

Nico B. Rottke und Holger Markmann

Inhaltsverzeichnis

2.1 Einleitung..... 42

2.2 Frühe Geschichte des Wohnens in deutschen Landen..... 42

2.2.1 Frühes Mittelalter (5.–10. Jahrhundert)..... 42

2.2.2 Hohes Mittelalter (10.–12. Jahrhundert)..... 43

2.2.3 Spätmittelalter (13.–15. Jahrhundert)..... 44

2.2.4 Ausgehendes Mittelalter und frühe Neuzeit (16.–18. Jahrhundert)..... 45

2.3 Unternehmerische Wohnungswirtschaft im Gefolge der industriellen Revolution..... 47

2.3.1 Bürgerliche Zeit (19. Jahrhundert bis 1918)..... 47

2.3.2 Weimarer Republik (1919–1932)..... 54

2.3.3 Periode des Nationalsozialismus (1933–1945)..... 56

2.4 Deutsche Wohnungswirtschaft nach dem Zweiten Weltkrieg..... 57

2.4.1 Nachkriegszeit (1945–1949)..... 58

2.4.2 Bundesrepublik Deutschland (1949–1989)..... 59

2.4.3 Deutsche Demokratische Republik (1949–1989)..... 62

2.4.4 Wiedervereinigtes Deutschland (1990 bis heute)..... 64

2.5 Zusammenfassung..... 67

Literatur..... 67

N.B. Rottke (✉)
Ernst & Young Real Estate, Eschborn, Deutschland
E-Mail: nico.rottke@de.ey.com

H. Markmann
EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden, Deutschland
E-Mail: holger.markmann@ebs.edu

2.1 Einleitung

Anzeichen für einen geregelten Markt des Konsumgutes Wohnimmobilien, sprich einen Mietmarkt, gab es bereits sehr früh im Mittelalter. Seine Entwicklung ist in Deutschland eng mit der Entwicklung der Stadt verbunden, welche auch bereits damals ein Anlaufpunkt für Fremde war und somit jedwede Form der temporären Behausung bot. Dieser Beitrag versucht von diesem frühen Startpunkt aus, die Entwicklung von Wohnimmobilien in dem Verständnis als Bewirtschaftung von Gebäuden zu Wohnzwecken chronologisch darzustellen. Dies beinhaltet die Betrachtung von wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, der Veränderung der physischen Immobilie sowie der Formen der bewirtschaftenden Immobilienunternehmen.

Durch die Langlebigkeit der Wohnimmobilie als Konsum- und Investitionsgut ist der Wechsel zwischen verschiedenen Perioden immer fließend und die hier getroffenen Aussagen sind entsprechend differenziert zu beurteilen. Beispielsweise galt das beschwerliche Leben in einem Pfostenhaus des Mittelalters als große Lebensqualität im Vergleich zur Unterkunft eines Bediensteten in der Stadt zur gleichen Zeit [1].

2.2 Frühe Geschichte des Wohnens in deutschen Landen

Im Laufe der Jahrtausende haben Menschen Häuser bzw. Wohnungen in Form von Unterständen oder Höhlen genutzt, welche Schutz vor Witterung, Klima und Raubtieren boten. Das Wohnen als Form einer ganzjährigen Schutzeinrichtung wurde jedoch erst durch die Neolithische Revolution des 6. Jt. v. Chr. nötig, als sich Nahrungsmittel produzierende Wirtschaftsformen durch die Zähmung von Vieh und Kultivierung von Getreide entwickelten. Für solche Siedlungen wurden Orte gewählt, die zum einen fruchtbare Böden und zum anderen die zum Hausbau benötigten Rohstoffe wie Holz, Stroh oder Rohr vorhielten [2]. Ebenso sollten diese Orte „verkehrsgünstig“ gelegen sein, bspw. an Flüssen oder an sich kreuzenden Handelsrouten mit geringen topografischen Einschränkungen beispielsweise durch Gebirge oder Schluchten.

Zwar konnten die Römer in der Antike beachtliche Teile Europas erobern und brachten deren Kultur und Bauweisen, insbesondere aus Stein, in die germanischen Gebiete, hatten jedoch nur einen geringen Einfluss auf das ländliche Wohnen genommen [3]. Stattdessen haben sich die ländlichen Lebens- und Wohnweisen im Laufe der Jahrtausende bis ins Mittelalter kaum verändert und waren durch das Wohnstallhaus geprägt, welches das Zentrum des Wirtschaftens und Lebens darstellte [3].

2.2.1 Frühes Mittelalter (5.–10. Jahrhundert)

Die Germanischen Siedlungen des frühen Mittelalters waren zum größten Teil umzäunte Gehöfte, deren Gebäude einen zentralen Hofplatz formten [3]. Dies waren je

nach Nutzungsart verschiedene Gebäudetypen, wobei kleine Pfostenbauten und Grubenhäuser, in denen alle Familienmitglieder, Mägde und Vieh unter einem Dach wohnten, die beiden dominanten Formen waren. So dienten Pfostenbauten in der Regel als Haupthäuser, während Grubenhäuser (s. Abb. 2.1) als Nebengebäude, zum Beispiel als Lagerstätten oder für bestimmte Werk Tätigkeiten, dienten [3].

2.2.2 Hohes Mittelalter (10.–12. Jahrhundert)

Die grundlegenden Effizienzsteigerungen der Landwirtschaft hatten einen wesentlichen Einfluss auf das Leben im hohen Mittelalter. Das gesteigerte Lebensmittelangebot ermöglichte es erstmals, den Anteil der landwirtschaftlich beschäftigten Bevölkerung zu reduzieren, und förderte somit die Ausbildung von Berufsständen wie Klerikern, Berufskriegern, Handwerkern und Kaufleuten [4]. Es entstanden vermehrt Städte. Deren Anzahl erreichte bis zum Jahr 1320 ca. 4.000, von denen allerdings nur eine Minderheit von ca. 250 mehr als 2.000 Einwohner aufwiesen [4]. Insgesamt stieg der Anteil der städtischen Bevölkerung zu dieser Zeit bereits auf ca. 20 % und wurde von den auf dem Land lebenden 80 % mitversorgt [4].

Für diese Landbevölkerung blieb das Pfostenhaus weiterhin die dominierende Hausform [4], jedoch wies es aufgrund der direkt im Erdreich eingelassenen Holzpfosten nur eine Lebenserwartung von 30 bis 50 Jahren auf [4]. Mit dem recht weit verbreiteten Übergang zu neuen Bauformen, wie dem Steinhaus oder der Ständerbauweise, änderte sich jedoch das Verhältnis der Bevölkerung zu ihren Wohnstätten. Mit der Erwartung, den Wohnraum wahrscheinlich an die nächste Generation zu vererben, wurde der Innenausbau mit mehr Aufwand betrieben und erlaubte eine höhere Lebensqualität [4]. Dennoch wurden auch die Pfostenbauten weiterentwickelt, indem sie Speicherflächen unter

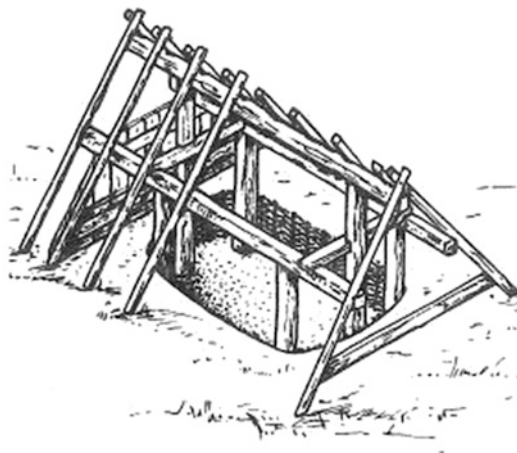


Abb. 2.1 Konstruktionsschema eines Grubenhauses. (Quelle: Kilian 1998, S. 29 [3])

dem Dach, Einfahrtsmöglichkeit für Wagen und eine Trennung zwischen Werk- und Vorratsräumen erhielten. Zusätzlich fand im 12. und 13. Jh. erstmalig eine Trennung des Wohnraumes in Koch- und Wohnraum weite Verbreitung [4]. Während in bäuerlichen Wohnhäusern zentrale ebenerdige Feuerstellen als Kochstelle und einzige Wärmequelle dienten, kamen bereits im 11. und 12. Jh. Kachelöfen auf, welche zwei Räume beheizten und rauchfrei betrieben werden konnten [4].

2.2.3 Spätmittelalter (13.–15. Jahrhundert)

Das Spätmittelalter kann als Zeitalter der Klein- und Minderstädte bezeichnet werden. Diese haben es aufgrund ihres späten Entstehens oder komparativer Nachteile nicht geschafft, in Einwohnerzahl und Bedeutung zu den größeren Städten aufzuschließen. Zwar besaßen sie Stadtrecht, eine Verfassung, Befestigung und ein Siegel, doch war ihre Bedeutung in Bezug auf die Erfüllung einer Nahmarktfunktion ackerbürgerlicher Ballungssiedlungen beschränkt [5]. Zwischenzeitlich lebten bis zu 30 % der Bevölkerung in Städten [5], welche teilweise bereits seit Mitte des 13. Jh. damit begannen, Wasserver- und -entsorgungssysteme zu errichten und somit die Hygiene städtischen Lebens zu verbessern [6]. In der Folge spätmittelalterlicher Agrarkrisen und weiterer Faktoren wie der Pest waren jedoch ein starker Bevölkerungsrückgang sowie eine Stadtfucht in der Mitte des 14. Jh. zu verzeichnen. Die Folge war ein weitläufiger Verfall von jeder Vierten der 170.000 Siedlungen des Deutschen Reiches [7].

Aufgrund der Akkumulierung bedeutenden Grundbesitzes, sowohl durch die Geistlichkeit, als auch durch das Bürgertum, kann davon ausgegangen werden, dass bereits im Spätmittelalter eine bedeutende Bewirtschaftung von Wohnimmobilien stattfand. So besaß die Geistlichkeit 1376 ca. ein Drittel allen Bodens in Frankfurt a. M. und zwischen 20 und 30 % in Köln [5]. Auch das Bürgertum nutzte Investitionen in Immobilien sowohl als langfristige Anlage mit Werterhaltungsfunktion als auch zu Spekulationszwecken [6]. So wurden Überschüsse aus risikoreichen Handelsgeschäften in Immobilien angelegt, welche eine verhältnismäßig geringe Rendite in Form von Feudalrenten oder Pacht einbrachten. Die fallenden Grundrenten im 14. und 15. Jh. führten zu verstärkten Immobilienspekulationen, welche dann, wie beispielsweise zum Ende des 15. Jh., wieder veräußert wurden. Ebenso gab es bereits Bestrebungen, bei inflationären Tendenzen in Immobilien zu investieren. Zwar waren diese Entwicklungen vornehmlich in Städten anzutreffen, doch um das Jahr 1500 waren beispielsweise ca. 12 % aller Anwesen des ländlichen Dachau in der Hand von Münchener Bürgern [5].

Einhergehend mit der Konzentration von Grundbesitz hat das Konzept des Mietens bereits im 13. Jh. weite Verbreitung gefunden [6]. Mieter waren in der Regel jene mittleren und unteren Gesellschaftsschichten, die sich keinen Grundbesitz leisten konnten oder wollten [9]. Beispielsweise wohnten im Jahr 1403 über 40 % aller Steuerzahler Breslau zur Miete und die Pfarrei St. Columba in Köln wies im Jahr 1487 bei einem Bestand von 822 Häusern ganze 661 vermietete Häuser aus [8]. Oftmals waren diese, auch Buden

genannt, gassenlos aneinander und traufseitig zur Straße gebaut. Ihnen fehlten sowohl der Speicher als auch der Giebel, welche beide als Zeichen der Selbstständigkeit und des eigenen Grundbesitzes galten.

Zum Ende des 14. Jh. waren in Köln und Regensburg bereits Zinshäuser bekannt, die bis zu acht Mietparteien beherbergten [5]. In Norddeutschland entwickelten sich oftmals ganze Hinterhofkomplexe von Buden mit schmalen Gassen und drei- bis viergeschossigen Wohnbauten [9]. Bereits damals waren Nebenkosten, wie z. B. für Heizung und Beleuchtung zu entrichten und es traten vereinzelt Fälle von Wucher auf [6]. Während der Handel, der Lebensmittelmarkt sowie das Handwerk zu dieser Zeit strengen Regulierungen unterlagen, war dies für den Wohnungs- und Mietmarkt kaum der Fall [6].

