
BAUWIRTSCHAFT UND WOHNUNGS- WESEN DAMALS UND HEUTE

↳ **Schlüsselwörter:** Bautätigkeit – Baugewerbe – Wohnungsbestand –
Wohnungsbau – Bauüberhang

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnen ist gegenwärtig eines der relevantesten Themen in unserer Gesellschaft. Für eine sachliche Auseinandersetzung mit dem Thema bedarf es fundierter Fakten. Die amtliche Statistik stellt diese Daten bereit, sowohl historisch als auch aktuell. Daher lohnt sich – neben der derzeitigen Wohnen-Debatte – ein statistischer Blick zurück. In der Nachkriegszeit waren die Statistiken der Bauwirtschaft und des Wohnungswesens darauf ausgerichtet, die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sicherzustellen. Mit welchen Problemen die amtliche Statistik damals konfrontiert war, zeigen drei Kurzartikel, die im Juni 1949 erstmals in dieser Zeitschrift erschienen sind.

↳ **Keywords:** *construction activity – construction – housing stock –
housing construction – construction overhang*

ABSTRACT

Housing is currently one of the most relevant issues in our society. Well-founded facts are required for an objective examination of the topic. Official statistics provide this data, both historically and currently. Therefore, in addition to the current housing debate, it is worth taking a statistical look back. In the post-war period, the statistics of the construction industry and housing were aimed at ensuring that the population was provided with adequate housing. Three short articles, which were first published in this journal in June 1949, show the problems official statistics faced at the time.

1

Einleitung

Wohnen ist eines der drängenden Themen in unserer heutigen Zeit, 75 Jahre nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs. Neben der großen Bedeutung für den Einzelnen ist Wohnen auch für die Gesamtwirtschaft relevant, da viele Akteure die Entwicklung des Wohnungsmarktes beeinflussen. Besonders die Jahre seit der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 sind von weitreichenden Einflüssen auf den Immobilienmarkt geprägt: Niedrige Sparzinsen, günstige Kredite in Kombination mit einer guten Wirtschaftslage und steigenden Einkommen haben dazu geführt, dass Wohnimmobilien als Anlageform wiederentdeckt wurden.

Die Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre haben ebenfalls einen erheblichen Einfluss auf die Wohnungsmärkte. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohneigentum und des knappen Angebots an Wohnraum haben die Häuserpreise und Mieten insbesondere in den Metropolen und Städten stark angezogen.

Das Statistische Bundesamt und das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg haben am 4. Dezember 2019 eine Pressekonferenz zum Thema „Städte-Boom und Bau- stau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 – 2018“ veranstaltet. Anhand statistischer Daten wurde dabei aufgezeigt, wie sich nach der Finanzkrise die Bedingungen des Wohnens in Deutschland verändert haben. Vorgestellt wurden die Entwicklungen rund um den Wohnungsmarkt aus verschiedenen Perspektiven: Auf der einen Seite stehen Menschen, die Wohnraum brauchen. Wie hat sich die Bevölkerung in Deutschland insgesamt und regional betrachtet entwickelt und wie wohnen die Menschen? Auf der anderen Seite steht das Angebot an Wohnraum: Wie viel Wohnraum wird gebaut und wie haben sich die Preise rund ums Wohnen entwickelt? Um diese Fragen zu beantworten, können Daten aus der Bevölkerungsstatistik, der Bautätigkeitsstatistik, der Preisstatistik sowie des Mikrozensus herangezogen werden. Alle Unterlagen sowie die Übertragung der Pressekonferenz stehen unter www.destatis.de zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die Themenseite „[Wohnen](#)“ ein umfangreiches Datenangebot, unter anderem in Form interaktiver Karten.

Und wie sah die Situation vor rund 70 Jahren, kurz nach dem Zweiten Weltkrieg aus? Welche Bedeutung die Versorgung mit angemessenem Wohnraum auch historisch gesehen in der amtlichen Statistik hat, belegen die folgenden drei Kurzartikel, die erstmals in der Ausgabe Juni 1949 in dieser Zeitschrift erschienen sind. In ihnen wird die Wohnungsnot in der Nachkriegszeit deutlich und greifbar; die Beiträge zeigen, wie nah Statistik am Leben ist und wie wichtig objektiv ermittelte statistische Informationen waren und sind.

2

Die Bauwirtschaft im 1. Vierteljahr 1949

Erst nach großen Anlaufschwierigkeiten ist es gelungen, ab Januar 1949 vergleichbare Ergebnisse über die Entwicklung im Baugewerbe für das Vereinigte Wirtschaftsgebiet (jedoch noch ohne Schleswig-Holstein) zu erstellen. Die Grundlage bildet in allen Ländern die monatliche Berichterstattung von Betrieben mit 20 und mehr Beschäftigten. Eine Ausdehnung des monatlichen Berichtskreises auf Betriebe mit 10 und mehr Beschäftigten, die schon wegen der Vergleichbarkeit mit der Industrierichterstattung und des besseren Repräsentationsgrades wünschenswert gewesen wäre, konnte wegen der Kostenfrage nicht für alle Länder erreicht werden. Bei der Erstellung der zu einer Untersuchung der Entwicklung benötigten Unterlagen ergeben sich erhebliche zeitliche Schwierigkeiten, die in der Eigenart dieses Wirtschaftszweiges selbst liegen.

