

MANFRED HOFFMANN

Wohnungs- und Bodenpolitik in der DDR

I. Kommunistische Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung als ordnungspolitisches Fernziel

Nach dem Parteiprogramm der für die Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik maßgebenden Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands (SED) ist »der umfassende Aufbau des Sozialismus ... auch in der Deutschen Demokratischen Republik die Grundlage für die weitere Entwicklung der Gesellschaftsordnung, für den späteren Aufbau des Kommunismus«¹. Zwar sind dem SED-Parteiprogramm nähere Details über die Struktur der angestrebten kommunistischen Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung nicht zu entnehmen, doch enthält es unter anderem immerhin den Hinweis, daß die SED der im Parteiprogramm der Kommunistischen Partei der Sowjetunion (KPdSU) verankerten Kennzeichnung des Kommunismus² als »eine klassenlose Gesellschaftsordnung, in der die Produktionsmittel einheitliches Volkseigentum ... sein werden«, die menschlichen Bedürfnisse (nur noch) aus »gesellschaftlichen Fonds« befriedigt und (lediglich noch) »individuelle« Konsumgüter »uneingeschränkter Besitz« eines jeden Mitgliedes der Gesellschaft sein werden, zustimme³. Aus diesen Darlegungen erhellt, daß auch die SED eine Verstaatlichung aller Produktionsmittel als ordnungspolitisches Fernziel betrachtet und nur bereit ist, den in ihrem Herrschaftsbereich lebenden Bürgern »individuelle« Konsumgüter zu »uneingeschränktem Besitz« zu überlassen. Zu solchen Konsumgütern werden in einer kommunistischen Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung nach den bisherigen Verlautbarungen allerdings nur bewegliche Sachen wie »Konsumtionsmittel zur einmaligen Benutzung« (Lebensmittel), »Gebrauchsgegenstände persönlichen Charakters« (Kleidung) sowie einige »Gegenstände von individueller Bedeutung« (Bücher, Musikinstrumente, Sportgeräte) gehören⁴. Nicht zu den »individuellen« Konsumgütern gezählt und daher verstaatlicht werden daher früher oder später unter anderem der gesamte verfügbare Wohnraum sowie Grund und Boden.

II. Das Instrumentarium der Wohnungs- und Bodenpolitik

A. Wohnungspolitik

1. Wohnungsbaupolitik

Obwohl die politische Führung der DDR (ebenso wie die der übrigen Länder des Sowjetblocks) mit dem Kommunismus eine Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung errichten will, in der es nach den vorliegenden Informationen nur noch ein als »gesamtgemeinschaftliches Eigentum« bezeichnetes Volks- oder Staatseigentum an Wohnraum geben soll, wird den Bürgern der Bau privater Eigenheime (im Rahmen des sogenannten »individuellen« Wohnungsbaues) sowohl in der DDR als auch in den anderen Ländern des Sowjetblocks nicht nur nicht grundsätzlich verboten, sondern paradoxerweise sogar noch staatlich subventioniert. Da Baumaterial, Arbeitskräfte sowie Baukapazitäten in der DDR seit eh und je notorisch knapp sind und bevorzugt in den Betrieben der »führenden Zweige der Volkswirtschaft« eingesetzt zu werden pflegen, zu denen vor allem die Schwerindustrie, nicht aber auch die Wohnungswirtschaft gezählt wird, versucht die politische Führung auf diese Weise, die (entgegen allen entgegengesetzten und im wesentlichen wohl nur Agitations- und Propagandazwecken dienenden Behauptungen) in der Rangordnung ihrer Planziele einen außerordentlich niedrigen Stellenwert einnehmende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im besonderen durch »Mobilisierung der Bürgerinitiative« zu sichern⁵. Wegen der (durch das realisierte System zentraler staatlicher Planung, Lenkung und Kontrolle des Wirtschaftsprozesses bedingten) Lähmung der Privatinitiative und der daraus resultierenden Ineffizienz des Gesamtsystems steht die politische Führung also permanent vor dem Dilemma zwischen Gestaltung privater Initiative, wenn der Staat, wie unter anderem in der Wohnungswirtschaft, den Bedarf nicht deckt, und der ideologisch für erforderlich gehaltenen Sozialisierung des Wohnraums⁶. Zur Bewältigung des Problems der Wohnraumversorgung räumt sie daher sogar auf Kosten der ideologischen Reinheit ihrer Politik Bauwilligen, die sich ein Eigenheim errichten wol-

1 Vgl.: Programm der Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands. [Einstimmig angenommen auf dem VI. Parteitag der SED vom 15. bis 21. Januar 1963 in Berlin.] 6. Aufl. – Berlin (Ost) 1970. S. 157.

2 Dazu vgl.: Programm und Statut der Kommunistischen Partei der Sowjetunion. [Angenommen auf dem XXII. Parteitag der KPdSU vom 17. bis 31. Oktober 1961.] – Berlin (Ost) 1961. S. 59 ff.

3 Vgl.: Programm der Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands, a. a. O., S. 158 f.

4 So z. B. Gak, B. G.: Der Kommunist und das persönliche Eigentum. In: Kommunist (1961) Nr. 1, S. 69–72. Deutsch in: Ost-Probleme. (1961) Nr. 15, S. 461 f.

5 Hoffmann, Manfred: Wohnungspolitik der DDR. Das Leistungs- und Interessenproblem. – Düsseldorf 1972. S. 244 ff.

6 So auch Raupach, Hans: Grundlagen des Wirtschaftssystems der Sowjetunion. In: Wirtschaft und Politik in Osteuropa. Aufsätze und Vorträge. – Berlin 1968. = Veröffentlichungen des Osteuropa-Instituts München, Reihe »Wirtschaft und Gesellschaft«, H. 5. S. 145.

len, als materiellen Anreiz zur Erbringung möglichst hoher Eigenleistungen die Chance ein, das erbaute Eigenheim als »persönliches Eigentum« des Bauherrn anzuerkennen. Obwohl persönliches Eigentum auch nach der neuen Verfassung der DDR ausdrücklich »gewährleistet« wird⁷ und sogar ausdrücklich »... auch Grundstücke und Gebäude (z. B. Einfamilienhäuser, Wochenendgrundstücke), die ihrem Zweck nach zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse des Eigentümers und seiner Familienangehörigen bestimmt sind«⁸, als Bestandteile dieses »persönlichen Eigentums« enumeriert werden, wird doch kein Zweifel daran gelassen, daß es sich dabei in erster Linie um ein nur vorläufig noch für unentbehrlich gehaltenes »Stimulansmittel zur Steigerung der Arbeitsproduktivität« handelt⁹, dem im gesamten Wirtschaftsprozeß nur eine relativ bescheidene Bedeutung zukommt.

So wurden die ersten nennenswerten Maßnahmen zur Förderung des »individuellen« Wohnungsbaues im Rahmen des »Neuen Kurses« zur »weiteren Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter« nach dem Volksaufstand vom 17. Juni 1953 eingeführt, die vor allem der Beschwichtigung der mit dem SED-Regime unzufriedenen Bevölkerung dienen sollten. Gefördert wurden zunächst der Bau von Eigenheimen der (Industrie-)Arbeiter und Angestellte im Rahmen des sogenannten Arbeiterwohnungsbaues¹⁰ sowie der Eigenheimbau sonstiger Bauinteressenten durch Einführung des Bausparens im Jahre 1954¹¹. Schließlich wurde ab 1957 auch der Eigenheimbau in Landgemeinden subventioniert¹². Während die Finanzierungsbedingungen als äußerst großzügig bezeichnet werden müssen und von der Finanzierungsseite daher für den Eigenheimbau Schwierigkeiten kaum vorlagen, gab es von der materiellen Seite her — also bei der Beschaffung von Baumaterialien und -kapazitäten sowie von Arbeitskräften und dem Erwerb privaten Grundeigentums — schier unüberwindliche Hindernisse¹³. Auch konnten die günstigen Finanzierungshilfen nicht etwa von jedem Bauwilligen, sondern nur von den Empfängern der sehr wenigen in den Volkswirtschafts- und Perspektivplänen vorgesehenen Lizenzen für den Eigenheimbau be-

anspruch werden. Da aber in der Regel nicht einmal die Erteilung einer Baulizenz zur Zuteilung der zum Bau benötigten Baumaterialien, Kapazitäten und Arbeitskräfte berechnete, wird verständlich, daß trotz des regen Interesses der Bevölkerung und der honorig erscheinenden Finanzierungsregelung selbst das Bausparen nur geringe Beachtung fand¹⁴.

Ende des Jahres 1970 wurde die Finanzierung des Wohnungsneubaus aller Eigentumsformen plötzlich grundlegend umgestaltet. Neben einer Neuregelung der Finanzierung des volkseigenen¹⁵ und des genossenschaftlichen¹⁶ Wohnungsbaues wurde im besonderen auch die Finanzierung des »individuellen« Wohnungsbaues fundamental reformiert. Finanzminister *Siegfried Böhm* begründete diesen unverhofften Kurswechsel auf der 19. Volkskammer-Tagung mit folgenden Worten:

»Bisher wurden für den Bau von Eigenheimen Finanzierungsmittel des Staates zu außerordentlich günstigen Bedingungen zur Verfügung gestellt und sogar erhebliche Subventionen gezahlt. Diese Subventionen zur Sicherung eines weit über dem Durchschnitt liegenden Wohnkomforts für einen kleinen Teil von Bürgern müssen von allen Werktätigen erarbeitet werden und sind deshalb nicht mehr gerechtfertigt.