Immobilien, und in diesem Sinne maßgeblich Wohnimmobilien, hatten zusätzlich eine große wirtschaftliche Bedeutung als Steuergrundlage und als Kreditsicherung. Sie dienten darüber hinaus schon im 13. Jh. als Grundlage für Renten. Bei letztgenannten wurde der Besitz einer Immobilie gegen die Zahlung einer ewigen Rente übertragen, welche weiterveräußerbar war. Zur Minimierung der Risiken des Rentenempfängers bediente man sich bereits Vorläufern einer gesamtschuldnerischen Haftung und es gab Verbote und Restriktionen, mehrere Renten auf ein Objekt zu begeben. Somit entstanden die direkten Vorläufer von Hypotheken- und Personalkrediten. Im 14. Jh. wurden Rentenpapiere in der Regel kündbar [5]. Ihre Verbreitung reichte so weit, dass zum Ende des 14. Jh. bis zu 40 % der bäuerlichen Rentenleistungen der Altmark in bürgerliche Hände flossen [5] und zum Ende des 15. Jh. bereits die Hälfte des Hamburger Immobilienvermögens mit einer Rente belastet war [5].

2.2.4 Ausgehendes Mittelalter und frühe Neuzeit (16.–18. Jahrhundert)

Auch im ausgehenden Mittelalter war das Landleben keinen großen Veränderungen unterworfen, jenes in den Städten dafür umso drastischer [10]. Während in der vorindustriellen Stadt des 16. Jh. die einzelnen Funktionen von Immobilien (Wohnen, Produktion oder Gewerbe) nicht nur über das gesamte städtische Gebiet verteilt waren, sondern diese gerade in ein und demselben Haus vereint waren [10], bildete sich im Oberdeutschland des 16. Jh. eine Trennung der Funktionen des Hauses heraus: Während im Erdgeschoss der Arbeitsbereich angesiedelt war, befand sich im Obergeschoss der Wohnbereich mit Stube und Ofen [10]. Parallel entwickelte sich ein Trend zu Kellerwohnungen, sodass im Lübecker Marlenquartier 1532 fast 15 % aller städtischen Haushalte in Kellerwohnungen untergebracht waren, in die nachträglich eine Herdstelle eingebracht wurde [10]. Die bereits im Spätmittelalter aufgekommenen Buden erfreuten sich immer größerer Beliebtheit als Spekulations-, Anlage- und Wohnobjekte. Eine weitere Ausprägung des Mietwohnungsbaus waren die Sahlbauten, für welche Abb. 2.2 beispielhaft eine Hofbebauung aus der Zeit um 1750 mit direkten Treppenaufgängen zu den oben liegenden Sahlbauten darstellt.



Abb. 2.2 Rademachergang 54/55 in Hamburg. (Quelle: Wischermann 1997, S. 348 [9])

Bis ins 18. Jh. wurden Gebäude regelmäßig gänzlich aus Eigenkapitalmitteln errichtet. Zwar gewährten Bankiers den Kommunen schon im 17. Jh. Kredite zum Bau von Häusern, Privatpersonen stand diese Möglichkeit jedoch erst im 18. Jh. offen. Entscheidend waren hierfür die Einführung von Kataster und Grundbuch, welche den Weg zur Entwicklung des Grundkredites ermöglichte. Aufgrund der Kapitalknappheit nach dem Siebenjährigen Krieg wurde mit der Cabinets-Ordre Friedrichs des Großen im Jahr 1769 ein Pfandbriefsystem geschaffen, welches ferner den Kapitalmarkt für Refinanzierungen begründete [11, 12]. Zum Schutz des Mieters führte jener Friedrich der Große außerdem den Grundsatzes „Kauf bricht Miete nicht“ ein [13].

Zum Ende des 18. Jh. lebten ca. 80 % der Bevölkerung auf dem Land [14] und kleine und mittlere Städte waren in der Regel landwirtschaftlich geprägt. Eine Vielzahl von Gebäuden diente der Viehhaltung, als Speicher oder wurden anderweitig landwirtschaftlich genutzt [15]. Um 1800 umfasste Deutschland ca. 3.000 Städte, von denen nur etwa

15–20 mittelgroß waren, das heißt Einwohnerzahlen zwischen 2.000 und 10.000 aufwiesen. Hinzu kamen 12–15 Großstädte mit über 10.000 Einwohnern, an deren Spitze Berlin mit ca. 173.000 Einwohnern stand. Somit lebten 93,3 % der städtischen Bevölkerung in Minderstädten mit unter 1.000 Einwohnern [14, 15].

2.3 Unternehmerische Wohnungswirtschaft im Gefolge der industriellen Revolution

Der Zeitraum von 1800–1945 ist geprägt durch eine Reihe von einschneidenden Ereignissen und Entwicklungen, die zu mehreren Umbrüchen in der deutschen politischen Landschaft und dem Wohnungswesen der deutschen Staaten und des Deutschen Reiches führten. Hier stechen insbesondere die Industrialisierung, die Folgen des Ersten Weltkriegs und die Hyperinflation hervor.

2.3.1 Bürgerliche Zeit (19. Jahrhundert bis 1918)

Zu Beginn des 19. Jh. wurden die ländlichen Bauern in ihrem Status frei von ihren Gutsherren, was zu selbstständiger Bewirtschaftung ihres Ackerlandes, allerdings auch einer fehlenden Obhutspflicht des Gutsherren führte [16]. Ein starkes Bevölkerungswachstum [17] und weitere Produktivitätssteigerungen der Landwirtschaft führten zu einer geringeren Nachfrage nach bäuerlicher Arbeitskraft, sodass diese in großer Zahl „überflüssig“ wurden und zur Wanderschaft ansetzten [16]. Das Ziel dieser in den 1840er Jahren einsetzenden Landflucht waren vor allem die Städte, die in Folge der beginnenden industriellen Revolution einen starken Bedarf nach Arbeitskraft aufwiesen [18]. Diese Entwicklung setzte sich in den folgenden Jahrzehnten fort und führte zu einem ständigen Bevölkerungsdruck auf die Ballungsräume [19].

Zur Verdeutlichung, welche Menschenmassen die Städte in dieser Zeit aufnahmen und für welche sie Wohnraum bereitstellen mussten, dienen folgende Statistiken: Im Jahre 1816 lebten auf dem Reichsgebiet von 1871 insgesamt 23,6 Mio. Menschen, im Jahre 1855 bereits 34,6 Mio. und 1875 schon 42,7 Mio. Im Jahr 1895 hatte sich die Einwohnerzahl dann auf 52,3 Mio. mehr als verdoppelt [16]. Städte wie Berlin wiesen ein in Relation noch stärkeres Wachstum auf. Von 0,42 Mio. Einwohnern in 1850 entwickelte sich die Einwohnerzahl der Stadt auf über 1,12 Mio. in 1880, auf 2,1 Mio. in 1910, was fast einer Verfünffachung über diesen Zeitraum entspricht [16]. Diesem überproportionalen Stadtwachstum entsprechend entwickelte sich die Quote der Einwohner, die in Städten mit über 2.000 Einwohnern wohnten, von 36 % in 1871 auf 60 % in 1910 [21].

Mit dieser großen Expansion der Städte ging ein verstärktes Aufkommen von Miethäusern einher [20] und das Konzept der Etagenwohnung setzte sich in der Mitte des 19. Jh. durch. Diese verzichteten auf Wirtschaftsräume oder ähnliche gemeinschaftlich genutzten Räume [9]. Die nun entstehenden modernen Massenmietshäuser wurden praktisch ausschließlich privatwirtschaftlich genutzt [19].

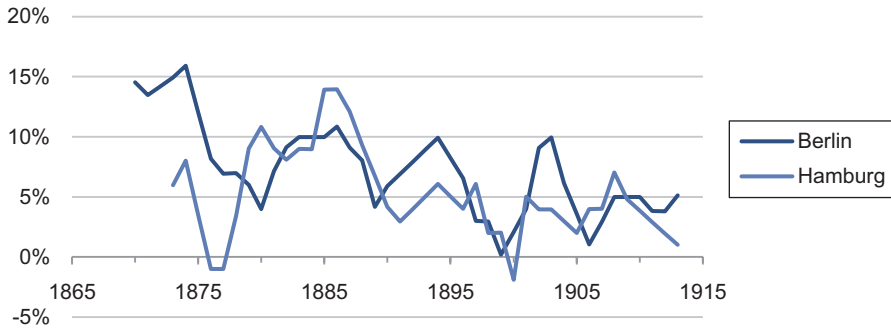


Abb. 2.3 Reale Renditen der Hausbesitzer in Berlin und Hamburg, 1870–1913 (gleitende Dreijahresdurchschnittswerte). (Quelle: Tilly 1986, S. 94 [23])

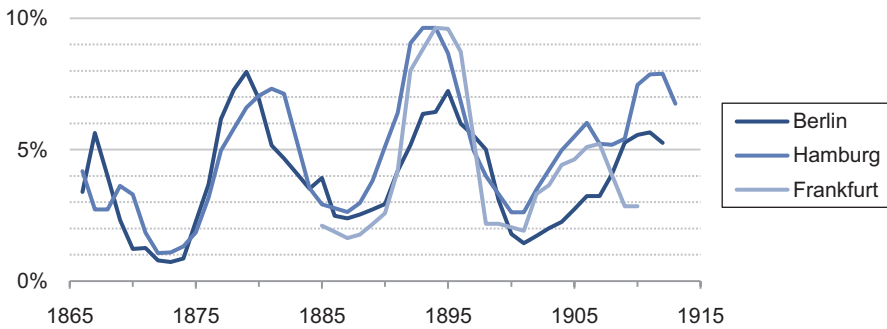


Abb. 2.4 Leerstehende Wohnungen und Gelasse in Berlin, Hamburg und Frankfurt a. M. (Frankfurt, nur Wohnungen) 1866–1913 (in %). (Quelle: Wischermann 1986, S. 107 [22])

Entgegen der landläufigen Meinung herrschte in der bürgerlichen Zeit kein permanenter Wohnungsmangel. Stattdessen gab es einen spekulativen Wechsel der Kapitalströme zwischen Investitionen in Industrieunternehmen und in die Wohnungswirtschaft, die einen etwa 4- bis 5-jährigen Wirtschaftszyklus begründeten [17]. Jedoch werden die Ausschläge dieser Zyklen nach Abb. 2.3 zum Ende der bürgerlichen Zeit weniger ausgeprägt, da zusätzliche Kapitalkosten aus der Not auf dem Hypothekenmarkt auf die Mieter umgewälzt wurden [22]. So pendelten sich die Realrenditen der städtischen Hausbesitzer im Zeitraum von 1870 bis 1913 zwischen 5 und 10 % ein [23]. Eine solche zyklische Betrachtung erlangte in zeitgenössischen Quellen jedoch keine Popularität [9].

Ein akuter Wohnungsmangel trat zum ersten Mal zu Beginn der 1870er Jahre in Berlin auf, da viele Familien keine neuen Wohnungen gefunden hatten und dieser Umstand

nun erstmals ins öffentliche Bewusstsein gelangte [9]. Es lassen sich zwei weitere Perioden des Wohnungsmangels in den späten 1880er Jahren und um 1900 feststellen. Insgesamt war der Markt jedoch eher durch ein Überangebot an Wohnraum geprägt [22], wie Abb. 2.4 und die Tatsache, dass Vermieter potenziellen Mietern teilweise mehrere Monate Miete erließen und die Umzugskosten trugen, verdeutlichen [9].

Zusätzlich zu den Terraingesellschaften, welche meist Tochtergesellschaften von Banken waren, betrieben später auch Bauunternehmen Bodenspekulation¹ und wurden darauf häufig zu freien Wohnungsunternehmen [18]. Neben diesen freien Wohnungsunternehmen, den Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bildeten mit einem Marktanteil von 95 % private Mietwohnungsanbieter die größte Gruppe der Wohnungseigentümer. Sie setzte sich wiederum zu großen Teilen aus Pensionären, Handwerkern und Bankiers zusammen, welche aus den Erträgen ihre Rente bestritten oder dies beabsichtigten. Sie gingen zu dieser Zeit die Risiken von Leerstand durch starke Neubauaktivitäten sowie die Kündigung der Hypothek ein. So kam es, dass diese Gruppe der berufsmäßigen oder nebenberuflichen Hauseigentümer oftmals als „Verwalter ihrer Hypothekengläubiger“ bezeichnet wurden [18].

