Wohnen in Deutschland 1990 und heute

Erinnerung an die Einführung der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion vor 30 Jahren

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Inhalt

Seite 4 **Wir brauchen keine Schlafdörfer und verödete Innenstädte**
Interview mit Volkmar Vogel MdB
Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Seite 8 **Gemeinsinn und Gemeinwohl wieder in der Gesellschaft platzieren**
Interview mit Dr. Axel Viehweger
Minister für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswirtschaft der DDR im Kabinett von Lothar de Maizière

Seite 11 **Kulturgut Wohnen aus der Zeit heraus verstehen**
Wiltrud Anne Kathrein Zweigler
Freie Journalistin

Seite 18 **Urbanität aus dem Baukasten**
Interview mit Dr. Harald Engler
Stellvertretender Abteilungsleiter der historischen Forschungsstelle am Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung Erkner bei Berlin

Seite 20 **Die Hierarchie der Räume ist vorbei**
Interview mit Dipl.-Ing. Christine Edmaier
Präsidentin der Architektenkammer Berlin

Seite 22 **Der ostdeutsche Wohnungsmarkt**
Dr. Reiner Braun
Vorstandsvorsitzender der empirica AG Forschung und Beratung (Berlin)

Seite 27 **„Aufbausparen Ost" – 30 Jahre Bausparen in der DDR und den neuen Ländern**
Dr. Juri Schudrowitz
Leiter Grundsatzfragen, Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Vorwort

„Kommt die D-Mark nicht nach hier, gehen wir zu ihr". Was zur Jahreswende 1989/1990 tausendfach in den Straßen skandiert wird, ist mehr als ernst gemeint. Allein im Januar 1990 ziehen mehr als 70.000 DDR-Bürger in die Bundesrepublik. Beide Staaten sind sich einig, dass den Bürgern der DDR möglichst schnell eine Perspektive in ihrem Land geboten werden muss. Die Bundesregierung schlägt der DDR eine Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion vor. Kanzler Kohl drückt bei den Verhandlungen aufs Tempo. Bereits am 18. Mai unterzeichnen die beiden Finanzminister Walter Romberg und Theo Waigel den Staatsvertrag. Am 1. Juli 1990 tritt die Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion in Kraft. Ab diesem Tag gilt die D-Mark als alleiniges Zahlungsmittel.

Kern des Vertrags ist es, in der DDR die Soziale Marktwirtschaft einzuführen. Gekennzeichnet durch Privateigentum, Wettbewerb und Freizügigkeit von Arbeit, Kapital, Waren und Dienstleistungen ist sie das Gegenmodell zur sozialistischen Planwirtschaft. Mit den Vereinbarungen im Staatsvertrag beginnt vor 30 Jahren ein umfassender Transformationsprozess. Quasi über Nacht verändern sich für die Bürger der DDR sämtliche Alltagskoordinaten. Lebensleistung, Lebensumstände, Wohnverhältnisse und soziales Miteinander werden nun mit westdeutschen Maßstäben gemessen. Damit tun sich viele ostdeutsche Bürger bis heute zu recht schwer.

In der Broschüre kommen in Interviews der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Volkmar Vogel MdB aus Thüringen, und der letzte Bauminister der DDR, Dr. Axel Viehweger, zu Wort.

Es folgt ein Aufsatz zum Wohnungsbestand der DDR und dessen Überführung in marktwirtschaftliche Strukturen. Dieser wird ergänzt durch Interviews mit Dr. Harald Engler vom Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung Erkner bei Berlin und mit der Präsidentin der Architektenkammer Berlin, Dipl.-Ing. Christine Edmaier.

Ein weiterer Beitrag befasst sich mit der aktuellen Situation auf den Wohnungsmärkten der neuen Bundesländer. Beleuchtet wird schließlich die Entwicklung des Bausparens, das in der DDR mit der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion eingeführt wurde.

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

Christian König
Hauptgeschäftsführer

Interview mit dem Parl. Staatssekretär Volkmar Vogel MdB

Wir brauchen keine Schlafdörfer und verödete Innenstädte

Volkmar Vogel, 61, gehört seit 2002 dem Deutschen Bundestag an. Der Wahlkreis, den er seit 2005 als direkt gewählter Abgeordneter vertreten darf, umfasst die Landkreise Altenburger Land und Greiz sowie seit 2017 auch die kreisfreie Stadt Gera. Der bei Carl Zeiss Jena ausgebildete Industriemechaniker und studierte Diplom-Ingenieur (FH) für Gerätetechnik war zuvor als Geschäftsleiter im Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen tätig. Seit Februar 2020 ist er Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.

Am 1. Juli 1990 trat in Deutschland die Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion in Kraft. Zu den zentralen Vertragsinhalten zählten die Einführung der Sozialen Marktwirtschaft, die Umstellung der DDR-Währung auf die Deutsche Mark und die Einführung des westdeutschen Sozial- und Rentensystems in der DDR. Eingeführt wurde damals auch das Bausparen. Herr Vogel, 30 Jahre ist das jetzt her. Wie haben Sie diese Zeit in Erinnerung?

Es war eine sehr bewegte Zeit. Jeden Tag was Neues – und vor allem zum ersten Mal freie, demokratische Wahlen. Ich wünsche mir manchmal, das wäre den Leuten heute noch so wichtig wie damals, als 93,4 Prozent von diesem bürgerlichen Grundrecht Gebrauch machten. 48 Prozent stimmten für die „Allianz für Deutschland" – ein klares Votum für eine schnelle Wiedervereinigung, und dann ging alles Schlag auf Schlag.

Diese Zeit war auch für mich und meine Familie sehr turbulent. Einerseits Freude über die Wiedervereinigung. Andererseits mischten sich in die damit verknüpften Hoffnungen aber auch Ängste und Sorgen in Bezug auf die Zukunft. Ich arbeitete damals als Technischer Leiter beim Schlachthof Gera, einem Betrieb, wo abzusehen war, dass er keine Zukunft haben würde. Deshalb freute ich mich über die Herausforderung, einen Abfallwirtschaftszweckverband mit aufzubauen, wo ich ab 1992 als Geschäftsleiter für die Abfallentsorgung in der Region Verantwortung trug.

Zudem engagierte ich mich in dieser Zeit des Aufbruchs kommunalpolitisch in der CDU auf Gemeinde- und Kreisebene. Aber ich kann mich auch gut daran erinnern, wie ich damals meinen ersten Bausparvertrag abschloss. So bin ich seit nunmehr über 30 Jahren treuer Bausparer. Die Bausparverträge über die ganzen Jahre haben mir geholfen, eigene Projekte zu verwirklichen. Zudem war es für mich selbstverständ-

18. Mai 1990: Im Palais Schaumburg setzen die Finanzminister Theo Waigel und Walter Romberg ihre Unterschriften unter den Vertrag zur Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion.

Foto: Bundesregierung/ Schambeck

lich, den einen oder anderen an meine Kinder abzugeben.

In welcher Umgebung sind Sie groß geworden? Wie haben Sie damals gewohnt?

Auf dem Lande. Eine meiner ersten Erinnerungen ist die, wie ich meinen Eltern beim Hausbau helfe und danach meinem Bruder. Später und über die Wende lebten meine Frau und ich im fast 100 Jahre alten Haus meiner Schwiegereltern, das wir mit den beschränkten Möglichkeiten der DDR-Zeiten immer modernisiert und in Schuss gehalten hatten. In den Jahren nach der Wiedervereinigung kam das Vertrauen in die Zukunft zurück. Meine Frau und ich fassten den Entschluss, unser eigenes Haus zu bauen. Das bedeutete viel Arbeit. Denn wie es auf dem Dorf üblich ist, erbrachten wir viel Eigenleistung. Doch neben allem Stress hatten wir große Freude daran. Das ermutigte uns, über die Jahre immer wieder eigene Projekte in Angriff zu nehmen.

2002 wurden Sie das erste Mal in den Deutschen Bundestag gewählt. Neben der Arbeit für Ihren Wahlkreis im „schönen Ostthüringen", wie Sie selbst schreiben, galt Ihre Leidenschaft schon bald der Wohnungspolitik. Warum haben Sie sich gerade dafür entschieden?

Bauen heißt Fortschritt. Wo nicht gebaut wird, ist Stillstand. Ich bin gerne Bau- und Wohnungspolitiker, weil man bei diesem Thema mit Augen sehen und Händen greifen kann, wie das Beschlossene dann umgesetzt wird.

Wohnen ist aber auch eine soziale Frage. Wohnen ist genauso Teil eines funktionierenden Sozialsystems, wie zum Beispiel das Renten- oder Gesundheitssystem. Deshalb ist für mich ein ausgeglichener Wohnungsmarkt, wie wir ihn in Deutschland haben, unheimlich wichtig. Knapp 50 Prozent Wohneigentum haben wir in Deutschland. Das ist ein guter Anfang, aber zugleich noch ausbaufähig – vor allem im euro-

päischen Vergleich. Aber zusammen mit dem Mietwohnungsmarkt, getragen von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, großen gewerblichen Vermietern und vor allem vielen privaten Kleinvermietern, die zwei Drittel aller Mietwohnungen stellen, haben wir eine solide Basis, die sich international sehen lassen kann. Diese breitgefächerte Struktur müssen wir erhalten – sowohl im Mietwohnungs- als auch im Wohneigentumsbereich.

Die heutige Wohnsituation in den neuen Bundesländern, wie sie immer noch genannt werden, ist sehr bunt, wie das empirica Institut Berlin in einem Beitrag für diese Publikation schreibt. Wenn Sie einen Blick auf Ihren Wahlkreis werfen: Wie verhält es sich dort?

In einem überwiegend ländlich geprägten Wahlkreis ist es für die Menschen wichtig, ihr Eigentum zu erhalten, weiterzuentwickeln, zu sanieren, zu modernisieren, es fit zu machen für die Zukunft und die folgenden Generationen. Das funktioniert auf dem Land oftmals noch im Familienverbund. Die Leute auf dem Dorf wissen sich auch in schwierigen Zeiten gut zu helfen. Das muss die Politik unterstützen.

Neben den Dörfern im ländlichen Raum liegen mir aber auch die Belange der Städte am Herzen – von klein bis groß, wie ich sie auch in meinem Wahlkreis vorfinde. Hier liegen die Probleme anders. Es kommt darauf an, preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und ein sozial ansprechendes Umfeld zu schaffen, mit belebten Quartieren, in denen man auch arbeiten kann und in denen der soziale Zusammenhalt funktioniert.

Neben bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen müssen wir jungen Leuten in der Stadt und auf dem Land gute Perspektiven bieten. Dazu gehört Arbeiten und Wohnen in der Stadt genauso wie auf dem Dorf. Denn außer der Kirche gehört auch die Kneipe ins Dorf und ins Quartier. Eine gute Infrastruktur für Vereine – ob Feuerwehr, Sport- oder Musikverein – ist für mich ebenso Teil des Programms. Wir brauchen keine Schlafdörfer und verödete Innenstädte. Deswegen liegt mir die Novelle des Baugesetzbuches so am Herzen. So wie auf dem Dorf Handwerk und Landwirtschaft wichtig für das Sozialgefüge sind, so braucht es in den Städten attraktive Industrieansiedlungen.

Auch als Bundespolitiker haben Sie immer beides im Auge gehabt: die Lage der Mieter und die derjenigen, die Wohneigentümer werden wollen oder schon sind. Was war Ihnen in den letzten Jahren hier besonders wichtig?

Die eigene Erfahrung hat mich gelehrt, dass die Wohnungsbauprämie ein geeignetes Instrument ist für Mieter, Wohneigentümer und Bauwillige. Deshalb freue ich mich sehr, dass mein jahrelanges Bemühen um eine attraktivere Gestaltung dieser Prämie gefruchtet hat. Die Förderhöchstgrenze steigt zum Sparjahr 2021 um mehr als 35 Prozent und der Prämiensatz wächst auf zehn Prozent. Die Einkommensgrenzen werden auf 35.000 Euro für Alleinstehende beziehungsweise 70.000 Euro für Paare erhöht. Damit motivieren wir vor allem auch junge Leute, frühzeitig Geld für die eigenen vier Wände anzusparen. Denn fehlendes Eigenkapital ist einer der Hauptgründe, warum sich junge Familien kein Wohneigentum leisten können.

Die Verbesserung der Wohnungsbauprämie ist eine gute Ergänzung zum Baukindergeld, das wir 2018 beschlossen haben. Diesen Zuschuss erhalten Familien, die zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 einen Kaufvertrag unterzeichnet oder eine Baugenehmigung erhalten haben. Mit der Diskussion zu einem Konjunkturprogramm in Folge der Pandemie und nach den Wahlen wird sich zeigen, ob es eine Fortsetzung dieser Erfolgsstory gibt.

