

## Berichte

### „Individueller“ Wohnungsbau in der DDR

Obwohl die politische Führung des in Mitteldeutschland etablierten SED-Regimes (ebenso wie die aller übrigen sowjetsozialistischen Länder) den Aufbau des Kommunismus — also einer Gesellschaftsordnung, in der es nach den bisherigen Verlautbarungen nur noch „sozialistisches Eigentum“ an Wohnraum, nicht aber mehr wie noch heute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie bäuerliche Hauswirtschaften als „persönliches Eigentum“ und schon gar nicht mehr private Mietwohnungen als „kapitalistisches Privateigentum“ geben soll<sup>1</sup> — offen als ihr ordnungspolitisches Fernziel proklamiert<sup>2</sup>, 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 gefördert.

Vor allem nach dem XXII. Parteitag der Kommunistischen Partei der Sowjetunion (KPdSU) war im Jahre 1961 sowohl in der UdSSR und bald darauf auch in Mitteldeutschland eine großangelegte Kampagne gestartet worden, in der gegen den privaten Eigenheimbau polemisiert wurde etwa mit Vorwürfen wie

- „Mißbrauch“ individueller Wohnhäuser zur Erzielung von Besitzeinkommen, zur Spekulation und Profiterzielung;
- Anschaffung und Erhaltung individueller Wohnhäuser seien häufig mit ungesetzlichen Geschäften verbunden (Kauf von Baumaterial „unter der Hand“, Verwendung kontingentierter Materialien usw.);
- „aufgeblähtes persönliches Eigentum“ könne zu einem „Hemmnis des gesellschaftlichen Fortschritts“, zu einer „Brutstätte der Sitten und Gewohnheiten von Privateigentümern“ werden und zu „kleinbürgerlichen Auswüchsen“ führen<sup>3</sup>.

Dennoch wurde dieses Kesseltreiben gegen private Hauseigentümer und Bauinteressenten (vermutlich unter dem mäßigen Einfluß eines

---

<sup>1</sup> Darüber siehe im einzelnen Manfred *Hoffmann*: Die Eigentumsordnung für Grund und Boden in der DDR (II). Die freie Wohnungswirtschaft, 25. Jg. (1971), S. 475 - 481.

<sup>2</sup> Vgl. das auf dem VI. SED-Parteitag im Jahre 1963 einstimmig angenommene Parteiprogramm der SED. 6. Aufl. Berlin 1970. S. 157 ff.

<sup>3</sup> Beachte hierzu Manfred *Hoffmann*: Wohnungspolitik der DDR — Das Leistungs- und Interessenproblem. Düsseldorf 1972. S. 71 f.

Aufsatzes des bekannten Sowjetjuristen *Bratus*<sup>4</sup>) Mitte der sechziger Jahre allmählich wieder abgeschwächt, weil die politische Führung einsah, daß sie den Wohnraumbedarf der Bevölkerung infolge des notorischen Mangels an Baumaterialien, Arbeitskräften und Kapazitäten kaum ohne Mobilisierung (nur durch Genehmigung und Förderung des privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu erlangender) umfangreicher Eigenleistungen der Bauherren und somit Weckung privater Initiative hinreichend befriedigen kann. Es besteht also, wie auch *Raupach* zutreffend bemerkt<sup>5</sup>, das Dilemma zwischen Gestaltung privater Initiative, wenn der Staat — wie z. B. in der Wohnungsverversorgung der Bevölkerung — den Bedarf nicht deckt, und der ideologisch erwünschten Sozialisierung der Wohnungen.

### I. Förderung des privaten Eigenheimbaues im „Neuen Kurs“

Die ersten bedeutenden Maßnahmen zur Förderung des privaten Wohnungsbaues wurden im Rahmen des „Neuen Kurses“ zur „weiteren Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter“ nach dem Volksaufstand vom 17. Juni 1953 eingeführt. Sie sollten neben zahlreichen weiteren Neuregelungen, zu denen auch der Verkauf von volkseigenen Eigenheimen und Siedlungshäusern an DDR-Bürger zählt<sup>6</sup>, insbesondere der Beschwichtigung der mit dem SED-Regime unzufriedenen Bevölkerung dienen.

Die im „Neuen Kurs“ verordneten Vergünstigungen zur Förderung des individuellen Eigenheimbaues für (Industrie-)Arbeiter und Angestellte<sup>7</sup>, aber auch die für Bausparer<sup>8</sup> sowie später für bestimmte Teile der Bevölkerung in Landgemeinden<sup>9</sup>, erscheinen — insbesondere in

<sup>4</sup> Dazu siehe S. *Bratus*: Ökonomik und Recht. Kommunist, Jg. 1963, H. 13, S. 94 bis 102 (deutsche Übersetzung von R. *Schmidt*, Sozialistische Demokratie, 17. Januar 1964, Beilage S. 9 - 16).

<sup>5</sup> So Hans *Raupach*: Grundlagen des Wirtschaftssystems der Sowjetwirtschaft. In: Werner *Gumpel* und Dietmar *Keese* (Hrsg.): Wirtschaft und Politik in Osteuropa — Aufsätze und Vorträge zum 65. Geburtstag von Hans *Raupach*. Berlin 1968. S. 145.

<sup>6</sup> Hierüber beachte Gesetz über den Verkauf volkseigener Eigenheime und Siedlungshäuser vom 15. September 1954 (Gbl. S. 784; Ber. S. 826 und 838) i. d. F. des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (Gbl. I S. 372) sowie die 5. Durchführungsbestimmung zum Gesetz über den Verkauf volkseigener Eigenheime und Siedlungshäuser vom 20. September 1968 (Gbl. II S. 813).

<sup>7</sup> Vgl. Abschnitt II Ziff. 3 Verordnung über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter und der Rechte der Gewerkschaften vom 10. Dezember 1953 (Gbl. S. 1219) sowie Verordnung über die Finanzierung des Arbeiterwohnungsbaues vom 4. März 1954 (Gbl. S. 253).

<sup>8</sup> Siehe dazu Gesetz über die Aufnahme des Bausparens vom 15. September 1954 (Gbl. S. 783) sowie Anordnung über die allgemeinverbindlichen Bausparbedingungen der Sparkassen vom 18. September 1954 (Gbl. I S. 825; Ber. S. 844).

<sup>9</sup> Hierzu beachte Verordnung über die Förderung des Baues von Eigenheimen in Landgemeinden vom 24. Januar 1957 (Gbl. I S. 121).

finanzieller Hinsicht — als äußerst großzügig sowohl im Vergleich zur staatlichen Wohnungsbauförderung in der Bundesrepublik<sup>10</sup> als auch gegenüber den sonst üblichen Kreditbedingungen der DDR, nach denen seinerzeit bei Bauwerten unter 20 000,— DM immerhin Eigenmittel in Höhe von  $33\frac{1}{3}\%$  und darüber hinaus von  $50\%$  erforderlich waren und Kredite mit  $4,5\%$  verzinst sowie mit  $1,5\%$  getilgt werden mußten<sup>11</sup>.

