

Veröffentlichungen der Abteilung *Sozialstruktur und Sozialberichterstattung* des  
Forschungsschwerpunktes *Sozialer Wandel, Institutionen und Vermittlungsprozesse* des  
Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung

FS III 99 - 409

Entwicklung der Wohnverhältnisse  
in Ost- und Westdeutschland in  
den neunziger Jahren

Wilhelm Hinrichs

November 1999

Abteilung „Sozialstruktur und  
Sozialberichterstattung“  
im Forschungsschwerpunkt III

Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung  
(WZB)

• Reichpietschufer 50 • D - 10785 Berlin  
Telefon 030 - 25 491 - 0

---



## Resümee

In den neunziger Jahren hat sich die Wohnungsversorgung in beiden Teilen Deutschlands spürbar verbessert: Gegenwärtig stehen sowohl im früheren Bundesgebiet als auch in den neuen Ländern mehr Wohnungen pro einhundert Haushalte zur Verfügung als 1990. Gleichwohl gibt es im früheren Bundesgebiet noch einen geringen Teil an Haushalten, der nicht über eine eigene Wohnung verfügt, während das Verhältnis in den neuen Ländern ausgeglichen ist. Der Anteil der Haushalte, die über selbstgenutztes Wohneigentum verfügen, hat sich bis 1998 weder in West- noch in Ostdeutschland nennenswert erhöht. In Westdeutschland beobachten wir seit 1995 und in Ostdeutschland seit 1998 einen zyklischen Abwärtstrend in den Fertigstellungen.

Einen besonderen Schwerpunkt bis 1998 bildete die Verbesserung der schlechten Wohnbedingungen in den neuen Ländern. Das geschah mit umfangreichen sozialstaatlichen Programmen und Maßnahmen, die 1998 ausliefen. So konnten bei der technischen Grundausstattung der Wohnungen sowie der Ausstattung mit Kommunikations- und Fernstechnik „gleichwertige Lebensverhältnisse“ in Ostdeutschland hergestellt werden. Einen längeren Zeitraum beansprucht eine Angleichung beim Zustand der Wohngebäude, den Wohnungsgrößen und der Ausstattung mit Nebenflächen. Die Entwicklung in Ostdeutschland verlief wohnkostenmäßig und regional sehr ungleich. Während sich in den höherwertigen Segmenten und in verlassenen Regionen ein Überangebot entwickelte, besteht im bezahlbaren Durchschnittsstandard und in den Zentren nach wie vor eine umfangreichere Nachfrage, insbesondere bei jungen Menschen. Auch stärkere soziale Differenzierungen nach der gewählten Haushalts- und Lebensform, dem Einkommen und dem Erwerbsstatus (Arbeitslosigkeit) haben eingesetzt.

Die Wohnzufriedenheit der Bevölkerung ist in Westdeutschland seit 1990 auf hohem Niveau stabil geblieben, in Ostdeutschland hat sie sich bis 1998 deutlich verbessert.

Die Beendigung der sozialstaatlichen Sonderbegleitung in Ostdeutschland, geringere Vermögen und Einkommen der privaten Haushalte und die leeren öffentlichen Kassen machen die Sicherung der Wohnkaufkraft der ostdeutschen Haushalte zu einer noch fortdauernden Aufgabe.

## Abstract

In the 90s, there has been a perceptible improvement in the availability of housing in both parts of Germany: Currently, there are more housing units available per hundred households than in 1990. Despite this, on the territory of original Federal Republic, there is still a small proportion of households which do not have a flat of their own, whereas in the new states of the Federal Republic, the situation is balanced. The proportion of households which own a flat for their own use has not changed appreciably in West or East Germany since 1995. We have noticed a cyclic downward trend in the rate of completion of housing units in West Germany since 1995 and in East Germany since 1998.

Till 1998, the emphasis has been on improving the poor housing conditions in the new states of the Federal Republic. This was achieved through comprehensive state-run social programmes and measures, which ended in 1998. It was thus possible to create “equivalent living conditions” in East Germany in terms of the standard of the basic fixtures and equipment and facilities such as communication and television access facilities. More time is needed to achieve equivalent conditions in terms of the state of residential buildings, the size of flats and in providing accessory housing space. Regionally and in terms of housing costs, development in East Germany has been very uneven. Whereas in the up-market housing sector and in abandoned regions there has been an oversupply, there exists a substantial demand for affordable housing and housing in urban centres, especially among young people. It has also been observed that an increasing social differentiation according to the chosen form of household or way of life, income and employment status has set in.

Satisfaction with housing conditions has remained stable at a high level in West Germany since 1990, while in East Germany, there has been a marked improvement up to 1998.

The phasing out of special state social subsidy schemes in East Germany, the lower incomes and assets of private households in this part of Germany and the empty state coffers make the problem of securing the housing purchasing power of East German households one whose solution will continue to require attention.

---

# Inhalt

1	Zielstellung und Datenbasis .....	5
2	Strukturelle Merkmale des Wohnungsbestandes .....	7
3	Die Entwicklung des Wohnungsbestandes .....	15
4	Die Qualität der Wohnungen .....	21
5	Versorgungsniveau und Wohnstandard sozialer Gruppen .....	27
6	Mietenentwicklung .....	35
7	Subjektive Wahrnehmung der Wohnsituation .....	43
8	Fazit .....	49
	Literatur .....	51



# 1 Zielstellung und Datenbasis

Die Abteilung „Sozialstruktur und Sozialberichterstattung“ sieht in der ständigen Beobachtung der Wohlfahrtsentwicklung und ihrer sozialstrukturellen Bedingungen und Folgen ihren spezifischen Beitrag zur umfassenden Analyse der Transformation und der deutschen Vereinigung (Zapf/Habich 1996: 11). Eine zentrale Dimension der Wohlfahrt sind die objektiven Bedingungen und subjektiven Reflexionen der Menschen im Lebensbereich Wohnen. Daher wurden in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich detaillierte Analysen zur Entwicklung der Verhältnisse in diesem Lebensbereich vorgelegt. Als jüngste Ergebnisse sind „Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität“ (Schneider/Spellerberg 1999) und „Wohnbedingungen und ihre subjektive Wahrnehmung in Ostdeutschland 1990-1997“ (Hinrichs 1997) zu nennen.

Das vorliegende Papier knüpft an die letztgenannte Veröffentlichung an und stellt die Wohnbedingungen und ihre subjektive Wahrnehmung nunmehr im wesentlichen bis 1999 und im Ost-West-Vergleich dar. Allerdings liegen nicht für alle untersuchten Aspekte des Wohnens aktuelle Daten von 1999 vor. Dies ist insbesondere dort der Fall, wo sich die Analyse auf offizielle amtliche Daten wie beispielsweise den Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung oder z.B. den Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes stützt. Auch erhielt im Rahmen der Bearbeitung die Entwicklung der Wohnverhältnisse in den neuen Bundesländern ein größeres Gewicht, da sich hier besonders tiefgreifende Veränderungen vollzogen.

Zur Erreichung des Analyseziels werden in einem ersten Teil, Gliederungspunkte 2-4, die objektiven Wohnbedingungen anhand des Alters, der Größe, der Eigentumsformen, der Ausstattung der Wohnungen u.a. Indikatoren differenziert dargestellt. Die Entwicklung des Bestandes wird mit Hilfe der Fertigstellungen nachgewiesen und die Veränderungen im Standard werden untersucht.

Im folgenden Gliederungspunkt 5 erfolgt die Analyse der Unterschiede in der Versorgung verschiedener sozialer Gruppen. Mit Bezugnahme auf die vorhandenen objektiven Bedingungen wird die Frage beantwortet, welche sozialen Gruppen welche Angebote nutzen und welche Standards verwirklichen können.

Gewissermaßen als Bindeglied zwischen den objektiven Bedingungen und deren sozial differenzierter Nutzung und Wirksamkeit wird im Punkt 6 die Mietenentwicklung ausführlich erörtert. Anschließend erfolgt die Analyse der subjektiven Wahrnehmung anhand von Einschätzungen, Wichtigkeiten und Zufriedenheiten in diesem Lebensbereich.

Schließlich wird in einem Fazit die Verbindung von objektiver Entwicklung und subjektiver Wahrnehmung zusammenfassend aufgenommen und die Entwicklung in diesem Lebensbereich resümiert.

Die Analyse stützt sich auf eine breite Datenbasis. Die Beschreibung und Diskussion der objektiven Wohnbedingungen geschieht in erster Linie auf der Grundlage amtlicher Statistiken. Die Quelle zur Beschreibung der Wohnbedingungen in Ostdeutschland bilden Fortschreibungen aus der allgemeinen Gebäude- und Wohnungszählung in den neuen Ländern und Ost-Berlin zum Stichtag 30.09.1995 durch das Statistische Bundesamt. Mit dieser Zählung wurden alle bewohnten Unterkünfte in Ostdeutschland erfaßt. Da diese Zählung in Westdeutschland nicht durchgeführt wurde, mußte bei Ost-West-Vergleichen der objektiven Bedingungen auf fortgeschriebene Ergebnisse des Statistischen Bundesamtes aus der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 (Statistisches Bundesamt 1998: S. 238) zurückgegriffen werden. Wenn erforderlich, werden weitere Datenbasen des Statistischen Bundesamtes, z.B. die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe aus 1998 (Münnich 1999: 210-220), Mikrozensus 1997, die Bautätigkeitsstatistik oder die Wohngeldstatistik, verwendet.

Angaben zu sozialen Differenzierungen und zu den subjektiven Wahrnehmungen basieren auf sozialwissenschaftlichen Erhebungen. Schwerpunktmäßig wird die „leben“-Umfrage des soziologischen Forschungszentrums Berlin-Brandenburg (sfz) genutzt. Die „leben“-Umfrage ist eine seit 1990 bis 1999 jährlich durchgeführte Querschnittsbefragung in Ostdeutschland, bei der die Befragungspersonen jeweils wechseln. Sie wendet sich an Personen über 18 Jahre, die in Privathaushalten leben, und erfaßt rd. 1.500 Probanden. Die empirische Erhebung weist die höchste Aktualität auf und erfaßt spezielle Ost-Bedingungen und -befindlichkeiten detaillierter. Angaben zu Westdeutschland als Vergleichsfolie wurden u.a. dem Sozio-ökonomischen Panel (SOEP) des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, dem Wohlfahrtssurvey 1998 und dem „Herbst-Sozialwissenschaften-BUS 3/96“ entnommen. Das SOEP ist eine seit 1984 laufende Wiederholungsbefragung von Privathaushalten, in der jedes Jahr dieselben Personen (über 16 Jahre) befragt werden. Inzwischen umfaßt die Stichprobe des Panels etwa 4.500 Privathaushalte mit über 9.000 Befragungspersonen in der alten Bundesrepublik und seit 1990 auch eine Ost-Stichprobe mit knapp 2.000 Privathaushalten. Der seit 1978 durchgeführte Wohlfahrtssurvey gehört mit zu den wichtigsten Datenquellen für die Dauerbeobachtung des sozialen Wandels. Mit ihm werden rd. 3 000 Bürger befragt, und er erfaßt in einzigartiger Weise die objektive Lage in Verbindung mit der subjektiven Bewertung.



## 2 Strukturelle Merkmale des Wohnungsbestandes

Ein Wohnungsbestand von fast 7,4 Millionen Wohnungen, dies ist der aktuelle Bestand in den neuen Ländern, verändert sich in seinen strukturellen Merkmalen nur in sehr langen Zeiträumen. Dies wird u.a. deutlich an der Art der Wohngebäude, die in beiden Landesteilen noch ganz unterschiedlich ist.

Während sich gegenwärtig in Westdeutschland gut die Hälfte aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden, trifft dies in Ostdeutschland nur für rd. ein Drittel aller Wohnungen zu.

37% der Wohnungen in Ostdeutschland sind in älteren Gebäuden mit mehr als drei Mietparteien. Der verbleibende Rest von 30% der Wohnungen befindet sich in neueren Gebäuden, die in Montagebauweise errichtet wurden. Diese zu DDR-Zeiten errichteten Wohnungen weisen nur unbedingt „notwendige“ Flächen und Raumzahlen auf, was die Größe aller Wohnungen und die strukturellen West-Ost-Unterschiede zum Teil heute noch erklärt.

Tabelle 1: Wohnungsgrößen in den neuen Ländern

Bundesland	Fläche je Wohnung (qm)		Räume* je Wohnung (Anzahl)	
	1991	1997	1991	1996
Berlin-Ost	61,8	64,5	3,4**	3,5
Brandenburg	65,7	73,3	3,9	4,1
Mecklenburg-Vorpommern	64,1	70,4	3,9	4,0
Sachsen	62,2	67,5	3,8	4,0
Sachsen-Anhalt	65,4	72,0	3,9	4,1
Thüringen	68,1	74,2	4,1	4,2
Neue Länder insgesamt	64,4	70,3	3,8	4,0
Früheres Bundesgebiet	86,6	87,2	4,4	4,4

\* Raum = alle zum Wohnen genutzten Räume ab 6 qm einschließlich Küchen;

\*\* Angabe für Berlin-Ost 31.12.1992

Quelle: Statistisches Bundesamt 1998; 1999

Die in der DDR in Montagebauweise errichteten Wohngebäude mit eher kleineren Wohnungen sind auf Länder unterschiedlich verteilt. Den größten Anteil dieser Wohnungen finden wir mit 45% in Berlin-Ost. Einen durchschnittlichen Anteil weist Brandenburg mit 32% auf. Den geringsten Anteil industriell vorgefertigter Wohnungen hat Thüringen

mit 28%. Entsprechend fällt die Durchschnittsgröße aller Wohnungen in Berlin-Ost am geringsten aus (sowohl flächen- als auch raummäßig) und in Thüringen, dem Land, das gleichzeitig die höchste Eigentumsquote aufweist, am höchsten.

Im Zuge der Herstellung „gleichwertiger“ Lebensbedingungen konnten die 1991 eklatanten Unterschiede in den Wohnungsgrößen, gemessen an der durchschnittlichen Fläche der Wohnungen, bis 1997 nur um knapp 25% reduziert werden. Das geschah durch Fertigstellung größerer Wohnungen, durch Umbau und Modernisierung. Zur Zeit beträgt die Fläche einer durchschnittlichen „Ost-Wohnung“ 80% der einer „West-Wohnung“.

Abweichungen von den in Westdeutschland gängigen Größen- und Niveaustandards ergeben sich auch aus den zu DDR-Zeiten vernachlässigten Wohnungen in Mietwohngebäuden, die vor 1945 errichtet wurden. Sie liegen vor allem in den Innenstädten. Auch diese Wohnungen sind - soweit es sich nicht um repräsentative Bürgerhäuser der Gründer- und Jugendstilzeit handelt - häufig nicht großzügig konzipiert. Sie weisen erhebliche Mängel auf, und es besteht immer noch ein großer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

In den Innenstädten der neuen Bundesländer entstanden durch den Strukturwandel im Arbeitsbereich massenhaft größere Industriebrachen und verlassene öffentliche Räume. Ungenügende Arbeitsmöglichkeiten, zu kleine und unzureichend erhaltene Wohnungen und steigende Verkehrsbelastungen haben dann zu einem großen Umfang an Abwanderungen aus den ostdeutschen Innenstädten geführt.

Die Städte mit dem größten Anteil von eher kleineren Wohnungen in Montagebauweise wie Rostock, Schwerin, Neubrandenburg, Magdeburg, Leipzig oder Berlin-Ost weisen hohe Fortzugsraten ins Umland auf. Aber auch andere Städte mit einem größeren Anteil älterer, renovierungsbedürftiger Mietwohngebäude wie Potsdam, Halle, Dresden, Chemnitz oder Zwickau werden überdurchschnittlich verlassen.

Wegzüge aus früheren wenig entwickelten Regionen wie aus der Uckermark (Angermünde, Prenzlau) der Altmark (Stendal, Gardelegen) oder der Oberlausitz (Kamenz, Bautzen, Görlitz), aber auch aus traditionellen monostrukturierten Industrieregionen wie dem Gebiet entlang der Oder (Schwedt, Eisenhüttenstadt, Guben) gehen zurück auf eine hohe Arbeitslosigkeit und daraus folgenden unzureichenden Lebensperspektiven. Das Ergebnis besteht in einer Verödung und zum Teil in einem hohen strukturellen Wohnungsleerstand in manchen Regionen.

Im Umland der ostdeutschen Städte wurden massenhaft Wohngebäude als kompakte „Wohnparks“ in die Natur gestellt, mit Wohnungen, die z.T. 6000 DM pro Quadratmeter kosteten. Das bot traditionell-familienorientierten Partner-Haushalten, in denen noch beide erwerbstätig waren, eine Wohnalternative zu den unzulänglichen Bedingungen in den Städten und früheren Industrieregionen (Herfert 1999; Hinrichs 1999).

Einen guten Einblick in die unterschiedlichen Wohnbedingungen in West- und Ostdeutschland bietet neben der Gebäudeart und den durchschnittlichen Wohnflächen die Verteilung der Wohnungen nach Raumzahlen. Tabelle 2 weist die Wohnungen nach ihrer Raumzahl aus.

Der große Mittelblock der 3- und 4-Raum-Wohnungen beträgt in Ostdeutschland 63%, in Westdeutschland macht er nur rd. 50% aus. Eine Parität ist im unteren Segment, in den kleinen, bescheidenen Wohnungen, festzustellen. Das großzügige Segment, die 5- und 6-Raum-Wohnungen, ist in Westdeutschland häufiger vertreten. Bei Wohnungen mit 7 und mehr Räumen ergeben sich sogar beträchtliche West-Ost-Unterschiede. Der Anteil dieser Wohnungen ist im Westen um das Dreifache höher als im Osten. Sicher folgt die Kurve der Fertigstellung solcher Wohnungen der Nachfrage, und Absatzchancen für solche Wohnungen sind im Osten als eher gering einzuschätzen.

Tabelle 2: Verteilung der Wohnungen nach ihrer Raumzahl 1996 - in Prozent -

Raumzahl* der Wohnungen	West	Ost
1- und 2-Raum-Wohnungen	8,4	8,5
3- und 4-Raum-Wohnungen	49,9	63,3
5- und 6-Raum-Wohnungen	30,4	24,3
Wohnungen mit 7 u. mehr Räumen	11,3	3,9

\* Raum = alle zum Wohnen genutzten Räume ab 6 qm einschließlich Küchen

Quelle: Statistisches Bundesamt 1998

Während die objektiv-materiellen Voraussetzungen des Wohnens wie Siedlungsformen, Typ und Alter des Bestandes oder die raum- und flächenmäßige Anordnung und Verteilung der Wohnungen sich nur allmählich verändern lassen, haben sich in den Eigentümerstrukturen des Wohnungsbestandes in den zurückliegenden zehn Jahren gravierende Änderungen vollzogen. Die Haupttendenz dieser Veränderungen besteht in einer nachdrücklichen Privatisierung der Wohnungsbestände. Tabelle 3 belegt, in welchem Ausmaß eine Privatisierung erfolgt ist.