Durch die immer größere Nachfrage nach urbanem Wohnraum wandelte sich die städtische Bauweise, sodass ab ca. 1875 der mehrgeschossige Mietwohnungsbau dominierte². Mietwohnungen warfen durch das niedrige Mietniveau und die hohen Verwaltungsaufwendungen in der Regel eine relativ geringe Rendite ab, sodass sich der Großteil der Wohnungswirtschaft auf den Bau großer und mittlerer Wohnungen konzentrierte [17]. So entstand also ein beachtlicher Teil der Neubauleistung in einem Preissegment, welches nicht durch die breite Bevölkerung nachgefragt werden konnte [18].

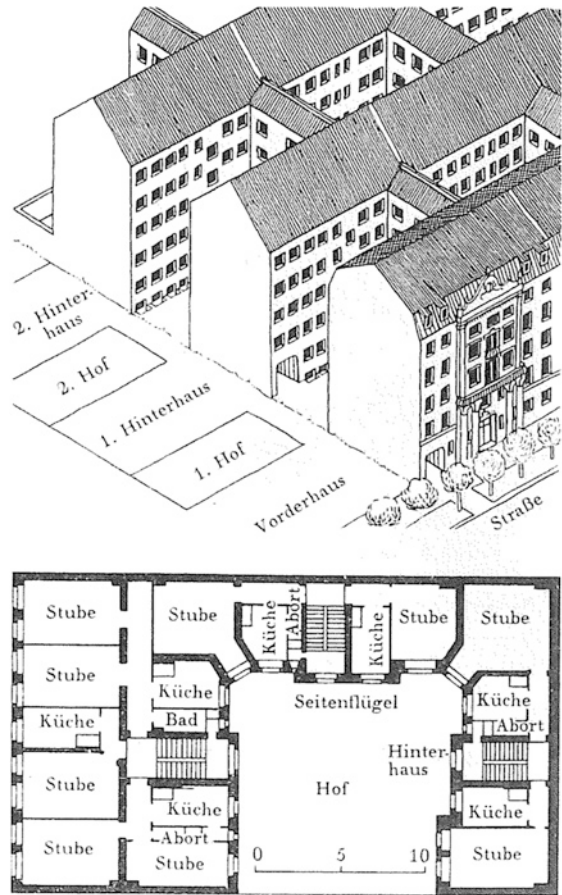
Der Mietwohnungsmarkt vor dem Ersten Weltkrieg war grundsätzlich den inhärenten Marktkräften überlassen. Für Mietverträge bestand Gestaltungsfreiheit, da erst mit der Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) im Jahre 1900 umfangreichere Mieterrechte eingeführt wurden. Dies drückte sich z. B. in der Abschaffung des Kahlpfändungsrechts mit der Folge von im Voraus zu zahlenden Mieten aus. Dennoch hatten die Regelungen des BGB lediglich einen dispositiven Charakter, sodass de facto weiterhin Vertragsfreiheit bestand [9]. In den zwei Jahrzehnten vor dem Ersten Weltkrieg wurden 80 bis 90 % der Mietverträge nach dem Muster des Grundeigentümer-Vereins ausgefertigt [22], welches ein befristetes Mietverhältnis vorsah [9]. Zu dieser Zeit fehlte den Mietern eine Lobby, welche sich im Jahre 1900 durch Gründung des Verbands deutscher Mietervereine formierte [9].

Im Einklang mit regionalen Begebenheiten, insbesondere der Baugesetzgebung, entwickelte jede Stadt eigene Bauformen, um der Landflucht zu begegnen, wie z. B. das

¹Prozess des Erwerbens günstigen und außerstädtischen Bodens, dessen kleinteilige Parzellen daraufhin zusammengelegt und zur Baureife entwickelt werden.

²„Vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Städtebauliche Entwicklung großer Neubaugebiete in den fünf neuen Bundesländern und Berlin-Ost. Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Bonn 1994, S. 22.“

Abb. 2.5 Mietskaserne der Gründerzeit um 1880. (Quelle: von Saldern 1997, S. 197 [49])



Bremer Haus, die Hamburger Schlitzbauweise, die Bergarbeitersiedlungen oder die Berliner Mietskasernen [19]. Der Begriff der Mietskaserne stammt aus den 1860er Jahren und bezeichnete zunächst alle mehrgeschossigen Häuser mit mehreren Mietparteien [366]. Dieser Haustyp war auf die maximale Belegung des Bodens mit Mietern bedacht, sodass der Vergleich mit einer Kaserne naheliegt (s. Abb. 2.5) [9]. Mietskasernen bestanden aus bis zu fünf hintereinandergeschalteten Häusern, die über Durchgänge und Höfe erreicht wurden [18]. Mietskasernen bargen einen Mikrokosmos mit unzähligen Gewerben, die in den Gängen und Höfen untergebracht waren. So beherbergte Meyer's Hof (s. Abb. 2.6) eine sehr große Mietskaserne, ca. 1.000 Menschen und 30 Gewerbebetriebe [26]. Dem negativen Ruf zum Trotz waren Mietskasernen nicht per se Armutsquartiere, sondern in der Regel die Altbauten, die nicht mehr den neueren Ansprüchen genügten, weshalb Mieter durchaus glücklich waren, eine Mietskaserne beziehen zu können [9].

Um die Jahrhundertwende entwickelte sich ein politisches Bewusstsein für die prekäre Wohnsituation der arbeitenden Bevölkerung in überfüllten Wohnquartieren. Diese

Abb. 2.6 Berlin: Meyer's Hof, Blick durch die sechs Tordurchfahrten von der Straße um 1930. (Quelle: Zimmermann 1997, S. 545 [34])



äußerten sich durch hohe Belegungsquoten, dem ökonomischen Zwang, Schlafgänger³ aufzunehmen, sowie den schlechten hygienischen Begebenheiten. (s. Abb. 2.7 und 2.8) Zur Verdeutlichung: Eine Wohnung galt als überfüllt, wenn in einem Zimmer mit Ofen mehr als sieben oder in zwei Zimmern mit Ofen mehr als elf Person hausten. Um 1900 traf dies in Berlin auf etwa die Hälfte der Bevölkerung zu [25]. In den Jahren vor dem Ersten Weltkrieg wies Berlin eine Bebauungsziffer⁴ von 75,9, gefolgt von Breslau mit 51,9 und Hamburg mit 38,7 auf. Zum Vergleich lag diese in Frankfurt a. M. zur gleichen Zeit bei 17,1, in Essen, der damaligen Krupp Arbeitersiedlung, bei 17,6 und in Köln bei 18,1 [18]. Somit wird deutlich, dass die Wohnungsfrage keineswegs kein Problem des gesamten Reiches war, sondern sich auf einige Städte konzentrierte.

³Untermieter, die lediglich tagsüber im Bett der Familie nächtigten.

⁴Durchschnittliche Anzahl der Bewohner pro Hauseinheit.



Abb. 2.7 Aufgeräumtes und gesäubertes Wohn- und Schlafzimmer einer 4-köpfigen Familie 1909. (Quelle: [65])



Abb. 2.8 Verräucherter und düsterer Raum. (Quelle: [65])

Der Staat hielt sich nach der Einführung baupolizeilicher Pflichten in den 1860er Jahren sehr lange aus der Wohnungspolitik heraus. In Folge der Wohnungsfrage wurden jedoch einige dieser Pflichten teilweise wieder zurückgenommen, sodass eine Belebung des Kleinwohnungsbaus einsetzte [22]. Erstmals wurde im Jahr 1904 ein wohnungspolitisches

Gesetz verabschiedet, welches jedoch ohne bedeutende Implikationen blieb. Eine staatliche Förderung des Wohnungsbaus bestand hauptsächlich indirekt durch den Erlass oder die Ermäßigung von Steuern und Gebühren. Eine direkte Förderung war nur in ganz geringem Maße, meist in Form von Beteiligungen an Wohnungsbaugesellschaften vorhanden [13]. Zwar war die Sozialdemokratie bestrebt, ein stärkeres kommunales Eingreifen in den Wohnungsmarkt durchzusetzen, jedoch beharrte die Bauwirtschaft auf dem gegenteiligen Standpunkt, sodass keine klare Gesetzgebung durchgesetzt werden konnte. Dennoch etablierten sich Faktoren wie Hygienestandards und es entstand eine liberale Wohnungswirtschaft mit sozialpolitischen Einschränkungen [9].

Im 19. Jh. bildete sich außerdem ein ausgeprägtes System der Immobilienfinanzierung, welches durch den Bedarf an großen Investitionssummen z. B. für die Errichtung von großen Mietshäusern nötig wurde. Dieser Finanzierungsbedarf wurde unter anderem durch Sparkassen und Hypothekenbanken gedeckt, welche zu dieser Zeit in einer Vielzahl gegründet wurden. Die ersten nach dem Modell der französischen Credit Foncière als Aktiengesellschaften gegründeten Hypothekenbanken [11] waren die Frankfurter Hypothekenbank, 1862, sowie im selben Jahr die Meininger Hypothekenbank, die spätere Deutsche Hypothekenbank [27].

Das Risiko einer nachrangigen Hypothek wurde durch die Kreditinstitute als so groß eingeschätzt, dass sie es privaten Kapitalbesitzern überließen, welche um ca. 1 % höhere Zinsen und kürzere Laufzeiten vereinbarten [29]. Bis zum Ersten Weltkrieg hatte sich eine Finanzierungsstruktur etabliert, in welcher ca. 60 % der Kosten durch eine erste Hypothek durch Institute des Realkredits und 15–25 % durch eine zweite Hypothek privater Kapitalgeber bereitgestellt wurde. Die übrigen 15–25 % wurden aus Eigenkapital bestritten [11, 27].

Zur befriedigenden Bereitstellung von günstigem Wohnraum und, vor allem, um auf ausreichend Fachpersonal zurückgreifen zu können [21], entschlossen sich eine Reihe von Industrieunternehmen, Werkwohnungen zu errichten. Dies lohnte sich vor allem für solche Unternehmen, die ihr Unternehmen auf der „grünen Wiese“ gründeten. Dies war insbesondere im Ruhrgebiet der Fall [9]. Zwar waren diese Wohnungen zumeist an das Bestehen eines Beschäftigungsverhältnisses mit dem entsprechenden Unternehmen geknüpft⁵, dafür lag das Mietniveau jedoch etwa 10–30 % unter den ortsüblichen Mieten [21]. Die ersten Werkwohnungen entstanden 1846 für die Gutehoffnungshütte in Oberhausen [30]. 1961 wurde in Essen die Wohnungsfürsorge Alfred Krupp gegründet [13], welche bis 1874 schon ca. 3.200 Werkwohnungen in Essen errichtet hatte [31].

Etwa zur gleichen Zeit wie die Hypothekenbanken entstanden auch 1862 die ersten Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg (1862), Darmstadt (1868) und Karlsruhe (1870). Diese frühen Wohnungsbaugenossenschaften stießen jedoch auf große Schwierigkeiten [32], genügend nachrangige Hypotheken zu erlangen und Mitglieder zu werben,

⁵Sowohl öffentlicher, als auch privater Arbeitgeber.

da diese gesamtschuldnerisch hafteten. Im Jahr 1873 wurden gerade einmal 52 Baugenossenschaften gezählt [34]. Erst mit der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes im Jahr 1889 wurde die Haftung des Einzelnen limitiert und zusätzlich die Möglichkeit eröffnet, günstige Kredite der neu geschaffenen Landesversicherungsanstalten⁶ zu erlangen [33], sofern die Genossenschaften „dauernd gesunde und billige Wohnungen“ bauten. Bis ins Jahr 1914 hatten die 1.402 entstandenen Baugenossenschaften eine Gesamtbauleistung von 105.000 Wohneinheiten erreicht.

Während des ersten Weltkriegs schuf die kaiserliche Administration die bis dato größten Eingriffe in die private Wohnungswirtschaft. So wurden in der Zeit von 1914 bis 1917 auf lokaler Ebene Mieteinigungsämter geschaffen und mit immer größeren Kompetenzen ausgestattet. So konnten diese Mieten herauf- und herabsetzen, Kündigungen aussprechen, Mieter zuweisen sowie regulierend in den Markt für Baurohstoffe eingreifen [35]. 1917 wurde zudem ein landesweiter Mietstopp, Mietpreisstopp und Kündigungsschutz verhängt und die Vergabe freien Mietraums erfolgte weitgehend durch die Mieteinigungsämter [36].

