

Frick, Joachim R.; Grimm, Steffi

Working Paper

Wohnen in Deutschland nach dem Mauerfall: eine Analyse für die Jahre 1990 bis 2008 auf Basis der Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)

SOEPPapers on Multidisciplinary Panel Data Research, No. 236

Provided in Cooperation with:

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Frick, Joachim R.; Grimm, Steffi (2009) : Wohnen in Deutschland nach dem Mauerfall: eine Analyse für die Jahre 1990 bis 2008 auf Basis der Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP), SOEPPapers on Multidisciplinary Panel Data Research, No. 236, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/150782>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

SOEPpapers

on Multidisciplinary Panel Data Research

236

Joachim R. Frick • Steffi Grimm

**Wohnen in Deutschland nach dem Mauerfall:
Eine Analyse für die Jahre 1990 bis 2008
auf Basis der Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)**

Berlin, November 2009

SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research at DIW Berlin

This series presents research findings based either directly on data from the German Socio-Economic Panel Study (SOEP) or using SOEP data as part of an internationally comparable data set (e.g. CNEF, ECHP, LIS, LWS, CHER/PACO). SOEP is a truly multidisciplinary household panel study covering a wide range of social and behavioral sciences: economics, sociology, psychology, survey methodology, econometrics and applied statistics, educational science, political science, public health, behavioral genetics, demography, geography, and sport science.

The decision to publish a submission in SOEPpapers is made by a board of editors chosen by the DIW Berlin to represent the wide range of disciplines covered by SOEP. There is no external referee process and papers are either accepted or rejected without revision. Papers appear in this series as works in progress and may also appear elsewhere. They often represent preliminary studies and are circulated to encourage discussion. Citation of such a paper should account for its provisional character. A revised version may be requested from the author directly.

Any opinions expressed in this series are those of the author(s) and not those of DIW Berlin. Research disseminated by DIW Berlin may include views on public policy issues, but the institute itself takes no institutional policy positions.

The SOEPpapers are available at
<http://www.diw.de/soeppapers>

Editors:

Georg **Meran** (Dean DIW Graduate Center)

Gert G. **Wagner** (Social Sciences)

Joachim R. **Frick** (Empirical Economics)

Jürgen **Schupp** (Sociology)

Conchita **D'Ambrosio** (Public Economics)

Christoph **Breuer** (Sport Science, DIW Research Professor)

Anita I. **Drever** (Geography)

Elke **Holst** (Gender Studies)

Martin **Kroh** (Political Science and Survey Methodology)

Frieder R. **Lang** (Psychology, DIW Research Professor)

Jörg-Peter **Schräpler** (Survey Methodology)

C. Katharina **Spieß** (Educational Science)

Martin **Spieß** (Survey Methodology, DIW Research Professor)

ISSN: 1864-6689 (online)

German Socio-Economic Panel Study (SOEP)
DIW Berlin
Mohrenstrasse 58
10117 Berlin, Germany

Contact: Uta Rahmann | urahmann@diw.de

**Wohnen in Deutschland nach dem Mauerfall:
Eine Analyse für die Jahre 1990 bis 2008 auf Basis der Daten des Sozio-
oekonomischen Panels (SOEP)**

von *Joachim R. Frick** (SOEP am DIW Berlin, TU Berlin, IZA Bonn)
& *Steffi Grimm* (SOEP am DIW Berlin)

Zusammenfassung:

Im Fokus dieses Beitrags steht die empirische Untersuchung der Wohnsituation privater Haushalte in West- und Ostdeutschland seit dem Fall der Mauer 1989. Auf Basis der bevölkerungsrepräsentativen und zeitlich konsistent gemessenen Mikrodaten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) lässt sich belegen, dass die aus der DDR-Wohnungswirtschaft resultierenden signifikanten Unterschiede gegenüber der Situation auf dem westdeutschen Wohnungsmarkt sowohl bei objektiven Indikatoren (z.B. Wohnflächenversorgung, Qualität der bewohnten Gebäude, Mietentwicklung) als auch bezüglich deren subjektiver Bewertung bis zum Jahr 2008 stark reduziert wurden. Nach den teilweise sehr markanten Veränderungen bis Mitte / Ende der 90er Jahre hat sich das Tempo der Anpassung je nach Indikator reduziert und die weiteren Anpassungen sind teilweise nur noch graduell. Während am aktuellen Rand gemessene Indikatoren zur Einschätzung von Wohnumwelt, Gebäudequalität, Wohnraumunterversorgung und Mietbelastung auf *grosso modo* gleichartige Lebensbedingungen in Ost und West hinweisen, bestehen gleichwohl noch Unterschiede insbesondere in der Eigentümerquote. Bezüglich Niveau und Struktur der Korrelate von Wohnzufriedenheit gibt es inzwischen ebenfalls eine weitgehende Übereinstimmung.

* Corresponding author: SOEP am DIW Berlin, Mohrenstr. 58, 10117 Berlin, jfrick@diw.de

Inhaltsverzeichnis

1	Motivation	2
2	Ausgewählte wohnungsmarktrelevante Rahmenbedingungen in Deutschland seit dem Mauerfall.....	3
3	Datenbasis und empirische Analysen	5
3.1	Wohneigentum	6
3.2	Zustand der Wohngebäude	10
3.3	Wohnraumversorgung	13
3.4	Mieten	16
3.5	Einkommen und Mietbelastung.....	19
3.6	Wohnumwelt	23
3.7	Zufriedenheit mit der Wohnsituation auf der Haushaltsebene	24
3.8	Individuelle Zufriedenheit mit der Wohnsituation	26
4	Fazit und Ausblick.....	30
	Literatur.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anteil der Haushalte mit Wohneigentum an allen Haushalten (in %).....	6
Abbildung 2: Anteil der Haushalte mit Wohneigentum im obersten bzw. untersten Einkommensquintil an allen Haushalten (in %).....	9
Abbildung 3: Einschätzung des Gebäudezustands durch den HH-Vorstand (in %).....	11
Abbildung 4: Wohnflächenversorgung: Wohnfläche pro Haushaltsmitglied in m ²	13
Abbildung 5: Wohnraumunterversorgung (Anteil der Haushalte mit weniger als einem Raum pro Haushaltsmitglied, in %).....	15
Abbildung 6: Entwicklung der Bruttokaltmiete (in Euro pro m ²) seit 1990	17
Abbildung 7: Monatliche Äquivalenzeinkommen privater Haushalte nach Wohnstatus (Euro, in Preisen des Jahres 2005).....	20
Abbildung 8: Durchschnittliche jährliche Veränderung der realen Äquivalenzeinkommen je 5-Jahres-Periode	21
Abbildung 9: Entwicklung der Mietbelastungsquote (in % des HH-Einkommens)	22
Abbildung 10: Wohnumweltbedingungen (Anteil der Haushalte nach dem Ausmaß der geäußerten Beeinträchtigung, in % aller Haushalte)	24
Abbildung 11: Wohnzufriedenheit des Haushaltsvorstandes nach Wohnstatus	25
Abbildung 12: Mittlere individuelle Wohnzufriedenheit nach Region und Jahr	27
Abbildung 13: Individuelle Wohnzufriedenheit (kumulativ) nach Region und Jahr.....	28

Appendix

Tabelle A-1 : Wohneigentum nach sozialstrukturellen Merkmalen (Anteil der Haushalte in Wohneigentum in % aller privaten Haushalte).....	A-1
Tabelle A-2 : Bewertung des Gebäudezustands durch den Haushaltsvorstand (in Prozent.....	A-2
Tabelle A-3 : Wohnflächenversorgung nach sozialstrukturellen Merkmalen (Mittelwert in m ²).....	A-3
Tabelle A-4 : Bruttokaltmiete nach ausgewählten Merkmalen	A-4
Tabelle A-5 : Wohnkostenbelastung von Hauptmieterhaushalten nach sozialstrukturellen Merkmalen (in Prozent)	A-5
Tabelle A-6 : Regressionsschätzungen der Wohnzufriedenheit (Ordered Probit-Modelle)	A-6
Tabelle A-7 : Variablen der Regressionsmodelle in Tabelle A-6.....	A-7

1 Motivation

„Wohnen“ und Wohnverhältnisse stellen in quasi jeder Gesellschaft ein soziales und historisches Phänomen dar, welches ökonomischen, kulturellen und sozialen Bedingungen unterliegt (vgl. z.B. Häußermann & Siebel 1996). Mit Hilfe von empirischen Analysen zum Wandel der Wohnverhältnisse in Deutschland der letzten 20 Jahre lässt sich somit ein wichtiger Teil der sozialen Wirklichkeit abbilden, in der Wohnbedingungen nicht nur im Sinne der Befriedigung eines Grundbedürfnisses, sondern auch als Indikator für die Verteilung von Lebenschancen eine Rolle spielen. In diesem Prozess spiegelt sich auch die deutliche Umorientierung der Wirkungszusammenhänge auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt von einem weitgehend staatlich reglementierten zu einem stärker an marktwirtschaftlichen Prinzipien orientierten System.