Tabelle 3: Ostdeutsche Bevölkerung in Wohneigentums-Segmenten - in Prozent -

Eigentumsformen	1990	1993	1995	1997	1999
Mietwohnungen	55	51	51	55	54
Kommunale Wohnungen	43	38	35	32	30
Wohnungen privater Vermieter	10	13	14	22	24
Sonstige Mietwohnungen	2	2	2	1	1
Genossenschaftswohnungen	17	17	15	14	11
Selbstgenutztes Eigentum	28	30	34	31	35
Eigenheime	28	29	32	29	33
Eigentumswohnungen	-	1	2	2	2

Datenbasis: sfz/leben '90, '93, '95, '97, '99

Wohnten 1990 60% der Bevölkerung in kommunalen und Genossenschaftswohnungen, waren es 1999 noch gut 40%. Der Rückgang der Bevölkerung in diesen Segmenten ist nicht so sehr verbunden mit einem Zuwachs im Segment des selbstgenutzten Eigentums, 7% beträgt hier der Zuwachs in den zurückliegenden zehn Jahren, sondern überdurchschnittlich hat sich eine „Umschichtung“ der Bevölkerung hin zu privaten Vermietern, dabei in besonderem Ausmaß zu Wohnungsbau-, Immobilien- und Finanzunternehmen als Vermieter vollzogen. Diese Vermietergruppen versorgten 1999 24% der Bevölkerung mit Wohnungen, womit sich ihre Klientel seit 1990 mehr als verdoppelt hat.

Die durch die Privatisierung initiierte Neuaufteilung des Wohnungsmarktes vollzog sich im wesentlichen auf drei Pfaden:

- a) Verkauf von ehemaligen „volkseigenen“ Wohnungen, Gebäuden und Liegenschaften über die Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG);
- b) Rückübertragungen von Wohnimmobilien und Grundstücken über das Bundesamt bzw. die Landesämter zur Regelung offener Vermögensfragen im Zuge der Restitution;
- c) Privatisierung von 15% des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestandes bis zum Jahre 2003 auf Grund des Altschuldenhilfegesetzes.

Der Treuhandliegenschaftsgesellschaft obliegt die Privatisierung von rd. 200.000 ehemaligen Werkwohnungen, von „volkseigenen“ Gütern der DDR-Landwirtschaft und weiteren „volkseigenen“ Immobilien und Liegenschaften (von der NVA-Wohnung über den Herrensitz und das Landgut bis zum Schloß). Exakte Kenntnisse über Arbeitsweise und

Ergebnisse dieser Behörde liegen nicht vor. Die TLG gerät gelegentlich sporadisch durch die Beschreibung von spektakulären Einzelfällen in den Medien in den öffentlichen Blick.

Die Abarbeitung der insgesamt über zwei Millionen Restitutionsansprüche an Immobilien und Grundstücken wird durch das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen regelmäßig dokumentiert und der öffentlichen Kontrolle zugänglich gemacht. Dazu werden vierteljährliche Arbeitsstatistiken erstellt, die einsehbar sind, kontinuierlich Pressemitteilungen herausgegeben und andere Formen der Rechenschaftslegung praktiziert. Die Restitutionsansprüche, die durch diese Einrichtungen zu klären sind, beziehen sich u.a. auf rd. 700.000 kommunale Wohnungen, eine halbe Million individuelle Eigenheim-Grundstücke und ebenso viele unbebaute Grundstücke und Flächen sowie auf rd. 300.000 Erholungsgrundstücke.

In der folgenden Übersicht ist der Bearbeitungsstand bei Immobilien- und Grundstücksansprüchen zum 31.03.1999 ausgewiesen.

Übersicht 1: Statistische Übersicht zum Vermögensgesetz (Stand 31.03.1999)  
 Bearbeitungsstand bei Ansprüchen auf Immobilien, Grundstücke und Grundstücksteile

	Berlin- Ost	Bran- den- burg	Meck- lenburg- Vorpom- mern	Sachsen	Sachsen -Anhalt	Thürin- gen	BARoV*	Insgesamt
Beanspruchte Vermögenswerte	190 795	555 772	172 820	417 867	414 280	371 867	3 888	2 127 289
Erledigungen insgesamt	175 173	493 528	166 720	392 396	363 107	335 735	3 868	1 930 527
Rückübertragung	-	98 727	38 361	85 109	120 103	56 548	189	399 037
Aufhebung staatlicher Verwaltung (§§ 11, 11a)	-	59 824	6 389	9 568	12 384	15 986	-	104 151
Entschädigung	-	22 671	8 170	20 908	19 445	16 232	8	87 434
Ablehnungen	-	202 619	81 631	223 587	160 377	170 591	1 168	839 973
Rücknahmen	-	62 733	22 387	46 236	42 447	63 669	2 260	239 732
Sonstige Erledigungen (Vorkaufsrechte, Folgeanträge nach Aufhebung staatlicher Verwaltung u.a.)	-	46 954	9 782	6 988	8 351	12 709	243	85 027
Erledigungsquoten (in %) **	91,8	88,8	96,5	93,9	87,7	90,3	99,5	90,8

\* Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen

\*\* Verhältnis Zahl der Erledigungen (Immobilien insgesamt) zur Zahl der Vermögenswerte

- keine Angaben

Quelle: Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen 1999

Von den insgesamt 2 127 280 Ansprüchen auf Restitution wurden per 31.03.1999 91% entschieden. Dabei gehen die Restitutionsforderungen zum Teil bis in die Zeit der Weimarer Republik zurück und gestalten sich zunehmend schwieriger. Häufig gibt es mehrere konkurrierende Ansprüche auf Vermögenswerte. Rd. 30% aller Anträge wurden anerkannt und in diesen Fällen auf Aufhebung der staatlichen Verwaltung, Rückgabe oder Entschädigung entschieden. Soweit alte Mietswohngebäude in den Innenstädten zurückgegeben werden, erfolgt mehrheitlich ein Weiterverkauf durch die Alteigentümer, fast nur an

große Bau-, Immobilien- und Wohnungsunternehmen. 56% der Anträge mußten abgelehnt werden bzw. wurden zurückgezogen. Rücknahmen der Anträge erfolgten in jenen Fällen, wenn den Alteigentümern voraussehbar eine angemessene wirtschaftliche Verwertung durch Verkauf oder Sanierung und einer anschließenden Vermietung nicht möglich war. Insbesondere bei Eigenheim-Grundstücken und kommunalen Wohnungen wurden durch die Rechtsprechung zunehmend Restitutionsforderungen auf der Grundlage des Sachenrechtsbereinigungs- und Schuldrechtsanpassungsgesetzes abgelehnt. Entscheidungen auf Rückgabe beschränken sich hier weitgehend auf unredlichen Erwerb.

Für Forderungen aus der Zeit von 1933-1945 existiert bisher keine Anmeldefrist. Daher werden jährlich auf rd. 30 000 kommunale und genossenschaftliche Wohnungen und Zehntausende andere Immobilien weitere Ansprüche neu angemeldet.

Die Erfüllung der Privatisierungsverpflichtung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften vollzieht sich - ähnlich wie die Restitutionsbearbeitung - öffentlich transparent. So werden die erreichten Ergebnisse bei der Privatisierung in den Jahresberichten des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) und der jährlichen GdW-„Informationen“ zur Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern, die allgemein zugänglich sind, dargelegt (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen 1997; 1998).

Danach wurden bis zum 31.12.1997 217 100 Wohnungen privatisiert. Mit diesen Verkäufen wurden in knapp 4,5 Jahren bereits zwei Drittel der bis zum Jahre 2003 befristeten Privatisierungsaufgabe erfüllt. Mit der Übersicht 2 wird das Ergebnis detaillierter ausgewiesen.

Von den privatisierten Wohnungen aus dem Bestand des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen wurden per 31.12.1997 nur 29% an Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder verkauft. Weiterhin wurden 75 eigentumsorientierte Genossenschaften gegründet. Der Hauptteil der zu privatisierenden Wohnungen wurde jedoch an Zwischenerwerber verkauft, 1997 betrug dieser Anteil 51%. Die Nachfrage ist sowohl bei den privaten Haushalten als auch bei den Zwischenerwerbern rückläufig. Insbesondere in benachteiligten Regionen mit hoher Arbeitslosigkeit, geringem Einkommen und hohem Wohnungsleerstand zeigen weder Zwischenerwerber noch Mieter Kaufinteresse.

Das in Ostdeutschland ohnehin ungeliebte Modell der selbstgenutzten Eigentumswohnung hat in den Jahren seit 1990 kontinuierlich an Attraktivität eingebüßt. 1991 äußerten auf die Frage, ob die eigene Wohnung gekauft würde, wenn sie zum Kauf angeboten wird, 35% der Mieter, daß Interesse bestünde. 1999 betrug der Anteil gerade noch 6% (empirische Erhebung „sfz/leben“). Zu den Privatisierungshemmnissen und ihren Gründen wird auf die Übersicht „Transformationsbedingte Pfade der Wohnungsprivatisierung in den neuen Ländern“ in der angegebenen Literatur verwiesen (Hinrichs 1997: 10).

Übersicht 2: Privatisierung/Veräußerung von Wohnungen im Rahmen des Altschuldenhilfe-Gesetzes per 31.12.1997

	Privatisierungs- verpflichtung	Stand der Erfüllung 31.12.1997		Darunter			
				An Mieter		Zwischen- erwerber, sonstige Dritte, Genossen- schaften	
Genossenschaften	128 000	43 400	34%	24 035	55%	19 365	45%
<i>Ant. Privatisierungsauflage</i>							
GmbH/AG (kommun. Wohnungsbaugesellsch.)	209 900	173 700	83%	39 215	23%	134 485	77%
<i>Ant. Privatisierungsauflage</i>							
Wohnungsunternehmen insgesamt	337 900*	217 100	64%	63 250	29%	153 850	71%

\* Die Erhöhung von 333 000 zu privatisierenden Wohnungen (Hinrichs 1997) auf 337 900 resultiert daraus, daß ehemals restitutionsbehäftete Wohnungen in das Eigentum der Wohnungsunternehmen übergegangen sind. Dadurch erhöhte sich auch die Privatisierungsauflage.

Quelle: Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen 1997; 1998



### 3 Die Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die notwendige Entwicklung des Wohnungsbestandes ergibt sich aus der Bilanz von nachfrageerhöhenden und nachfragedämpfenden Faktoren. Die wesentlichen Ursachen für eine Erweiterung des Bestandes waren im Zeitraum von 1990 bis heute:

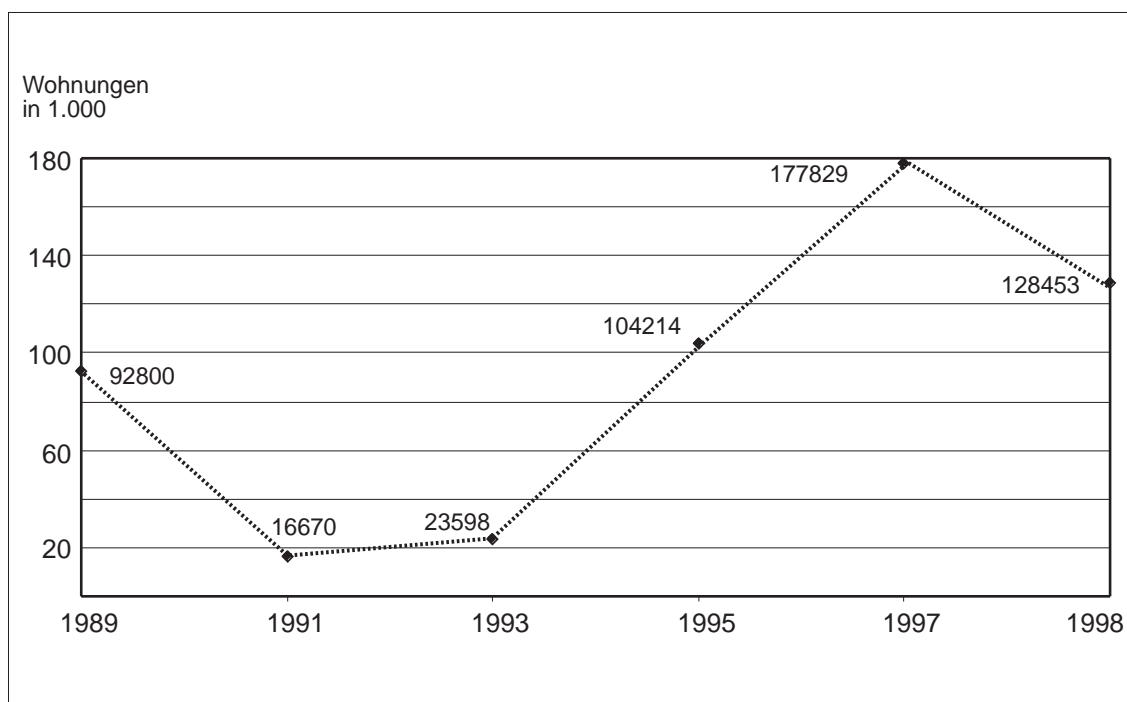
- verfallende oder leerstehende Wohngebäude waren teilweise abzureißen;
- Wohnungen, insbesondere in den Erdgeschoßzonen, wurden wieder in Gewerberäume umgewidmet;
- die Zahl der privaten Haushalte erhöhte sich von 6,672 Millionen im Jahre 1991 auf 6,848 Millionen im Jahre 1997 (Statistisches Bundesamt 1991; 1997);
- durch Abwicklung von Unternehmen standen Wohnungen der Versorgung nicht mehr zur Verfügung (z.B. Werkwohnungen);
- Wohnwünsche und -ansprüche der Bürger haben sich weiterentwickelt.

Diesen Prozessen, die eine drastische Erhöhung der Nachfrage induzierten, standen nachfragedämpfende Entwicklungen gegenüber. Die wesentlichen bremsenden Faktoren waren:

- eine Reduzierung der Bevölkerung im Zeitraum von 1990 bis 1997 per Saldo um rd. 660 000 Personen (am stärksten beeinflusst durch die gewaltigen Abwanderungen in das frühere Bundesgebiet und den revolutionären Geburtenrückgang);
- Mobilisierung von Wohnungsreserven durch die Länder und Kommunen (NVA-Wohnungen, Konversionswohnungen);
- eine gegenüber westdeutschen Haushalten drastisch unterentwickelte Kaufkraft (keine Akkumulation finanzieller Vermögen, niedrigere Einkommen);
- gegenüber westdeutschen Wohnansprüchen moderatere Erwartungen und Wünsche im Wohnbereich;
- Mobilisierung haushaltsinterner Reserven (z.B. Aufgabe von Zweitwohnungen, Umwidmung von früheren Erholungs- und Freizeitbauten in Dauerwohnungen; Durchführung vieler Eigenleistungen).

Ein optimales Niveau in den Fertigstellungen wird dann erreicht, wenn in der Zahl der fertiggestellten Wohnungen diese gegenläufigen Tendenzen kontinuierlich bilanzierend ihren Ausdruck finden. Der Umfang der jährlichen Fertigstellungen zeigt, daß sie nicht dieser Logik folgen, sondern durch ein „up and down“ gekennzeichnet sind. Angesichts kurzfristiger, hoher Renditeaussichten auf Grund des Fördergebietesgesetzes wurden die nachfrageerhöhenden Einflüsse offenbar überschätzt, während die dämpfenden Einflüsse unterschätzt wurden, wie Abbildung 1 belegt.

Abb. 1: Fertigstellungen von Wohnungen in den neuen Bundesländern 1989-1998



Quelle: Statistisches Bundesamt 1999

Das enorme Wachstum der Wohnungsbautätigkeit ist in erster Linie mit dem Fördergebietsgesetz zu erklären, wonach bis 1998 bis zu 50% Sonderabschreibungen in den ersten fünf Jahren für zur Vermietung vorgesehene Neubauten möglich waren. Für die Sanierung von Altbauten war eine 40-prozentige Sonderabschreibung festgelegt. Diese Regelungen waren die entscheidenden Weichenstellungen für die Errichtung und Sanierung von Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten.

Im Zeitraum von 1990-1998 wurden durchschnittlich pro Jahr rd. 82.000 Wohnungen fertiggestellt, was dem Bedarf nahekommt. Indessen sind große Schwankungen in den einzelnen Jahren festzustellen. Während der Wohnungsbau in den Jahren 1991 und 1992 mit 16 670 bzw. 11 477 Fertigstellungen völlig unbedeutend war, wurden 1997, dem Rekordjahr des Wohnungsbaus in den neuen Ländern, 177 829 Wohnungen errichtet. Allerdings gingen die Fertigstellungen im Jahre 1998 bereits um 28% zurück und für 1999 ist mit einem weiteren drastischen Rückgang bei den Fertigstellungen zu rechnen. Ausgehend von den Genehmigungen des Jahres 1998 werden im Jahre 1999 etwas mehr als 100.000 Wohnungsfertigstellungen (Mehrfamilienhäuser + Ein- und Zweifamilienhäuser) erreicht. Das bedeutet einen Rückgang gegenüber dem Rekordjahr 1997 um etwa 40%.

Mit den realisierten Fertigstellungen trat eine Verjüngung des Bestandes und ein Zuwachs an allen vorhandenen Wohnungen in Höhe von rd.10% ein. In Westdeutschland wurden in diesem Zeitraum insgesamt rd. 3,6 Millionen Wohnungen neu gebaut, was einer Zuwachs- und Erneuerungsrate von rd.13% aller Wohnungen entspricht.

Die Fertigstellung von Wohnungen im Osten vollzog sich im wesentlichen auf zwei Wegen:

1. Bau von Ein- und Zwei-Familienhäusern als freistehendes Haus, als Doppel- oder Reihenhaus und Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Umland der großen Städte. Die Bebauung erfolgte mehrheitlich in Form sogenannter „Wohnparks“ und „Gartenstädte“ auf der grünen Wiese.
2. Bau mehrgeschossiger Mietwohngebäude in den Städten durch Schließung von Lücken in den Innenstädten, Abriß und Neubau, durch Aus- und Umbau (Schaffung von Dachgeschoßwohnungen) sowie durch Ausweisung von Bauland an der Peripherie.

Die erstgenannte Wohnungsbaustrategie war teilweise mit Baumrodungen, einer Zersiedelung und engen Bebauung des Umlandes der großen Städte, einer großflächigen Versiegelung des Bodens und anderen ökologischen Nachteilen verbunden (einen besonders hohen Umfang erreichte die Suburbanisierung u.a. in den Städten Schwerin, Neubrandenburg, Rostock, Berlin, Potsdam, Magdeburg, Dresden, Leipzig, Erfurt, Chemnitz, Zwickau). Die Akteure des Baubooms waren überwiegend Kapitalanleger. Wenn es sich um Wohnungen zur Eigennutzung handelte (Eigenheime, Eigentumswohnungen), profitierten im Umland von Berlin und den Landeshauptstädten insbesondere westdeutsche Führungskräfte aus Verwaltung und Wirtschaft, die nach Ostdeutschland übersiedelt waren, von diesem Bauboom. Der Kauf von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch ostdeutsche Haushalte im fernerem Umland der Städte geschah noch selten.

Der überwiegende Teil der Wohnungen jedoch, etwa 80%, war zur Vermietung vorgesehen.

Aber auch diese aus Gründen der Kapitalverwertung und Steuereinsparung errichteten unzähligen „Wohnpark“-Mietwohnungen ließen sich kaum an traditionelle Ost-Haushalte absetzen. Sie überstiegen oft die finanziellen Möglichkeiten der ostdeutschen Nachfrager, insbesondere der jungen Haushalte mit Kindern, die als wichtigste Gruppe der „Stadtflüchter“ gelten.