Während demnach von der Finanzierungsseite her für den Eigenheimbau nennenswerte Schwierigkeiten kaum vorlagen, zumal gerade durch die Einführung des Bausparens allen DDR-Bürgern und damit auch denjenigen, die nicht im Rahmen der Arbeiterwohnungsbauförderung unterstützt wurden, der Bau eines Eigenheims zu erleichterten Kreditbedingungen ermöglicht werden sollte<sup>12</sup>, gab es indessen von der materiellen Seite her — also bei der Beschaffung von Baumaterialien und -kapazitäten sowie Arbeitskräften und dem Erwerb privaten Grundeigentums — schier unüberwindliche Hindernisse. So trugen sogar die für den Eigenheimbau erteilten Baulizenzen „vielfach den Vermerk, daß der Eigenheimbauer keinen Anspruch auf fremde Arbeitsleistungen und auf Materialien besitzt“. Ebenso war auf den Lizenzen und Baugenehmigungen für Um- und Ausbauten in privaten Wohngrundstücken häufig darauf hingewiesen worden, daß der Bauauftraggeber Zuteilung von Arbeitskräften und Materialien nicht beanspruchen könne. Der damalige Wohnungsbaukommentator *Förster* kritisierte diese Hinweise, weil sie von vornherein die Nichtdurchführung von Baumaßnahmen bewirkten, die Bauwilligen verärgerten und die Verwirklichung der Baupläne behinderten<sup>13</sup>.

Obwohl für den individuellen Eigenheimbau sehr viele Interessenten vorhanden waren und noch sind<sup>14</sup>, verlor er, nachdem insbesondere nach und nach die oft als einzige Materialquelle betrachteten Trümmer zerstörter Gebäude aufgebraucht worden waren, allmählich immer mehr an Bedeutung: Während im Jahre 1950 immerhin etwa  $61\%$  und bereits 1960 lediglich noch  $6\%$  aller Wohnungen im Rah-

---

<sup>10</sup> Siehe darüber: Die Finanzierungshilfen des Bundes und der Länder für den Wohnungsbau (einschließlich Wohngeldtabellen). *Z. f. d. ges. Kreditwesen*, 24. Jg. (1971), H. 2, (Sonderausgabe).

<sup>11</sup> Dazu vgl. Hans *Loch*: Eine weitere Maßnahme zur Förderung des Wohnungsbaues. Zur Einführung des Bausparens — aus der Rede des Stellvertretenden Ministerpräsidenten und Ministers der Finanzen. *Deutsche Finanzwirtschaft*, Jg. 1954, H. 20, S. 1014.

<sup>12</sup> Vgl. ebenda S. 1012 und 1014.

<sup>13</sup> Vgl. Hans-Joachim *Förster*: Die Senftenberger Erfahrungen in der Wohnungsbaukontrolle. Eigenheimbau — Um- und Ausbauten — Altbau-Instandhaltungen. *Deutsche Finanzwirtschaft*, Jg. 1960, H. 13, S. G 255.

<sup>14</sup> So auch Hans *Schilling*: Die Eigenmittelbeteiligung im individuellen Bauen. *Deutsche Finanzwirtschaft* — Ausgabe Geld und Kredit/Versicherung, Jg. 1958, H. 8, S. 232.

men des privaten Wohnungsbaues gebaut worden sind<sup>15</sup>, beträgt der Anteil der von Privaten geschaffenen Neubauwohnungen am gesamten Wohnungsneubau im Jahre 1971 nach der amtlichen Statistik mit 2 200 Wohnungen nur noch knapp 3,4 %<sup>16</sup>.

Eigentumsformen der 1960 - 1970 jährlich in der Bundesrepublik Deutschland und der DDR gebauten Wohnungen (in %)

	Bundesrepublik Deutschland			DDR		
	öffent- lich	Unter- nehmen	private Haushalte	staatlich	genossen- schaftlich	private Haushalte
1960	3	36	61	44	50	6
1961	2	36	62	35	59	6
1962	2	37	61	37	58	5
1963	2	38	60	42	53	5
1964	3	40	57	55	40	5
1965	3	40	57	64	31	5
1966	3	40	57	69	26	5
1967	3	40	57	71	24	5
1968	2	41	57	70	25	5
1969	2	42	56	—	—	—
1970	—	—	60	—	—	—

Quellen: Walter Fey: Tendenzen und Merkmale des Wohnungsbaues 1970/71. Bundesbaublatt 1971, S. 317. — Sowie Manfred Hoffmann: Wohnungspolitik der DDR — Das Leistungs- und Interessenproblem. Düsseldorf 1972. S. 66 f.

Somit ergeben sich beim Bau privater Wohnungen in der Bundesrepublik und der DDR einige fundamentale Unterschiede: Während in der Bundesrepublik der Eigenheimbau ganz vorwiegend von den verfügbaren Finanzierungsmöglichkeiten abhängt, werden in der DDR in den jährlichen Volkswirtschaftsplänen von der politischen Führung nur sehr wenige Lizenzen für den Bau privater Wohnungen berücksichtigt, weil diese dem privaten Eigentumsstreben mit Mißtrauen begegnet und sozialistischem Eigentum erklärtermaßen den absoluten Vorrang einräumt. Daher können auch die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten nicht etwa auch von allen Bauwilligen nach Belieben ausgeschöpft werden, sondern nur von den ganz wenigen Empfängern einer Baulizenz. Da aber in der Regel nicht einmal die Erteilung einer Baugenehmigung zur Zuteilung der für den Eigenheimbau erforderlichen Baumaterialien, Kapazitäten und Arbeitskräfte berechtigt, wird verständlich, daß trotz des großen Bauinteresses der Bevölkerung und

<sup>15</sup> Vgl. Hoffmann: Wohnungspolitik der DDR, a.a.O. S. 66.

<sup>16</sup> Vgl. Über die Durchführung des Volkswirtschaftsplanes 1971 — Mitteilung der Staatlichen Zentralverwaltung für Statistik. Neues Deutschland (14. 1. 72).

der großzügig erscheinenden Finanzierungsregelung selbst das Bau-sparen nur geringe Beachtung fand<sup>17</sup>.

## II. Reform des Förderungssystems Ende 1970

Gegen Ende des Jahres 1970 wurde die Finanzierung des Wohnungsneubaus aller Eigentumsformen plötzlich grundlegend umgestaltet. Neben einer Neuregelung der Finanzierung des volkseigenen Wohnungsneubaus<sup>18</sup> und des Neubaus von Wohnungen durch die sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften<sup>19</sup> erfolgte insbesondere auch eine fundamentale Änderung der Finanzierung des privaten Eigenheimbaues.

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 Nutzensentgelt entrichtet werden<sup>20</sup>.“

Die Maßnahmen zur Beseitigung bzw. Verminderung von Subventionen für den Bau von Eigenheimen, die auch *Schürer*, der Vorsit-

---

<sup>17</sup> Beachte hierüber Hannsjörg *Buck*: Eigentumspolitik und private Vermögensbildung in der DDR und in der Bundesrepublik — ein Vergleich. Deutschland-Archiv, Jg. 1971, H. 5, S. 499.

<sup>18</sup> Dazu vgl. Beschluß des Staatsrates der Deutschen Demokratischen Republik: „Die weitere Gestaltung des Systems der Planung und Leitung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung, der Versorgung und Betreuung der Bevölkerung in den Bezirken, Kreisen, Städten und Gemeinden“ vom 16. April 1970 (Gbl. I S. 39) — Abschnitt III — sowie die Verordnung über die Finanzierung des Baus volkseigener Wohnungen und des Baus staatlicher Einrichtungen vom 15. Dezember 1970 (Gbl. II S. 764).

<sup>19</sup> Verordnung zur Änderung von Rechtsvorschriften über die Finanzierung des Wohnungsbaues durch sozialistische Wohnungsbaugenossenschaften vom 15. Dezember 1970 (Gbl. II S. 765).