Merkmale, wie die verfügbare Wohnfläche, die Ausstattung der Wohnung, die Wohnlage und die Wohnkosten beeinflussen neben dem objektiven Lebensstandard auch die subjektiv empfundene Zufriedenheit – mit dem Wohnen als solches, aber auch mit dem Leben insgesamt. Die gemeinsame Analyse objektiver und subjektiver (sozialer) Indikatoren unterstützt somit einen detaillierten Blick auf die soziale Lage der Menschen in West- wie Ostdeutschland.¹ Zur Beschreibung der Entwicklung der materiellen Lebensbedingungen bzw. des Lebensstandards, insbesondere in Ostdeutschland seit dem Mauerfall, haben die Wohnverhältnisse unter anderem durch Freizeitwüchse und Erwerbslosigkeit als Analysegegenstand signifikant an Bedeutung gewonnen (vgl. Geißler, 2006: 73f.). Kurz nach dem Mauerfall wurden gewaltige Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland im Hinblick auf die Versorgung mit Wohnraum sowie die Wohnungsausstattung konstatiert (vgl. Hinrichs 1997). Die unterschiedlichen Wohnstrukturen und die Wohnungspolitik der ehemaligen DDR haben hier einen Nachholbedarf von ca. zwei Jahrzehnten gegenüber der Bundesrepublik verursacht (vgl. Hinrichs & Eisenberg 1992).

Auf Basis der repräsentativen und konsistent gemessenen Mikrodaten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) untersucht dieser Beitrag die Entwicklung der Wohnsituation privater Haushalte in Ost- und Westdeutschland seit der Wiedervereinigung. Der inhaltliche Fokus dabei liegt auf der detaillierten empirischen Analyse objektiver und subjektiver wohnungs(markt)relevanter Indikatoren, mit deren Hilfe sowohl

¹ vgl. bereits Hradil (1987) zum Umgang mit Sozialen Lagen sowie „subjektiven“ intervenierenden Faktoren, S. 162 f.

Anpassungsprozesse als auch weiter bestehende Unterschiede in der Wohnsituation privater Haushalte in den neuen und alten Bundesländern aufgezeigt werden. Neben objektiven Indikatoren zur Beschreibung von Gebäudezustand, Wohnraumversorgung, Wohnkosten und Wohneigentum wird der Angleichungsprozess der Wohnverhältnisse in Deutschland seit dem Mauerfall auch auf Basis der subjektiven Bewertung mit Hilfe der individuellen Wohnzufriedenheit analysiert – dabei stellt sich insbesondere die Frage, inwieweit sich die Determinanten bzw. Korrelate dieser Einschätzung im Ost-West Vergleich über die Zeit verändern. In Erweiterung der Analyse der Wohnsituation privater Haushalte erfolgt die Untersuchung der Wohnzufriedenheit auf Basis aller Befragungspersonen ab 17 Jahren.

Nach einer kurzen Darstellung wohnungsmarktpolitischer Rahmenbedingungen in Kapitel 2, belegen die in Kapitel 3 vorgestellten Analysen auf Basis des SOEP für den Zeitraum 1990 bis 2008 – im Gegensatz zu anderen Lebensbereichen wie etwa dem Arbeitsmarkt – eine überwiegend positive Entwicklung für Ostdeutschland und eine weit fortgeschrittene Annäherung an westdeutsche Vergleichswerte. Abschließend werden in Kapitel 4 kurz mögliche weitere Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Ost- und Westdeutschland diskutiert, insbesondere im Hinblick auf ungleichheitsrelevante Entwicklungen.

2 Ausgewählte wohnungsmarktrelevante Rahmenbedingungen in Deutschland seit dem Mauerfall

Nach dem Mauerfall ist die Entwicklung auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt gekennzeichnet von weit reichenden Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen sowohl in Bestands- als auch in Neubauten. Insgesamt erfolgte aus wohnungspolitischer Sicht eine Transformation des in der DDR üblichen staatlichen Wohnungsbewirtschaftungs- und Zuweisungssystem in ein stärker marktwirtschaftlich orientiertes System.

Im Jahr 1990 galten etwa 400.000 Wohnungen in Ostdeutschland als weitestgehend unbewohnbar und verfielen in den folgenden Jahren. In Erwartung starker Wohnungsnachfrage und im Bestreben, möglichst schnell westliche Wohnstandards auch im Osten zu erreichen, wurden im ersten Jahrzehnt nach dem Mauerfall insgesamt rund 800.000 Wohnungen, darunter knapp 650.000 Neubauten fertig gestellt (vgl. hierzu Pfeiffer et al. 2000). Neben den rein privaten Investitionen haben hierbei besonders Subventionen, die auf den Ausbau der Wohneigentumsförderung abzielten, sowie zentrale institutionelle Regelungen der Mietentwicklung und Gewährung sozialpolitischer Transfers in der

ersten Hälfte der 90er Jahre zu einer ersten Annäherung an westdeutsche Verhältnisse beigetragen. Wesentliche Elemente dazu waren die Instrumente des Fördergebietsgesetzes, die private Investitionen in Neubauten und Modernisierungsvorhaben massiv steuerlich privilegierten sowie die Grundmietenverordnungen, die bereits Anfang und Mitte der 90er Jahre eine schrittweise Anhebung der Mieten – unter Berücksichtigung von modernisierungsbedingten Verbesserungen des Gebäudezustandes – bewirkten.² Um die im Rahmen dieser teils ausgeprägten Mietsteigerungen entstehenden hohen Wohnkostenbelastungen für ostdeutsche Mieterhaushalte abzufedern, wurde das speziell nur für die neuen Länder geltende Wohngeldsondergesetz erlassen.³

Ein wichtiger Schritt im Rahmen des Transformationsprozess zu einer stärker marktwirtschaftlich strukturierten Wohnungswirtschaft betraf zudem die Vermögensübertragung der Wohnungsbestände auf kommunale GmbHs. Mit dem Einigungsvertrag wurden die Kommunen Eigentümer des Wohnungsvermögens – mit anteiligen Schulden.⁴ Hier galt es in den 90er Jahren die Investitionshemmnisse der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften aufgrund der mit übernommenen Schulden zu überwinden, damit die massiven Modernisierungsvorhaben auch umgesetzt werden konnten (vgl. hierzu auch Frick & Lahmann 1995).

Im Weiteren gab es Neuregelungen am gesamtdeutschen Wohnungsmarkt wie im Jahr 1996 die Revision der Eigentumsförderungspolitik durch Umstellung von einer steuerbasierten zu einer direkten Subvention („Eigenheimzulage“), die zwischenzeitlich – außer in laufenden Verträgen – gänzlich eingestellt wurde. Darüber hinaus zeigt sich als Ergebnis unterschiedlicher Nutzung wohnungs- bzw. sozialpolitischer Instrumente zur Mietersubvention in Westdeutschland ein nachhaltig höherer Anteil von Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau als Folge der indirekten Objektförderungsmaßnahmen in den Jahrzehnten vor dem Mauerfall, während im Osten die direkte Subjektförderung durch die Zahlung von bedürftigkeitsgeprüftem Wohngeld häufiger ist (vgl. Frick & Schubert 2008).