2.3.2 Weimarer Republik (1919–1932)

Nach dem Ersten Weltkrieg startete die Wohnungswirtschaft unter schwierigen Voraussetzungen. Zum einen herrschte ein Wohnungsmangel, insbesondere im Segment der Klein- und Arbeiterwohnungen, zum anderen befand sich die Wohnungswirtschaft noch immer in einer Zwangswirtschaft. Letztere wurde sogar im Jahr 1920 verstärkt, als jeglicher Wohnraum öffentlicher Bewirtschaftung unterstellt wurde [37]. Der Deutsche Städtetag schätzte den Wohnungsmangel nach Kriegsende auf ca. 800.000 Einheiten [19]. Diese Zahl stieg jedoch aufgrund der zunächst ausbleibenden Investitionen, Rohstoffknappheit, zurückkehrenden Truppen, vermehrten Eheschließungen und Haushaltsgründungen und einer Konzentration der Bevölkerung in den Städten noch weiter. Die Lösung der nun auftretenden Wohnungsfrage wurde von der Politik als *die* zentrale soziale Aufgabe ihrer Zeit angesehen [38].

Mit Inkrafttreten der Weimarer Verfassung am 11. August 1919 begann eine neue Ära der deutschen Wohnungspolitik, indem die Ziele von

- tragbaren Mieten,
- einer sozialen Verantwortung des Eigentums,
- sowie dessen Förderungen

abzuleiten waren. Insgesamt bedeutete dies in der Praxis einen Übergang von absoluten Marktmechanismen zu einer Einschiebung von z. B. gemeinnützigen Wohnungsun-

⁶Die Landesversicherungsanstalten wurden als Folge der bismarckschen Sozialgesetzgebung in Form des Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzes von 1889 geschaffen.

ternehmen und Bausparkassen, um soziale Ziele zu erreichen [38]. Zur Schaffung von Wohnraum bediente sich die Politik zunächst des Mittels der Objektsubventionierung in Form von Kapitalhilfen und Bürgschaften. So wurden in den ersten beiden Nachkriegsjahren Steuerermäßigungen, Erleichterungen von Bauland- und Rohstoffbeschaffung sowie unverzinsliche und nur ausnahmsweise rückzahlbare Bauzuschüsse gewährt [38].

In den Nachkriegsjahren erfuhr die Weimarer Republik eine Hyperinflation, in der die einst als Noterlässe eingeführten, nun dauerhaften Mietpreissperren galten. Somit kam es sowohl zu einer realen Entwertung der Mieterträge als auch zu einer realen Entwertung der Kredite der Hausbesitzer [17]. Die Politik begegnete der Hyperinflation 1922 für den Bereich der Wohnungswirtschaft mit einer teilweisen Aufhebung der Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum, der nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden war, und der Festlegung der Mieten nach einem festen Schlüssel, welcher jedoch von der Inflation schnell überholt wurde, sodass Mieten Mitte 1923 lediglich 2 % des Preisindexwarenkorb ausmachten [35] und Mieter quasi umsonst hausten [36]. Dennoch erlaubte diese Regelung Mietsteigerungen in den folgenden Jahren nach der Währungsreform von 1924 und Anpassungen an die Friedensmiete [38].

Aufgrund des großen Wertverlustes des Geldes kam die Wohnbauerstellung zunächst zum Erliegen, bis 1924 die Währungsreform wieder zu einer Belebung der Bauaktivität führte [19]. Dies geschah jedoch unter veränderten Bedingungen. Die Inflation hatte vor allem (Geld-) Kapitalvermögen vernichtet, womit private Geldgeber als Gläubiger der zweiten Hypothek ausschieden [28]. Diese Mittel mussten nun durch öffentliche Mittel oder Hypotheken von Kreditinstituten mit kommunalen Bürgschaften ersetzt werden [11, 28].

Da die Förderung des Wohnungsbaus aufgrund der Limitierungen der öffentlichen Haushalte jedoch nicht die gewünschte Stimulierung des Marktes erreichte [39], wurde 1924 ein neues Instrument eingeführt: die Gebäudeentschuldungssteuer bzw. auch Hauszinssteuer genannt. Durch die Hyperinflation waren die Schulden der Immobilienbesitzer praktisch erloschen, die Mieten in der Zwischenzeit jedoch angehoben, bzw. auf dem Weg zum Friedensmietniveau. Somit wurden die Bestandsimmobilien nun, zusätzlich zu den im Zuge der Währungsreform zu 25 % re-instituierten Darlehen, mit einer Zwangshypothek zu Konditionen, die geringer als am Markt üblich waren, belegt [38]. Die Verwendung dieser Mittel floss zum einen in Objektsubventionen für den Neubau, zum anderen aber auch in die Subjektsubvention der dortigen Mieter [39].

In der Zeit von 1924 bis 1932 ergab sich ein Finanzierungsschema, wonach 10–20 % über eine erste Hypothek, 70–80 % über ein Darlehen der öffentlichen Hand sowie 10–20 % durch Eigenkapital und sonstige Mittel gestellt wurden [27, 40]. Aufgrund der starken Subventionierung durfte der Gewinn des Investors gesetzlich maximal 4,0 % p. a. betragen. Entsprechend passte sich der Zinssatz des öffentlichen Darlehens an. Somit ergab sich die paradoxe Situation, dass die erste Hypothek mit etwa 8 %, das Eigenkapital mit garantierten 4 % und das Darlehen der öffentlichen Hand mit dem Residualzins von 0–2 % verzinst wurde [27].

Die bereits vor Kriegsbeginn privilegiert gestellten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -baugenossenschaften bildeten nach 1918 die Hauptpfeiler des Wohnungsbaus in der Weimarer Republik [18] und wurden von Körperschafts-, Gewerbe- und Vermögens-

steuer sowie weiteren Gebühren und Abgaben befreit [26]. So gründeten sich Anfang der 1920er Jahre einige tausend Wohnungsgenossenschaften [33], deren Anzahl im Jahr 1927 bereits 4.606 betrug [13]. Deren Fertigstellungsleistung blieb zu Beginn der 1920er Jahre jedoch gering, was eine Vielzahl von Kommunen dazu veranlasste, eigene Wohnungsunternehmen zu gründen. Dennoch erlangten die Wohnungsgenossenschaften in den Jahren 1928/29 große Bedeutung, als sie etwa ein Drittel aller Wohnungen errichteten [18].

Zusätzlich entstanden bedeutende Bestände an Werkswohnungen mit einer jährlichen Neubauleistung von etwa 0,5 Mio. Einheiten im Jahr 1937, im Vergleich zu etwa 0,1 Mio. vor dem Ersten Weltkrieg [29]. Jedoch wandelte sich die Form dieser Aktivitäten, indem die meisten Firmen nun dazu übergingen, die Wohnungsbestände in eigenständige steuerbegünstigte Wohnungsunternehmen auszugliedern und somit nur noch werksgeförderten Wohnungsbau zu betreiben. Als bedeutender Fortschritt war jedoch nun Miet- von Arbeitsverhältnis getrennt [31].

Nach der Phase der hohen Mobilität der Industrialisierung entwickelte sich in der Bevölkerung eine durch die verbesserte Verkehrsinfrastruktur begünstigt „neue Sesshaftigkeit“ [41] und eine neue Generation Architekten suchte seine Verwirklichung. Durch ihre minimalistischen Entwürfe leisteten sie ihren Teil zur Verbesserung des Allgemeinwohls [19]. Sie gestalteten Neubauquartiere mit viel Begrünung, Wohnwegen und Kinderspielflächen anstatt dunkler Hinterhöfe. Die neuen Wohnformen sollten durch einen rationalen Umgang mit Zeit, Raum und Kraft geprägt sein [41].

Die Weltwirtschaftskrise in den ausgehenden 1920er Jahren hatte verheerende Auswirkungen auf die deutsche Wohnungswirtschaft. Zunächst fielen öffentliche Mittel zur Wohnbaufinanzierung aus, da diese, inklusive der Hauszinssteuer, nun ausschließlich für andere Zwecke verwendet wurden. Dies ließ das Problem der zweiten Hypothek erneut aufleben [40]. Weitreichende kommunale und ab 1932 auch staatliche Bürgschaften wurden hier als Lösung geschaffen, womit die zweite Hypothek für die Realkreditinstitute mündelsicher wurde und somit beliehen werden konnte [11, 27]. Ferner entstand aufgrund der großen Arbeitslosigkeit ein Einbruch in der Wohnungsnachfrage, sodass im Jahr 1932, trotz eines Wohnungsmangels, 150.000 Wohnungen leer standen. Die einsetzende Deflationspolitik einer Reduzierung der Mieten, Zinsen von Pfandbriefen und weiterer Wertpapiere führte zu einem starken Einbruch der Kosten im Bau- und Baunebengewerbe [35].

Auch wenn der gesetzliche Mietpreisstopp dazu führte, dass der Anstieg des Lebenshaltungsindezes bis ins Jahr 1931 über dem Wohnkostenindex lag, so erwies sich das Instrument jedoch zum Schließen einer Wohnungslücke als unbrauchbar [17] und es blieb der Weimarer Republik trotz reger Neubauaktivität und politischer Intervention versagt, eine ausreichende Versorgung der Arbeiterschaft mit Wohnraum zu erreichen [42].

2.3.3 Periode des Nationalsozialismus (1933–1945)

Die Volkszählung von 1933 ergab, dass etwa 1,13 Mio. Haushalte ohne eigene Wohnung waren. Zu diesen kamen in den ersten Jahren nach der Machtergreifung der Nationalsozialisten nochmals etwa 400.000 durch geförderte Eheschließungen [38]. Um diesem Mangel zu

begegnen, wurde in einer ersten Phase bereits 1933 ein Gesetz zur Arbeitsbeschaffung erlassen, dessen Begünstigte hauptsächlich Anbieter der Wohnbauwirtschaft waren. Als zweite Phase der Gesetzgebung wurde 1936 ein Vierjahresplan verabschiedet, welcher der Errichtung von Arbeiterwohnungen diente und diese Aufgabe nicht mehr als privatwirtschaftlich, sondern, im Bruch zur Weimarer Republik, als eine Sozialaufgabe deklarierte. In einer dritten Phase folgte 1940 ein Führererlass zur Vorbereitung des Wohnungsbaus auf die Nachkriegszeit und zur Aufholung der Versäumnisse der Kriegszeit [38].

In der Praxis verbuchte das nationalsozialistische Regime positive Wohnbautendenzen nach der Senkung des Hypothekenzinses im Jahr 1933, jedoch verloren private Investoren wieder das Interesse, nachdem 1936 ein Verbot für Preiserhöhungen auf Güter und Leistungen des täglichen Bedarfs festgelegt wurden, welche Mieten und Grundpreise beinhalten [19, 38]. Gepaart mit der Rücknahme einiger Erleichterungen des Mietrechts aus der Weimarer Republik wurde der Mietmarkt stetig weiter reguliert, bis er zu einem staatlich gesteuerten System der Wohnungszuweisungen wurde [41]. Ebenso wurde die Hauszinssteuer erst im Jahr 1942 aufgehoben, obwohl sie in den Jahren 1933–1936 zu unter zwei Prozent, und danach gar nicht mehr, der Förderung des Wohnbaus diente. Begleitet wurde dies von einem Rückgang der staatlichen Finanzierung auf ein Minimum von 8 % im Jahr 1936 [19].

So kam es, dass ein starker Rückgang der Bauleistungen zu verzeichnen war und im Jahr 1933 nur noch 42 % der Fertigstellungen des Jahres 1929 erreicht wurden. Zwar entwickelten sich die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wieder stärker als die Wohnungsgenossenschaften, jedoch erreichten auch diese 1933 nur noch 18 % ihrer Fertigstellungsrate von 1929. Somit oblag die Baufertigstellung zu 65–75 % privaten Bauherren [18], welches nicht der Ideologie des Nationalsozialismus entsprach, die einem renditeorientierten Mietwohnungsbau entgegenstand. Stattdessen war der gemeinnützige Wohnungsbau der Hauptgarant für das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele [38]. So wurden 1933 alle gewerkschaftlichen Wohnungsunternehmen in der *Deutschen Arbeitsfront* (DAF) gleichgeschaltet, welche 1939 in *Neue Heimat* umbenannt wurde [33]. Das wohnungspolitische Ziel des Nationalsozialismus war die Ersetzung des Wohnungsmarktes durch eine staatlich gelenkte Bedarfsdeckung [38].

Der Ideologie der Judenverfolgung und Enteignung folgend wurden Juden zunächst Tätigkeiten in der Wohnungswirtschaft, wie der Maklerei, untersagt [38]. Im Jahr 1938 erfolgte die „Entjudung des Immobilienbesitzes“ durch einen innerhalb weniger Wochen stattfindenden Pflichtverkauf, dessen Vollzug meldungspflichtig war [43].

2.4 Deutsche Wohnungswirtschaft nach dem Zweiten Weltkrieg

Die Geschichte der Wohnungswirtschaft nach dem Zweiten Weltkrieg ist zunächst eine Geschichte des Wiederaufbaus, gefolgt von der Realisierung verschiedener Formen der Sozialisierung des Wohnens in der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik.