Aus diesem Grunde ist vorgesehen, die Finanzierungsbestimmungen für den Bau von Eigenheimen zu verändern. Dabei wird von dem Grundsatz ausgegangen, daß Bürger, die sich ein Eigenheim errichten wollen, dafür auch die vollen Kosten nach den gesetzlich gültigen Preisen tragen. Sie können zur Bezahlung der Baukosten weiterhin Kredite erhalten, wenn sie sich an der Finanzierung mit eigenen Mitteln beteiligen und die entsprechenden Zinsen zahlen. Familien mit vier und mehr Kindern haben weiterhin Vergünstigungen. Sofern Eigenheime auf volkseigenen Grundstücken errichtet werden, soll dafür künftig ein Nutzengelt entrichtet werden«¹⁷.

Die »... Maßnahmen ... zur Beseitigung bzw. Verminderung von Subventionen für solche Zwecke, wie den Bau von Eigenheimen,« die auch dem Vorsitzenden der Staatlichen Plankommission, *Gerhard Schürer*, »... beim gegenwärtigen Stand unserer Entwicklung nicht mehr gerecht-

7 Vgl.: Art. 11 Abs. 1 Satz 1 Verfassung der DDR vom 6. 4. 1968 (GBl. I S. 199).

8 Darüber vgl.: Verfassung der Deutschen Demokratischen Republik. Dokumente, Kommentar. Bd. 1. Hrsg. von *Klaus Sorgenicht* u. a. — Berlin (Ost) 1969. S. 349.

9 Vgl. hierüber *Hoffmann, Manfred*, a. a. O., S. 58 ff.

10 Hierüber beachte Abschnitt II Ziff 3 Verordnung über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter und der Rechte der Gewerkschaften vom 10. 12. 1953 (GBl. S. 1219) sowie Verordnung über die Finanzierung des Arbeiterwohnungsbaues vom 4. 3. 1954 (GBl. S. 253).

11 Siehe dazu Gesetz über die Aufnahme des Bausparens vom 15. 9. 1954 (GBl. S. 783) sowie Anordnung über die allgemeinverbindlichen Bausparbedingungen der Sparkassen vom 18. 9. 1954 (GBl. S. 825; Ber. S. 844).

12 Hierzu siehe Verordnung über die Förderung des Baues von Eigenheimen in Landgemeinden vom 24. 1. 1957 (GBl. I S. 121).

13 Vgl. *Förster, Hans-Joachim*: Die Senftenberger Erfahrungen in der Wohnungsbaukontrolle. Eigenheimbau, Um- und Ausbauten, Altbau-Instandhaltungen. In: *Deutsche Finanzwirtschaft*. (1960) Nr. 13, S. G255.

14 So auch *Buck, Hannsjörg*: Eigentumspolitik und private Vermögensbildung in der DDR und in der Bundesrepublik. Ein Vergleich. In: *Deutschland Archiv*. (1971) Nr. 5, S. 499.

15 Beachte darüber Abschnitt III Beschluß des Staatsrates der Deutschen Demokratischen Republik zur Entwicklung sozialistischer Kommunalpolitik vom 16. 4. 1970 (GBl. I S. 39) sowie Verordnung über die Finanzierung des Baues volkseigener Wohnungen und des Baues staatlicher Einrichtungen vom 15. 12. 1970 (GBl. II S. 764).

16 Dazu siehe: Verordnung zur Änderung von Rechtsvorschriften über die Finanzierung des Wohnungsbaues durch sozialistische Wohnungsbaugenossenschaften vom 15. 12. 1970 (GBl. S. 765).

17 *Böhm, Siegfried*: Überall effektiv wirtschaften und überlegt haushalten. [Aus der Begründung des Entwurfs des Gesetzes über den Staatshaushaltsplan 1971.] In: *Neues Deutschland* vom 15. 12. 1970, S. 5.

18 Vgl. *Schürer, Gerhard*: Entscheidende Aufgabe — höhere Effektivität auf allen Gebieten. [Aus der Begründung zum Gesetz über den Volkswirtschaftsplan 1971.] In: *Neues Deutschland* vom 15. 12. 1970, S. 4.

fertigt erscheinen¹⁸, wurden in einem Ministerratsbeschuß aufgezählt¹⁹ und in weiteren zu seiner Durchführung ergangenen Rechtsnormen präzisiert²⁰. So wurden u. a. mit Wirkung vom 1. Januar 1971 – also mit Beginn des Fünfjahrplans 1971–1975 – das private Bausparen als Spar- und Finanzierungsform abgeschafft²¹ und die Subventionierung von Baumaterialien sowie von Bau- und Projektierungsleistungen für private Bauvorhaben aufgehoben²². Außer Kraft gesetzt²³ oder entsprechend novelliert²⁴ wurden gleichzeitig alle bis dahin gültig gewesenen Rechtsnormen, nach denen Bürgern der DDR ein unentgeltliches Nutzungsrecht an volkseigenem Grund und Boden verliehen werden konnte.

Obleich sich auch mit dem VIII. SED-Parteitag vom Sommer 1971 wohl grundsätzlich nichts an dem ideologischen Fernziel der Wohnungspolitik geändert haben dürfte und die Führung der SED daher nach wie vor »sozialistische Wohnverhältnisse« – also eine Sozialisierung des gesamten Wohnungsbestandes – anstreben dürfte, war auf diesem Parteitag wieder überraschend häufig von einer Erhöhung des genossenschaftlichen und sogar von einer »Entwicklung« des »individuellen« Wohnungsbaues sowie von einer Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Baumaterialien in den kommenden Jahren die Rede²⁵. Mit diesen Willenserklärungen befand sich die politische Führung im »ideologischen Gleichschritt« mit den »Bruderparteien« des »sozialistischen Lagers«, die sich mit Beginn des Fünfjahrplanes 1971–1975 gleichfalls verstärkt um eine Verbesserung ihrer katastrophalen Wohnverhältnisse durch zunehmende Mobilisierung privater Initiative im Rahmen des »individuellen«, aber darüber hinaus auch

des genossenschaftlichen Wohnungsbaues zu bemühen scheinen²⁶. Ebenso wie die »Bruderparteien« des übrigen Ostblocks dürfte auch die SED eingesehen haben, daß die im Fünfjahrplan 1971–1975 geplanten 500 000 Wohnungen nur durch genossenschaftliche Initiative und eine Förderung oder zumindest Tolerierung des Eigenheimbaues »fertiggestellt« werden können, wenn dabei die als »vorrangig« angesehene Entwicklung der »führenden Zweige der Volkswirtschaft« nicht gefährdet werden soll. Nachdem die politische Führung der DDR bei der laufenden Kontrolle des Planerfüllungsstandes im Wohnungsbau schon in den ersten Monaten des Jahres 1971 erkannt hatte, daß mit dem gegebenen wohnungsbaupolitischen Instrumentarium die zur Erfüllung des Perspektivplanes »fertigzustellenden« Wohnungen nicht in der vorgesehenen Planperiode gebaut werden konnten, faßte der Ministerrat am 20. Oktober 1971 einen Beschluß über »Weitere Maßnahmen zur Sicherung des Wohnungsbauprogramms 1971–1975«²⁷, der als neuerlicher Kurswechsel angesehen werden kann. Danach soll zur Erfüllung des Wohnungsbauprogramms bis 1975 auch der »individuelle« Wohnungsbau wieder subventioniert werden, obwohl derartige Subventionen noch ein Jahr zuvor als »nicht mehr gerechtfertigt« bezeichnet und weitgehend aufgehoben worden waren²⁸. Der Staatssekretär im Ministerium für Bauwesen der DDR *Schmiechen* erläuterte die neue Korrektur des wohnungsbaupolitischen Kurses folgendermaßen:

»Die Erfüllung unseres Wohnungsbauprogramms bis 1975 verlangt, neben dem staatlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau planmäßig auch den individuellen Bau von ein- und zweigeschossigen Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern weiter zu entwickeln. Das bedeutet, verstärkt die Reserven zu mobilisieren, die das Mitwirken der Bürger beim Errichten von Eigenheimen bietet«²⁹.

Ähnlich den bis 1970 gültig gewesenen Finanzierungsnormen, die die Förderungsberechtigung von der Zugehörigkeit des Bauinteressenten zu einem bestimmten Personenkreis abhängig machten und die Intensität der Subventionierung innerhalb der förderungsberechtigten Gruppen differenzierten, wird der Eigenheimbau auch nach der neuen Subventionsregelung je nach der sozialen Gruppe, der der Förderungsberechtigte angehört, unterschiedlich intensiv gefördert. Während nach den alten Förderungsbestimmungen der Eigenheimbau von Landarbeitern stärker als der von Industriearbeitern und Angestellten und dieser wiederum mehr als der lediglich im Rahmen

19 Hierzu siehe Beschluß des Ministerrates über Regelungen zur besseren Ausnutzung ökonomischer Gesetze des Sozialismus in bestimmten Bereichen der Volkswirtschaft sowie über weitere Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze zur Gestaltung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Werktätigen im Jahre 1971 vom 15. 12. 1970. In: Neues Deutschland vom 17. 12. 1970, S. 4.

20 Vgl. vor allem Verordnung über die Finanzierung des Baues von Eigenheimen der Bürger vom 15. 12. 1970 (GBl. II S. 722).

21 Hierüber vgl. § 8 Abs. 4 Buchst. c Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. 12. 1970 (GBl. I S. 372) sowie Anordnung zur Aufhebung der allgemeinverbindlichen Bausparbedingungen der Sparkassen vom 21. 12. 1970 (GBl. II 1971 S. 31).

22 Vgl.: Anordnung über die Preisberechnung für Baumaterialien, Bauleistungen und Projektierungsleistungen bei Durchführung von Neubauten für die Bevölkerung vom 5. 1. 1971 (GBl. II S. 78) sowie Ziff. 9 Beschluß vom 15. 12. 1970, a. a. O.