Die Errichtung von Wohnungen innerhalb der Städte erfolgte vor allem durch große traditionelle Wohnungsunternehmen, die Vorkriegs-Wohnungsbestände wieder übernahmen. Aber auch „neue“ Immobilien- und Bauunternehmen, ohne traditionelle Bindung, erwarben im Rahmen der Restitution und Privatisierung Wohnungen und investierten in den Mietwohnungsbau. Der Marktzugang für ansässige ostdeutsche Wohnungsbaugesell-

schaften und -genossenschaften gestaltete sich schwierig. Ihr Anteil am Wohnungsbestand ging zurück, die Übertragung der Eigentumsrechte an den von ihnen verwalteten Wohnungen verlief zögerlich, und sie hatten finanzielle Belastungen, resultierend aus der Altschuldenregelung, zu tragen. Alte Wohngebäude konnten daher oft nicht saniert, modernisiert oder um- und ausgebaut werden. So kam es bei den Wohnungsbaugesellschaften überdurchschnittlich zu Leerständen und weiterem Verfall kulturhistorisch wertvoller Altbau-substanz in Innenstädten. Bei den Plattenbauwohnungen der Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften - soweit sie sich in eher stabilen Regionen befinden - konnten Sanierung, Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung am zügigsten eingeleitet werden. Die Voraussetzungen bildeten das Modernisierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau, umfangreiche Förderprogramme des Bundes und der Länder und das Fehlen von Restitutionsansprüchen bei diesen Wohnungen.

In einigen der bereits oben genannten benachteiligten Regionen mit fehlenden Arbeitsplätzen, umfangreichen Abwanderungen und strukturellem Wohnungsleerstand kam es zur Verwahrlosung von Plattenbauwohnungen und alten Wohngebäuden. Sofern die Arbeitslosenquote über 20% beträgt, und der Wohnungsleerstand über 10% liegt, werden Wohnungen auch abgerissen bzw. rückgebaut. Beispiele hierfür sind Cottbus, Guben, Stendal oder Schwedt. Die Stadt Stendal in der strukturschwachen Region Altmark, eine Region im nördlichen Sachsen-Anhalt, verlor seit 1991 fast 10% ihrer Bevölkerung. Solche Zahlen sind auch typisch für brandenburgische Städte wie Schwedt, Eisenhüttenstadt und Guben. Aber auch in den sächsischen Städten der Oberlausitz wie Kamenz, Bautzen oder Görlitz beobachten wir Bevölkerungsrückgänge in diesen Größenordnungen zwischen 1991 und 1998.

Da ein Zugang zu den teuren und großzügigen Neubauten im Umland der Städte aus preislichen Gründen nur einem kleineren Teil der Haushalte möglich war, sich auch sanierte und modernisierte Altbauwohnungen in den Großstädten als kostspielig erwiesen, erreichte die Wirkung der wohnungspolitischen Instrumente nicht immer die ostdeutschen Haushalte. Durch Plazierung der Industrie- und Wohnungsinvestitionen besonders in Wachstums- und Zuzugsregionen, häufig innerhalb der Großstädte und im Umland, ist alles in allem eine regional sehr widersprüchliche Entwicklung zu konstatieren: erste Phasen von Gentrifikationsprozessen in den prosperierenden Regionen einerseits und Verödungs- und Verfallstendenzen in Klein- und Mittelstädten sowie ländlichen Regionen andererseits. Ein Überangebot an Wohnungen ist insgesamt nicht erkennbar. Allerdings schwankt das Versorgungsniveau regional recht stark und Maßnahmen zur Bestandserhaltung und Bestandserweiterung sind zukünftig viel deutlicher unter regionalen Gesichtspunkten zu betrachten.

Aus Tabelle 4 geht die nach Ländern differenzierte Entwicklung der Fertigstellungen hervor.

Tabelle 4: Fertiggestellte Wohnungen nach Ländern 1989-1998 (Anzahl)

Bundesland	1989	1991	1993	1995	1997	1998*
Neue Länder	92 347	16 670	23 598	104 214	177 829	128 453
Berlin-Ost	15 497	5 160	1 071	7 622	23 808	13 372
Brandenburg	14 947	137	4 333	17 963	33 773	30 228
Mecklbg.-Vorp.	10 388	3 889	4 458	14 491	21 777	16 921
Sachsen	22 435	516	3 964	30 327	53 676	35 429
Sachsen-Anhalt	14 884	3 374	5 217	16 880	23 029	17 666
Thüringen	14 196	3 594	4 555	16 931	21 766	14 837
Früheres Bundesgebiet	238 617	314 508	431 853	498 543	400 350	372 265
Insgesamt	330 964	331 178	455 451	602 757	578 179	500 718

\* = vorläufige Angaben

Quelle: Statistisches Bundesamt 1999

Der Bau von Mehrfamilienhäusern gestaltet sich in Westdeutschland seit Jahren rückläufig, sowohl in Form von Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen. Der entscheidende Grund besteht in der Kürzung der breiten staatlichen Förderung im sozialen Wohnungsbau.

Aus einer Studie der Landesbausparkassen und des Bonner Instituts „empirica“ geht hervor, daß die Fördermittel von Bund und Ländern für den sozialen Wohnungsbau zwischen 1993 und 1998 von 23 Mio. DM auf 11 Mio. DM zurückgingen (siehe hierzu „Berliner Zeitung vom 28.07.1999: Fördermittel im sozialen Wohnungsbau halbiert).

So wird die Bestandserweiterung seit einigen Jahren in Westdeutschland durch den Bau von Ein- und Zwei-Familienhäusern stark gestützt. 1998 waren fast 50 % der fertiggestellten Wohnungen in solchen Gebäuden.

Diese Entwicklung erhöhte noch die Wirkung des Fördergebietsgesetzes mit seinen Sonderabschreibungen für den Neubau von Mietwohnungen und die Sanierung von Altbauten in Ostdeutschland. Die großen Bau-, Wohnungs-, Immobilien- und Finanzunternehmen konzentrierten ihre Bautätigkeit stark auf Ostdeutschland, so daß es in allen neuen Bundesländern zu einer rasanten Erhöhung der Fertigstellungen kam.

Mit dem Auslaufen des Fördergebietsgesetzes beginnt nunmehr, wie oben bereits ausgeführt, auch in Ostdeutschland ein radikaler Rückgang beim Mietwohnungsbau (Bartholmai 1998).

Eine Reduzierung auf weniger als 100.000 jährliche Fertigstellungen in den neuen Bundesländern wird versorgungspolitisch für problematisch gehalten.

Ab 01.01. 1999 wurde das bisherige Fördergebietsgesetz durch das Investitionszulagen-gesetz abgelöst. Nach dem neuen Gesetz werden bis zum Jahre 2004 vorrangig Modernisierungen und der Neubau von Mietwohnungen in den Innenstädten gefördert. Damit wird die ungeordnete massive Bebauung des Umlandes der großen Städte z.T. gestoppt.

Da eine erhebliche Ausweitung des Baus von 1- und 2-Familienhäuser durch die privaten Haushalte aus Kaufkraftgründen ebenfalls an Grenzen stößt, ist in den Folgejahren mit Fertigstellungsproblemen in Ostdeutschland zu rechnen. Nach den gegenwärtigen Fertigstellungen und Genehmigungen wird sich der Rückgang am ehesten in einer Verknappung bezahlbarer Wohnungen in Ost-Berlin niederschlagen, obwohl zur Zeit noch ein gewisser Überhang an Wohnungen in den großen Siedlungen am nordöstlichen Stadtrand (Marzahn, Hohenschönhausen, Hellersdorf) festzustellen ist. Vor ähnlichen Entwicklungen stehen viele andere ostdeutsche Städte.

Zusammenfassend kann die Entwicklung des Wohnungsbestandes mit drei charakteristischen Tendenzen beschrieben werden: a) neue, nur von einem Teil der Haushalte bezahlbare Mietwohnungen gelangten überdurchschnittlich auf den Markt; b) preiswertere Standardangebote verschwanden demgegenüber häufiger vom Markt; c) der Marktanteil des selbstgenutzten Wohneigentums entfaltete sich nur zögerlich. Sofern sich diese Entwicklung stabilisiert, könnte eine Alternative für die neuen Bundesländer auf lange Sicht in der Wiederbelebung des klassischen Genossenschaftsmodells mit der Konstituierung genossenschaftlichen Eigentums gesucht werden.

## 4 Die Qualität der Wohnungen

Aussagen zur Qualität der Wohnungen erfordern, die bisher beschriebenen objektiven Bedingungen nunmehr in Beziehung zu den Nutzern der Wohnungen (Einwohner, Mieter, Eigentümer etc.) zu setzen. Dazu wird mit Tabelle 5 dokumentiert, wieviel Flächen und Räume je Einwohner zur Verfügung stehen.

Tabelle 5: Wohnflächen und -räume je Einwohner

Bundesland	Wohnfläche je Einwohner		Wohnräume je Einwohner	
	1991	1997	1991	1996
Brandenburg	28,1	33,2	1,7	1,8
Mecklenburg-Vorpommern	25,9	31,7	1,6	1,7
Sachsen	29,2	33,9	1,8	1,9
Sachsen-Anhalt	28,9	34,4	1,7	1,9
Thüringen	29,2	34,0	1,7	1,9
Berlin-Ost	30,8	34,4	1,7	1,8
Neue Bundesländer	28,7	33,7	1,7	1,9
Früheres Bundesgebiet	36,5	38,8	1,9	2,0

Quelle: Statistisches Bundesamt 1998; 1999

In keinem der neuen Bundesländer stehen den Einwohnern die durchschnittlichen Wohnflächen und Wohnräume des früheren Bundesgebietes zur Verfügung, und es hat auch nur eine allmähliche Annäherung stattgefunden. Wohnfläche und Wohnräume pro Einwohner sind im wesentlichen durch zwei Faktoren bedingt. Zum einen durch den Wohneigentumsanteil, Eigentümer wohnen fast immer großzügiger als Mieter. Zum anderen durch die Größe der Haushalte, je kleiner der Haushalt, desto mehr Flächen und Räume stehen im Durchschnitt pro Person zur Verfügung. Obwohl wir beispielsweise in Ost-Berlin und Sachsen einen hohen Anteil kleiner Wohnungen vorfinden, stehen auf Grund kleinerer Haushalte überdurchschnittlich Flächen und Räume pro Einwohner zur Verfügung. In Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg müssen die Einwohner auf Grund größerer Haushalte mit weniger Flächen und Räumen als der Durchschnitt auskommen.

Die gleichwohl zwischen 1991 und 1996/97 gestiegenen Werte im Flächenverbrauch gehen in erster Linie auf eine Verkleinerung der Haushalte, bedingt durch die Geburtenrückgänge und Abwanderungen, zurück. Auch die leerstehenden Wohnungen schlagen zu Buche. Würde man sie herausrechnen, fiel die Steigerung noch geringer aus. Zwar fallen

auch die neugebauten Wohnungen in den neuen Ländern immer größer aus (insbesondere die Eigenheime), wegen ihres Anteils am Gesamtbestand beeinflussen sie bislang die Durchschnittsrelation von Fläche/Einwohner aber nur unwesentlich.

Genaueren Aufschluß über das tatsächlich realisierte Versorgungsniveau der Haushalte mit Wohnflächen erhalten wir, wenn wir nicht den Wohnungsbestand in Relation zu den Einwohnern setzen, sondern unmittelbar die Wohnsituation der Haushalte betrachten. Aus Tabelle 6 ist die Versorgung der Haushalte mit Flächen ersichtlich.

Tabelle 6: Wohnflächen-Versorgung der Haushalte - in Prozent -

Quadratmeter	Wohneigentümer-Haushalte				Mieter-Haushalte			
	West		Ost		West		Ost	
	1993	1998	1993	1998	1993	1998	1993	1998
Unter 50	2	1	4	2	21	19	27	25
50 - 74	12	10	23	16	42	42	57	58
75 - 99	23	20	28	23	25	25	13	13
100 - 119	22	20	23	26	7	8	2	3
120 und mehr	42	49	22	33	5	6	1	1

Quelle: Münnich 1999; eigene Berechnungen

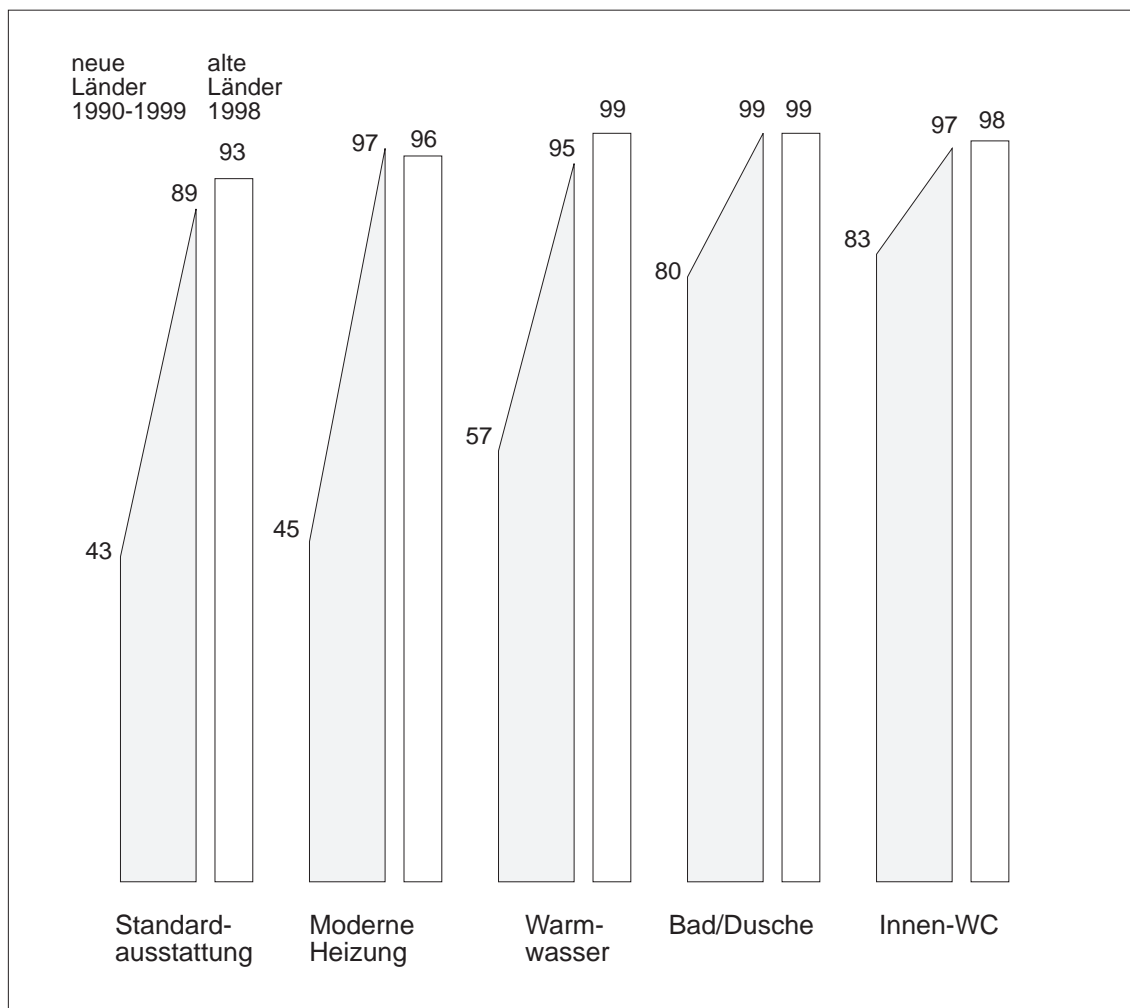
Eigentümer-Haushalte in Ostdeutschland verbesserten sich flächenmäßig erheblich. Das geschah durch Erweiterungsmaßnahmen an bestehenden Eigenheimen und durch Neubezug von Eigentum. Dennoch wohnt nur ein Drittel der Eigentümer Ost in Wohnungen mit mehr als 120 qm, während es in Westdeutschland die Hälfte der Eigentümer-Haushalte ist. Bei den Mieter-Haushalten hat weder in Ost noch in West eine bemerkenswerte Ausweitung der Flächen stattgefunden. Hier hat sich das traditionelle Ungleichgewicht weitgehend erhalten. Nur 17% der Mieter-Haushalte in Ostdeutschland befinden sich in Wohnungen mit über 75 qm, während die Zahl in Westdeutschland 39% beträgt.

Anders als bei den Wohngebäudestrukturen, den Alters- und Größenstrukturen der Wohnungen hat sich auf dem Gebiet der technischen Ausstattung der Ost-Wohnungen der Abstand zur West-Wohnung in den Jahren nach der Wende erheblich verringert. Hier kann von einem Modernisierungsschub gesprochen werden, wie mit Abbildung 2 gezeigt wird.

Die Abbildung 2 belegt, daß die Verbesserung der technischen Grundausstattung der Wohnungen in einem hohen Tempo verlief und auf diesem Feld der im früheren Bundesgebiet verbreitete Standard 1999 im wesentlichen erreicht wurde. Dies gilt auch für die außerordentlich dynamische Entwicklung der Ausstattung der Wohnungen mit Kommuni-



Abb. 2: Ausstattung der Wohnungen in den neuen Ländern (in Prozent)



\* moderne Heizung bedeutet Fern-, Zentral-, Gas- oder Etagenheizung

Datenbasis: sfz/leben '90; '99; für das frühere Bundesgebiet: Wohlfahrtssurvey 1998

kations- und Fernsehtechnik. Verfügten im Wendejahr 1990 in der DDR nur 24% der Haushalte über einen Telefonanschluß, betrug der Ausstattungsgrad 1999 87%. Einen Kabel- oder Satellitenanschluß weisen heute nahezu alle Wohnungen in Ostdeutschland auf, was ein höheres Ausstattungsniveau als in Westdeutschland bedeutet. Allerdings eilte hier die objektive Entwicklung teilweise den Wünschen der Einwohner voraus. Auf dem Gebiet der technischen Grundausstattung der Wohnungen (Sanitär, Elektro, Heizung, Kommunikation, Fernsehtechnik) sind im wesentlichen „gleichwertige Lebensverhältnisse“ realisiert.

Aber bei anderen Qualitätsaspekten der Wohnungen sind bisher noch gravierende Unterschiede geblieben, im äußeren Erscheinungsbild vieler Wohngebäude, ihrem baulichen Zustand und dem Wohnumfeld.

Tabelle 7 bringt zum Ausdruck, wie der Zustand der Wohngebäude in Ost- und Westdeutschland durch die Bewohner eingeschätzt wird.