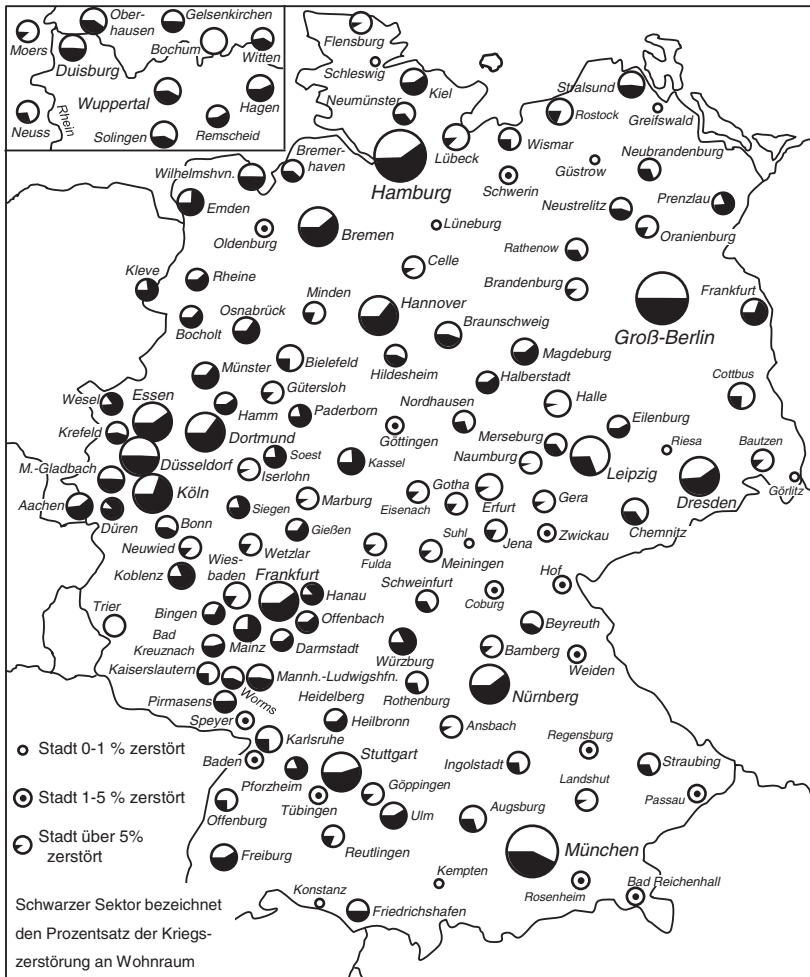


Abb. 2.9 Prozentsatz der Kriegszerstörung an Wohnraum in Deutschland (Grenzen von 1949). (Quelle: Kähler 1996, S. 444 [19])

2.4.1 Nachkriegszeit (1945–1949)

Nach Beendigung des Krieges lag Deutschland in Ruinen und erforderte teilweise den Wiederaufbau ganzer Städte. Über 130 Städte Deutschlands wurden Ziel von Bombardierungen, welche je nach Schätzungen zwischen 410.000 und über 500.000 Menschen das Leben kosteten. Es resultierte eine durchschnittliche Totalzerstörung des Wohnungsbestands der Großstädte von 31 % und der Mittelstädte von 21 % (s. Abb. 2.9). Von den 18,3 Mio. Wohnungen des Deutschen Reiches von 1937 lagen noch 16 Mio. in den Grenzen der Besatzungszonen, von denen wiederum 2,5 Mio. eine Totalzerstörung und weitere 4 Mio. eine teilweise Beschädigung aufwiesen [44]. Ein Großteil der nach dem

Krieg noch bestehenden Bausubstanz stammte noch aus dem 19. Jh. [19] und die durchschnittliche Wohnungsbelegung stieg von 3,6 Bewohnern in 1936 auf ca. sechs [40].

Bis zur Währungsreform im Jahr 1948 fanden in den deutschen Städten hauptsächlich Aufräum- und Reparaturarbeiten statt, um zunächst einmal den einfach herzurichtenden Wohnraum instand zu setzen [45]. Seitens des alliierten Kontrollrates wurde durch das Wohnungsgesetz vom 8. März 1946 eine umfassende öffentliche Zwangsbewirtschaftung aller verfügbaren Wohnungen eingerichtet, welches die Vergabe von Wohnraum über lokale Behörden vorsah. Der Mieten- und Bodenpreisstopp von 1936 wurde ausdrücklich weitergeführt [35, 44] und ein Großteil der Gesetzgebung, wie z. B. auch das Fluchtliniengesetz von 1985 oder das Wohnungsgesetz von 1933, in Kraft belassen [45].

Zwar entwickelten die einzelnen Besatzungszonen unterschiedliche Bauaufsichten und Regelungen, jedoch war der Drang der Bevölkerung zur Wohnraumschaffung so stark, dass provisorische Bauten nicht kontrollierbar waren, Bausperren wirkungslos blieben und riesige Mengen Baustoffe auf dem Schwarzmarkt gehandelt wurden [45]. Selbst auf die Lehmbauweise wurde für ländliche Häuser wieder zurückgegriffen [44]. So vollbrachte die deutsche Bevölkerung eine Aufbauleistung des Wohnungsbestandes mit einer Fertigstellungsrate von 340.000 Wohnungen im Jahr 1950, welches der doppelten Menge von 1929 entsprach. Zuvor war man bei einer zugrunde liegenden maximalen Bauleistung der Weimarer Republik von 300.000 Wohneinheiten p. a. von einer Dauer des Wiederaufbaus von 15–20 Jahren ausgegangen [48].

2.4.2 Bundesrepublik Deutschland (1949–1989)

In den ersten Jahren ihres Bestehens war die Bundesrepublik ein Land, welches noch immer unter einem starken Wohnungsmangel litt und der Wohnungszwangswirtschaft der Nachkriegsjahre unterlegen war. Das Land hatte jedoch den Vorteil, auf den wohnungspolitischen Lehren der Weimarer Republik aufbauen zu können. Zur Unterstreichung der Bedeutung des Unterfangens des Wiederaufbaus wurde erstmals ein Wohnungsbauministerium eingerichtet, „ein politisches Signal, aus der Not der Zeit geboren. Und es sollte demonstrieren, dass die Bundesregierung der Wohnungspolitik Priorität einräumte [...]“ [48].

Am 24. April 1950 wurde das erste Wohnungsbaugesetz verabschiedet, welches eine Regelung der Finanzierung des Wohnungsbaus betraf, eine Auflockerung der Wohnraumzwangsbewirtschaftung bewirkte und ausschließlich das Ziel verfolgte, genügend Wohnraum für die Bürger der Bundesrepublik zu schaffen [45]. Zu diesem Zweck wurden drei Arten der Wohnungsbaufinanzierung definiert [11]:

1. Im **frei finanzierten Wohnungsbau** wurden den Bauherren und Eigentümern keinerlei Vorschriften bezüglich der Miethöhe gemacht. Die Mieten bildeten sich also am freien Markt.
2. Wohnungen, welche im Zuge des **steuerbegünstigten Wohnungsbaus** entstanden waren, hatten Auflagen hinsichtlich der Wohnungsgröße und Miethöhe zu erfüllen. So durfte z. B. die echte Kostenmiete nicht überstiegen werden [46].

3. Der **öffentlich geförderte Wohnungsbau** unterlag bautechnischen Auflagen hinsichtlich der Ausstattung, dem verstärktem Mieterschutz, Mietpreisbindungen in Form der Kostenmiete sowie Belegungsbindungen bei der Besetzung [47].

Während zu diesem Zeitpunkt nur sehr wenige Wohnungen frei finanziert wurden, stand der öffentlich geförderte Wohnungsbau im Fokus. Von einem Anteil von 56 % im Jahr 1953 sank dieser auf 37 bis 38 % zehn Jahre später [46]. Das Wohnungsmietengesetz von 1955 hob den Mietpreisstopp von 1936 endgültig auf, nachdem bereits ab 1951 Anpassungen von Altmieten an das aktuelle Mietniveau möglich waren [45]. Ziel des Gesetzgebers war es, den freien Mietmarkt so weit und so schnell wie möglich auszubilden, damit, anders als in den Folgejahren des Ersten Weltkrieges, der private Wohnungsbau fortgeführt und Investitionen getätigt wurden. In dieses Licht passt es auch, dass die Auflagen des steuerlich begünstigten Wohnungsbaus kaum kontrolliert wurden und diese Wohnungen somit auch dem freien Markt zuzurechnen waren [46].

Im Jahr 1956, als bereits 93,4 % aller Flüchtlingshaushalte wieder untergebracht worden waren [49], wurde das zweite Wohnungsbaugesetz verabschiedet. Dieses bedeutete die Abkehr vom reinen Mengengedanken in der Wohnungspolitik hin zu einer Eigentumsbildung in Form von Eigentumswohnungen und ebenso eine stärkere Ausprägung der Wohnungspolitik, als sie die Sozialpolitik förderte [45].

In den 1960er Jahren erfuhr der deutsche Wohnimmobilienmarkt eine weitere Welle der Deregulierung durch das 1960 verabschiedete Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft. Dies war der nach dem damaligen Wohnungsbauminister benannte Lücke-Plan [11]. Ziel dieses Plans war die Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft in „ausgeglichenen Wohnungsmärkten“. In nicht ausgeglichenen Mietmärkten blieben die Regularien der Wohnungszwangswirtschaft bestehen, wie in Hamburg und München, teilweise noch bis 1977 [45]. Als Kompensation für die höheren Mieten wurde für die bereits ab 1955 gezahlten Mietbeihilfen im Jahr 1965 das Wohngeld im Wohngeldgesetz verankert. Dieses stellte einen Paradigmenwechsel von der Objekt- zur Subjektförderung dar [11, 48].

Die enorme Leistung des Wiederaufbaus lässt sich an den Fertigstellungsraten ablesen, welche im Jahre 1950 bei 340.000 Einheiten lag. Dies war bereits doppelt so viel wie im Jahre 1929 [49]. In den Folgejahren 1956, 1964 und 1973 konnten die Fertigstellungsraten von 581.000 über 623.000 auf bis zu 714.000 gesteigert werden [45]. Nannte das erste Wohnungsbaugesetz noch eine Zielgröße von 1,5 Mio. Neubauwohnungen bis 1956, wurde diese Zahl 1953 auf 2,0 Mio. erhöht, um dann im Jahr 1956 tatsächliche 3,1 Mio. Wohnungen zu erreichen [47]. Auch wenn der Nachfragedruck in den 1960er Jahren beachtlich zurück ging, dauerte es bis 1975, wie Abb. 2.10 verdeutlicht, bis ein statisches Gleichgewicht zwischen Wohnungen und Haushalten entstand [45]. Zu diesem Zeitpunkt war es der Bundesrepublik geglückt, genügend Wohnraum für die Flüchtlinge, Zuwanderer und die in zunehmend kleineren Haushalten wohnende Bevölkerung zu schaffen.