² Zu den sprunghaften Mieterhöhungen aufgrund der Grundmietenverordnung in der ersten Hälfte der 90er Jahre vgl. Frick & Lahmann (1995).

³ vgl. dazu auch die Erste Grundmietenverordnung von 1991

⁴ Ehemalige volkseigene Betriebe der Wohnungswirtschaft (VEB Gebäudewirtschaft, VEB kommunale Wohnungsverwaltung) wurden demnach zu Eigenbetriebe der Kommunen, vgl. hierzu Söfker (1992).

3 Datenbasis und empirische Analysen

Die folgende Untersuchung basiert auf den Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP), einer repräsentativen Längsschnittuntersuchung privater Haushalte in Deutschland, welche 1984 in Westdeutschland mit der Befragung von damals rund 6.000 Haushalten und allen darin lebenden Erwachsenen (ab 17 Jahre) startete. Von diesen Respondenten wird seitdem jährlich eine Vielzahl sozio-ökonomisch, demographisch, sozial-psychologisch und politisch relevanter Informationen erhoben. Neben den klassischen objektiven Variablen zur Wohnsituation, sowie zu Größe und Wohnkosten, wird dabei insbesondere auch nach der Beurteilung von Gebäudezustand, der Angemessenheit der Wohnungsgröße sowie der allgemeinen Wohnzufriedenheit gefragt. Bereits im Juni 1990, also noch vor der Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion, wurde die Studie auf Ostdeutschland ausgeweitet. Dabei wurden erstmals Daten von 2.179 Haushalten mit 4.453 erwachsenen Personen erhoben⁵. Weitere zusätzliche Stichproben des SOEP wurden in den Jahren 1995, 1998, 2000, 2002 und zuletzt 2006 in die laufende Erhebung integriert. Auf Basis aller acht Teilstichproben umfasst das SOEP im Befragungsjahr 2008 rund 11.000 Haushalte⁶, davon rund 8.300 in West- und 2.700 in Ostdeutschland. Alle Haushalte bzw. Personen werden im Falle regionaler Mobilität innerhalb Deutschlands weiterverfolgt, insofern werden auch Ost-West-Wanderungen mit dem SOEP repräsentativ erfasst.

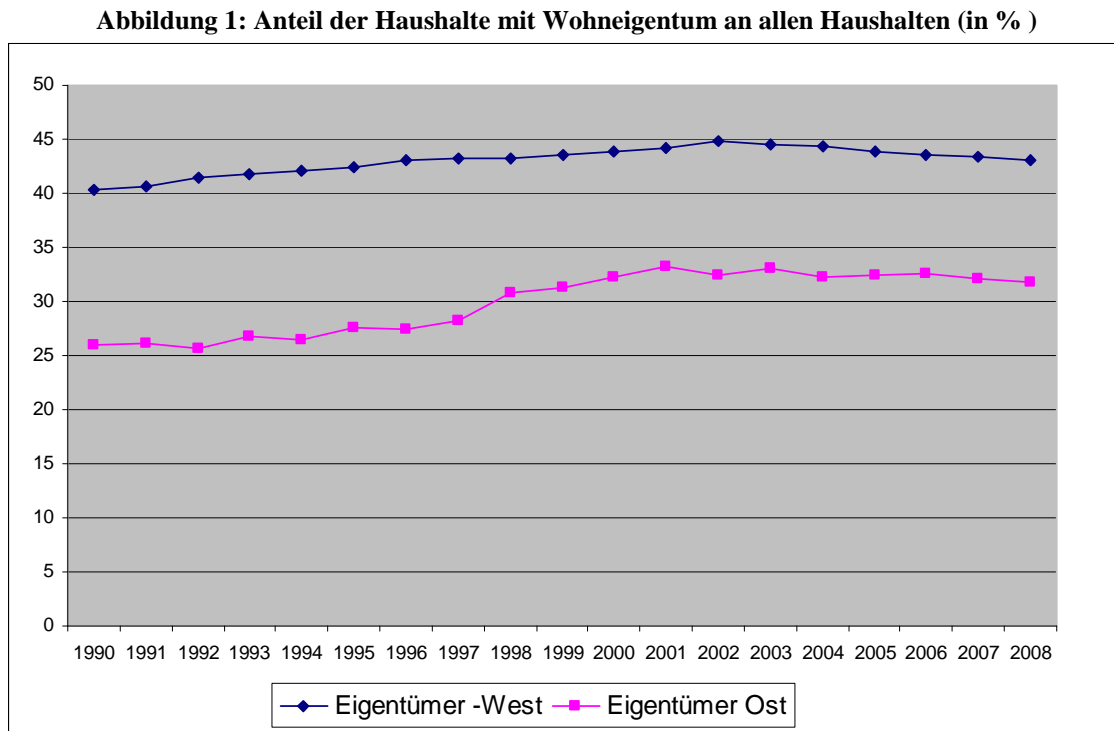
Analysepopulation der folgenden Untersuchungen sind Privathaushalte in Deutschland, d.h., institutionalisierte Haushalte wie z.B. Alters- und Pflegeheime werden ausgeschlossen, da die dort gemessene Wohnsituation eher vom Pflegebedarf einer Person beeinflusst wird und die Wohnkosten im allgemeinen nicht exakt von Pflege- oder sonstigen Dienstleistungen getrennt werden können.

⁵ vgl. auch die Ergebnisse im „SOEP-Monitor“: Hier liegen konsistente Zahlenreihen zu Analysen rund um Einkommen, Erwerbstätigkeit, Gesundheit, Haushaltszusammensetzung, Wohnen, u.v.a.m. für die Jahre 1984 bis 2008 - ab 1990 getrennt nach Ost- und Westdeutschland - auf Haushalts- bzw. Personenebene vor: <http://www.diw.de/sixcms/detail.php/222728> .

⁶ Ausführliche Informationen über das SOEP finden sich in Wagner, Frick und Schupp (2007) sowie auf der Projekt-homepage unter <http://www.diw.de/soep>.

3.1 Wohneigentum

Ost- und Westdeutschland unterscheiden sich nach wie vor deutlich hinsichtlich der Wohneigentumsquote.⁷ Zwar kam es in Ostdeutschland insgesamt im Zeitverlauf zu einem Anstieg der Eigentümerquote privater Haushalte von lediglich rund 26 Prozent in 1990 auf immerhin 32 Prozent im Jahre 2008, jedoch stieg der westdeutsche Vergleichswert in diesem Zeitraum von 40 Prozent auf 43 Prozent (vgl. Abbildung 1). Wenngleich der Anteil privater Haushalte im selbst genutzten Wohneigentum seit dem Mauerfall in Ostdeutschland somit stärker zugenommen hat als im Westen, liegt die Eigentümerquote in den neuen Bundesländern aktuell noch immer rund 11 Prozentpunkte unter der in den alten Bundesländern.



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

Diverse Maßnahmen zur Wohneigentumsförderung bis Anfang der 2000er Jahre haben diese Lücke nicht schließen können, mit dem Ergebnis, dass der insgesamt recht träge Bestandwohnungsmarkt in Deutschland innerhalb der EU nach wie vor mit einer

⁷ Die Eigentumsquote bezieht sich auf den Anteil der Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum an allen privaten Haushalten.

Eigentümerquote von lediglich 43 Prozent das europäische Schlusslicht bildet (vgl. Noll & Weick 2009).