Tabelle 7: Beurteilung des Zustandes der Wohngebäude - in Prozent -

Jahr	Einschätzung des Wohngebäudes*								
	Gut			Teilw. Renovierungsbedürftig			Ganz renovierungsbedürftig / abbruchreif		
	Ins-ges.	Mieter	Eigentümer	Ins-ges.	Mieter	Eigentümer	Ins-ges.	Mieter	Eigentümer
1990	46	40	62	28	31	19	26	29	19
1991	35	28	52	50	53	42	15	19	6
1993	29	21	49	53	57	45	18	22	6
1995	34	25	57	48	52	38	18	23	5
1997	43	38	56	43	44	40	14	18	4
Nachrichtlich Früheres Bundesgebiet (1997)	66	57	77	31	38	22	3	5	1

\* eine vom Haushaltsvorstand vorgenommene Einschätzung "seines" Wohngebäudes

Quelle: Frick/Lahmann 1997; 1998

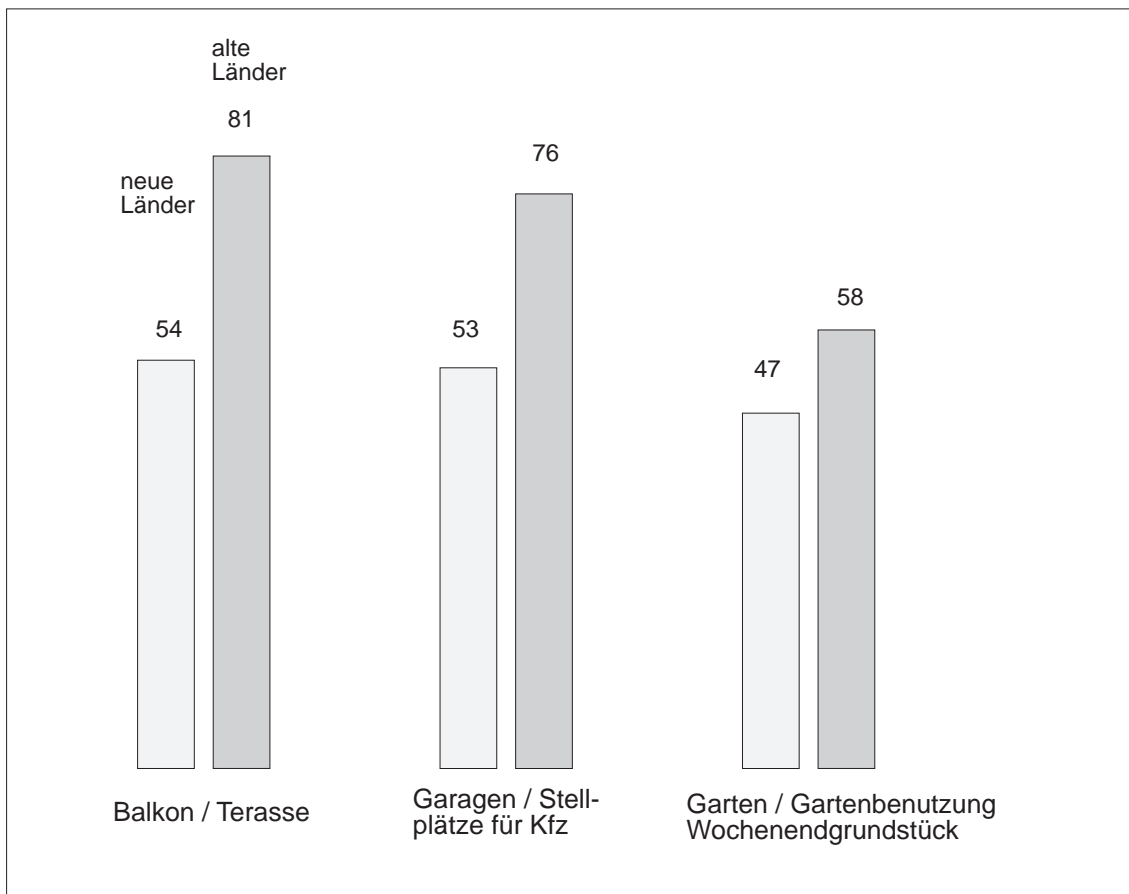
Positiv ist zu vermerken, daß der Anteil der Bevölkerung, der die Wohngebäude als „ganz renovierungsbedürftig/abbruchreif“ einstuft, zwischen 1990 und 1997 um etwa die Hälfte gesunken ist, von 26% auf 14%. Das kann als Zeichen dafür gewertet werden, daß ein weiterer Verfall gestoppt ist. Gleichwohl meinen in Westdeutschland nur 3% der Bevölkerung, daß ihr Wohngebäude ganz renovierungsbedürftig bzw. abbruchreif ist.

Jener Teil der Bevölkerung, der den Zustand der Wohngebäude als „gut“ bezeichnet, ist zu den Zeitpunkten 1990 und 1997 nahezu gleich groß.

Hingegen halten 1997 in Ostdeutschland weit mehr Menschen als 1990 ihre Wohngebäude für „teilweise renovierungsbedürftig“. Diese Entwicklung ist mit der für Ostdeutsche dramatischen Mietpreisentwicklung zu erklären, es wird zunehmend ein Konflikt zwischen Preis und Qualität wahrgenommen. Kritisch werden besonders der Zustand der Fassaden, der Fenster, der Hausflure und -aufgänge in alten Mietwohngebäuden bewertet. Es zeigt sich, daß der Sanierung und Instandsetzung dieser Wohngebäude, insbesondere in den Klein- und Mittelstädten, zukünftig eine hohe Aufmerksamkeit zu schenken ist.

Die Qualität der Wohnungen wird nicht unmaßgeblich bestimmt durch das Vorhandensein von Nebenflächen oder von Außenflächen, die privat genutzt werden. Die Abbildung 3 beweist, daß auch hier noch eine größere West-Ost-Lücke klafft.

Abb. 3: Ausstattung mit Außen- und Nebenflächen



Datenbasis: sfz/leben '99; Wohlfahrtssurvey 1998; Münnich 1999

Bei den über die Grundausrüstung hinausgehenden Qualitätsmerkmalen, die vor allem bauliche Merkmale betreffen, wie Balkon/Terrasse, Garagen und Stellplätze für Kfz oder auch Gartennutzungen gestaltet sich der Aufholprozeß sehr viel schwieriger.

Sowohl die bisherigen Fertigstellungen als auch die Modernisierungen berücksichtigten wenig die Wohnvorstellungen der Menschen in Ostdeutschland, weder was gewünscht und erwartet wird, noch was eher nicht für notwendig gehalten wird. Im folgenden werden Qualitätsvorstellungen der Ostdeutschen, die im Rahmen der Allgemeinen Bevölkerungsumfrage der Sozialwissenschaften 1996 („Herbst-SozialwissenschaftenBUS 3/96“) ermittelt wurden, stichpunktartig aufgelistet (siehe auch: Schneider/Spellerberg 1999).

#### Erwartete und gewünschte Wohnqualität

- Gutes äußeres Erscheinungsbild der Wohngebäude (Fassaden, Fenster, Flure);
- Wohnhäuser mit maximal fünf Geschossen;
- Größe der Wohnung = 1 Wohnraum/je Person (ohne Küche gerechnet)
- geräumige Wohnküche über 8 qm
- technische Standardausstattung (Innen-WC+Bad/Dusche+moderne Heizung)
- bessere Abstellmöglichkeiten für Auto, Fahrrad, Kinderwagen
- wünschenswert Balkon/Terrasse
- wünschenswert Garten/Gartenbenutzung

#### mehrheitlich für eher nicht notwendig und wünschenswert gehaltene Wohnqualitäten

- Wohngrößen von über 120 qm
- parkettbelegte große Räume über 30 qm
- kostspielige Einbauküchen
- separate Hobby-/Bastelräume
- Partykeller
- ganze Arbeitszimmer (Arbeitsecke häufig ausreichend, so z.B. wird nur von 13% der Haushalte eine Ausstattung mit einem privaten Computer für notwendig erachtet)
- Gäste-WC

Solche teilweise historisch geprägten, teilweise aktuellen Wohnvorstellungen der Ostdeutschen fanden im Zeitraum 1991-1999 bei der Erweiterung und Qualitätsverbesserung des Bestandes kaum explizite Aufmerksamkeit.

## 5 Versorgungsniveau und Wohnstandard sozialer Gruppen

Die Handlungschancen von Wohnungssuchenden auf dem Wohnungsmarkt mit seinen unterschiedlichen objektiven Bedingungen lassen sich zunächst anhand der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte grob bestimmen.

Mit Tabelle 8 wird das Verhältnis zwischen den beiden Größen ausgewiesen.

Die Hauptgründe für das ungünstige Ergebnis in der früheren Bundesrepublik anhand des gewählten Versorgungsindikators liegen vor allem in der Erfassung der Haushalte und Wohneinheiten. 8% der ausgewiesenen Haushalte sind ausländische Haushalte und werden auch erfaßt. Diese Haushalte wohnen überdurchschnittlich in Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten, die aber in den Wohnungszahlen nicht enthalten sind. In den neuen Ländern haben 1,5% aller Haushalte eine ausländische Bezugsperson. Ferner existiert im früheren Bundesgebiet traditionell auch ein größerer Anteil an deutschen Haushalten, die nicht in einer eigenen Wohnung, sondern in Wohnheimen leben. Auch ist im Westen der Untermieterstatus vergleichsweise häufiger eine gewollte Wohnform. Insgesamt ist daher das reale Versorgungsniveau in Westdeutschland günstiger, als es in den Zahlen erscheint.

Tabelle 8: Versorgungsniveau mit Wohnungen 1991 und 1997  
(Haushalte und Wohnungen in Tausend)

Land	1991			1997		
	Zahl der Haushalte	Zahl der Wohnung.	100 HH/ Wohnung.	Zahl der Haushalte	Zahl der Wohnung.	100 HH/ Wohnung.
Brandenburg	1 039	1 087	105	1 098	1 165	106
Meckl.-Vorp.	743	764	103	765	814	106
Sachsen	2 049	2 194	107	2 059	2 273	110
Sachsen-Anhalt	1 194	1 248	104	1 194	1 291	108
Thüringen	1 054	1 104	105	1 084	1 135	105
Berlin-Ost	594	639	107	648	686	106
Neue Bundesländer	6 672	7 034	105	6 848	7 363	107
Früheres Bundesgeb.	28 583	27 139	95	30 609	29 687	97

Quelle: Statistisches Bundesamt 1991; 1997; 1999; eigene Berechnungen

In den neuen Ländern hingegen sind die Zahlen dadurch zu relativieren, daß mit fast 7% ein spürbarer Anteil der ausgewiesenen Wohnungen leer steht und damit für Wohnungssuchende nicht versorgungswirksam wird. Dieser Leerstand hat ganz unterschiedliche Gründe:

- regional begrenzter struktureller Leerstand
- nicht marktfähige Wohnungen (z.B. restitutionsbehaftete unzumutbare Wohnungen)
- zur Privatisierung vorgesehene Wohnungen, für die noch kein Käufer gefunden wurde
- in Ostdeutschland nicht marktfähige teure Wohnungen
- Mieterwechsel
- Instandsetzung, Modernisierung
- Sicherheitsreserve

Würde man die 7% Leerstand herausrechnen und das quantitative Versorgungsniveau auf die „bewohnbaren“ und „bezahlbaren“ Wohnungen beziehen, stünden in den neuen Ländern für 100 Haushalte exakt auch 100 Wohnungen zur Verfügung. Unter Berücksichtigung, daß ein Leerstand im Umfang von etwa 2% bis 3% wohnungswirtschaftlich notwendig ist (Instandsetzung, Mieterwechsel, Reserve) ist in den neuen Ländern nach wie vor von einem akuten Fehlbestand von rd. 200.000 bewohnbaren und bezahlbaren Wohnungen und keineswegs von einer Sättigung des Wohnungsmarktes auszugehen.

Gleichwohl hat sich die Wohnungs-Versorgungslage in den 90er Jahren in beiden Teilen des Landes verbessert, das heißt die Entwicklung der Fertigstellungen verlief insgesamt schneller als der Zugang an Haushalten. Ausnahmen bilden Thüringen, wo sich beide Prozesse parallel entwickelten und Ost-Berlin, wo die Entwicklung der privaten Haushalte schneller verlief als die Fertigstellungen. Dies ist eine seit Jahren charakteristische Situation in vielen westdeutschen Großstädten.

Insgesamt kann noch keineswegs von einer breiten Bedarfsdeckung in allen Standardklassen ausgegangen werden. Wir verzeichnen allerdings Angebotsüberhänge an den Rändern (im höherwertigen teuren Segment und im unzumutbaren Substandard), während bei erschwinglichen „normalen“ Standardwohnungen Nachfrageüberhänge bestehen. Hinzu kommt eine sich vertiefende regional unterschiedlich ausgeprägte Versorgungslage.

Sozialstrukturelle Differenzierungen der Wohnsituation sind - den bisherigen Ausführungen zur Wohnqualität anhand des Zustandes der Wohngebäude, ihrer Größe und Ausstattung usw. folgend - bereits sehr stark durch die Wahl des Wohnungsmarktsegments nach dem Eigentümerstatus vorgegeben. Das qualitativ höchste Segment ist das selbstgenutzte Eigentum, es folgen das Genossenschaftssegment, der private Vermietermarkt und das kommunale Segment. Mit Tabelle 9 wird zunächst dargestellt, inwieweit personale und familiäre Merkmale (Alter, berufliche Qualifikation, Haushaltsgröße) Einfluß auf die Belegung der einzelnen Segmente haben.

Tabelle 9: Soziale Gruppen in Wohnungsmarktsegmenten 1999 - in Prozent -

Sozialstrukturelle Merkmale	Selbstgen. Eigentum	Genossenschaftssegment	Priv. Vermietermarkt	Kommun. Segment	Sonstige Teilmärkte
Gesamt	35	11	24	30	1
Alter					
Unter 25 Jahre	34	11	27	25	3
25-39 Jahre	29	9	30	33	-
40-49 Jahre	41	8	20	30	-
50-59 Jahre	45	13	19	23	1
60 Jahre und älter	33	13	23	31	-
Berufl. Qualifikation					
Ohne Abschluß	29	6	23	42	-
Facharb./Meister	36	11	25	27	-
Fach-/Hochsch.	38	13	23	26	-
Haushaltsgröße					
1-Pers.-Haushalt	13	14	31	41	1
2-Pers.-Haushalt	38	11	22	28	-
3-Pers.-Haushalt	43	8	23	25	-
4- u. mehr Personen	49	8	20	22	1

Datenbasis: sfz/leben '99

Aus der Tabelle 9 läßt sich entnehmen, daß personale und Haushaltsmerkmale durchaus den Zugang zu den Wohnungsteilmärkten und ihre Durchlässigkeit beeinflussen.

Eine relativ scharfe Grenze zeigt sich anhand der Merkmale Alter und Haushaltsgröße zwischen den Hauptmärkten „selbstgenutztes Eigentum“ und „Mietermarkt“. Gruppen im Alter zwischen 40 bis 60 Jahren mit drei und mehr Personen im Haushalt sind weit überdurchschnittlich im Eigentumssegment präsent. Entsprechend wohnen Alleinlebende - sowohl jüngere als auch ältere - hauptsächlich in Mietwohnungen, die alten Menschen etwas häufiger in kommunalen Wohnungen, junge Menschen zwischen 25-39 Jahren eher in Mietwohnungen privater Vermietergruppen. Diese junge Klientel bei den privaten Vermietergruppen ist - wie der Bestand - zweigeteilt. Die in der Regel alleinlebenden jungen Menschen realisieren eher ein geringeres Einkommen. Wenn sie nicht mit einer Unterstützung durch das Elternhaus rechnen können, werden die preiswerteren, noch nicht modernisierten Wohnungen bevorzugt. Soweit die jungen Menschen aus finanziell bessergestellten Haushalten kommen, wählen sie die neuen oder modernisierten Angebote. Personen über 40 Jahre sind im privaten Vermietersektor eher selten anzutreffen, was im wesentlichen auf zwei Ursachen zurückzuführen ist.

Das Segment hat sich erst seit 1990 stärker herausgebildet und etabliert. Zu diesem Zeitpunkt waren Personen im heute mittleren und höheren Alter bereits versorgt. Ferner ist bei diesen Jahrgängen in den neuen Ländern eine gewisse Reserviertheit gegenüber privaten Wohnungsvermietern noch heute zu beobachten.

Aber auch die berufliche Qualifikation wirkt als Filter zwischen den Teilmärkten. So ist Personen ohne beruflichen Abschluß der Zugang zum selbstgenutzten Eigentum und zum Genossenschaftsmarkt oft versagt, sie sind in größerem Umfang im kommunalen Wohnungsmarktsegment anzutreffen. Fach- oder Hochschulabschluß hingegen sind günstige Voraussetzungen, um auf dem Markt des selbstgenutzten Eigentums Fuß zu fassen.

Wie wir wissen, wird die Wohnsituation nicht minder von arbeitsbezogenen, ökonomischen Merkmalen bestimmt. Deshalb ist in Tabelle 10 die Verteilung sozioökonomisch strukturierter Gruppen auf die Wohnungsmarktsegmente dargestellt.

Tabelle 10: Sozioökonomische Gruppen in Wohnungsmarktsegmenten 1999 - in Prozent -

Sozioökonomische Merkmale	Selbstgen. Eigentum	Genossenschaftssegment	Priv. Vermietermarkt	Kommun. Segment	Sonstige Teilmärkte
Gesamt	35	11	24	30	1
Erwerbsstatus					
Vollerwerbstätig	39	10	25	25	-
Teilzeitbeschäftigt	47	10	16	27	-
Arbeitspol. Maßn.	33	16	23	27	2
Arbeitslos	26	6	23	45	-
Vorrentner/Rentner	32	14	23	30	-
Sonstige*	34	5	31	27	-
Beruf. Stellung					
Arbeiter	29	10	25	35	-
Angestellter	38	13	23	26	-
Beamter	24	-	42	34	-
Landwirt	60	1	22	17	-
Selbst./Freisch.	52	6	22	20	-
Haush.-Nettoeink.					
Unter 2000 DM	18	10	27	43	-
2000-3999 DM	33	12	27	28	-
4000-4999 DM	42	12	23	23	-
5000 u. mehr DM	55	9	18	18	-

\* sonstige Personen sind Wehr- u. Zivildienstleistende, Studenten, Hausfrauen/Hausmänner

Datenbasis: sfz/leben '99

Aus Tabelle 10 geht hervor, daß auch sozioökonomische Merkmale die Belegung der Wohnungsteilmärkte konditionieren. Auch hier zeigt sich als entscheidende Grenze jene zwischen Eigentum und Miete. Berufliche Stellung und die Höhe des Haushaltseinkommens üben offenbar den stärksten Einfluß auf die Wahl des Segments aus. Landwirte, Selbständige, Freiberufler und Angestellte, Gruppen mit einem Haushalts-Nettoeinkommen ab 4000 DM wählen weit überdurchschnittlich den Eigenheimbereich. Häufig ist in



diesem Segment ein Partner im Haushalt teilzeitbeschäftigt. Einen erheblichen Unterschied zu Westdeutschland bedeutet die geringe Eigentumsquote bei ostdeutschen Beamten. Ostdeutsche Beamte sind nicht häufiger Wohneigentümer als Arbeiter, sondern sie bewohnen vorrangig die aufgewerteten, sanierten und modernisierten Altbauwohnungen in den Städten. Damals jüngere, qualifizierte Angestellte in der DDR - eine Teilpopulation der heutigen ostdeutschen Beamten - wohnten zu DDR-Zeiten in größerem Umfang in Genossenschafts-Neubauwohnungen. Diese Population befindet sich gegenwärtig vielfach in der empty nest-Phase, und der Haushalt hat häufig zwei Einkommensbezieher. Die früheren Genossenschaftswohnungen, oft in industriell gefertigten Großbauten, wurden verlassen und die „gentrificierten“ Bereiche und die neuen Mietwohnungen im Umland der Städte bezogen.

Der andere Teil ostdeutscher Beamter besteht aus jungen Menschen, die bildungs- und berufsmäßig in das neue Beamtensystem hineingewachsen sind. Auch sie, mehrheitlich noch unter 40 Jahre, bevorzugen höherwertige Mietwohnungen in den Großstädten.

Eine weitere, wirksame Grenze ist auch zwischen Mieter-Teilmärkten auszumachen. So sind Arbeiter, Haushalte mit einem Nettoeinkommen von unter 2000 DM und Arbeitslose weit über dem Durchschnitt auf kommunale Wohnungen angewiesen. Ein Zugang zum Genossenschafts- oder privaten Vermietermarkt stellt sich für diese Gruppe schwieriger dar. Daher überrascht es nicht, wenn im kommunalen Wohnungsmarktsegment überdurchschnittliche Mietschulden und Kündigungen wegen Mietschulden zu verzeichnen sind, die jährlich wachsen. Nach Angaben des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen beträgt der Anteil der Mietschulden an den geplanten Jahresmieteinnahmen bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften 10%, während er bei den Genossenschaften nur 1% erreicht.

