

# 75 Jahre Niedersachsen. Ein historischer Rückblick auf die „Jugendphase“ des Landes – Thema: Wohnen

Am 1. November 2021 wird das Land Niedersachsen stolze 75 Jahre alt. Genauso abwechslungsreich wie das Land – von der Küste bis zu den Mittelgebirgen – war auch diese Zeit. Es gab viele spannende Entwicklungen, politisch, demographisch und wirtschaftlich. Und die amtliche Statistik, die in diesem Jahr auch den 75. Geburtstag feiern darf, hat diese Entwicklungen des Landes Niedersachsen über all die Jahre erfasst, ausgewertet und dokumentiert.

So erschien in den Statistischen Monatsheften Niedersachsen 1971 ein umfangreicher Artikel zum Thema „25 Jahre Niedersachsen – Zahlen und Anmerkungen zur Entwick-

lung des Landes zwischen 1946 bis 1971“<sup>1)</sup>. Innerhalb dieses Jahres werden in unregelmäßigen Abständen Auszüge aus diesem Bericht aus der „Jugendphase“ des Landes veröffentlicht. Im Zusammenspiel mit aktuellen Artikeln wird dadurch ein Blick in die Vergangenheit ermöglicht, ein Blick auf die Anforderungen und Herausforderungen der ersten Jahre nach dem Krieg.

Zum Thema „Wohnen“ war damals Folgendes zu lesen<sup>2)</sup>:

1) Vgl. Statistische Monatshefte für Niedersachsen, Jg. 25, Heft 11 (1971), S. 301ff.  
2) Ebd., S. 301-303.

JAHRGANG 25  
HEFT 11  
NOVEMBER 1971

STATISTISCHE  
MONATSHEFTE  
FÜR NIEDERSACHSEN

Herausgeber: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Statistik –, Hannover

## 25 Jahre Niedersachsen

### Zahlen und Anmerkungen zur Entwicklung des Landes zwischen 1946 und 1971

#### Wohnverhältnisse und Bautätigkeit

Der Zweite Weltkrieg und seine Folgen hatten allgemein zu völlig unzureichenden, z. T. zu katastrophalen Verhältnissen in der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geführt. Unterbrechung der Bautätigkeit während des Krieges, umfangreiche Zerstörung durch Fliegerangriffe auf Wohnviertel der größeren Städte und durch Kriegshandlungen während der letzten Tage des Krieges, Beschlagnahme von Wohnungen durch die Besatzungsmacht und vor allem der Zustrom von 2,2 Millionen Flüchtlingen und Vertriebenen gegen und nach Kriegsende waren die Ursache dieser Ausgangslage, vor der Niedersachsen bei seiner Konstituierung stand. Die ersten auf privater und staatlicher Grundlage fußenden Maßnahmen beschränkten sich auf Instandsetzung teilzerstörter Wohnungen zum wohnungsmäßigen Notbehelf, Errichtung von Notwohngebäuden und insbesondere Nutzung der im allgemeinen nach Raumzahl und Fläche großen Wohnungen in den ländlichen, von Kriegszerstörungen nicht betroffenen Gemeinden zur Unterbringung der Flüchtlinge und Vertriebenen.

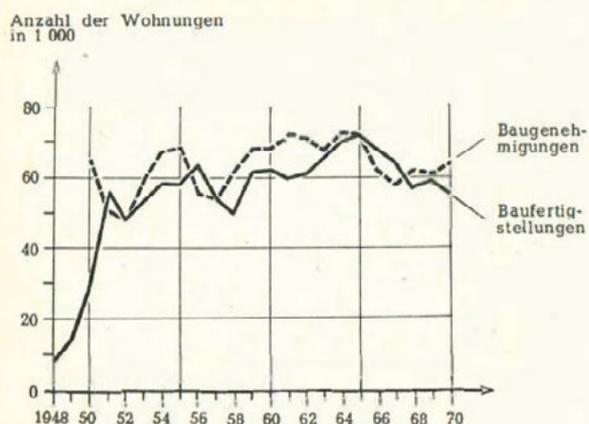
Leider wurde der Wohnungsbestand unmittelbar nach Kriegsende nicht ermittelt. Noch 1950 errechnete sich im Durchschnitt eine Belegung je Wohnung mit 5,7 Personen, eine um 50 % höhere Zahl als vor Kriegsbeginn 1939 mit 3,9 Person je Wohnung (Tab. 43). Somit ergab sich nach dem Kriege zwangsläufig die Notwendigkeit, die Kapazität und Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft so zu steigern, daß in absehbarer Zukunft dem Grundbedürfnis der Bevölkerung Rechnung getragen werden könnte, sie mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen, und zwar ausreichend hinsichtlich der Zahl der Wohnungen, ihrem Standort, ihrer Größe und ihrer Ausstattung in Verbindung mit tragbaren Kosten. Der Überwachung dieser Aufgabe dienten Gebäude- und Wohnungszählungen sowie eine laufende Bautätigkeitsstatistik, deren Ergebnisse den Planungsstellen die für ihre Maßnahmen notwendigen Unterlagen lieferten.