<sup>20</sup> Siegfried *Böhm*: Überall effektiv wirtschaften und überlegt Haushalten — aus der Begründung des Entwurfs des Gesetzes über den Staatshaushaltsplan 1971 auf der 19. Tagung der Volkskammer. Neues Deutschland (15. 12. 70).

zende der Staatlichen Plankommission, beim „gegenwärtigen Stand der Entwicklung“ nicht mehr für gerechtfertigt hält<sup>21</sup>, ergeben sich im einzelnen aus dem Ministerratsbeschuß vom 15. Dezember 1970 sowie den zu seiner Durchführung erlassenen weiteren Rechtsnormen<sup>22</sup>. Sie führten mit Wirkung vom 1. Januar 1971 — also mit Beginn des neuen Fünfjahrplanes 1971-1975 — nun auch zu einer erheblichen Einschränkung der Finanzierungshilfen, die in den fünfziger Jahren gerade zur Mobilisierung von örtlichen Reserven für den Wohnungsbau geschaffen worden waren. Die damit verbundene zusätzliche Erschwerung des Eigenheimbaues dürfte insbesondere in der Absicht einer weiteren Reduzierung der von einzelnen Privathaushalten trotz aller administrativen Schranken bei der Erteilung von Baulizenzen sowie trotz der strengen Bewirtschaftung von Baumaterialien und -kapazitäten außerhalb der staatlichen Investitions- und Baupläne mittels Kompensationsmaterialien und Schwarzarbeit von Handwerksbetrieben durchgeführten Bauvorhaben veranlaßt worden sein<sup>23</sup>.

### 1. Abschaffung des privaten Bausparens

So wurde das private Bausparen mit Wirkung vom 1. Januar 1971 als Spar- und Finanzierungsform abgeschafft, da alle bestehenden Bausparverträge entweder durch Vereinbarung des Bausparers mit der zuständigen Sparkasse in Sparverträge umzuwandeln waren oder mit dem 31. Dezember 1970 außer Kraft traten. Dagegen wurden die Bedingungen für die zu diesem Zeitpunkt bereits ausgereichten Darlehen nicht geändert. Ferner muß nach der Neuregelung bei der Übertragung des Eigentums an einem mit einem zinslosen langfristigen Sonderbaudarlehen finanzierten Eigenheim der Erwerber — mit Ausnahme des Ehegatten — für das zum Zeitpunkt des Übergangs noch bestehende Sonderbaudarlehen bei einem Zins von 4,5 % und einer jährlichen Tilgung von 0,5 % eine gleichbleibende Jahresleistung (für Zinsen und Tilgung) in Höhe von 5 % bezahlen<sup>24</sup>.

<sup>21</sup> Hierzu vgl. Gerhard Schürer: Entscheidende Aufgabe — höhere Effektivität auf allen Gebieten — aus der Begründung zum Gesetz über den Volkswirtschaftsplan 1971 auf der 19. Tagung der Volkskammer. Neues Deutschland (15. 12. 70).

<sup>22</sup> Siehe darüber den Beschuß 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. Dezember 1970. Neues Deutschland (17. 12. 70).

<sup>23</sup> In diesem Sinne auch Buck: a.a.O., S. 495 f.

<sup>24</sup> Vgl. § 8 Abs. 4 Ziff. c Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (Gbl. I S. 372) sowie die Anordnung zur Aufhebung der allgemeinverbindlichen Bausparbedingungen der Sparkassen vom 21. Dezember 1970 (Gbl. II 1971 S. 31).

## 2. Bodennutzungsgebühr für Nutzungsrechte an volkseigenen Grundstücken

Während Bürger mit Wohnsitz im Gebiet der DDR oder Ostberlins in der Vergangenheit unter bestimmten Voraussetzungen für den Eigenheimbau<sup>25</sup> auf volkseigenem Grund und Boden oder in anderen Fällen<sup>26</sup> ein unentgeltliches und unbefristetes Nutzungsrecht an dem volkseigenen Grundstück verliehen werden konnte, muß für die Verleihung eines solchen Rechtes ab 1. Januar 1971 ein vom Ministerrat festzusetzendes „Nutzungsentgelt“ gezahlt werden<sup>27</sup>. Allerdings bleiben die den bisherigen Nutzungsberechtigten Bürgern und ihren Ehegatten nach den bisherigen Rechtsnormen bereits verliehenen unentgeltlichen Nutzungsrechte bestehen.

## 3. Aufhebung der Subventionierung von Baumaterialien sowie von Bau- und Projektierungsleistungen für private Bauvorhaben

Nachdem die mitteldeutsche Bevölkerung bis zum Ende des Jahres 1970 für Baumaterialien sowie für Bau- und Projektierungsleistungen nur die relativ niedrigen Preise zahlen brauchte, die vor der im Zuge der Durchführung der Industriepreisreform am 1. Januar 1967 erfolgten Preiserhöhung galten<sup>28</sup>, müssen ab 1. Januar 1971 für den Neubau von

- Eigenheimen (einschließlich Hauswirtschaften der Genossenschaften);
- Wochenendhäusern, Bungalows und Lauben mit einer Grundfläche über 16 m<sup>2</sup>;
- Garagen und Brunnen

(nicht aber für An- und Umbauten sowie für Baureparaturen) die gegenüber den alten Preisen um durchschnittlich 30 %<sup>29</sup> erhöhten Indu-

---

<sup>25</sup> Hierüber beachte Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 21. April 1954 (Gbl. S. 445); § 12 Verordnung über die Finanzierung des Arbeiterwohnbaues, a.a.O.; § 8 Gesetz über die Aufnahme des Bausparens vom 15. September 1954, a.a.O. sowie § 8 Verordnung über die Förderung des Baues von Eigenheimen in Landgemeinden vom 24. Januar 1957, a.a.O.

<sup>26</sup> Beachte dazu § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 sowie § 11 Gesetz über den Verkauf volkseigener Eigenheime und Siedlungshäuser vom 15. September 1954 (Gbl. S. 784) und § 2 Zweites Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 3. April 1959 (Gbl. I S. 277).

<sup>27</sup> Vgl. § 3 Abs. 4 Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (Gbl. I S. 372).

<sup>28</sup> Hierzu siehe die Anordnungen, die aufgezählt sind in § 4 Abs. 2 Anordnung über die Preisberechnung für Baumaterialien, Bauleistungen und Projektierungsleistungen bei Durchführung von Neubauten für die Bevölkerung vom 5. Januar 1971 (Gbl. II S. 78).

<sup>29</sup> Vgl. Joachim Tesch: Die Auswirkungen der mit der Industriepreisreform in

striepreise nach dem Stande vom 1. Januar 1967 bzw. die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund von planmäßigen Industriepreiserhöhungen in Kraft gesetzten Preise gezahlt werden<sup>30</sup>. Diese Aufhebung der „Abblockung“ der Preissteigerungen für private Verbraucher, die für alle Lieferungen von Baumaterialien und für Projektierungsleistungen vom 1. Januar 1971 an und bei Bauleistungen für nach diesem Zeitpunkt neu begonnene Bauvorhaben gilt, brachte also eine weitere spürbare Erschwerung des privaten Wohnungsneubaues.

#### 4. Eigenheimbaufinanzierung nach dem Kurswechsel von 1970

Ähnlich den bis 1970 gültigen Finanzierungsbestimmungen, die nach unterschiedlichen Personenkreisen differenziert waren, so daß beispielsweise der Eigenheimbau von Landarbeitern stärker als der von Industriearbeitern und dieser wiederum mehr als der lediglich im Rahmen des Bausparens geförderte Bau von Eigenheimen der „Durchschnittsbürger“ subventioniert wurde, wird auch in der 1970er Finanzierungsregelung nach sozialen Gruppen unterschieden. Allerdings gab es danach nur noch besondere Vergünstigungen für die Eigenheimbaufinanzierung von kinderreichen Familien.