Ebenfalls ein Schritt in die richtige Richtung war die Anpassung des Wohngeldes zum Jahresanfang durch das Wohngeldstärkungsgesetz. Wohngeld ist sozial-

politisch treffsicher, da es nach den individuellen Lebensbedingungen und den regional unterschiedlichen Miet- bzw. Belastungshöhen differenziert. Zudem gilt, was viele nicht wissen: Während Mieter Wohngeld in Form eines Mietzuschusses erhalten, bekommen Wohneigentümer und Eigenheimbesitzer dieses als Lastenzuschuss.

Wenn Sie sich in diesem Bereich etwas wünschen dürften für die nächste Legislaturperiode: Was wäre das?

Trotz aller Erfolge gibt es Handlungsbedarf. Objektive Fehlentwicklungen, insbesondere am Mietmarkt, mildern wir kurzfristig durch ordnungsrechtliche Maßnahmen ab, so zum Beispiel durch eine örtlich und zeitlich begrenzte Mietpreisbremse oder durch örtlich und zeitlich begrenzte Einschränkungen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Doch das hilft auf Dauer nicht. Das hat uns die DDR gezeigt. Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt müssen wir Anreize für zusätzlichen Wohnraum schaffen, insbesondere in den preiswerten Segmenten.

Mein Wunschzettel, wie das gelingen kann, ist lang. Er reicht von einer Erhöhung der linearen Abschreibungsmöglichkeit bis hin zur Befreiung von der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber von Wohneigentum. Jeder, der in ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zieht, gibt eine Mietwohnung frei. Auch deshalb gilt für mich: Wohneigentum ist sozial. Die Bundesregierung unterstützt neben zahlreichen Maßnahmen für den Mietwohnungsmarkt auch die Bildung von Wohneigentum, egal ob es hierbei um den Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses geht. Auch Genossenschaftsanteile sind ein Stück weit Wohneigentum.

Wichtig für mich ist die Erkenntnis: Mehr als 75 Prozent der jungen Leute möchten gerne im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung leben.

Interview mit Minister a. D. Dr. Axel Viehweger

Gemeinsinn und Gemeinwohl wieder in der Gesellschaft platzieren

Dr. Axel Viehweger, 67, studierte an der TU Dresden Kernphysik und war danach Wissenschaftlicher Assistent am Institut für Energetik. 1985 promovierte er zum Dr.-Ing., zwischen 1985 und 1990 arbeitete Viehweger als Dezernent für Energie der Stadt Dresden. Von April bis September 1990 war er Minister für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswesen im Kabinett von Lothar de Maizière. Ab 1990 bis 1994 gehörte er, der zuvor Spitzenkandidat der FDP Sachsen war, als Abgeordneter dem Sächsischen Landtag an. 2002 wechselte ist er in den Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften. Sein Amt als Verbandsdirektor übte Viehweger bis zu seinem altersbedingten Ausscheiden Ende 2019 aus.

Wer als Minister antritt, hat ein Erbe zu verwalten und steht in der Verantwortung, Künftiges zu gestalten. Im Rahmen der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion wurden Wohnungsbestand und -politik der DDR transformiert: von staatlicher Subventionierung der Mieten und staatlich gelenkter Wohnungsvergabe hin zum freien Wohnungsmarkt. Wie beschreiben Sie die Wohnsituation in der DDR im Jahr 1990?

Wir sind im Kabinett de Maizière angetreten, möglichst schnell die deutsche Einheit zu vollziehen. Es war allen Ministern klar, dass es sich um eine sehr kurze Amtszeit handelt. Die Wohnsituation der DDR war geprägt von Mangel an bewohnbarem Wohnraum, an Baumaterial, an Sanitäreinrichtungen und anderes mehr. Es gab viele baupolizeilich gesperrte Altbauwohnungen und zu wenige der begehrten Neubauwohnungen. Nicht nur die Mieten, sondern auch die Betriebskosten waren symbolhaft niedrig und damit bei Weitem nicht kostendeckend. Das Eigentum am Gebäude war vom Eigentum am Grundstück getrennt. Die Gebäude gehörten der kommunalen Wohnungsverwaltung, den Genossenschaften oder Privateigentümern, Grund und Boden waren volkseigen.

Welche Maßnahmen mussten in dieser Umbruchsituation ergriffen werden?

Wichtig war die schnelle Zusammenführung von Gebäude und Grundstück. Die Aktualisierung der Grundbücher war Voraussetzung für die Aufnahme von Krediten zur Finanzierung der dringend notwendigen Sanierungen und Modernisierungen. Ich bin froh darüber und auch ein wenig stolz, dass ich die Privatisierung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft über die Treuhand verhindern konnte. Der Weg über kommunale Gesellschaften und Wohnungsgenossenschaften war und ist ein Erfolg. Die notwendige Erhöhung der Mieten erfolgte über viele Jahre und wurde über die Einführung des Wohngeldes abgefedert.

Was ist Ihnen besonders schwer gefallen und warum?

Die Auflösung aller DDR-Strukturen, einschließlich der Bauakademie, und die damit verbundenen Entlassungen sind mir besonders schwer gefallen. Erschrocken war ich, wie schnell das Hohelied, leider nicht Salomons, sondern des Egoismus gesungen wurde. Es ist wichtig, Gemeinsinn und Gemeinwohl wieder in der Gesellschaft zu platzieren.

Die DDR-Wohnungspolitik war fokussiert auf Neubaugebiete. Sie sollten Ausdruck sozialistischer Leistungskraft und Orte einer neuen Lebensweise sein. In die Instandhaltung und Modernisierung architektonisch anspruchsvollerer Altbausubstanz dagegen wurde kaum investiert. Nur weil das Geld fehlte?

Nein, es ging auch um Schnelligkeit. Der Wohnungsmangel, insbesondere aufgrund der Industrialisierung, machte schnelles Bauen erforderlich, übrigens nicht nur in der DDR. Viele Wohngebiete des bundesdeutschen sozialen Wohnungsbaus an den Stadträndern unterscheiden sich mitnichten von denen der DDR. Das Thema Vorfertigung, das heißt serieller Wohnungsbau, ist übrigens gerade wieder aktuell geworden. Heute steht eindeutig das preiswerte Bauen im Fokus.

Eine Neubauwohnung mit Vollkomfort – von „Platte“ sprach damals niemand – war in der DDR für die allermeisten ein großes Glück. In den Jahren nach der Wiedervereinigung wuchs bei vielen die Unzufriedenheit mit ihrer Wohnung. Manche Wohnungsgesellschaften favorisierten den Abriss, viele Hochhäuser wurden rückgebaut auf weniger Geschosse. War das wirklich unvermeidlich?

In der Platte zu wohnen war für viele ein Glück, insbesondere wenn sie vorher im unsanierten Altbau wohnten. Ich weiß, wovon ich rede. Nach der Wende wurde einerseits die Platte schlecht geredet: „Die fallen alle gleich zusammen“. Bei den vergleichbaren Großwohnsiedlungen in der alten Bundesrepublik ist niemand auf diese Idee gekommen. Andererseits trat aufgrund der Differenzierung der Einkommen eine Differenzierung der Ansprüche ein. Der Wunsch nach mehr Individualität konnte verwirklicht werden. Gleichzeitig verließen viele junge Leute den Osten, weil sie hier keine wirtschaftliche Perspektive hatten. So wurde aus Wohnungsmangel Überangebot, das zu Abriss und Teilrückbau führte.

Auch in der DDR gab es Eigenheime – sogar staatlich gefördert. Wer damals baute, bewältigte einen großen Teil der Arbeiten in eigener Regie – wenn denn Baumaterial vorhanden war. Gab es für den Eigenheimbau eine Begründung? Privateigentum entsprach ja nicht der herrschenden Ideologie.

Das Wohnungsbauprogramm der DDR, dessen Ziel 1990 nicht erfüllt war, richtete sich auf große Bezirks- und Kreisstädte. Schon dafür gab es nicht genug Kapazitäten. Der Eigenheimbau auf dem Land war eine Ergänzung und marginal. Auf dem Land war außerdem das Besorgen von Baumaterial einfacher und die gegenseitige Hilfe ausgeprägter als in den Großstädten.

Sehen Sie Ansätze aus den Jahren vor 1990, die helfen könnten, Wohnen bezahlbar zu machen beziehungsweise zu halten?

Neben dem Thema Vorfertigung/serieller Wohnungsbau wären das die deutschen Vorschriften und Bauordnungen. Die sind zahlreich und kostentreibend. Die letzte DDR-Regierung hatte für eine Übergangszeit Regelungen für schnelles Bauen und Modernisieren beschlossen. Diese sind in den neuen Bundesländern sehr erfolgreich umgesetzt worden. Auch das Denken aus Mietersicht, was kann er sich überhaupt leisten, hilft. Klimaschutz findet keine Akzeptanz, wenn man sich eine energetisch sanierte Wohnung nicht mehr leisten kann.

Alternative Wohnformen wie Mehrgenerationen-Häuser und Wohngemeinschaften für Senioren oder Singles finden zunehmend Verbreitung. Zum einen ist es die finanzielle Seite, zunehmend aber auch der Wunsch, zu Hause nicht einsam zu sein. Zeigt das nicht, dass Wohnen trotz aller Individualität auch vielfältige soziale Aspekte hat, die heute häufig zu kurz kommen?

Das ist richtig. Was macht aus einer Wohnung ein Heim? Heimisch fühlt man sich inmitten einer sozialen Gemeinschaft, Familie und/oder Nachbarschaft. Füreinander da sein, Geborgenheit, ist wichtig, dann wird aus Heim auch schnell Heimat. Nicht umsonst haben deshalb Wohnungsgenossenschaften mit ihren Werten ein so hohes Ansehen. Und ja, Wohngemeinschaften sind insbesondere im Alter wichtig. Sie füllen die Lücke zwischen Wohnung und Pflegeheim, insbesondere bei beginnender Demenz.

Vor 30 Jahren haben Sie als Bauminister symbolisch den ersten Bausparvertrag für die neuen Bundesländer unterzeichnet. Was ging Ihnen damals durch den Kopf?

Ich wollte ein Zeichen dafür setzen, dass Wohnen, dass die Wohnung einen Wert hat und es wichtig ist, einen Teil seines Budgets dafür vorzuhalten. Und falls man mehr möchte, dafür auch zu sparen.

Wenn Sie Bauminister im vereinigten Deutschland wären, wo würden Sie die Schwerpunkte setzen?

Im ehrlichen, sachlichen Umgang miteinander zum Thema Wohnen. Die Wohnung ist ein soziales Gut und zum Leben wichtig, aber jedem seine Wunschwohnung zu versprechen, ist unseriös. Man merkt leider auch immer wieder, dass sich viele Politiker mit Wohnen zur Miete nicht auskennen. Sie denken und handeln aus ihrer Erfahrung heraus, da sie zumeist im Einfamilienhaus oder in einer Eigentumswohnung leben.

Wiltrud Anne Kathrein Zweigler

Kulturgut Wohnen aus der Zeit heraus verstehen

Ausgangssituation

Nach dem Zweiten Weltkrieg herrscht in West- wie Ostdeutschland akute Wohnungsnot. Auf dem Gebiet der späteren DDR sind von rund vier Millionen Wohnungen 650.000 völlig zerstört und 750.000 durch Beschädigungen nur eingeschränkt bewohnbar. Zusätzlich verschärft sich die Situation durch Millionen Flüchtlinge aus dem Osten, die mit Wohnungen versorgt werden müssen.[1]

Eine Studie von Wilhelm Hinrichs vom Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB) aus dem Jahr 1992 sieht die Entwicklung des Wohnungsbestandes in der DDR in drei Etappen. In der ersten Etappe von 1949, dem Gründungsjahr der DDR, bis Anfang der 70er Jahre, beschreibt er eine „gebremste Wohnungsbautätigkeit". So seien zwar Wohngebäude repariert und instand gesetzt worden. Wohnraum zur Sicherung der industriellen Entwicklung zu schaffen, hatte jedoch Vorrang.[2]

Neue Wohnungen in der bisher üblichen Art und Weise zu errichten, dauerte zu lange. Bereits in den 1950er-Jahren wurde deshalb nach rationelleren Verfahren gesucht. Eine Lösung schien die Großplatten-Bauweise zu bieten. Dabei bedienten sich die Planer vor allem der Ideen der modernen Architektur, wie sie etwa in den 1920er-Jahren im Bauhaus entwickelt worden waren. Einen ersten Versuch gab es 1953 in Johannistal bei Berlin. Vier Jahre später wurde die Stadt Hoyerswerda zum Experimentierfeld für den industriellen Wohnungsbau, später die Industriestandorte Eisenhüttenstadt und Schwedt an der Oder.[1]

So stieg der Bestand zwischen 1950 bis 1971 von 4,9 auf sechs Millionen Wohnungen. 1961 wurde mit 85.000 neu gebauten Wohnungen ein Höhepunkt erreicht. Der DDR gelang eine Steigerung um 22 Prozent. Eine Verbesserung der Versorgungssituation war aber nicht eingetreten und das, obwohl die Einwohnerzahl von 18,4 auf 17 Millionen zurückgegangen war. Die Ursachen dafür sieht Hinrichs in der ineffizienten Wohnungswirtschaft, dem Zerfall der Wohngebäude, der Deprivatisierungspolitik und in der Missachtung ökonomischer Gesetze.