Eine differenziertere Analyse nach Haushaltstyp und Alter des Haushaltsvorstandes weist auf einen deutlichen Zusammenhang zwischen Wohnstatus und Lebenslauf bzw. Alter (vgl. [Tabelle A-1](#) im Appendix). Während sich in Westdeutschland zwischen 1990 und 1999 der Anteil der Eigentümer bei jungen Haushalten (bis 40jährige Vorstände) kaum verändert hat (von 26 auf 29 Prozent), ist dieser Wert für die jüngeren Kohorten ab dem Jahr 2000 leicht rückläufig und liegt aktuell bei 23 Prozent. Im gleichen Zeitraum ist in Ostdeutschland der Anteil um vier Prozentpunkte (von 22 auf 26 Prozent) gestiegen und verzeichnet aktuell ebenso einen Rückgang auf 19 Prozent. Dies kann auch darauf zurückgeführt werden, dass in dieser Lebensphase das nötige Eigenkapital oft noch nicht in ausreichendem Maße vorhanden ist, um Eigentum zu erwerben. Es ist zudem zu vermuten, dass sich hier die Abschaffung der Eigenheimzulage zum Ende des Jahres 2005 auswirkt, die tatsächlich geeignet war, fehlendes Eigenkapital zumindest teilweise auszugleichen und so genannten Schwellenhaushalten den Weg zum Eigentum zu ebnen. Dazu gehört auch, dass der Erwerb von Wohneigentum in Deutschland mit hohen Startkosten verbunden ist (z.B. Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Maklerprovisionen etc.) sowie bei kreditfinanziertem Wohneigentumserwerb eine gewisse Höhe an Eigenkapital voraussetzt, das von dieser Altersgruppe u. a. aufgrund weiterer lebenszyklusspezifischer Ausgaben wie für die Kindererziehung oder die Tilgung von Ausbildungskrediten (z.B. BaFöG), oft nur schwer finanzierbar ist.⁸ Dem gegenüber stehen zwar derzeit moderate Zinsbedingungen mit rund fünf Prozent bei fünf- bis zehnjähriger Laufzeit für neue Investitionen sowie die durchschnittlich seit Mitte der 90er Jahre verringerten Baukosten, etwa für den Bau eines Einfamilienhauses. Andererseits herrscht in Deutschland strukturell ein breiteres privates und öffentliches Mietwohnungsangebot und dadurch bestehen mehr Alternativen zum Erwerb von Wohneigentum als in anderen europäischen Ländern.

Eine höhere Eigentümerquote in Westdeutschland ist vor allem in der Altersgruppe ab 65 Jahre festzustellen (41 % im Jahr 1990 bzw. 53 % im Jahr 2008). Diese höhere Quote ergibt sich jedoch weitgehend aus einem Kohorteneffekt, da die aktuelle Rentnerpopulation inzwischen stark dominiert wird von Personen, die bereits in den 60er und 70er Jahren Wohneigentum erworben haben. In Ostdeutschland hingegen

⁸ Im Regelfall wird bei einer Baukreditfinanzierung ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20 Prozent gefordert – anderenfalls sind deutlich höhere Kreditzinsen fällig.

weist im Zeitverlauf vor allem die Altersgruppe zwischen 41 bis 65 Jahren den stärksten Zuwachs an Eigentum auf (30 % im Jahr 1990 bzw. 41 % im Jahr 2008). Bis zum Mauerfall konnte in der ehemaligen DDR faktisch kein neues Wohneigentum erworben werden; selbstgenutztes Wohneigentum fand sich hauptsächlich in Form von älteren, ererbten Einfamilienhäusern. Demnach kann der Anstieg in dieser Altersgruppe auch als Nachholeffekt beurteilt werden – gestärkt wird dieser Prozess zudem von Wanderungen ehemaliger West-Berliner Mieter in den Brandenburgischen Speckgürtel rund um Berlin. Der Anteil der über 65-jährigen Eigentümer steigt im gleichen Zeitraum nur um 6 Prozentpunkte auf 31 Prozent. Die Kohorten, die zum Zeitpunkt des Mauerfalls älter als 45 Jahre waren, verfügten in der Regel nicht über ausreichende Ressourcen zur abschließenden Finanzierung von Wohneigentum bis zur Verrentung. Sie hatten zudem oft Anpassungsprobleme auf dem Arbeitsmarkt (geprägt von Arbeitslosigkeit und Frühverrentung) – insofern ist das westdeutsche Niveau in dieser Gruppe nicht erreichbar.

Insgesamt zeigen sich im Durchschnitt aller Haushalte nach wie vor Unterschiede zwischen Ost und West, auch wenn diese für jüngere Haushalte im Zeitverlauf kontinuierlich geringer ausfallen. So hat sich für (Ehe)Paare mit Kindern ab 17 Jahren der Anteil der Eigentümer an allen ostdeutschen Haushalten dem Anteil in Westdeutschland weitestgehend angeglichen. Dazu haben vermutlich auch die inzwischen ausgelaufenen Instrumente der Wohneigentumsförderung Eigenheimzulage und Baukindergeld beigetragen. Unter den (Ehe)Paaren mit jüngeren Kindern bis 16 Jahren liegt hingegen der Anteil der Eigentümerhaushalte in beiden Landesteilen jeweils niedriger; in Ostdeutschland ist diese Quote zudem immer noch deutlich niedriger als im Westen.

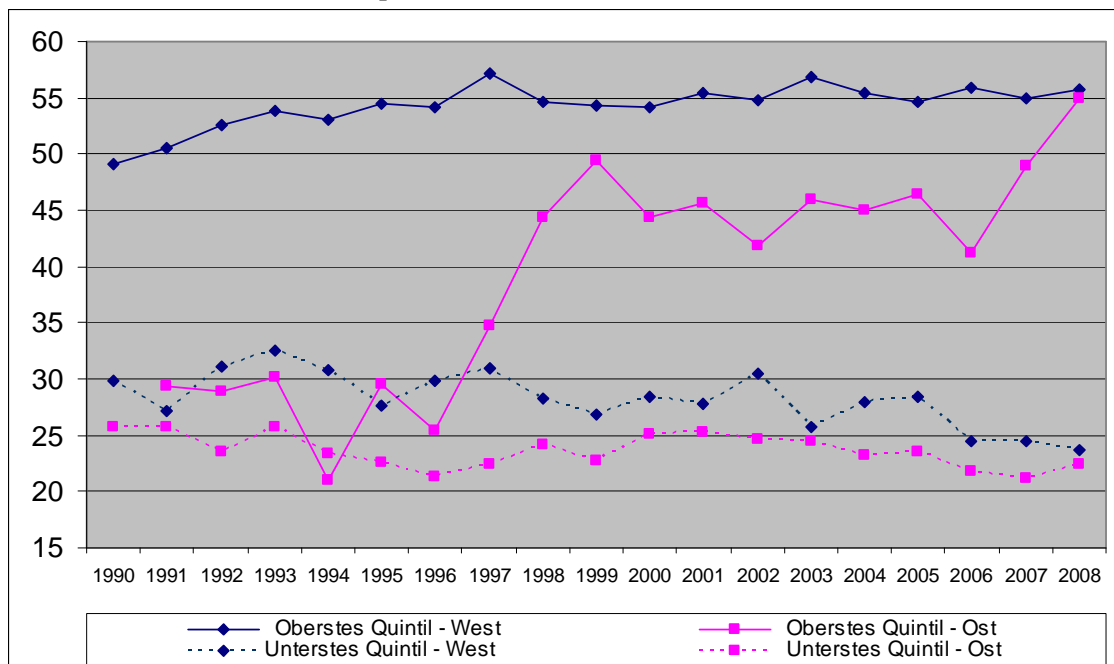
Aufschlussreich im Sinne einer stärker marktwirtschaftlich orientierten Struktur ist der Zusammenhang von Wohneigentum und Einkommen in West- wie Ostdeutschland seit dem Fall der Mauer. Dies lässt sich zum einen an einem tendenziell sinkenden Eigentümeranteil im untersten Einkommensquintil⁹ sowie zum anderen an einem steigenden Anteil in den oberen Einkommensgruppen ablesen. Anfang der 90er Jahre betrug die westdeutsche Eigentümerquote im obersten Quintil rund 49 Prozent – dieser Wert stieg bis 2008 auf 56 Prozent. Andererseits lebten von den Haushalten im untersten Quintil zu Beginn der Untersuchungsperiode lediglich rund 30 Prozent im

⁹ Jedes Quintil umfasst 20 Prozent der nach der Höhe des Haushaltseinkommens sortierten Haushalte.

eigenen Heim und dieser Wert fiel bis 2008 weiter auf nur noch 24 Prozent (siehe Abbildung 2).