Die Bauwirtschaftsstatistik (Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten) zeigt im Januar, Februar und März 1949 im Vereinigten Wirtschaftsgebiet folgende Ergebnisse:

Tabelle 1
Bauwirtschaft im Vereinigten Wirtschaftsgebiet
Anfang 1949

	Januar 1949	Februar 1949	März 1949
Zahl der Betriebe	6 157	6 134	6 087
Beschäftigte	360 730	342 382	344 489
Geleistete Tagewerke	6 885 636	6 176 963	6 632 274
Löhne, in DM	67 807 988	61 096 095	66 418 270
Gehälter, in DM	12 707 742	12 258 139	12 051 023

Eine Aufgliederung der Beschäftigten nach den wichtigsten Beschäftigtengruppen zeigt den Anteil der einzelnen Gruppen an der Gesamtzahl der Beschäftigten (in vH):

Tabelle 2

In der Bauwirtschaft Beschäftigte nach Beschäftigtengruppen Anfang 1949

		Beschäftigte insgesamt	Inhaber	Kaufmännische und technische Angestellte	Facharbeiter (Tarifgruppen I bis III)	Helfer und Hilfsarbeiter (Tarifgruppen IV und V)	Umschüler, gewerbliche und technische Lehrlinge
		%					
1949	Januar	100	2,0	8,4	42,8	35,1	11,7
	Februar	100	2,0	8,9	42,8	34,5	11,7
	März	100	2,1	8,6	42,9	34,9	11,5

Die geleisteten Tagewerke verteilen sich auf die einzelnen Bauarten (in vH) wie in [Tabelle 3](#) dargestellt.

Während die Entwicklung in der Bauwirtschaft im Vereinigten Wirtschaftsgebiet erst ab Januar 1949 verfolgt werden kann, kann sie für die US-Zone (ohne Bremen) – und zwar für alle Betriebe mit zehn und mehr Beschäftigten –, seit Januar 1948 beobachtet werden. Es darf unterstellt werden, daß die Entwicklung in der US-Zone im großen und ganzen der im Vereinigten Wirtschaftsgebiet entspricht. [Tabelle 4](#)

Trotz einer Zunahme der erfaßten Betriebe ist die Zahl der Beschäftigten und die der geleisteten Tagewerke im Dezember 1948 und im ersten Vierteljahr 1949 abgesunken. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß in Württemberg-Baden der Firmenkreis einem stetigen Wechsel unterlag, und daß in Hessen durch die im Oktober durchgeführte Totalerhebung eine Erweiterung des

Firmenkreises eintrat, während sich in Bayern die Zahl der erfaßten Betriebe im Jahre 1948 nicht veränderte.

Das Ansteigen der geleisteten Tagewerke vom Juli bis November 1948 ist saisonbedingt. Bei den landwirtschaftlichen Bauten lag die günstigste Entwicklung in den Monaten April bis Juli 1948, während bei den gewerblichen und industriellen Bauten in den Monaten August 1948 bis Januar 1949 eine Aufwärtsbewegung eintrat. Der Verlauf dieser Entwicklung ist letztlich auf die Währungsreform zurückzuführen, durch deren Auswirkungen sich die Bautätigkeit vom Land in die Stadt verlagerte. Die Wohnungsbautätigkeit war am regsten in den Monaten August bis November 1948. Bei den Verkehrsbauten und den übrigen öffentlichen Bauten wurden in den Monaten Juli bis November 1948 die meisten Tagewerke geleistet. Bei der Trümmerbeseitigung und im Abbruch lag der Schwerpunkt in den Monaten März und April. Nach der Geldreform, insbesondere seit Oktober 1948, ist ein erheblicher Rückgang in diesen Arbeiten eingetreten. Aus den Unterlagen läßt sich ferner ersehen, daß die Bautätigkeit im 1. Vierteljahr 1949 stärker als im Vergleichszeitraum des vergangenen Jahres zurückgegangen ist. Insbesondere wird von einem Rückgang der Aufträge im Bauhauptgewerbe berichtet, weil private Großaufträge fehlen und die Aufträge der öffentlichen Hand nur einen geringen Prozentsatz ausmachen. Nach Mitteilung der Länder Nordrhein-Westfalen und Hamburg haben auch die Kleinaufträge stark nachgelassen. *Bö.*

Tabelle 3

Verteilung der Tagewerke in der Bauwirtschaft Anfang 1949

		Tagewerke insgesamt	Wohnungsbauten (mit Behelfsbauten)	Landwirtschaftliche Bauten	Gewerbliche und industrielle Bauten	Verkehrsbauten	Übrige öffentliche Bauten (ohne Verkehr)	Sonstige Bauten	Trümmerbeseitigung und Abbruch
		%							
1949	Januar	100	22,2	1,9	38,9	13,2	13,6	5,9	4,3
	Februar	100	21,7	2,0	37,8	13,7	14,4	6,1	4,3
	März	100	21,9	1,8	36,1	13,9	15,5	6,4	4,4