*Finanzierung des Eigenheimbaues der „Durchschnittsbürger“:* Nachdem die bisherigen Finanzierungsbestimmungen für den Bau von Eigenheimen am 1. Januar 1971 außer Kraft getreten sind, können Bürger, denen eine staatliche Genehmigung zum Bau eines Eigenheimes erteilt wird, dafür einen Kredit erhalten, wenn sie mindestens 25 % der Baukosten mit eigenen Mitteln decken. Diese Kredite sind für den Eigenheimbau bei den örtlich zuständigen Sparkassen bzw. für den Bau von Hauswirtschaften der Genossenschaftsbauern bei der zuständigen Filiale der Bank für Landwirtschaft und Nahrungsgüterwirtschaft zu beantragen. Sie müssen jährlich mit 4,5 % verzinst und 0,5 % getilgt sowie durch eine Hypothek gesichert und mit einer gleichbleibenden Jahresleistung (für Zinsen und Tilgung) von 5 % des ausgereichten Kredites zurückgezahlt werden. Jedoch gelten die nach den bis zum 31. Dezember 1970 gültigen Bestimmungen abgeschlossenen Kreditverträge unverändert weiter<sup>31</sup>.

---

der Bauwirtschaft wirksam gewordenen neuen Preise. In: Zur Industriepreisreform in der Bauwirtschaft. Berlin 1967. S. 9.

<sup>30</sup> Darüber vgl. Anordnung über die Preisberechnung für Baumaterialien, Bauleistungen und Projektierungsleistungen bei Durchführung von Neubauten für die Bevölkerung vom 5. Januar 1971 (Gbl. II S. 78).

<sup>31</sup> So gemäß §§ 1 und 5 Verordnung über die Finanzierung des Baues von Eigenheimen der Bürger vom 15. Dezember 1970 (Gbl. II S. 722).



Wenn allerdings das Eigentum an einem nach den alten Bestimmungen<sup>32</sup> errichteten Eigenheim auf einen anderen Eigentümer — mit Ausnahme des Ehegatten — übergeht, ist der zum Zeitpunkt des Übergangs noch bestehende Kredit (nicht mehr nach den alten bei weitem günstigeren Bedingungen, sondern) jährlich mit 4 0/0 zu verzinsen sowie mit 1 0/0 zu tilgen und damit mit einer gleichbleibenden Jahresleistung (für Zinsen und Tilgung) in Höhe von 5 0/0 zurückzuzahlen. Während ferner für Eigenheime, die bis zum 31. Dezember 1970 gebaut worden sind bzw. für deren Neubau bis zu diesem Termin eine staatliche Genehmigung vorgelegen hat, sowie für anderen durch Um-, Aus- und Anbau neu geschaffenen Wohnraum die Grundsteuer in den ersten zehn Jahren nach Fertigstellung nicht erhoben wird und der auf das Bauland entfallende Grundsteueranteil bereits ab Baubeginn nicht zu entrichten ist, gibt es keine Grundsteuerbefreiung mehr für solche Eigenheime, deren Bau erst nach dem 1. Januar 1971 genehmigt worden ist<sup>33</sup>.

*Förderung des Baues von Eigenheimen für kinderreiche Familien:* Indessen wurden noch Ende 1970 die bereits entsprechend den Vorschlägen auf dem VII. SED-Parteitag im Jahre 1967 eingeleiteten Maßnahmen zur Förderung des Eigenheimbaues kinderreicher Familien<sup>34</sup> mit Wirkung ab 1. Januar 1971 erweitert<sup>35</sup>. Danach sind die Direktoren der Sparkassen berechtigt, mit Zustimmung der Kreis- bzw. Stadtkreisräte Familien mit vier und mehr Kindern für den Bau bzw. Kauf von Eigenheimen Kredite in Höhe von 90 0/0 der Baukosten bzw. des Kaufpreises (und nach Prüfung der sozialen Lage auch darüber hinaus) zu gewähren, so daß ein Eigenmittelanteil von lediglich 10 0/0 und darunter verbleibt. Für diese mit 4 0/0 zu verzinsenden und 2 0/0 zu tilgenden Kredite muß also eine konstante Jahresleistung (für Zinsen und Tilgung) in Höhe von 6 0/0 des ausgereichten Kredites gezahlt werden. Jedoch braucht sich der Kreditnehmer an der Tilgung zunächst nur mit jährlichen Leistungen in Höhe

<sup>32</sup> Siehe Verordnung vom 4. März 1954, a.a.O., und Verordnung vom 24. Januar 1957, a.a.O.

<sup>33</sup> Vgl. § 4 Verordnung vom 15. Dezember 1970, a.a.O.

<sup>34</sup> Siehe hierzu § 1 Abs. 2 Verordnung zur Verbesserung der Lebenslage von Familien mit 4 und mehr Kindern durch Bereitstellung geeigneten Wohnraumes und Gewährung von Mietzuschüssen und anderen Zuwendungen vom 3. Mai 1967 (Gbl. II S. 249) sowie Anweisung Nr. 24/67 über die Kreditierung des Neubaus, der Erhaltung und des Kaufs von Eigenheimen für Familien mit 4 und mehr Kindern vom 15. September 1967. *Minister für die Anleitung und Kontrolle der Bezirks- und Kreisräte im Einvernehmen mit dem Minister der Finanzen und dem Minister der Justiz* (Hrsg.): Wohnungswirtschaft — Textsammlung gesetzlicher Bestimmungen mit Anmerkungen und Sachregister. Berlin 1969. S. 174 f.

<sup>35</sup> Darüber vgl. § 2 Verordnung über die Finanzierung des Baues von Eigenheimen der Bürger vom 15. Dezember 1970, a.a.O., in Verbindung mit Anordnung über die Gewährung von Vergünstigungen an kinderreiche Familien für den Bau, den Kauf und Erhaltung von Eigenheimen vom 21. Dezember 1970 (Gbl. II S. 30).

von 2<sup>0</sup>/<sub>100</sub> des empfangenen Kredites zu beteiligen, während die restlichen 4<sup>0</sup>/<sub>100</sub> der Jahresleistung aus dem Haushalt des jeweils zuständigen Kreisrates zu finanzieren sind. In Höhe der Hälfte der vom Kreisrat zur Kredittilgung verausgabten Mittel entstehen „Verpflichtungen des Kreditnehmers gegenüber dem Staatshaushalt“, die der Kreditnehmer nach Beendigung der Laufzeit des Kredites ebenfalls in Höhe von 2<sup>0</sup>/<sub>100</sub> des ursprünglichen Kreditbetrages pro anno tilgen muß<sup>36</sup>.

Wenn allerdings das Eigentum an einem nach diesen Bestimmungen finanzierten Eigenheim auf einen anderen Eigentümer — mit Ausnahme des Ehegatten bzw. eines anderen Bürgers mit vier und mehr Kindern — übergeht, entfallen die Vergünstigungen. In diesem Falle muß die zuständige Sparkasse die bis zum Übergangstermin aus dem Haushalt des zuständigen Kreisrates zur Kredittilgung aufgewandten Mittel ablösen und dem noch bestehenden Kredit hinzurechnen, für den dann ab 1. des auf den Eigentumsübergang folgenden Monats bei 4<sup>0</sup>/<sub>100</sub>iger Verzinsung und 1<sup>0</sup>/<sub>100</sub>iger Tilgung eine gleichbleibende Jahresleistung (für Zinsen und Tilgung) in Höhe von 5<sup>0</sup>/<sub>100</sub> des ausgereichten Kredites zu erbringen ist<sup>37</sup>.

Weiterhin können diese bezeichneten kinderreichen Familien für Baumaßnahmen zur Erhaltung von Wohnraum sowie zur Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum durch Um-, Aus- und Anbau Kredite mit einem Zinssatz von 1<sup>0</sup>/<sub>100</sub> und einem Tilgungssatz von 1,5<sup>0</sup>/<sub>100</sub> erhalten<sup>38</sup>.