Während die Neubauinvestitionen der Bundesrepublik der Nachkriegsjahre von einem Mangel an Kapitalmarktmitteln geprägt waren, übernahm diese Funktion vielfach der Staat in Form von zinsfreien Darlehen für den sozialen Wohnungsbau. Mit der Wieder-

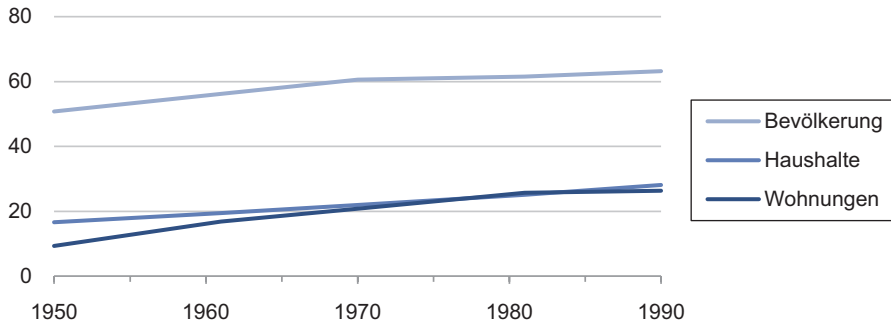


Abb. 2.10 Verlauf der Haushalts- und Wohnungszahlen in Relation zur Bevölkerung (in Mio.). (Quelle: Eigene Darstellung nach Kühne-Büning, Plumpe, Hesse 1998, S. 164 [11])

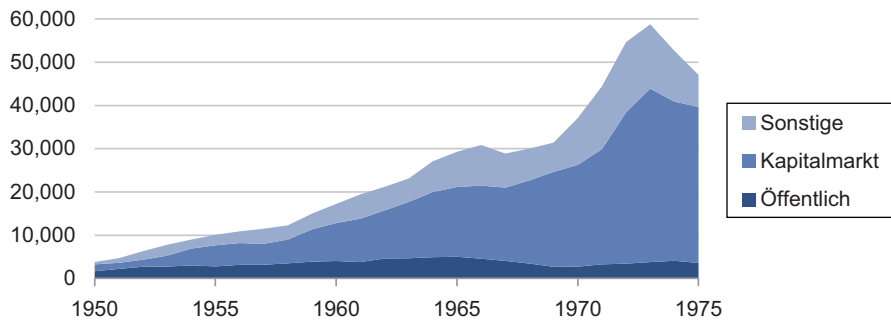


Abb. 2.11 Entwicklung der Anteile verschiedener Fremdkapitalgeber (in Mrd. DM). (Quelle: von Beyme 1999, S. 121 [45])

erstarkung der Kapitalmärkte in den späten 1950er und 1960er Jahren senkte er seine direkte Finanzierungsquote, wie Abb. 2.11 darstellt [48]. Bis zur Mitte der 1970er Jahre wurden Investitionen in Wohnimmobilien vornehmlich mit dem Ziel der Realisierung von Wertzuwächsen getätigt. Mit der Stabilitätskrise im Jahre 1982 setzte jedoch eine Veränderung im Investorenverhalten ein [50]. Die gestiegenen Kosten und hohen Zinskosten ließen einen rentablen Geschosswohnungsbau nicht mehr zu [47] und die Fertigstellungen gingen in der Folge zurück, was zu einem leichten Nachfrageüberhang in den Folgejahren führte [11].

Der als sozialer Wohnungsbau bezeichnete Zweig des ursprünglichen öffentlich geförderten Wohnungsbaus stellte in den 1950er Jahren das zentrale politische Steuerungsmittel des Wohnungsbaus dar [51]. Jedoch reduzierte die Bundesrepublik den Einsatz dieses Mittels kontinuierlich, bis dieser im Jahr 1988 seinen Tiefpunkt erreichte (s. Abb. 2.12). Dies ist einer Vielzahl von Gründen geschuldet. Insbesondere führte die fehlende Prüfung der sozialen Bedürftigkeit des Mieters zu einer fehlgesteuerten Belegungspolitik des geförderten Wohnraums. Zusätzlich führten Lohnsteigerungen zu einem

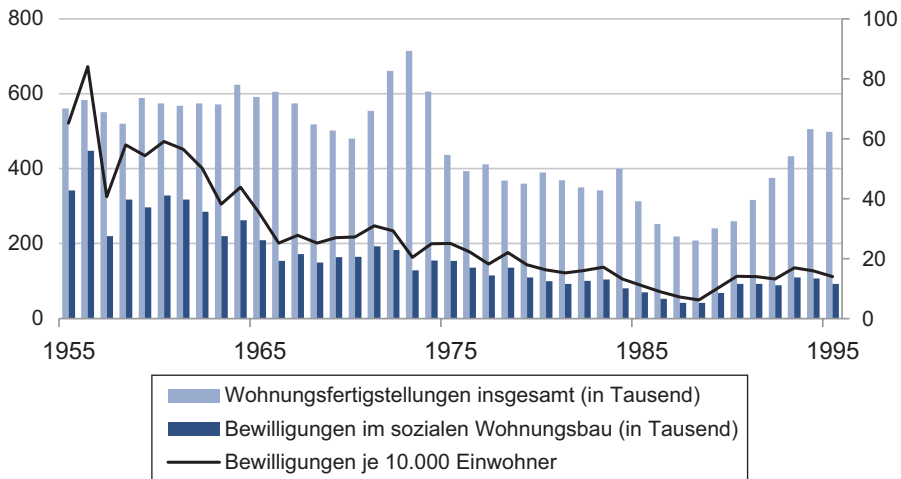


Abb. 2.12 Wohnungsfertigstellungen und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau und je 10.000 Einwohner im früheren Bundesgebiet einschl. Westberlin. (Quelle: Pestel Institut 2012, S. 142 [63])

Überschreitung der Belegungsgrenzen, sodass eine große Anzahl an Wohnungen fehlbelegt war [48].

Mit einer jährlichen Neubauleistung von fast 50 % im Jahr 1953, 30 bis 35 % in den Jahren 1955 bis 1962 und ab 1977 dann ca. 10 % stellten öffentliche und gemeinnützige Wohnungsunternehmen eine tragende Stütze des Wohnungsbaus der Nachkriegszeit dar [52]. Bis zur Mitte der 1980er Jahre hatte sich die Zusammensetzung der Wohnungsunternehmen der Bundesrepublik jedoch grundlegend geändert. Nun standen den 1.700 von Körperschafts-, Gewerbe- und Vermögensteuer befreiten Wohnungsunternehmen mit ca. 3,4 Mio. Wohnungen etwa 4.000 Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht und 13 Mio. Wohnungen gegenüber [53]. Zur letzten Gruppe gehörten auch die meisten Unternehmen des werksgeförderten Wohnungsbau, die den Werkswohnungsbau fast vollständig abgelöst hatten [48].

2.4.3 Deutsche Demokratische Republik (1949–1989)

Die Deutsche Demokratische Republik wies mit etwa 10 % des Wohnungsbestandes von 1939 einen deutlich geringeren Zerstörungsstand durch den Zweiten Weltkrieg auf, als dies im westlichen Nachbarstaat der Fall gewesen war [54]. Doch sie vermochte nicht, die Dynamik der Bundesrepublik aufzuweisen, und beschränkte sich auf die Verwaltung des Notstandes. Gemäß Artikel 37 (1) der Verfassung der DDR hatte jeder Bürger das Recht auf eigenen Wohnraum [54]. Dieser sollte jedoch nicht als Privatbesitz, sondern als Nutzungsrecht verstanden sein. Denn nach der Ideologie der DDR ist der Volksbesitz von Produktionsstätten das höchste Gut des sozialistischen Staates [55]. Somit wurden

die Wohnrauml lenkung, der Mietpreisstopp und der Mieterschutz zu den ordnungspolitischen Leitbildern der Wohnungspolitik der DDR [56]. Als solchem sind durch das Aufbaugesetz von 1950 unbeschränkte staatliche Verfügbarkeit über Grund und Boden geregelt worden.

Die Wohnungswirtschaft der DDR war völlig auf die Errichtung von Neubauten ausgerichtet. Hierzu wurden vom Ministerium für Aufbau einzelne wenige Wohnungstypen für die gesamte DDR festgelegt [44] und die (Bau-)Wirtschaft völlig auf diese Neubautypen eingestellt. Somit blieb dem selbstständigen Handwerk nur eine Rolle in Reparatur und Instandhaltung, bis auch diese 1972 in volkseigene Baubetriebe (VEB) umgewandelt und hauptsächlich auf den Neubau umgelenkt wurden [55]. In dessen Folge wurden im Jahr 1985 85 % der Bauleistung in Großplattenbauweise und 9 % in Block- und Streifenbauweise erbracht [57]. Die alten Innenstädte wurden dafür abgerissen. Durch diese Entwicklungen kam es zu einem zunehmenden Zerfall der innerstädtischen Altbauten sowie einer Verödung der Innenstädte [55]. Dennoch schaffte es die DDR nie, die Angebotslücke im Wohnungsbau zu schließen, auch nicht durch das 1971 beschlossene Wohnungsbauprogramm der DDR, welches die Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem bis 1990 angekündigt hatte [51].

Während der Anteil privater Bauherren am Wohnungsbau im Jahr 1950 noch 61 % betrug, wurde dieser seit den 1950er Jahren systematisch unterbunden [55] und steuerte seit den 1960er Jahren nur noch unter 5 % der Bauleistung bei [54]. Auch der Alteigentumsbestand von Wohnimmobilien war Ziel einer schleichenden Sozialisierung. Während die Mieten auf einem Niveau von 1936 fixiert waren, stiegen die Unterhaltskosten der Objekte, unter anderem aufgrund von Auflagen, immer weiter. So kam es, dass nicht einmal mehr die Deckung der variablen Kosten möglich war und die Alteigentümer in den Verkauf gedrängt wurden [51]. Ferner wurden privat finanzierte Modernisierungsmaßnahmen aufgrund des Mietpreisstops unterlassen [58] und der Staat übernahm kleine Reparaturen, für welche er das Objekt mit einem Zwangsdarlehen belegte. Im wahrscheinlichen Falle, dass der Eigentümer dieses nicht bedienen konnte, war es dem Staat möglich, das Grundstück gegen eine kleine Entschädigung in Besitz zu nehmen [59]. Trotz dieses Vorgehens waren im Jahr 1971 laut Volks- und Berufszählung nur etwa 27,5 % des Wohnungsbestandes im Volkseigentum und 9,9 % in genossenschaftlichem Eigentum. Weiterhin war der größte Teil von 62,2 % der Wohnungen bzw. 48,1 % der Mehrfamilienhäuser in Privatbesitz [54].

Zunächst war es die originäre Aufgabe der kommunalen Wohnraumverwaltung, die Bereitstellung von Wohnraum zu übernehmen. Diese war mit der Aufgabe jedoch überfordert, weshalb Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) einspringen sollten [33]. Diese sollten ausdrücklich durch Gewerkschaften und Betriebe unterstützt werden und resultierten im Ergebnis in einer geförderten Struktur des Werkwohnungsbaus [54]. Die Anzahl der AWGs entwickelte sich von 270 in 1954 über 740 in 1958 auf etwa 900 in den 1980er Jahren, sodass jeder sechste Bürger in einem AWG-Haus wohnte [33]. Im Jahr 1957 zählte die DDR 425 gemeinnützige oder sonstige Wohnungsbaugenossenschaften mit 173.000 Mitgliedern und 105.000 Wohnungen, ausgenommen Ost-Berlins

[54]. Während diese in den ersten Jahren der DDR einen beachtlichen Teil zur Wohnungsbauleistung beitrugen, 50 % in 1960 und 59 % im Jahr 1961, sank deren Anteil auf 15 % im Jahr 1971 [54].

Aufgrund der Abwesenheit von Kapitalmärkten in der DDR war das Regime gezwungen, die Finanzierung von Immobilien über staatliche Institutionen abzuwickeln. So waren diese in der Regel zu 90 % als Wohnungsbaukredite der Staatsbank der DDR und zu 10 % aus Eigenkapital der Wohnungsverwaltungen finanziert [56]. Da die Zins- und Tilgungsleistungen in der Regel durch die Gesellschaften nicht zu erbringen waren, wurden diese staatlich subventioniert. Hieraus entwickelte sich der Begriff der „zweiten Lohntüte“ für alle staatlichen Aufwendungen für das Wohnen [56].

2.4.4 Wiedervereinigtes Deutschland (1990 bis heute)

Entsprechend der unterschiedlichen politischen Systeme der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik haben sich zwei unterschiedliche Ausprägungen der Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes entwickelt (s. Abb. 2.13). Wie bereits zu Beginn früherer Epochen der deutschen Geschichte hatte das wiedervereinigte Deutschland mit einer Wohnungsknappheit in Folge der geringen Neubautätigkeit der 1980er Jahre, der Migration in den Westen sowie der Aufholung der Bauvolumina des Ostens zu tun. Entgegen früherer Perioden entschied man sich zu massiven Vergünstigungen in Form von Sonderabschreibungen, sodass der Wohnungsmangel relativ schnell privatwirtschaftlich beseitigt werden konnte und ab 1995 keine Knappheit mehr bestand [52].

Einher ging eine Steigerung der Qualität der vorhandenen Wohnungen. Während einem Bundesbürger im Jahre 1960 noch ca. 19 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung standen [60], stieg diese Zahl auf etwa 43 Quadratmeter im Jahr 2011 bei einer Belegung von ca. 2,2 Personen je Wohnung [62] (s. Abb. 2.14). Eine noch deutlichere Verbesserung stellte sich durch eine flächendeckende Verfügbarkeit von Bädern und Zentralheizungen ein. Während diese beiden Merkmale im Jahr 1960 nur jede zehnte Wohnung aufwies, sind solche Einheiten heutzutage quasi nicht mehr anzutreffen [60]. Umso erstaunlicher ist der Umstand, dass diese Wohnungsqualität erreicht wurde, obwohl 24 % aller Wohnungen vor 1949 und 43 % in den Jahren 1949 bis 1978 erbaut wurden (s. Abb. 2.15) [62]. Die durchschnittliche Wohnung in Deutschland weist somit ein Alter von 40 bis 60 Jahren auf.

