

**DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG**  
(INSTITUT FÜR KONJUNKTURFORSCHUNG)

**SONDERHEFTE**  
NEUE FOLGE NR. 50  
Reihe A: Forschung

# **Wohnverhältnisse und Wohnungsbedarf in der sowjetischen Besatzungszone**

von

**KLAUS DIETER ARNDT**



**DUNCKER & HUMBLLOT / BERLIN**

**DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG**  
(INSTITUT FÜR KONJUNKTURFORSCHUNG)

# Wohnverhältnisse und Wohnungsbedarf in der sowjetischen Besatzungszone

von

KLAUS DIETER ARNDT



**DUNCKER & HUMBLOT / BERLIN 1960**

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin-Dahlem, Königin-Luise-Straße 5.  
Schriftleitung: Dr. Hans Liebe, Berlin-Frohnau, Edelhofdamm 36. Verlag: Duncker & Humblot,  
Berlin-Lichterfelde, Geranienstraße 2. Alle Rechte vorbehalten. Druck 1960 bei Berliner Buchdruckerei  
Union GmbH., Berlin SW 61. Printed in Germany.

## **Inhalt**

	<b>Seite</b>
<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>Bevölkerungsentwicklung (Wohnungsbedarf)</b> .....	<b>6</b>
<b>Wohnraumentwicklung (Wohnungsangebot)</b> .....	<b>8</b>
<b>Zur Quantität der Wohnungsversorgung</b> .....	<b>10</b>
<b>Zur Qualität der Wohnungsversorgung</b> .....	<b>13</b>
<b>Wohnungsdefizit</b> .....	<b>18</b>
<b>Wohnverhältnisse in den Ländern</b> .....	<b>21</b>
<b>Wohnverhältnisse in den Bezirken</b> .....	<b>24</b>
<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>30</b>
<b>Tabellen-Anhang</b>	
<b>Verzeichnis der Übersichten</b> .....	<b>32</b>



## Vorwort

Die vorhandenen statistischen Unterlagen über das Wohnungswesen in Mitteldeutschland sind sehr spärlich, da die amtliche Statistik in der Sowjetzone auf diesem Gebiet mit Veröffentlichungen noch immer relativ zurückhaltend ist. Infolgedessen stehen hier nach wie vor westdeutsche Quellen im Vordergrund. Unter diesen nimmt die Untersuchung von Dorothea Faber „Die Wohnungswirtschaft in der sowjetischen Besatzungszone“ (Bonner Berichte, 1953) einen besonderen Platz ein. Leider mußte sich die Autorin für die Darstellung der Nachkriegsverhältnisse vor allem auf die problematischen Ergebnisse der Wohnungszählung von 1946 stützen. Sobald daher neues Material vorlag — und dies steht nunmehr aus der Wohnungszählung von 1950 in reichlichem, weit über die amtlichen Veröffentlichungen hinausgehendem Maß zur Verfügung — konnte und mußte eine neue Durchdringung des Stoffgebietes versucht werden.

Die vorliegende, daraus hervorgegangene Arbeit wurde durch einen Forschungsauftrag des Bundesministeriums für gesamtdeutsche Fragen im Einvernehmen mit anderen Bundesministerien (Wohnungsbau und Wirtschaft) gefördert und soll besonders den Beratungen des Forschungsbeirates für Fragen der Wiedervereinigung Deutschlands dienen.

K. D. Arndt

## Bevölkerungsentwicklung (Wohnungsbedarf)

Gegen Ende des zweiten Weltkrieges erfaßte der vorrückende Krieg die ostdeutschen Gebiete und trieb den größten Teil der jenseits von Oder und Neiße ansässigen Bevölkerung nach Mitteldeutschland. Die Verschlechterung der politischen Verhältnisse und die nur sehr langsame Verbesserung des Lebensstandards gaben später den Anstoß zu einem weiteren Fluten nach Westen; zuerst (1944 bis 1946) nahm jedoch die Bevölkerungszahl in Mitteldeutschland stark zu:

Im Jahre 1939 lebten in diesem Gebiet 15,2 Millionen Menschen, bei der Volkszählung vom Herbst 1946 wurden bereits 17,2 Millionen Personen und 1948 schließlich 17,9 Millionen Deutsche gezählt; die Bevölkerungszahl hatte sich gegenüber der Vorkriegszeit um 2,7 Millionen Menschen erhöht.

Danach verminderte sich die Bevölkerung jedoch rasch wieder: bei der Volkszählung im Herbst 1950 war die Bevölkerungsdichte in der sowjetischen Zone bereits auf den Stand von 1946 zurückgefallen.