Bauwirtschaft und Wohnungswesen damals und heute

Tabelle 4

Bauwirtschaft in der US-Zone¹

	Betriebe	Löhne und Gehälter (1 000 RM/DM)	Beschäftigte	davon					Geleistete Tagewerke	davon						
				Inhaber	Kaufmännische und technische Angestellte	Facharbeiter (Tarifgruppen I bis III)	Helfer und Hilfsarbeiter (Tarifgruppen IV und V)	Umschüler, gewerbliche und technische Lehrlinge		Wohnungsbauten (mit Behelfsbauten)	Landwirtschaftliche Bauten	Gewerbliche und industrielle Bauten	Verkehrsbauten	Übrige öffentliche Bauten (Verkehrsbauten)	Sonstige Bauten	Trümmerbeseitigung und Abbruch
absolut																
1948																
Januar	5 423	33 370	216 666	5 907	13 681	95 455	76 405	25 208	3 393 324	918 076	153 122	920 079	409 696	466 229	280 753	245 369
Februar	5 432	33 964	214 352	5 841	13 516	94 940	74 760	25 295	3 335 239	886 439	150 864	921 914	402 503	466 070	272 976	234 473
März	5 432	38 722	220 542	6 005	13 668	97 910	76 141	26 818	3 757 074	1 001 663	217 160	1 035 149	426 788	501 343	297 848	277 123
April	5 431	41 652	225 276	6 135	13 509	101 187	76 496	27 949	4 087 702	1 157 614	282 029	1 106 597	446 895	520 493	310 968	263 106
Mai	5 443	41 879	227 074	6 142	13 902	102 407	76 688	27 937	3 959 239	1 124 679	310 428	1 071 194	438 280	502 244	274 172	238 242
Juni	5 447	42 003	229 482	6 291	13 923	103 574	78 724	26 970	4 064 660	1 141 288	307 840	1 109 642	491 718	591 818	279 102	233 252
Juli	5 455	46 327	230 291	6 288	13 644	103 040	80 302	27 017	4 327 673	1 147 834	294 726	1 178 766	596 111	590 100	293 207	226 929
August	5 462	48 252	234 430	6 286	13 693	104 248	82 958	27 245	4 603 712	1 287 633	230 145	1 323 755	641 633	600 182	297 724	222 640
September	5 466	50 767	239 858	6 292	13 859	106 101	86 172	27 434	4 725 165	1 323 814	221 627	1 448 965	629 373	587 813	307 267	206 306
Oktober	5 626	51 482	249 157	6 606	13 894	110 266	90 867	27 524	4 987 292	1 430 788	233 762	1 572 077	636 773	611 820	342 627	159 445
November	5 623	51 128	244 354	6 515	13 699	108 354	81 936	a) 33 850	4 993 419	1 383 984	231 825	1 673 035	604 871	589 497	344 357	165 850
Dezember	5 620	47 520	212 748	6 322	13 484	96 439	66 931	29 572	4 171 228	1 070 737	161 575	1 464 526	522 521	510 242	291 343	150 274
1949																
Januar	6 359	40 240	192 482	6 637	14 106	85 897	58 158	27 684	3 435 415	873 464	119 976	1 299 894	371 695	443 388	190 075	136 923
Februar	6 329	35 716	179 062	6 586	13 836	79 868	52 992	25 780	3 008 387	760 485	101 798	1 145 960	330 028	396 963	158 292	114 861
März	6 348	38 962	187 937	6 816	13 747	83 728	56 802	26 844	3 349 825	872 535	128 964	1 181 273	389 158	487 740	169 647	120 508
Abweichungen vom Monatsdurchschnitt 1948 (= 100), in vH																
1948																
Januar	-1,0	-24,0	-5,3	-5,0	-0,2	-6,4	-3,3	-9,1	-21,1	-22,4	-36,0	-27,2	-22,9	-15,2	-8,5	+9,2
Februar	-1,0	-22,7	-6,3	-6,1	-1,4	-6,9	-5,4	-8,8	-16,0	-18,9	-37,1	-21,0	-18,0	-8,2	-3,6	+13,1
März	-1,0	-11,8	-3,6	-3,4	-0,3	-4,0	-3,7	-3,3	-9,1	-12,0	-5,6	-14,8	16,5	-5,2	+1,0	+28,3
April	-1,1	-5,2	-1,5	-1,3	-1,4	-0,8	-3,2	+0,8	-4,9	-2,2	+17,9	-12,4	-15,9	-5,4	+1,4	+17,1
Mai	-0,8	-4,7	-0,7	-1,2	+1,4	+0,4	-3,0	+0,7	+8,8	+12,3	+53,3	+0,2	-2,6	+7,9	+5,7	+25,4
Juni	-0,8	-4,4	+0,3	+1,2	+1,6	+1,4	-0,4	-2,8	-5,5	-3,6	+28,7	-12,8	-7,5	-8,8	-9,0	+3,9
Juli	-0,6	+5,5	+0,7	+1,1	-0,5	+1,0	+1,6	-2,6	-3,1	-6,6	+18,6	-10,2	+8,0	+3,3	-7,9	-2,7
August	-0,5	+9,9	+2,5	+1,1	-0,1	+2,2	+5,0	-1,8	+7,1	+8,8	-3,8	+4,8	+20,7	+9,1	-2,9	-0,9
September	-0,4	+15,6	+4,9	+1,2	+1,1	+4,0	+9,0	-1,1	+9,9	+11,8	-7,4	+14,7	+18,4	+6,9	-0,2	-8,1
Oktober	+2,5	+17,2	+9,0	+6,2	+1,4	+8,1	+15,0	-0,8	+16,0	+20,8	-2,3	+24,4	+19,8	+11,2	+11,7	-29,0
November	+2,4	+16,4	+6,9	+4,8	-0,1	+6,2	+3,7	a)+22,0	+20,8	+21,6	+0,8	+37,7	+18,3	+11,5	+16,8	-23,2
Dezember	+2,4	+8,2	-7,0	+1,7	-1,6	-5,4	-15,3	+6,6	-3,0	-9,5	-32,5	+15,9	+1,7	-7,2	-5,0	-33,1
1949																
Januar	+15,8	-8,4	-15,8	+6,7	+2,9	-15,8	-26,4	-0,2	-16,9	-23,3	-47,8	+7,0	-27,3	-16,2	-35,5	-36,6
Februar	+15,3	-18,7	-21,7	+5,9	+0,9	-21,7	-32,9	-7,0	-24,2	-30,4	-53,9	-1,7	-33,7	-21,8	-44,1	-44,6
März	+15,7	-11,3	-17,8	+9,6	+0,3	-17,9	-28,1	-3,2	-25,0	-29,0	-48,1	-10,0	-29,5	-9,9	-46,7	-48,4