23 Hierzu vgl. § 8 Abs. 4 Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. 12. 1970 (GBl. I S. 372) sowie § 5 Abs. 2 Verordnung über die Finanzierung des Baues von Eigenheimen der Bürger vom 15. 12. 1970, a. a. O.

24 Vgl. § 8 Abs. 2 und 3 Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. 12. 1970, a. a. O.

25 Hierzu vgl.: Direktive des VIII. Parteitages der Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands zum Fünfjahrplan für die Entwicklung der Volkswirtschaft der DDR 1971 bis 1975. In: Neues Deutschland vom 23. 6. 1971, Sonderbeilage, S. 28.

26 Siehe darüber z. B. *Kossygin, A(lexej) N.*: Die Direktiven des XXIV. Parteitages der KPdSU zum Fünfjahrplan für die

Entwicklung der Volkswirtschaft der UdSSR in den Jahren 1971–1975. In: Neues Deutschland vom 7. 4. 1971, S. 8; *Gierek, Edward*: Die Aufgaben der PVAP bei der weiteren sozialistischen Entwicklung der Volksrepublik Polen. [Aus dem Programmreferat zum VI. Parteitag der PVAP in Warschau.] In: Neues Deutschland vom 7. 12. 1971, S. 3 f.; sowie *Vajna, Thomas*: Ungarns neuer Fünfjahresplan. In: Osteuropa-Wirtschaft. (1971) H. 2, S. 147.

27 Dazu vgl.: Fragen und Antworten zum Wohnungsbau. [Interview der »Sozialistischen Demokratie« mit *Karl Schmiechen*.] In: Sozialistische Demokratie vom 5. 11. 1971, S. 5.

28 Vgl. *Böhm, Siegfried*, a. a. O.

29 *Schmiechen, Karl*: Wie wird der Bau von Eigenheimen geregelt? In: Neues Deutschland vom 9. 1. 1972, S. 3.

des Bausparens geförderte Bau von Eigenheimen der »Durchschnittsbürger« unterstützt wurde, scheinen nach der Neuregelung soziale Gesichtspunkte gegenüber früher etwas stärker bei der Eigenheimbauförderung beachtet zu werden, nachdem sich in den vergangenen Jahrzehnten die Wohnraumversorgung vor allem der kinderreichen Familien und der jungen Eheleute infolge der bestehenden Wohnungszwangswirtschaft beträchtlich verschlechtert hatte. So wird der Eigenheimbau von Arbeiterfamilien sowie von kinderreichen Familien³⁰ und von jungen Eheleuten³¹ neuerdings bevorzugt genehmigt und erheblich subventioniert, so daß (bei der nach wie vor äußerst bescheidenen Anzahl der in den staatlichen Plänen berücksichtigten Baulizenzen) für den »individuellen« Wohnungsbau der »Durchschnittsbürger« kaum eine Chance besteht, eine Baulizenz und damit den Anspruch auf Kreditgewährung nach den allgemeinen Finanzierungsvorschriften³² zu erhalten. Allerdings kann die bei flüchtigem Hinsehen großzügig erscheinende Finanzierungsregelung nicht darüber hinwegtäuschen, daß der private Wohnungsbau in der DDR im Gegensatz zur Bundesrepublik, wo er einen durchschnittlichen Anteil von fast 60 % am gesamten Wohnungsbau aufweist³³, seit Jahren im Durchschnitt nicht mehr als 3 % am Gesamtwohnungsbau ausmacht³⁴. Erst im Jahre 1973 scheint sich mit einem Anteil von 7 % ein Tendenzumschwung anzudeuten.

Der private Wohnungsbau soll jedoch auch in Zukunft nur auf den Bau von Eigenheimen und lediglich mit ausdrücklicher Genehmigung sowie im Rahmen des planmäßig vorgesehenen Kontingents beschränkt werden³⁵. Nicht gestattet wird weiterhin im Gegensatz zu anderen Ländern des Sowjetblocks der Kauf von Eigentumswohnungen, wie Staatssekretär *Schmiechen* nachstehend darlegt und reichlich merkwürdig begründet, wenn er erklärt:

»Beim ‚Eigenheimbau in Geschosßbauweise‘ ergeben sich nutzungsrechtliche Probleme, die gegen diese Form des Gruppeneigentums sprechen. Das ist auch ein entscheidender

Grund dafür, daß der käufliche Erwerb einer Eigentumswohnung bei uns nicht vorgesehen ist. Der Kauf von Eigentumswohnungen würde zwangsläufig dazu führen, daß der Bürger am schnellsten eine Neubauwohnung erhält, der am zahlungskräftigsten ist. Unsere Wohnungspolitik ist jedoch darauf gerichtet, bevorzugt Arbeiterfamilien und kinderreichen Familien bessere Wohnbedingungen zu schaffen, unabhängig von den Einkommensverhältnissen«³⁶.

Ebenfalls nicht erlaubt und auch gar nicht rentabel ist der Bau von privaten Mietwohnhäusern, da die staatlich festgesetzten Mieten die Kosten der Wohnraumnutzung bei weitem nicht decken. Daß die politische Führung an einer schnellen Verbesserung der Wohnraumversorgung mit Hilfe der Errichtung privater Mietwohnungen nicht interessiert ist, erhellt aus der folgenden unmißverständlichen Äußerung eines leitenden Angestellten des Ministeriums der Finanzen in Ost-Berlin, in der es u. a. heißt:

»Die Beratungen in den Kreisen haben ... gezeigt, daß die politische Zielsetzung auf dem Gebiet des Wohnungswesens von den örtlichen Finanzorganen nicht überall genügend beachtet wird. So z. B. wurde ein größerer Friseurmeister in Bernburg so reichlich mit staatlichen Krediten versorgt, daß er in der Lage war, ein zweistöckiges Miets Haus zu errichten. Die Schaffung eines neuen Hausbesitzerstandes mit Hilfe staatlicher Kreditmittel steht aber offensichtlich nicht im Einklang mit der Aufgabe des Aufbaues des Sozialismus in unserer Republik«³⁷.

Neben der »individuellen« soll vor allem auch die genossenschaftliche Initiative der Erfüllung der wohnungsbaupolitischen Planziele der politischen Führung dienen. So bestehen in der DDR zwei Formen sozialistischer Wohnungsbaugenossenschaften: Die nach dem 17. Juni 1953 im Zuge der »Politik des neuen Kurses« zunächst bei industriellen Großbetrieben und ab 1957 auch bei anderen Betrieben und Institutionen gebildeten Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG)³⁸ sowie die im wesentlichen in den Jahren 1957 und 1958 mehr oder minder zwangsweise zu gemeinnützigen sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften (GWG) umgebildeten traditionellen gemeinnützigen und sonstigen Wohnungsbaugenossenschaften und -vereine³⁹. Um den genossenschaftlichen Wohnungsbau nach einer im Staatsratsbeschuß zur Ent-

30 Hierzu siehe Verordnung über die Förderung des Baues von Eigenheimen vom 24. 11. 1971 (GBl. II S. 709); Anordnung über finanzielle Regelungen für den Erwerb von Eigenheimen und von Grundstücken zum Bau von Eigenheimen vom 30. 1. 1973 (GBl. I S. 102) sowie Zweite Verordnung über die Finanzierung des Baues von Eigenheimen der Bürger vom 19. 2. 1973 (GBl. I S. 101).

31 Beachte hierüber den Gemeinsamen Beschluß des ZK der SED, des Bundesvorstandes des FDGB und des Ministerrates der DDR über sozialpolitische Maßnahmen in Durchführung der auf dem VIII. Parteitag beschlossenen Hauptaufgabe des Fünfjahrplanes. In: Neues Deutschland vom 28. 4. 1972, S. 3 f., sowie Verordnung über die Gewährung von Krediten zu vergünstigten Bedingungen an junge Eheleute vom 10. 5. 1972 (GBl. II S. 316).

32 Hierüber siehe Verordnung über die Finanzierung des Baues von Eigenheimen der Bürger vom 15. 12. 1970 (GBl. II S. 722).

33 Vgl. Menge, Franz: Der Wohnungsbau 1972. Tendenzen, Merkmale, Finanzierung. In: Bundesbaublatt. 22. Jg. (1973) H. 8, S. 377.

34 Dazu vgl. Hoffmann, Manfred: Gemeinnützigkeit in der DDR. Das Beispiel der gemeinnützigen sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften. In: Archiv für öffentliche und freigeinnützige Unternehmen. Bd. 10, H. 1-2, S. 84.

35 Vgl.: Fragen und Antworten zum Wohnungsbau, a. a. O.

36 *Schmiechen, Karl*: Eigenheime mehrgeschossig? In: Sozialistische Demokratie vom 10. 12. 1971, S. 8.

37 *Müller, Rudolf*: Probleme der Finanzierung des Wohnungswesens. Referat auf der Arbeitstagung leitender Finanzkader im Ministerium der Finanzen am 17. und 18. 4. 1958. In: Deutsche Finanzwirtschaft. (1958) Nr. 11, S. G 307.

38 Vgl. Abschnitt II Ziff. 4-9 Verordnung über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter und der Rechte der Gewerkschaften vom 10. 12. 1953 (GBl. S. 1219); Abschnitt II Verordnung über die Finanzierung des Arbeiterwohnungsbaues vom 4. 3. 1954 (GBl. S. 253); Verordnung über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 14. 3. 1957 (GBl. I S. 193) sowie die Verordnung über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 21. 11. 1963 (GBl. II 1964 S. 17; Ber. S. 92).

39 Hierzu vgl.: Verordnung über die Umbildung gemeinnütziger und sonstiger Wohnungsbaugenossenschaften vom 14. 3. 1957 (GBl. I S. 200).

wicklung sozialistischer Kommunalpolitik⁴⁰ verankerten Forderung noch »... stärker mit den Erfordernissen der volkswirtschaftlichen Strukturpolitik in Übereinstimmung zu bringen«, wurde der Ministerrat der DDR Ende 1970 gesetzlich beauftragt, die Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues in eigener Verantwortung zu regeln⁴¹. Ebenso wie im »individuellen« Wohnungsbau ist auch die Reform der Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues von Ende 1970 durch eine erhöhte Beteiligung der Bauherren mit Eigenmitteln und eigenen Leistungen gekennzeichnet⁴².