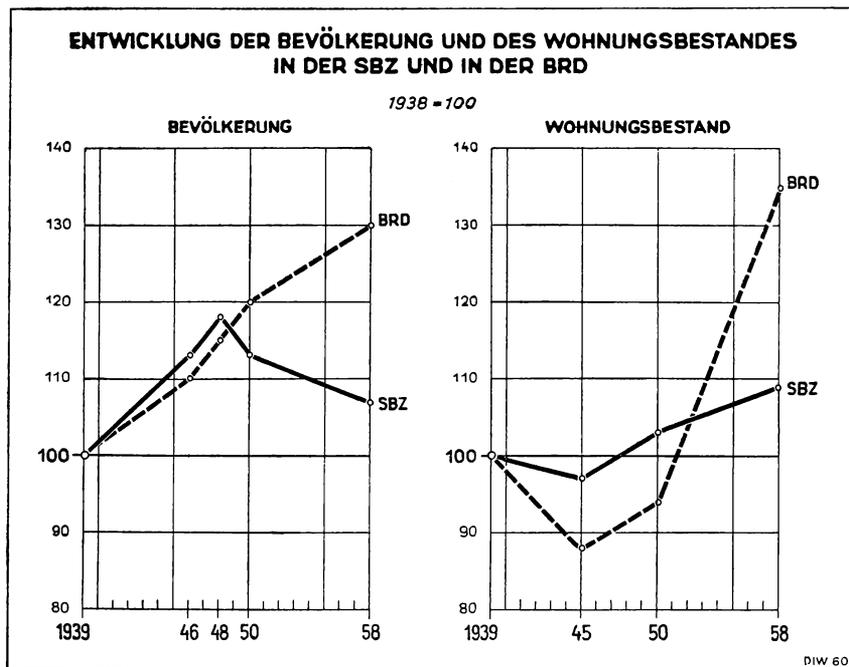
Ende 1958 betrug die Bevölkerungszahl 16,3 Millionen; das waren zwar mehr als in der Vorkriegszeit, jedoch erheblich weniger als 1948.

Bis etwa zu den Währungsreformen ist die Bevölkerungsbewegung im Bundesgebiet und in der Sowjetzone in Richtung und in Intensität fast gleich verlaufen. Von da ab setzte sich im Bundesgebiet das Bevölkerungswachstum mit einer Jahreszuwachsrate von durchschnittlich 1 vH weiter fort, in der Sowjetzone ging die Bevölkerung dagegen merkbar zurück: Die jährliche Abnahmerate betrug zwischen 1953 und 1955 0,6 vH bis 0,8 vH und zwischen 1956 und 1958 0,9 vH bis 1,2 vH.

Für die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch nicht die Bevölkerung schlechthin, sondern die Zahl der Haushalte von Bedeutung. Im großen und ganzen laufen jedoch Bevölkerungszahl und Haushaltszahl parallel, und man kann — ein leichtes überproportionales Ansteigen bei den Haushalten noch zusätzlich in Rechnung gestellt<sup>1)</sup> — ohne weiteres<sup>2)</sup> von der Bevölkerungsentwicklung auf die Haushaltsentwicklung schließen. Bei der Beschaffenheit des statistischen Materials in der SBZ ist diese Art des Vorgehens notwendig: Im Gegensatz zum Bundesgebiet, wo 1956 im Rahmen der allgemeinen Wohnungszählung auch Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

1) Im Bundesgebiet stieg der Anteil der Haushalte an der Bevölkerung zwischen 1950 und 1956 von 32 vH auf 33 vH. Auch dieser Anstieg ist als Auswirkung einer allgemeinen Differenzierung im Wirtschafts- und Gesellschaftskörper zu interpretieren.

2) D. h. ohne einen nennenswerten Fehler im Sinne der Fragestellung zu machen.



noch einmal erfragt worden sind, ist man für Mitteldeutschland auf eine Fortschreibung der allgemeinen Volkszählung von 1950 angewiesen. Diese hatte für den Herbst 1950 eine Zahl von 6,2 Millionen privater Haushalte, darunter 1,3 Millionen Einpersonen- und 4,9 Mill. Mehrpersonen-Haushalte ergeben.

Für das Jahr 1958 kommt man — eine Erhöhung der „Haushaltsquote“ in Mitteldeutschland von 36 auf 37 vH unterstellt — auf eine Zahl von 6 Millionen Haushalten, darunter 4,8 Mill. Mehrpersonen-Haushalten. Die Zahl der Haushalte ist also — nach den hier gemachten Annahmen — nicht so zusammenschrumpft wie die Zahl der Bevölkerung. Dafür spricht

die Wirksamkeit des bereits erwähnten soziologischen Trends  
und die Entstehung einer größeren Zahl von Teilfamilien durch die  
Fluchtbewegung.

Der Wohnungsbedarf — oder was bei einer entsprechenden staatlichen Wohnungspolitik das Gleiche ist: die Wohnungsnachfrage — wird heutzutage ziemlich übereinstimmend anhand der Mehrpersonen-Haushalte und eines Teiles der Einpersonen-Haushalte (für gewöhnlich 50 vH) geschätzt<sup>3)</sup>.

<sup>3)</sup> Vgl. Fey: „Die Verbesserung der Wohnverhältnisse und die erreichte Abdeckung des Wohnungsdefizits seit 1950“, Bundesbaublatt 6. Jg., Heft 8; Deneffe: „Wohnungsstatistik 1956/57 — Zur statistischen Bestimmung des Wohnungsbedarfs“, Gemeinnütziges Wohnungswesen, 11. Jg., Heft 3; Sobotschinski: „Der Wohnungsbedarf aus der Sicht der Haushalte“, Wirtschaft und Statistik, 11. Jg., N. F. Heft 2; „Zur Frage des Wohnungsdefizits“, Wirtschaft und Statistik, 11. Jg., N. F., Heft 6.