch die "Ergänzung der Bestimmungen über die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin" vom 1. Juni 1956 für eine zahlungsfähigere Mieterschicht zum "gehobenen sozialen Wohnungsbau" erweitert, in dessen Rahmen auch komfortablere und damit teuerere Wohnungen gefördert und gleichzeitig die Richtsatzmiete um 30 % angehoben wurden. Die Orientierung an der Zahlungsfähigkeit der Nachfrage, die in diesem Fall eine Differenzierung der "breiten Schichten des Volkes" vornahm und höhere Einkommen mit der Förderung quali-

tativ besserer Wohnungen belohnte, führte mit allgemein steigendem Einkommensniveau in den 50er Jahren wiederholt zu entsprechender Novellierung der Größen- und Ausstattungsrichtlinien.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße der neuerstellten Wohnungen jener Jahre betrug rd. 58 qm, im Sozialen Wohnungsbau rd. 56 qm, ihre ansteigende Tendenz war kontinuierlich, ebenso wie die Ausstattung der Wohnungen mit Sammelheizung (insgesamt hatten durchschnittlich knapp 9 % der fertiggestellten Wohnungen Sammelheizung, im Sozialen Wohnungsbau knapp 6 %) und mit Bad oder Dusche (rd. 81 % und rd. 84 %). Auch die durchschnittliche Zahl der Räume stieg an sowie die Tendenz zur Erstellung von Wohnungen mit mehr Räumen. Wurden z.B. 1952 noch 15,6 % der WE mit 1-2 Räumen und 9,0 % mit 5 und mehr Räumen erstellt, so war das Verhältnis 1956 etwa umgekehrt: 9,5 % der WE entstanden mit 1-2 Räumen und 15,9 % mit 5 und mehr Räumen (87).

Diese statistischen Durchschnittswerte vermitteln allerdings nur ein grobes Bild darüber, wie mit der zunehmenden Rekonstruktion der Wirtschaft in Deutschland und den in der Folge durchgesetzten Lohn- und Gehaltsforderungen auch die Mietpreiszahlungsfähigkeit wuchs, die die Erhöhung des Wohnstandards erlaubte, ohne daß der durchschnittliche Anteil der Miete an den monatlichen Ausgaben in jenen Jahren stieg. Sie täuschen jedoch über Differenzierungen hinweg, die bereits im I. Wohnungsbaugesetz angelegt waren und sich auch in der Einführung des "gehobenen Sozialen Wohnungsbaus" zeigten. Tatsächlich entstanden im Rahmen des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbaus vielfältige Varianten in Qualität und Rechtsform, die jeweils bestimmt waren durch die Kriterien der Rentabilität, d.h. durch den vom Reproduktionsfonds abziehbaren Mietanteil der Bewohner, jedoch dargestellt wurden als an den Bedürfnissen der Bewohner orientiert.

So ging das Spektrum der Wohnungsversorgung der "breiten Schichten des Volkes" von der "Schlichtwohnung" über die normale Mietwohnung, die Kleinsiedlerstelle bis zum Eigenheim.

Die Schlicht- bzw. Einfachstwohnung, "die hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Ausstattung nur bestimmte Mindestanforderungen erfüllt" (88), war für jene gedacht, die weder Eigenkapital noch genügendes Einkommen hatten, um die nach den Förderungsbestimmungen zulässige Miete oder Belastung tragen zu können.

Die Kleinsiedlerstelle, ebenso für die einkommensschwächeren, jedoch solideren "bodenstämmigeren Volkskreise" (89), sollte als nichtbäuerliche Nebenerwerbssiedlung Einkommen durch Gartenerzeugnisse und Kleintierhaltung ergänzen.

Das Eigenheim wurde bis zu einer Wohnfläche von 120 qm gefördert und von der Bewilligungsbehörde vor allem dann bevorzugt behandelt, wenn neben dem erforderlichen Eigenkapital von mindestens 15 % der Gesamtherstellungskosten im Wege "der tätigen

Selbst- oder Nachbarhilfe" weitere Eigenleistungen erbracht wurden, denn der Eigenheimbewerber "soll mit seinem Heim und seinem Hausgrundstück innerlich verbunden werden und andererseits auch zu der erforderlichen Verbilligung seines Eigenheims beitragen." (90) Damit war vor allem der Kreis der Handwerker und Facharbeiter, die "Arbeiteraristokratie" angesprochen (91).

Durch diese in Qualität und Rechtsform unterschiedlichen Wohnungsausführungen konkretisierten sich die bereits in Gesetzgebung und finanzieller Förderung getroffenen Differenzierungen der "breiten Schichten des Volkes", die von der sozialen Ungleichheit ausgingen und diese verschärften (92).

Dennoch ist diese erste Phase der staatlichen Wohnungsversorgung der Bundesrepublik Deutschland allgemein noch durch das Bemühen um die quantitative Deckung des Wohnungsbedarfs und das Niedrighalten der Gesamtherstellungskosten und Mieten durch Rationalisierungsbestrebungen in der Planung geprägt.

Basierend auf § 6 des I. Wohnungsbaugesetzes, mit dem sich der Staat zur Förderung der "Bauforschung und Baunormung zwecks Senkung der Baukosten und Rationalisierung des Bauvorgangs" verpflichtete, führte das Bundesministerium für Wohnungsbau Versuchs- und Vergleichsbauprogramme durch (93), deren Aufgaben

1. die Ermittlung der Baukosten und des Arbeitsaufwandes,
2. der Vergleich der Baukosten in den Bundesländern und
3. die Entwicklung weiterer Rationalisierungsmaßnahmen in Planung und Durchführung

waren. Die Erkenntnisse aus diesen Programmen gingen jedoch nur in geringem Maße in den zukünftigen Wohnungsbau ein, da die Bauproduktion zu Rationalisierungen aufgrund ihres Auftragsbestandes keinen Anlaß sah. Die Auswertung der Programme erbrachte, daß 60 % der Lieferungen nicht den Abmessungen nach der Norm entsprachen und 20 - 30 % die Güteanforderungen nicht erfüllten (94).

Die Versuchs- und Vergleichsbauprogramme wurden mit dieser Phase abgeschlossen, der Rationalisierungsparagraph entfiel im II. Wohnungsbaugesetz. Damit gab der Staat auch diesen Versuch einer indirekten Einflußnahme auf die Bauproduktion und die qualitative Ausführung der Wohnungen auf und beschränkte sich nur noch auf die mit der Vergabe öffentlicher Gelder verbundenen Förderungsbestimmungen.

Die ersten großen Wohnungsbauprogramme wurden gemäß der Vorschrift des § 1, I. Wohnungsbaugesetz "unter Berücksichtigung der Arbeitsmöglichkeiten" in den neu erstehenden industriellen Ballungsgebieten - vorwiegend in Nordrhein-Westfalen (95) - realisiert, in die die Bevölkerung aus den ländlichen Regionen umgesiedelt wurden (96).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ausführung der Wohnsiedlungen empfahlen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen der Länder allein die Förderung solcher Bauvorhaben, "die eine ordentliche

bauliche Entwicklung gewährleisten und in Erschließung und Auflockerung den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaus entsprechen."(97)

Diese "Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaus" orientierten sich an der Charta von Athen, deren Grundsätzen zur Funktionstrennung, Auflockerung und Durchgrünung, die 1933 als Reaktion auf die Bauspekulationsperioden und den Mietkasernenbau zur Zeit der Industrialisierung gefaßt worden waren. Sie wurden zum Leitbild des Städtebaus der 50er Jahre (98). So bieten alle Siedlungen jener Zeit ein ähnliches Bild: Zeilen gleicher Höhe aus zweigeschossigen Reihenhäusern bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, mit einigen vielgeschossigen Punkthäusern durchsetzt, bildeten - unerklärlichen "Ordnungsprinzipien" folgend - fließende orientierungslose Freiräume.

Wurde in der Zerstörung der Städte zwar die Chance zur Entkernung und Durchgrünung beim Wiederaufbau gesehen, so entstanden diese Siedlungen innerhalb der Stadtgebiete jedoch auf bisher unbebauten Grünzungen als neue Wohngebiete anstelle des Wiederaufbaus zerstörter Gebiete, die mit der notwendigen Infrastruktur versorgt waren, da die Eigentümer der innerstädtischen Grundstücke sich Grundrentensteigerungen durch gewerbliche Nutzung erhofften und der Wohnbebauung Widerstand entgegenbrachten.

War also die regionale Lage der Wohnsiedlungen durch die Standortwahl der Produktion determiniert, so determinierten Grundrente und Standortkonkurrenz die Lage der Wohnsiedlungen im Stadtgebiet. Die Ausführung der Wohnungen, ihre Größe und Ausstattung, bestimmte sich durch das Verhältnis der von der Bauproduktion erhobenen Gesamtherstellungskosten und der vom Einkommen der Bewohner abhängigen Mietzahlungsfähigkeit. Durch Forschungsprogramme versuchte der Staat jedoch in dieser 1. Phase seiner Wohnungsversorgung nach dem 2. Weltkrieg die Rationalisierung voranzutreiben und - wenn auch nur indirekten - Einfluß auf Ausführung, Herstellungskosten und Bauproduktion auszuüben.

Durch seine hohe finanzielle Beteiligung an den Gesamtherstellungskosten des einzelnen Bauvorhabens senkte er effektiv die Finanzierungskosten und erreichte damit eine von ihm bestimmte Richtsatzmiete, die einen relativ niedrigen durchschnittlichen Anteil der Miete am Einkommen bewirkte. Zugleich umfaßte aufgrund dieser finanziellen Förderung der Soziale Wohnungsbau mit eben dieser Richtsatzmiete mehr als die Hälfte der gesamten Wohnungsfertigstellungen dieser Jahre und entsprach damit der Notwendigkeit der vorrangigen quantitativen Bedarfsdeckung.

Allerdings dezimierte sich dieser Anteil gegen Ende der Phase sowie die Differenzierung der "breiten Schichten des Volkes" nach Einkommen in der staatlichen Wohnungsversorgung zunahm.