Den Beginn der zweiten Etappe markiert der Beschluss der Partei- und Staatsführung, „das Wohnungsproblem als soziales Problem" bis 1990 zu lösen. Die Wohnungsversorgung wurde Kernstück staatlicher Sozialpolitik. Im Fünfjahrplanzeitraum 1971 bis 1975 sollten 400.000 Wohnungen neu gebaut und 100.000 Altbauten rekonstruiert werden. Zwischen 1976 und 1980 war der Neubau von 560.000 Wohnungen geplant sowie die Rekonstruktion von 190.000. Der Schwerpunkt wurde auf Neubau-Großsiedlungen wie Berlin-Marzahn, Leipzig-Grünau, Halle-Neustadt und Rostock-Lütten Klein gelegt. Der Zeitraum zwischen 1971 und 1980 ist gekennzeichnet durch extensiven, industriellen Wohnungsbau an der Peripherie großer Städte. Gleichzeitig wurden alte Wohngebäude in großem Stil abgerissen.[2]

Auch wenn üblicherweise von „der Platte" gesprochen wird: D i e Platte gibt es nicht, denn in der DDR entstanden zahlreiche Plattenbau-Typen. Einige davon findet man unter www.jeder-qm-du.de, dem Portal der Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte.

Die Fokussierung auf den Neubau hatte gravierende Konsequenzen für die Stadtentwicklung. Der ökono-

mische Kraftaufwand zur Errichtung der Plattenbauten gestattete nicht das erforderliche Tempo der Altbausanierung, um deren Verfall aufzuhalten.

Takt- und Fließfertigung beim Wohnungsneubau hatten in den 80er Jahren weiterhin Priorität. Ergänzend ging es aber auch darum, den Anteil von Rekonstruktion und Modernisierung im innerstädtischen Bereich von 1980 bis 1985 zu verdoppeln. Im Fokus standen gleichermaßen Neubau, Modernisierung und Erhaltung historischer Bausubstanz. Indes blieb die Rekonstruktion historisch wertvoller Altbausubstanz an einzelnen Vorzeigeobjekten hängen. Zwischen 1981 und 1985 waren 600.000 neue Wohnungen geplant, 340.000 sollten modernisiert werden. Von 1986 bis 1990 lag das Neubau-Ziel bei 590.000 Wohnungen, modernisiert werden sollten 470.000 Wohneinheiten.[2]

Eigenheime in der DDR

Ein- und Zweifamilienhäuser machten zum Zeitpunkt der Wende etwa ein Drittel des Wohnungsbestands der DDR aus. 48 Prozent diese Häuser stammten aus

Wohnungen wurden in der DDR größtenteils über die Wohnungskommissionen der Betriebe vergeben. Beim Um- und Ausbau unsanierter Altbauwohnungen wurden die künftigen Mieter von den Betrieben in vielen Fällen materiell und finanziell unterstützt.

Unter der Überschrift „Zuweisungen von Wohnungen, Um- und Ausbau für Betriebsangehörige“ berichtete die Sächsische Zeitung am 20. Mai 1977:

So …“muss die Zusammenarbeit der Kommission für Wohnungswirtschaft beim Stadtbezirk mit den Betriebswohnungskommissionen bei der Vergabe von personengebundenen Wohnungen z.B. für kinderreiche Familien verbessert werden…. „Dem Stadtbezirk Ost stehen 1977 1.076 Wohnungen zur Verfügung, von denen 849 an die 47 Wohnungskommissionen der Betriebe aufgeteilt werden. Die restlichen werden vom Rat des Stadtbezirks zur Lösung der Wohnungsprobleme der Rentner, der Beschäftigten in Kleinstbetrieben und anderen Einrichtungen vergeben. Entscheidend für die Wohnungsvergabe sind soziale Dringlichkeit und wirtschaftliche Notwendigkeit.“

Die Betriebe suchen eigene Möglichkeiten:
„Es werden mit den Kollegen, besonders mit kinderreichen Familien, Verträge über Um- und Ausbau abgeschlossen. Der Betrieb unterstützt sie dabei mit Baugeräten, finanziellen Zuschüssen und der Möglichkeit, eine Freistellung von der Arbeit bis zu sechs Wochen für die Baumaßnahmen zu bekommen. Des Weiteren wird vom Stadtbezirk angeregt, zur Zeit unbewohnbare Bausubstanz Betrieben anzubieten, die dann gemeinsam mit den zukünftigen Mietern den Um- und Ausbau übernehmen.“

Wohnungsbaukombinate errichteten die Wohnungen in Platten- oder Großtafelbauweise. Finanziert wurden die Bauten durch Zuschüsse aus dem Staatshaushalt, Kredite, Mittel der Wohnungsbaugenossenschaften und von Betrieben und Einrichtungen.[1]

Steffen Mau wächst in den 70er Jahren im Rostocker Neubauviertel Lütten Klein auf. Heute ist er Professor für Makrosoziologie in Berlin. In seinem Buch „Lütten Klein – Leben in der ostdeutschen Transformationsgesellschaft" heißt es, die Neubaugebiete „standen pars pro toto für das, was die DDR sein wollte."… Die Neubaugebiete … waren Ausweise sozialistischer Leistungskraft sowie des wissenschaftlich-technischen Fortschritts und Ort der Verwirklichung einer neuartigen Lebensweise. … Die Bauherrin DDR setzte nicht auf Sanierung und Erhalt, sondern plante mit den Neubaugebieten den Entwurf einer traditionslosen Zukunft. Hier, in den neuen Großsiedlungen, musste nicht auf Bestehendes Rücksicht genommen werden, drängten sich keine Repräsentationen des Alten in den Blick, musste man sich nicht wie andernorts zwischen Bewahren oder Zerstören entscheiden. Wo alle Formen und Funktionen auf dem Reißbrett erschaffen werden konnten, ließen sich Vorstellungen des sozialistischen Miteinanders realisieren, welche die gesamten Lebensumstände erfassten."[3]

der Zeit vor 1918. Zwischen 1960 und 1989 sind 12 Prozent der privaten Häuser errichtet worden.[1]

Erste Bestrebungen der DDR-Staatsführung, den Bau von privaten Häusern zu unterstützen, gab es Anfang der 50er Jahre. Der Architekt und Stadtplaner Wilfried Stallknecht (1928-2019), bekannt durch die Entwicklung der Plattenbautypen P2 und WBS 70, entwarf auch Einfamilienhäuser. Im Rahmen eines Wettbewerbs überzeugte sein EW 58 – Einfamilienhaus 58 –, das 1958 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Es war standardisiert: annähernd quadratischer Grundriss, einfacher Baukörper, schmucklos, herstellbar in Ziegel- oder Hohlblockbauweise. Die wenigen Elemente konnten zu Varianten kombiniert werden.[10] Bis Ende der 60er Jahre entstanden ca. 40.000 Einfamilienhäuser, das meistgebaute war EW 58. Die Wohnfläche betrug um die 70 Quadratmeter, drei bis vier Zimmer, Küche, Bad und Diele. Trotz des Standards verwirklichten die Eigenheimer so weit wie möglich ihre individuellen Wünsche.[11]

In den 1970er Jahren rückte der individuelle Wohnungsbau erneut ins Blickfeld der Partei- und Staats-

führung. Sie beschloss die Förderung privater Eigenheime. Vor allem kinderreiche Familien sollten profitieren. Eine Baugenehmigung bekam, wer sich verpflichtete, 25 Prozent der Arbeiten als Eigenleistung zu übernehmen. Zinsgünstige Kredite bis zu 50.0000 Mark der DDR wurden ausgereicht. Darlehen konnten auch für die Modernisierung privater Ein- und Mehrfamilienhäuser in Anspruch genommen werden.[11]

Eigenheime waren als Ergänzung zum extensiven Geschoss-Wohnungsbau konzipiert – besonders dort, wo keine Großsiedlungen vorgesehen waren: auf dem Land und in Klein- und Mittelstädten. Ab Mitte der 70er Jahre betrug der Anteil der Eigenheime an den neu gebauten Wohnungen jährlich 11 bis 15 Prozent. Der Wohnstatus im neuen Eigenheim hatte Vorteile: Stand privates Bauland nicht zur Verfügung, wurde es den Bauwilligen bereitgestellt. Dem Eigenheimbauer wurde langfristig das Nutzungsrecht am Grundstück übertragen. Dennoch galt die Immobilie unabhängig von Grund und Boden als privates Eigentum und konnte verkauft und vererbt werden. Die Finanzierungsbedingungen waren äußerst günstig. Die monatliche Kreditbelastung war etwa so hoch wie eine durchschnittliche Wohnungsmiete.[2]

Bis 1989 entstanden in der DDR rund 250.000 private Einfamilienhäuser. Die DDR-Regierung hatte allerdings noch geplant, bis zum Jahr 2000 den Anteil privaten Wohneigentums auf 20 Prozent zu erhöhen.[11]

Eine Mischung aus alten und neu gebauten Privathäusern findet sich in den östlichen Berliner Stadtteilen Biesdorf, Mahlsdorf und Kaulsdorf. Sie gelten heute als das größte zusammenhängende Ein- und Zweifamilienhausgebiet deutschlandweit.

Vom Plan zum Markt

Mit dem Ende der DDR begann eine völlige Neuorientierung. Der Eigenheimbau wurde forciert, die Sanierung der Altbausubstanz vorangetrieben. Die Plattensiedlungen verloren viele Mieter. Zahlreiche Häuser wurden abgerissen oder zurückgebaut. Die Ämter für Wohnungswesen verschwanden, der freie Wohnungsmarkt etablierte sich, und die Mieten orientieren sich seither an Angebot und an der Nachfrage.[1]

Altschuldenhilfegesetz

Die KWV – Kommunale Wohnungsverwaltungen – waren volkseigene Betriebe (VEB), die Wohnungen bauen ließen und verwalteten. Außerdem gab es zwei Arten von Wohnungsbau-Genossenschaften: die AWG – Arbeiter-Wohnungsbau-Genossenschaften – und die GWG – Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaften. Alle AWG hatten Trägerbetriebe, die den von ihnen geschaffenen Wohnraum vorzugsweise ihren eigenen Beschäftigten zur Verfügung stellten.

Die GWG existierten teilweise schon seit dem Ende des 19. Jahrhunderts – hervorgegangen aus regionalen und lokalen Baugenossenschaften und Bauvereinen. Sie sorgten für Instandhaltung und Renovierung ihrer Wohnungen.

Der Anteil der Genossenschaftswohnungen am Gesamtbestand lag 1971 bei knapp zehn Prozent und stieg bis 1989 auf rund 17 Prozent. Der Anteil volkseigener Wohnungen erhöhte sich im gleichen Zeitraum von rund 27 Prozent auf etwas mehr als 40 Prozent.

Zum Zeitpunkt der Wende hatten die 700 Genossenschaften knapp 1,1 Millionen Wohnungen in ihrem Besitz und verwalteten außerdem 100.000 weitere. Es gab rund 2,8 Millionen volkseigene Wohnungen.

Die im Einigungsvertrag festgelegten Veränderungen bei Eigentumsstrukturen, Mietrecht und Wohnungsvergabe waren bereits mit der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion am 1. Juli 1990 auf den Weg gebracht worden.