Die Förderphilosophie von Bund und Ländern im Bereich der Wohnungsversorgung hat sich seit Jahren von der Förderung des Baus von Mietwohnungen (mit Ausnahme 1990-1997 in den neuen Ländern zur Beseitigung von Defiziten) zur Förderung von Eigentum hinbewegt. Dieser Prozeß wird zunehmend auch durch die Kommunen unterstützt (Ausweisung von Bauland, zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse). Angesichts der hohen Arbeitslosigkeit in den neuen Ländern, der geringeren Einkommen und der bisherigen Erfahrungen können ostdeutsche Haushalte an dieser Entwicklung nur sehr bedingt partizipieren. Die noch enormen Besitz- und Vermögensdifferenzen im Wohnbereich zwischen Ost und West scheinen sich zu verfestigen. Mit Tabelle 11 werden die West-Ost-Unterschiede zum Zeitpunkt 1998 sichtbar gemacht.

In Westdeutschland ist seit 1993 die Zahl der Haushalte, die über Grundbesitz verfügen, leicht rückläufig (1993 = 51%; 1998 = 48%), in Ostdeutschland hat sich der Anteil in diesem Zeitraum erweitert (von 28% auf 33%). Der durchschnittliche Wert des Grundvermögens betrug 1998 in den neuen Ländern knapp die Hälfte des Wertes im früheren Bundesgebiet. Der Familien- und Haushaltsform nach besitzen in West- und Ostdeutschland überdurchschnittlich häufig Partner-Haushalte mit Kindern und ohne Kinder Grundvermögen.

Nach der beruflichen Stellung ist Grundbesitz vor allem bei Landwirten, Selbständigen, Freiberuflern und Beamten/ Angestellten verbreitet. Dies gilt für beide Landesteile (ausgenommen die Ost-Beamten). Einen eklatanten Ost-West-Unterschied stellen wir bei der Verbreitung von Grundvermögen zwischen den Generationen fest. Während die Generation der über 70jährigen (Rentner/Pensionäre) in Westdeutschland noch zu 44% über beachtlichen Grundbesitz verfügt, beträgt dieser Anteil in Ostdeutschland nur 20%.

Für soziale Unterschiede im Wohnstandard ist indes nicht nur der Eigentümerstatus relevant, sondern von starkem Einfluß sind die Wohnungsmerkmale selbst. Wir wählen als objektive Indikatoren zur Beschreibung des Wohnstandards die Indikatoren „Räume pro Person“, „standardgerechte Ausstattung“ (Vorhandensein IWC+Bad/Dusche+modernes Heizsystem) und „Garten/Wochenendgrundstück“ aus. In der Tabelle 12 ist ausgewiesen, in welchem Maße dieser Wohnstandard nach den sozialen Merkmalen Alter, Erwerbsstatus, berufliche Stellung, Lebensform, Haushaltsgröße und Wohnform variiert.

Tabelle 11: Haushalte mit Haus- und Grundbesitz 1998 - in Prozent -

Haus- und Grundvermögen	Haushalte-West	Haushalte-Ost
Anteil der Haushalte insgesamt *	48	33
Einfamilienhaus	29	20
Zweifamilienhaus	8	4
Wohngeb. mit 3 u. mehr Wohnungen	3	1
Eigentumswohnung	12	3
Sonstige Gebäude (Ferien-/Wochenendhaus)	2	6
Unbebautes Grundstück	5	5
Durchschnittl. Wert des Besitzes (DM)	467 000	231 000
Mit Restschuld	515 000	299 000
Ohne Restschuld	410 000	163 000

\* Die Summe der Vermögensarten liegt über dem Anteil der Haushalte, die über Haus- und Grundbesitz verfügen, weil doppelter oder mehrfacher Besitz möglich ist;

Quelle: Münnich 1999

Die einer Person zur Verfügung stehenden Wohnräume, mithin der Verbrauch an Wohnraum, ist eine Funktion der Haushaltsgröße und des individuellen Lebensverlaufs nach dem Alter und den Familienphasen (Herlyn 1990: 27 - 79). Zwischen der Zahl der Haushaltsmitglieder und den Wohnräumen pro Person besteht ein direkter Zusammenhang. In den 1-Personen-Haushalten stehen im Durchschnitt je Person weit mehr Räume zur Verfügung als in größeren Haushalten. Mit zunehmender Zahl der Haushaltsmitglieder nehmen die Räume pro Person linear ab. Ab vier Personen im Haushalt wird die Norm ein Wohnraum pro Person nicht mehr in allen Fällen erreicht. Am beengtesten wohnt man in aller Regel

in der Familiengründungs- und Erweiterungsphase bis zum 40. Lebensjahr, wenn Kinder geboren werden. Als Konsequenz wird in dieser Lebensphase häufig ein Wohnungswechsel vorgenommen, der in eine größere Wohnung führt. Wenn dann die Kinder wieder ausziehen, steht den älteren Personen jenseits der 50 ein erhöhtes Volumen an Wohnraum zur Verfügung. Eine nochmalige Steigerung erfährt der Wohnraum-Verbrauch dann, wenn nach dem 60. Lebensjahr ein Lebenspartner verstirbt. Eine Differenzierung des Wohnstandards nach Räumen hat auch nach klassischen sozial-ökonomischen Kriterien eingesetzt, wenngleich sie noch wesentlich geringer ausfällt als jene nach dem allgemeinen individuellen Lebensverlauf. Aber Landwirte, Selbständige / Freiberufler und Beamte verfügen bereits jetzt überdurchschnittlich über Wohnräume, während der Karriereverlauf von Langzeit-Arbeitslosen häufig mit einer räumlichen Verkleinerung einhergeht und in eine unterdurchschnittliche Versorgung mit Räumen mündet.

Auch die technische Ausstattung der Wohnung korreliert mit dem Lebensalter, ähnlich wie die Ausstattung mit Wohnräumen: Auch hier befinden sich die jüngeren Altersgruppen oft im Nachteil, insbesondere Auszubildende, Studenten, Zivil- und Wehrdienstleistende.

Der Zustand von 1990, daß vor allem alleinlebende Ältere in technisch defizitären Wohnungen leben mußten, ist offenbar überwunden.

Nach sozio-ökonomischen Kriterien wirkt sich die Zugehörigkeit zur Gruppe der Selbständigen/Freiberufler oder der Beamten/Angestellten günstig auf das Ausstattungsniveau der Wohnungen aus. Im Nachteil befinden sich noch Landwirte, Arbeiter und Arbeitslose (vor allem alleinlebende). In der eher unterdurchschnittlichen Ausstattung von in der Landwirtschaft Beschäftigten kommen regionale Disparitäten zum Ausdruck (Kapphan 1996: 245). Eine stärkere Differenzierung des Wohnstandards während der Transformation nach sozio-ökonomischen Merkmalen wurde durch wohnungspolitische Interventionen des Staates weitgehend verhindert. Gegenwärtig setzen stärkere Differenzierungen in der Wohnsituation ein. Der Status als Arbeiter, Arbeitsloser oder Alleinlebender hat im Zusammenhang mit der Mietenentwicklung offenbar dazu geführt, daß sich diese Gruppen zunehmend in den preiswerteren, schlechter ausgestatteten Wohnungen einfinden.

Als eher gering trennendes Merkmal für den technischen Ausstattungsstandard erweist sich die Wohneigentumsform. Haushalte im eigenen Heim befinden sich zwar bezüglich der Wohnungsgröße beachtlich im Vorteil, in der technischen Ausstattung sind die Differenzen nicht beachtlich. Genossenschaftler wiederum weisen bezüglich des technischen Standards einen erheblichen Vorsprung auf, die Größe der Wohnungen ist dagegen durchschnittlich. Erwähnenswert indes ist die noch etwas unterdurchschnittliche technische Ausstattung der kommunalen Wohnungen.

Die Ausstattung mit einem Garten oder Freizeitgrundstück ist in jenen sozialen Gruppen überdurchschnittlich hoch, die über selbstgenutztes Eigentum in Form von 1- und 2-Familienhäusern verfügen: Landwirte, Selbständige / Freiberufler, Angestellte. Die ostdeutschen Mieter verfügen immerhin noch zwischen einem Viertel bis zu einem Drittel über Garten oder Wochenendgrundstück. Das zeigt, daß sich die DDR-Gewohnheit, in der Freizeit ein gepachtetes Grundstück („Datsche“) zu nutzen, bis jetzt in einem bemerkens-

werten Umfang erhalten hat. Allerdings ist die Tendenz, zur Freizeit-, Wochenend- und Urlaubserholung ein gepachtetes Grundstück mit Laube oder „Bungalow“ an der Peripherie oder im Umland der Städte zu nutzen, enorm rückläufig.

Tabelle 12: Wohnstandard sozialer Gruppen in Ostdeutschland 1999

Sozialstrukturelle Merkmale	Räume pro Person <sup>1)</sup>	Personen in Wohng. mit Standardaus- stattung <sup>2)</sup> in Prozent	Garten/ Wochenendgrund- stück in Prozent
Gesamt	1,5	89	47
Alter			
Bis 25 Jahre	1,4	87	37
26 - 39	1,3	86	36
40 - 49	1,4	90	57
50 - 59	1,8	94	60
60 u. mehr Jahre	1,8	90	48
Erwerbsstatus			
Erwerbstätige	1,5	94	51
Arbeitsmarktpol. Maßnahmen	1,4	90	54
Arbeitslose	1,5	75	34
Vorrentner/Rentner	1,8	89	47
Sonstige <sup>3)</sup>	1,3	86	38
Berufliche Stellung			
Arbeiter	1,5	86	43
Angestellte/Beamte	1,6	92	51
Landwirt <sup>4)</sup>	1,8	78	57
Selbständiger/Freiberufler	1,5	97	56
Lebensform			
mit Partner	1,3	91	58
ohne Partner	1,8	85	27
Haushaltsgröße			
1-Pers.-HH	2,1	85	18
2-Pers.-HH	1,6	88	54
3-Pers.-HH	1,2	92	58
4-Pers.-HH	1,0	93	59
Wohnform			
Kommunale Mietwohnung	1,4	83	28
Genossenschafts-Wohnung	1,5	99	37
Mietwohnung priv. Vermieter	1,5	88	25
Eigenes Haus	1,7	91	81

1) Wohnräume ohne Küchen

2) Standardausrüstung bedeutet IWC+Bad/Dusche+moderne Heizung, als modernes Heizsystem zählen Fern-, Zentral-, Gas- und Etagenheizung

3) Sonstige sind Wehr- u. Zivildienstleistende, AZUBI, Schüler, Studenten, Hausfrauen/Hausmänner

4) in der Landwirtschaft Tätige

Datenbasis: sfz/leben '99

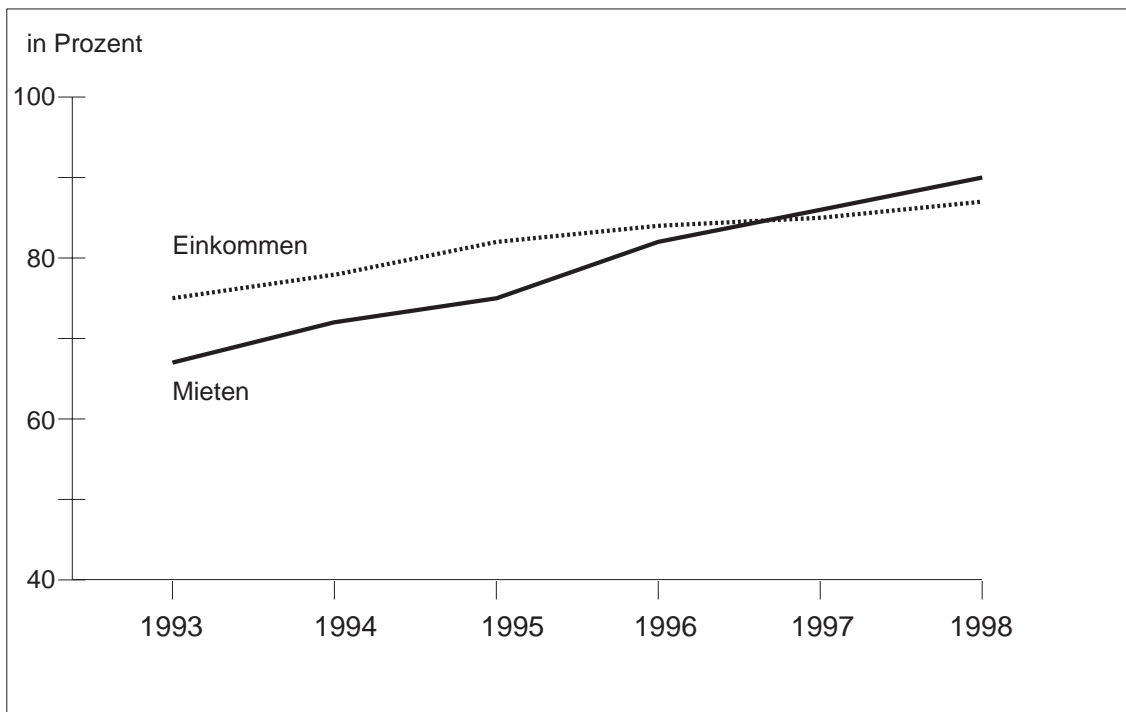
## 6 Mietenentwicklung

Seit dem 01. Januar 1998 gilt in beiden Teilen Deutschlands ein einheitliches Mietrecht. Die konkrete Miethöhe richtet sich nun auch in den neuen Ländern nach der am Markt frei vereinbarten ortsüblichen Vergleichsmiete (Miethöhegesetz). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in aller Regel mittels Mietspiegel ermittelt. Mietspiegel werden in Westdeutschland seit Mitte der siebziger Jahre erarbeitet und wurden zwischenzeitlich nach Angaben des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen auch in über 70 ostdeutschen Städten und Gemeinden erstellt, darunter auch für den Ostteil Berlins.

Seit dem 01. Januar 1997 gilt auch das Wohngeldgesetz in den neuen Ländern. Marginale Sonderregeln bis 31.12.2000 betreffen geringfügig andere anrechenbare Miethöchstbeträge und Freibeträge bei der Ermittlung der Einkommensgrenzen..

Insgesamt war die Mietenpolitik entsprechend dem Einigungsvertrag darauf gerichtet, die preisgebundenen DDR-Mieten schrittweise, unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung, in das Vergleichsmietensystem zu überführen. Abbildung 4 zeigt den Verlauf bei der Angleichung der Mieten und der Einkommen an das westdeutsche Niveau.

Abb. 4: Mieten- und Einkommensentwicklung in den neuen Bundesländern (früheres Bundesgebiet = 100)



\* Miete = Bruttokaltmiete; Einkommen = Nettoverdienst je Arbeitnehmer  
Quelle/Datenbasis: Globus 5499; SOEP

Abbildung 4 belegt, daß die Dynamik in der Mieten- und Einkommensangleichung bis 1995 in etwa gleich verlief, das Niveau der Einkommensangleichung war sogar höher als das der Mietenangleichung. Seit 1996 entwickeln sich die Mieten dynamischer als die Einkommen (bedingt durch das Mietenüberleitungsgesetz vom 01.08.1995) und das Verhältnis im Niveau kehrt sich ab 1997 um. Ab 1997 ist das Niveau der Angleichung der Mieten höher als das der Einkommensangleichung.

Als Voraussetzung zur Gestaltung der Mietpolitik in den neuen Ländern wird häufig der Ausgabenanteil vom Netto-Haushaltseinkommen, der jeweils in Ost und West für die Miete aufgewandt wird (Mietbelastung), gegenübergestellt (Bundesregierung 1998). Die sogenannte Mietbelastungsquote gibt Auskunft darüber, welcher Anteil des Haushalts-Nettoeinkommen für die Wohnungsmiete aufzuwenden ist und daher für andere Ausgabenpositionen nicht zur Verfügung steht.

Ein Vergleich von Mietbelastungsquoten kann keine Auskunft darüber geben, welche Haushalte billiger oder gar preiswerter wohnen. Eine gleich hohe Mietbelastung von Haushalten mit sehr unterschiedlichem absoluten Einkommen kann eine günstige Mietbelastung, aber auch eine kaum noch verkraftbare bedeuten. Auch berücksichtigt die Quote nicht, in welchem Maße Haushalte freiwillig einen höheren oder geringeren Anteil des Einkommens für die Miete verwenden.

Den gleichen Mangel weisen Gegenüberstellungen durchschnittlicher monatlicher Mietbeträge oder Mietpreise je qm auf. Mit solchen Vergleichen werden nicht die Merkmale der Wohnungen erfaßt, die jeweils hinter den Preisen stehen. Damit können Aussagen darüber, ob die Mietenentwicklung angemessen und gerechtfertigt ist, welche weiteren Gestaltungsoptionen sich eröffnen usw., verantwortungsbewußt nicht getroffen werden. Die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in den neuen Ländern würde für die Wohnkosten dann als erreicht gelten können, wenn für vergleichbare Wohnungen (insbesondere nach Alter, Größe, Wohnlage, Ausstattung, Wohndauer und Ortsgröße) gleiche Quadratmeter-Mietpreise, unabhängig davon, ob die Wohnung in Ost- oder Westdeutschland liegt, gezahlt werden. Diese detaillierten Vergleiche liegen bislang nicht vor, sondern sie beziehen sich jeweils nur auf Einzelmerkmale. Vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung wurde als letzte verfügbare Zahl für 1997 eine Quadratmeter-Ost-Miete in Höhe von 86% der West-Miete als Durchschnitt für alle Haushalte ermittelt (West = 10,77 DM/Quadratmeter; Ost = 9,26 DM/Quadratmeter) (Frick/Lahmann 1998).

Da sich die erforderliche Spezifikation eines Vergleichs darüber, ob ost- oder westdeutsche Haushalte günstiger oder preiswerter wohnen, mit Hilfe begrenzter Fallzahlen sozialwissenschaftlicher Erhebungen kaum erreichen läßt, andererseits als Hilfsmittel „Mietbelastungsquoten“ in den verschiedensten Zusammenhängen ausgewiesen werden, sind in der Tabelle 13 die Mietbelastungsquoten verschiedener ostdeutscher Haushalte für 1999 zusammengestellt.

Tabelle 13: Mietbelastung sozialer Gruppen in Ostdeutschland 1999\*

Sozialstrukturmerkmale**	Haush.-Netto- Einkommen (DM)	Mietbetrag (DM)	Mietbelastungs- Quote (%)
Gesamt	2 605	697	26,8
Alter			
26-39 Jahre	2 725	728	26,7
40-49 Jahre	3 252	790	24,3
50-59 Jahre	2 749	728	26,5
60 u. mehr Jahre	2 237	602	26,9
Haushaltsgröße			
1-Pers.-Haushalt	1 631	528	32,4
2-Pers.-Haushalt	2 829	697	24,6
3-Pers.-Haushalt	3 337	836	25,1
4-u. mehr Pers.-Haush.	3 436	907	26,4
Erwerbsstatus			
Erwerbstätig	3 457	786	22,7
Arbeitsmarktpol. Maßn.	2 559	719	28,1
Arbeitslose	1 733	612	35,3
Vorrentner/Rentner	2 230	601	27,0
Berufliche Stellung			
Arbeiter	2 279	645	28,3
Angestellte/Beamte	3 069	735	23,9
Selbständige/Freiberufl.	3 100	853	27,5
Wohnform			
Kommunale Wohnung	2 397	639	26,7
Genossensch.-Wohnung	2 845	669	23,5
Mietw. Priv. Vermieter	2 747	783	28,5

\* nur Mieterhaushalte auf die Frage "Wie hoch ist die Gesamtmiete?"