Dennoch zeigen die konkreten Erscheinungen der Wohnungsversorgung trotz dieser ersten Liberalisierungstendenzen, trotz der ungehinderten Durchsetzung der Interessen der Bauproduktion und der zunehmenden Interessen des Grundeigentums und Wohnungsbaukapitals eine relativ starke politische Einflußnahme auf die Wohnungsversorgung der "breiten Schichten des Volkes" durch stringente staatliche Lenkung, der eine sozialpolitische Wirksamkeit durchaus implizit war.

2. Die Phase aufgelockerter staatlicher Lenkung der Wohnungsversorgung von 1956 bis Anfang der 60er Jahre

2.1 Die Wohnverhältnisse der "breiten Schichten des Volkes" Mitte der 50er Jahre

Trotz der stringenten staatlichen Lenkung der Wohnungsversorgung in der ersten Hälfte der 50er Jahre hatte sich die Wohnsituation der "breiten Schichten des Volkes", vor allem der mit geringem Einkommen, nur geringfügig verbessert. Der für das Jahr 1951 ermittelte Wohnungsfehlbestand von knapp fünf Millionen Wohnungen, der sich um die vor dem Krieg vorhandene Unterversorgung erhöhte, also ein Defizit von mindestens sechs Millionen Wohnungen ergab, hatte sich durch die bis einschließlich 1956 fertiggestellten rd. 3,1 Millionen Wohnungen zwar rechnerisch auf etwa die Hälfte reduziert. Das verbleibende Defizit von rd. 3 Millionen Wohnungen berücksichtigte jedoch die den Ermittlungen von 1951 zugrunde gelegte hohe Belegungsdichte der Wohnungen und den Zustrom weiterer Flüchtlinge ebensowenig wie das hohe Baualter der Wohngebäude (1).

Es mußte daher um den Ersatzbedarf einer beträchtlichen Zahl von Wohnungsabgängen einerseits, andererseits um den ungedeckten Neubedarf, der sich aus der Diskrepanz der dem rechnerischen Defizit zugrunde gelegten hohen Belegungsdichte, jedoch vorwiegenden Fertigstellungen kleinerer Wohnungen (2) ergab, erhöht werden.

Der Neubedarf wuchs außerdem in den Ballungsgebieten, in denen die expansiven Industrien wie Chemie, Elektro, Maschinen- und Fahrzeugbau, Metall und Kunststoff die Arbeitskräfte konzentrierten und in den Jahren 1956 bis 1960 die Entvölkerung der ländlichen Gebiete auch von ihren langansässigen Bewohnern beschleunigte (3).

Neben dem hohen Anteil überalterter und unzureichend ausgestatteter Wohnungen fiel zudem ein hoher Teil des Wohnungsbestandes unter die Bezeichnung "Wohngelegenheiten", die Notwohnungen und Behelfsunterkünfte wie Wohnlauben, Nissenhütten und Baracken so-

Tabelle 1: Gesetze und Verordnungen zur Wohnungsversorgung seit 1945

	Wohnungsgesetze auf Bundesebene		Landesebene (Berlin)		begleitende Gesetze	
1945		bestehende Gültigkeit des Mietpreisstopps von 1936 und des Mieterschutzgesetzes vom 15.12.1942	2. Juli,	Gebäudeinstandsetzungsabgabe		bestehende Gültigkeit des Grunderwerbsteuergesetzes vom 29.3.1940
1946	8. März,	Gesetz Nr. 18 (Wohnungsgesetz der Alliierten zur Wohnraumbewirtschaftung)				
1948	2. Sept.,	Gesetz zur Sicherung von Forderungen aus dem Lastenausgleich				
	16. Okt.,	VO zur Durchführung der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (betr. Pfandbriefsparen)				
1949			21. Juli,	Gesetz über die Baunotabgabe.	11. Mai,	Gesetz über die dt. Genossenschaftskasse
			22. Aug.,	Gesetz über die städtebaul. Planung im Land Berlin		
1950	24. Apr.,	I. Wohnungsbaugesetz			18. März,	Soforthilfegesetz
	7. Nov.,	VO über steuerl. Vergünstigungen zur Förderung des Baus von Landarbeiterwohnungen				
	20. Nov.,	Mieten-VO, Berechnungs-VO				
1951	15. März,	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht			10. Aug.,	Grundsteuergesetz (Neufassung), Einkommenssteuernovelle
	30. Juli,	Bürgschafts-VO				
	10. Aug.,	Kündigungsschutzgesetz				
	23. Okt.,	Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus				
	27. Nov.,	VO über Ausnahmen vom Mieterschutz				
1952	17. März,	Gesetz über die Gewährung von Prämien für Wohnbausparer	22. Apr.,	VO zur Durchführung des I. WoBauG in Berlin	Jan.,	Drittes Überleitungsgesetz (Ordnungsgesetze mit Ausnahme der Wehrgesetze sind in West-Berlin gültig)
	25. Juni,	Geschäftsraummietengesetz (Auflockerung der Mietpreisbindung)			16. Mai,	Lastenausgleichsgesetz
1953	31. Apr.,	Wohnraumbewirtschaftungsgesetz			24. März,	VO über die Durchführung einer Statistik der Bautätigkeit und der Wohnraumvergaben.
	30. Mai,	Gesetz über Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau				
	3. Aug.,	Baulandbeschaffungsgesetz				
	25. Aug.,	Gesetz zur Änderung und Ergänzung des I. WoBauG			24. Juni,	Gesetz zur Änderung steuerl. Vorschr. und zur Sicherung der Haushaltsführung
1954			19. Juni/ 17. Dez.	Bestimmungen über die Förderung des soz. WoBaus in Berlin	9. Juli,	Wirtschaftsgesetz
			25. Nov.,	Enttrümmerungsgesetz für Berlin		
1955	27. Juli,	Erstes Bundesmietengesetz				
1956	27. Juni,	Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)	22. März,	Gesetz über die städtebauliche Planung im Land Berlin	8. Juni,	Gesetz über eine Statistik d. Wohn- und Mietverhältnisse und des Wohnungsbedarfs
	21. Dez.,	VO über die Errechnung der Kostenausgleichsmiete für preisgebundenen Wohnraum				
1957	23. Aug.,	Ablösungs-VO	29. Jan.,	Best. über d. Förderung d. soz. WoBaus in Bln. durch öffentl. Baudarlehen - WFB 57	27. Juli,	Kartellgesetz
	17. Okt.,	II. Berechnungs-VO				
	17. Okt.,	Neubaumieten-VO für den seit dem 1.1.1950 fertiggestellten Wohnraum				
1958	16. Juli,	VO über Steuervergünstigungen zur Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen	21. Nov.,	Bauordnung f. Berlin		
	23. Juli,	Altbaumieten-VO für bis zum 31.12.1949 fertiggestellten Wohnraum				

1959	7. Juli,	Gesetz über die Gewährung von Aufwendungszuschüssen	20. Okt.,	Ergänzung ü. d. Best. ü. d. Förderung des soz. WoBaus in Bln. durch öffentl. Baudarlehen		
1960	23. Juni,	Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht (Miet- und Lastenbeihilfen) und 2. Bundesmietengesetz			23. Juni,	Bundesbaugesetz Musterbauordnung
	25. Aug.,	Wohnungsbauprämiengesetz				
1961	21. Juli,	Gesetz zur Änderung des II. WoBauG, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen	21. März,	Altbaumieten-VO Berlin	7. Aug.,	VO über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
			19. Sept.,	Verwaltungsvorschriften zur Förderung des soz. WoBaus in Bln. -WFB 62		
1962	19. Dez.,	Neubaumieten-VO (NMVO 62)			26. Juni,	Baunutzungs-VO
	19. Dez.,	VO zur Änderung der Berechnungs-Verordnung				
1963	1. Feb.,	VO über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen	14. Feb.,	1. u. 2. Änderung der Verwaltungsvorschriften - WFB 62	1. Jan.,	VO zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes
	25. Juli,	VO über die angemessen erhöhte Miete nach der Mietpreisfreigabe				
	29. Juli,	Wohnbeihilfengesetz				
	1. Aug.,	VO über wohnungswirtschaftliche Berechnungen - II. BVO				
1964	14. Juli,	2. Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnbeihilfengesetz)	13. Mai,	3. Änderung der Verwaltungsvorschriften - WFB 62	16. Juni,	Gesetz zur Neuregelung der Abschreibung für Abnutzung von Gebäuden
1965	11. Apr.,	Wohngeldgesetz			19. Jan.,	Planzeichenverordnung
	24. Aug.,	Wohnungsbindungsgesetz und Wohnungsbauänderungsgesetz			9. Sept.,	Gesetz zum Schutz gegen Baulärm
	24. Aug.,	3. Bundesmietengesetz			5. März,	Raumordnungsgesetz
1966	1. Febr.,	Ablösungsverordnung	25. Feb.,	WFB 66		
			29. Juli,	Bauordnung für Berlin		
1967	4. Aug.,	VO über die Wohngeld- und Lastenberechnung	13. Apr.,	Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft in Berlin		
	21. Dez.,	4. Bundesmietengesetz				
	21. Dez.,	3. Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften				
1968	17. Juli,	Wohnungsbauänderungsgesetz			16. Apr.,	Wohnungszählungsgesetz
	20. Dez.,	5. Bundesmietengesetz			26. Nov.,	Baunutzungsverordnung
1969	18. Sept.,	Wohnungsbauprämiengesetz (WoPG 1969)	22. Jan.,	Gesetz über die WoBau-Kreditanstalt Berlin		
	24. Nov.,	VO zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes	18. Juli,	Grunderwerbsteuergesetz und weitere Befreiungsvorschrift		
	19. Dez.,	6. Bundesmietengesetz	19. Dez.	2. Gesetz zur Änderung des Schlußtermins		
1970	18. Juni,	7. Bundesmietengesetz				
	14. Dez.,	Neubaumieten-VO '70 und 2. Wohngeldgesetz				
	14. Dez.,	II. BVO				
1971	26. Jan.,	VO zur Durchführung des Wohnungsbauprämiengesetzes	13. Feb.,	Novellierung der Bauordnung für Berlin	27. Juli,	Städtebauförderungsgesetz
	4. Nov.,	Artikelgesetz (Mietrecht)	16. Feb.,	WFB 71	4. Nov.,	Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen
	17. Dez.,	Gesetz zur Durchführung des langfristigen Wohnungsbauprogramms				
	30. März,	Richtlinien für den Einsatz von Bundesmitteln zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus (Einsatzrichtlinien)				
	21. Dez.,	Wohngeld-VO				