Zwar bleiben die bis zum 31. Dezember 1970 für den Bau und Kauf von Eigenheimen der genannten kinderreichen Familien abgeschlossenen Kreditverträge unverändert, doch entfallen die im Kreditvertrag vereinbarten Vergünstigungen stets dann, wenn ein so finanziertes Eigenheim in das Eigentum einer anderen Person — mit Ausnahme des Ehegatten bzw. eines anderen Bürgers mit 4 und mehr Kindern — übergeht. Dann nämlich muß dieser Kredit mit 4<sup>0</sup>/<sub>100</sub> verzinst sowie mit 1<sup>0</sup>/<sub>100</sub> getilgt und damit wie in den erwähnten anderen Fällen ab 1. des auf den Eigentumsübergang folgenden Monats mit einer unveränderten Jahresleistung (für Zinsen und Tilgung) in Höhe von 5<sup>0</sup>/<sub>100</sub> zurückbezahlt werden<sup>39</sup>.

---

<sup>36</sup> Vgl. § 1 Buchst. a und b Anordnung, a.a.O.

<sup>37</sup> Dazu vgl. Buchst. c ebenda in Verbindung mit § 1 Verordnung vom 15. Dezember 1970, ebenda.

<sup>38</sup> Vgl. § 2 Anordnung, ebenda.

<sup>39</sup> So § 3, ebenda.

### III. Realisierung der Wohnungsbauziele des Perspektivplanes 1971 - 1975 erfordert Einführung neuer Subventionen für den privaten Wohnungsbau

#### 1. „Mobilisierung der Bürgerinitiative“ durch neue Subventionen

Obleich sich auch mit dem VIII. SED-Parteitag im Sommer 1971 wohl grundsätzlich nichts an dem ideologischen Fernziel der Wohnungspolitik geändert haben dürfte und die SED-Führung daher nach wie vor „sozialistische Wohnverhältnisse“ — also eine Sozialisierung des gesamten Wohnraumes — anstreben dürfte, war auf diesem Parteitag wieder überraschend häufig von einer Erhöhung des genossenschaftlichen und sogar von einer „Entwicklung“ des individuellen Wohnungsbaues sowie einer Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Baumaterialien in den kommenden Jahren die Rede<sup>40</sup>. Zwar dürfte die Ankündigung dieses Kurswechsels im wesentlichen als vorzuhörbares Echo auf entsprechende Willensbekundungen der politischen Führung der Sowjetunion anlässlich des dem VIII. SED-Parteitag vorausgegangenen XXIV. Parteitages der Kommunistischen Partei der Sowjetunion (KPdSU) zu begreifen sein<sup>41</sup>, aber andererseits könnte die SED-Führung ebenso wie die politischen Führer der Sowjetunion<sup>42</sup>, Polens<sup>43</sup> und Ungarns<sup>44</sup> doch eingesehen haben, daß die im neuen Fünfjahrplan 1971 - 1975 geplanten 500 000 Wohnungen<sup>45</sup> nur durch eine mit Hilfe von verstärkter Förderung oder zumindest Duldung des Eigenheimbaues zu mobilisierenden Eigeninitiative der bauwilligen Bevölkerung fertiggestellt werden können, wenn dabei die als „vorrangig“ angesehene Entwicklung der „führenden Zweige der Volkswirtschaft“, zu denen vor allem die Schwerindustrie — nicht aber die Wohnungswirtschaft — gezählt wird, nicht gefährdet werden soll.

---

<sup>40</sup> Beachte in diesem Zusammenhang: Direktive des VIII. Parteitages der Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands zum Fünfjahrplan für die Entwicklung der Volkswirtschaft der DDR 1971 bis 1975. Neues Deutschland (23. 6. 71, Sonderbeilage).

<sup>41</sup> Siehe hierzu Alexej N. Kossygin: Die Direktiven des XXIV. Parteitages der KPdSU zum Fünfjahrplan für die Entwicklung der Volkswirtschaft der UdSSR in den Jahren 1971 - 1975. Neues Deutschland (7. 4. 71).

<sup>42</sup> So auch Gertraud Seidenstecher: Zur Wohnraumversorgung in der UdSSR. Osteuropa-Wirtschaft, Jg. 1971, H. 2, S. 136 f.

<sup>43</sup> Über die Förderung des individuellen Wohnungsbaues in Polen berichtet Edward Gierek: Die Aufgaben der PVAP bei der weiteren sozialistischen Entwicklung der Volksrepublik Polen — aus dem Programmreferat zum VI. Parteitag der PVAP in Warschau. Neues Deutschland (7. 12. 71).

<sup>44</sup> Vgl. Thomas Vajna: Ungarns neuer Fünfjahrplan. Osteuropa-Wirtschaft, Jg. 1971, H. 2, S. 147.

<sup>45</sup> Hierüber vgl. Direktive des VIII. Parteitages, a.a.O., S. 6.

Nachdem die politische Führung der DDR bei der laufenden Kontrolle des Planerfüllungsstandes im Wohnungsneubau schon in den ersten Monaten des Jahres 1971 erkannt hatte, daß mit dem gegebenen wohnungsbaupolitischen Instrumentarium die zur Erfüllung des Fünfjahrplanes pro Planjahr durchschnittlich „fertigzustellenden“ 100 000 Wohnungen bereits im ersten Jahre des neuen Perspektivplanes 1971 - 1975 nicht zu „schaffen“ waren, faßte der Ministerrat am 20. Oktober 1971 einen Beschluß über „Weitere Maßnahmen zur Sicherung des Wohnungsbauprogramms 1971 - 1975“<sup>46</sup>, der als Ausgangspunkt eines neuerlichen Kurswechsels in der Wohnungsbaupolitik betrachtet werden kann. Danach soll zur Erfüllung des Wohnungsbauprogramms bis 1975 auch der private Wohnungsbau wieder subventioniert werden, obwohl derartige Subventionen noch ein Jahr zuvor als „nicht mehr gerechtfertigt“ bezeichnet und weitestgehend aufgehoben worden waren<sup>47</sup>.

Staatssekretär *Schmiechen* erläuterte die neue Korrektur des wohnungsbaupolitischen Kurses so:

„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“<sup>48</sup>.

## 2. Bevorzugte Förderung von Arbeiterfamilien und kinderreichen Familien

In der Präambel der neuen Förderungsverordnung wird betont, daß zur Verbesserung der Wohnbedingungen der Bevölkerung — insbesondere der „Arbeiterklasse“ — entsprechend den in der Direktive des VIII. Parteitages gestellten Aufgaben auch der Bau von Eigenheimen der Bürger mit eigenen Leistungen und finanziellen Mitteln im Rahmen des Planes zu entwickeln und von den staatlichen Organen zu fördern sei<sup>49</sup>.

Zur Finanzierung des Eigenheimbaues können Arbeiterfamilien und kinderreiche Familien, die eine Baugenehmigung erhalten, nach Maßgabe der Entscheidung des örtlichen Rates bei der zuständigen Sparkasse bzw. der Bank für Landwirtschaft und Nahrungsgüterwirtschaft zu Vorzugsbedingungen hypothekarisch zu sichernde Kredite

<sup>46</sup> Siehe dazu: Fragen und Antworten zum Wohnungsbau. Sozialistische Demokratie (5. 11. 71).

<sup>47</sup> So jedenfalls *Böhm*: a.a.O.

<sup>48</sup> Karl *Schmiechen*: Wie wird der Bau von Eigenheimen geregelt? Neues Deutschland (9. 1. 72).