\*\* nach dem Haushaltsvorstand

Datenbasis: sfz/leben '99

Die begrenzte Aussagekraft der „Mietbelastungsquote“ berücksichtigend, zeigt Tabelle 13, daß die Streuung der Einkommen wie auch der Mieten in Ostdeutschland noch eher als moderat zu bezeichnen ist. Erwerbstätige, Angestellte oder 2-Personen-Haushalte ohne Kinder brauchen gleichwohl von ihrem Einkommen nur einen unterdurchschnittlichen Anteil für das Wohnen verausgaben. Einen überdurchschnittlichen Einkommensanteil müssen hingegen Haushalte aufwenden, die eine der modernisierten Wohnungen privater Vermietergruppen gewählt haben. Auch 1-Personen-Haushalte sind, vor allem wegen der überdurchschnittlichen Fläche pro Person, veranlaßt, einen höheren Einkommensanteil für die Miete zu verausgaben. Am ungünstigsten zeigt sich die Situation für Arbeitslose. Sowohl bezüglich des Wohnstandards, der Einkommen und der Mietbelastung deutet sich an, daß die ostdeutschen Arbeitslosen die deutschlandweit am stärksten deprivierte soziale Gruppe darstellen. Ein Vergleich der Mietbelastungsquoten mit Westdeutschland ist für 1999 nicht möglich, da für das frühere Bundesgebiet keine Zahlen vorliegen.

Bei einer Angleichung der Nettoeinkommen von Arbeitnehmern auf 87% des Westniveaus und noch vorhandenen qualitativen Wohnnachteilen erreichte die durchschnittliche Miethöhe Ost nach ersten Berechnungen bereits 1998 rd. 90% der West-Miete. Diese Entwicklung vollzog sich regional differenziert. Am vorteilhaftesten verlief die Entwicklung in Berlin-Ost und Brandenburg, wo beide Prozesse - Einkommen und Miete - die höchste Synchronität aufwiesen. In Berlin-Ost wurden die Einkommensunterschiede am weitesten abgebaut und auch die Mieten glichen sich am stärksten an. Im Durchschnitt liegen die Quadratmeterpreise in Berlin-Ost 1998/99 80 Pfennig unter denen im Westteil (Berlin-West 8,11 DM; Berlin-Ost 7,31 DM). Das schließt ein, daß im Ostteil für verschiedene Wohnungstypen bereits höhere aktuelle Marktmieten verlangt werden als im Westteil.

Am nachteiligsten verlief diese Entwicklung für Haushalte in Mecklenburg-Vorpommern, bei durchschnittlicher Einkommensentwicklung entwickelten sich die Mieten überdurchschnittlich. Das Schlußlicht in der Einkommensentwicklung bildet Thüringen, es weist aber auch die niedrigsten Mieten in den neuen Ländern auf. Es ist davon auszugehen, daß der für 1998/99 ermittelte durchschnittliche und für Berlin zutreffende Mietpreisunterschied von 10% zwischen West und Ost auch für die anderen neuen Länder zutreffend ist. Damit zahlen ostdeutsche Haushalte bei noch geringerem Wohnstandard auch 1998/99 noch etwas niedrigere Wohnungsmieten.

Ein wichtiges Instrument zur sozialen Absicherung des Wohnens bei Bedürftigkeit stellt seit Jahrzehnten in den alten Bundesländern das Wohngeld dar, das auch seit 1990 in den neuen Ländern eingeführt wurde. Um die Wohnkosten in Ostdeutschland - die unter dem Gesichtspunkt geringerer Einkommen und schlechterer Wohnungen bewertet werden müssen - abzufedern, wurden in den ersten Jahren, insbesondere bis 1993, umfangreiche Wohngeldzahlungen durch den Bund und die Länder geleistet. Da das Wohngeld aber seit 1991 nicht an die Einkommens- und Mietentwicklung angepaßt wurde, gerieten immer mehr Haushalte unter die Bemessungsgrenze und die entlastende Wirkung des Wohngeldes ging zurück. Dadurch gerieten viele „Schwellenhaushalte“ in eine ungünstigere finanzielle Situation. Verstärkt wurde dieser Trend dadurch, daß ab 1993 die Heizungs- und Warmwasserkosten - wie in den alten Ländern - nicht mehr berücksichtigt wurden, obwohl diese Kosten nach wie vor über denen in Westdeutschland liegen.

Wie sich die Zahlung von Wohngeld an ostdeutsche Haushalte im Zeitraum von 1991 bis 1996 entwickelt hat, belegt die Tabelle 14.



Tabelle 14: Wohngeldausgaben und Empfängerhaushalte in Ostdeutschland 1991-1996

	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Wohngeldausgaben insges. (in Mill. DM)	744,0	3067,0	2647,5	1698,5	1270,7	1284,0
Empfängerhaushalte (Anzahl in Mill.)	1783,6	2002,8	1368,8	842,1	656,8	627,9
Anteil an allen Haushalten (in %)	26,7	30,1	20,3	12,4	9,7	9,2
Empfänger Tabellen- wohngeld (Mill.)*	1737,6	1951,0	1314,8	775,6	581,6	540,4
Empfänger pauschaliertes Wohngeld (Tsd.)**	46,0	51,8	53,9	66,4	75,2	87,5

\* Tabellenwohngeld = staatlicher Zuschuß zu den Wohnkosten, der nach der Wohngeldtabelle ermittelt wird (auch "spitz berechnetes Wohngeld") genannt;

\*\* pauschaliertes Wohngeld ist ein pauschaler Anteil an den Wohnkosten, den der Staat für Empfänger von Sozialhilfe und Kriegsoferfürsorge gewährt.

Quelle: Statistisches Bundesamt 1999a

Rund 9% aller ostdeutschen Haushalte erhielten 1996 Wohngeld, in den alten Ländern waren es zu diesem Zeitpunkt rd. 7%. Da seit 1995 keine gravierenden Änderungen mehr eingetreten sind, bedeutet es keinen Nachteil, wenn für 1997 und 1998 noch keine detaillierten Ergebnisse vorliegen und die Entwicklung anhand der Zahlen des Jahres 1996 beschrieben wird.

Als Tendenz stellen wir einen Rückgang der Haushalte mit Tabellenwohngeld und eine erhebliche Zunahme der Haushalte mit pauschaliertem Wohngeld fest. Dies liegt zum einen in den steigenden Einkommen begründet und zum anderen in der parallelen Zunahme der Sozialhilfeempfänger-Haushalte. Die finanzielle Grenze der Haushalte, die Wohnkostenbelastung allein tragen zu können, ist für die verschiedenen Haushaltstypen ganz unterschiedlich zu ziehen, wie aus Tabelle 15 hervorgeht.

Tabelle 15: Wohngeldzahlungen nach Haushaltstypen - in Prozent -

Empfängerhaushalte	West		Ost	
	1995	1996	1995	1996
Anteil Empfängerhaushalte an allen Haushalten	6,4	6,9	9,7	9,2
<i>Nach Haushaltsgröße*</i>				
1-Pers.-Haushalt	8,3	8,5	15,7	14,7
2-Pers.-Haushalt	3,9	4,3	5,6	5,4
3-Pers.-Haushalt	5,0	6,3	6,4	6,5
4-Pers.-Haushalt	5,7	6,5	8,1	7,7
5-und mehr Pers.-Haush.	12,6	13,6	18,9	17,7
<i>Nach Erwerbsstatus / berufliche Stellung**</i>				
Selbständigen-Haushalt	0,5	0,4	3,5	3,4
Beamten-Haushalt	0,6	0,3	1,0	0,8
Angestellten-Haushalt	0,7	0,6	2,6	2,3
Arbeiter-Haushalt	3,4	3,1	5,9	4,7
Arbeitslosen-Haushalt	20,1	21,7	43,3	39,0
Nichterwerbst.-Haush.	4,3	3,9	8,8	7,2
Rentner-Haushalt	3,6	3,9	7,9	7,8

\* = Wohngeld insgesamt (Tabellenwohngeld + pauschalisiertes Wohngeld)

\*\* = nach der Bezugsperson des Haushalts, nur Tabellenwohngeld

Quelle: Statistisches Bundesamt 1997; 1999a; 1999b; eigene Berechnungen

Die Inanspruchnahme von Wohngeld eignet sich als Indikator, um bedürftige Haushalte auf dem Wohnungsmarkt zu identifizieren. Danach sind Arbeitslosen-Haushalte in beiden Landesteilen einheitlich am häufigsten auf eine soziale Absicherung des Wohnens durch den Staat angewiesen, in den neuen Ländern noch stärker als im früheren Bundesgebiet. Auf Grund geringerer Einkommen in den neuen Ländern fallen auch Arbeitslosengeld und Arbeitslosenhilfe weit niedriger aus als in Westdeutschland, so daß diese Gruppe in den neuen Ländern mit fast 40% nahezu doppelt so häufig auf Wohngeld angewiesen ist wie im früheren Bundesgebiet.

Aber auch kinderreiche Familien, ab drei Kinder, können überdurchschnittlich in West- und Ostdeutschland die Wohnkosten nicht alleine tragen. Für sie ergibt sich ein höherer Raum- und Flächenbedarf mit einem überdurchschnittlich hohen Mietzins, dem häufig kein überdurchschnittliches Einkommen gegenübersteht.

Auch 1-Pers.-Haushalte benötigen häufig Wohngeld. Bei den benachteiligten 1-Personen-Haushalten in Ostdeutschland handelt es sich nicht mehr ausschließlich um alleinlebende Rentnerinnen (auf Grund der schrittweisen Anpassung der Ost-Renten an das West-Niveau), sondern zunehmend auch um junge alleinlebende Personen, die bereits eine eigene Wohnung bewohnen, ohne die Voraussetzung zu haben, ein dafür notwendiges Einkom-

men zu realisieren. Nach wie vor ist auch die Gruppe der Alleinerziehenden benachteiligt, was jedoch in der Tabelle nicht deutlich wird, weil ihr Anteil an den 2- und 3-Personen-Haushalten insgesamt gering ist. Alles in allem wurden die bedürftigen ostdeutschen Haushalte im Falle der Gewährung eines Mietzuschusses um 34% der Wohnkosten, im Falle der Gewährung eines Lastenzuschusses (bei Eigenheimbesitzern) um durchschnittlich 26% entlastet.

Gruppen, die auf finanzielle Hilfen für das Wohnen angewiesen sind, verteilen sich auch regional sehr unterschiedlich. Die bestimmende Differenzierungslinie verläuft nach wie vor zwischen Ost und West, mit Ausnahme der Großstädte Hamburg, Berlin-West und Bremen, in denen anteilmäßig die meisten der am Wohnungsmarkt finanziell benachteiligten Haushalte leben. Weit unter dem Durchschnitt auf staatliche Hilfen zum Wohnen angewiesen sind Haushalte in Bayern, Hessen und Baden-Württemberg.

Tabelle 16: Empfängerhaushalte von Wohngeld\* am 31.12.1996 nach Ländern

	Anteil der Haushalte mit Wohngeld (in Prozent)	Mietbelastung (DM/qm Wohnfläche)**
Neue Länder	9,2	7,71
Berlin-Ost	10,3	8,16
Brandenburg	9,3	7,55
Mecklenb.-Vorpommern	10,4	8,01
Sachsen	8,9	7,72
Sachsen-Anhalt	8,8	7,60
Thüringen	8,8	7,44
Nachrichtl. Früheres Bundesgebiet	6,9	10,24

\* = Wohngeld insgesamt (Tabellenwohngeld + pauschalisiertes Wohngeld)

\*\* = Bruttokaltmiete

Quelle: Statistisches Bundesamt 1999a

Tabelle 16 macht deutlich, daß in jenen Regionen, in denen die Mieten das höchste Niveau erreicht haben, auch der höchste Anteil an Wohngeldempfängern zu verzeichnen ist. In Berlin-Ost und Mecklenburg-Vorpommern sind am häufigsten widersprüchliche Entwicklungen festzustellen: Einerseits entstanden hier nach der Wende viele teure und komfortable Wohnangebote (Berlin-Ost mit seinem Umland, im Umland der Städte Schwerin, Neubrandenburg, Rostock oder Greifswald), andererseits sind hier traditionelle Industriearbeitsplätze umfangreich verlorengegangen und damit in peripheren Regionen teilweise

Verödungs- und Verfallstendenzen eingetreten. Widersprüchliche Entwicklungen dieser Art treten insgesamt in Brandenburg nicht in dem Maße in Erscheinung, weil hier einer teilweise verödeten Peripherie ein prosperierender Berliner Speckgürtel gegenübersteht. Die niedrigsten Quadratmetermieten gelten in Thüringen, aber hier wird auch am seltensten Wohngeld gezahlt.

## 7 Subjektive Wahrnehmung der Wohnsituation

Die subjektive Befindlichkeit der Ostdeutschen, ausgedrückt in der allgemeinen Lebenszufriedenheit, hat sich seit 1990 kontinuierlich verbessert. Gleichwohl ist die Zufriedenheit in den einzelnen Lebensbereichen im wesentlichen in drei Richtungen unterschiedlich ausgeprägt. Positive Befindlichkeiten werden in privaten Bereichen wie Partnerschaft und Familie geäußert. Hierauf läßt sich ein Teil der steigenden allgemeinen Lebenszufriedenheit zurückführen. Im großen öffentlichen Bereich (Demokratie, Möglichkeiten politischer Teilhabe, System der sozialen Sicherung und öffentliche Sicherheit) werden eher Defizite gesehen und Unzufriedenheit zum Ausdruck gebracht. Im Bereich der „harten“ materiellen Lebensbedingungen wie Lebensstandard, Einkommen, Umwelt und Wohnen sind zunehmende positive Werte zu beobachten, ohne daß auch nur in einem Bereich westdeutsche Zufriedenheitswerte erreicht werden. Die Entwicklung der Bedingungen - wie anhand des Wohnungsbestandes deutlich wird - kann sich nur schrittweise vollziehen.

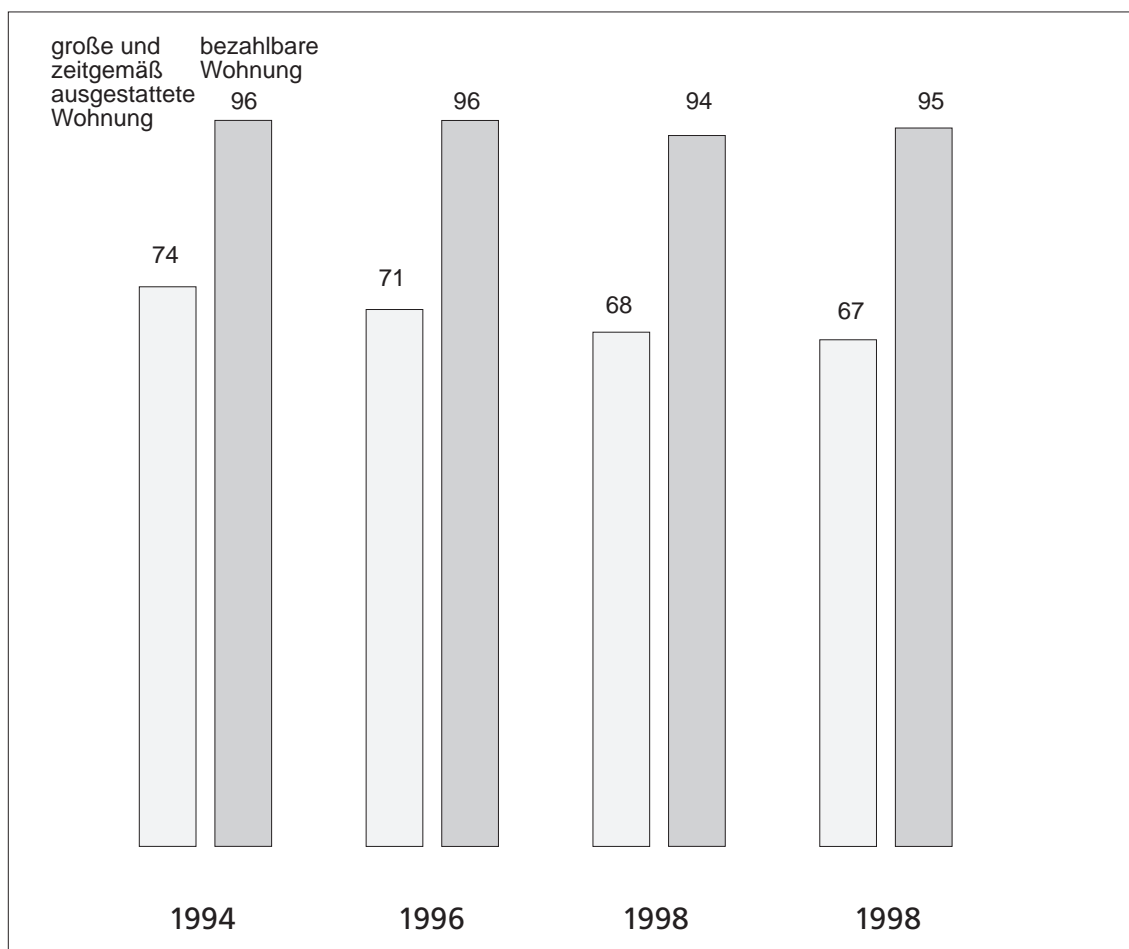
Eine ähnlich ambivalente Befindlichkeitssituation, wie sie in der allgemeinen Lebenszufriedenheit sichtbar ist, beobachten wir daher auch im Bereich des Wohnens.

Die am deutlichsten wahrgenommenen Veränderungen im Wohnbereich waren in Ostdeutschland: Vervielfältigung der Wohnungsangebote, bauliche und ausstattungstechnische Qualitätsverbesserungen und Verteuerung des Wohnens. Die Jahr um Jahr steigenden Mieten, verbunden mit einer zunehmenden Unzufriedenheit mit der Mietenentwicklung, führte zu einer rationalen Bewertung und Überprüfung der Ansprüche.

Diese Interpretation erscheint plausibel, da die Wohnung durch die nachhaltige Preis- und Mietenentwicklung eine prinzipielle Veränderung in der Wertzumessung in der Weise erfuhr, daß die „Bezahlbarkeit“ der Wohnung gegenüber Ansprüchen an Größe und Ausstattung der Wohnung dominanter wurde. Die Zunahme der Differenz zwischen Ansprüchen und Bezahlbarkeit zeigt, daß die Optimierung des Verhältnisses schwieriger geworden ist. Abbildung 5 verdeutlicht die Entwicklung in der Wertzumessung.

Während das Kriterium der Bezahlbarkeit der Wohnung in seiner Wichtigkeit seit 1994 stabil blieb, entwickelten sich die Ansprüche an Größe, Modernität und Ausstattung der Wohnung demgegenüber nachrangig. Besondere Ansprüche und Wünsche werden offensichtlich als eine Funktion der Bezahlbarkeit begriffen. Größe und Ausstattungsmerkmale haben einen höheren Stellenwert bei Selbständigen und Freischaffenden, während ihnen durch Vorrentner/Rentner, insbesondere durch jene, die allein leben, und durch Arbeitslose ein geringerer Wert zugeschrieben wird. Ein immer größerer Teil der Haushalte muß offenbar der Bezahlbarkeit den Vorrang geben.