1972	1. Jan.,	Richtlinien über Förderungssätze im öff. gef. soz. Wohnungsbau	30. Okt.,	3. Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft (Berlin) WFB 72	1. Apr.,	Baupreisrecht
	28. Jan.,	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 65)			16. Nov.,	Gesetz über Bausparkassen
	25. Juli,	VO über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum				
	30. Okt.,	8. und 9. Bundesmietengesetz				
	25. Nov.,	Kündigungsschutzgesetz				
1973	6. März,	Wohnungsaufsichtsgesetz			7. Juni,	Novellierung des Genossenschaftsgesetzes
	30. Juli,	Wohnungseigentumsgesetz				
	12. Dez.,	Wohnungsbauänderungsgesetz			30. Juli,	Erbbaurechts-VO
	14. Dez.,	2. Wohngeldgesetz			7. Aug.,	Neufassung Grundsteuergesetz
	20. Dez.,	Wohngeldverordnung				
1974	19. Feb.,	VO zur Änderung der Ablösungs-VO	15. Feb.,	Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien für Bln.	20. Juni,	Maklerverordnung
	21. Feb.,	Wohngeld-VO (WoGV)			27. Dez.,	Gesetz über Investitionszuschüsse für Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Wohnheime im sozialen Wohnungsbau
	21. Feb.,	Neubaumieten-VO				
	7. Aug.,	Heimgesetz - HeimG				
	28. Aug.,	Änderung des Wohnungsbauprämiengesetzes			23.-30. Dez.,	Gesetze zur Förderung von Investitionen und Beschäftigung, Investitionszulagen
	15. Nov.,	Richtlinien über das Modernisierungsprogramm				
	18. Dez.,	Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum				
	19. Dez.,	Änderung der II. BVO				
	23. Dez.,	Gesetz über die berechnungsrechtliche Behandlung von Investitionszulagen im preisgebundenen WoBau				
1975	21. Feb.,	Neufassung der II. Berechnungsverordnung, der Neubaumieten-VO 1970 und der Wohngeld-VO	17. Nov.,	Änderung mietrechtl. und mietpreisrechtl. Vorschriften im Land Berlin (BGB, ZPO und Geschäftsraummietengesetz)	3. Juni,	Wirtschaftsstrafgesetz 1954
	23. März,	Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau			11. Juni,	Makler- und Bauträgerverordnung
	11. Juli,	Wohnungsbauprämien-Durchführungsverordnung			3. Feb.,	Mustermietvertrag 1976
	17. Nov.,	10. Bundesmietengesetz				

Tabelle 2.2: Ergebnisse der Volkszählung 1961, der Gebäude- und Wohnungszählung 1968, der 1 %-Wohnungsstichprobe 1972

	Volkszählung 1961		Gebäude- und Wohnungszählung 1968				1 %-Wohnungsstichprobe 1972	
			BRD		W-Bln			
	1.000	%	1.000	%	1.000	%	1.000	%
Wohnungen insgesamt	16.407	100,00	19.657	100,0	971	100,0	21.290	100,0
in Unterkünften [1]	353	2,15	173	0,9	9	0,9	103	0,5
in Wohngelegenheiten [2]			425	2,6	11	1,1		
davon ohne Bad und WC				59,7		60,3		
WE mit 1 Raum			266	1,4		2,2	390	1,8
mit 2 Räumen			1.780	8,9		21,8	1.886	8,6
3			5.222	26,6		39,8	5.551	25,3
4			6.246	31,8		23,9	6.936	31,6
5			3.149	16,0		7,9	3.699	16,8
6 und mehr			3.017	15,4		4,4	3.495	16,2
Mietwohnungen				65,7		91,7	13.244	64,8
davon im Soz. WoBau							3.755	28.0
Eigentümerwohnungen				34,3		8,3	7.389	35,2
davon im Soz. WoBau							1.339	18,0
WE in Geb. mit 1 - 2 WE [3]			8.210	45,9		42,9	9.087	45,9
mit 3 und mehr WE			9.667	54,1		56,7	10.687	54,1
öffentl. gef. Soz. WoBau			5.074	25,8	278	28,9	5.194	25,0
davon Mietwohnungen				72,0			3.755	74,0
davon Eigentümer WE							1.339	26,0
WE erbaut bis 1900		27,0		21,0		21,8		17
1901 - 1948		36,0		28,0		44,3		27
1949 - 1960		36,0		30,0		33,9		28,0
1961 und später		1,0		21,0				28,0
WE mit Bad, WC und Sammelheizung				29,8		37,8		42,0
mit Bad, WC, ohne Saheizg.				37,9		33,1		36,0
ohne Bad, WC in der WE				11,6		15,8		7,0
ohne Bad, WC außerh. d. WE				20,7		13,3		6,0
sonstige								9,0
WE ohne Küche							332	1,6
Eigentümerhaushalte		29,1 [4]		34,0			7.463	33,0
Hauptmieterhaushalte		57,4		61,0			13.503	61,0
Untermieterhaushalte		13,5		5,0			1.299	6,0
Haushalte insgesamt			22.021				22.264	
Einpersonenhaushalte							3.746	
Belegung Haushl/WE	1,19 [5]		1,05				1,06	
Personen/WE	3,55		3,00				2,83	
Personen/Raum	0,88		0,72				0,68	
Wohnfläche pro Person			23,8 qm				26,2 qm	

44

Quellen:
- Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Das Wohnen in der Bundesrepublik, Ausgabe 1975
- Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen: Das Wohnen in der Bundesrepublik. Bonn-Bad Godesberg 1972
- Städtebaubericht 1975 der Bundesregierung
- Statistisches Bundesamt VIII C: 1 %-Wohnungsstichprobe 1972. Arbeitstabellen mit hochgerechneten Ergebnissen des Städtebaus.
- Zentralverband...: Wohnungswirtschaftliche Zahlen 1973

1) Unterkünfte sind ständig bewohnte Behelfsheime, Baracken, Bretterbuden, Wohnlauben, Nissenhütten, Bunker u.ä., außerdem Wochenend- und Ferienhäuser mit weniger als 50 qm Fläche.

2) Die 1 %-Wohnungsstichprobe 1972 unterscheidet nicht mehr zwischen Wohnungen und Wohngelegenheiten, als die bis dahin Wohnungen in Unterkünften (s.o.), in Kellern, ohne Küchen bzw. Kochnischen galten. Die "mit allem Komfort ausgestatteten Wohngelegenheiten in Apartmenthäusern und Wohnheimen" gleicht nach Ansicht der Statistik die ehemalige Minderwertigkeit der Wohngelegenheiten aus. Aus diesem Grunde "wird nunmehr die Bezeichnung 'Wohnungen' als Oberbegriff für alle Wohneinheiten mit oder ohne Küche in Gebäuden und Unterkünften verwendet." Bundesminister für Raumordnung...: Das Wohnen... Ausgabe 1975, S. 3

3) Ohne WE in landwirtschaftlichen Wohngebäuden

4) Nach der 1 %-Wohnungsstichprobe 1965 reduzierten sich die Untermieterhaushalte auf 9 %, die der Hauptmieter erhöhten sich auf 60 %. Die Gebäude- und Wohnzählung von 1956 ergab (ohne Saarland) die Prozentzahlen: Eigentümer 28 %, Hauptmieter 51 %, Untermieter 21 %.

5) Zahlen von 1960. 1950 lebten 1,54 Haushalte/WE, 4,68 Personen pro WE und 1,19 Personen pro Raum.

Tabelle 7: Gegenüberstellung einiger Daten und Charakteristika der 4 Phasen der Wohnungsversorgung in der BRD

	1.	2.	3.	4.
Zeitraum	1950-1956	1957-1962	1963-1968	1969-1974/75
Charakterisierung der Phase	stringente staatliche Lenkung	aufgelockerte staatliche Lenkung	Liberalisierung der Wohnungsversorgung	Integration der Wohnungspolitik in die Wirtschaftspolitik
- Gesetze	I. WoBauG.	II. WoBauG.	AbbauG.	WoBauÄnd. G
- Mietform	"Richtsatzmiete",	"Kostenmiete",	"Bewilligungsmiete",	"Wohnwertmiete",
- Subventionsform (überwiegend)	Kapitalsubvention	Annuitätenhilfen	Aufwendungshilfen, Individualsubv.	Individualsubv. Aufwendungshilfen
- Anteil der öff. Subvention an der Finanzierung des Wohnungsbaus	37,0%	26,8%	18,0%	7,3%
- Anteil öff. Bauherren	5,6%	2,0%	2,7%	2,0%
- Anteil der gemeinnützigen Unternehmen	40,0%	32,0%	28,0%	21,1%
- durchschnittl. Zahl der Wohnungsfertigstellung pro Jahr	517.000 WE	563.000 WE	580.000 WE	585.000 WE
- Anteil des Sozialen Wohnungsbaus	58,0%	48,0%	37,0%	27,0%
- durchschnittl. Zahl der Fertigstellungen im Soz. WoBau/Jahr	303.000 WE	268.000 WE	214.000 WE	156.000 WE
- durchschnitt. Gesamtherstellungskosten einer WE im Soz. Wo. B.	14.500 DM/WE	30.750 DM/WE	56.572 DM/WE	107.400 DM/WE
- durchschnittl. Anstieg der Kosten pro Jahr	1.400 DM/WE	3.740 DM/WE	3.170 DM/WE	13.070 DM/WE
- durchschnittl. Anstieg des Preisindex' für Wohngebäude pro Jahr	2,7 Punkte	4,8 Punkte	3,5 Punkte	11,8 Punkte
- durchschnittl. zu zahlende Miete pro qm Wohnfläche im Soz. Wo. Bau	1,10 DM/qm	1,53 DM/qm	2,52 DM/qm	3,87 DM/qm
- durchschnittl. monatl. Ausgaben für Miete je "4-Pers.-Arbeitnehmerhaush. mit mittlerem Einkommen..."	9,5%	9,5%	12,4%	15,6%
- durchschnitt. Anstieg des Mietpreisindex pro Jahr	1,95 Punkte	3,32 Punkte	8,1 Punkte	12,0 Punkte
- durchschnittl. Wohnfläche der neuerstellten WE	58,0 qm	69,0 qm	79,5 qm	84,7 qm
- qm-Anstieg im Laufe der Phase	6,9 qm	11,0 qm	6,3 qm	4,3 qm
- durchschnittl. Anzahl der Räume pro WE	3,6	4,0	4,3	4,3
- Anteil der WE mit Sammelheizung	9%	26,5%	69,8%	95,7%
- Anteil der WE mit Bad oder Dusche	81%	94,7%	98,5%	99,6%
- Wohnungsprogramme	Versuchs- u. Vergleichsbauprogramme	Demonstrationsbauprogramme	Großsiedlungen	Sanierungen/ Modernisierungen
- Lage	innerhalb der Stadtgebiete auf grünen Zungen	Umland: Stadterweiterungen und neue Stadtgebiete	Stadtrand	Innerstädtisch
- Städtebauliche Struktur	Zeilenbauweise parallel, aufgelockert, 3-4 geschossig	"Streulage", ausufernd, Eigenheime, gestaffelte Zeilen und Hochhaus im Zentrum der Siedlung	"Stadtlandschaften", vertikale u. horizontale Staffelung, meist über 8-geschossig, verdichtet, geballt	Blockbauweise, hohe Grundstückausnutzung verdichtet aber geordnet, überschaubar
- Leitkonzept	Nachbarschaftseinheiten	"Freiheit und Individualismus"	"Urbanität"	"Integrierte Gesamtplanung"

