

Inhaltsverzeichnis

Hinweise zu den im Text verwendeten Abkürzungen und Bezeichnungen	12
Einleitung	13
I. Die Ausgangslage	15
1. Kriegszerstörung und Wohnungsnot	15
a) Der Verlust an Gebäuden	15
b) Der Verlust an Wohnungen	15
c) Der Verlust an Wohnräumen	17
d) Die Wohn- und Belegungsdichte 1946	19
2. Berlin und die Westzonen. Die besonderen Ausgangsbedingungen der Stadt für den Wiederaufbau	26
a) Kriegszerstörungen und Wohndichte im Vergleich	26
b) Die wirtschaftlichen Folgen der politischen Insellage	29
c) Demontage der industriellen und baumaschinellen Kapazität	31
d) Bankenschließung und Kontensperre	33
3. Die wirtschaftliche Lage West-Berlins nach der Blockade	34
II. Die Grundlegung der Wohnungsbaupolitik	37
A. Die Frage eines neuen Bau- und Bodenrechts	37
1. Auflockerung als städtebauliches Ziel	37
2. Die Forderung nach Vergesellschaftung des privaten Grundeigentums	41
3. Das neue Berliner Baurecht	44
4. Das Nichtzustandekommen des Zusammenlegungsgesetzes	49
5. Der Wohnungsbau in den Bauleitplänen	51
a) Der Flächennutzungsplan 1950	51
b) Der Baunutzungsplan 1958	55
B. Der Wohnungsbau als gesellschaftspolitisches Instrument	56

Inhaltsverzeichnis

1. Das Wohnen als Teil einer neuen Gesellschaft	56
2. Zur gesellschaftspolitischen Zielsetzung in der Wohnungsbaupolitik des Bundes	59
a) Sicherung der Gesellschaftsordnung durch Wohneigentum	59
b) Die kompensatorische Funktion des Wohnens	62
3. Die gesellschaftspolitischen Perspektiven der Berliner Stadt- und Wohnungsbauplanung	63
a) Das Gartenstadt-Leitbild	63
b) Das Abweichen in der Eigentumsförderung	66
C. Die Industrialisierung der Bautechnik als Zukunftsperspektive des Wohnungsbaus	68
1. Fünf Plädoyers für das fabrikertezte Wohnhaus	68
2. Der Streit um die architekturgerechte Produktionsweise	71
3. Die amerikanischen Vorstellungen	73
4. Der Wohnungsbau im Marshallplan	75
5. Die neuen Bauweisen	77
6. Die Auftragssituation als Investitionshemmnis	79
7. Das baugewerbliche Produktivitätsdefizit	81
8. Der staatliche Handlungsbedarf	82
D. Das Finanzierungsproblem	86
1. Die Vorschläge	86
a) Die Bevorzugung der Kapitalmarktlösung	86
b) Die Finanzierung von Dauerwert und Überteuerung	88
c) Die öffentliche Förderung als Hebel zur Baukostensenkung	90
d) Der Kriegslastenausgleich als Finanzierungsquelle	92
e) Kapitalbildung durch Kreditschöpfung	94
2. Die Maßnahmen	98
a) Die Einführung steuerlicher Vergünstigungen	98
b) Erhebung von Abgaben	100
3. Das Überwiegen der öffentlichen Mittel	102

III. Die Politik in der Vorphase des Wiederaufbaus 1945 bis 1951	106
A. Die Groß-Berliner Entwicklung bis 1948	106
1. Die Finanzierung und Förderung der Wohnrauminstandsetzung	106
a) Die Gebäudeinstandsetzungsabgabe	106
b) Die Anfänge des Hypothekengeschäfts	109
2. Die Bauleistung	111
B. Die West-Berliner Entwicklung der Jahre 1949 bis 1951	113
1. Die Finanzierung der Wohnungsbautätigkeit	113
a) Die Baunotabgabe	113
b) Das Kapitalmarktaufkommen	117
c) ERP und GARIOA	119
d) Der Beitrag des Bundes	124
e) Das Gesamtbild der Finanzierung	126
2. Die Bauleistung	129
3. Die Bauleistung im Vergleich	133
IV. Der Wiederaufbau des Wohnungsbestands 1952 bis 1968	137
A. Der Wohnungsbedarf	137
1. Die Bedarfslage 1950	137
2. Die Entwicklung des Wohnungsfehlbestands	140
3. Die Entwicklung der Nachfrage	143
a) Die statistischen Ergebnisse	143
b) Die restriktiven Faktoren	144
B. Der Wohnungsbau in der wirtschaftlichen Aufbauplanung	150
1. Der Long-Term-Plan	150
2. Der Langfristige Aufbauplan	152
3. Die Planungsperspektiven nach dem 13. August 1961	154
C. Die Finanzierung	156
1. Das Gesamtbild	156

2. Die Kosten- und Ertragssituation	157
3. Die Beschaffung der Finanzierungsmittel	160
a) Der Beitrag des Kapitalmarkts	160
b) Die Herkunft der öffentlichen Mittel	166
c) Die sonstigen Mittel	171
4. Die öffentliche Förderung	174
a) Die wohnungsbaugesetzlichen Grundlagen	174
b) Der öffentlich geförderte soziale Wohnungsbau	176
c) Der steuerbegünstigte Wohnungsbau	179
d) Die Wohnungsinstandsetzung	183
5. Die Finanzierung im Vergleich	186
6. Das Mobilisierungsdefizit	191
D. Die Bauherrenfrage	199
1. Der Konflikt um die Verteilung der öffentlichen Mittel	199
2. Die Bauherrengruppen im Gesamtbild der Wohnungsbauleistung ...	202
3. Die Bauherrenfrage im innerstädtischen Wiederaufbau	205
4. Die dominierende Rolle der Wohnungsunternehmen	213
E. Das Baukostenproblem	218
1. Die Kostenentwicklung	218
2. Die Baukostenpolitik des Bundes	223
a) Die Steuerung der Baunachfrage	223
b) Der Betonfertigteilbau als Sackgasse der Industrialisierung des Woh- nungsbaus	227
c) Das politische Versagen in der Durchsetzung industrieller Herstel- lungsmethoden	231
d) Baukosten und Förderung	234
3. Die Berliner Politik	236
a) Die Baunachfrage- und Baukostenentwicklung	236
b) Die krisenbegründete Expansion der Nachfrage	239
c) Die Baumethoden als wohnungsbaupolitisches Tabu	241

d) Die Wohnungs- und Gebäudequalität als Baukostenfaktor	248
e) Die kontraproduktive Förderungspraxis	252
F. Das Bauergebnis	257
V. Das Resümee	266
VI. Anhang	270
1. Verzeichnis der verwendeten Literatur	270
2. Verzeichnis der aufgeführten Gesetze, Rechtsvorschriften und anderen Bestimmungen von rechtlicher Bedeutung	291
3. Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau im Wohnungsbauprogramm 1960 mit Erläuterungen	298
4. Die für das Bau- und Wohnungswesen verantwortlichen Berliner Stadträte/Senatoren und Bundesminister	309
5. Quellennachweis für Fotos, Skizzen, Pläne und andere Abbildungen ...	309