	West	Ost
Kommunen	ca. 3 %	42 %
Wohnungsbaugesellschaften/ Genossenschaften	13 %	17 %
Privateigentum	ca. 84 %	42 %

Abb. 2.13 Eigentümerstruktur zwischen Ost- und Westdeutschland. (Quelle: Beyme von 1999, S. 142 [45])

Der soziale Wohnungsbau des wiedervereinigten Deutschlands ist durch die Folgen der bereits 1988 erfolgten Abschaffung der Privilegien und Bindungen der Wohnungsgemeinnützigkeit geprägt, welche das Ziel verfolgte, möglichst viel Wohnraum dem freien Markt zuzuführen. Insbesondere bewirkte die Aufhebung und Kündbarkeit der Bindungsfristen sowie die verringerte Neubauaktivität (s. Abb. 2.12), dass der Bestand an

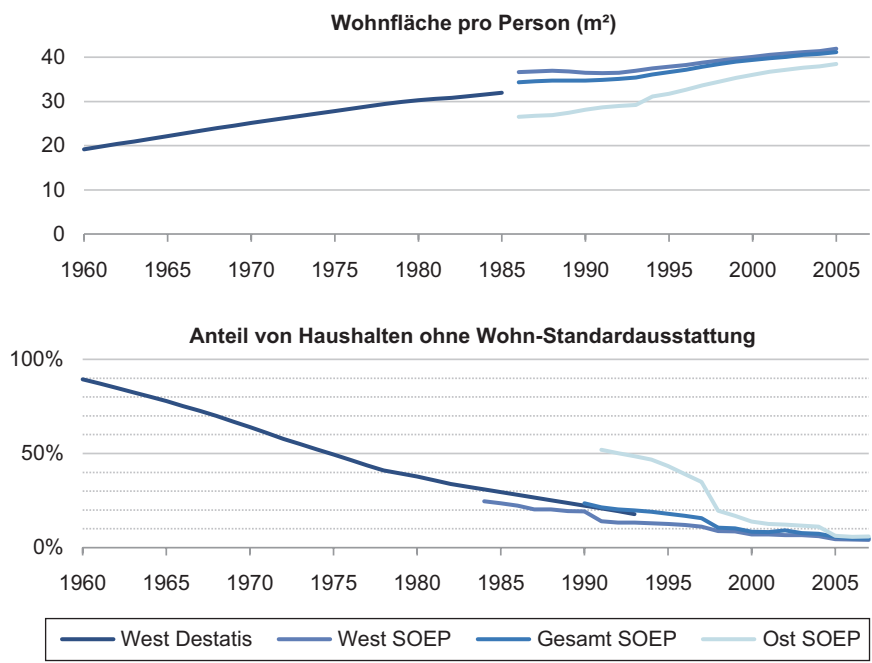


Abb. 2.14 Entwicklung der Wohnqualität in Deutschland. (Quelle: Noll & Weik 2009 [60])

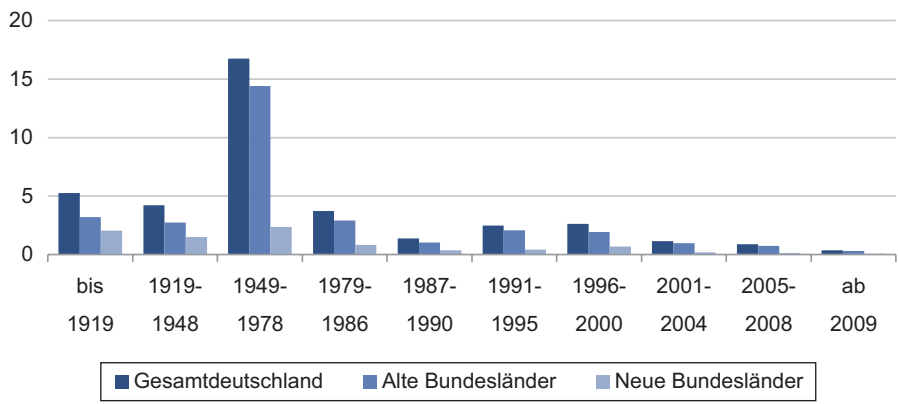


Abb. 2.15 Wohnungen nach Baujahr (in Mio.). (Quelle: Statistisches Bundesamt 2014 [62])

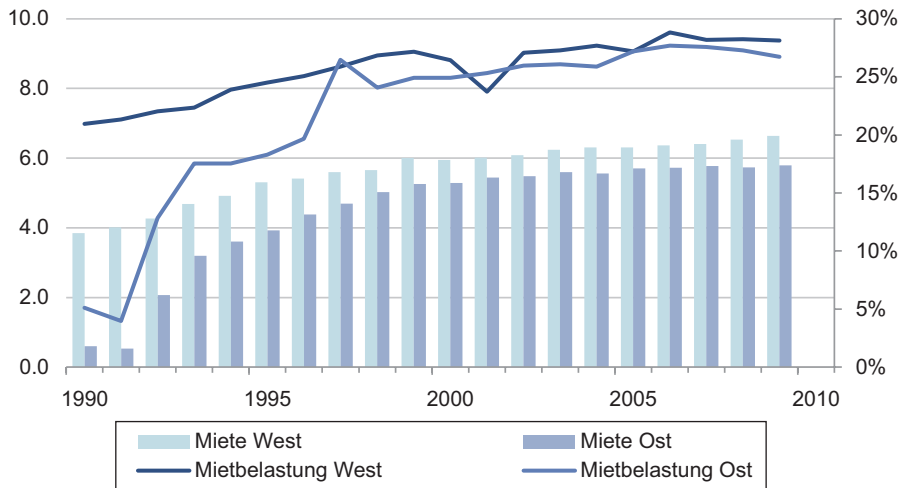


Abb. 2.16 Entwicklung der Mietbelastung. (Quelle: Frick & Droß 2011 [61])

Sozialwohnungen stetig abschmolz. Betrug er im Jahre 1987 noch 4,02 Mio. [64], so fiel er in 2002 auf 2,47 Mio. und bis 2010 gar auf 1,66 Mio. [63]. Dennoch zahlte der Staat im Jahre 1997 über 7 % aller Haushalten Wohngeld [48] und betrieb somit eine expansive Subjektförderung.

Seit etwa dem selben Zeitpunkt hat sich die Wohnkostenbelastung⁷ von Westdeutschen Haushalten bei etwa 27 % eingependelt (s. Abb. 2.16) [61]. Das Statistische Bundesamt (2014) stellt für die Periode 2008–2013 sogar eine Abnahme der bundesweiten Wohnkostenquote um 3,9 % fest⁸.

Die 1990er und 2000er Jahre waren vor allem durch zwei Trends geprägt. Zum einen wurde eine Vielzahl kommunaler und ehemals werksgeförderter Wohnungsunternehmen privatisiert, um eine Entlastung der öffentlichen Haushalte zu erzielen. Dies hatte zur Folge, dass kommunale Wohnungsunternehmen zunehmend gewinnorientiert agierten und somit keinen ungebundenen Wohnraum mehr auf Kostenmietniveau anboten. Zum anderen wurden große Portfoliotransaktionen, insbesondere durch neu auf dem Markt agierende internationale Private Equity Häuser, durchgeführt, welche auf dem Markt einen neuen Grad an Professionalisierung, Losgrößen und Kapitalmarktnähe vertraten.

⁷Verhältnis von Haushaltsnettoeinkommen zur Bruttokaltmiete. Betriebskosten sind entsprechend nicht enthalten.

⁸Unter Hinzurechnung von Betriebskosten.

2.5 Zusammenfassung

Die Bedeutung der historischen Entwicklungen auf die Wohnungswirtschaft sollte in Anbetracht sich wiederholender Zyklen und Handlungsmuster nicht unterschätzt werden. Hier können die Erfahrungen der Vergangenheit wertvolle Aufschlüsse über Handlungsalternativen für die Zukunft darstellen. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um den Umgang mit Megatrends, wie der demografischen Entwicklung, dem Schrumpfen der Haushaltsgrößen, der Eigentumsquote, des massiven Flüchtlingszustroms nach Deutschland seit 2015, oder politische Diskussionen zur Regulierung des Mietzinses handelt.

Die deutsche Geschichte bietet hinreichende Beispiele von neoliberalen Märkten des bürgerlichen Zeitalters über die stark regulierten Märkte der Weimarer Republik bis hin zur kommunistischen Wohnraumbewirtschaftung der DDR, um wichtige Anhaltspunkte für eine informierte Entscheidungsfindung zu liefern.

Literatur

1. Vgl. Dirlmeier, U., Vorwort des Herausgebers, in: Dirlmeier, U. (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, Band 2, 500–1800: Hausen, Wohnen, Residieren, Stuttgart 1998, S. 9.
2. Vgl. Luley, H., Wohnen und Wohnungsbau im urgeschichtlichen Mitteleuropa. Die Umgestaltung menschlichen Lebensraums in fünf Jahrtausenden, in: Hoepfner, W. (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, Band 2, 5000 v.Chr. – 500 n.Chr. Vorgeschichte Frühgeschichte Antike, Stuttgart 1999, S. 755 ff.
3. Vgl. Kilian, I., Wohnen im frühen Mittelalter (5.–10. Jahrhundert), in: Dirlmeier, U. (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, Band 2, 500–1800: Hausen, Wohnen, Residieren, Stuttgart 1998, S. 16, 28 f., 35, 58 f., 76.
4. Vgl. Kluge-Pinsker, A., Wohnen im hohen Mittelalter, in: Dirlmeier, U. (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, Band 2, 500–1800: Hausen, Wohnen, Residieren, Stuttgart 1998, S. 87, 107, 125, 161, 209 ff..
5. Vgl. Isenmann, E., Die deutsche Stadt im Spätmittelalter 1250–1500: Stadtgestalt, Recht, Stadtreich, Kirche, Gesellschaft, Wirtschaft, Stuttgart 1988, S. 19, 27, 54, 214, 236, 383 ff..
6. Vgl. Schmidt, F./Dirlmeier, U., Geschichte des Wohnens im Spätmittelalter, in: Dirlmeier, U. (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, Band 2, 500–1800: Hausen, Wohnen, Residieren, Stuttgart 1998, S. 241 f., 260, 264.
7. Vgl. Henning, F.-W., Deutsche Agrargeschichte des Mittelalters, Stuttgart 1994, S. 286.
8. Vgl. Maschke, Erich, Die Unterschichten der mittelalterlichen Städte Deutschlands, in: ders. Städte und Menschen. Beiträge zur Geschichte der Stadt, der Wirtschaft und Gesellschaft 1959–1977 (= Vierteljahrsschrift für sozial- und Wirtschaftsgeschichte, Beiheft 68), Wiesbaden 1980, S. 21.
9. Vgl. Wischermann, C., Mythen, Macht und Mängel: Der deutsche Wohnungsmarkt im Urbanisierungsprozeß, in: Reulecke, J. (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, Band 3, 1800–1918: Das bürgerliche Zeitalter, Stuttgart 1997, S. 132, 341 ff., 347 ff., 355 ff., 366, 395 ff, 400, 461, 480.