Während im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues in den Jahren 1960 bis 1963 jährlich immerhin über 50 % der in dieser Zeit insgesamt gebauten Wohnungen produziert worden sind, betrug der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen am Gesamtwohnungsbau in den Jahren 1965 nur 31 %, 1968 nicht mehr als 25 % und 1971 sogar lediglich noch rund 17 %. Erst seit dem Jahre 1972, in dem er mit 29 % wieder eine gewisse Bedeutung erlangt hat, scheint sich auch hier eine Tendenzwende anzubahnen. Obwohl exakte Daten darüber noch immer nicht veröffentlicht wurden, dürften die AWG mit über 90 % und die GWG daher nur in Höhe der bis 100 % verbleibenden Differenz von knapp 10 % am Bau genossenschaftlicher Wohnungen beteiligt gewesen sein⁴³. Die wichtigsten Ursachen für das unprogrammgemäße Schrumpfen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues in den letzten Jahren dürften sein

- die Bevorzugung des Baues von volkseigenen Werkwohnungen »auf Grund der notwendigen Konzentrierung des Wohnungsbaues auf die Wirtschaftsgebiete mit den Betrieben der führenden Zweige der Volkswirtschaft ...«⁴⁴,
- eine (auf die mitunter heftig geführten Fehden mit ideologischen Abweichlern für erforderlich gehaltene) stärkere Betonung der »führenden Rolle des Volkseigentums im Sozialismus« gegenüber dem Genossenschaftseigentum⁴⁵,

– die nach Meinung der politischen Führung mit den »volkswirtschaftlichen Möglichkeiten« nicht zu vereinbarende (aber durch die extrem niedrigen »Nutzungsgebühren«⁴⁶ geradezu provozierte) »mangelnde Realität« der von den Genossenschaftlern geäußerten Wohnungswünsche⁴⁷,

– das unzureichende Interesse der örtlichen Staatsorgane am genossenschaftlichen Wohnungsbau, die es vorziehen, die ihnen zugeteilten Kapazitäten, Baumaterialien und Arbeitskräfte zur Erfüllung eigener Planziele im staatlichen Wohnungsbau selbst zu verwenden und die produzierten Wohnungen nach eigenem Ermessen zu vergeben, anstatt die ihnen zugewiesenen Ressourcen an die SWG weiterzuverteilen und diesen bei der Verteilung des Wohnungsraumes später ein Mitspracherecht einräumen zu müssen⁴⁸.

Außer den Wohnungsbaugenossenschaften beteiligen sich neuerdings auch landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG), volkseigene Güter (VEG), gärtnerische Produktionsgenossenschaften (GPG) sowie deren kooperative Einrichtungen – vorerst allerdings nur in bescheidenem Rahmen – am Bau von Wohnungen und haben Anspruch auf staatliche Förderung seiner Finanzierung⁴⁹.

Da auch nach dem Mitglied der Staatlichen Plankommission *Beutel* der Wohnungsbau »... insbesondere unter sorgfältiger Beachtung der Eigentumsstruktur« geplant werden müsse und es dem »Wesen« des sozialistischen Staates entspreche, »... wenn die Erweiterung des Wohnungsbestandes über die Entwicklung des sozialistischen Wohnungsbaues vorgenommen und der Neubau privater Wohnhäuser zum Zwecke der Vermietung und Erzielung von zusätzlichen Einnahmen unterbunden ...« werde⁵⁰, kann es nicht sonderlich erstaunen, daß schon seit Jahren alle übrigen Eigentumsformen zugunsten des volkseigenen Wohnungsbaues drastisch benachteiligt wurden. Wie rigoros die Drosselung des nichtstaatlichen zugunsten des volkseigenen Wohnungsbaues durchgesetzt wurde, geht aus der amtlichen Statistik der DDR eindeutig hervor: Während im Jahre 1950 nur 39 % aller Wohnungen im Rahmen des staatlichen Wohnungsbaues errichtet wurden, waren es im Jahre 1971 bereits 80 %. Erst seit dem Jahre 1972, in dem der staatliche Anteil auf 68 % zurückging, scheint sich durch das Bemühen der politischen Führung, die private Initiative im Interesse einer Erfüllung des Wohnungsbauprogramms stärker einzuschalten, ein gewis-

40 Vgl. Abschnitt V Ziff. 3 Beschluß des Staatsrates der DDR zur Entwicklung sozialistischer Kommunalpolitik vom 16. 4. 1970 (GBl. I S. 39).

41 Hierzu vgl. § 2 Gesetz über die Aufhebung von Rechtsvorschriften auf dem Gebiet der Finanzierung des Wohnungsbaues vom 14. 12. 1970 (GBl. I S. 374).

42 Vgl. Verordnung zur Änderung von Rechtsvorschriften über die Finanzierung des Wohnungsbaues durch sozialistische Wohnungsbaugenossenschaften vom 15. 12. 1970 (GBl. II S. 765).

43 Darüber vgl. *Hoffmann, Manfred*: Gemeinnützigkeit in der DDR. Das Beispiel der gemeinnützigen sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften, a. a. O., S. 79 ff.

44 Vgl. *Sonntag (Erhard)*: Die Aufgaben der Gewerkschaftsleitungen bei der Gestaltung des Arbeiterberufsverkehrs, der Wohnraumversorgung und bei der Organisation der Arbeiterkontrolle der Gewerkschaften. – Institut für Sozialpolitik o. J. = Lesematerial für das Fernstudium der Hochschule der Deutschen Gewerkschaften »Fritz Heckert«. S. 11.

45 So auch Forschungsbeirat für Fragen der Wiedervereinigung Deutschlands beim Bundesminister für gesamtdeutsche Fragen: Fünfter Tätigkeitsbericht 1965/1969. Hrsg. vom Bundesministerium für gesamtdeutsche Fragen. – Bonn 1969. S. 159.

46 Hierzu vgl. *Hoffmann, Manfred*: Die Mietenpolitik in der DDR. Zwischen Ideologie und wirtschaftlichem Zwang. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen. (1972) H. 5, S. 258 ff.

47 Vgl. *Beutel, Bruno*: Zur Durchsetzung der komplexen Planung der Wohnverhältnisse in den Bezirken und Kreisen. Diss. an der Hochschule für Ökonomie Berlin 1963. S. 215 ff.

48 Dazu vgl. *Ruco*: Die Räte und die AWG. In: Sozialistische Demokratie vom 30. 6. 1972, S. 4.

49 Vgl.: Anordnung über die staatliche Förderung des durch LPG, VEG, GPG und deren kooperative Einrichtungen finanzierten Wohnungsbaues vom 2. 10. 1972 (GBl. II S. 687).

50 Hierüber vgl. *Beutel, Bruno*: Komplexe Planung der Wohnverhältnisse in der DDR. – Berlin 1966. S. 24.

ser Tendenzumschwung anzudeuten⁵¹. Dieser bereits Ende 1970 eingeleitete Kurswechsel wurde erforderlich, weil es der politischen Führung trotz erheblicher Anstrengungen nicht gelungen war, auch für den staatlichen Wohnungsbau private Initiative in dem von ihr für erforderlich gehaltenen Umfang zu aktivieren⁵². Nach diesem Fehlschlag wurde daher auch die Finanzierung des staatlichen Wohnungsbaues (ebenso wie die der übrigen Eigentumsformen) mit Wirkung vom 1. Januar 1971 grundlegend reformiert⁵³.

2. Wohnungsbestandspolitik

Nach den Ergebnissen der letzten Wohnraum- und Gebäudezählung betragen am 1. Januar 1971

- der Anteil privater Wohngebäude am gesamten Wohngebäudebestand noch 78 0/0,
- der Anteil privater Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand noch 62 0/0,
- der Anteil der privaten Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche noch 64 0/0⁵⁴.

Der Anteil derjenigen Wohnungen, die sich in privaten Mietshäusern befinden und daher nicht als »persönliches Eigentum«, sondern (nach allerdings umstrittener Auffassung) als »privatkapitalistisches Eigentum« angesehen werden, wurde Mitte 1972 mit immer noch etwa 23 0/0 des gesamten Wohnungsbestandes angegeben⁵⁵, so daß die verbleibenden rund 39 0/0 des (privaten Eigentümern gehörenden) Wohnungsbestandes »persönliches Eigentum« darstellen und als solches somit (vorerst noch) »gewährleistet« werden dürften.