<sup>49</sup> Vgl. Präambel der Verordnung über die Förderung des Baues von Eigenheimen vom 24. November 1971 (Gbl. II S. 709).

bekommen. Während zur Finanzierung des Baumaterials entsprechend den gesetzlich gültigen Preisen und den für den Wohnungsbau staatlich festgesetzten „Materialeinsatznormen“ unverzinsliche und jährlich mit 1 % zu tilgende Kredite gewährt werden, müssen die Bauleistungen im Prinzip von den Bauherren durch eigene Leistungen (Arbeitsleistungen des Bauherrn sowie Freundes- und Nachbarschaftshilfe) aufgebracht werden. Allerdings können die Kreditinstitute nach Prüfung auch für den nicht durch Eigenleistungen gedeckten Teil der Bauleistungen Kredite bereitstellen, jedoch sind diese jährlich mit 4 % zu verzinsen und mit 1 % zu tilgen.

Für so finanzierte Eigenheime entfallen

- „Entgelt für die Nutzung“ volkseigener Grundstücke (Bodennutzungsgebühr),
- Grundsteuer und Gebühren für die Erteilung der staatlichen Baugenehmigung.

Weiterhin können diese Bauherren dann einen zur Tilgung der für Bauleistungen bzw. Baumaterial aufgenommenen Kredite zu verwendenden Tilgungszuschuß in Höhe von 10 % der erbrachten Eigenleistungen erhalten, wenn sie das Eigenheim innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Baubeginn fertigstellen und beziehen. Da die monatlichen Zahlungen für Zinsen und Tilgung der nach diesen Vorzugsbedingungen gewährten Kredite unter Berücksichtigung der sonstigen Vergünstigungen und bei entsprechender Beteiligung mit Eigenleistungen „im Prinzip“ die Miete einer vergleichbaren volkseigenen Neubauwohnung nicht übersteigen dürfen, können die örtlichen Staatsorgane je nach der individuellen sozialen Situation (Kinderzahl, Familieneinkommen usw.) dem Bauherrn noch weitergehende Finanzhilfen (wie Zinsermäßigung oder teilweise Übernahme der Kredittilgung aus den örtlichen „Fonds“) einräumen<sup>50</sup>.

Eine weitere Unterstützung sollen „Werkstätige“, die im Rahmen des Planes ein Eigenheim errichten, in Zukunft bei dessen Bau „nach den gegebenen Möglichkeiten“ u. a. auch durch die Übernahme von bestimmten Zins- und Tilgungsleistungen durch die Betriebe erfahren<sup>51</sup>.

Die aufgezählten staatlichen Vergünstigungen bleiben bestehen, wenn das Eigentum an dem nach dieser Verordnung finanzierten Eigenheim

- auf den Ehegatten, den Ehegatten und Kinder (minderjährig und volljährig) oder nur auf minderjährige Kinder,
- auf eine Arbeiterfamilie oder eine kinderreiche Familie übergeht<sup>52</sup>.

<sup>50</sup> Vgl. § 8 Verordnung vom 24. November 1971, a.a.O.

<sup>51</sup> So gemäß § 11, ebenda.

<sup>52</sup> Hierüber vgl. § 8 Abs. 10, ebenda.

Arbeiterfamilien und kinderreiche Familien können neuerdings ferner hypothekarisch zu sichernde Kredite zur Finanzierung von Baumaßnahmen zur Erhaltung, Modernisierung und zum Um- und Ausbau ihrer Eigenheime bis zu 90 % der Baukosten bekommen, die jährlich nur mit 1 % zu verzinsen und mit 1 % zu tilgen sind<sup>53</sup>.

Unabhängig davon, ob die Bauarbeiten als Eigenleistungen oder von Baubetrieben ausgeführt werden, obliegt es den zentralen und örtlichen Staatsorganen, den Eigenheimbau auf der Grundlage des Planes zu kontrollieren. Dabei haben die Bauherren den jeweils zuständigen örtlichen Räten die erforderlichen Auskünfte — insbesondere über eventuelle Abweichungen von dem geplanten kontinuierlichen Ablauf der Bauarbeiten sowie deren Gründe — unverzüglich zu erteilen<sup>54</sup>.

### 3. Subventionen auch für junge Eheleute

Leidtragende der Wohnungszwangswirtschaft sind hauptsächlich junge Eheleute, die infolge des aus der „Versteinerung“ der Wohnraumverteilung resultierenden permanenten Mangels an verfügbarem Wohnraum oft noch lange Zeit nach ihrer Eheschließung beengt in der elterlichen Wohnung oder gar in kleinen möblierten Zimmern innerhalb der Wohnungen fremder Leute (entweder voneinander getrennt in verschiedenen Häusern oder häufig auf wenigen Quadratmetern Wohnfläche dicht nebeneinander gepfercht) hausen müssen und damit gezwungen sind, ihr eheliches Zusammenleben wegen der zahlreichen mit der ungelösten Wohnungsfrage verbundenen Probleme gleich in den ersten Ehejahren einer harten Bewährungsprobe auszusetzen. Angesichts dieser Umstände kann es kaum besonders verblüffen, wenn die Quote der Ehescheidungen in der DDR auch im Verhältnis zur Bundesrepublik außerordentlich groß ist<sup>55</sup> und die politische Führung immer wieder das Scheitern so vieler insbesondere junger Ehen bemängelt<sup>56</sup>.

Da in der DDR seit 1969 außerdem der Saldo zwischen Lebendgeborenen und Gestorbenen negativ geworden und seit diesem Jahre trotz der Sperrmaßnahmen vom 13. 8. 1961 und deren Ausbaues in der Folgezeit ein ständiger Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen ist<sup>57</sup>,

<sup>53</sup> Vgl. § 9 Verordnung vom 24. November 1971, a.a.O.

<sup>54</sup> Darüber siehe § 10 ebenda.

<sup>55</sup> Vgl. Stat. Jahrb. 1971 der DDR, Berlin 1971, S. 455 und Stat. Jahrb. f. d. Bundesrepublik Deutschland 1971, Stuttgart und Mainz 1971, S. 53.

<sup>56</sup> Vgl. Ursachen und Tendenzen der Ehescheidungen sowie Schlußfolgerungen für die Durchsetzung der sozialistischen Familienpolitik — aus einem Bericht des Präsidiums des Obersten Gerichts, Neue Justiz, 7/1971, S. 197 ff.

<sup>57</sup> Vgl. Stat. Jahrb. 1971 der DDR, a.a.O., S. 3.

wurde Ende April 1972 die „Förderung junger Ehen und der Geburtenentwicklung“ beschlossen<sup>58</sup>.

Ab 1. Juli 1972 können bestimmte Kategorien junger Eheleute mit einem gemeinsamen Bruttoeinkommen bis zu 1 400 M. monatlich zweckgebundene Kredite erhalten für

- die Bezahlung des Genossenschaftsanteils nach Eintritt in eine sozialistische Wohnungsbaugenossenschaft,
- den Kauf eines ständig bewohnbaren Fertighauses oder den Bau oder die Erweiterung eines Eigenheimes als Hauptwohnsitz,
- die Beschaffung der Wohnungsausstattung<sup>59</sup>.

Auch junge Leute, die bereit sind, eine Wohnung „in eigener Initiative“ auszubauen oder zu modernisieren, werden insofern unterstützt, als die Rechtsträger oder genossenschaftlichen Eigentümer solcher Wohnungen von dem zuständigen Kreditinstitut einen dafür zweckgebundenen Kredit erhalten.