Artikel 22 des Einigungsvertrages regelte die Eingliederung der DDR-Wohnungswirtschaft in das bundesdeutsche System. Die Wohnungsbau-Genossenschaften traten dem Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) bei. Die KWV-en wurden in der Regel in kommunale Wohnungsbau-Gesellschaften

1990, dem Jahr der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion und der Wiedervereinigung, gab es in der DDR cirka 7,1 Millionen Wohnungen – 42 Prozent volkseigen, 17 Prozent genossenschaftlich und 41 Prozent in Privatbesitz. In privatem Besitz waren vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Land sowie Wohngebäude, die vor 1939 errichtet wurden. Eigentumswohnungen gab es praktisch nicht. Cirka jede vierte Wohnung war dringend renovierungsbedürftig. Ungefähr eine Million Wohnungen galt als nicht mehr sanierungsfähig.[4]

umgewandelt. Mit dem 1993 in Kraft getretenen Altschuldenhilfegesetz konnten Gesellschaften und Genossenschaften von den Verbindlichkeiten, die 150 D-Mark pro Quadratmeter überstiegen, entlastet werden. Voraussetzung war, dass sie in den kommenden zehn Jahren 15 Prozent ihres Bestandes privatisierten. 77,4 Prozent der genossenschaftlichen Wohnungen und ca. 90 Prozent der 1991 noch im Besitz der ehemaligen KVW befindlichen Wohnungseinheiten fielen unter dieses Gesetz.[5]

Umgang mit Leerstand

Die Stilllegung industrieller Zentren und die damit verbundene Abwanderung Arbeit suchender Bürger aus den neuen in die alten Bundesländer führte bis Ende der 90er Jahre zu teilweise dramatischen Einwohnerverlusten in vielen Kommunen. Auf Anregung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen wurde die Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern" gegründet. 2000 stellte sie einen Leerstand von etwa einer Million Wohnungen in Ostdeutschland fest – vorwiegend in den Neubauten, aber auch in den Altbauten der Vorstädte. Die Kommission empfahl, innerhalb von zehn Jahren 300.000 bis 400.000 leer stehende Wohnungen vom Markt zu nehmen.[6]

Stadtumbau Ost

So wurde 2001 das Förderprogramm „Stadtumbau Ost" aufgelegt. Ziel war es, leer stehende Wohnungen abzureißen und die Innenstädte sowie die vom Abriss betroffenen Quartiere aufzuwerten. Der Schwerpunkt lag bei den großen Wohnsiedlungen aus den 1950er bis 1980er Jahren – immerhin ein Drittel des Gesamtwohnungsbestandes in Ostdeutschland. Spätestens seit 2005 konzentrierte man sich stärker auf die Aufwertung erhaltenswerter Stadtquartiere.[7]

Ursprünglich angelegt bis zum Jahr 2009, wurde das Programm bis 2016 fortgeführt. Wichtig für das Gelingen des Programms war die Regelung, dass der Abriss leer stehender Wohnungen mit einer Entlastung von Altschulden verknüpft werden konnte. Gewährt wurde eine Altschuldenhilfe bis zu 70 Euro pro Quadratmeter abgerissener Wohnung. Ein Großteil der Rückbauten erfolgte schon 2008. Insgesamt wurde für über 80 Prozent der Rückbauten eine Entlastung der Altschulden gewährt.[6]

Im zweiten Förder-Zeitraum zwischen 2010 und 2016 gewann die Erneuerung der Altbausubstanz an Bedeutung. Das Tempo des Rückbaus von Wohnungen wurde vielerorts gedrosselt. Der Stadtumbau wurde kleinteiliger.[6]

Stadtumbau in Ost und West

Das Programm „Stadtumbau" wurde von Bund und Ländern im Jahr 2002 in den östlichen und 2004 in den westlichen Ländern gestartet. Ziel war es, Städte und Gemeinden dabei zu unterstützen, demografische und wirtschaftliche Strukturveränderungen und

deren städtebauliche Folgen zu bewältigen. Wegen der unterschiedlichen Ausgangssituation wurden in Ost und West jeweils spezifische Förderschwerpunkte gesetzt. Eine Bilanz im Jahr 2016 ergab jedoch, dass sich Funktionsverlust und städtebauliche Missstände zunehmend ähneln. Daraufhin wurden beide Programme 2017 zusammengeführt.[8]

Entwicklung seit Ende der 90er Jahre

Bedingt durch die Veränderungen bei Beschäftigung und Wachstum bildeten sich seit Ende der 1990er Jahre neben großen Teilen Ostdeutschlands auch in Westdeutschland Regionen mit Stagnation oder Rückgang der Einwohnerzahlen heraus, zum Beispiel das Ruhrgebiet. Dies führt zur „Aussortierung" nicht mehr marktgerechter Bestände. Erstmals entstanden nach dem 2. Weltkrieg auch in Westdeutschland Gebiete mit hohem Leerstand. Dazu bildeten sich ländliche Regionen, in denen durch stete Abwanderung die Wohnungsnachfrage zum Erliegen kam und Infrastrukturangebote kaum aufrechterhalten werden konnten. Auf der anderen Seite gab und gibt es weiterhin Regionen mit Wirtschafts- und Einwohnerwachstum und einem teilweise großen Nachfrageüberhang wie in München und Hamburg.[4]

Sozialer Wohnungsbau in Verantwortung der Länder

Seit der letzten Föderalismus-Reform im Jahr 2006 sind allein die Länder für den sozialen Wohnungsbau zuständig. Als Ausgleich für den Wegfall der Finanzhilfen, die der Bund bis dahin an die Länder geleistet hatte, gewährte der Bund den Ländern seit 2007 bis einschließlich 2019 Kompensationszahlungen. Deren Umfang belief sich zunächst auf rund 520 Millionen Euro pro Jahr. Als Reaktion auf die Flüchtlingswelle wurden die Mittel zwischen 2015 und 2019 weiter aufgestockt – bis auf 1,5 Milliarden jährlich. Für 2020 und 2021 stellt die Bundesregierung den Ländern insgesamt jeweils rund zwei Milliarden Euro zur Verfügung.[8]

Für den Stadtumbau Ost wurden bis einschließlich 2016 mehr als 5,1 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt, davon allein rund 1,7 Milliarden aus dem Haushalt der Bundesregierung. In über 490 ostdeutschen Städten und Gemeinden sind insgesamt 1.200 Stadtumbaumaßnahmen gefördert worden.

584 westdeutsche Städte und Gemeinden profitierten von mehr als 947 Millionen Euro Bundesfinanzhilfen. Ergänzende Mittel von Ländern und Gemeinden in Höhe von ca. 2,8 Milliarden Euro standen für den Stadtumbau West bereit. Rund 60 Prozent der Einwohner in den neuen Ländern (ohne Berlin) leben in einer Programmkommune. In den westdeutschen Ländern sind es knapp 40 Prozent.[8]

Beispiel Brandenburg

Weil es nach der Wende großen Leerstand in Brandenburg gab, sind viele Wohnungen abgerissen worden. Bundes- und Landeszuwendungen von insgesamt 225 Millionen Euro seien allein seit 2002 in den Rückbau von rund 64.000 Wohnungen geflossen, teilt das Brandenburger Infrastrukturministerium mit. Der Wohnungsabbau vor 2002 sei nicht einzeln erfasst worden, hieß es. Die meisten Wohnungen wurden mit Mitteln des 2002 in den fünf ostdeutschen Bundesländern und Berlin gestarteten Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost" abgerissen. Verbände von Wohnungsunternehmen und Mietern lobten den Rückbau und befürworteten dessen Fortsetzung. „Brandenburg hat frühzeitig eine auf ausgewählte Städte fokussierte Strategie gefahren, bei der Leerstandsquoten und demografische Entwicklung sehr zutreffend prognostiziert worden sind", sagte der Sprecher des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), David Eberhart. Dennoch nehme der Leerstand in vielen Städten des weiteren Metropolenraums wieder zu. Geschätzt werde, dass er im vergangenen Jahr bei den Mitgliedsunternehmen auf etwa 28.000 Wohnungen gestiegen sei, sagt Eberhart. Ursache des vielerorts nach wie vor hohen Leerstands sei in erster Linie der demografische Wandel, nicht mehr der Wegzug junger Leute wie nach der Wende. „Die derzeit sehr positive Entwicklung von Berlin-Potsdam und seinem Umland strahle zwar zunehmend auch in die Städte des weiteren Metropolenraumes aus, könne aber vielerorts die Verluste nicht kompensieren.

Der BBU hat in Brandenburg 203 Mitgliedsunternehmen, die über etwa die Hälfte des Wohnungsbestands im Land verfügen. In Berlin gehören den Verbandsmitgliedern 40 Prozent aller Wohnungen.[9]

Quellenangaben:

1 Konrad-Adenauer-Stiftung, www.kas.de/de/web/ddr-mythos-und-wirklichkeit
2 Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung. Hinrichs, Wilhelm: Wohnungsversorgung in der ehemaligen DDR-Verteilungskriterien und Zugangswege, Berlin 1992
3 Mau, Steffen: Lütten Klein. Leben in der ostdeutschen Transformationsgesellschaft, Suhrkamp Verlag Berlin, 2019
4 Bundeszentrale für politische Bildung
5 Deutscher Bundestag, wissenschaftliche Dienste. Geschichte und Bedeutung der Wohnungsbaugesellschaften in der DDR, 2007
6 Wikipedia, Stadtumbau
7 Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
8 Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
9 rbb24, Beitrag vom 16. März 2020
10 www.jeder-qm-du.de, Portal der Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte
11 mdr-Zeitreise/Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung Erkern bei Berlin

Die freie Journalistin Wiltrud Anne Kathrein Zweigler blickt auf eine typische DDR-Wohn-Biografie zurück. Ihre Eltern bauten Anfang der 1970er Jahr ein Haus vom Typ EW-58. Mit ihrer eigenen Familie wohnte sie in einem Altbau – das WC auf halber Treppe und in der Küche die selbst eingebaute Duschkabine. Wie viele andere wartete sie auf eine Neubauwohnung mit Vollkomfort, zunächst in Leipzig-Grünau, später in Berlin-Hohenschönhausen. Heute lebt sie in einer sanierten Altbauwohnung in Berlin-Friedrichshain.

Interview mit Dr. Harald Engler

Urbanität aus dem Baukasten

Dr. Harald Engler, Historiker, arbeitet seit 2007 als Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Projektleiter am Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) und ist seit Anfang 2012 Stellvertretender Abteilungsleiter der Abteilung „Historische Forschungsstelle/Wissenschaftliche Sammlungen zur Bau- und Planungsgeschichte der DDR". Er studierte Geschichte und Germanistik an der FU Berlin. Seine Forschungsschwerpunkte sind europäische Stadt- und Urbanisierungsgeschichte des 20. Jahrhunderts sowie DDR-Planungs- und Baugeschichte.

Welches Verhältnis hatten DDR-Bürger zu ihrer Wohnung – unterschied es sich von dem in den alten Bundesländern?

Wohnungsangebot und Wohnungsvergabe waren in der DDR staatlich reguliert und gesteuert, während im Westen eher der private Wohnungsbau dominierte. Wohnen war in der DDR verhältnismäßig günstig, selbst im modernen Neubau, weil der Staat die Mieten künstlich niedrig hielt. Deshalb machten die Mieten für DDR-Bürger im Vergleich mit der Nachwendezeit und mit heute keinen großen Anteil am verfügbaren Einkommen aus. Und deshalb gab es in der DDR keine Wohnungsnot im Sinne einer existentiellen Bedrohung. Jeder konnte sich eine Wohnung leisten – wenn er denn eine bekam. Trotzdem herrschte auch im Wohnungsbereich, so wie in der gesamten Wirtschaft der DDR bis zu deren Ende, ein großer Mangel. Die wenigen verfügbaren Wohnungen waren hart umkämpft. Und den Verantwortlichen im Bauwesen der DDR gelang es in den achtziger Jahren immer weniger, den mangelhaften Zustand vor allem der Altbauten zu verbessern. Viele Altbaubewohner hatten mit erheblichen baulichen und wohnlichen Einschränkungen zu leben.

Warum war für die meisten DDR-Bürger eine Neubauwohnung mit Vollkomfort ein großes Glück?

Weil sich die Altbauten in der DDR häufig in einem schlechten Zustand befanden, wollten viele ihrer Bewohner in Neubauwohnungen ziehen. Diese Neubauwohnungen, zumeist in Plattenbauweise auf der grünen Wiese errichtet, waren auf dem neuesten zivilisatorischen Stand, verfügten über Müllschlucker, Fernheizung, Balkon, Aufzug. Sie wiesen einen durchaus mit westlichen Wohnungen in Großblockbauweise vergleichbaren Standard auf. Die Wohnungen in der „Platte" waren also extrem begehrt, auch weil es insgesamt und bis zum Ende der DDR zu wenige von ihnen gab. Also empfanden es viele DDR-Bewohner wie einen „Sechser im Lotto", wenn sie eine Neubauwohnung beziehen durften. Eine Fernsehserie von 1987 mit diesem Thema hieß viel sagend „Einzug ins Paradies".