Hauptleidtragende der in der DDR bereits seit Kriegsende praktizierten und im wesentlichen durch die Elemente Mietenstopp⁵⁶, Wohnraumbewirtschaftung⁵⁷ sowie Mieterschutz⁵⁸ gekennzeichneten Wohnungszwangs-

wirtschaft sind die Vermieter privaten Wohnraumes. Da die auf dem Preisniveau von 1936 eingefrorenen Mieten die Kosten der Wohnraumnutzung⁵⁹ in der Regel bei weitem nicht decken, werden die privaten Vermieter bzw. Hauseigentümer von der politischen Führung seit Jahrzehnten zur Übernahme von unterbezahlten Dienstleistungen gegenüber den nicht selten gut verdienenden Mietern ihrer Wohnungen gezwungen, obwohl sie selbst oft nur alte Leute mit einer kleinen Altersrente sind. Aufgrund der bestehenden Wohnraumbewirtschaftung und des Mieterschutzes sind sie darüber hinaus weitgehend der Willkür staatlicher Wohnraumlenkungsbehörden, aber mitunter auch der Mieter ausgesetzt. Sie empfinden ihre Mietwohnobjekte aus diesem Grunde häufig als eine unerträgliche Last und sind an deren Erhaltung trotz der vom Staat gebotenen und günstig erscheinenden Bedingungen für eine Kreditaufnahme⁶⁰ nur selten interessiert. Obwohl viele Mietshauseigentümer ihre Wohngrundstücke veräußern wollen, finden sich nur selten Interessenten dafür, so daß diese weit unter dem (ohnehin sehr niedrigen) Einheitswert von 1935 verkauft oder gar verschenkt werden müssen oder die Eigentümer auf solche Mietshäuser verzichten wollen, wie mit *Arlt* und *Rohde* zwei führende Bodenrechtler der DDR selbst einräumen, wenn sie schreiben:

»Infolge ihres Alters und dementsprechenden Bauzustandes sowie infolge der gewachsenen Baukosten (500 0/0 und mehr) können die Mietshäuser zumeist nur mit Hilfe staatlicher Mittel erhalten werden, deren Umfang im Laufe der Zeit zwangsläufig noch zunehmen muß. Ein großer Teil der Grundstücke befindet sich schon jetzt ökonomisch im Eigentum des Volkes (durch Belastung mit einer oder mehreren Aufbaugrundschilden, deren Laufzeit oft mehrere hundert Jahre beträgt, in der Regel jedenfalls weit über die wirtschaftliche Nutzungszeit eines Mietshauses hinausgeht). Dadurch sind diese Grundstücke für die privaten Hauseigentümer »unrentabel«, müssen doch alle Einnahmen vorrangig zur Abdeckung der staatlichen Baukredite und für weitere Erhaltungsmaßnahmen aufgewandt werden. Die Folge davon ist, daß viele Hauseigentümer ihren Grundbesitz an den Staat abgeben wollen (durch Verkaufsangebot, Eigentumsverzicht, Erbausschlagung), um sich von ihren Zahlungs-, Erhaltungs- und Reparaturpflichten zu befreien«⁶¹.

Da für die unrentablen und damit als Belastung empfundenen Mietwohngrundstücke kaum private Käufer zu

51 Vgl. Hoffmann, Manfred: Gemeinnützigkeit in der DDR. Das Beispiel der gemeinnützigen sozialistischen Wohnungsbau-genossenschaften, a. a. O., S. 84.

52 Beachte hierzu Gesetz über die Finanzierung des volkseigenen Wohnungsbaues vom 9. 1. 1958 (GBl. I S. 69) in Verbindung mit Hoffmann, Manfred: Die volkseigene Wohnungswirtschaft in der DDR. Brauchbare ordnungspolitische Alternative oder abschreckendes Beispiel? In: Ordo. Bd. 24 (1973) S. 184.

53 Hierzu siehe Abschnitt III Beschluß des Staatsrates der DDR zur Entwicklung sozialistischer Kommunalpolitik vom 16. 4. 1970, a. a. O., sowie Verordnung über die Finanzierung des Baues volkseigener Wohnungen und des Baues staatlicher Einrichtungen vom 15. 12. 1970 (GBl. II S. 764).

54 Vgl.: Statistisches Jahrbuch 1972 der DDR. S. 173.

55 So in Abschnitt 1.11. Gemeinsamer Beschluß des Sekretariats des ZK der SED und des Ministerrates der DDR über Maßnahmen zur besseren Versorgung der Bevölkerung mit Baureparaturen vom 6. 6. 1972 (GBl. II S. 400).

56 Darüber beachte Preisanordnung Nr. 415 - Anordnung über die Forderung und Gewährung preisrechtlich zulässiger Preise - vom 6. 5. 1955 (GBl. I S. 330) in Verbindung mit Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen - Preisstoppverordnung - vom 26. 11. 1936 (RGBl. I S. 955).

57 Vgl.: Verordnung über die Lenkung des Wohnraumes vom 14. 9. 1967 (GBl. II S. 733).

58 Dazu siehe: Mieterschutzgesetz vom 1. 6. 1923 (RGBl. I S. 353) i. d. F. der Verordnung vom 7. 11. 1944 (RGBl. I S. 319).

59 Beachte hierüber: Die Eigenwirtschaftlichkeit in der Wohnungswirtschaft. Gutachten vom 27. 8. 1954. In: Gutachten des Wohnungswirtschaftlichen Beirats 1954-1958. Bonn 1959. = Schriftenreihe des Bundesministers für Wohnungsbau, Bd. 14. S. 13 ff.

60 Hierzu siehe: Verordnung über die Finanzierung von Bau-maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. 4. 1960 (GBl. I S. 351) i. d. F. der 2. VO vom 14. 6. 1967 (GBl. II S. 419).

61 *Arlt, Rainer; Günther Rohde*: Bodenrecht. Ein Grundriß. - Berlin (Ost) 1967. S. 480.

finden sind und auch der Staat an deren Erwerb nur wenig interessiert ist, weil er mit der Übernahme dieser Objekte gleichzeitig auch die bis dahin den privaten Eigentümern zugemuteten Lasten der Erhaltung und Bewirtschaftung selbst tragen müßte, verzichteten in der Vergangenheit zahlreiche Hauseigentümer auf ihre Mietshäuser, bis im Jahre 1963 der Verzicht auf das Eigentumsrecht an einem Grundstück oder Gebäude genehmigungspflichtig wurde⁶². Seitdem sind aus dem Kreis der Antragsteller solche privaten Grundstückseigentümer vorrangig »... von Verpflichtungen aus dem Eigentumsrecht zu entbinden«, die aus gesundheitlichen Gründen, wegen ihres hohen Alters oder der Wahrnehmung gesellschaftlicher Aufgaben nicht mehr fähig sind, ihrer Verantwortung für die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietwohngrundstücke nachzukommen⁶³. Allerdings soll einem gemeinsamen Beschluß des Sekretariats des Zentralkomitees der SED und des Ministerrates der DDR zufolge neuerdings geprüft werden, »... ob unter den gegenwärtigen Bedingungen die Möglichkeit zur Übernahme von privaten Mietwohngebäuden in Volkseigentum auf Antrag der Eigentümer weiter erweitert werden sollte«⁶⁴.

Ebensowenig, wie über den laufenden Wohnungsbau der AWG und GWG detaillierte Informationen publiziert worden sind, wurden bisher Angaben über deren Wohnungsbestand veröffentlicht, obgleich erst im Jahre 1971 eine Wohnraum- und Gebäudezählung stattgefunden hat. Als Ergebnisse dieser Zählung werden für den genossenschaftlichen Wohnungssektor vielmehr lediglich genannt

- der Wohngebäudebestand der Wohnungsbaugenossenschaften – also von AWG und GWG zusammen – mit einem Anteil von 6 % am Gesamtgebäudebestand,
- der Wohnungsbestand der Wohnungsbaugenossenschaften – also wiederum nur von AWG und GWG zusammen – mit einem Anteil von immerhin 10 % am gesamten Wohnungsbestand,
- die Wohnfläche der Wohnungsbaugenossenschaften – abermals von AWG und GWG zusammen – mit einem Anteil von 10 % an der Gesamtwohnfläche⁶⁵.

Während der Wohnungsbestand der erst Mitte der fünfziger Jahre gegründeten AWG noch relativ jung ist und Werterhaltungsprobleme bei diesen Genossenschaften daher in der Regel bisher noch nicht besonders aktuell geworden sein dürften, befindet sich der Altbauwohnungsbestand der GWG ebenso wie der Bestand an volkseigenen Altbauwohnungen im großen und ganzen in einem katastrophalen Bauzustand. Als Gründe für die völlig un-

zureichende Lösung des Werterhaltungsproblems wird bei GWG-Wohnungen der Umstand bezeichnet, daß sich die Genossenschafter nur als Mieter fühlten und es an der erforderlichen genossenschaftlichen Initiative fehlen ließen⁶⁶, und bei volkseigenen Altbauwohnungen das Desinteresse der volkseigenen Wohnungsverwaltungsbetriebe VEB Kommunale Wohnungsverwaltung sowie VEB Gebäudewirtschaft⁶⁷, die Reparaturen nur in Höhe der geringen Mieteinnahmen ausführen lassen, falls solche nicht wegen der notorisch fehlenden Baumaterialien, Arbeitskräfte und Baukapazitäten überhaupt unterbleiben⁶⁸. Zwar soll nach den Resultaten der letzten Wohnraum- und Gebäudezählung am 1. Januar 1971 der Anteil

- volkseigener Wohngebäude am gesamten Wohngebäudebestand erst 16 %,
- volkseigener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand nicht mehr als 28 % und
- volkseigener Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche nicht über 26 %

betragen haben⁶⁹, doch dürften sich die genannten Relationen allmählich weiter zugunsten einer Zunahme des staatlichen Wohnungsbestandes ändern, weil neben dem beträchtlichen Anteil des volkseigenen Wohnungsbaues am Gesamtwohnungsbau in absehbarer Zeit vor allem mit einer erheblichen Verminderung des privaten Wohnungsbestandes wegen Baufälligkeit, Überalterung und Sozialisierung zu rechnen sein wird.

B. Bodenpolitik

Während in der Sowjetunion mit dem Dekret des II. Gesamtrussischen Sowjetkongresses der Arbeiter-, Soldaten- und Bauerndeputierten vom 8. November (26. Oktober) 1917 der gesamte Grund und Boden verstaatlicht worden ist⁷⁰, wurde in der DDR wegen der »Besonderheiten der Übergangsperiode vom Kapitalismus zum Sozialismus« bisher von einer totalen Verstaatlichung des Bodens abgesehen⁷¹. Jedoch entstand auch hier ein beachtlicher Sektor volkseigenen Grund und Bodens im besonderen durch

62 Vgl. § 2 Verordnung über den Verkehr mit Grundstücken – Grundstücksverkehrsverordnung – vom 11. 1. 1963 (GBl. II S. 159) i. d. F. der 2. VO vom 16. 3. 1965 (GBl. II S. 273).