Die Kredite zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen werden jungen Eheleuten von der örtlich zuständigen Sparkasse in Höhe des Genossenschaftsanteils — und zwar innerhalb von eineinhalb Jahren nach Schließung der Erst-Ehe bis zu einem Betrag von 5 000 M. zinslos — gewährt und sind innerhalb von acht Jahren in monatlichen Raten zu tilgen, wobei der Beginn der Tilgung vertraglich zu vereinbaren und spätestens drei Jahre nach Kreditaufnahme anzusetzen ist.

Die jungen Eheleuten für den Kauf eines Fertighauses oder den Bau oder die Erweiterung eines Eigenheimes (nur innerhalb von eineinhalb Jahren nach Schließung der Erst-Ehe) gewährte Unterstützung besteht aus einem zusätzlich zu den bereits länger eingeräumten Vergünstigungen gebotenen zinslosen Anteil am Bauleistungskredit in Höhe von 5 000 M., der bei Übergang des Eigentums an dem Eigenheim allerdings nur dann zinslos bleibt, wenn das Eigentum an dem Eigenheim sowie die dafür ausgereichten Kredite auf andere junge Eheleute übergehen. Während die Regelung für den Tilgungsbeginn derjenigen für Kredite zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen entspricht, richtet sich die Tilgung des zinslosen Anteils am Bauleistungskredit im übrigen nach der Eigenheimauförderungsverordnung.

---

<sup>58</sup> Dazu siehe Gemeinsamer 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 (Neues Deutschland, 28. 4. 1972).

<sup>59</sup> Verordnung über die Gewährung von Krediten zu vergünstigten Bedingungen an junge Eheleute vom 10. 5. 1972 (Gbl. II S. 316).

Von den zurückzuzahlenden zinslosen Kreditbeträgen werden zur Geburtenförderung innerhalb der Tilgungsfristen, jedoch höchstens bis zum Ablauf von acht Jahren nach Kreditaufnahme, bei der Geburt von Kindern gewisse Beträge erlassen.

#### IV. Ordnungspolitisches Resümee und Ausblick

##### 1. Ökonomische Rücksichten erzwingen Nichtbeachtung ideologischer Grundsätze

Entgegen den Prognosen von Friedrich Engels<sup>60</sup>, der in der Wohnungsnot „ein notwendiges Erzeugnis der bürgerlichen Gesellschaftsform“ sah, das nur beseitigt werden könne, wenn die ganze Gesellschaftsordnung, der sie entspringe, von Grund aus umgewälzt werde<sup>61</sup>, hat sich die Wohnungsversorgung insbesondere auch der arbeitenden Bevölkerung sowie der in der Regel sozial besonders bedürftigen kinderreichen Familien (weniger in der als „imperialistisch“<sup>62</sup> verschrieenen Bundesrepublik Deutschland<sup>63</sup> als vielmehr) in dem „ersten Arbeiter-und-Bauern-Staat auf deutschem Boden“ nach über einem Vierteljahrhundert kommunistischer Wohnungspolitik derartig verschlechtert, daß selbst der ansonsten eher optimistische Vorsitzende des Ministerrates, *Stoph*, erst kürzlich zugab:

„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<sup>64</sup>.“

Angesichts dieses Eingeständnisses der politischen Führung selbst kann es nur überraschen, wenn *Peschke* trotzdem glauben machen möchte, „auf dem lebenswichtigen Gebiet der Wohnungsverhältnisse“ zeige sich „anschaulich die Überlegenheit der sozialistischen Gesellschaftsordnung gegenüber dem kapitalistischen System von der ersten Stunde ihres Bestehens an“<sup>65</sup>.

<sup>60</sup> Beachte hierzu Friedrich Engels: *Zur Wohnungsfrage*. Berlin 1948. S. 1 ff.

<sup>61</sup> Vgl. in diesem Sinne auch G. *Peschke*: Friedrich Engels und die Wohnungsfrage in Westdeutschland. *Der Bau* (27. 11. 70).

<sup>62</sup> Dazu siehe *Autorenkollektiv*: *Der Imperialismus der BRD*. Hrsg. vom *Institut für Gesellschaftswissenschaften beim ZK der SED*. Berlin 1971. S. 9 ff.

<sup>63</sup> Zum Vergleich der Wohnungsbauleistungen in der BRD und der DDR beachte Manfred *Hoffmann*: *DDR-Wohnungsmisere*. *Der Arbeitgeber*, Heft 11 (1972), S. 431 f.

<sup>64</sup> Willi *Stoph*: *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. *Sozialistische Demokratie* (31. 12. 71), Beilage.

<sup>65</sup> Vgl. *Peschke*: a.a.O.



Die katastrophale Wohnraumsituation, die im gesamten Ostblock konstatiert werden kann<sup>66</sup>, dürfte auch die Hauptsache sein, die die politischen Führungen sowohl der DDR als auch der Sowjetunion, Polens und Ungarns bewogen haben, fundamentale ideologische Prinzipien aus ökonomischen Überlegungen bedenkenlos über Bord zu werfen und im Gegensatz zu ihrem erklärten ordnungspolitischen Fernziel — der Sozialisierung des gesamten Wohnungsbestandes<sup>67</sup> — den privaten Wohnungsneubau nicht nur nicht weiter zu unterbinden, sondern paradoxerweise zur „Mobilisierung der Bürgerinitiative“ sogar noch staatlich zu subventionieren. Allerdings wird der private Wohnungsneubau auch in Zukunft auf den Bau von Eigenheimen und nur mit ausdrücklicher Genehmigung sowie im Rahmen des planmäßig vorgesehenen Kontingents beschränkt sein<sup>68</sup>. Der Kauf von Eigentumswohnungen soll jedoch (im Gegensatz zur UdSSR) weiterhin nicht gestattet werden, wie *Schmiechen* nachstehend darlegt und ziemlich merkwürdig begründet:

„Beim ‚Eigenheimbau in Geschoßbauweise‘ 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 zahlungskraftigsten ist. Unsere Wohnungspolitik ist jedoch darauf gerichtet, bevorzugt Arbeiterfamilien und kinderreichen Familien bessere Wohnbedingungen zu schaffen, unabhängig von den Einkommensverhältnissen<sup>69</sup>.“

## 2. Kein Neubau privater Mietwohnhäuser trotz eklatanter Wohnungsnot

Ebenfalls nicht erlaubt ist der Bau privater Mietwohnhäuser. Da diese als „privatkapitalistisches Eigentum“ betrachtet werden, das der Ausbeutung der werktätigen Bevölkerung diene und den Eigentümern ungerechtfertigte, weil nichterarbeitete Gewinne einbringe, sollen sie als „Übergangserscheinung“ in der gegenwärtigen „Periode des umfassenden Aufbaus des Sozialismus“ lediglich noch einige Zeit toleriert und dann sozialisiert werden. Aus ideologischen Gründen wird daher die Finanzierung solcher Wohngebäude nicht nur nicht gefördert, sondern deren Errichtung überhaupt erst gar nicht genehmigt und mit allen verfügbaren Mitteln zu verhindern versucht.

<sup>66</sup> Siehe hierzu László Révész: Mieter und Wohnung im Ostblock. Wohnungswirtschaft und Wohnungsrecht in der Sowjetunion und in den Satellitenstaaten. Schriftenreihe des Schweizerischen Ost-Instituts, Jg. 1963, H. 17.

<sup>67</sup> Darüber beachte im einzelnen Hoffmann: Die Eigentumsordnung für Grund und Boden in der DDR (II), a.a.O.

<sup>68</sup> Vgl.: Fragen und Antworten zum Wohnungsbau, a.a.O.

<sup>69</sup> Karl Schmiechen: Eigenheime mehrgeschossig? Frage — Antwort. Sozialistische Demokratie (10. 12. 71).