Abb. 5: Wichtigkeiten - Ausstattung und Bezahlbarkeit der Wohnung - in Prozent - („sehr wichtig“ und „wichtig“)

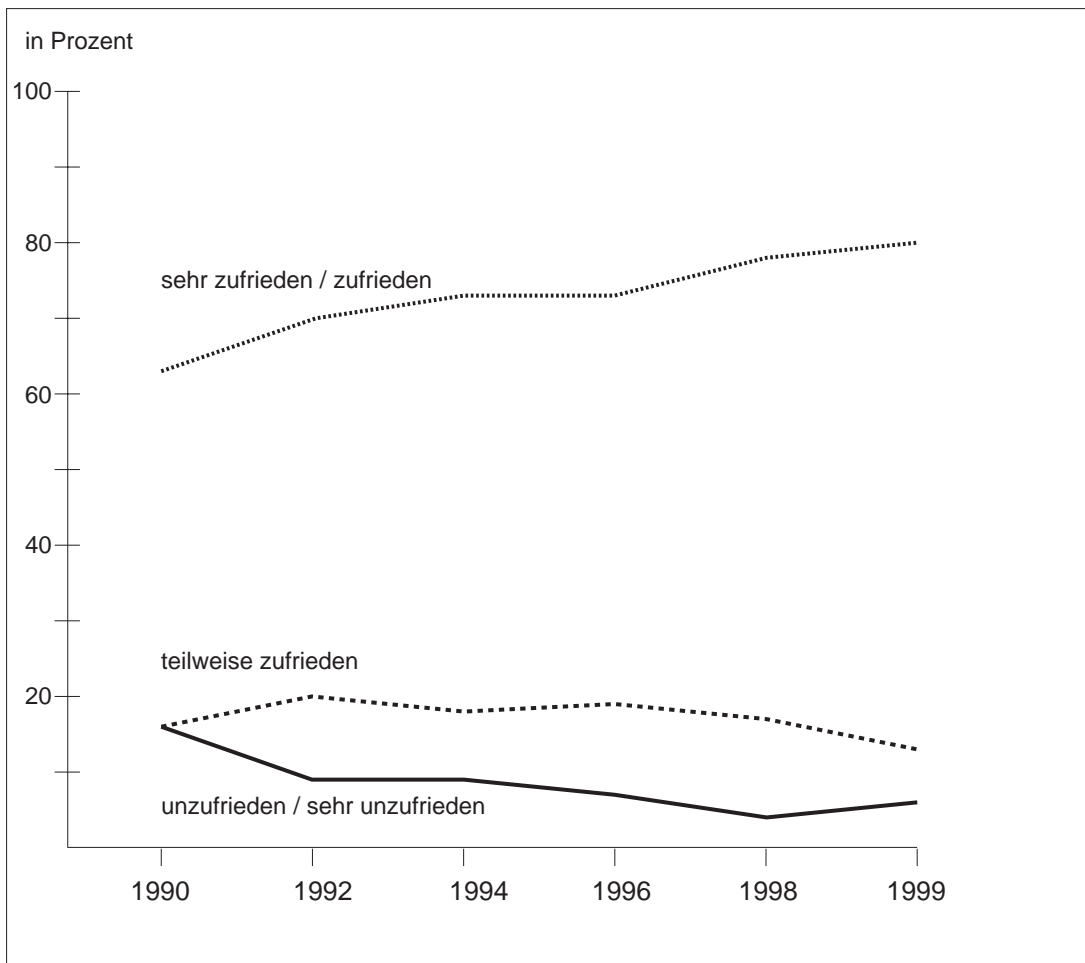


Datenbasis: sfz/leben '91; '93; '95; '97; '99

Parallel mit der Verbesserung der objektiven Bedingungen in diesem Lebensbereich entwickelte sich die Zufriedenheit mit der Wohnung. Sie erhöhte sich bis 1995 gegenüber 1990 merklich und verharrte in den Folgejahren bis 1997 auf etwa gleichem Niveau, 1998/99 erhöhte sie sich dann weiter. Sie lag aber zu allen Zeitpunkten spürbar unter dem Niveau in Westdeutschland: Auf einer elfstufigen Skala von 0 („ganz und gar unzufrieden“) bis 10 („ganz und gar zufrieden“) notierten die Ostdeutschen 1998 den Wert 7,6 während die Westdeutschen den Wert 8,2 wählten (Wohlfahrtssurvey 1998).

Die Entwicklung der Wohnzufriedenheit wird mit der Abbildung 6 demonstriert.

Abb. 6: Entwicklung der Wohnzufriedenheit



Datenbasis: sfz/leben '90; '92; '94; 96; '98; '99

Die Zufriedenheit mit der Wohnung variiert natürlich in erster Linie nach den Eigenschaften der Wohnung selbst, wie einer angemessenen Größe (entsprechend den familiären und individuellen Anforderungen), der technischen Ausstattung sowie der Lage und Umgebung der Wohnung. Für die verschiedenen sozialen Gruppen sind die Chancen, auf diese Merkmale Einfluß nehmen zu können, sehr unterschiedlich. Die Chancen werden im besonderen durch das Alter, den Erwerbsstatus, die berufliche Stellung, die Lebens- und Haushaltsform, die Eigentumsform oder auch durch die Gemeindegröße bestimmt. Aus Tabelle 17 läßt sich ersehen, in welchem Umfang diese personalen, beruflichen und strukturellen Merkmale auf die Wohnzufriedenheit einwirken.

Insgesamt hat sich der Kreis der mit ihrer Wohnung Zufriedenen in den letzten Jahren erweitert. 80% der ostdeutschen Bevölkerung sind 1999 mit ihrer Wohnung „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“.

Grundsätzlich weisen Ältere eine höhere Wohnzufriedenheit auf als Jüngere. Der Hauptgrund liegt darin, daß Personen im fortgeschrittenen Alter ihre Wohnvorstellungen bereits verwirklichen konnten. Bei alleinlebenden Personen im höheren Alter spielt häufig auch die resignative Zufriedenheit eine Rolle. Die unzufriedensten Altersgruppen bis 39 Jahren befinden sich in der Phase der Partnerschaftsentscheidung bzw. der Familien- und Haushaltsgründung. Die wohnungsseitige Absicherung dieser Prozesse ist häufig unerquicklich und von Unzufriedenheit begleitet. Der Wohnungsmarkt in den neuen Ländern hält immer mehr neue, aufwendige und teure Angebote bereit und immer weniger preiswerte Angebote für junge Menschen.

Nach dem Merkmal Erwerbsstatus äußern die „sonstigen“ Personen die geringste Zufriedenheit im Wohnbereich. AZUBIS, Schüler, Studenten, Zivil- und Wehrdienstleistende müssen sich mehrheitlich mit unterdurchschnittlichen Bleiben oder Wohnheimunterkünften zufrieden geben. Eine real schlechtere Wohnsituation dürfte auch der Grund für geringere Zufriedenheitswerte bei Arbeitslosen sein. Nach der beruflichen Stellung gegliedert, weisen jene Personengruppen die höchste Zufriedenheit auf, die Zugang zu den Segmenten mit den qualitativ höherwertigen Wohnungen haben. So insbesondere Selbständige und Freiberufler, die überdurchschnittlich ein Eigenheim besitzen. Als eher erstaunlich ist die unterdurchschnittliche Zufriedenheit von in der Landwirtschaft Tätigen und von Beamten einzuschätzen. Ostdeutsche Beamte konnten bislang auch nicht annähernd ihren ökonomischen Status an das Niveau ihrer Westkollegen heranführen (zum einen sind sie erst kurze Zeit Beamte und konnten kaum finanzielle Vorsorge treffen und zum anderen ist ihre Besoldung geringer). In der unterdurchschnittlichen Zufriedenheit von in der Landwirtschaft Tätigen dürfte sich die Tatsache spiegeln, daß Wohnverbesserungen in den neuen Ländern zuerst und im größten Umfang in den großen Städten, im Umland dieser Städte oder in prosperierenden Regionen wirksam wurden, während in mittleren und kleineren Ortschaften oder verlassenen Gebieten noch ein überdurchschnittlicher Modernisierungsbedarf besteht.

Bei der Bewertung der Tatsache, daß Personen, die mit einem Partner zusammenleben, höhere Zufriedenheitswerte aufweisen, spielen wahrscheinlich sowohl die mitunter günstigeren objektiven Wohnbedingungen, als auch eine häufig positivere mentale Situation im Haushalt eine Rolle.

Mit Zunahme der Größe der Gemeinde nimmt die Wohnzufriedenheit tendenziell ab. Die in Ostdeutschland nach der Wende bis 1999 sich vollziehende schwunghafte Wohnsuburbanisierung unterstreicht diesen Tatbestand.

Von großem Interesse ist auch die subjektive Benotung der Wohnsituation als Bestandteil der umfassenden gesellschaftlichen Veränderungen seit 1990. Die Wohnsituation hat für 96% der Bevölkerung einen relevanten Platz in einer Gesamtbilanz der Entwicklung nach der Vereinigung. Die Bilanz als Gewinn-Verlust-Verhältnis fällt 1999 für 44% (1995



Tabelle 17: Zufriedenheit mit der Wohnung nach sozialstrukturellen Merkmalen 1995 und 1999 in Ostdeutschland - in Prozent -

Sozialstrukturelle Merkmale	Sehr zufrieden/ zufrieden		Teilweise zufrieden		Unzufrieden/sehr unzufrieden	
	1995	1999	1995	1999	1995	1999
Gesamt	74	80	17	13	9	7
Alter						
unter 25 Jahre	67	68	16	19	7	13
25 - 39	66	74	25	17	9	9
40 - 49	70	82	22	13	8	5
50 - 59	82	82	11	15	7	3
60 u. mehr Jahre	84	88	11	8	5	4
Erwerbsstatus						
regul. Erwerbstätige	73	80	19	14	8	6
Arbeitsmarktp. Maßn.	67	73	20	20	13	7
Arbeitslose	65	76	24	15	11	9
Vorrentner/Rentner	85	88	10	8	5	4
Sonstige <sup>*)</sup>	63	67	31	22	6	11
Berufl. Stellung						
Arbeiter	71	81	22	12	7	7
Angestellter	73	81	17	12	10	7
Beamter	-	77	-	8	-	15
Selbst./Freiberufl.	73	85	24	10	3	5
In d. Landwirtsch.	78	76	11	15	11	9
Lebensform						
mit Partner	78	82	14	14	8	4
ohne Partner	70	76	20	14	10	10
Haushaltsgröße						
1-Pers.-HH	72	81	21	12	7	7
2-Pers.-HH	80	78	13	14	7	8
3-und mehr Pers.-HH	70	81	21	14	9	5
Gemeindegröße						
Unter 50 000 Einw.	-	84	-	12	-	4
50 000-100 000 Einw.	-	72	-	20	-	7
Über 100 000 Einw.	-	71	-	16	-	13
Wohnform						
Mieter/Genossensch.	-	74	-	17	-	9
Selbstgen. Eigentum	-	90	-	7	-	3

\* = Wehr- u. Zivildienstleistende, AZUBI, Schüler, Studenten, Hausfrauen/-männer;

- = für 1995 nicht gesondert ermittelt;

Datenbasis: sfz/leben '95, '97

= 29%) der Befragten als Gewinn, für 45% (1995 = 54%) als ausgeglichen und für nur 7% (1995 = 11%) als Verlust im Lebensbereich Wohnen aus. Eine überwiegende Mehrheit von 89% reflektiert 1999 die Prozesse in diesem Lebensbereich als stabile oder verbesserte Entwicklung. Diese Einschätzung korrespondiert mit der steigenden Wohnzufriedenheit. Als Verlust bewerten die Entwicklung am ehesten Personen zwischen 40 und 59 Jahren, in arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen Beschäftigte und Arbeitslose (zwischen 10% bis 15%). Bei Kumulation der Merkmale Alter und Arbeitslosigkeit stellt sich die Wohnsituation häufig als finanzielles Problem und damit als Verlust von Wohnqualität dar.

Die für die Wahrnehmung in den Jahren 1990 bis 1999 dominierenden Merkmale wie Progreß und Stabilität sind auch für die erwartete Zukunft bestimmend. 32% der Befragten erwarten für die Zukunft eine weitere Verbesserung der Wohnbedingungen. Es sind überdurchschnittlich ganz junge Personen bis 25 Jahre (35%) vertreten, bei denen offenbar der Wunsch die Grundlage der Einschätzung darstellt. Auch Selbständige/Freiberufler erwarten in höherem Maße eine Verbesserung ihrer Wohnbedingungen (36%). Eine knappe absolute Mehrheit von 55% erwartet keine weiteren objektiven Veränderungen mehr. 10% der ostdeutschen Bevölkerung erwarten eine zukünftige Verschlechterung der Wohnbedingungen. Diese Einschätzung wird von den Älteren, Arbeitslosen und Alleinlebenden abgegeben, also jenen Gruppen, die bereits die bisherige Entwicklung als Verlust bilanzieren. Dabei ist der Anteil, der die Zukunft eher düster sieht, seit 1995 (25%) erheblich geschrumpft.

## 8 Fazit

Im ersten Jahrzehnt nach der Vereinigung waren die ostdeutschen Haushalte im Wohnbereich weitgehend auf sozialstaatliche Intervention und Begleitung angewiesen. Fehlende Akkumulation von Vermögen, geringere Einkommen und Unkenntnis marktwirtschaftlicher Wirklichkeit schränkten eigenständige Handlungsoptionen gravierend ein. Der vorgegebene wohnungspolitische Rahmen, mit dem die Wohnungswirtschaft und die privaten Haushalte den Übergang in das marktwirtschaftlich orientierte Versorgungssystem zu bewerkstelligen hatten, bestand im wesentlichen aus vier Säulen: Erweiterung des Bestandes (Fördergebietsgesetz), nachhaltige Privatisierung (Verkauf „volkseigener“ Immobilien, Restitution, Privatisierungsaufgabe an Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, Eigenheimförderung), Einführung von Markt-Mietpreisen (Grundmietenverordnungen, Mietenüberleitungsgesetz, Miethöhegesetz) und Modernisierung der Bestände (Wohnraum-Modernisierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Modernisierungsprogramme des Bundes und der Länder). Diese Instrumente erwiesen sich als starker Motor für eine Erhöhung des Versorgungsniveaus und die Verbesserung der objektiven Wohnbedingungen, was dann zu einer kontinuierlichen Erhöhung der Wohnzufriedenheit in der Bevölkerung führte. Gemindert wurde die Wirkung sozialstaatlicher Wohnungspolitik durch mangelnde Kontrolle darüber, in welchem Ausmaß die damit antizipierten Wirkungen ostdeutsche Haushalte als Adressaten tatsächlich erreichten.

So konnten ostdeutsche Haushalte an der Privatisierung nur in einem ganz bescheidenen Umfang partizipieren. Ein Teil der neuen, größeren und technisch verbesserten Mietwohnungen fiel für sie als realistische Alternative zu überkommenen Standards weg.

Gleichwohl stand den Haushalten eine große Zahl neuer und verbesserter Wohnungsangebote zur Verfügung, von denen sie - entsprechend ihrem Wohn- und Lebenskonzept und den finanziellen Ressourcen des Haushalts - durch Umzug auch Gebrauch machten. Rd. die Hälfte aller Haushalte hat bis 1999 ihre alten Wohnungen verlassen und ist mit großer Mehrheit in größere und komfortablere Wohnungen, neugebaute oder modernisierte, gewechselt.

Die vollständige Einführung des Miethöhegesetzes ab 1998 und das Auslaufen anderer sozialstaatlicher Sondermaßnahmen stellen eine markante Zäsur für die zukünftige Wohnungsversorgung in Ostdeutschland dar. Die erste und sichtbarste Wirkung ist ein drastischer Rückgang in den Fertigstellungszahlen. Begleitet wird diese Entwicklung von einer anhaltend hohen Arbeitslosigkeit, stagnierenden Realeinkommen und einer nachlassenden Wohnkaufkraft. Damit angesichts dieser Lage der Aufbaueuphorie nicht eine Baustopp- und Abrißwelle folgt, erscheint eine Entlastung der kommunalen Wohnungsunternehmen in strukturell kritischen Regionen von jedem Altschuldendienst und dem Rest der Privatisierungsaufgabe hilfreich. Weiterhin sind auf Grund fast fehlender Sozialwohnungen im Osten Belegungs- und Mietpreisbindungen im kommunalen Bestand in einem

angemessenen Umfang langfristig notwendig. Ein rückläufiges Fördervolumen und ein damit verbundener schrumpfender Mietwohnungsbau sowie eng begrenzte Mittel der privaten Haushalte für den individuellen Eigenheimbau lassen eine Diskussion zur Wiederbelebung des klassischen Genossenschaftsmodells als längerfristige Strategie der Wohnungsverorgung sinnvoll erscheinen.

## Literatur

- Bartholmai, B. (1998): Wohnungsbau 1998: Positive Impulse im Westen, scharfer Einbruch im Osten, in: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hg.): Wochenbericht 31-32/98, S. 562-569
- Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (Hg.) 1999: Pressemitteilung: Langsamere Bearbeitung der offenen Vermögensfragen in Ostdeutschland. Personalabbau in den Ämtern, Berlin 10.05.1999
- Bundesregierung (Hg.) 1998: Wohngeld- und Mietenbericht 1997. Deutscher Bundestag 13. Wahlperiode, Drucksache 13/10384, Bonn
- Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (Hg.) (1997): Daten und Fakten 1996 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern, GdW Informationen 58, Juli 1997, Berlin/Köln: Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V.
- Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (Hg.) (1998): Daten und Fakten 1997 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern, GdW Informationen 72, Juli 1998, Berlin/Köln: Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V.
- Frick, J./Lahmann, H. (1997): Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 1996, in: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hg.): Wochenbericht 21/97, S. 377-385
- Frick, J./Lahmann, H. (1998): Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 1997, in: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hg.): Wochenbericht 22/98, S. 392-401
- Herfert, G. (1999): Stadt-Umland-Wanderung in den 90er Jahren. Quantitative und qualitative Strukturen in den alten und neuen Ländern, in: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Informationen zur Raumentwicklung, Heft 11/12. 1998, S. 763-776, Bonn
- Herlyn, U. (1990): Leben in der Stadt. Opladen: Leske + Budrich
- Hinrichs, W. (1997): Wohnbedingungen und ihre subjektive Wahrnehmung in Ostdeutschland 1990-1997, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, Arbeitspapier FS III 97-409
- Hinrichs, W. (1999): Wohnsuburbanisierung am Beispiel Berlin. Ein Erklärungsrahmen, Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB), Arbeitspapier FS III 99-401
- Kapphan, A. (1996): Wandel der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum, in: Strubelt, W./Genosko, J. u.a. (Hg.): Städte und Regionen. Räumliche Folgen des Transformationsprozesses. Berichte zum sozialen und politischen Wandel in Ostdeutschland. Opladen: Leske + Budrich, S. 217-253
- Münnich, M. (1999): Haus- und Grundbesitz sowie Wohnverhältnisse privater Haushalte in Deutschland. Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998, in: Statistisches Bundesamt (Hg.): Wirtschaft und Statistik, Heft 3/1999, S. 210-220
- Schneider, N., Spellerberg, A. (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen: Leske + Budrich
- Statistisches Bundesamt (Hg.) (1991): Fachserie 1, Reihe 3: Haushalte und Familien (Ergebnisse des Mikrozensus), Stuttgart: Metzler-Poeschel

- Statistisches Bundesamt (Hg.) (1997): Fachserie 1, Reihe 3: Haushalte und Familien (Ergebnisse des Mikrozensus), Stuttgart: Metzler-Poeschel
- Statistisches Bundesamt (Hg.) (1998): Statistisches Jahrbuch 1998 für die Bundesrepublik Deutschland, Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (Hg.) (1999): Tabellensammlung zur wirtschaftlichen und sozialen Lage in den neuen Bundesländern, Ausgabe 1/99. Stuttgart: Metzler-Poeschel
- Statistisches Bundesamt (Hg.) (1999a): Wohngeld in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost 1996, in: Fachserie 13, Reihe 4. Stuttgart: Metzler-Poeschel
- Statistisches Bundesamt (Hg.) (1999b): Wohngeld im früheren Bundesgebiet 1996 - Ergebnisse der Wohngeldstatistik, in: Fachserie 13, Reihe 4. Stuttgart: Metzler-Poeschel
- Zapf, W., Habich, R. (1996): Die Wohlfahrtsentwicklung im vereinten Deutschland. Einführung in diesen Band, in: Zapf, W., Habich, R. (Hg.): Wohlfahrtsentwicklung im vereinten Deutschland, Berlin: edition sigma, S. 11-21

**Abteilung „Sozialstruktur und Sozialberichterstattung“**

- früher: Arbeitsgruppe „Sozialberichterstattung“

Die Abteilung *Sozialstruktur und Sozialberichterstattung* hat einen grundlagenwissenschaftlichen Schwerpunkt in der Analyse des sozialstrukturellen Wandels moderner Gesellschaften und einen anwendungsorientierten Schwerpunkt in der Sozialberichterstattung; die Forschungsaufgaben liegen in der Dauerbeobachtung des sozialstrukturellen Wandels und der Wohlfahrtsentwicklung. Die theoretischen Orientierungen stammen aus der Modernisierungstheorie und der Theorie der Wohlfahrtsproduktion.