63 Hierzu vgl. Arlt, Rainer; Günther Rohde, a. a. O., S. 439.

64 Vgl. den Gemeinsamen Beschluß des Sekretariats des ZK der SED und des Ministerrates der DDR über Maßnahmen zur besseren Versorgung der Bevölkerung mit Baureparaturen vom 6. 6. 1972, a. a. O.

65 So laut Statistischem Jahrbuch 1972 der DDR, a. a. O.

66 Vgl. Juhre, Günther: Das Wohnungsbauprogramm der Deutschen Demokratischen Republik und die Aufgaben, das Wesen und der Charakter der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften. Wirtschaftswiss. Diss. beim Institut für Gesellschaftswissenschaften beim ZK der SED, Berlin 1960. S. 110.

67 So auch Jonas, Heidi: Der Weg zu den Bürgern. In: Sozialistische Demokratie vom 9. 7. 1971, S. 7.

68 Siehe im Detail Hoffmann, Manfred: Wohnungspolitik der DDR. Das Leistungs- und Interessenproblem, a. a. O., S. 207 ff.

69 Vgl.: Statistisches Jahrbuch 1972 der DDR, a. a. O.

70 Hierzu siehe: Präambel der Grundlagen der Bodengesetzgebung der Union der SSR und der Unionsrepubliken (Entwurf). In: Staat und Recht. (1969) H. 1, S. 138 f.

71 Vgl. Posch, Martin: Das persönliche und das genossenschaftliche Hauseigentumsrecht. In: Das Zivilrecht der Deutschen Demokratischen Republik – Sachenrecht. Hrsg. vom Deutschen Institut für Rechtswissenschaft. – Berlin (Ost) 1956. S. 206.

- Enteignung von als Nazi- und Kriegsverbrecher bezeichneten Personen⁷²,
- die Bodenreform⁷³,
- Umwandlung »kapitalistischen kommunalen Eigentums« in »staatlich-sozialistisches Eigentum«,
- rechtsgeschäftlichen Erwerb,
- staatliche »Inanspruchnahme« (Enteignung) von Grundstücken,
- Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts,
- Genehmigung des Verzichts auf das Eigentumsrecht an Grundstücken,
- Beschluß des Staatlichen Notariats über die Feststellung des Staates als Erbe sowie
- Einziehung von Vermögen aufgrund von Strafurteilen⁷⁴.

Da ein nicht unbedeutender Teil des volkseigenen Bodens statistisch nicht erfaßt zu sein scheint, liegen exakte Angaben über die Anteile der verschiedenen Eigentumsformen an der Gesamtbodenfläche der DDR zwar vermutlich noch immer nicht vor. Als Volkseigentum erfaßt sind allerdings etwa 30 % des gesamten Bodenareals, so daß sein tatsächlicher Anteil mehr als ein Drittel an der Gesamtfäche ausmachen dürfte⁷⁵.

Auch Genossenschaften und gesellschaftliche Organisationen (wie zum Beispiel der Freie Deutsche Gewerkschaftsbund) sind Eigentümer von Grund und Boden. Da genossenschaftliches Eigentum am Boden in der »Übergangsperiode vom Kapitalismus zum Sozialismus« *Posch* zufolge aber nur in Ausnahmefällen möglich ist⁷⁶ und auch nach deren Abschluß von nennenswerten Veränderungen des genossenschaftseigenen Bodenareals oder des Grundstücksbestandes gesellschaftlicher Organisationen nichts verlautete, dürfte die auf die Genossenschaften und gesellschaftlichen Organisationen entfallende Fläche mit schätzungsweise weniger als 1 % an der Gesamtwirtschaftsfläche der DDR nach wie vor sehr gering sein⁷⁷.

Den größten Anteil am gesamten Bodenareal dürften allerdings immer noch das (nicht leicht gegeneinander abgrenzbare) »persönliche Eigentum« am Boden, das Bodeneigentum der kleinen Warenproduzenten zusammen mit dem privatkapitalistischen bilden. Hierzu gehören neben sonstigen privaten Wohngrundstücken die Grundstücke der privaten Handwerker, Einzelhändler und kapitalistischen Unternehmer (Gewerbegrundstücke und gemischt

genutzte Grundstücke), die von Betrieben und Einrichtungen gesellschaftlichen Eigentums vertraglich genutzten Privatgrundstücke (z. B. Gaststätten, Hotels und Geschäftshäuser), die zahlreichen von den landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) genutzten Grundstücke der Genossenschaftsbauern sowie anderer Eigentümer, die Grundstücke kirchlicher Einrichtungen und sonstiger juristischer Personen sowie vor allem aber auch die privaten Mietwohngrundstücke⁷⁸.

Zu den erwähnten »Besonderheiten der Übergangsperiode vom Kapitalismus zum Sozialismus«, die der politischen Führung der DDR im Gegensatz zur Sowjetunion eine Verstaatlichung des gesamten Grund und Bodens bisher noch immer nicht opportun erscheinen ließen, gehört vor allem die Befürchtung, daß eine Verstaatlichung wegen der breiten Streuung des Bodeneigentums gerade in der deutschen Bevölkerung im besonderen bei den Bauern auf wenig Verständnis stoßen werde und daher weder der (nach der marxistisch-leninistischen Gesellschaftsdoktrin für den Sieg des Sozialismus für erforderlich gehaltenen) Herstellung eines festen Bündnisses zwischen Arbeiterschaft und werktätigen Bauern in der DDR selbst dienen noch den Beifall der (für die »Sache des Sozialismus« zu gewinnenden) Bevölkerung der Bundesrepublik und der übrigen Staaten Westeuropas finden werde⁷⁹. Daß die bisherige Unterlassung einer Verstaatlichung des gesamten Bodens nicht etwa auch einen endgültigen Verzicht des Regimes auf deren Realisierung bedeutet, gibt beispielsweise *Hauk* offen zu, wenn er meint:

»Der volle Sieg des Sozialismus erfordert gesellschaftliches Eigentum in (!) allen wichtigen Produktionsmitteln. Je mehr die gesellschaftliche Großproduktion sich in der Landwirtschaft entwickelt, um so stärker erfordert der gesellschaftliche Charakter dieser Produktion die Vergesellschaftung der Produktionsmittel, darunter auch die Vergesellschaftung des Bodens. Die sozialistische Produktion in der Landwirtschaft kann auf die Dauer nicht auf privatem Eigentum an Grund und Boden beruhen, selbst wenn es sich um Privateigentum der unmittelbaren Produzenten handelt«⁸⁰.

Da das SED-Regime die Vergesellschaftung des gesamten Grund und Bodens aus ideologischen Gründen zumindest langfristig anstrebt und schon in der Gegenwart forcieren möchte⁸¹ (aber aus den oben genannten Gründen sowie im Interesse einer Vermeidung von nach der neuen Verfassung bei direkten Enteignungen fällig werdenden Entschädigungsleistungen an die privaten Bodeneigentümer^{82 83} offenbar gewisse Bedenken hat), versucht es, dieses ordnungspolitische Dilemma weniger auf unmittelbarem

72 Darüber beachte im Detail: Bestimmungen der DDR zu Eigentumsfragen und Enteignungen. Hrsg. vom Gesamtdeutschen Institut – Bundesanstalt für Gesamtdeutsche Aufgaben. – Bonn 1971. S. 1 ff.

73 Siehe hierzu *Reuber, Heinrich; Bruno Skibbe*: Die Bodenreform in Deutschland mit Zahlen und Dokumenten. – Berlin (Ost) 1947. S. 7 ff.

74 Vgl. *Arlt, Rainer; Günther Rohde*, a. a. O., S. 184 f.

75 Hierüber vgl. ebenda, S. 31.

76 So *Posch, Martin*, a. a. O.

77 Vgl. *Arlt, Rainer; Günther Rohde*, a. a. O., S. 31.

78 Dazu vgl. ebenda, S. 479.

79 Siehe hierüber im Detail *Hauk, Roland*: Das bäuerliche Privateigentum am Boden und die sozialistische Umgestaltung der Landwirtschaft in der DDR. – Berlin (Ost) 1956. = Schriftenreihe Agrarökonomik, H. 2. S. 19, 25 und 44.

80 *Hauk, Roland*, a. a. O., S. 27.

81 Beachte hierzu z. B. *Oehler, Ellenor*: Aktuelle Probleme des Bodensrechts nach der 5. Tagung des ZK der SED. In: Staat und Recht. (1972) H. 10–11, S. 1678 ff.

Wege über direkte Enteignungen zu lösen, sondern es mittels eines dichten Netzes von Verfügungsbeschränkungen und somit auf dem Wege einer »kalten Sozialisierung« zu bewältigen.