Die Einkommensabhängigkeit des Wohneigentums in Ostdeutschland war 1991 demgegenüber noch deutlich geringer ausgeprägt: so betrug der Unterschied in der Eigentümerquote im obersten gegenüber dem untersten Einkommensfünftel damals lediglich wenige Prozentpunkte. Bis 2008 vergrößerte sich dieser Abstand zunehmend auf über 30 Prozentpunkte und entspricht damit fast exakt den westdeutschen Proportionen. Unter anderem aufgrund des Wegfalls der Eigenheimzulage ist davon auszugehen, dass sich in Ost- wie Westdeutschland der Zusammenhang zwischen Eigentum und Einkommen auch in den nächsten Jahren weiter verstärken wird.

Abbildung 2: Anteil der Haushalte mit Wohneigentum im obersten bzw. untersten Einkommensquintil an allen Haushalten (in %)



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

Da die Wahrscheinlichkeit, Wohnungs- beziehungsweise Hauseigentümer zu sein, also zunehmend vom Einkommen abhängig ist, kann vermutet werden, dass sich aufgrund der nach wie vor bestehenden Einkommensungleichheiten zwischen Ost und West der Abstand der Eigentümerquote in Ostdeutschland gegenüber den alten Bundesländern jedoch nicht weiter verringern wird. Angesichts der seit Jahren weitgehend konstanten Eigentümerquote in Deutschland ist zudem nicht zu erwarten, dass Deutschland die „rote Laterne“ im Wohneigentümer-Ranking innerhalb Europas (siehe Noll / Weick

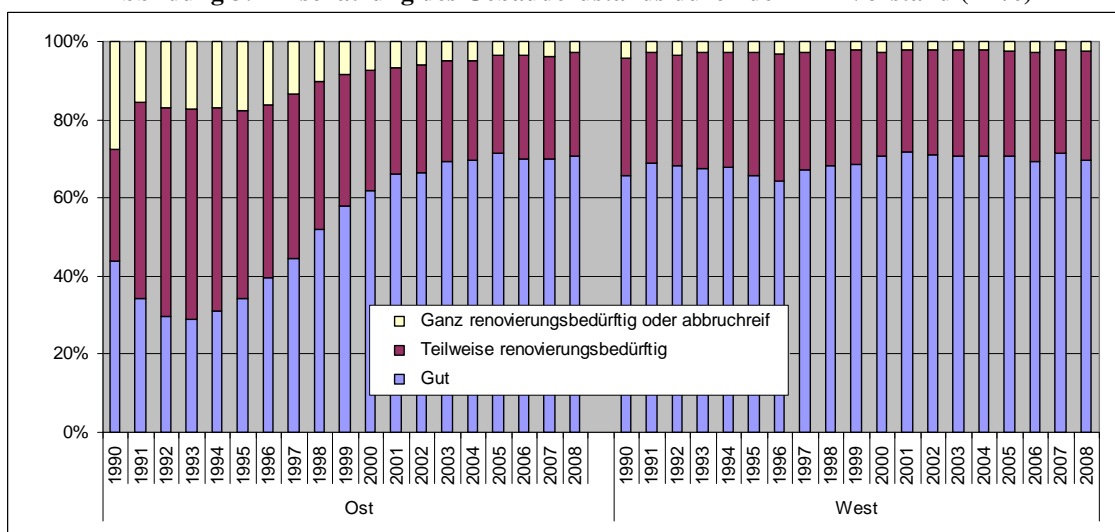
2009:3) abgeben wird. Zudem kommt dem Erwerb von Wohneigentum eine wichtige Funktion als Alterssicherungsmaßnahme zu. Obwohl die Abschaffung der Eigenheimzulage in den letzten Jahren durch verstärkte Anreize für die private Vorsorge, zum Beispiel durch die Ausdehnung der Riester-Rentenverträge auf die Förderung von Wohneigentum („Wohnungs-Riester“), leicht konterkariert wurde, bleibt abzuwarten, in welchen Einkommensgruppen sich die Eigentümerquote tatsächlich erhöhen wird. In diesen Zusammenhang sind auch die erheblichen Vererbungswellen der nächsten Jahre verteilungspolitisch hoch relevant (vgl. Szydlík & Schupp, 2004), insbesondere falls vererbtes Wohneigentum seltener an bisherige Mieter fällt sondern an Personen, die selbst schon in Wohneigentum leben. Nach SOEP-Analysen von Frick & Grabka (2009) zur Bedeutung von Immobilienvermögen in der individuellen Geld- und Sachvermögensverteilung verfügen Personen in Ostdeutschland im Jahr 2007 über ein *individuelles* Nettovermögen von durchschnittlich 30.000 Euro (davon rund 22.000 Euro in Form von selbst genutztem Wohneigentum), während diese Werte in Westdeutschland rund 100.000 Euro (davon 60.000 Euro selbst genutztes Wohneigentum) erreichen. Diese starken Unterschiede werden zwar definitionsgemäß auch von der signifikant niedrigeren Eigentümerquote im Osten getrieben, jedoch sind diese Unterschiede auch bei Betrachtung der Durchschnittsbeträge nur für die Gruppe der faktischen Eigenheimbesitzer mit rund 80.000 Euro im Osten gegenüber knapp 155.000 Euro im Westen ausgeprägt. Bei Bewertung der zeitlichen Entwicklung gegenüber 2002 fällt zudem auf, dass die durchschnittlichen Immobilienvermögen in Ostdeutschland sogar rund 10% an Wert verloren haben, während sich in den alten Ländern der gegenläufige Trend zeigt.

3.2 Zustand der Wohngebäude

Noch kurz nach dem Mauerfall zeichnete sich der Wohnungs“markt“ in Ostdeutschland durch Wohnungsnot und den teilweise desolaten Zustand der überwiegend vor 1948 erbauten, oft vernachlässigten Wohngebäude sowie die häufig mangelhafte Wohnungsausstattung aus (vgl. hierzu u.a. Hinrichs 1997). Der Zustand der bewohnten Gebäude hat sich insbesondere in Ostdeutschland im Verlauf der letzten 20 Jahre nicht zuletzt durch die massiven Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen sowie Abriss erheblich verbessert (vgl. Abbildung 3).

Im *ersten* Jahrzehnt nach dem Mauerfall fanden sich noch große Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland bezüglich der Einschätzung der befragten Haushaltsvorstände zum qualitativen Zustand der bewohnten Gebäude. Während in Westdeutschland im Jahr 1990 lediglich 4 Prozent den Gebäudezustand als „ganz renovierungsbedürftig oder abbruchreif“ darstellten, lag der entsprechende Anteil in Ostdeutschland im gleichen Zeitraum bei 28 Prozent. Erwartungsgemäß sinkt hier der Anteil der Befragten bis zum aktuellen Rand und erreicht im Jahr 2008 lediglich noch 3 Prozent (West: zwei Prozent). Den Gebäudezustand als „gut“ bewerten in Westdeutschland 1990 insgesamt 66 Prozent der befragten Haushaltsvorstände (Ostdeutschland 44 Prozent). Im Jahr 2008 liegt diese Einschätzung der Befragten unwesentlich höher, während sich in den neuen Bundesländern eine Steigerung auf 71 Prozent ergeben hat. Demnach hat es hier innerhalb von zwei Jahrzehnten eine weitestgehende Angleichung zwischen den neuen und alten Bundesländern gegeben.