Betriebe mit 10 und mehr Beschäftigten.

1 Ohne Bremen.

a) Bayern einschließlich Helfer für die Monate November 1948 bis März 1949.

3

Der Wohnungsbestand in den Ländern des Vereinigten Wirtschaftsgebietes am 1. Oktober 1948

Eine einheitliche Wohnungszählung hat in den Ländern des Vereinigten Wirtschaftsgebietes bisher nicht stattgefunden. Die vorhandenen Zahlenunterlagen sind lückenhaft und unzureichend. Trotzdem soll bei der großen Nachfrage nach wohnungsstatistischen Zahlen nachstehend versucht werden, die greifbaren Zahlen zusammenzustellen, so gut es möglich ist.

Im Jahre 1939 wurden im Vereinigten Wirtschaftsgebiet 9 284 400 Wohnungen gezählt. Bis Ende 1943 hat sich diese Zahl durch die Bautätigkeit um schätzungsweise 177 000 Wohnungen erhöht, so daß etwa 9 461 400 Wohnungen vorhanden waren, als die großen Kriegszerstörungen begannen, denen schätzungsweise 2,1 Millionen Wohnungen durch Totalzerstörung zum Opfer fielen. Mithin kann die Zahl der bei Kriegsende noch vorhandenen Wohnungen auf 7,4 Millionen geschätzt werden. In dieser Zahl sind etwa 2 bis 3 Millionen leicht oder schwer beschädigte Wohnungen – eine einigermaßen genaue Schätzung ist nicht mehr möglich – enthalten. Ferner sind rund 100 000 Wohnungen beschlagnahmt, weitere Wohnungen, über deren Zahl allerdings keine Angaben vorliegen, werden gewerblich oder von der öffentlichen Verwaltung genutzt. Unter diesen Umständen bringt die Zahl von 2,1 Millionen totalzerstörter Wohnungen den tatsächlichen Wohnungsausfall nur unzureichend zum Ausdruck; sie besagt immerhin, daß 22 vH aller Wohnungen vernichtet sind, während die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um etwa 22 vH zugenommen hat.

In welchem Umfang seit Kriegsende neuer Wohnraum gewonnen wurde, konnte statistisch nicht voll erfaßt werden, da insbesondere vor der Währungsreform vielfach Wohnungswiederherstellungen und -neubauten nicht angemeldet wurden. Eine einheitliche Wohnungszählung fand im Vereinigten Wirtschaftsgebiet bisher nicht statt. Die von den einzelnen Ländern in den letzten Jahren durchgeführten Zählungen weisen, abgesehen von der Verschiedenheit der Stichtage (Bayern im Dezember 1945 – Niedersachsen im März 1947) erhebliche methodische und sachliche Unterschiede auf, so

daß ihre Ergebnisse nur mit Vorbehalten für eine vergleichende Zusammenfassung verwandt werden können.