So heißt es bezeichnenderweise in der Präambel der Grundstücksverkehrsverordnung, die Grundsätze der sozialistischen Gesellschaftsordnung in der DDR erforderlichen, Grund und Boden in Übereinstimmung mit den gesellschaftlichen Interessen, die ihren Ausdruck in den Perspektiv- und Jahresvolkswirtschaftsplänen fänden, zu nutzen, und gewährleistet sein müsse, »... daß die Ausübung des Eigentumsrechts am Grund und Boden der sozialistischen Entwicklung nicht zuwiderläuft und die sich aus dem Eigentum gegenüber der Gesellschaft ergebenden Verpflichtungen erfüllt werden«⁸⁴. Nach dieser Verordnung haben die staatlichen Organe den gesamten Grundstücksverkehr zu kontrollieren und dabei »... zu gewährleisten, daß alle Formen der sozialistischen Bodennutzung gefördert und die persönliche Nutzung von Grundstücken und Gebäuden, die für Wohn- und Erholungszwecke bestimmt sind, gesichert werden«. Gleichzeitig müsse jegliche Spekulation mit Grundstücken verhindert werden⁸⁵. Zur Verwirklichung dieser Prinzipien seien daher genehmigungspflichtig

- die Übertragung des Eigentumsrechts an einem Grundstück oder Gebäude durch Rechtsgeschäft;
- der Verzicht auf das Eigentumsrecht an einem Grundstück oder Gebäude;
- der Erwerb des Eigentumsrechts an einem Grundstück oder Gebäude;
- der Erwerb des Rechts zur Errichtung von Gebäuden auf einem Grundstück durch eine juristische Person im Wege der Erbfolge;
- die Abgabe von Geboten, falls Rechte im Wege der Zwangsvollstreckung übergehen sollen;
- Rechtsgeschäfte zur Einräumung des Rechts der Errichtung von Gebäuden auf einem Grundstück sowie zur Übertragung eines solchen Rechtes;
- Rechtsgeschäfte zur Belastung eines Grundstücks oder zur Übertragung einer Grundstücksbelastung, soweit die Belastung oder Übertragung nicht zugunsten volkseigener oder genossenschaftlicher Kreditinstitute vorgenommen wird;
- Rechtsgeschäfte zur Übertragung eines Erbteils, wenn ein Grundstück oder Gebäude zum Nachlaß gehört;
- Verträge, durch die landwirtschaftliche Grundstücke einem anderen zur Nutzung überlassen werden (Pacht- oder Nutzungsverträge)⁸⁶.

Während die Genehmigung des Verzichts sogar eines Kreisratsbeschlusses bedarf, entscheidet über die Genehmigung der bezeichneten übrigen Rechtsgeschäfte der zuständige Rat des Kreises (nach einem vermutlich einfacheren Verfahren). Die Genehmigung schließt auch eine gesetzlich etwa erforderlich werdende preisrechtliche⁸⁷ und steuerliche sowie eine baurechtliche und städtebauliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ein und wird nur dann erteilt, »... wenn die beabsichtigte Rechtsänderung oder Rechtsbegründung den Grundsätzen des sozialistischen Aufbaus und den sich aus dem Eigentum gegenüber der Gesellschaft ergebenden Verpflichtungen nicht widerspricht«, und ist zu versagen, wenn

- Veräußerung, Erwerb oder Belastung aus spekulativen Gründen erfolgen;
- durch den Erwerb eine Konzentration von Grundbesitz entsteht;
- der Erwerber nicht die ordnungsgemäße Verwaltung und volkswirtschaftlich erforderliche Nutzung gewährleistet;
- im Falle eines entgeltlichen Erwerbs der Gegenwert im Mißverhältnis zu den Leistungen steht;
- an dem Rechtsgeschäft eine juristische Person als Erwerber beteiligt ist und der Rechtserwerb den rechtlich anerkannten Aufgaben und der Zweckbestimmung der juristischen Person nicht entspricht;
- infolge der Veräußerung, des Erwerbs oder der Belastung in anderer Weise gesellschaftliche Interessen verletzt werden⁸⁸.

Die enumerierten Versagungsgründe sind also Generalklauseln, die der staatlichen Willkür und Schikane Tür und Tor öffnen. Zu ihrer Konkretisierung werden den jeweils zuständigen Staatsorganen besondere Richtlinien erteilt, »... wie unter den jeweiligen Entwicklungsbedingungen zur Wahrung der Rechtssicherheit und zur Vermeidung jeglichen Subjektivismus eine einheitliche Durchsetzung des Grundstücksverkehrsrechts zu sichern ist«, erläutern *Arlt* und *Rohde*⁸⁹.

»Um den Grundstücksverkehr entsprechend den Erfordernissen des sozialistischen Aufbaus zu lenken und die staatlichen Interessen durch Erwerb von Grundstücken zugunsten des Volkseigentums oder anderen gesellschaftlichen Eigentums wahrzunehmen ...«, besitzen die Räte der Kreise das Vorerwerbsrecht, das der zuständige Rat des Kreises bei der Übertragung des Eigentumsrechts an einem Grundstück oder Gebäude durch Rechtsgeschäft oder im Wege der Zwangsversteigerung ausüben kann und das allen sonstigen Vorerwerbs- und Vorkaufsrechten gegenüber vorrangig ist⁹⁰. Durch Ausübung des Vorer-

82 Vgl. Art. 16 Verfassung der DDR vom 6. 4. 1968, a. a. O.

83 *Arlt, Rainer; Günther Rohde*, a. a. O., S. 255.

84 Vgl. Präambel zur Verordnung über den Verkehr mit Grundstücken – Grundstücksverkehrsverordnung – vom 11. 1. 1963 (GBl. II S. 159) i. d. F. der 2. Verordnung vom 16. 3. 1965 (GBl. II S. 273).

85 Hierüber vgl. § 1 Abs. 2, ebenda.

86 Vgl. § 2, ebenda.

87 Beachte hierüber § 1 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. 7. 1942 (RGBl. I S. 451).

88 Vgl. §§ 4 und 5 Grundstücksverkehrsverordnung, a. a. O.

89 Hierzu vgl. *Arlt, Rainer; Günther Rohde*, a. a. O., S. 485.

werksrechts und Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch entsteht Volkseigentum oder anderes gesellschaftliches Eigentum⁹¹. Der zuständige Rat des Kreises als Vorerwerbsberechtigter muß in diesem Falle »... den zulässigen Grundstücks- bzw. Gebäudewert ... erstatten, ...«⁹², der nach den Durchführungsbestimmungen zum Entschädigungsgesetz festzustellen ist⁹³. Danach kann der Entschädigungsberechtigte eine Entschädigung in Geld beanspruchen, deren Höhe »... nach dem bei einem Verkauf genehmigten ortsüblichen Kaufpreis für den Grund und Boden (Bodenwert) festzusetzen« ist, wenn es sich um ein »Trümmergrundstück«⁹⁴ oder um unbebaute nichtlandwirtschaftlich genutzte Grundstücke handelt⁹⁵. Hingegen müssen entschädigt werden

- Mietwohngrundstücke, gewerblich und gemischt genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung des baulichen Gesamtzustandes, der Ertragslage und des Bodenwertes;
- Grundstücke mit Eigenheimen nach dem »Sachwert«;
- unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nach dem ortsüblichen Preis;
- bei landwirtschaftlichen Betrieben Wohn- und Wirtschaftsgebäude nach dem »Sachwert«, zuzüglich des auf der Grundlage des Hektarsatzes ermittelten Bodenwertes⁹⁶.

Die dem Entschädigungsberechtigten zustehenden finanziellen Mittel kann dieser aber nicht einmal nach eigenem Belieben verwenden, da erhebliche Verfügungsbeschränkungen dafür bestehen⁹⁷.

Volkseigentum entsteht ferner durch Genehmigung des Verzichts⁹⁸ auf das Eigentumsrecht an einem Grundstück oder Gebäude und die Eintragung des Verzichts in das Grundbuch⁹⁹ sowie bei erbenlosem Nachlaß durch Beschluß des Staatlichen Notariats über die Feststellung des Staates als Erbe¹⁰⁰. Gläubiger werden in Höhe der Ge-

samtsumme ihrer Ansprüche, allerdings nicht über den Grundstücks- und Gebäudewert¹⁰¹ hinaus, befriedigt¹⁰².

Über die allgemeinen Verfügungsbeschränkungen hinaus bestehen weitere besonders gravierende spezielle Restriktionen bei der Verfügung über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die bereits den Charakter eines enteignungsgleichen Eingriffs aufweisen dürften¹⁰³.

III. Ordnungskritisches Resümee

Da der Wohnungsbau in der DDR von Anfang an im wesentlichen auf den Wiederaufbau der Stadtzentren von Ost-Berlin und der Bezirkshauptstädte sowie auf den Bau einiger neuer Industriestädte (wie Eisenhüttenstadt, Halle-Neustadt, Schwedt, Hoyerswerda, Jena-Neulobeda usw.) konzentriert wurde¹⁰⁴, stehen den (teilweise recht pompös, aber zugleich auch reichlich monoton) wieder aufgebauten und neu gestalteten Kernen der (bezeichneten wenigen) alten Städte sowie den (aufgezählten wenigen an wichtigen Industriestandorten) neu erbauten Städten fast alle übrigen Städte und Dörfer erheblich vernachlässigt gegenüber¹⁰⁵. Sie wurden weder in den Plänen für den Wohnungsbau noch in den Wohnraumerhaltungsplänen der politischen Führung hinreichend berücksichtigt und bieten zum überwiegenden Teil einen trostlosen Anblick. Während sich jedoch private Ein- und Zweifamilienhäuser sowie sonstige private Wohngebäude, falls der darin befindliche Wohnraum überwiegend von den Eigentümern mit ihren Familien selbst (und nicht von Mietern) bewohnt wird, in der Regel in einem noch relativ befriedigenden Bauzustande befinden, weil die privaten Eigentümer diese Objekte hauptsächlich selbst nutzen, daher auch an ihrer Erhaltung interessiert sind und sie aus diesem Grunde in den meisten Fällen trotz aller ihnen von dem realisierten System zentraler staatlicher Planung, Lenkung und Kontrolle des Wirtschaftsprozesses sowjetischer Prägung zugemuteten Schwierigkeiten mit einer beispiellosen Eigeninitiative instand halten und nicht vernachlässigen, sind die meisten der übrigen Altbauwohnungen mehr oder minder vom Verfall gekennzeichnet. Darüber können auch nicht einige in den letzten Jahren renovierte Fassaden hinwegtäuschen. Unter Beachtung dieser Zusammenhänge kann es nicht überraschen, daß der

90 So gemäß § 7 Abs. 1–3, ebenda.

91 Vgl. § 9 Abs. 1, ebenda.

92 Hierüber vgl. § 9 Abs. 2 Buchst. a Grundstücksverkehrsverordnung, a. a. O.

93 Vgl. § 2 Anordnung zur Grundstücksverkehrsverordnung vom 27. 3. 1963 (GBl. II S. 202).

94 Hierzu vgl. § 4 Erste Durchführungsbestimmung zum Entschädigungsgesetz – Entschädigung von Trümmergrundstücken – vom 30. 4. 1960 (GBl. I S. 336).