Abbildung 3: Einschätzung des Gebäudezustands durch den HH-Vorstand (in %)



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

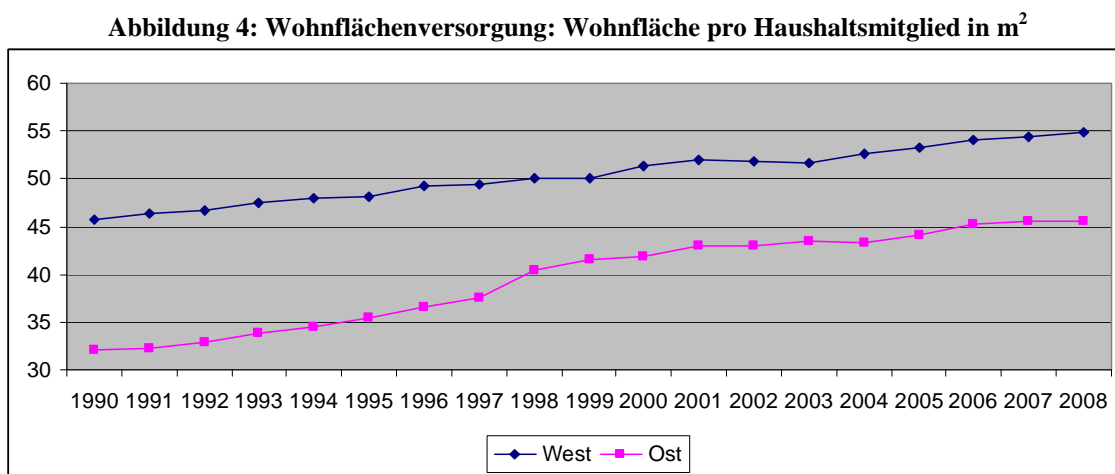
Deutliche Unterschiede lassen sich jedoch im Zeitverlauf zwischen Hauptmietern und Eigentümern feststellen (vgl. [Tabelle A-2](#) im Appendix). Eigentümer in Westdeutschland bewerten durchgängig zu mehr als 70 Prozent den Zustand ihrer Wohnsituation als „gut“ (79 % im Jahr 2008), während der Anteil bei Hauptmietern im gleichen Zeitraum stabil bei etwas über 60 Prozent liegt. Die Differenz zwischen Eigentümern und Hauptmietern in Westdeutschland beträgt aktuell 17 Prozentpunkte. Es kann davon ausgegangen werden, dass Eigentümer aufgrund des dem Wohneigentum inhärenten

intrinsischen Nutzens eine höhere Motivation für Substanzerhaltung und qualitative Verbesserung haben und entsprechend eher bereit sind, Investitionen in das Eigentum vorzunehmen, was *ceteris paribus* wiederum faktisch zu einem besseren Gebäudezustand führt (unabhängig von einem eventuell vorhandenen Eigentümer-bias, das eigene Gebäude zu positiv einzuschätzen). In den neuen Bundesländern bewerteten Eigentümer im Jahr 1990 mit einem Anteil von 62 Prozent den Zustand des Wohngebäudes mit „gut“, während dieser Anteil bei den Hauptmietern lediglich 37 Prozent erreichte. Im Befragungsjahr 2008 beträgt die Differenz zwischen Eigentümern und Hauptmietern in Ostdeutschland nur noch drei Prozentpunkte und fällt damit deutlich geringer aus als in Westdeutschland. Betrachtet man den Anteil der Eigentümer in Ost und West, die den Gebäudezustand mit „gut“ bewerten, ergibt sich auch zwanzig Jahre nach dem Mauerfall immerhin noch eine Differenz von 10 Prozentpunkten. Zu diesem Ergebnis mag beigetragen haben, dass ostdeutsche Eigentümer aufgrund der niedrigeren Haushaltsnettoeinkommen notwendige Renovierungs- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen zurückstellen mussten. Gleichwohl haben sich die entsprechenden Bewertungen sowohl für Eigentümer wie für Hauptmieter gegenüber der Ausgangssituation des Jahres 1990 massiv verbessert: Damals wurden noch 19 Prozent der Eigenheime bzw. 31 Prozent der Mietwohnungen als „ganz renovierungsbedürftig oder abbruchreif“ eingestuft.

Zusammenfassend haben sich somit die massiven Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen und Wohnungsneubau, insbesondere während der 90er Jahre sehr positiv auf die Qualität des Wohnungsbestandes in Ostdeutschland ausgewirkt. Aus der subjektiven Perspektive der Bewohner hat sich in den neuen Bundesländern der Anteil der befragten Haushaltsvorstände, die den Zustand als „ganz renovierungsbedürftig“ angegeben haben; innerhalb von knapp zwanzig Jahren auf ein äußerst geringes Maß reduziert. Dies ist sicherlich auch zum Teil auf die Abriss- und Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ zurückzuführen, welches dementsprechend in den 90er Jahren zum Auszug aus maroden Wohngebäuden und entsprechendem Leerstand bzw. Abriss geführt hat. Das Programm „Stadtumbau Ost“ hat im Rahmen der Städtebauförderung in den Jahren 2002 bis 2009 insgesamt 2,5 Mrd. Euro bereitgestellt. Bis zum Jahr 2009 sollen rund 350.000 der rund eine Million leer stehenden Wohnungen in Ostdeutschland abgerissen sein. Ebenso werden städtebauliche Qualifizierungen durch Aufwertungsmaßnahmen gefördert (vgl. Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, 2009).

3.3 Wohnraumversorgung

Bezogen auf die Versorgung mit Wohnraum und -fläche ergeben sich für Ostdeutschland seit dem Mauerfall trotz beachtlicher Fortschritte nach wie vor Unterschiede gegenüber Westdeutschland. Während insgesamt in den alten Bundesländern im Jahr 1990 die durchschnittlich verfügbare Wohnfläche pro Haushaltsmitglied bei rund 46 Quadratmetern lag, erreichte dieser Wert zu diesem Zeitpunkt in Ostdeutschland nur rund 32 Quadratmeter (vgl. Abbildung 4).



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

Für das Jahr 2008 hat sich insgesamt eine Steigerung um neun Quadratmeter in den alten Bundesländern und gar um vierzehn Quadratmeter in den neuen Bundesländern ergeben. Damit fällt die durchschnittlich verfügbare Wohnfläche pro Haushaltsmitglied in Ostdeutschland aktuell noch um rund neun Quadratmeter niedriger aus als in Westdeutschland. Ein wichtiger Einflussfaktor dieser Entwicklung ist die oben beschriebene nach wie vor unterdurchschnittliche Wohneigentümerquote im Osten. Gleichzeitig wirkt die großflächigere Neubauweise seit Beginn der 90er Jahre positiv auf die durchschnittliche Wohnungsgröße pro Kopf in Ostdeutschland. Daneben kommt der demographischen Entwicklung im Sinne einer nachhaltig sinkenden Haushaltsgröße eine wichtige Rolle als Erklärungsfaktor zu: Dies ist zum einen die Folge der extrem niedrigen Fertilitätsraten in den neuen Bundesländern in der ersten Hälfte der 90er Jahre sowie zum anderen ein Ergebnis der andauernden Ost-West-Wanderungsbewegungen.

Differenziert nach Eigentümer- und Hauptmieterstatus ergeben sich erwartungsgemäß Unterschiede in der Wohnflächenverteilung pro Haushaltsmitglied (vgl.

[Tabelle A-3](#) im Appendix). Während sich die Wohnungsgröße bei Eigentümern in Westdeutschland im Zeitverlauf um rund 13 Quadratmeter vergrößert hat (2008: 63 Quadratmeter), hat sie sich in Ostdeutschland im gleichen Zeitraum um 15 Quadratmeter auf 52 Quadratmeter im Jahre 2008 gesteigert. Die aktuelle Differenz erklärt sich überwiegend mit der geringeren Fläche ostdeutscher Eigenheime aus der Zeit vor dem Mauerfall. Zwar hat die verfügbare Quadratmeteranzahl in den neuen Bundesländern seit dem Mauerfall aufgrund der großflächigeren Neubautätigkeit insgesamt stärker zugenommen als in den alten Bundesländern, jedoch ist aufgrund des hohen Anteil von Bestandsbauten das westdeutsche Niveau noch nicht erreicht. Die durchschnittliche Quadratmeterzahl fällt bei Hauptmietern in Ost wie West erwartungsgemäß geringer als bei Eigentümern aus. Aktuell verfügen Hauptmieter in den neuen Bundesländern mit 42 Quadratmeter über eine um sechs Quadratmeter kleinere Wohnfläche als solche in den alten Bundesländern.