Zu den Unterschieden gehört in erster Linie die uneinheitliche Anwendung des Wohnungsbegriffes. In einigen Ländern ist in Anlehnung an die früher übliche Praxis die Zahl der Wohnungen nach dem mietrechtlichen Verhältnis erhoben worden, d. h. eine Folge von Wohnräumen wurde als Wohnung gezählt, wenn für sie ein selbständiger Mietvertrag mit dem Hauseigentümer bestand. In anderen Ländern wiederum wurde die Erhebungseinheit „Wohnung“ nach bautechnischen Begriffsmerkmalen erfaßt. Damit sollte den veränderten Verhältnissen Rechnung getragen werden, denn während vor dem Kriege die mietrechtlich erfaßten Wohnungen weitgehend identisch waren mit selbständigen Wohnungen im technischen Sinne, trifft das heute vielfach nicht mehr zu.

Die qualitativen Merkmale der Wohnungen blieben im allgemeinen weitgehend unberücksichtigt, ebenso wie die Feststellung der Wohnungsgrößen nach Quadratmetern und – in einigen Ländern – nach der Zahl der Wohnräume. Die Erklärung hierfür ist darin zu suchen, daß die Wohnungszahlen der Nachkriegszeit in erster Linie den Wohnungsämtern eine Handhabe für die Wohnraumverteilung geben sollten. Zwangsläufig wurde dabei weniger Wert auf die Wohnungseinheiten als auf die Wohnräume gelegt. Schließlich ist bei der Bewertung der Wohnungszahlen noch zu berücksichtigen, daß seit 1939 in erheblichem Umfange Wohnungsteilungen durch Umbauten erfolgt sind, so daß sich die Wohnungszahl erhöhte, ohne daß dabei neuer Wohnraum entstand. [↘ Tabelle 5](#)

Während im Jahre 1939 rund 51 vH der damals vorhandenen Wohnungen auf die Stadtkreise entfielen, sind es am 1. Oktober 1948 nur noch 41 vH. Diese Veränderung beruht auf den Kriegszerstörungen, denen in erster Linie die Städte ausgesetzt waren, d. h. die Zahl der 1948 ermittelten Wohnungen in den Stadtkreisen aller Länder ist niedriger als im Jahre 1939. In den Landkreisen liegen dagegen, mit Ausnahme von Nordrhein-Westfalen, die 1948 ermittelten Wohnungszahlen über denen von 1939. Die Verminderung in den Landkreisen Nordrhein-Westfalens geht darauf zurück, daß dort auch ein Teil der Landkreise, vor allem westlich des Rheins, von den Zerstörungen durch den Luftkrieg und durch Erdkampfhandlungen stark betroffen worden ist. Die über dem Vorkriegsbestand liegenden Wohnungszahlen in den

Tabelle 5

Bestand an Wohnungen¹ in den Ländern des Vereinigten Wirtschaftsgebietes, 1939¹² und 1948¹³

	1939					1948					Veränderung 1948 gegen 1939		
	insgesamt	davon				insgesamt	davon				insgesamt	Stadt- kreise	Land- kreise
		in Stadtkreisen		in Landkreisen			in Stadtkreisen		in Landkreisen				
	1 000	vH	1 000	vH	1 000	vH	1 000	vH	1 000	vH			
Schleswig-Holstein	436,3	160,2	36,8	275,1	63,2	413,5	125,5	30,4	288,0	69,6	- 5,0	- 21,7	+ 4,5
Hamburg	556,1	556,1	100,0	-	-	294,3	294,3	100,0	-	-	- 47,1	- 47,1	-
Niedersachsen	1 160,0	391,3	33,7	768,7	66,3	1 112,9	292,0	26,0	830,9	74,0	- 3,2	- 25,4	+ 8,1
Nordrhein-Westfalen	3 355,9	2 019,9	60,2	1 336,0	39,8	2 417,9	1 296,3	53,6	1 121,6	46,4	- 28,0	- 35,8	- 16,1
Bremen	165,9	165,9	100,0	-	-	101,0	101,0	100,0	-	-	- 39,1	- 39,1	-
Hessen	956,9	409,3	42,8	547,6	57,2	869,6	271,9	31,3	597,7	68,7	- 9,1	- 33,6	+ 9,2
Württemberg-Baden	892,1	376,4	42,2	515,7	57,8	802,8	278,3	34,7	524,5	65,3	- 10,0	- 11,0	+ 1,7
Bayern	1 762,2	667,6	37,9	1 094,6	62,1	1 665,2	509,4	30,6	1 155,8	69,4	- 5,5	- 23,7	+ 5,6
Vereinigtes Wirtschaftsgebiet	9 284,4	4 746,7	51,1	4 537,7	48,9	7 667,2	3 168,7	41,2	4 518,5	58,8	- 17,2	- 33,2	- 0,4

1 Einschließlich Baracken- und Behelfsheimwohnungen.

2 Ermittelt durch Auswertung des Urmaterials der Volkszählung vom 17. Mai 1939.

3 Zusammengestellt nach den auf den 1. Oktober 1948 fortgeschriebenen Ergebnissen der verschiedenen Wohnungszählungen in den einzelnen Ländern. Ohne von den Besatzungsmächten beschlagnahmte und ohne zweckentfremdete Wohnungen.