10. Vgl. Fouquet, G., „Annäherungen“: Große Städte – Kleine Häuser: Wohnen und Lebensformen der Menschen im ausgehenden Mittelalter (circa 1470–1600), in: Dirlmeier, U. (Hrsg.), *Geschichte des Wohnens*, Band 2, 500–1800: Hausen, Wohnen, Residieren, Stuttgart 1998, S. 351, 373, 420, 436.
11. Vgl. Kühne-Büning, L./Plumpe, W./Hesse, J.-O., Zwischen Angebot und Nachfrage, zwischen Regulierung und Konjunktur, in: Flagge, I. (Hrsg.), *Geschichte des Wohnens*, Band 5, 1945 bis heute: Aufbau, Neubau, Umbau, Stuttgart 1999, S. 161, 192 f., 206 f..
12. Jokl, S., *Geschichte und Entwicklung der Banken und Bausparkassen*, in: Eichener, V./van Emmerich, H./Petzina, D. (Hrsg.), *Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche; der Strukturwandel der deutschen Wohnungswirtschaft seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert*, Frankfurt am Main 2000, S. 256.
13. Vgl. Hämmerlein, H., *Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Ein verwalteter Wirtschaftszweig*, 1. Aufl., Baden Baden 1988, S. 14f, 12, 37, 44.
14. Vgl. Wehler, H.-U., *Deutsche Gesellschaftsgeschichte*, Band 1, Vom Feudalismus des Alten Reiches bis zur Defensiven Modernisierung der Reformära, München 1987, S. 140, 180.
15. Vgl. Friedhoff, J., „Magnificence“ und „Utilité“: Bauen und Wohnen 1600–1800, in: Dirlmeier, U. (Hrsg.), *Geschichte des Wohnens*, Band 2, 500–1800: Hausen, Wohnen, Residieren, Stuttgart 1998, S. 556, 565.
16. Vgl. Dießenbacher, H., Soziale Umbrüche und sozialpolitische Antworten, in: Asmus, G. (Hrsg.), *Hinterhof, Keller und Mansarde*, Reinbek bei Hamburg 1982, S. 10 ff..
17. Vgl. Häring, D., *Zur Geschichte und Wirkung staatlicher Interventionen im Wohnungssektor: Gesellschaftliche und sozialpolitische Aspekte der Wohnungspolitik in Deutschland*, Hamburg, 1974, S. 12 ff., 16, 26, 102 f.
18. Vgl. Murfeld, E., *Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft*, 3. Auflage, Hamburg 1995, S. 3–8.
19. Vgl. Kähler, G., Nicht nur Neues Bauen! Stadtbau, Wohnung, Architektur, in: Kähler, G. (Hrsg.), *Geschichte des Wohnens*, Band 4, 1918–1945 Reform Reaktion Zerstörung, Stuttgart 1996, S. 305–315, 402 ff., 444.
20. Vgl. von Saldern, A., Im Hause, zu Hause. Wohnen im Spannungsfeld von Gegebenheiten und Aneignungen, in: Reulecke, J. (Hrsg.), *Geschichte des Wohnens*, Band 3, 1800–1918: Das bürgerliche Zeitalter, Stuttgart 1997, S. 153.
21. Vgl. Blumenroth, U., *Deutsche Wohnungspolitik seit der Reichsgründung: Darstellung und kritische Würdigung*, in: Ernst, W./Thoss, R. (Hrsg.), *Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung*, Band 25, Münster (Westf.) 1975, S. 32, 69 ff..
22. Vgl. Wischermann, C., *Wohnungsmarkt, Wohnungsversorgung und Wohnmobilität in deutschen Großstädten 1870–1913*, in: Teuteberg, H.-J. (Hrsg.), *Stadtwachstum Industrialisierung, Sozialer Wandel: Beiträge zur Erforschung der Urbanisierung im 19. und 20. Jahrhundert*, Berlin 1986, S. 106 f., 109 f., 113, 127.
23. Vgl. Tilly, R. H., *Wohnungsinvestitionen während des Urbanisierungsprozesses im Deutschen Reich 1870-1913*, in: Teuteberg, H.-J. (Hrsg.), *Stadtwachstum Industrialisierung, Sozialer Wandel: Beiträge zur Erforschung der Urbanisierung im 19. und 20. Jahrhundert*, Berlin 1986, S. 94.
24. Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), *Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland 2009*, S. 9.
25. Vgl. Sachße, C./Tennstedt, F., *Krankenversicherung und Wohnungsfrage: Die Wohnungs-Enquete der Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker: Sozialversicherung und „innere Reichsgründung“*, in: Asmus, G. (Hrsg.), *Hinterhof, Keller und Mansarde*, Reinbek bei Hamburg 1982, S. 280.

26. Vgl. Duvigneau, H. J., 100 Jahre Berliner Wohnungsbau – von der Mietskaserne zur Reformwohnung; vom Förderprogramm zum Ausverkauf (Vortrag), 2006.
27. Vgl. Jaschinski, H., Die Finanzierung des Wohnungsbaus im Wandel der Zeit – Ihre Grundlagen und Probleme, in: Schneider, H. K. (Hrsg.), Wohnungsbaufinanzierung Grundlagen Träger Aufgaben, Band 58, Köln: Rudolf Müller, 1964, S. 5, 7, 13, 16.
28. Vgl. Jaschinski, H., Das Spezialitätenprinzip in der Wohnungsbaufinanzierung, in: Richardi, H. (Hrsg.), Der Langfristige Kredit, 21. Jahrg. Ausgabe 2, Frankfurt M. 1970, S. 5, 88.
29. Vgl. Spörhase, R. (1947). Wohnungsunternehmungen im Wandel der Zeit. Hamburg: Sachse, S. 149.
30. Vgl. Spörhase, R. (1956). Wohnungsbau als Aufgabe der Wirtschaft. Stuttgart: Kohlhammer, S. 29.
31. Vgl. Buse, C., Strategisches Management von industrieverbundenen Wohnungsunternehmen, in: Schriftenreihe zur Immobilienökonomie, Band 9, Köln 1999, S. 30 f..
32. Zimmermann, C., Von der Wohnungsfrage zur Wohnungspolitik, Göttingen 1991, S. 62 f..
33. Vgl. Stahncke, H., Geschichte der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland, in: Wegner, B./Pieper, A./Stahncke, H. (Hrsg.), Wohnen bei Genossenschaften: Basics Geschichte Projekte, Wohnungsbaufinanzierung Grundlagen Träger Aufgaben, Band 58, Hamburg 2012, S. 29, 36 ff., 44 f..
34. Vgl. Zimmermann, C., Wohnen als sozialpolitische Herausforderung. Reformarisches Engagement und öffentliche Aufgaben, in: Reulecke, J. (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, Band 3, 1800–1918: Das bürgerliche Zeitalter, Stuttgart 1997, S. 545, 605.
35. Vgl. Schulz, G., Kontinuitäten in der Wohnungspolitik von der Weimarer Zeit bis zur Bundesrepublik, in: Teuteberg, H.-J. (Hrsg.), Stadtwachstum Industrialisierung, Sozialer Wandel: Beiträge zur Erforschung der Urbanisierung im 19. und 20. Jahrhundert, Berlin 1986, S. 138, 141, 149, 158.
36. Führer, K. C., Die Entwicklung der Wohnungsmärkte vor 1945, in: Eichener, V./van Emmerich, H./Petzina, D. (Hrsg.), Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche; der Strukturwandel der deutschen Wohnungswirtschaft seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert, Frankfurt am Main 2000, S. 49.
37. Vgl. Harloe, Michael. The People's Home?: Social Rented Housing in Europe & America. Oxford/Cambridge: Wiley 1995, S. 113.
38. Vgl. Kornemann, R., Gesetze, Gesetze ...; die amtliche Wohnungspolitik in der Zeit von 1918 bis 1945 in Gesetzen, Verordnungen und Erlassen, in: Kähler, G. (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, Band 4, 1918–1945: Reform Reaktion Zerstörung, Stuttgart 1996, S. 602 ff., 622, 634, 646 ff., 672, 685.
39. Vgl. Krummacher, M., Wohnungspolitik und Sozialstaatspostulat in der Bundesrepublik Deutschland; eine politikwissenschaftliche Analyse des Anspruchs der Maßnahmen und Wirkungen der staatlichen Wohnungspolitik in der BRD, Heidelberg 1978, S. 102.
40. Vgl. Kühne-Büning, L./Nordalm, V./Steveling, L., Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4. Auflage, Frankfurt am Main 2005, S. 237, 463.
41. Vgl. von Saldern, A., Gesellschaft und Lebensgestaltung Soziokulturelle Streiflichter, in: Kähler, G. (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, Band 4, 1918–1945: Reform Reaktion Zerstörung, Stuttgart 1996, S. 54, 60 f., 168.
42. Vgl. Hartmann, K., Alltagskultur, Alltagsleben, Wohnkultur, in: Kähler, G. (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, Band 4, 1918–1945: Reform Reaktion Zerstörung, Stuttgart 1996, S. 205.
43. Kwiet, Konrad, Stufen der Ausgrenzung. In: Benz, Wolfgang (Hrsg.) Die Juden in Deutschland 1933–1945. Leben unter nationalsozialistischer Herrschaft. München 1988, S. 551 ff..

44. Vgl. Durth, W., Vom Überleben; Zwischen Totalem Krieg und Währungsreform, in: Flagge, I. (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, Band 5, 1945 bis heute: Aufbau, Neubau, Umbau, Stuttgart 1999, S. 19 ff., 41 f., 58, 67.
45. Beyme von, K., Wohnen und Politik, in: Flagge, I. (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, Band 5, 1945 bis heute: Aufbau, Neubau, Umbau, Stuttgart 1999, 85 ff., 93, 107 f., 121, 126, 129, 142.
46. Vgl. Jaschinski, H., Die Auswirkungen der Wohnungszwangswirtschaft auf die künftigen Aufgaben der Wohnungsbaufinanzierung, in: Schneider, H. K. (Hrsg.), Der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft, Band 60, Köln: Rudolf Müller 1965, S. 68.
47. Vgl. Wullkopf, U., Wohnungsbau und Wohnungsbaupolitik in der Bundesrepublik Deutschland, in: Aus Politik und Zeit Geschichte; Beilage zur Wochen Zeitung das Parlament, 32. Jahrgang, 1982, S. 11 f., 16 f.
48. Schulz, G., Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft seit 1945, in: Eichener, V./van Emmerich, H./Petzina, D. (Hrsg.), Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche; der Strukturwandel der deutschen Wohnungswirtschaft seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert, Frankfurt am Main 2000, S. 64–71.
49. von Saldern, A., HäuserLeben, Bonn 1997, S. 197, 258.
50. Vgl. Pfeiffer, U., Wohnen für alle. Bonn: Friedrich Ebert Stiftung, 1993, S. 25.
51. Vgl. Sydow, M./Kofner, St./Sander, C., Wohnungsmarkt, Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern, in: Kühne-Büning, L./Nordalm, V./Stevelling, L., Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4. Auflage, Frankfurt am Main 2005, S. 319 f.
52. Vgl. Börsch-Supan, A., Die Entwicklung der Wohnungsmärkte seit dem Zweiten Weltkrieg im internationalen Vergleich, in: Eichener, V./van Emmerich, H./Petzina, D. (Hrsg.), Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche; der Strukturwandel der deutschen Wohnungswirtschaft seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert, Frankfurt am Main 2000, 23 f.
53. Vgl. Krause, K. P., Der privilegierte Gemeinnutz, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 22.12.1986, S. 13.
54. Jenkis, H. W.: Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik in der DDR, in: Jenkis, H. W./Baldeaux, D., Kompendium der Wohnungswirtschaft, 2. Auflage, München Wien: Oldenbourg 1994, S. 489, 494 f., 505, 511 f., 515 f.
55. Vgl. Topfstedt, T., Wohnen und Städtebau in der DDR, in: Flagge, I. (Hrsg.), Geschichte des Wohnens, Band 5, 1945 bis heute: Aufbau, Neubau, Umbau, Stuttgart 1999, 427 ff., 553 f.
56. Vgl. Wenda, H., Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in der ehemaligen DDR, in: Eichener, V./van Emmerich, H./Petzina, D. (Hrsg.), Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche; der Strukturwandel der deutschen Wohnungswirtschaft seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert, Frankfurt am Main 2000, S. 78, 84 f.
57. Vgl. Rietdorf, W., Stadterneuerung, Berlin 1989, S. 15.
58. Vgl. Sailer, E., Immobilienwirtschaft Deutschlands im Wandel, in: VWA Freiburg (Hrsg.), Festschrift: 75 Jahre Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie für den Regierungsbezirk Freiburg VWA Freiburg, Freiburg 2005, S. 74.
59. Vgl. Dieterich, H./Dransfeld, E./Voß, W., Urban land & property markets in Germany, London, 1993, S. 46.
60. Noll, H.-H./Weick, S., Wohnen in Deutschland: Teuer, komfortabel und meist zur Miete, Informationsdienst Soziale Indikatoren, 41, 2009, S. 2.
61. Frick, J./Droß, S. J., Wohnverhältnisse und Wohnkosten, in: Statistisches Bundesamt/Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (Hrsg.), Datenreport 2011, Bonn 2011, S. 207–214.

-
62. Vgl. Statistisches Bundesamt, Wohnen – Ergebnisse des Zensus mit Stichtag 9. Mai 2011.
 63. Vgl. Pestel Institut, Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, Hannover 2012, S. 12, 142.
 64. Vgl. Sautter, H., Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte, 2005, S. 12.
 65. Asmus, G., Hinterhof, Keller und Mansarde, Hamburg: Rowohlt, 1982, S. 110, 111.

Wohnimmobilien

Lebenszyklus, Strategie, Transaktion

Arnold, D.; Rottke, N.B.; Winter, R. (Hrsg.)

2017, XXX, 1051 S. 301 Abb., 170 Abb. in Farbe.,

Hardcover

ISBN: 978-3-658-05367-3