Eine detaillierte Analyse nach Haushaltstypen zeigt, dass insbesondere Haushalte mit Kindern in Ost- wie Westdeutschland in deutlich beengteren Wohnverhältnissen leben. So hatten im Jahr 1990 (Ehe)Paare mit Kindern bis 16 Jahre in Westdeutschland pro Haushaltsmitglied rund 28 Quadratmeter zur Verfügung, während es in Ostdeutschland rund 21 Quadratmeter waren. Aktuell gibt es zwischen Ost und West nur noch eine geringe Differenz von rund zwei Quadratmetern (30 gegenüber 32 qm). Älteren, allein stehenden Personen in Ost wie West steht hingegen im Durchschnitt die größte Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung. Hierbei ist davon auszugehen, dass es sich unter anderem um Personen in der nachelterlichen Phase handelt, das heißt, dass diese nach dem Auszug der Kinder in den (Familien)Wohnungen geblieben sind (so genannte „empty nest“-Haushalte) und demnach für den Status eines Alleinstehenden eine vergleichsweise größere Quadratmeterfläche zur Verfügung haben als (Ehe)Paare mit Kindern in einem Haushalt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die verfügbare Wohnfläche je Haushaltsmitglied im Zeitverlauf mit zunehmendem Alter des Haushaltsvorstandes steigt. So beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei Personen ab 65 Jahren in den alten Bundesländern aktuell 68 Quadratmeter. In den neuen Bundesländern beträgt die Wohnungsgröße bezogen auf diesen Personenkreis aktuell 50 Quadratmeter.

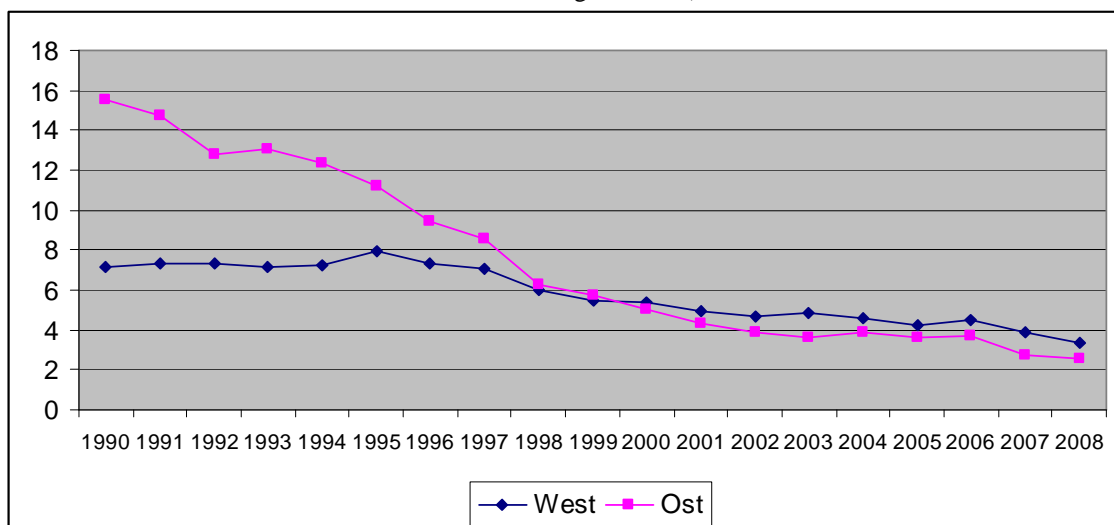
Interessant ist hierbei auch der Zusammenhang von verfügbarer Wohnfläche und Einkommen. Nach Einkommensquintilen unterteilt weisen die alten Bundesländer im obersten Einkommensquintil im Zeitverlauf den höchsten Zuwachs an verfügbarer Wohnfläche auf. Seit dem Mauerfall ist im obersten Quintil die Wohnfläche von 54

Quadratmeter im Jahr 1991 auf 68 Quadratmeter deutlich gestiegen. Zum Vergleich beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße pro Kopf unter den ärmsten 20 Prozent der Haushalte aktuell lediglich rund 47 Quadratmeter. In den neuen Bundesländern fällt der Abstand zwischen der untersten und obersten Einkommensgruppe geringer aus. Der Abstand zwischen Ost und West im obersten Fünftel der Einkommensverteilung liegt aktuell bei rund neun Quadratmetern. Hier spiegelt sich aber auch der mit der Einkommenshöhe variierende Wohnstatus (siehe oben).

Insgesamt hat für Ostdeutschland nach dem Mauerfall die verfügbare Wohnfläche pro Haushaltsmitglied deutlich zugenommen. Auch wenn in Westdeutschland der Anstieg zwischen 1990 und 2008 im Vergleich zur ostdeutschen Wohnflächenentwicklung weniger stark ausgeprägt war, so besteht aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage zum Zeitpunkt des Mauerfalls noch immer eine Differenz – wie oben ausgeführt – von rund neun Quadratmetern.

Ein alternativer Indikator zur Wohnraumversorgung leitet sich aus dem Vergleich der Haushaltsgröße und der Zahl der verfügbaren Wohnräume ab (ohne Bad, Küche und Kammern mit weniger als sechs Quadratmetern Fläche). Neben dem oben analysierten quantitativen Wohnflächenindikator ist hier eher das qualitative „Engegefühl“ (*crowding*) relevant, welches sich in Haushalten ergibt, in denen nicht jedem Mitglied ein eigener Raum zur Verfügung steht. Im Zeitverlauf ist hier in West- und in Ostdeutschland eine deutliche Verbesserung zu beobachten (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Wohnraumunterversorgung (Anteil der Haushalte mit weniger als einem Raum pro Haushaltsmitglied, in %)



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

Während zum Beispiel 1990 der Anteil der Haushalte mit „Wohnraum-Unterversorgung“, das heißt, pro Kopf steht weniger als ein Wohnraum zu Verfügung, in Osten noch 16 Prozent betrug (West: 7 % im Jahr 1990), hat sich dieser Wert schon ein Jahrzehnt nach dem Mauerfall auf fünf Prozent verringert und liegt 2008 bei drei Prozent, ebenso wie in Westdeutschland. Vor allen in Haushalten mit Kindern bis 16 Jahren ist in den neuen Bundesländern der von *crowding* betroffene Bevölkerungsanteil stark auf derzeit 11 Prozent (1990 noch: 44 %) geschrumpft. In den alten Bundesländern sind die entsprechenden Vergleichswerte von 25 Prozent in 1990 auf derzeit rund 13 Prozent zurückgegangen. In der positiven Entwicklung in den neuen Bundesländern spiegeln sich – wie oben bereits dargestellt – neben der veränderten Bauweise in Neubauten und dem Wegfall der restriktiven Wohnungszuweisungsmodi der DDR-Wohnungswirtschaft insbesondere die demographische Entwicklung im Sinne der rückläufigen Fertilität und der Zunahme von Ein-Personen-Haushalten wieder.