Nach der Wiedervereinigung wurde den Plattenbauten pauschal ein schlechtes Image verpasst. Die Alltagskoordinate „Wohnung" kam ins Wanken und damit ein Stück ostdeutscher Identität. Was macht das mit einem Menschen,

einer Teilgesellschaft, wenn an der Identität gekratzt wird?

Plattenbauwohnungen waren als materielle Verkörperung von modernem Wohnen und Leben und wegen ihres großen Mangels zunächst sehr positiv besetzt. Dazu kam, dass das Zusammenleben in diesen Großsiedlungen im Großen und Ganzen auch sozial gut funktionierte: Der Kombinatsdirektor lebte Tür an Tür mit der einfachen Konsum-Verkäuferin. Eine große räumliche Trennung zwischen Reich und Arm wie im Westen gab es in dieser Form in der DDR nicht. Nach 1989 änderte sich das Bild stark: Die Plattenbauten gerieten demografisch in eine Krise, weil sich ein beträchtlicher Anteil der Einwohner mit dem nötigen Geld Einfamilienhäuser zumeist im Umland leistete, während in den großen Siedlungen häufig Einkommensschwächere zurückblieben. Zudem wurden die Großsiedlungen, übrigens ähnlich wie ihre westdeutschen Pendants, in den Medien herunter diskutiert und herunter geschrieben. Die wachsenden sozialen Probleme der Gesellschaft wurden auf die „Platte" projiziert, obwohl die beschriebenen gesellschaftlichen Schwierigkeiten eher in der allgemeinen sozialen Entwicklung begründet lagen. Menschen, die in Plattenbauten groß und dort sozialisiert wurden und über großzügige grüne Freiräume verfügten, sahen sich plötzlich mit extrem negativen Assoziationen ihres Wohnens und Lebens konfrontiert. Diese Entwicklung sorgte für eine Gefährdung der Identität vieler Bewohner. Wichtige Teile ihres bisherigen Lebens wurden in Frage gestellt. Das wachsende Unverständnis über vielfach ahnungslose westdeutsche Bewertungen sorgte für eine Bitterkeit, die teilweise bis heute ausstrahlt und wirkt.

Heute sind Plattenbauten wieder erstaunlich beliebt. Reine Nostalgie? Ist die „wohnkulturelle Revolution" gescheitert? Was ist passiert?

Plattenbauten erfahren im allgemein stattfindenden Rückbezug auf das Leben in der DDR – in der aus Sicht vieler, und vor allem im Vergleich zu den Zumutungen der Nachwende-Zeit, nicht alles negativ zu bewerten ist – eine Renaissance. Als Bautyp sind sie heute deutlich aufgewertet: sie verfügen über Wärmedämmung, sind farbiger gestaltet und weisen eine deutlich verbesserte soziale und kulturelle Infrastruktur auf. Gerade für jüngere Menschen und mit dem internationalen Blick von außen gilt die Platte sogar als zunehmend interessant und exotisch. Unter wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten sind Plattenbauwohnungen eher bezahlbar, insbesondere im Vergleich zu teuren Neubauten oder sanierten Altbauwohnungen. Und die Plattenbauweise gewinnt als rationelle, günstigere und schnellere Bauweise in Zeiten wachsender Wohnungsnot und für viele Menschen zunehmend unbezahlbarer Wohnungen zusätzlich an Attraktivität.

Die Ansprüche an den Wohnkomfort wachsen. Gleichzeitig mahnen uns Klimaveränderungen zu Sparsamkeit und Nachhaltigkeit. Wohin entwickelt sich das Kulturgut Wohnen? Was können Architekten und Planer von den DDR-Neubaugebieten lernen?

Das System „Platte" oder, wie sie international als Fachbegriff auch genannt wird, die Großtafelbauweise, ist flexibel, als Baukastensystem gut variierbar, effektiv und schnell. Es bietet insofern einen durchaus zukunftsweisenden Anknüpfungspunkt für heutige Bestrebungen, schneller, effektiver und günstiger zu bauen. Auf der anderen Seite benötigen Menschen immer mehr Wohnraum pro Kopf, eine Entwicklung, die nicht unendlich so weiter gehen kann. Und die durchaus vorhandenen Defizite der DDR-Großsiedlungen – fehlende Urbanität und geringe Vielfalt der Bauformen, eine auf das Nötigste beschränkte soziale und kulturelle Infrastruktur, weite Entfernungen in die Innenstädte – sollten bei neu zu bauenden Wohnungen durch eine zentrumsnahe, verdichtete und dennoch als Baukästen organisierte Systembauweise ersetzt werden.

Interview mit Dipl.-Ing. Christine Edmaier

Die Hierarchie der Räume ist vorbei

Christine Edmaier ist seit 2013 Präsidentin der Architektenkammer Berlin. Sie hat an der Berliner Hochschule der Künste Architektur studiert und ist Partnerin des Berliner Architekturbüros S.E.K. Architektinnen.

Nach der Wiedervereinigung galten für Wohnkultur und Wohnungspolitik in der DDR westdeutsche Maßstäbe. Den Plattenbauten wurde pauschal ein schlechtes Image verpasst. Heute sind sie wieder erstaunlich beliebt. Reine Nostalgie? Wurde aus der Not eine Tugend? Was hat sich verändert?

Die Wohnungsbauserie 70 – kurz WBS 70 – ist gerade 50 Jahre alt geworden. Kurz nach der Wende ist dieser Plattenbau verteufelt worden, aber das Bild hat sich mittlerweile gewandelt. Auch heute stehen wir wieder vor der Herausforderung, sehr schnell und günstig Wohnungen bauen zu müssen. Plattenbauten sind ein sehr aktuelles Thema, deswegen lohnt es, einen Blick auf die Entstehungsgeschichte zu werfen. Die WBS 70 basiert beispielsweise auf einem gemeinsamen Forschungsprojekt der TU Dresden mit der Bauakademie in Berlin und fünf Wohnungsbaukombinaten. Es wurde getüftelt und entwickelt, bis man serienreif war und die WBS 70 in großen Massen herstellen konnte. Es sind alleine davon 650.000 Wohnungen gebaut worden. Für die Bewohnerinnen und Bewohner waren die Grundrisse bereits damals auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten, haben aber offensichtlich genug Flexibilität, um auch heutigen Wohnformen entgegen zu kommen. Es ist keineswegs die blanke Wohnungsnot, sondern auch eine Neubewertung und soziale Aufwertung der Groß-Siedlungen, die derzeit stattfindet. Schließlich haben sie auch Vorteile, was den Weitblick, die Belichtung und moderne Ausstattung betrifft.

Mit nüchternem Architekten-Blick: Welche Vorteile, welche Nachteile hatten Plattenbauten, die es in Ost und West gab und gibt?

Die kurzen Planungs- und Bauzeiten waren sicherlich ein Vorteil – egal ob in Ost oder West. Die Vorlage war da und musste nur noch mit den entsprechenden vorgefertigten Segmenten umgesetzt werden. Man muss jedoch sehen, dass es damals wie heute, in Ost wie in West, bei vorgefertigten Bauten eine sehr enge Zusammenarbeit mit den Herstellern der Bauwerke geben muss. Das entspricht nicht immer unseren heutigen Vorstellungen von Unabhängigkeit von Planung und Bauen sowie einer EU-konformen Transparenz beziehungsweise Marktöffnung bei der Vergabe von Bauleistungen. Wir alle erinnern uns an die Praktiken der „Neuen Heimat“ im Westen. Es ist auch keineswegs nachweisbar, dass es überhaupt eine Kostenersparnis gibt. Hinzu kommen städtebau-

liche Fragen, denn wir wollen heute nicht auf der grünen Wiese neue Flächen verbauen, sondern in gewachsenen Stadtteilen nachverdichten und untergenutzte Gebiete transformieren. Dafür sind die Typenbauten alter Art nicht geeignet.

Das Baukastenprinzip der Platte nahm Anleihen beim Bauhaus. Gibt es eine Rückbesinnung auf Bauhaus-Ideen, und wenn ja, warum?

Es ist ein Verdienst des Bauhaus-Jubiläums-Jahres, dass viele, gerade auch Nicht-Fachleute, einen anderen Blick auf das moderne Bauen vermittelt bekommen haben. Bei allen teilweise negativen Auswüchsen in der Nachkriegszeit, wird dadurch deutlich, warum diese Bauweise in ihrer reduzierten Ästhetik ursprünglich entwickelt wurde und welchem Ziel sie diente und auch heute noch dienen kann. Wenn man eine der ersten industriell gefertigten Siedlungen „Dessau-Törten" von Gropius betrachtet, wird jedoch auch schnell klar, dass Menschen sich in immer gleichen, gestapelten oder nebeneinander gebauten Wohnbehältnissen nicht so recht wohl fühlen. In dieser Siedlung hat jeder sein Haus umgebaut, Fenster, Haustüren und Farben dienen dazu, sich zu individualisieren. Das ist vor der Wende übrigens auch auf den Balkonen der WBS 70 Wohnungen zu bewundern gewesen. Mir persönlich hat das gut gefallen, auch wenn es nicht der Intention der Architekten entspricht. Heute, nachdem saniert wurde, ist es den Mietern scheinbar verboten, mit der Gestaltung des Balkons ihre Individualität auszudrücken.

Was können Architekten und Städteplaner heute von den DDR-Neubauten lernen?

Heute würde man nicht wieder genauso bauen, denn die Wohnbedürfnisse haben sich inzwischen geändert. Wohnungen werden nicht mehr rein funktionalistisch geplant. Die Hierarchie der Räume ist eher gleichwertig, um auch geänderten Familien- und Lebensmodellen ausreichend Raum zu geben. Es müssten also neue Typen entwickelt werden, die sich flexibel anpassen können und möglichst produktneutral sind. Die Planenden aus Architektur und Stadtplanung spielen dabei eine sehr wichtige Rolle. Wie in der DDR wären dafür aber entsprechende öffentliche Forschungsgelder zu investieren, um in einer interdisziplinären Zusammenarbeit mit Universitäten und Forschungsinstituten tatsächlich typenreife, intelligente Produkte zu entwickeln, die neuen Standards und Bedürfnissen optimal entsprechen. Das sollte man nicht allein dem freien Markt der Bauindustrie überlassen.

Die Ansprüche an das Wohnen sind individuell und wandeln sich. Wer bestimmt, wie Grundrisse beschaffen und ästhetische Konzepte umgesetzt werden. Oder gilt das Prinzip „friss' Vogel oder stirb' "?

Das Mitspracherecht bei der Gestaltung der einzelnen Wohnung ist im Mietwohnungsbau schwer zu realisieren. Hier helfen nur Grundrisse, die möglichst offen und flexibel sind, ohne zu viel Fläche zu haben – denn auch das wäre zu teuer. Sie sollten sich in barrierearme und altersgerechte Wohnungen umnutzen lassen, teilbar oder zusammenlegbar sein und möglichst nutzungsneutrale Zimmer aufweisen. Aus ästhetischer Sicht sind vor allem Eingänge und Treppenhäuser mit gestalterischer Sorgfalt zu bedenken, damit man sich mit dem eigenen Wohnhaus identifizieren und dort auch wohl fühlen kann. Warum Fassaden und Balkongeländer häufig gleich aussehen, ist für Bewohner schwer zu erklären und auch keineswegs notwendig.

Dr. Reiner Braun

Der ostdeutsche Wohnungsmarkt

Hintergrund

Der Osten, unendliche Weiten. Wir schreiben das Jahr 2020. Im Bewusstsein vieler Westdeutscher liegt die ehemalige DDR immer noch viele Lichtjahre von der Erde entfernt in einer fremden Galaxie, die es erst noch zu erforschen gilt. Mag dieser himmelweite Unterschied auch in den 1990er Jahren existiert haben, 30 Jahre nach der Wiedervereinigung ist er passé. Viele westdeutsche Regionen entwickeln sich ganz ähnlich wie ostdeutsche und umgekehrt. Das gilt auch für die lokalen Wohnungsmärkte. Regionen, die quasi nie ein Mensch zuvor gesehen hat, aber auch blühende Landschaften gibt es auf beiden Seiten der ehemaligen Grenze. Dieser Bericht begibt sich deswegen auf das Abenteuer, die aktuellen Miet- und Eigentümermärkte der „neuen" Länder mit ihren Problemen, aber auch ihren good news einmal näher zu erkunden.