Nach der Währungsreform 1948 setzte eine umfangreiche Neubautätigkeit ein, die sich nach kurzer Zeit auf 50 000 und mehr fertiggestellte Wohnungen pro Jahr steigerte (Tab. 44). Dabei kam es zunächst darauf

an, eine möglichst große Anzahl von Wohnungen zu erstellen, unter Vernachlässigung von Größe und Ausstattung, um vielen Haushalten abgeschlossene Wohnungen anbieten zu können. Dieses Bemühen wurde durch staatliche Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau, Gewährung von Prämien, Steuervorteilen und zinsverbilligten Darlehen an private Bauherren sowie Gründungen von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften erheblich gefördert, so daß z. B. 1965 die Höchstzahl von 72 636 Wohnungen fertiggestellt werden konnte.

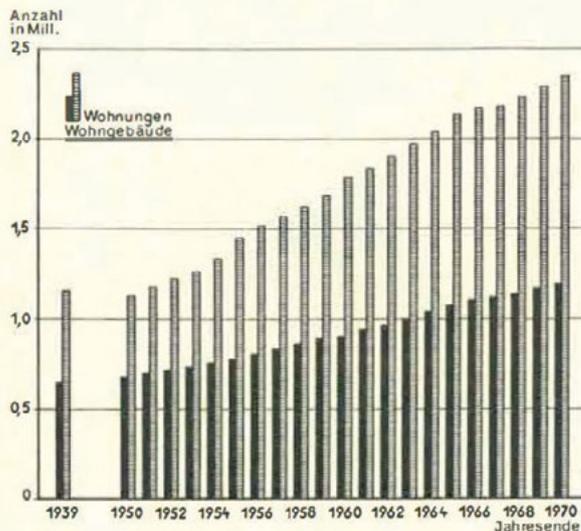
Das bestehende Defizit an Wohnraum wurde damit zwar stetig verringert, jedoch konnte auch bis heute ein völliger Abbau nicht erreicht werden. Hierfür waren hauptsächlich folgende Gründe ausschlaggebend: Die ab 1957 einsetzende ständige Erhöhung der Bevölkerungszahl und die Entwicklung zur Reduzierung der Haushaltsgröße, z.T. bedingt durch frühzeitige Familiengründungen, durch Anwachsen der aus dem Erwerbsleben ausgeschiedenen, oft alleinstehenden Personen und dem Zugang ausländischer Arbeitskräfte. Daneben steigerten sich die berechtigten Anforderungen an Größe und Ausstattung der Wohnungen, die sowohl die Kosten als auch die Bauzeit erhöhten. Neben konjunkturbedingten Schwankungen im Ausmaß der Bautätigkeit waren es auch die erheblichen Steigerungen der Baukosten und z.T. der Grundstückspreise, die die Entwicklung hemmten. Jahr für Jahr ergab sich ein Bauvolumen, das zwischen 50 000 und 70 000 fertiggestellten Wohnungen lag (Tab. 44). Trotzdem wurde mit einem Zugang von 1,255 Mill. neu erstellter Wohnungen von 1948 bis Ende 1970 in der Wohnungsversorgung der Bevölkerung ein Stand erreicht, der erheblich günstiger als vor dem Kriege lag. Während die Bevölkerungszahl gegenüber 1939 um 58 % gestiegen war, hatte sich die Anzahl der vorhandenen Wohnungen um 103 % erhöht; die durchschnittliche Wohndichte reduzierte sich auf 3,0 Personen je Wohnung.

15. Wohnungsbau 1948 bis 1970



NLVA Stat. 64/71

16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen 1939 und 1950 bis 1970



NLVA Stat. 87/71

43. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen 1939, 1950, 1956, 1961 und 1968

Stichtag der Zählung	Wohngebäude	Normalwohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden										Wohndichte (Personen je Wohnung)			
		insgesamt	davon												
			nach dem Mietverhältnis		nach der Raumzahl mit										
			Eigentümergebäude	Mietwohnungen	1	2	3	4	5	6 und mehr					
Anzahl in 1 000		%	Anzahl in 1 000	%											
17.05.39	.	1 158,5	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	3,9	
13.09.50	682,1	1 124,1	494,4	44,0	629,8	56,0	0,9	7,7	21,5	26,9	17,3	25,7	5,7		
25.09.56	.	1 496,4	592,7	39,6	903,7	60,4	1,1	9,6	27,8	29,8	15,7	16,0	4,2		
06.06.61	923,8	1 796,9	683,3	38,0	1 113,6	62,0	.	.	.	.	.	.	3,6		
25.10.68	1 133,7	2 211,0	910,4	41,2	1 300,6	58,8	0,9	5,3	21,5	34,0	18,6	19,7	3,1		