Tabelle 7: Gegenüberstellung einiger Daten und Charakteristika der 4 Phasen der Wohnungsversorgung in der BRD

	1.	2.	3.	4.
Zeitraum	1950-1956	1957-1962	1963-1968	1969-1974/75
Charakterisierung der Phase	stringente staatliche Lenkung	aufgelockerte staatliche Lenkung	Liberalisierung der Wohnungsversorgung	Integration der Wohnungspolitik in die Wirtschaftspolitik
- Gesetze - Mietform - Subventionsform (überwiegend)	I. WoBauG. "Richtsatzmiete", Kapitalsubvention	II. WoBauG. "Kostenmiete", Annuitätenhilfen	AbbauG. "Bewilligungsmiete"..."Wohnwert-Aufwendungshilfen, Individualsubv.	WoBauÄnd. G "Wohnwertmiete", Individualsubv. Aufwendungshilfen
- Anteil der öff. Subvention an der Finanzierung des Wohnungsbaus	37,0%	26,8%	18,0%	7,3%
- Anteil öff. Bauherren	5,6%	2,0%	2,7%	2,0%
- Anteil der gemeinnützigen Unternehmen	40,0%	32,0%	28,0%	21,1%
- durchschnittl. Zahl der Wohnungsfertigstellung pro Jahr	517.000 WE	563.000 WE	580.000 WE	585.000 WE
- Anteil des Sozialen Wohnungsbaus	58,0%	48,0%	37,0%	27,0%
- durchschnittl. Zahl der Fertigstellungen im Soz. WoBau/Jahr	303.000 WE	268.000 WE	214.000 WE	156.000 WE
- durchschnitt. Gesamtherstellungskosten einer WE im Soz. Wo. B.	14.500 DM/WE	30.750 DM/WE	56.572 DM/WE	107.400 DM/WE
- durchschnittl. Anstieg der Kosten pro Jahr	1.400 DM/WE	3.740 DM/WE	3.170 DM/WE	13.070 DM/WE
- durchschnittl. Anstieg des Preisindex' für Wohngebäude pro Jahr	2,7 Punkte	4,8 Punkte	3,5 Punkte	11,8 Punkte
- durchschnittl. zu zahlende Miete pro qm Wohnfläche im Soz. Wo. Bau	1.10 DM/qm	1.53 DM/qm	2.52 DM/qm	3.87 DM/qm
- durchschnittl. monatl. Ausgaben für Miete je "4-Pers.-Arbeitnehmerhaush. mit mittlerem Einkommen..."	9,5%	9,5%	12,4%	15,6%
- durchschnitt. Anstieg des Mietpreisindex pro Jahr	1,95 Punkte	3,32 Punkte	8,1 Punkte	12,0 Punkte
- durchschnittl. Wohnfläche der neuerstellten WE	58,0 qm	69,0 qm	79,5 qm	84,7 qm
- qm-Anstieg im Laufe der Phase	6,9 qm	11,0 qm	6,3 qm	4,3 qm
- durchschnittl. Anzahl der Räume pro WE	3,6	4,0	4,3	4,3
- Anteil der WE mit Sammelheizung	9%	26,5%	69,8%	95,7%
- Anteil der WE mit Bad oder Dusche	81%	94,7%	98,5%	99,6%
- Wohnungsprogramme - Lage	Versuchs- u. Vergleichsbauprogramme innerhalb der Stadtgebiete auf grünen Zungen	Demonstrationsbauprogramme Umland: Stadterweiterungen und neue Stadtgebiete	Großsiedlungen Stadtrand	Sanierungen/ Modernisierungen Innerstädtisch
- Städtebauliche Struktur	Zeilenbauweise parallel, aufgelockert, 3-4 geschossig	"Streulage", ausufernd, Eigenheime, gestaffelte Zeilen und Hochhaus im Zentrum der Siedlung	"Stadtlandschaften", vertikale u. horizontale Staffelung, meist über 8-geschossig, verdichtet, geballt	Blockbauweise, hohe Grundstückausnutzung verdichtet aber geordnet, überschaubar
- Leitkonzept	Nachbarschaftseinheiten	"Freiheit und Individualismus"	"Urbanität"	"Integrierte Gesamtplanung"

L i t e r a t u r v e r z e i c h n i s

Abreß, Hubert: Zur Lage. Ökonomische Aspekte des novellierten Bundesbaugesetzes. - In: Stadtbauwelt Nr. 41/1974

Alter, L.: Regulierung und Programmierung der kapitalistischen Wirtschaft: Wesen, Methoden und Widersprüche. - In: Esser/Naschold/Väth (Hrsg.): Gesellschaftsplanung in kapitalistischen und sozialistischen Systemen. Gütersloh 1972, S. 290ff.

Arbeitsgruppe I "Wohnungspolitik und Konjunkturpolitik" des Arbeitskreises "Sozialer Wohnungsbau" beim Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft im Umbruch. Bonn 1975

Arbeitsgruppe I "Wohnungspolitik und Konjunkturpolitik" des Arbeitskreises "Sozialer Wohnungsbau beim Bundesministerium für Bauwesen: Überlegungen zur weiteren bau- und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung. Bonn 1976

Arbeitsgruppe II "Konzeption des sozialen Wohnungsbaus" im Arbeitskreis "Sozialer Wohnungsbau" beim Bundesministerium für Bauwesen: Vorschlag zur Einführung eines einkommensabhängigen Wohnungszuschusses. Tätigkeitsbericht I. Bonn 1975

ders.: Tätigkeitsbericht II. Bonn 1976

Arbeitsgruppe Stadterneuerung - Altbauerneuerung - Berlin- Architekten HBK Professor H.W. Hämer, M.B. Hämer-Büro: Altbauerneuerung in Sanierungsgebieten. Berlin 1975

Arbeitskreis der Fachgruppe der Angestellten in Architektur- und Ingenieurbüros in der IABSE: Materialien zur Entstehung der Industriegewerkschaften. Unveröffentlichtes Manuskript. Berlin 1973

Arbeitskreis zur "Lage in der Westberliner Bauwirtschaft" in der Fachgruppe der Angestellten in Architektur- und Ingenieurbüros in der IG Bau, Steine, Erden, Verwaltungsstelle Berlin: Zur Lage in der Westberliner Bauwirtschaft. - In: Arch+ 27/1975

Arbeitsstelle für Verkehrssoziologische Forschung: Die Rolle der Bauherrn im öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Wohnungsversorgung einkommensschwacher Schichten im Raum München. Unveröffentlichtes Manuskript, München 1973

Arbeitsstelle für Verkehrssoziologische Forschung: Wohnungsmarktstudie II. Mögliche Auswirkungen und Grenzen der Entwicklungsplanung des Wohnungsmarktes. Unveröffentlichtes Manuskript. München 1972

Architekten und Ingenieur Verein zu Berlin (Hrsg.): Berlin und seine Bauten. Teil IV-Wohnungsbau Band A. Berlin-München-Düsseldorf 197

Architektur Extra. Architektur und Stadtplanung im Kapitalismus. Frankfurt a. Main 1971

Arndt, Erich: Wohnungsbau und städtische Bodenreform. Hamburg 1950

Arndt, Klaus Dieter: Wohnverhältnisse und Wohnungsbedarf in der sowjetischen Besatzungszone. Berlin 1960

Autorenkollektiv: Halle-Neustadt, Plan und Bau der Chemiearbeiterstadt. Berlin 1972

Autorenkollektiv an der Architekturabteilung der ETH Zürich: "Gönnerswil" Wohnungsbau im Kapitalismus. Zürich 1972

Autorenkollektiv des Fachbereiches 12 (Verkehrswesen) der TU Berlin: Die Herausbildung des Arbeitskräftetransports. - In: Arch+ 19/1973

Bachmann, Günther: Die kulturelle Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus. Hamburg 1970

Bachmann, Rudolf: Wohnraumerhaltung. Grundfragen ihres Nutzeffekts. - In: Die Wirtschaft. Berlin 1970

Balg, Ilse: Die Frauen müssen richtig zu wohnen verstehen.- In: Bauwelt Nr. 52/1953

Barnbrock, Jörn-Detlef/Joeres, Hans-Henning: Städtebau des Krisenmanagement. - In: TUB 2/1971

Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 13. Februar 1971. Kommentar mit Rechtsverordnungen und Ausführungsvorschriften. Zweite überarbeitete Auflage des Kommentars der Bauordnung für Berlin am 29. Juli 1966. Gütersloh 1972

Bauwelt: Nr. 25/1952; 43/1955; 47/1953; 14/1954; 45/1955; 21/1973; 28/1974; 40/1974; 22/1974; 1/1973; 45/1974; 20/21/1975; 27/1975; 14/1975; 2/1976

Beck`sche Textausgaben: Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht. München, Stand vom Juli 1976

Benevelo, Leonardo: Geschichte der Architektur des 19. und 20. Jahrhunderts, I. u. II Bd., München 1964

ders.: Die sozialen Ursprünge des modernen Städtebaus. Lehre von gestern - Forderungen für morgen. Gütersloh 1971

Berndt, Heide/Lorenzer, Alfred/ Horn, Klaus: Architektur als Ideologie. Frankfurt 1968

Bessau, Elisabeth:Mieten und Wohnbau in der BRD. Frankfurt a. Main 1972

Beutel, B.: Komplexe Planung der Wohnverhältnisse in der DDR. Berlin 1966

Bialas, Rolf: Sozialer Wohnungsbau bleibt notwendig. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 5/1977

Bielefeld, Volker: Der Wohnungsbau im Jahre 1972. - In: Deutsche Wohnungswirtschaft Nr. 8/1973

ders.: Die Entwicklung auf dem Baulandmarkt. - In: Deutsche Wohnungswirtschaft 9/1972, S. 242-246

ders.: Der Baulandmarkt im Jahre 1971.- In: Deutsche Wohnungswirtschaft 7/1973, S. 173-174

Boeddinghaus, Gerhard: Aufgaben des Gesetzgebers nach der Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes. - In: Stadtbauwelt 31/1971

Boeseler, Felix: Strukturuntersuchungen und Regionalplanung als Grundlage unternehmerischer Entscheidungen. Hamburg 1970

Börner, Gabriele: Maßnahmen des Staates zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus seit 1945. Dargestellt am Beispiel des Ruhrgebiets. Diplomarbeit an der TU Berlin 1972

Bollerey, Franziska/Hartmann, Kristina: Wünsche und Wirklichkeit. Geschichte der Wohnbefragung und eine erste Anwendung. - In: Bauwelt 7/1974

Braasch /Güldenberg/Jürgens: Zur politökonomischen Analyse staatlicher Wohnungsbau - und Mietenpolitik in der Bundesrepublik. Diplomarbeit an der TU Hannover 1971

Brede, Helmut/Dietrich, Barbara/Kohaupt, Bernhard: Politische Ökonomie des Bodens und Wohnungsfrage. Frankfurt a. Main 1976

Brede, H./Kohaupt, B./Kujath, H.-J.: Ökonomische und politische Determinanten der Wohnungsversorgung. Frankfurt a. Main 1975

Brüggemann, Josef: Veränderte Existenzgrundlage. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 11/1975

ders.: Wohnwertmiete nach dem Einkommen? - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 5/1976

Bucher, Hansjörg: Regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose für die Bundesrepublik Deutschland bis 1985. Münster 1976

Büro für Stadtsanierung und soziale Arbeit Berlin-Kreuzberg: Sanierung - für wen? Berlin 1971

Bund Deutscher Architekten (Hrsg.): BDA Aspekte. Das Geschäft mit der Behausung. München 1972

Bundesbaugesetz mit einer Einführung von Willy Zinkahn. München 1971

Bundesministerium für Jugend, Familie und Gesundheit (Hrsg.): Familie und Wohnen. Analysen und Empfehlungen zur Wohnungsversorgung der Familien und zur Förderung familiengerechten Wohnens in der Bundesrepublik Deutschland. Bonn-Bad Godesberg 1976

dass.: Zweiter Familienbericht. Bonn-Bad Godesberg 1975

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Jahresbericht 1972 und 1975

Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): Methodische Probleme an Wohnungsnachfrage-Studien in der Bundesrepublik Deutschland. Bonn-Bad Godesberg 1975

ders.: Ökonomische, rechtliche und verfahrenstechnische Möglichkeiten zur Einführung der Wohnwertmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen. Bonn-Bad Godesberg 1976

ders.: Rundschreiben an die für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister (Senatoren) der Länder vom 16.1.1975

ders.: Zielvorstellungen und Zielzusammenhänge zur Lösung städtischer Probleme in Agglomerationen auf der Basis einer umfassenden Entwicklungsplanung. Bonn-Bad Godesberg 1974

ders.: Das Wohnen in der Bundesrepublik. Ausgabe 1975

Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen: BMSt-Mitteilungen Nr. 13/1972

ders.: Jahresbericht 1969 und 1970

ders.: Das Wohnen in der Bundesrepublik. Bonn-Bad Godesberg 1972

Bundesminister für Wohnungsbau (Hrsg.): Gutachten des Wohnungswirtschaftlichen Beirats 1951-1953. Bonn 1954

ders.: Warum - Abbau der Wohnungszwangswirtschaft? Warum - ein soziales Mietrecht. Bonn 1959

Bundesminister für Wohnungsbau und Senator für Bau- und Wohnungswesen Hrsg.): Hauptstadt Berlin. Planungsgrundlagen für den städtebaulichen Ideenwettbewerb. Bonn und Berlin 1957

Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (Hrsg.): Wohnen in neuen Siedlungen. Demonstrativbauvorhaben der Bundesregierung. Stuttgart 1965

Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau (Hrsg.): Wohnungsbau und Stadtentwicklung. Demonstrativbauvorhaben des Bundesministeriums für Wohnungswesen und Städtebau. München 1967

Bundesvereinigung Deutscher Heimstätten e.V. (Hrsg.): Menschliche Maßstäbe in Wohngebieten. Bonn 1976

Conert Hans-Georg: Gewerkschaften heute - Ordnungsfaktor oder Gegenmacht? Offenbach 1971

Corbusier Le: An die Studenten. Die "Charte d`Athenes". Hamburg 1962

Cronjaeger, Bernd/Jacoby, Ernst/ Pächter, Karl: Stadterneuerung in West-Berlin. Sozio-ökonomische Abhängigkeiten und räumlich-materielle Gestalt. Diplomarbeit an der TU Berlin. Berlin 1972

Deißner, Bruno: Ein Gesetz zur Verhinderung des Wohnungsbaus. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 5/1975

Deuerlein, Ernst: Deutschland 1963-1970. Hannover 1972

Deutsche Bauakademie: Die Aufgaben des Städtebaus und der Architektur in der Periode des umfassenden Aufbaus des Sozialismus in der DDR. Berlin 1964

Der Deutsche Baumeister: Erlaß des Führers zur Vorbereitung des Deutschen Wohnungsbaues nach dem Kriege. - In: Nr. 11/1940

Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft: Bericht über das Geschäftsjahr 1975. Berlin-Frankfurt a. Main 1975

Deutsche Bauzeitschrift Nr. 6/1958

Deutsche Pfandbriefanstalt: Jahresbericht 1973

Deutsches Institut für Urbanistik: Soziologische Analyse der Gropiusstadt (Berlin). Berlin 1975

Deutsches Institut für Urbanistik: Vorbereitungsmaterial für die wohnungspolitische Diskussion Projektgruppe Gropiusstadt. Lose-Blatt-Sammlung. Berlin 1974

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin: DDR-Wirtschaft. Frankfurt a. Main 1971

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung: West-Berlins Wohnungsbedarf nach 1975. Berlin 1972

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Prognos AG) Projectconsult GmbH; Dr. Dr. Willy Zinkahn unter Mitarbeit vom IFO-Institut für Wirtschaftsforschung Walter Daub: Enquete über die Bauwirtschaft I und II Teil. Stuttgart 1973

Deutscher Bauarbeiterverband: Sozialisierung des Bau- und Wohnungswesens. Bearbeitet von A. Ellinger. Hamburg 1920

Deutscher Bundestag 7. Wahlperiode: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes. Stand vom 22.8.1974

Diagnose zum Bauen in West-Berlin. Ausstellung und Materialien zur Diskussion der Aktion 507 zu den Berliner Bauwochen 1968

Dietrich, Barbara: Grundrente und Wohnungsfrage. - In: Kritische Justiz Heft 3/1974

Dietrich, Heinz: Argumente für höheren Wohnungsbedarf. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 7/1977

Dörfelt, Claus H.: Bestandsaufnahme der Marktanalyse? Eine kritische Betrachtung des Wohnungsdefizits. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen No. 10/1960

Dreis, Henning: Wohnungswirtschaftliche Zahlen 1971. Schriften des Zentralverbandes der Deutschen Haus- und Grundeigentümer e.V., Düsseldorf 1971.

Duwendag, Dieter: Methoden und Probleme einer Liberalisierung des Sozialwohnungsbestandes. Köln-Braunsfeld 1965

Duwendag, Dieter/Epping, Günter: Wem gehört der Boden in der Bundesrepublik Deutschland. Bonn 1974

Duwendag, D./Bucher, H./Epping, G./Mrosek, H.: Wohnungsbedarfsprognose für die Bundesrepublik Deutschland bis 1985. Münster 1972

Eberstadt, Rudolf: Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. Jena 1920

Ehlers, H./Ehlers-Schammer, S./Tannenbaum, E.: Grundlagen und Bedingungen der Planung in öffentlich geförderten Wohnungsbau der BRD und ihr Einfluß auf Bebauungsweise, Bauform und Grundrißbildung. Berlin 1973

Einem, Eberhard v.: Bodenordnung und gesellschaftliche Konflikte. Zur Novellierung des Bundesbaugesetzes. - In: Stadtbauwelt 41/1974

ders.: Zur Entstehung und Funktion des Städtebauförderungsgesetzes. - In: Arch+ 4/1972

Einem, E. v./Fassbinder, H./Lang, G./Rinkleff, F.: Die Entwicklung von der sozial-kritischen Bodenreformbewegung zur reformistischen Bodenpolitik. - In: Arch+ 17/1973

dies.: Grundeigentum und Grundrente in der Theorie der politischen Ökonomie. - In: Arch+ 17/1973

Einkommenssteuergesetz (EStG 1971)

Engels, Friedrich: Die Lage der arbeitenden Klasse in England. Berlin 1972

ders.: Zur Wohnungsfrage. - In: MEW Bd. 18. Berlin 1973

Eppinger/Hoppe/Mayfart/Jansen: Wohnen, Politik und Wohnungspolitik. - In: Arch+ 11/1970

Ernst, Werner/ Thoss, Rainer (Hrsg.): Wohnungsbau in der Krise? Materialien zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung. Münster 1974

Evers, Adalbert: Agglomerationsprozess und Staatsfunktionen. - In: Grauhan, Rolf-Richard (Hrsg.): Lokale Politik-Forschung 1. Frankfurt a. Main 1975, S. 41ff.