Landkreisen der übrigen Länder erklären sich aus mehreren Tatsachen. Einmal hat sich die Zahl der Wohnungen durch echte und durch mietrechtliche Wohnungsteilungen erhöht. Zum anderen sind besonders auf dem Lande in der Zeit vor der Währungsreform neue Wohnungen gebaut worden.

Die Veränderungen 1948 in vH von 1939 lassen die Unterschiede zwischen den Stadt- und Landkreisen deutlich erkennen. Im Durchschnitt hat sich 1948 der Wohnungsbestand des Vereinigten Wirtschaftsgebietes um 17 vH gegenüber 1939 vermindert. In den Stadtkreisen liegt die Verminderung bei 33 vH und in den Landkreisen bei 0,4 vH. In Nordrhein-Westfalen beträgt jedoch die Verminderung in den Landkreisen 16 vH. Die Zunahme in den Landkreisen der übrigen Länder liegt zwischen 2 vH in Württemberg-Baden und 9 vH in Hessen. Die Verminderung des Wohnungsbestandes in den Stadtkreisen ist mit 11 vH in Württemberg-Baden am geringsten und, abgesehen von den Stadtstaaten Hamburg und Bremen, mit 36 vH in Nordrhein-Westfalen am höchsten. Dicht dahinter liegt Hessen, gefolgt von Niedersachsen, Bayern und Schleswig-Holstein.

Diese prozentualen Veränderungen 1948 gegenüber 1939 können nur als grobe Anhaltspunkte gewertet werden, denn auf Grund der bereits erwähnten methodischen Unterschiede bei den Erhebungen der Nachkriegszeit und infolge der Wertminderung vieler Wohnungen

durch Ausfall und beschränkte Nutzungsmöglichkeit von Räumen, ist eine Wohnung des Jahres 1939 nur unter großen Vorbehalten mit einer Wohnung im Jahre 1948 gleichzusetzen. Deshalb läßt der Unterschied zwischen dem Verlust an Wohnungen durch Kriegszerstörungen von 22 vH und der sich ergebenden Veränderung von 17 vH bei der Gegenüberstellung des Wohnungsbestandes 1939 und 1948 nicht den Schluß zu, daß der Wohnungsverlust sich zwischen Kriegsende und 1948 durch Schaffung neuer Wohnungen in diesem Umfange verringert hat.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß zum Zeitpunkt der Volkszählung 1939 im Gebiet der jetzigen Doppelzone 534 100 Personen in Kasernen und Arbeitsdienstlagern wohnten und daher den vorhandenen Wohnungsbestand nicht belasteten, war damals eine Wohnung mit durchschnittlich 3,61 Personen belegt. Am 1. Oktober 1948 belief sich die versorgte Bevölkerung des Vereinigten Wirtschaftsgebietes (ohne Ausländer in Lagern) auf 41 260 500 Menschen; die Zahl der Personen je Wohnung hat sich dadurch auf 5,37 erhöht; im Durchschnitt wurden also in jede Wohnung beinahe zwei Menschen zusätzlich aufgenommen. Infolge der erheblichen Unterschiede im Bevölkerungszuwachs in den einzelnen Ländern des Vereinigten Wirtschaftsgebietes und des verschiedenen Ausmaßes der Wohnungsverluste durch Kriegszerstörungen und Beschlagnahme haben sich die

Wohnverhältnisse nicht in allen Ländern in gleichem Ausmaß verschlechtert. [↘ Tabelle 6](#)

Tabelle 6

Personen je Wohnung in den Ländern des Vereinigten Wirtschaftsgebietes 1939 und 1948

	1939	1948	Veränderung 1948 gegenüber 1939	
	Personen je Wohnung		vH	
Schleswig-Holstein	3,54	6,56	+ 3,02	+ 85
Hamburg	3,05	5,11	+ 2,06	+ 67
Niedersachsen	3,82	6,01	+ 2,19	+ 57
Nordrhein-Westfalen	3,53	5,21	+ 1,68	+ 48
Bremen	3,35	5,20	+ 1,85	+ 55
Hessen	3,58	4,85	+ 1,27	+ 35
Württemberg-Baden	3,54	4,75	+ 1,21	+ 34
Bayern	3,92	5,49	+ 1,57	+ 40
Vereinigtes Wirtschaftsgebiet	3,61	5,37	+ 1,76	+ 49

Mit einer Zunahme von mehr als 3 Personen je Wohnung steht das mit Flüchtlingen am meisten belastete Land Schleswig-Holstein vor Niedersachsen mit 2,2 zusätzlich aufgenommenen Personen je Wohnung an der Spitze. Dahinter folgen Hamburg und Bremen vor Nordrhein-Westfalen und Bayern; am Schluß Hessen und Württemberg-Baden. Bei dieser vergleichenden Gegenüberstellung muß allerdings beachtet werden, daß in Niedersachsen und Bayern im Durchschnitt mehr Wohnräume auf eine Wohnung entfallen als in Nordrhein-Westfalen, Hessen und Württemberg-Baden und die Belegung je Wohnung auch 1939 Unterschiede aufwies. Mü.