Neben der Erstellung neuer, in ihrer Ausstattung in zunehmendem Maße verbesserten Wohnungen ergab sich die Notwendigkeit zur Sanierung wohnunwürdiger alter Gebäude bzw. Wohnviertel; eine Aufgabe, der in Zukunft in verstärktem Maße Rechnung zu tragen wäre. Welche Fortschritte dieser Richtung bereits erreicht werden konnten, mag durch nachfolgende Gegenüberstellung gekennzeichnet werden:

In dem kurzen Zeitabschnitt von 7 Jahren – von 1961 bis 1968 – ergaben sich z. B. bezüglich der Wasserversorgung und der Abwässer- und Fäkalienbeseitigung nachstehende, wohl bedeutende Änderungen:

Von 100 Wohngebäuden hatten	1961	1968
Anschluß an ein Wassernetz.....	63,8	80,4
eigene Wasserversorgung.....	19,2	16,0
sonstige Wasserversorgung.....	17,0	3,6
Anschluß an eine Kanalisation.....	35,8	52,2
Hauskläranlage.....	28,0	31,3
sonstige Abwässer- und Fäkalienbeseitigung...	36,2	16,5

Nach Kriegsende war nicht allein der Wohnungsbau vordringlich, die Bauwirtschaft hatte auch die notwendigen Ersatz- und Neubauten des Hochbaus im Nichtwohnbau zu übernehmen, u. a. gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebsbauten, Schul-, Anstalts- und Bürobauten. Jahr für Jahr wurden hier erhebliche Mittel investiert und – je nach konjunktureller Lage im Ausmaß schwankend, jedoch mit steigender Tendenz – bis Ende 1970 rund 215 000 Gebäude mit rund 320 Mill. m<sup>3</sup> umbauten Raum erstellt, wobei die durchschnittliche Größe der Gebäude entsprechend den technischen und wirtschaftlichen Erfordernissen ständig stieg (Tab. 44).

Im Tiefbau, der überwiegend den Ausbau des Straßennetzes einschließlich der Wasserstraßen sowie die Melioration und den Bau von Kläranlagen betraf, beteiligten sich als Auftraggeber Bund, Land, Gemeinden bzw. Gemeindeverbände. Für diese Baumaßnahmen, die z. T. langfristig angesetzt waren, wurden bisher – soweit sie seit 1961 ihrer Größenordnung wegen überhaupt als Auftragsvergaben statistisch erfaßt wurden – mehr als 10,5 Mrd. DM veranschlagt.

#### 44. Hochbautätigkeit 1948 bis 1970

Jahr	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen			Bauüberhang am Jahresende		
	Wohnbau		Nichtwohnbau	Wohnbau		Nichtwohnbau	Wohnbau		Nichtwohnbau
	Gebäude	Wohnungen	umbauter Raum	Gebäude	Wohnungen	umbauter Raum	Gebäude	Wohnungen	umbauter Raum
	Anzahl		1 000 m <sup>3</sup>	Anzahl		1 000 m <sup>3</sup>	Anzahl		1 000 m <sup>3</sup>
1948	.	.	.	2 826	7 903	.	.	.	
1949	.	.	.	5 115	14 500	4 001	.	.	
1950	24 244	65 695	.	10 152	28 500	4 660	19 688	44 542	
1951	20 661	50 741	10 598	21 374	56 379	11 333	17 948	44 041	
1952	17 997	48 562	10 225	19 521	48 878	10 417	17 145	43 843	
1953	22 861	59 932	9 482	21 744	53 548	10 617	19 462	51 278	
1954	26 602	67 791	11 631	23 695	58 501	10 979	22 457	58 666	
1955	29 027	68 802	12 796	23 609	58 577	12 389	26 592	65 954	
1956	24 181	55 597	14 837	26 023	63 638	14 302	23 571	54 673	
1957	24 832	54 007	11 921	24 304	54 598	13 288	22 814	50 775	
1958	28 772	61 934	14 049	23 017	50 169	12 174	27 920	61 025	
1959	32 141	67 958	15 785	28 890	61 689	13 238	30 794	65 332	
1960	33 932	68 261	16 708	30 979	62 860	14 301	33 044	69 715	
1961	35 425	71 919	18 876	30 235	60 023	15 432	37 257	78 991	
1962	34 885	71 109	20 949	29 912	61 522	20 123	41 151	86 473	
1963	34 060	67 809	18 916	31 964	65 695	17 626	42 599	87 527	
1964	37 635	72 773	19 538	36 035	70 403	20 605	43 399	88 158	
1965	36 249	72 760	18 106	35 623	72 636	17 241	43 651	88 172	
1966	30 851	62 553	19 101	33 477	68 092	17 322	39 861	80 469	
1967	26 234	58 006	15 323	31 418	64 671	18 491	33 516	70 310	
1968	29 003	62 435	17 640	27 710	57 201	15 201	32 892	71 302	
1969	29 705	61 208	28 068	27 807	59 150	18 645	33 596	71 343	
1970	29 534	64 247	22 533	27 914	55 537	24 822	34 400	78 750	