MitarbeiterInnen in der Abteilung „Sozialstruktur und Sozialberichterstattung“

Prof. Dr. Wolfgang Zapf (Leiter)  
Dr. Roland Habich (Koordinator)

Petra Böhnke, Diplomsoziologin  
Thomas Bulmahn, Diplomsoziologe  
Jan Delhey, Diplomsoziologe  
Dr. Katrin Gillwald

Dr. Wilhelm Hinrichs  
Dr. sc. Eckhard Priller  
Annett Schultz, Diplomsoziologin

Bitte senden Sie mir die folgenden Veröffentlichungen zu  
Pro paper bitte **1 DM-Briefmarke** beilegen

- Bitte einen beschrifteten Adressenaufkleber beilegen •

**WZB**

WISSENSCHAFTSZENTRUM BERLIN  
FÜR SOZIALFORSCHUNG

**Paper-Nr., Autor**

Name \_\_\_\_\_

Institution \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

Ort \_\_\_\_\_

Datum /  
Unterschrift \_\_\_\_\_

Bestellung bitte einsenden an:

WZB • Abt. Sozialstruktur und Sozialberichterstattung • Reichpietschufer 50 • D - 10785 Berlin





## Forschungsschwerpunkt III "Sozialer Wandel, Institutionen und Vermittlungsprozesse"

### Auswahl der Arbeitspapiere (Stand: Januar 2000)

#### **Abteilungsübergreifend**

- FS III 96-301 The Mass Media and Modern Government  
*Kenneth Newton*
- FS III 96-302 Das intermediäre System der Politik als Orientierungssystem der Bürger  
*Dieter Fuchs, Edeltraud Roller, Dieter Rucht und Bernhard Weßels*

#### **Abteilung 1 "Öffentlichkeit und soziale Bewegungen"**

- FS III 90-101 Strukturen und Funktionen moderner Öffentlichkeit. Fragestellungen und Ansätze.  
*Jürgen Gerhards und Friedhelm Neidhardt*
- FS III 92-101 Anbieter von öffentlichen politischen Veranstaltungen in West-Berlin.  
*Barbara Blattert*  
Nachfrager und wahrgenommenes Angebot von öffentlichen politischen Veranstaltungen in der Bundesrepublik.  
*Jürgen Gerhards*
- FS III 92-103 Dokumentation und Analyse von Protestereignissen in der Bundesrepublik Deutschland (Prodat), Codebuch.  
*Dieter Rucht, Peter Hocke und Thomas Ohlemacher*
- FS III 93-101 Westeuropäische Integration und die Schwierigkeiten der Entstehung einer europäischen Öffentlichkeit.  
*Jürgen Gerhards*
- FS III 93-102 Selbstkontrolle in den Medien: Der Deutsche Presserat und seine Möglichkeiten.  
*Jessica Eisermann*
- FS III 93-103 Prominenz in der Bundesrepublik.  
*Birgit Peters*
- FS III 94-101 Von den Oppositionsgruppen der DDR zu den neuen sozialen Bewegungen in Ostdeutschland?  
*Barbara Blattert, Dieter Rink und Dieter Rucht*
- FS III 95-101 A Burning Question: Explaining the Rise of Racist and Extreme Right Violence in Western Europe.  
*Ruud Koopmans*
- FS III 95-103 German Unification, Democratization and the Role of Social Movements: A Missed Opportunity.  
*Dieter Rucht*
- FS III 95-105 Diskursanalyse im Zeit- und Ländervergleich. Methodenbericht über eine systematische Inhaltsanalyse zur Erfassung des öffentlichen Diskurses über Abtreibung in den USA und der Bundesrepublik in der Zeit von 1970 bis 1994.  
*Jürgen Gerhards und Monika Lindgens*
- FS III 97-101 Citizenship, National Identity and the Mobilisation of the Extreme Right. A Comparison of France, Germany, the Netherlands and Switzerland  
*Ruud Koopmans and Hanspeter Kriesi*

- FS III 98-101 Proteststrukturen im Ost-West-Vergleich 1989 - 1992  
*Susann Burchardt*
- FS III 98-103 Die Branchenstruktur der Markt- und Meinungsforschung in der Bundesrepublik Deutschland von 1986 bis 1996. Eine deskriptive Analyse  
*Simone Wack*
- FS III 98-104 Konjunkturen der NS-Bewegung. Eine Untersuchung der Veranstaltungsaktivitäten der Münchener NSDAP, 1925-1930  
*Helmut K. Anheier, Friedhelm Neidhardt und Wolfgang Vorkamp*
- FS III 98-105 Challenging the Liberal Nation-State? Postnationalism, Multiculturalism, and the Collective Claims-Making of Migrants and Ethnic Minorities in Britain and Germany  
*Ruud Koopmans and Paul Statham*
- FS III 98-106 Die Stimme der Medien im politischen Prozeß – Themen und Meinungen in Pressekommentaren  
*Friedhelm Neidhardt, Christiane Eilders und Barbara Pfetsch*
- FS III 98-107 Methodenbericht zum Projekt: Die Stimme der Medien im politischen Prozeß – Themen und Meinungen in Pressekommentaren  
*Christiane Eilders und Albrecht Lüter*
- FS III 99-101 Government News Management - Strategic Communication in Comparative Perspective  
*Barbara Pfetsch*
- FS III 99-102 (Re)constructing Community in Berlin; Of Jews, Turks and German Responsibility  
*Jonathan Laurence*

## **Abteilung 2 "Institutionen und sozialer Wandel"**

- FS III 91-201 Ein analytisches Schema zur Klassifikation von Politikgehalten.  
*Edeltraud Roller*
- FS III 93-202 Eine Metatheorie des demokratischen Prozesses.  
*Dieter Fuchs*
- FS III 93-203 A Metatheory of the Democratic Process.  
*Dieter Fuchs*
- FS III 93-205 Mass Media: Political Independence of Press and Broadcasting Systems.  
*Katrin Voltmer*
- FS III 94-201 Democratic Transformation and the Prerequisites of Democratic Opposition in East and Central Europe.  
*Bernhard Wessels und Hans-Dieter Klingemann*
- FS III 94-202 Cultural Conditions of the Transformation to Liberal Democracies in Central and Eastern Europe.  
*Dieter Fuchs und Edeltraud Roller*
- FS III 94-206 The Evolution of Western Foreign Aid Programs.  
*Thomas R. Cusack und Joyce P. Kaufman*
- FS III 96-201 Political Science: The Discipline.  
*Robert E. Goodin und Hans-Dieter Klingemann*
- FS III 96-202 Contexts of Political Protest in Western Democracies: Political Organization and Modernity.  
*Edeltraud Roller und Bernhard Wessels*

- FS III 96-203 Problemreich und konfliktgeladen: Lokale Demokratie in Deutschland fünf Jahre nach der Vereinigung.  
*Thomas R. Cusack und Bernhard Weßels*
- FS III 96-204 Social Alliances and Coalitions: The Organizational Underpinnings of Democracy in West Germany.  
*Bernhard Wessels*
- FS III 96-205 Abbau des Sozialstaats. Einstellungen der Bundesbürger zu Kürzungen von Sozialleistungen in den neunziger Jahren.  
*Edeltraud Roller*
- FS III 96-206 System Characteristics Matter: Empirical Evidence from Ten Representation Studies.  
*Bernhard Wessels*
- FS III 96-207 Wohin geht der Wandel der demokratischen Institutionen in Deutschland? Die Entwicklung der Demokratievorstellungen der Deutschen seit ihrer Vereinigung.  
*Dieter Fuchs*
- FS III 96-208 Legislative Recruitment in Germany: Professionalization or Political Class?  
*Bernhard Wessels*
- FS III 97-201 Social Capital, Institutional Structures, and Democratic Performance: A Comparative Study of German Local Governments.  
*Thomas R. Cusack*
- FS III 97-202 The Electoral Process in the Unified Germany.  
*Dieter Fuchs und Robert Rohrschneider*
- FS III 97-203 Kriterien demokratischer Performanz in Liberalen Demokratien  
*Dieter Fuchs*
- FS III 98-201 Vom Konsens zum Dissens? Politische Ordnungspräferenzen von Eliten und Bürgern im ost-westdeutschen Vergleich.  
*Christian Welzel*
- FS III 98-202 Mapping Political Support in the 1990s: A Global Analysis.  
*Hans-Dieter Klingemann*
- FS III 98-203 Remembering the Bad Old Days: Human Rights, Economic Conditions, and Democratic Performance in Transitional Regimes.  
*Hans-Dieter Klingemann and Richard I. Hofferbert*
- FS III 98-204 The Political Culture of Unified Germany  
*Dieter Fuchs*
- FS III 99-201 Näherung oder Richtung? Der Theorienstreit der Wahlforschung aus der Sicht politischer Repräsentation.  
*Christian Welzel und Thomas R. Cusack*
- FS III 99-202 Analyzing Democratic Change and Stability: A Human Development Theory of Democracy.  
*Christian Welzel and Ronald Inglehart*
- FS III 99-203 Soziale Integration und politische Institutionen in modernen Gesellschaften.  
*Dieter Fuchs*
- FS III 99-204 Die demokratische Gemeinschaft in den USA und in Deutschland.  
*Dieter Fuchs*

FS III 99-205 Political Consequences of Germany's Mixed-Member System: Personalization at the Grass-Roots?  
*Hans-Dieter Klingemann and Bernhard Wessels*

### **Abteilung 3 "Sozialstruktur und Sozialberichterstattung"**

FS III 95-401 Wie Migranten leben. Lebensbedingungen und soziale Lage der ausländischen Bevölkerung in der Bundesrepublik.  
*hrsg. von Wolfgang Seifert*

FS III 95-402 Familie und Erwerbsarbeit in der Bundesrepublik. Rückblick, Stand der Forschung und Design einer Lebensformtypologie.  
*Karin Schulze Buschoff*

FS III 95-403 Erwerbsverläufe in Ostdeutschland. Einflüsse und Folgen.  
*Horst Berger, Thomas Bulmahn und Wilhelm Hinrichs*

FS III 95-404 Sozialberichterstattung in und für Deutschland - ein Ziel, zwei Wege? Dokumentation einer Arbeitstagung zu "Sozialreport 1994" - "Datenreport 1994".  
*hrsg. von Roland Habich, Wolfgang Zapf und Gunnar Winkler*

FS III 95-406 Developments in Satisfaction Research.  
*Ruut Veenhoven*

FS III 95-408 Ökologisierung von Lebensstilen. Argumente, Beispiele, Einflußgrößen.  
*Katrin Gillwald*

FS III 96-401 Mobilität zur sozialen Teilhabe Älterer.  
*Heidrun Mollenkopf und Pia Flaschenträger*

FS III 96-402 Lebenszufriedenheit im europäischen Vergleich.  
*Ingeborg Weller*

FS III 96-403 Vereinigungsbilanzen. Die deutsche Einheit im Spiegel der Sozialwissenschaften.  
*Thomas Bulmahn*

FS III 96-404 Happy Life-Expectancy. A comprehensive measure of quality-of-life in nations.  
*Ruut Veenhoven*

FS III 96-405 Response Style und Response Set. Eine Längsschnittuntersuchung zu den Zufriedenheits- und Einstellungsfragen im Sozio-ökonomischen Panel.  
*Jörg-Peter Schröpler*

FS III 96-406 Rethinking Modernization: Legacies of Parsons and Hilbert.  
*Edward A. Tiryakian*

FS III 96-407 Wohnortwechsel zwischen den Bundesländern im Kontext der Vereinigung.  
*Wilhelm Hinrichs*

FS III 97 - 401 Ungleichheits- und Gerechtigkeitsorientierungen in modernen Wohlfahrtsstaaten. Ein Vergleich der Länder Schweden, Großbritannien und der Bundesrepublik Deutschland  
*Steffen Mau*

FS III 97 - 402 Die Sozialstruktur der DDR. Versuch einer Rekonstruktion auf der Basis einer 1987 durchgeführten soziologischen Untersuchung  
*Siegfried Grundmann*

FS III 97 - 403 Lebensstile und Wohnverhältnisse  
*Annette Spellerberg*

FS III 97 - 404 Wohnmobilität und Wohnverhältnisse in West- und Ostdeutschland  
*Nicole Schneider*

- FS III 97 - 405 Privathaushalte und Haushalten in Ostdeutschland  
*Annett Schultz*
- FS III 97 - 406 Ein Fall von Car Sharing: Umweltentlastung durch soziale Innovation  
*Katrin Gillwald*
- FS III 97 - 407 Soziologische Forschung in der DDR. Einige Aspekte der Arbeit des Wissenschaftlichen Rates  
*Rudi Weidig*
- FS III 97 - 408 Sozialindikatorenforschung in der DDR. Wissenschaftstheoretische, forschungsorganisatorische und institutionelle Aspekte  
*Horst Berger*
- FS III 97 - 409 Wohnbedingungen und ihre subjektive Wahrnehmung in Ostdeutschland 1990-97  
*Wilhelm Hinrichs*
- FS III 97 - 410 Arbeitszeiten - Wunsch und Wirklichkeit in Ost- und Westdeutschland  
*Karin Schulze Buschhoff*
- FS III 97 - 411 Ein Suchen und Sichfinden im Gestern und Heute. Verändern die Ostdeutschen ihre Einstellungen und Haltungen zur Demokratie und gesellschaftlichen Mitwirkung?  
*Eckhard Priller*
- FS III 98 - 401 Inequality and Support for Redistributive Policy: One World of Post-Communism, Two Worlds of Western Capitalism?  
*Jan Delhey*
- FS III 98 - 402 Über die Möglichkeit einer kontinuierlichen und zügigen Fortsetzung des chinesischen Modernisierungsprozesses  
*Li Pengcheng*
- FS III 98 - 403 Lebensstile im Zeitvergleich: Typologien für West- und Ostdeutschland 1993 und 1996  
*Annette Spellerberg und Regina Berger Schmitt*
- FS III 98 - 404 Teilzeitbeschäftigte in Europa. Arbeitsbedingungen, Familienkontext, Motive und subjektive Bewertungen  
*Karin Schulze Buschhoff und Jana Rückert*
- FS III 98 - 405 Das Erwerbsverhalten von Frauen im europäischen Vergleich. Welche Faktoren beeinflussen Arbeitszeiten und Arbeitszeitwünsche?  
*Karin Schulze Buschhoff, Inge Weller und Jana Rückert*
- FS III 98 - 406 Rette sich, wer kann? Die Krise der gesetzlichen Rentenversicherung und die Privatisierung der Altersvorsorge  
*Thomas Bulmahn*
- FS III 98 - 407 Taking Stock: German Unification as Reflected in the Social Sciences  
*Thomas Bulmahn*
- FS III 99 - 401 Wohnsuburbanisierung am Beispiel Berlin. Ein Erklärungsrahmen  
*Wilhelm Hinrichs*
- FS III 99 - 402 Income Dynamics in Three Societies. An investigation of social dynamics using "old" and "new" types of social indicators  
*Zsolt Spéder, Roland Habich*
- FS III 99 - 403 Inequality and Attitudes. Postcommunism, Western Capitalism and Beyond  
*Jan Delhey*
- FS III 99 - 404 Social Reporting in the 1970s and 1990s  
*Wolfgang Zapf*

- FS III 99 - 405 New Structures of Inequality. Some Trends of Social Change in Modernized Societies  
*Heinz-Herbert Noll*
- FS III 99 - 406 Teilzeitarbeit in Schweden, Großbritannien und Deutschland. Individuelle Dynamik und  
Haushaltskontext im Ländervergleich  
*Karin Schulze Buschoff unter Mitarbeit von Jana Rückert-John*
- FS III 99 - 407 Komparative und nicht-komperative Ansätze zur Analyse der Europäisierung der  
Sozialstrukturen  
*Bernhard Schäfers*
- FS III 99 - 408 Lebensstandard und Armut im vereinten Deutschland  
*Petra Böhnke, Jan Delhey*

Bitte die nächste Seite beachten!  
See the following page, please!

Die Arbeitspapiere können bestellt werden/The discussion papers can be ordered:

Wissenschaftszentrum Berlin für  
Sozialforschung (WZB)  
Pressestelle  
Reichpietschufer 50  
D-10785 Berlin

Bestellungen von Arbeitspapieren: Briefmarken erbeten

Wir erbitten von allen Bestellern, die Arbeitspapiere vom WZB anfordern, eine **1 DM-Briefmarke pro Papier** als pauschalen Beitrag zu den anfallenden Versandkosten. Besteller aus dem **Ausland** werden gebeten, für jedes bestellte Arbeitspapier einen "Coupon-Réponse International" (internationalen Antwortschein), der auf Postämtern erhältlich ist, beizufügen.

Aus diesem Grund ist es auch nicht mehr möglich, Bestellungen von Arbeitspapier per Telefon oder Fax an das WZB zu richten. Schicken Sie Ihre Bestellungen nur noch schriftlich an die WZB-Pressestelle, und legen Sie neben der entsprechenden Anzahl von Briefmarken weiterhin einen mit Ihrer eigenen Adresse versehenen **Aufkleber** bei.

Die in letzter Zeit erheblich gestiegene Anzahl von Bestellungen sowie die Mittelkürzungen, die öffentlich finanzierten Institutionen - wie auch dem WZB - auferlegt wurden, machen diese Maßnahme unumgänglich. Wir bitten um Verständnis und darum, unbedingt wie beschrieben zu verfahren.

---

Stamps for Papers

We ask for a 1 DM-postage stamp per paper from all those who wish to order WZB-papers and who live in Germany. These stamps contribute to the shipment costs incurred. All persons interested in WZB-papers from abroad are kindly requested to send one "Coupon-Réponse International" (international reply coupon) for each ordered paper. The coupons can be obtained at your local post office.

The reasons for these measures are the high increase in the number of ordered papers during the last months as well as the cut in funds imposed on publicly financed institutions like the WZB. We do ask for your understanding and hope that you will comply with the above mentioned procedure.