Faber, Dorothea: Die Wohnungswirtschaft in der Sowjetischen Besatzungszone. Bonner Bericht aus Mittel- und Ostdeutschland. Bonn 1953

Fahrenholtz, Christian: Sozialplanung bei der Stadtsanierung. - In: Stadtbauwelt Nr. 31/1971

Fassbinder, Helga: Preisbildung, Monopol und Spekulation beim städtischen Boden. Ein Beitrag zur Diskussion um die Bodenrechtsreform. - In: Probleme des Klassenkampfs Nr. 10/1973

Feder, Gottfried: Die neue Stadt. Berlin 1939

Fey, Walter: Der Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland. Bonn 1951

Fischer-Harriehausen, Hermann: Zur Soziologie westdeutscher Neubausiedlungen. - In: Bauwelt Nr. 44/1974

Flender, August: Die Wohnungsgemeinnützigkeit im Wandel der Zeiten. Hamburg 1969

Förster, Hans: Zum Stand der Novellierung des Bundesbaugesetzes. - In: Bauhandbuch 1975, Berlin 1975

Ganser, Karl: Die Rolle der Stadtforschung in der Stadtentwicklungsplanung. - In: Stadtbauwelt 29/1971

Gatermann, Horst: Die Wohnung im sozialen Wohnungsbau. -In: Bauwelt Nr. 13/1975

Gehag (Gemeinnützige Heimstätten Aktiengesellschaft): 50 Jahre Gehag. Ein Bericht. Berlin 1974

Gelewski, Horst: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen. Rückblick und Ausblick. - In: Bauhandbuch 1974. Berlin 1974

Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. Köln: Empfehlungen zur Entfaltung gemeinnütziger Wohnungsbaugenossenschaften. Köln 1962

Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.): Gemeinnütziges Wohnungswesen. Jahrgänge 1972-1977

ders.: Das Kurzportrait der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Köln 1970

ders.: Ring der Wohnungsbaugenossenschaften. Köln 1973

ders.: Tätigkeitsbericht 1973/74. Köln 1974

ders.: Die Wohnung und ihr Nahbereich - humane Planung für und mit dem Bewohner. Hamburg 1975

ders.: Wohnungsbau 1960-1975 Zahlenspiegel. Köln 1976

ders.: Die Wohnungsbaugenossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland. Köln 1969

ders.: Wohnungspolitischer Dienst. Sonderausgabe zum Allgemeinen Deutschen Bauvereinstag in Karlsruhe vom 25.-27.4.1972

ders.: Wohnungsreform im dauernden Wandel. Wohnungsbedarf der Zukunft - Träume, Schätzungen, Realitäten. Hamburg 1970

ders.: Wohnungswirtschaft in Zahlen: 1957-1963; 1964-1970; 1965-1971; 1967-1973

ders.: Wohnungswirtschaft und Gesellschaftspolitik - Auftrag der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Hamburg 1974

ders.: Wohnungswirtschaftliche Informationen mit WG, Köln. Jahrgänge 1972-1976

ders.: Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 1969

ders.: Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 1970/1973. Hamburg 1973

Geschäftsstelle öffentliche Bausparkassen Bonn: Jahresbericht 1973

Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (Hrsg.): Großsiedlungen. Kritik-Kriterien-Chancen. Beiträge zur Diskussion im Städtebauseminar. Hamburg 1974

ders.: Wohnwert und Miete. Hamburg 1973

ders.: Sicherung des sozialen Wohnungsbaus. Konjunkturelle Chance - strukturpolitische Lösung. Vorschläge einer unabhängigen Kommission. Hamburg 1975

Göderitz, Johannes (Hrsg.): Das Bundesbaugesetz und andere aktuelle Probleme des Städtebaus und Wohnungswesens. Tübingen 1961

Göseke, Gerhard/Bedan, Klaus-Dietrich/Klatt, Helmut: Verteilung und Schichtung der Einkommen der privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland 1950-1975. - In: DIW Beiträge zur Strukturforschung, Heft 31/1974

Goodman, Robert: Stadtplanung als Geschäft oder Handlanger am Reißbrett. Die Zerstörung der amerikanischen Stadt. Hamburg 1973

Groß-Berliner-Verein für Kleinwohnungswesen: Großstadt und Kleinhaus. Berlin 1917

Grundsatzprogramm der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands. Beschlossen vom außerordentlichen Parteitag der SPD in Bad Godesberg vom 13.-15. Nov. 1959

Habermas, Jürgen: Strukturwandel der Öffentlichkeit. Neuwied und Berlin 1975

Haensch, D.: Regressive Familienpolitik. Hamburg 1969

Häring, Dieter: Zur Geschichte und Wirkung staatlicher Interventionen im Wohnungssektor. Gesellschaftliche und sozialpolitische Aspekte der Wohnungspolitik in Deutschland. Hamburg 1974

Hammel, Pietro: Unsere Zukunft: die Stadt. Frankfurt a. Main 1972

Hartog, Rudolf: Stadterweiterungen im 19. Jahrhundert. Stuttgart 1962

Harvey, David: Klassenmonopolrente, Finanzkapital und Urbanisierung. - In: Stadtbauwelt 41/1974, S. 25-34

Hegemann, Werner: Das steinerne Berlin. Geschichte der größten Mietskasernenstadt der Welt. Berlin-Frankfurt a. Main-Wien 1963

Heise, Hans-Joachim/Winkel, Rainer F.: Entwicklung des Massenwohnungsbaues in Berlin. Dargestellt an den Einflußfaktoren auf die Grundrißgestaltung von den Anfängen bis heute. Diplomarbeit an der TU Berlin. Berlin 1974

Helms, Hans G./Jansen, Jörn (Hrsg.): Kapitalistischer Städtebau. Neuwied und Berlin 1971

Herzberg, Ursula: Geschichte der Berliner Wohnungswirtschaft unter besonderer Berücksichtigung der gemeinnützigen (Klein-) Wohnungswirtschaft. Berlin 1957

Heseler, Rolf/Hamm, Gerd: Der mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungsbau. Düsseldorf-Lohhausen 1952

Heuer, Jürgen/Lowinski, Leonhard: Das Eigenheim. Eine soziologische und volkswirtschaftliche Analyse. Köln-Braunsfeld 1955

Heuer, Jürgen H.B.: Bedarfsanalyse und Marktforschung. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 1/1975

ders.: Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf. Referate im Rahmen einer Veranstaltung der Arbeitsgemeinschaft für Wohnungswesen, Städteplanung und Raumordnung an der Ruhr-Universität Bochum im WS 1974/75. Bochum 1975

Heusinger, Adolf v.: Die Notwendigkeit einer städtischen Bodenreform und das Einfamilienhaussystem. Oldenburg 1950

Hoffmann, Hubert: Teure Umgehungstaktik. - In: Bauwelt Nr. 25/1952

Holzheu, Franz: Markt und Plan auf dem Bodensektor. - In: Stadtbauwelt 41/1974, S. 17-20

Hübner, Herbert: Sozialstaat und Sozialplan. - In: Stadtbauwelt Nr. 31/1971

Huffschmidt, Jörg: Die Politik des Kapitals. Konzentration und Wirtschaftspolitik in der Bundesrepublik. Frankfurt a. Main 1969

Iben, Gerd: Zur Obdachlosenfrage. - In: Bauwelt Nr. 28/1972

Institut Dr. Schott Nürnberg: Die Zukunft der Berliner Bauwirtschaft. Nürnberg 1972

Institut für Bauforschung e.V.: Wohnungsnutzung und Wohnwert. Anforderungen und Maßstäbe für die Beurteilung. Hannover 1974

Institut für Genossenschaftswesen der Universität Hamburg: Genossenschaftliche Zeittafel. Hamburg 1970

Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen an der Universität Münster (Hrsg. Der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft. Köln-Braunsfeld 1964

dass.: Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf - Beiträge zur Marktforschung. Köln-Braunsfeld 1966

Institut für Städtebau und Wohnungswesen der deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung München (Hrsg.): Städtebau und Wohnungswesen. München 1971

Institut Wohnen und Umwelt: Thesen und Vorschläge zur Wohnungsversorgung. Darmstadt 1974

Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität zu Köln (Hrsg.): Von der Wohnungswirtschaft zur Stadtentwicklungspolitik. Hamburg 1975

Internationaler Ausschuß für Genossenschaftliches Wohnungswesen: Wohnungsbulletin No. 4/1972

Jansen, Bernd: Wohnungspolitik. Leitfaden durch ein kalkuliertes Chaos. - In: Kursbuch 27/1972

Jaschinski, Heinrich: Lehren aus der Geschichte der Wohnungspolitik. Münster 1969

Jenkins, Helmut W.: Größe und Größenstruktur gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Hamburg 1970

ders.: Im Fadenkreuz der Stabilitätspolitik. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 10/1973

"Jetzt reden wird": Betroffene des Märkischen Viertels: Wohnste sozial, haste die Qual. Hamburg 1975

Jobst, Gerhard: Großstadthäuser in Streulage. - In: Bauwelt Nr. 16/1955

Jochimsen, Reimut: Überlegungen zur mittel- und längerfristigen Aufgabenplanung und deren Einfluß auf die Vorbereitung der Haushaltsentscheidungen. - In: Essern/Naschold/Väth (Hrsg.): Gesellschaftsplanung i kapitalistischen und sozialistischen Systemen. Gütersloh 1972