95 Vgl. § 2 Abs. 1 Ziff. 1 Zweite Durchführungsbestimmung zum Entschädigungsgesetz – Entschädigung von unbebauten und bebauten Grundstücken – vom 30. 4. 1960 (GBl. I S. 338).

96 Hierzu vgl. § 2 Abs. 1 Ziff. 2–5 Zweite Durchführungsbestimmung zum Entschädigungsgesetz, a. a. O.

97 Vgl. §§ 3–5 Anordnung zur Grundstücksverkehrsverordnung, a. a. O., sowie §§ 12–18 und 20 Erste Durchführungsbestimmung zum Entschädigungsgesetz, a. a. O.

98 Über die Rolle des Verzichts siehe Hoffmann, Manfred: Wohnungspolitik der DDR. Das Leistungs- und Interessenproblem, a. a. O., S. 352 ff.

99 Vgl. § 12 Abs. 1 Grundstücksverkehrsverordnung, a. a. O.

100 So Abs. 2, ebenda, in Verbindung mit § 6 Anordnung, a. a. O.

101 Vgl. § 7 Anordnung, a. a. O., in Verbindung mit § 4 Erste Durchführungsbestimmung zum Entschädigungsgesetz, a. a. O., sowie § 2 Zweite Durchführungsbestimmung zum Entschädigungsgesetz, a. a. O.

102 Hierüber vgl. § 12 Abs. 3 Grundstücksverkehrsverordnung, a. a. O.

103 Siehe hierzu Arlt, Rainer; Günther Rohde, a. a. O. S. 234 ff.

104 Hierzu beachte Krenz, Gerhard, u. a.: Städte und Stadtzentren in der DDR. Ergebnisse und reale Perspektiven des Städtebaus in der Deutschen Demokratischen Republik. Hrsg. von Gerhard Krenz, Walter Stiebitz und Claus Weidner. – Berlin (Ost) 1969. S. 8 ff.

105 Vgl.: Städte und Gemeinden in beiden deutschen Staaten. Hrsg.: Friedrich-Ebert-Stiftung. – Bonn-Bad Godesberg 1972. = Die DDR: Realitäten – Argumente. S. 57.

Wohnungsbestand vor allem in den Dörfern in der Regel noch verhältnismäßig gut gepflegt wird, weil hier in den meisten Fällen der private Eigentümer entweder mit seiner Familie das gesamte Wohnhaus allein bewohnt oder (im Falle einer teilweisen Vermietung) der Anteil des vermieteten Wohnraumes am gesamten Wohnraum eines Wohngebäudes im Vergleich zu den Städten durchschnittlich ziemlich gering ist und ein gut instand gehaltenes Wohnhaus daher vor allem dem Eigentümer und seiner Familie selbst von Nutzen ist. Hingegen befindet sich die Wohnraumschubstanz aller Eigentumsformen sowohl in den Klein- und Mittelstädten als besonders auch in den Großstädten in der Regel in einem beklagenswerten Bauzustand, weil hier Mehrfamilienhäuser dominieren, die entweder ganz oder überwiegend von Mietern (und nicht vom Eigentümer und seiner Familie) bewohnt werden, so daß die Instandhaltung für den Vermieter zwar mit enormen Kosten und den erwähnten sonstigen ordnungstypischen Problemen, aber mit einem (in Anbetracht der Mietenpolitik) vergleichsweise recht geringen Nutzen verbunden ist, und er in der Regel kaum oder gar nicht daran interessiert ist. Dieses Desinteresse an der Wohnraumerhaltung in den Städten beschränkt sich allerdings nicht nur auf die privaten Eigentümer, sondern ist auch bei sozialistischen Wohnungsbaugesellschaften und mehr noch beim Staat als Eigentümer eher die Regel als die Ausnahme¹⁰⁶.

Selbst in Ost-Berlin und in den Bezirkshauptstädten ist weder das Problem des Wiederaufbaues zerstörter noch das der Instandhaltung der von Kriegseinwirkungen verschont gebliebenen Wohngebäude gelöst, weil eben auch in diesen Städten nur die Zentren bereits seit Jahrzehnten zu Schwerpunkten des Wohnungsbaues erklärt zu werden pflegen, während außerhalb dieser Stadtkerne entweder noch allenthalben die Zerstörungen des Krieges oder (wegen der völlig unzulänglichen Werterhaltung) der rapide Verfall der vom Kriege unberührt gebliebenen Bausubstanz die Szenerie bestimmen. Die wenigen Wohnungen, die außerhalb der oben genannten Standorte neu gebaut oder instand gesetzt wurden, befinden sich vorwiegend an Autobahnen, anderen wichtigen Fernverkehrsstraßen und Eisenbahnlinien sowie an sonstigen häufig frequentierten Standorten, um sowohl der eigenen Bevölkerung als im besonderen auch dem flüchtig durch die DDR reisenden Besucher von auswärts prima vista die These von den »sozialistischen Errungenschaften« der DDR als vertretbare Tatsache erscheinen zu lassen. Wie es um den Wohnungsbestand der DDR jedoch tatsächlich bestellt ist, kann auch den häufigen Klagen der politischen Führung über die Unzulänglichkeiten der Ergebnisse ihrer eigenen Politik unschwer entnommen werden. So erklärte beispielsweise das für Wohnungswesen zuständige Mitglied der Staatlichen Plankommission in Ost-Berlin Wagner folgendes:

»Die Wohnverhältnisse in der DDR werden im Unterschied zu den meisten Ländern nicht so sehr durch die

Anzahl der fehlenden Wohnungen bestimmt, sondern in erster Linie durch die Überalterung, den schlechten Bauzustand und die ungenügende Ausstattung eines Teils der Wohnungssubstanz. Die aus dem Kapitalismus noch vorhandenen schlechten Wohnverhältnisse in einem großen Teil der alten Wohngebiete werden von der Bevölkerung immer mehr als eine bedrückende Belastung und ungerechtfertigte Benachteiligung gegenüber den Bewohnern der Neubauviertel und als Widerspruch zum steigenden Lebensstandard empfunden werden«¹⁰⁷.

Obwohl seit Kriegsende mittlerweile mehr als ein Vierteljahrhundert verstrichen ist, wird in der DDR – das oben angeführte Zitat ist symptomatisch für solche Tendenzen – immer wieder versucht, den verheerenden Bauzustand zumindest der meisten vor 1945 errichteten Wohngebäude nicht etwa auch den eigenen wohnungspolitischen Versäumnissen des SED-Regimes anzulasten, sondern allein als Kriegsfolge und »Erbe des Kapitalismus« zu interpretieren, um damit die fatalen Auswirkungen des im wesentlichen eigenen Versagens zu verschleiern sowie von den eigenen Fehlleistungen des Regimes abzulenken. Welche katastrophalen ökonomischen Konsequenzen die weitgehende Unterlassung von Investitionen zur Erhaltung des Wohnungsbestandes herbeigeführt hat, schildert Hort mit eindringlichen Formulierungen wie folgt:

»Je länger die immer wieder angekündigten Investitionen in die Infrastruktur ausbleiben, um so mehr muß die Wirtschaft von der überalterten Substanz zehren. Das wiederum potenziert den Prozeß des Verfalls: Volkswirtschaftliches Vermögen wird systematisch zerstört. Diese Tragödie in Mitteldeutschland ist besonders augenfällig am Althausbestand zu beobachten. Wenn nicht bald etwas geschieht, wird es nicht mehr lange dauern, bis ganze Stadtteile in sich zusammenbrechen«¹⁰⁸.

Selbst der damalige Vorsitzende des Ministerrates und heutige Staatsratsvorsitzende, Stoph, hat in seiner Rede zur Begründung der Gesetze über den Fünfjahrplan 1971–1975 und über den Volkswirtschaftsplan 1972 vor der Volkskammer in Ost-Berlin erst Ende 1971 die fatale Wohnraumsituation in der DDR eingestanden, als er einräumte:

»Wir wissen, daß wir mit der überalterten und im Laufe vieler Jahre verschlechterten Althausubstanz vor einem großen Problem stehen. Es kann nicht in wenigen Jahren gelöst werden«¹⁰⁹.

Diese Rede stand, peinlich genug, unter dem Rubrum: »Im Mittelpunkt unserer Pläne: Der Mensch mit seinen Bedürfnissen«.

107 Wagner, Richard: Zur Entwicklung des Wohnungsbaus in der DDR. In: Deutsche Architektur. (1968) Nr. 3, S. 127.

108 Horst, Peter: Die Herrschaft der Bürokraten. Zur wirtschaftlichen Entwicklung der DDR in der Ära Ulbricht. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 22. 5. 1971, S. 15.

109 Stoph, Willi: Im Mittelpunkt unserer Pläne: Der Mensch mit seinen Bedürfnissen. [Rede vor der Volkskammer zur Begründung der Gesetze über den Fünfjahrplan für die Entwicklung der Volkswirtschaft der DDR 1971–1975 und über den Volkswirtschaftsplan 1972.] In: Sozialistische Demokratie vom 31. 12. 1971, Beilage, S. 13.

106 In diesem Sinne beispielsweise auch Jonas, Heidi, a. a. O.