4

Im Bau befindliche Wohnungen Anfang 1949

Beim Anlaufen einer einheitlichen Bautätigkeitsstatistik innerhalb des Vereinigten Wirtschaftsgebietes zu Beginn des Jahres 1949 wurde der sogenannte „Bauüberhang“, das heißt die im Bau befindlichen Vorhaben, im Bereich des Wohnungsbaues für Neu- und Wiederaufbau ermittelt. Als Stichtag war der 31. Dezember 1948 vorgesehen. Abweichend hiervon erfolgte diese Bestandsaufnahme in Niedersachsen am 31. Januar 1949, in Hessen und Württemberg-Baden am 31. März 1949. Trotz dieser

verschiedenen Stichtage vermitteln die Ergebnisse der Bestandsaufnahme einen ungefähren Einblick, wieviel Wohngebäude und Wohnungen sich Anfang 1949 im Bau befanden. In den Zahlen sind alle Wohnungen enthalten, mit deren Bau begonnen wurde; sie umfassen also auch diejenigen, die aus zeitbedingten Gründen am Stichtag vorübergehend still lagen. Die Erfassung erfolgte durch die Statistischen Landesämter über die einzelnen Bauämter, getrennt nach Neubau und Wiederaufbau. Unter Wiederaufbau wird die teilweise oder gänzliche Wiedererrichtung von zerstörten Gebäuden auf stehenden Bauresten verstanden, soweit das Volumen des ursprünglichen Baukörpers nicht wesentlich verändert wird. Ein Gebäude gilt als zerstört, wenn es zu mehr als 60 vH beschädigt ist. Mit Ausnahme von Hamburg sind die im Bau befindlichen Wohnungen in weniger als 60 vH beschädigten Gebäuden, die durch deren Wiederherstellung gewonnen werden, nicht enthalten.

[↘ Tabelle 7](#)

Tabelle 7

Im Bau befindliche Wohngebäude und Wohnungen im Vereinigten Wirtschaftsgebiet Anfang 1949¹

	Im Bau befindliche Wohngebäude	Im Bau befindliche Wohnungen				
		insgesamt	davon		Wiederaufbau	
			Anzahl	vH		Anzahl
Schleswig-Holstein	2 619	4 633	3 370	72,7	1 263	27,3
Hamburg	2 387a)	8 742b)	3 011	34,4	5 731b)	65,6
Niedersachsen	12 167	16 405	9 573	58,4	6 832	41,6
Nordrhein-Westfalen ²	27 674	52 420	22 800	43,5	29 620	56,5
Bremen	3 584	5 428	1 109	20,4	4 319	79,6
Hessen ³	20 026	39 202	20 590	52,5	18 612	47,5
Württemberg-Baden ⁴	13 542	27 453	13 827	50,4	13 626	49,6
Bayern	16 278	36 097	20 678	57,3	15 419	42,7
Vereinigtes Wirtschaftsgebiet	98 277	190 380	94 958	49,9	95 422	50,1

1 Stichtag 31. Dezember 1948, für Niedersachsen 31. Januar 1949, für Hessen und Württemberg-Baden 31. März 1949.

2 Ohne die Städte Köln, Essen sowie die Landkreise Ahaus und Monschau.

3 Ohne Stadt Frankfurt/M.

4 Ohne Stadt Mannheim, einschließlich Sonderbauträger (Bahn, Post usw.).

a) Nur Neubau.

b) Einschließlich Wiederherstellung.

Insgesamt sind im Vereinigten Wirtschaftsgebiet 98 271 Wohngebäude mit 190 380 Wohnungen als im Bau befindlich ermittelt worden. Diese Zahlen sind als Mindestzahlen anzusehen, da die Wohnungsbauvorhaben der Sonderbauträger (Reichsbahn, Post u. a.) fast ausnahmslos nicht miteinbezogen sind. Außerdem konnten die Angaben für die Städte Essen, Frankfurt (Main), Köln

Tabelle 8

Die im Bau befindlichen Wohnungen im Verhältnis zur Bevölkerung und zum Wohnungsbestand des Vereinigten Wirtschaftsgebietes