Daß die politische Führung an einer schnellen Verbesserung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung mit Hilfe der Errichtung von privaten Mietwohnhäusern nicht interessiert ist, geht aus der folgenden unmißverständlichen Erklärung eines leitenden Angestellten des Ministeriums der Finanzen hervor, 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 Mietshaus 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<sup>70</sup>.“

### 3. „Sozialistische Wohnverhältnisse“ weiterhin ordnungspolitisches Fernziel

Indessen dürfte die politische Führung auch zukünftig der Bildung privaten Sachvermögens — selbst in der Form des Baues von Eigenheimen — grundsätzlich mit einem gerüttelt' Maß an Mißtrauen begegnen und diese mit unverhohlener Skepsis verfolgen. Auch wird es dem schwerfälligen und seit Jahren mit Parolen von der Schädlichkeit „aufgeblähten persönlichen Eigentums“ indoktrinierten bürokratisierten Funktionsapparat kaum gelingen, nun plötzlich die Förderungswürdigkeit des privaten Wohnungsneubaues zu begreifen, so daß zumindest bis auf weiteres noch mancherlei administrative Hindernisse aus dem reichhaltigen Arsenal an bürokratischen Schranken auf dem Verwaltungswege zum Verdruß der Bauwilligen unverändert beibehalten und deren mögliche Euphorie gehörig dämpfen werden. Ferner scheint es fraglich, ob die Bevölkerung bereit sein wird, sich in dem für den Eigenheimbau erforderlichen hohen Grade — insbesondere auch mit eigenen Arbeitsleistungen — zu engagieren. Obwohl der Wunsch nach einem eigenen Heim in Anbetracht der Wohnungsnot in allen Ländern des Sowjetimperiums als außerordentlich brennend empfunden wird, werden zahlreiche Bauwillige wegen der bei der Verfügung über Eigenheime zu beachtenden staatlichen Beschränkungen und zu berücksichtigenden Risiken nicht zum Bauen bereit sein. Zwar „gehören auch Grundstücke und Gebäude (z. B. Einfamilienhäuser, Wochenendgrundstücke), die ihrem Zweck nach zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse des Eigentümers und seiner Familienangehörigen bestimmt sind“, zum „persönlichen Eigentum“ der

<sup>70</sup> Rudolf Müller: Probleme der Finanzierung des Wohnungswesens. Referat auf der Arbeitstagung leitender Finanzkader im Ministerium der Finanzen am 17. und 18. April 1958. Deutsche Finanzwirtschaft, Jg. 1958, H. 11, S. G 307.

Bürger<sup>71</sup>, das (vorerst noch) durch die Verfassung „gewährleistet“ ist<sup>72</sup>, doch wird die Verfügungsbefugnis der Eigentümer von Eigenheimen sowie des dazugehörigen Grund und Bodens sehr stark eingeengt u. a. durch

- die Grundstücksverkehrsverordnung<sup>73</sup>;
- das Recht der zuständigen Wohnraumlenkungsorgane, bei „krasser Unterbelegung“ von Wohnraum in Eigenheimen auch diesen zu „erfassen“ und Mieter einzuweisen<sup>74</sup>;
- die Vorschrift, nur ein Teil des in einem Eigenheim befindlichen Wohnraums<sup>75</sup>, nicht aber das Eigenheim als Ganzes, dürfte vermietet werden<sup>76</sup>;
- das geltende Mietrecht<sup>77</sup>.

Noch weitaus mehr als die schon gegenwärtig praktizierte und im Zuge des weiteren „Aufbaues des Sozialismus“ beabsichtigte immer stärkere Aushöhlung der Eigentumsrechte dürfte indessen die wiederholt verkündete „Perspektive“ der Sozialisierung des gesamten Wohnungsbestandes — also auch der privaten Eigenheime — im Kommunismus<sup>78</sup> geeignet sein, die Bevölkerung (trotz der kürzlich verordneten Eigenheimbauförderung) vor falschen Illusionen und übertriebenen Hoffnungen zu bewahren sowie den von der politischen Führung nunmehr erwarteten Elan bei der Realisierung ihrer Baupläne zu dämpfen.

Wenn ferner bei einer Beurteilung der zukünftigen Rolle des privaten Wohnungsneubaues in der DDR berücksichtigt wird, daß die 25 000 nach den vorliegenden Planzielen<sup>79</sup> während des Fünfjahrplanes 1971 bis 1975 zu errichtenden privaten Eigenheime durchschnittlich einer jährlichen Bauleistung von 5 000 Eigenheimen entsprechen, so bedeutet

<sup>71</sup> Vgl. *Autorenkollektiv*: Verfassung der Deutschen Demokratischen Republik. Dokumente/Kommentar. 2. Aufl., Hrsg. von Klaus Sorgenicht u. a. Berlin 1969. Band I. S. 349.

<sup>72</sup> So Artikel 11 Abs. 1 Verfassung der DDR vom 6. April 1968 (Gbl. I S. 199).

<sup>73</sup> Siehe dazu Verordnung über den Verkehr mit Grundstücken — Grundstücksverkehrsverordnung — vom 11. Januar 1963 (Gbl. II S. 159) i. d. F. der 2. Verordnung vom 16. März 1965 (Gbl. II S. 273) sowie die 1. Durchführungsbestimmung dazu vom 22. März 1963 (Gbl. II S. 201).

<sup>74</sup> Hierüber beachte § 13 Abs. 2 Verordnung über die Lenkung des Wohnraumes vom 14. September 1967 (Gbl. II S. 733). — Sowie Günter Hildebrandt und Joachim Mandel: Neuregelung der Wohnraumlenkung und einige zivilrechtliche Aspekte. Neue Justiz, Jg. 1968, H. 10, S. 306 f.

<sup>75</sup> Vgl. Bodo Gundlach und Emil Piaszinski: Im Interesse der vollen Wohnraum-Ausnutzung: Vermietung von Wohnraum in „Eigenheimen“. Deutsche Finanzwirtschaft, Jg. 1963, H. 18, S. G 14.

<sup>76</sup> Hierzu siehe im Detail Hoffmann: Wohnungspolitik der DDR, a.a.O., S. 61.

<sup>77</sup> Beachte dazu ebenda S. 198 ff.

<sup>78</sup> Näheres befindet sich ebenda S. 68 ff.

<sup>79</sup> Vgl. darüber den Sektorenleiter im Ministerium der Finanzen Harry Bentz: Wichtige Aufgabe auch für Finanzorgane: Bessere Wohnbedingungen bis 1975. Sozialistische Finanzwirtschaft, 6/1972. S. 7.

diese Anzahl gegenüber den (einen Anteil von nur knapp 3,4% am Gesamtwohnungsneubau des betreffenden Jahres ausmachenden) 2 200 im Jahre 1971 geschaffenen privaten Neubauwohnungen<sup>80</sup> zwar eine merkliche Erhöhung des Eigenheimbaues in den nächsten Jahren, zumal 1972 bis 1975 auch noch der beträchtliche Rückstand von 2 800 Eigenheimen gegenüber dem zur Planerfüllung erforderlichen jährlichen Durchschnitt von 5 000 aus dem Jahre 1971 aufzuholen sein wird, doch zeigen die genannten Relationen deutlich, welch ein kümmerliches Mauerblümchendasein der „individuelle“ Wohnungsbau auch in Zukunft führen muß. Darüber kann auch nicht die von der SED-Führung jüngst entfachte Propaganda über die „neuen Perspektiven“ des „individuellen“ Wohnungsbaues hinwegtäuschen.

Manfred Hoffmann, Marburg/L.

---

<sup>80</sup> Vgl. Über die Durchführung des Volkswirtschaftsplanes 1971, a.a.O.