Jonas, Carsten: Mietkalkulation und Mietentwicklung im Wohnungsbau. - In: Arch+ 19/1973

Jürgensen, Harald: Wohnungsbau und Stadtentwicklung. Hamburg 1970

Juhnke: Die Wohnungsbauförderung 1972 in Berlin. Behandlung der Veränderung der Förderungsmaßnahmen und Richtlinien der Förderungssätze. - In: Bauhandbuch 1972. Berlin 1972

Kirner, Wolfgang: Das Bauvolumen der Jahre 1950-1960 in der Bundesrepublik und seine Finanzierung unter besonderer Berücksichtigung des Beitrags öffentlicher Stellen. Berlin 1961

Knauer, Walter: Tragbare Mieten als wohnungspolitische Zielsetzung. Untersuchung ihrer Begründung, ihrer Wirkungen und Konsequenzen. Tübingen 1968

Knipp, Hans-Joachim: Die Überleitung begonnener Sanierungsvorhaben in das Recht des Städtebauförderungsgesetzes unter besonderer Berücksichtigung der bodenrechtlichen und finanztechnischen Vorschriften. - In: Bauhandbuch 1972. Berlin 1972

Kob, Janpeter/Kurth, Monika/Voss, Rüdiger/Schulte-Altedorneburg, Manfred: Städtebauliche Konzeptionen in der Bewährung: NEUE VAHR Bremen - Lehren einer Fallstudie . Göttingen 1972

Koenig, Kurt: Die Berechnung der Mieterhöhungen bei Altbauwohnungen. - In: Bauhandbuch 1973. Berlin 1973

Kolling, Dietmar: Ergebnis der Misere im Wohnungswesen: Für den Schaden blecht der Kleine Mann. - In: ötv-Magazin Nr. 11/1974

Kommission für Bodenrechtsreform beim Parteivorstand der SPD: Vorschläge zur Reform der Bodenordnung. Hannover 1972

Kornemann, Rolf: Fehlsubventionierung als Fehlleistung. -In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 4/1973

Korte, Hermann (Hrsg.): Soziologie der Stadt. München 1972

Kratzsch, Konrad: Die Überführung des Wohnungswesens in die Marktwirtschaft. - In: WWi-Mitteilungen Nr. 4/1965

ders.: Die Wohnungsnot der Arbeiterfamilien und die bevorstehende Mietpreisfreigabe. - In: WWi-Mitteilungen Nr. 7/1962, S. 123ff.

Krau, Ingrid: Die gesellschaftliche Organisation der Produktion in der DDR im Spiegelbild der territorialen Entwicklung.- In: Arch+ 15/1971

Krause, Rudolf: Die eigenen Leistungen der Bundesländer zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus seit 1959. Berlin 1959

Läpple, Dieter: Staat und allgemeine Produktionsbedingungen. Grundlage zur Kritik der Infrastrukturökonomie. Westberlin 1973

Lefèbvre, Henri: Die Revolution der Städte. München 1972

Lehmann, Friedrich Wilhelm: 125 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau. Eine Betrachtung über Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften in Berlin. Berlin 1972

Lilge, Herbert: Deutschland 1945-1963. Hannover 1967

Lorenz, Peter: Der Wohnungsbau ist zur Schlüsselfrage geworden. - In: Sonderheft Berliner Bauwochen 27.5.1974

Lowinski, Leonhard: Grundlagen, Zielsetzungen und Methoden der Wohnungspolitik in der sozialen Marktwirtschaft. Köln 1964

Lüken, Folckert: Altstadtsanierung Stade. Determinanten der Altstadtsanierung, externe Interessenvergabe, lokale Interessendurchsetzung und Grundsätze für den Sozialplan im Prozeß der Sanierungsvorbereitungs- und -durchführungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der Maßnahmenträger, aufgezeigt am Beispiel der Stadt Stade. Berlin 1974

Lütge, Friedrich: Wohnungswirtschaft. Stuttgart 1949

Mampel, Hartmut: Das Förderungssystem ist schuld. Empirische Untersuchung der Sozialmieter bis 1989. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 5/1975

Mairose, Rolf/Orgaß, Gerhard: Wohnungs- und Bodenpolitik in der Bundesrepublik Deutschland. Opladen 1973

Mandel, Ernst: Die deutsche Wirtschaftskrise. Lehren der Rezession 1966/67. Frankfurt a. Main 1969

Marx, Karl: Das Kapital, Bd. 1 und 3, Berlin 1972

ders.: Lohn, Preis und Profit, MEW Bd. 16. Berlin 1972

ders.: Zur Kritik der politischen Ökonomie, MEW Bd. 13. Berlin 1969

Marx, Karl/Engels, Friedrich: Manifest der Kommunistischen Partei, MEW Bd. 4. Berlin 1970

Mathey, Konstantin: Home sweet home. - In: Bauwelt Nr. 44/1976, S. 1356-1363

Menge, Franz: Der Wohnungsbau 1973 - Tendenzen, Merkmale, Finanzierung In: Bundesbaublatt Nr. 7/1974

Mitscherlich, Alexander: Thesen zur Stadt der Zukunft. Frankfurt 1971

ders.: Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Anstiftung zum Unfrieden. Frankfurt 1965

Mummford, Lewis: Die Stadt. Geschichte und Ausblicke. Köln, Berlin 1963

Neef, Rainer: Die Bedeutung des Grundbesitzes in den Städten. - In: Kursbuch 27/1972

ders.: Die ökonomische Verwertung städtischen Bodens und ihre Wirkung auf die Stadtentwicklung. Dissertation Marburg a. d. Lahn 1974

Neue Bauwelt: Nr. 13/1950; 18/1951; 30/1951; 36/1951; 44/1951; 11/1952

Neue Heimat: Bericht über das Jahr 1971/72 der Unternehmensgruppe Neue Heimat

Neumann, Philip: Der Sozialismus als eigenständige Gesellschaftsformation. Zur Kritik der politischen Ökonomie des Sozialismus und ihrer Anwendung in der DDR. - In: Esser/Naschold/Väth (Hrsg.): Gesellschaftsplanung in kapitalistischen und sozialistischen Systemen. Gütersloh 1972

Neuffer, Martin: Städte für alle. Entwurf einer Städtepolitik. Hamburg 1970

Niederberger, Rolph: Mietspiegel. Erstellung, Anwendung, Forschreibung. Leitfaden für Kommunen. Darmstadt 1977

Nintz, Herbert: Änderung der zweiten Berechnungsverordnung. - In: Bauhandbuch 1973. Berlin 1973.

Orb, Hans: "Auf halbem Wege". Von der Mietskaserne zum sozialen Wohnungsbau. Berlin 1957

Osterland, Martin/Deppe, Wilfried/Gerlach, Frank/Mergner, Ulrich/Pelte, Klaus/Schlösser, Manfred: Materialien zur Lebens- und Arbeitssituation der Industriearbeiter in der BRD. Ein Forschungsbericht. Frankfurt 1973

Osterloh , Else: Frauenwünsche zum Wohnungsbau. Berlin 1951

Petzinger, Renate/Kraft, Sabine: Baukrise 73/74 - Entwicklungstendenzen im Wohnungsbau und die Rede von der Verbesserung der Lebensqualität. - In: Arch+ 22/1974

Pfeiffer, Ingo/Ring, Peter: Wohnungsversorgung und Wohnungsbedarf in West-Berlin. - In: DIW-Vierteljahreshefte 1/1974

Pfeiffer, Ulrich: Abschied von einer Utopie. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 5/1974

ders.: Wohnungsbaupolitik und die Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes. - In: Stadtbauwelt Nr. 31/1971

Pohl, Werner: Sozialer Wohnungsbau gestern, heute und morgen. Köln 1967

ders.: Das Städtebauförderungsgesetz als Kompromiß. -In: Stadtbauwelt Nr. 31/1971

Posener, Julius: Gebaute Umwelt. - In: Bauwelt Nr. 28/29/1976

Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (Hrsg.): Raumordnungsbericht 1972 der Bundesregierung. Bonn 1973

Proebsting, Helmut: Wohnflächen in Wunsch und Wirklichkeit. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 4/1975

Projektgruppe Branchenanalyse TU Berlin: Industrialisierung des Bauens unter den Bedingungen des westdeutschen Kapitalismus. - In: Kursbuch Nr. 27/1972

Ranke, Heiner/Süchting, Wolfgang: Planung, Produktion und Nutzung von Wohnbauten in städtischen Wohngebieten in der DDR. Diplomarbeit an der TU. Berlin 1971

rationeller bauen. Fachzeitung zur Rationalisierung im Bauwesen Nr. 11/1973 und Nr. 12/1974

Rave, Rolf/Knöfel, Hans-Joachim: Bauen seit 1900 in Berlin. Berlin 1968

regioplan. Institut für Strukturanalyse, Orts- und Regionalplanung GmbH. (Hrsg.): Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung. Berlin 1976

Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen: Die billige, gute Wohnung. Berlin 1930

Reidemeister, Helga: "Schöner Wohnen". Protokoll aus dem Märkischen Viertel Berlin 1971/72. - In: Kursbuch 27/1972

Richtlinien über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1971-WFB71) vom 16.2.71

dies.: (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1972-WFB 1972)

Riebschläger, Klaus: Bauwirtschaftliche Perspektiven 1974 in Berlin. - In: Sonderheft Berliner Bauwochen 27.5.1974

Riedel, Robert: Gemeinwirtschaft und Rationalisierung im Wohnungsbau. Braunschweig 1932

Riege, Marlo: Staatliche Wohnungsbaupolitik in der BRD. Diplomarbeit an der FUB. Berlin 1970

Riegels, Friedrich: Zwischen "Versorgung" und Strukturpolitik. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 7/1974

Rieth, Dietrich: Entwicklung eines Phasenmodells der Wohnungsbaupolitik der BRD - konkretisiert am Beispiel Heidelberg. Unveröffentlichtes Manuskript. Heidelberg 1974

Ring, Peter: Tendenzen der bauwirtschaftlichen Entwicklung in Berlin (West) bis zum Jahre 1976. Berlin 1973

Ritschl , Hans: Probleme des gemeinnützigen Wohnungswesens. Münster 1951

Rodenstein, Marianne: Konfliikte zwischen Bund und Kommunen. In: Grauhan, Rolf, Richard (Hrsg.): Lokale Politikforschung 2. Frankfurt a. Main 1975

Rosenbrock, Rolf: Der Prozess der Industrialisierung des Bauens unter den Bedingungen privater Kapitalverwertung in der BRD und Westberlin. Diplomarbeit an der FU. Berlin 1972

ders.: Bauproduktion, Entwicklungstendenzen der Bauwirtschaft. - In: Brake, Klaus (Hrsg.): Architektur und Kapitalverwertung. Veränderungstendenzen in Beruf und Ausbildung von Architekten in der BRD. Frankfurt a. Main 1973

Runderlaß des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau an die für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister (Senatoren) der Länder, betr. Durchführung des Gesetzes über Investitionszuschüsse für Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Wohnheime im sozialen Wohnungsbau in der Fassung vom 29. Oktober 1976.