Es gibt nicht „die" ostdeutsche Wohnungsnachfrage

Wie auf allen Märkten, entscheiden auch auf dem Wohnungsmarkt stets Angebot und Nachfrage über die Knappheit und damit über Neubaubedarf und Leerstand sowie über die Höhe von Mieten und Kaufpreisen. Wohnungen haben jedoch ein paar Eigenarten: Sie sind sehr heterogen, ihre Herstellung sehr langwierig, aber bei ordentlicher Instandhaltung auch sehr beständig. Letzteres führt dazu, dass das Angebot an Wohnungen über lange Zeiten hinweg recht stabil ist. Entscheidend für periodische wie strukturelle Knappheiten ist somit in erster Linie die regionale Nachfrage – und damit zunächst einmal die Einwohnerzahl. Nun steckt in vielen Köpfen noch immer drin, dass die ostdeutsche Bevölkerung durch Abwanderung schrumpft. Weil es in den 1990er Jahren so war.

Aber ist das heute immer noch so? Auf den ersten Blick scheint es zutreffend: Im Zeitraum 2016 bis 2018 ist die Einwohnerzahl bundesweit um 0,6 Prozent gestiegen, aber im Osten (ohne Berlin) um 0,2 Prozent gesunken. Das gilt auch für vier der fünf neuen Länder, lediglich Brandenburg (+0,7 Prozent) hat einen Zuwachs vorzuweisen. Schrumpft der Osten also immer noch? Schrumpfung ist immer auch eine Frage der Perspektive. Auf Ebene der 21 ostdeutschen Raumordnungsregionen (ohne Berlin) haben immerhin neun und damit 43 Prozent ein Bevölkerungswachstum. Ähnlich heterogen sieht es auf der Ebene von Kreisen (22 von 76 oder 29 Prozent) oder auf der Gemeindeebene aus (810 von 2404 oder 34 Prozent; vgl. Abbildung 1).

Schaut man also genauer hin, dann sind in allen Bundesländern Wachstumskerne erkennbar. Im Brandenburger Umland von Berlin etwas ausgeprägter und großflächiger, aber auch in Dresden, Leipzig, Erfurt, Magdeburg oder Halle und deren jeweiligem Umland deutlich zu erkennen. Unterschiede zwischen dem Umland von Rostock, Schwerin und Hamburg sind kaum wahrnehmbar, das Wachstum fließt hier ineinander über. Letztlich sind in allen ostdeutschen Flächenländern größere und kleinere Wachstumsregionen auszumachen.

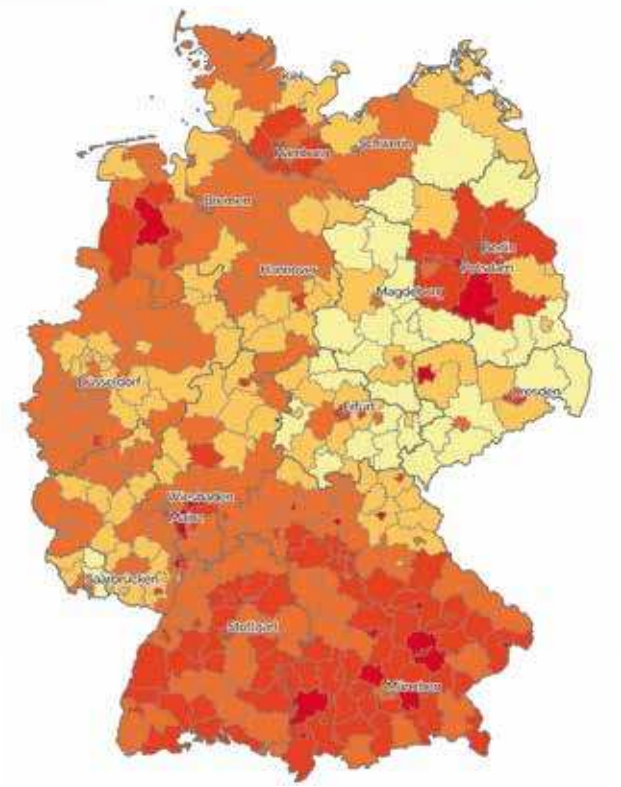
Wohnungsnachfrage konzentriert sich kaskadenförmig

Die Wohnungsnachfrage schrumpft also nicht flächendeckend, wohl aber konzentriert sie sich kaskadenförmig über zentrale Orte auf regionale und bundesweite Schwarmstädte. Denn in Ost wie West ziehen die (jungen) Menschen seit rund 15 Jahren wie Vogelschwärme über das Land und verlassen dabei die ländlichen Räume. Regional schwärmen sie von kleinen Gemeinden in zentrale Orte, überregional in die

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2016 bis 2018 in %

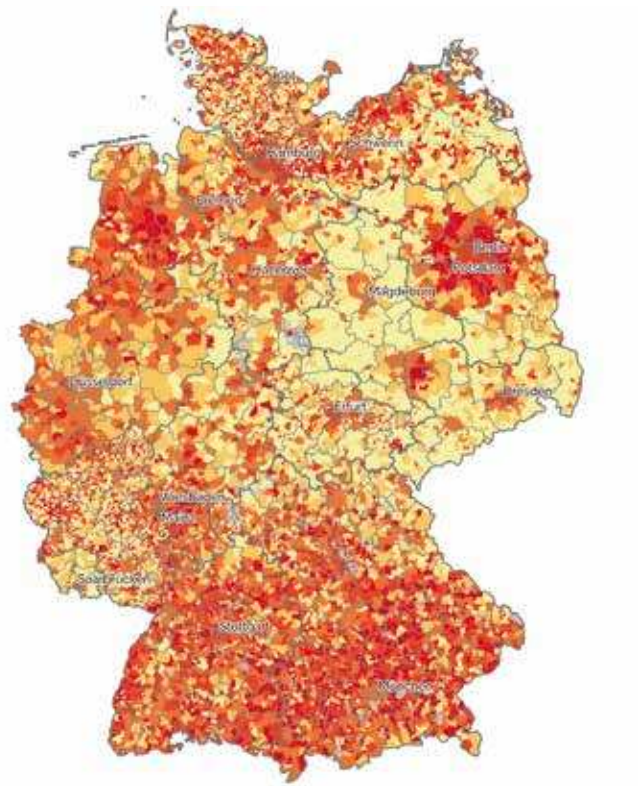
Landkreise und kreisfreie Städte

≤ 0,0351
≤ 0,5097
≤ 0,9076
≤ 1,4208
≤ 3,6546



Gemeinden

≤ -0,8162
≤ 0,0365
≤ 0,9380
≤ 2,1369
≤ 32,7273



Quelle: Regionaldatenbank empirica regio (Basis: Destatis)

attraktiven Stadtregionen und von dort wiederum in die Zentren der bundesweiten Schwarmstädte. Die heißen im Osten etwa Chemnitz, Jena oder Potsdam.

Die Schwärme verdrängen am Zielort die Alteingesessenen – vor allem Geringverdiener und junge Familien – entlang der „Hänge" des Preisgebirges an den Stadtrand oder ins Umland. Knappheit und steigende Mieten in den Schwarmregionen sind direkte Folgen, die Kehrseite sind Einwohnerverluste und Leerstand in den ländlichen Schrumpfungsregionen. Begleitet werden diese Prozesse zuletzt immer häufiger von kritischen Fragen, wem die Stadt und wem die Immobilien gehören. Das passiert auch im Westen, aber mit dem Unterschied, dass bei manchem Ostdeutschen eher auch ein ungutes Gefühl von Fremdbestimmung aus den 1990er Jahren mitschwingt.

Wohnungsknappheit und Leerstand zur selben Zeit

Im Folgenden werden zur Vereinfachung auf regionaler Ebene nur die kreisfreien Städte und die Landkreise unterschieden. Demnach ist die Einwohnerzahl in den ostdeutschen kreisfreien Städten mit 1,1 Prozent im Zeitraum 2016 bis 2018 tatsächlich sogar

stärker gestiegen als in den westdeutschen Vergleichsregionen (0,9 Prozent; vgl. Abbildung 2). Die höhere regionale Konzentration zeigt sich als Spiegelbild in der rückläufigen Einwohnerzahl ostdeutscher Landkreise. Auch langfristige, amtliche Prognosen bestätigen diesen Trend.

Haushaltszahlen und Mietpreise

Allerdings impliziert auch ein Bevölkerungsrückgang noch lange keinen Preisverfall. Denn die Nachfrage wächst vielerorts trotzdem, weil es immer mehr Alleinlebende gibt. Entsprechend steigt die Zahl der Haushalte auch im Durchschnitt der ostdeutschen Landkreise weiter an. Dies spiegelt sich schließlich in der Mietentwicklung: So sind zumindest die inserierten Mieten im Durchschnitt der ostdeutschen Landkreise nicht gesunken. Im Gegenteil kann man selbst nach Abzug der Inflation einen realen Anstieg um 6 Prozent in den letzten zehn Jahren beobachten. In den ostdeutschen Städten lag dieser Zuwachs mit 17 Prozent allerdings fast dreimal so hoch und damit wiederum recht nahe an den Mittelwerten westdeutscher Kreise (23 Prozent bzw. 28 Prozent).

Kaufpreise und Kapitalanleger

Die Kaufpreise sind in den letzten Jahren schneller gestiegen als die Mieten. Das gilt wiederum für Ost wie West und ist eine Folge der Niedrigzinsen: Aus

Abbildung 2: Demographie, Wohnungsbau, Leerstand und Wohneigentum

	Westdeutschland		Ostdetuschland*	
	k'freie Städte	Landkreise	k'freie Städte	Landkreise
Demografische Entwicklung 2016 bis 2018				
Einwohner	0,9%	0,6%	1,1%	-0,7%
Haushalte	1,0%	1,2%	1,5%	0,1%
Reale Preisänderung 2010 bis 2020 (jeweils Q1, alle Baujahre)				
Miete	28%	23%	17%	6%
ETW	126%	82%	64%	38%
EZFH	80%	54%	63%	40%
Aktuelle Angebotspreise in €/qm 2020 (jeweils Q1, alle Baujahre)				
Miete	9,73	8,01	7,056,13	
ETW	4,136	2,627	2,683	1,663
EZFH	3,576	2,532	2,141	1,575
Bautätigkeit 2018 (Anzahl Wohnungen je Tsd. Einwohner)				
insgesamt	3,7	3,5	3,6	2,4
darunter: EZFH	0,6	1,6	0,6	1,5
Bedarfslücke 2018 (Anzahl Wohnungen je Tsd. Einwohner)				
insgesamt	2,3	0,9	2,5	-0,6
darunter: EZFH	0,7	1,3	0,5	-0,4
Leerstand 2018 (Anteil Wohnungen)				
insgesamt	1%	3%	4%	9%
darunter: EZFH	1%	2%	2%	4%
Wohneigentumsquote				
2018	30%	55%	17%	46%
Zuwachs 2008 bis 2018	+/-0%	-0,1%	+0,7%	+0,9%

*ohne Berlin (Ausnahme Preise: Berlin bei „kreisfreie Städte West")
Quelle: empirica regio (Basis Preise: empirica-systeme Marktdatenbank)

Sicht der Kapitalanleger sind künftige Mietzahlungen aus heutiger Sicht mehr wert, entsprechend steigt ihre Zahlungsbereitschaft. Analog sind niedrig(er) verzinste Geldanlagen unattraktiver, entsprechend steigt die Bereitschaft, in Immobilien zu investieren.

Die regional unterschiedlichen Zuwächse in den inserierten Kaufpreisen spiegeln in etwa die regionalen Mietunterschiede und damit die lokalen Knappheiten. Dabei zeigt sich dann aber doch eine Ungleichheit zwischen Ost und West: Während sich die Angebotspreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Eigenheime im Osten nahezu parallel entwickeln, legen inserierte ETW im Westen erheblich stärker zu als die dortigen Eigenheime. Vermutlich liegt dies an der höheren Konkurrenz (ausländischer) Kapitalanleger, die sich in erster Linie für ETW interessieren; dabei bevorzugen sie jedoch die Top-7 Städte und deren Umland, die aber allesamt im Westen zu finden sind (Berlin wird hier bei den Preisangaben zum Westen gezählt und fehlt sonst in Abbildung 2). Insgesamt liegt das Preisniveau ostdeutscher Städte somit im Durchschnitt eher in Höhe der westdeutschen Landkreise und damit ganz grob um ein Drittel niedriger als in westdeutschen Städten (beim Kauf rund 1.500 Euro/qm bzw. beim Mieten fast drei Euro/qm).