	Bevölkerung am 31. Dezember 1948 ¹		Wohnungsbestand Oktober 1948 ²		Im Bau befindliche Wohnungen Anfang 1949			
	1 000	Anteil der Länder in vH	1 000	Anteil der Länder in vH	Anzahl	Anteil der Länder in vH	vH des Wohnungsbestandes	auf 1 000 der Bevölkerung
Schleswig-Holstein	2 717	6,5	414	5,4	4 633	2,4	1,12	1,71
Hamburg	1 519	3,7	294	3,8	8 742a)	4,6	2,97	3,75
Niedersachsen	6 805	16,4	1 113	14,5	16 405	7,6	1,47	2,41
Nordrhein-Westfalen	12 732	30,6	2 418	31,5	52 420b)	27,5	2,17	4,12
Bremen	529	1,3	101	1,3	5 428	2,9	5,37	10,26
Hessen	4 245	10,2	897	11,7	39 202c)	20,6	4,51	9,23
Württemberg-Baden	3 834	9,2	803	10,4	27 453d)	14,4	3,42	7,16
Bayern	9 169	22,1	1 665	21,7	36 097	19,0	2,17	3,94
Vereinigtes Wirtschaftsgebiet	41 551	100,0	7 687	100,0	190 380	100,0	2,48	4,58

Abweichung in der Addition ergibt sich durch Abrunden der Zahlen.

1 Ohne Ausländer in Lagern.

2 Einschließlich Baracken und Behelfsheimwohnungen; ohne von den Besatzungsmächten beschlagnahmte und ohne zweckentfremdete Wohnungen.

a) Einschließlich Wiederherstellung.

b) Ohne die Städte Köln, Essen sowie die Landkreise Ahaus und Monschau.

c) Ohne Stadt Frankfurt/M.


d) Ohne Stadt Mannheim, einschließlich Sonderbauträger (Bahn, Post usw.).

und Mannheim sowie die Landkreise Ahaus und Monschau nicht erstellt werden. Schließlich bleibt zu beachten, daß der Baubeginn nicht in allen Fällen den Bauämtern sofort zur Kenntnis gelangt. Man wird also nicht fehlgehen, wenn man mit rd. 200 000 im Bau befindlichen Wohnungen rechnet.

Der gegenwärtige Wohnungsfehlbestand wird auf rd. 4 Mill. Wohnungen geschätzt. Hierzu sind noch etwa 1 Mill. Wohnungen für die in den nächsten 20 Jahren zuwachsenden Haushaltungen zu rechnen. Nach dem Ergebnis der Bestandsaufnahme entsprechen also die Anfang 1949 im Bau befindlichen Vorhaben 5 vH des gegenwärtigen Fehlbestandes bzw. 4 vH des gesamten Fehlbestandes bis zum Jahre 1970.

Entsprechend den unterschiedlichen Zerstörungsgraden in den einzelnen Ländern verteilen sich die im Bau befindlichen Wohnungen auf Neubau und Wiederaufbau nicht gleichmäßig. Während in den Stadtstaaten Bremen 79,6 vH und Hamburg 65,6 vH Wiederaufbauwohnungen sind und in Nordrhein-Westfalen 56,5 vH auf Wiederaufbau entfallen, überwiegen in den übrigen Ländern die Neubauwohnungen, wobei Schleswig-Holstein mit 72,7 vH bei weitem an der Spitze steht. Im Durchschnitt des Vereinigten Wirtschaftsgebietes erreichen die Neubauwohnungen mit 49,9 vH fast den Anteil der

Wiederaufbauwohnungen (50,1 vH). Der relativ große Anteil der Neubauwohnungen erklärt sich, wie andere Feststellungen ergeben haben, vor allem dadurch, daß in großem Umfange auf dem flachen Lande neugebaut worden ist, wohin die Baustoffe und die Bauarbeiter zur Zeit der Kompensationsgeschäfte leichter strömten als in die zerstörten Städte. [↪ Tabelle 8](#)

Bezogen auf den gegenwärtigen Wohnungsbestand, der in der Bizone etwa 7,7 Mill. Wohnungen umfaßt, belaufen sich die im Bau befindlichen Wohnungen im Durchschnitt auf rd. 2,5 vH. Auf 1 000 Einwohner kommen 4,6 im Bau befindliche Wohnungen. Ein Ländervergleich läßt erkennen, daß Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bayern, die am stärksten mit Flüchtlingen belasteten Länder, sowie Nordrhein-Westfalen (hier fehlen allerdings die Angaben von Köln, Essen und den Landkreisen Ahaus und Monschau) unter diesem Durchschnitt liegen, während die Anteile der übrigen Länder teilweise recht weit darüber hinausgehen. Besonders auffallend tritt die Hansestadt Bremen hervor, deren Anteile mehr als doppelt so hoch sind wie die Durchschnittswerte des Vereinigten Wirtschaftsgebietes. Hier entsprechen die im Bau befindlichen Wohnungen 5,4 vH des gegenwärtigen Wohnungsbestandes; auf 1 000 der Bevölkerung entfallen mehr als 10 Wohnungen. *Mü.* 

Herausgeber

Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

Schriftleitung

Dr. Daniel Vorgrimler

Redaktionsleitung: Juliane Gude

Redaktion: Ellen Römer

Ihr Kontakt zu uns

www.destatis.de/kontakt

Erscheinungsfolge

zweimonatlich, erschienen im Februar 2020

Das Archiv älterer Ausgaben finden Sie unter www.destatis.de

Artikelnummer: 1010200-20001-4, ISSN 1619-2907

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.