Seeger, Udo: Das Berliner Mietrecht mit einem Überblick über das Berliner Mietrecht für Altbauten, sozialen, steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbau. - In: Bauhandbuch 1972. Berlin 1972

Seele, Walter: Bessere baurechtliche Instrumente für die Gemeinden durch eine Novellierung des BBauG. - In: Stadtbauwelt 41/1974, S. 10-12

Seminar am Lehrstuhl und Institut für Baugeschichte TU Berlin: Wohnanlagen und Siedlungen in Berlin seit 1900. Unveröffentlichtes Manuskript. Berlin 1970

Seminar Entwicklung der Berliner Arbeiterviertel bis 1914 - Teil I, an der Architekturfakultät der Technischen Universität Berlin: Berliner Arbeiterviertel I, Berlin 1969/70

dass.: Berliner Arbeiterviertel Teil II, vom 1. Weltkrieg bis zum Faschismus 1914-1933. Berlin 1970-72

Seminar für Genossenschaftswesen der Universität zu Köln: Die Wohnungsbaugenossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland. Köln 1961

Semmer, Manfred: Sanierung von Mietskasernen. Berlin 1970

Senator für Bau- und Wohnungswesen: Berlin Historische Stadtgestalt und Stadterneuerung. Berlin 1975

ders.: Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland. Ergebnisse seit 1949 mit gesonderter Darstellung der Entwicklung in Berlin (West). Berlin 1974

Senator für Bau- und Wohnungswesen/Statistisches Landesamt Berlin: Zahlen zum Bau- und Wohnungswesen in Berlin (West) 1950-1972. Berlin 1973

Siebel, Walter: Entwicklungstendenzen kommunaler Planung. Darmstadt 1974

Sonntag, C./Kassube, K.: Wohnungspolitik und Gewerkschaften. Aufgaben und Erfahrungen der Wohnungskommissionen der BGLs. Berlin 1969

Spiegel, Der.: Nr. 37/1967; 6/1972; 26/1972; 45/1972; 47/1972; 6/1973; 21/1973; 22/1973; 24/1973; 27/1973; 29/1973; 31/1973; 40/1973; 41/1973; 7/1974; 18/19/21/1974; 41/1974; 9/1975; 19/1975; 29/1975; 38/1976

Spille, Rolf: Mieter planen mit. Solidarisches Wohnen statt genormter Isolation. Hamburg 1975

Spoo, Eckart (Hrsg.): Fetisch Eigentum. Wie privat sind Grund und Boden? München 1972

Spörhase, Rolf: Wohnungsbau als Aufgabe der Wirtschaft. Stuttgart 1956

ders.: Wohnungsunternehmen im Wandel der Zeit. Hamburg 1947

Scheuch, Erwin : Der künftige Städte- und Wohnungsbau. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 8/1973

Schinz, Alfred: Berlin - Stadtschicksal und Städtebau. Berlin 1964

Schmidt-Aßmann, Eberhard: Plangebote und Planungspflichten. - In: Stadtbauwelt 41/1974, S. 13-16

Schneider, Hans K.: Städtebau und Konjunkturpolitik. Hamburg 1969

ders.: (Hrsg.) Zur Standortbestimmung der Wohnungswirtschaft. Die Träger des Wohnungsbaus: Ihre Aufgaben und Ziele in einer sozialen Marktwirtschaft. Köln-Braunsfeld 1963

Schneider, Oscar: Wohnungspolitik steht an der Wende. Die künftige Förderung des sozialen Wohnungsbaus. -In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 5/1977

Schneider-Düsseldorf, Gottfried: Die latente Krise des sozialen Wohnungsbaus. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 9/1973

ders.: Sozialer Wohnungsbau wurde vernachlässigt. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 7/1973

Schultz, Uwe (Hrsg.): Umwelt aus Beton oder unsere unmenschlichen Städte. Hamburg 1971

"Stabil". Unabhängige Zeitschrift für Architekten und Bauunternehmer, Nr. 6/1973

Stadler, Otto: Von der Kostenmiete zum Mietpreisstopp. -In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 10/1973

Städtebaubericht 1970 der Bundesregierung. Bonn 1970

Städtebaubericht 1975 der Bundesregierung. Bonn 1975

Stahl, Conrad/Curdes, Gerhard: Umweltplanung in der Industriegesellschaft. Hamburg 1970

Statistisches Bundesamt VIII C: 1%-Wohnungsstichprobe 1972. Arbeitstabellen mit hochgerechneten Ergebnissen des Städtebauteils

Statistisches Bundesamt Wiesbaden: Fachserie E Bauwirtschaft, Bautätigkeit, Wohnungen, Reihe 6 Bestand an Wohnungen

dass.: Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland. Ausgaben der Jahres 1952/1956/1960/1961/1965/1968/1972/1976

dass.: Wirtschaft und Statistik Nr. 6/1974; 4/1975; 12/1975; 1/1975; 7/1976

Statistisches Landesamt Berlin: Berliner Statistik, Heft 3/1972, Heft 7/1973

Storbeck, Dietrich: Die Wohnungswirtschaft in Mitteldeutschland. Bonn-Berlin 1963

Storck, Louis/Iden, Harro/Burda, Wolfgang/Neumann, Lothar F.: Private Vermögensbildung im Wohnungsbau. Münster 1973

Stratmann, Mechthild: Wohnungsbaupolitik in der Weimarer Republik. - In: Arch+ 31/1976

Tepper, Helmut: Wohnungsprobleme bleiben vordringlich. - In: Gut wohnen. Illustrierte Zeitschrift der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, Nr. 11/1976

Teuschert, E.: Wohnreform ist kein Schlagwort. -In: Gut wohnen. Illustriert Zeitschrift der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, Nr. 11/1976

Thürmer-Rohr, Christina: Zur vermeintlichen und tatsächlichen Bedeutung von Milieu. - In: Arch+ 23/1974

Ullrich, Wolfgang: Städtebauförderung. Neuwied und Berlin 1972

Unglaube, Hans: Die Wohnungsaufsicht in Berlin. - In: Bauhandbuch 1973. Berlin 1973

Verband Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften e. V.: Bericht für das Geschäftsjahr 1966/67/68/69/70/71/75/1976

Verband Berliner Wohnbaugenossenschaften und -gesellschaften e. V.: Berliner Wohnungswirtschaft in Zahlen. Berlin 1974

ders.: (Hrsg.) Geschichte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Berlin. Berlin 1957

ders.: Rundschreiben der Jahrgänge 1972-1977

Verband öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten: Verbandsbericht 1973

VO zur Durchführung des Ersten Wohnungsbaugesetzes in Berlin. 22. April 1952

Verwaltungsvorschriften zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in Berlin durch öffentliche Baudarlehen. Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1962 (WFB 1957) vom 19. Sept. 1961

Vietor, Albert: Konturen einer neuen Wohnungspolitik. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 12/1976

ders.: Stichworte für neue Wohnungspolitik. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 5/1977

Vogel, Hans-Jochen: Das unterirdische Grollen ist schon zu hören. - In: Der Spiegel Nr. 26/1972

Wächter, Klaus: Wohnen in der städtischen Agglomeration des zwanzigsten Jahrhunderts. Stuttgart 1971

Wagner, Uwe: Vom Kollektiv zur Konkurrenz. Berlin 1974

Wandersleb, Hermann (Hrsg.): Neuer Wohnbau. Neue Wege des Wohnungsbaues als Ergebnis der ECA-Ausschreibung. Ravensburg 1952

Wartenberg, Gerd: Umschwung im Bausektor - Daten und Tendenzen. - In: Bauwelt 35/1973

ders.: Wohnungsbau als Kapitalanlage. Steueroasen für Großverdiener. In: Bauwelt 20/1973

ders.: Zur Misere des sozialen Wohnungsbaus. - In: Bauwelt 1/1973

ders.: Sozialer Wohnungsbau in der Sackgasse. Der Sozialpfandbrief ein Ausweg? - In: Bauwelt 22/1974

ders.: Zur Situation der Bau- und Wohnungswirtschaft. - In: Bauwelt 3/1975

Weimar, Wilhelm: Die Eigentumswohnung. München 1971

Weisser, Gerhard: Gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Göttingen 1948

ders.: Gemeinnützigkeit heute. Göttingen 1964

Wilken, Wolfgang: Die Theorie der Reflexwirkung. - In: Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 3/1974

Winkler, Fred R.: Mietenentwicklung des nächsten Jahrzehnts bei ausgesuchten Wohnanlagen. - In: Bauwelt Nr. 20/21/1975

Deutscher Verein für Wohnungsreform e. V.: Wohnungsbau in Reich und Ländern 1933-1937. Berlin 1939

Wohnungsbaukreditanstalt Berlin: Tätigkeitsbericht 1972/73

Wollmann, Hellmut: Das Städtebauförderungsgesetz als Instrument staatlicher Intervention - wo und für wen? - In: Leviathan 2/1974

Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.: Wohnungswirtschaftliche Zahlen 1973/74