Bautätigkeit, Bedarfslücken und Leerstand

Der bundesweite Trend in die Städte spiegelt sich auch in der Bautätigkeit. So wurden in kreisfreien Städten zuletzt fast vier Wohnungen pro Tausend Einwohner neu gebaut – im Osten wie im Westen. Die westdeutschen Landkreise stehen dabei hinter den Städten kaum zurück, wobei auf dem Land anteilig mehr Eigenheime errichtet werden. Dies erklärt auch deren höhere Wohneigentumsquote: Etagenwohnungen sind eben weniger eigentumsaffin. Der höhere Einfamilienhausanteil findet sich auch in ostdeutschen Landkreisen, wobei hier insgesamt etwa ein Drittel weniger gebaut wird als im Westen.

Daraus ergeben sich zwei Fragen: Werden angesichts der geringeren Nachfragezuwächse in ostdeutschen Landkreisen (nicht: in ostdeutschen Städten) nicht viel zu viele Wohnungen und vor allem zu viele Eigenheime neu gebaut? Und was passiert mit den überschüssigen Wohnungen? Immerhin zeigen die Berechnungen auch eine negative Bedarfslücke für ländliche, ostdeutsche Kreise auf.

Qualitätslücken im Wohnungsbestand erfordern mehr Neubau

Das Problem liegt darin, dass die Nachfrager im Osten zwar meist ausreichend viele bezahlbare und verfügbare Wohnungen vorfinden, aber oft nicht in der gewünschten Qualität: Wohnung ist eben nicht gleich Wohnung. In der Folge suchen Städter in den Neubaugebieten des Speckgürtels ihr Glück – so etwa die Leipziger in Belgershain oder Brandis. Aber auch in den zentrumsfernen Regionen werden neugebaute Wohnungen den zahlreich vorhandenen Leerständen vorgezogen: Trotz vieler und zunehmender Leerstände in Geschosswohnungen bevorzugen Menschen vielerorts eben neu gebaute Eigenheime, die sich dann am Ortsrand oder im Umland finden. Bauland ist hier meist ausreichend verfügbar und die Kaufpreise werden kaum durch Kapitalanleger oder überregionale Zuzügler gepusht. Dennoch steigt auch hier die Finanzierungskraft der bisherigen Mieterhaushalte seit Jahren als Folge der Niedrigzinsen und neuerdings auch durch das Baukindergeld des Bundes. Das alles erklärt, warum mehr Wohnungen bzw. Eigenheime neu gebaut werden als eine rein quantitative Bedarfsprognose vorhersagt. Gleichwohl lässt die hohe Neubautätigkeit in den ostdeutschen Landkreisen eine Warnglocke für die Wohnungswirtschaft erklingen.

Der Osten ist vielfältig, nicht schwarz oder weiß

Der ostdeutsche Wohnungsmarkt kann mit vielen good news aufwarten, hat aber auch ein Problem zu lösen. Zu den good news gehört eindeutig, dass die verbreitete Abwanderung der 1990er Jahre in den Westen schon seit geraumer Zeit gestoppt ist. Weiterhin bieten viele größere und kleinere Wachstumsstädte attraktive Investitionschancen für Kapitalanleger – soweit spezifische lokale Knappheiten und Wohnwünsche dabei Berücksichtigung finden.

Außerdem ist es erfreulich, dass mehr Menschen so wohnen können wie es ihren Vorstellungen entspricht: im Wohneigentum. In der Nischengesellschaft vergangener DDR-Zeiten war der Rückzug aufs Private und damit ins Wohneigentum immer ein Wunsch. Jetzt wurde er für viele Menschen wieder Realität. Das ist möglich, weil Bauland am Stadtrand oder auf dem Land viel preiswerter ist als im Westen. Aber selbst Gebrauchtimmobilien finden wegen der Niedrigzinsen zahlreiche Käufer: Wenn sie kostengünstig angeboten werden, schlagen vor allem weniger zahlungskräftige Haushalte zu und setzen die Gebäude in Eigenleistung sukzessive instand. In diesen Fällen ermöglicht der Angebotsüberhang Haushalten mit geringeren Einkommen, aber handwerklichen Fähigkeiten erstmals, in die eigenen vier Wände zu wechseln. Hier macht der Osten vielen westdeutschen Regionen vor, wie es besser laufen kann.

Schrumpfung nicht spezifisch ostdeutsch, hier aber mit größerer Wucht

Spezifische ostdeutsche Wohnungsmarktprobleme gibt es dagegen nicht wirklich. Was es gibt, das sind mehr ländliche Räume als im Westen und damit entwickelt deren Entleerung in Richtung der zentralen Orte und (regionalen) Schwarmstädte eine größere Wucht. Deswegen muss hier verstärkt Vorkehrung dafür getroffen werden, dass weniger attraktive Wohnungsbestände nicht flächendeckend leer fallen und in der Folge ganz erheblich die Attraktivität des Wohnumfelds beeinträchtigen. Das gilt vor allem, wenn es sich um innerörtliche Bestände handelt.

Die Hauptverantwortung für eine Abschwächung der lokalen Abwanderung tragen die zentralen Orte in den Abwanderungsgebieten. Diese müssen ihre Attraktivität soweit steigern, dass sie sich als Alternative zwischen aussterbenden Dörfern und Schwarmstädten positionieren. Hauptaugenmerk sollte der wahrgenommenen Attraktivität der zentralen Lagen geschenkt werden, die das Bild der Stadt prägen.

Donuts vermeiden und Wohneigentum entfalten lassen

Die Konsequenz sollte aber nicht darin bestehen, den zusätzlichen Eigenheimern ihren realisierbaren (!) Wohnwunsch zu verwehren. Vielmehr ist es eine Aufgabe der Gemeinschaft, die Rahmenbedingungen so zu setzen, dass keine innen leeren „Donut-Dörfer“ oder „Donut-Städte“ entstehen. Neubau nach Rückbau und Abriss oder Umnutzung innerörtlicher Leerstände sollten gerade in Schrumpfungsregionen immer Priorität haben vor Neubausiedlungen am Stadtrand. Geeignete Maßnahmen wären zum Beispiel unterstützende Informationen, fachliche Begleitung oder Abriss- und Umbauprämien.

Eines gilt es aber bei allen Maßnahmen zu bedenken: Ein Selbstnutzer im neu gebauten Eigenheim einer Schrumpfungsregion erhöht den Leerstand dort „nur“ im selben Maße – aber mit demselben Recht – wie ein Mieterhaushalt, der von dort in die nächste Schwarmstadt wegzieht. Wenn für den einen gilt „volle Schubkraft voraus“, darf für den anderen nicht gelten „Schutzschilde hoch“. Das wäre unlogisch.

Diplom-Volkswirt Dr. Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender der empirica AG Forschung und Beratung (Berlin), Studium der Volkswirtschaftslehre an den Universitäten Osnabrück und Bonn, Promotion an der Universität zu Köln. Seit 1994 ist Herr Braun Projektleiter bei der empirica GmbH. Im Jahr 2003 wurde er in den Vorstand der empirica AG berufen, seit 2019 hat er dort den Vorsitz inne.

Die Arbeitsschwerpunkte seiner Tätigkeit liegen im Bereich Wohnungsmärkte, Einkommens- und Vermögensanalysen sowie Altersvorsorge. Herr Braun ist seit 2007 Mitglied im Verbandsrat des deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., seit 2009 Mitglied im Arbeitskreis „Immobilienpreise“ des BBSR und seit 2010 Mitglied im Arbeitskreis Bau- und Wohnungsprognostik.

Dr. Juri Schudrowitz

„Aufbausparen Ost" – 30 Jahre Bausparen in der DDR und den neuen Ländern

Zwischen dem Mauerfall und der Deutschen Einheit verging nicht einmal ein Jahr. In kürzester Zeit fanden gewaltige Veränderungen statt, die freilich erst den Beginn eines langen Prozesses des Zusammenwachsens zweier Teile einer Nation darstellten. Groß waren auch die Anpassungen, die sich im Währungssystem, im Angebot der Finanzdienstleistungen, auf den Wohnungsmärkten und im Verhältnis zum (Wohn-) Eigentum vollzogen. Die Bausparkassen bewegten sich seinerzeit im Schnittbereich dieser Felder. Sie standen unter dem Einfluss des Einigungsprozesses, waren aber auch dessen aktiver Mitgestalter. Der folgende Beitrag widmet sich der Rolle der Bausparkassen in dieser Zeit, wirft aber auch ein Schlaglicht auf das heutige Wohnen im vereinten Deutschland.

Wohnträume und Wohnwirklichkeit – eine Bestandsaufnahme zur Stunde Null

Sichtbarstes Zeichen der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion, die am 1. Juli 1990 in Kraft trat, war die Einführung der D-Mark als gesetzliches Zahlungsmittel in der DDR. Der Staatsvertrag sah aber noch eine ganze Reihe von Änderungen vor, die die Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Bausparkassen in der DDR zu diesem Zeitpunkt möglich machte.

Für die Bausparkassen bestand die Herausforderung einerseits im Aufbau einer Vertriebsorganisation vor Ort, andererseits in der Erschließung eines „Marktes", der sich in seiner Struktur fundamental von der in der alten Bundesrepublik unterschied. Während in der Bundesrepublik zwei Drittel aller Wohnungen nach 1948 erstellt wurden, belief sich deren Anteil am Wohnungsbestand in der DDR auf 41 Prozent. Die Wohnungen waren dort im Schnitt 58 Jahre alt.

Rund 60 Prozent aller Wohnungen befanden sich in staatlichem oder genossenschaftlichem Eigentum, rund 40 Prozent in privatem. Nur 20 Prozent der Wohneigentümer bewohnten dabei ihr Eigenheim selbst. Viele Häuser in Privateigentum standen leer oder wurden nicht vermietet, weil die Einnahmen nicht die Kosten deckten.

Bis 1989 waren zwar schon rund 17 Prozent der vormals staatlichen Wohnungen in das Eigentum eingetragener Genossenschaften überführt worden. Allerdings waren neun von zehn der Genossenschaften noch nicht im Eigentum des Grund und Bodens, auf dem ihre eigenen Wohnungen errichtet waren. Bei 10 Prozent des Wohnungsbestands, also immerhin 700.000 Einheiten, waren die Eigentumsverhältnisse ungeklärt oder es gab Rückübertragungsansprüche Dritter.

Ein weiteres Hemmnis für die Privatisierung, die in erster Linie darauf abzielte, Mieter zu Eigentümern zu machen, lag in der Unsicherheit darüber, wer für Altschulden geradestehen würde. Letztlich hielten sich Kommunen und Wohnungsgenossenschaften mit dem Verkauf zurück, und das Interesse der Käufer blieb überschaubar. Gekennzeichnet war die Situation im Bestand durch einen großen Sanierungsrückstau und enorme Altschulden. Dass die Transformation der DDR-Wirtschaft in eine Soziale Marktwirtschaft mit Preisen als Ergebnis des Spiels von Angebot und Nachfrage noch ausstand, dass die demografische Entwicklung noch völlig offen war, war da fast nebensächlich.

Das Bausparen ist wieder da!

Schon in den 1970er Jahren war die Lösung der Wohnungsfrage eines der drängendsten sozialen Proble-

me der DDR. Dass darauf keine befriedigenden Antworten gegeben werden konnten, war letztlich auch ein Mosaikstein in ihrem Zusammenbruch. Noch 1990 waren bei den kommunalen Wohnungsämtern 780.000 Wohnungsgesuche gelistet.

Den Bausparkassen, die als Pioniere in der DDR ihr Geschäft aufnahmen, boten sich damit folgende Rahmenbedingungen: Das Wohnideal ist die moderne, mietsubventionierte Platte, der Bestand ist marode oder sanierungsbedürftig, die Eigentumsverhältnisse von Grund und Boden im Land sind ungeklärt, die Bevölkerungszahl rückläufig. Auf den ersten Blick waren dies alles andere als ideale Voraussetzungen für ein gedeihliches Geschäft.

Auf den zweiten Blick wird deutlich, dass sich hier aber auch günstige Bedingungen boten: So gaben in einer Meinungsumfrage nach der Wende rund 73 Prozent der DDR-Bürgerinnen und Bürger an, lieber in den eigenen vier Wänden als zur Miete wohnen zu wollen. Der Wert dürfte sich nochmals erhöht haben, als die Mieten sukzessive an tatsächliche Marktniveaus angepasst (sprich: erhöht) wurden. Unabhängigkeit und Selbstbestimmung waren und sind nun einmal besonders erlebbar im Wohneigentum. Nach der Fokussierung auf Plattenbauten an der Peripherie oder in neu entstandenen Stadtteilen musste mit der Reaktivierung des Ein- und Zweifamilienhausbaus ebenso ein Kontrast gesetzt werden wie mit der Wiederbelebung des Wohneigentumsgedankens.

Platte 2020

Wohneigentum verwurzelt. Damals wie heute ist es ein Haltefaktor in Gebieten, wo Wegzug zum Problem wird. Der Charme des Bausparens lag, auch das hat sich bis heute nicht geändert, darin, dass es die Initialzündung für zweckgerichtetes Vorsparen darstellte, einen Anreiz für kontinuierliche Sparprozesse schuf und gleichzeitig die Option enthielt, nicht ins Wohneigentum gehen zu müssen, wenn die Lebensplanung zu einem späteren Zeitpunkt andere Entscheidungen gebietet.

Mit seiner besonderen Verbindung aus Verlässlichkeit und Flexibilität war der Bausparvertrag damit das Finanzprodukt der Stunde. 63 Prozent der Befragten einer Studie der früheren Leonberger Bausparkasse gaben an, vom Bausparen oder den Bausparkassen, wie es sie in der Bundesrepublik gab, schon einmal gehört zu haben. 81 Prozent waren bereit, regelmäßig einen bestimmten Betrag für künftiges Wohneigentum zu sparen, wenn es staatlich bezuschusst würde.

Auch die Entscheidungsträger in Politik und Verwaltung, die in der DDR die Weichen für das Zusammenwachsen der beiden deutschen Staaten stellten, waren sich der Chance bewusst, die in der Einführung des Bausparens für die Wohneigentumsbildung und dem daraus resultierenden Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems bestand. Schon im Februar 1990 fanden Gespräche zwischen Vertretern der Staatsbank der DDR und des Verbands der Privaten Bausparkassen statt, mit denen der Weg für das Bausparen in der DDR geebnet wurde. Formal wurde das Bausparen dann, wie erwähnt, zum 1. Juli 1990 eingeführt. Den ersten Bausparvertrag schloss symbolhaft der damalige DDR-Bauminister, Dr. Axel Viehweger, ab.

Alle westdeutschen Bausparkassen weiteten ihre Aktivitäten auf die DDR aus. Bereits zu Ostern 1990 hatten sich 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wüstenrot Bausparkasse daran gemacht, zwischen Ostsee und Erzgebirge elf Repräsentanzen zu errichten. Beworben wurde die bekannte Marke mit dem Claim „Wüstenrot ist wieder da!“. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall schloss Kooperationsverträge mit den Kreditgenossenschaften der DDR und schuf die „Vertriebsstruktur Ost“. Mit der LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse gab es eine originär ostdeutsche Gesellschaft innerhalb der Sparkassenorganisation, die von Potsdam aus am Tag der Einführung des Bausparens ihre Geschäfte führte.

Bildung und Mobilisierung privaten Kapitals – die ersten Jahre im vereinten Deutschland

Zeitgleich mit der Verordnung zur Einführung des Bausparens wurde in der DDR auch eine Förderung des zielgerichteten Vorsparens und der Wohneigentumsbildung etabliert. Die Wohnungsbauprämie (WoP) wurde analog zur Förderung in der Bundesrepublik eingeführt. Nach der Wiedervereinigung gab es für die neuen Länder einige Besonderheiten: Ab dem 1. Januar 1991 lag die WoP für die Dauer von drei Jahren mit einem Satz von 15 Prozent um fünf Punkte höher als im Westen, zusätzlich wurde eine Prämie von 2 Prozent je Kind gewährt und die Förderung war nicht an Einkommensgrenzen geknüpft. Gedeckelt war die Prämie auf jährlich 400 D-Mark (Ledige) bzw. 600 D-Mark (Verheiratete).

Damit nahm die WoP genau wie im Westen die Funktion eines Spar-Multiplikators ein, mit dem privates Kapital für den Wohnungsbau mobilisiert werden konnte. Neben einer Reihe von weiteren Förderinstrumenten, die nach dem Vorbild der Bundesrepublik übernommen wurden, gab es eine Besonderheit: Kredite zur Vor- und Zwischenfinanzierung wurden vom Staat um drei Prozentpunkte heruntersubventioniert.

Das Bausparen fand einen überwältigenden Zuspruch unter den Menschen in der DDR. Nach der Einführung brauchte es nur ein knappes halbes Jahr, bis 460.000 neue Verträge mit einer Bausparsumme von 16,8 Mrd. D-Mark abgeschlossen waren. Trotz des Bevölkerungsrückgangs war der Bestand an Verträgen zwei Jahre später auf über 2,1 Mio. angewachsen, deren Volumen 64 Mrd. D-Mark betrug. Beachtlich erscheint die Summe vor allem dann, wenn man sie in Bezug zum gesamten Bauvolumen der fünf ostdeutschen Länder setzt, welches das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung für das Jahr 1992 auf 13 Mrd. D-Mark bezifferte. In demselben Zeitraum gingen

bei den Bausparkassen 6,2 Mrd. D-Mark an Spargeldern ein, 5 Mrd. D-Mark wurden an Finanzierungsmitteln ausbezahlt – in erster Linie für Modernisierungen, Renovierung und Umbau. Es versteht sich von selbst, dass ein Großteil des bausparunterlegten Geschäfts der Institute in der Nachwendezeit Vor- und Zwischenfinanzierungen waren und bei der Verwendung die Instandsetzung von Gebäuden eine gewichtige Rolle spielte. Hier war das Bausparen als risikoloser Bestandteil der Finanzierung gefragt.

Wie viele andere Branchen auch, hatten die Bausparkassen nach dem „Aufholeffekt" in den ersten Jahren nach der Vereinigung mit einer gewissen Sättigung zu kämpfen. Außerdem war diese Zeit mit Massenarbeitslosigkeit und sinkenden Einkommen verbunden. Bis zur Mitte der 90er Jahre reduzierte sich der Absatz an Bausparverträgen deutlich. Ab 1996 trat allerdings eine Entwicklung ein, die sich bis heute verstetigt hat: Das Geschäft mit Bausparverträgen läuft in West und Ost nahezu synchron.

Eine Generation später – Bausparen im Jahr 30 nach der Wiedervereinigung

40 Jahre Teilung haben soziologische und ökonomische Spuren hinterlassen, die 30 Jahre nach der Wiedervereinigung noch sichtbar und erlebbar sind. Was in drei Jahrzehnten in den neuen Ländern geschaffen wurde, ist beachtlich. Zwar gibt es heute noch deutliche Unterschiede zwischen West und Ost; es gibt solche aber auch innerhalb des Westens und innerhalb des Ostens, und es gab sie innerhalb der alten Bundesrepublik und zwischen den Bezirken der DDR.

Immer deutlicher treten mittlerweile Phänomene zu Tage, die als gesamtdeutsche bezeichnet werden können: Junge Menschen aus allen Teilen der Republik zieht es zum Beispiel nach Leipzig, weil sie dort attraktive Lebensbedingungen in einer spannenden Stadt vorfinden. Bundesweite Beachtung findet Brandenburg, wo zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Publikation unter Hochdruck eine Fabrik für Elektrofahrzeuge errichtet wird, die eines Tages bis zu 8.000 Mitarbeiter beschäftigen soll. Kommunen im Westen lernen von der Erfahrung der Städtebausanierer im Osten. Und jedes Jahr im Sommer wird aufs Neue der Streit ausgetragen, ob denn nun Sylt oder Rügen die schönere der Inseln sei, wobei jede ihre Anhänger in West und Ost hat.

Im Jahr 30 der deutschen Einheit sind die Herausforderungen auch auf den Wohnungsmärkten gemeinsame: Wohnungsknappheit in den Schwarmstädten, Wegzug aus den ländlichen Räumen diesseits und jenseits der früheren innerdeutschen Grenze, flächendeckend erforderliche energetische Sanierungsmaßnahmen an Wohnungen zum Schutz des Klimas.

Dass mehr Menschen ins Wohneigentum kommen, weil es eine wichtige Säule der Altersvorsorge ist, bleibt allerdings im Osten eine noch drängendere Aufgabe der Politik. Dort ist nur die Hälfte der Rentnerehepaare (und ein Drittel der alleinstehenden Senioren) im Eigentum daheim, während es im Westen 74 Prozent (bzw. 50 Prozent) sind.

Beachtlich ist auch eine andere Entwicklung: Die Wohneigentumsquote (genauer: die Eigentümerquote) liegt in Brandenburg mit 47,8 Prozent schon über dem Bundesdurchschnitt (46,5 Prozent) und in Thüringen mit 45,3 Prozent über dem Wert von Nordrhein-Westfalen (43,7 Prozent).

Auch das Bausparen hat eine bundesweite Konsolidierung und Konvergenz erfahren. Die durchschnittliche Bausparsumme eines neu abgeschlossenen Vertrags lag im Jahre 1991 bei rund 39.700 D-Mark im Westen und knapp 28.400 D-Mark im Osten, also etwa 30 Prozent niedriger. 2019 sind die Durchschnittswerte im Westen auf 57.800 Euro gestiegen, im Osten auf 42.400 Euro. Die Differenz beläuft sich inzwischen immerhin auf weniger als 25 Prozent, was sich sowohl mit den niedrigeren Durchschnittseinkommen als auch den niedrigeren Immobilienpreisen erklären lässt. Doch auch hier lohnt der Blick aufs Detail: Zwischen Brandenburg und Niedersachsen etwa beträgt der Abstand nur 15 Prozent. Und wer hätte 1990 gedacht, dass Brandenburg beim Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem

Anteil von 50 Prozent gegenüber den häuslebauenden Mitbürgern im Südwesten (Baden-Württemberg: 49 Prozent) eines Tages die Nase vorn hat?

Auch hier zeigt sich, dass der Traum von den eigenen vier Wänden gleichermaßen Sehnsucht und Antrieb für die Menschen ist, egal ob sie nun in Baden-Württemberg oder in Brandenburg oder in einem anderen Teil Deutschlands leben. Die Bausparkassen waren und sind dabei verlässliche Partner bei der buchstäblichen Aufbauarbeit, als Ermöglicher von Wohneigentum und als Finanzierer der Energiewende.

Eigentümerquote nach Bundesländern, Angaben von 1998 und 2018

	1998	2018
Deutschland gesamt	**40,9**	**46,5**
Früheres Bundesgebiet	43,1	49,2
Neue Länder	31,2	36,2
Baden-Württemberg	48,3	52,6
Bayern	47,6	51,4
Berlin	11,0	17,4
Brandenburg	35,5	47,8
Bremen	37,5	37,8
Hamburg	20,3	23,9
Hessen	43,3	47,5
Mecklenburg-Vorpommern	32,2	41,1
Niedersachsen	48,9	54,2
Nordrhein-Westfalen	37,4	43,7
Rheinland-Pfalz	55,0	58,0
Saarland	58,1	64,7
Sachsen	28,7	34,6
Sachsen-Anhalt	36,5	45,1
Schleswig-Holstein	46,8	53,3
Thüringen	39,2	45,3

Quelle: Statistisches Bundesamt

Dr. Juri Schudrowitz, 40, studierte Volkswirtschaftslehre in Bayreuth. Nach seiner Promotion folgten Stationen im Bundesministerium der Finanzen und im Bundesverband der Deutschen Industrie. Seit 2011 ist beim Verband der Privaten Bausparkassen verantwortlich für Grundsatzfragen und damit insbesondere auch für die Wohnungspolitik. Den Mauerfall erlebte er daheim: Es sollte das einzige Mal bleiben, dass sein Vater ihn zwang, mit ihm fernzusehen.

Titelbild:
Wondervisuals/Shutterstock.com

Redaktion:
Alexander Nothaft

Gestaltung und Satz:
Eins 64 Grafik-Design, www.eins64.de

Druck:
Bayleydruck, Bonn

Fotos:
Seite 04: Deutscher Bundestag/Marc-Steffen Unger
Seite 08: VSWG (Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.)
Seite 17: be.p
Seite 18: IRS
Seite 20: Kirsten Ostmann
Seite 28: Uwe Strachovsky/be.p
Seite 31: VdPB (Claudia Günther)

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e. V.
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
info@vdpb.de · www.bausparkassen.de

Stand: Juni 2020

© domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH
Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin
info@domus-vs.de · www.domus-vs.de

Alle Angaben und Ausführungen in dieser Broschüre sind vom Herausgeber und vom Verlag sorgfältig erwogen und geprüft worden. Dennoch kann eine Garantie für die Richtigkeit nicht übernommen werden. Eine Haftung des Herausgebers bzw. des Verlags für Personen-, Sach- oder Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon (030) 59 00 91 500
Telefax (030) 59 00 91 501
info@vdpb.de · www.bausparkassen.de