3.4 Mieten

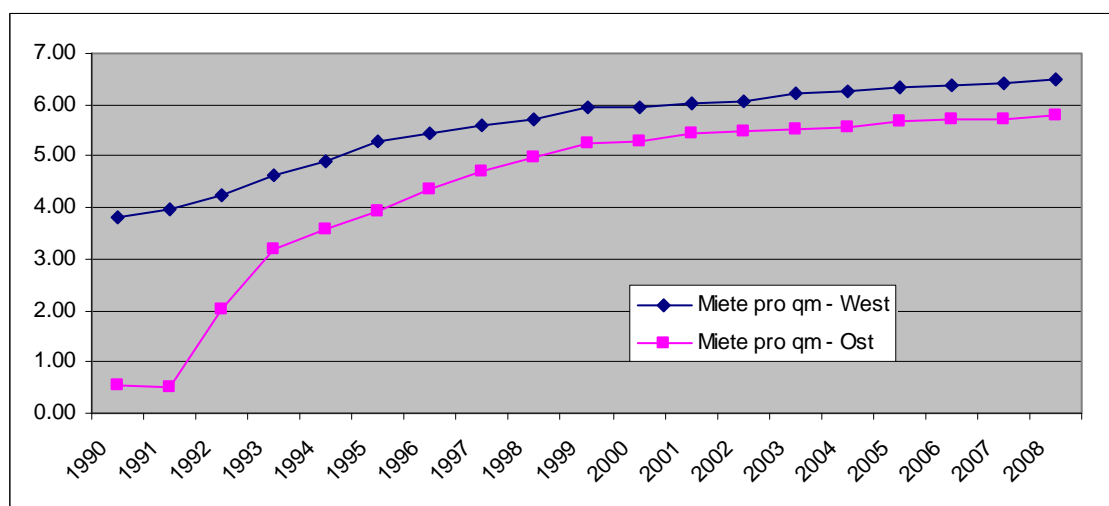
Entsprechend marktwirtschaftlicher Prinzipien haben die hohen Investitionen in den quantitativen und qualitativen Ausbau der wohnungsnahen Infrastruktur und den Wohnungsbau nicht nur nachweislich zu deutlichen Wohnwertverbesserungen geführt, sondern sich auch nachhaltig in der Mietentwicklung in Ostdeutschland niedergeschlagen. Ausgehend von dem aus politischen Gründen extrem niedrig gehaltenen Mietniveau in der ehemaligen DDR sind die Wohnungsmieten in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich angestiegen; insbesondere Anfang der 90er Jahre aufgrund der Grundmietenverordnung aus dem Jahr 1991 (vgl. hierzu auch Frick & Lahmann 1995) sowie Ende der 90er infolge der Aufhebung der Mietpreisbindung in den neuen Bundesländern. Innerhalb kürzester Zeit ist die mit dem SOEP gemessene Bruttokaltmiete¹⁰ von lediglich 0,50 Euro pro Quadratmeter im Jahr 1991 auf über 2,00 Euro im Jahr 1992 pro Quadratmeter angestiegen (vgl. Abbildung 6).

Ende der 90er Jahre lag die durchschnittlich gezahlte Bruttokaltmiete schon bei rund 5,00 Euro (1998) pro Quadratmeter. Dieser steile Mietenanstieg der ersten Hälfte der 90er Jahre in Ostdeutschland hat sich erst seit dem Jahr 1998 deutlich abgeschwächt

¹⁰ Der Begriff Bruttokaltmiete umfasst neben der Nettokaltmiete die so genannten kalten Betriebskosten für Müllbeseitigung, Be- und Entwässerung, Straßenreinigung, etc.. Informationen zur Generierung der Variable Bruttokaltmiete im SOEP finden sich in <http://www.diw.de/documents/dokumentenarchiv/17/60053/hgen.pdf>

(siehe dazu Frick & Lahmann 2001). So betrug die Steigerung der durchschnittlichen Quadratmetermiete in Ostdeutschland in der Periode 1998 bis 2003 noch rund 11 Prozent und zwischen 2003 und 2008 nur noch rund fünf Prozent – ebenso viel wie in Westdeutschland. In den alten Ländern zahlen Mieter aktuell eine Bruttokaltmiete von rund 6,50 Euro pro Quadratmeter und damit circa noch 0,70 Euro mehr als in den neuen Ländern. Mit anderen Worten: Die Quadratmeter-Mieten in Ost- und Westdeutschland haben sich im Zeitverlauf weitgehend angenähert. Während Mitte der 90er Jahre das ostdeutsche Mietniveau im Mittel bei 74 Prozent des westdeutschen Vergleichswertes gelegen hat, liegt es aktuell bei 89 Prozent.

Abbildung 6: Entwicklung der Bruttokaltmiete (in Euro pro m²) seit 1990



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

Über den gesamten Analysezeitraum betrachtet, fällt die kontinuierliche jährliche Zunahme der Quadratmetermieten insbesondere in den Anpassungsprozessen der frühen 90er Jahren sehr hoch aus, was neben den massiven Sanierungs- und umlagefähigen Modernisierungsinvestitionen auch auf die rasche Erhöhung bzw. Umlage der kalten Betriebskosten zurückzuführen ist, die u.a. von den Kosten der Erstellung einer teilweise überdimensionierten Infrastruktur getrieben wurden (vgl. hierzu auch Frick & Lohmann 1995).

Zur Variation von Wohnungsmieten tragen eine Reihe von gebäude-, wohnungs- und regionalspezifischen Kriterien wie Lage, Ausstattung und Qualität des bewohnten Gebäudes bei (vgl. [Tabelle A-4](#) im Appendix). Aktuell machen die Unterschiede der Miete pro Quadratmeter in Ostdeutschland zwischen einem Neubau (Baujahr 1991 oder

später) und Altbau (Baujahr vor 1949) 0,85 Euro pro Quadratmeter aus. In Westdeutschland hingegen fällt die Differenz mit 1,40 Euro noch viel höher aus. Für die neuen Bundesländer lässt sich konstatieren, dass die Ausstattung der Mietwohnungen mit vollständigen Sanitäranlagen und einem modernen Heizsystem sehr weit fortgeschritten ist. Für Ost- wie Westdeutschland ergeben sich in der Quadratmetermiete Abschläge, sollte diese Ausstattung nicht vorhanden sein. Die Variation der Mieten zwischen Gemeinden und Großstädten ist vor allem in den alten Bundesländern größer, als es in den neuen Bundesländern der Fall ist. So liegt zum Beispiel die Miete pro Quadratmeter in den neuen Bundesländern bei einer Gemeindegröße bis 100.000 Einwohner im Schnitt noch deutlich unter sechs Euro, während dies für die alten Bundesländer nur bei einer Gemeindegröße bis unter 20.000 Einwohner zutrifft.

Von Bedeutung zur Erklärung von Mietunterschieden sind auch haushaltsspezifische Charakteristika, wie die Wohndauer: Erwartungsgemäß sind die Mieterhöhungsspielräume bei Neuvermietung deutlich größer als bei langjährigen Bestandsmietern, bei denen § 558 Absatz 3 BGB maximal eine Mieterhöhung um 20 Prozent innerhalb von drei Jahren zulässt (die so genannte Kappungsgrenze). Insofern zahlen westdeutsche Haushalte mit bis zu vier Jahren Wohndauer rund 80 Cent mehr je Quadratmeter als langjährige Mieter, die seit mindestens 12 Jahren in ihrer Wohnung leben – ein Unterschied von immerhin gut 11 Prozent. In Ostdeutschland ist diese Variation derzeit geringer: hier beträgt der „Mobilitätszuschlag“ lediglich 40 Cent (5,95 Euro vs. 5,54 Euro), und somit weniger als 7 Prozent. Hierbei wirkt sich die Entspannung der letzten Jahre auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt aus, denn dieser Zuschlag betrug Ende der 90er Jahre in Ost und West noch rund 15 Prozent.

Mieter aus den neuen Bundesländern zahlen im Durchschnitt für ihre Wohnung eine monatliche Bruttokaltmiete von knapp 370 Euro, während Mieter aus den alten Bundesländern im Mittel rund 470 Euro aufbringen müssen. Diese, gegenüber den oben dargestellten Quadratmeter-bezogenen Preisen, doch recht große Differenz erklärt sich daraus, dass – wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt – Mietwohnungen in den neuen Bundesländern im Durchschnitt nach wie vor um rund neun Quadratmeter Wohnfläche kleiner sind als in den alten Bundesländern.

3.5 *Einkommen und Mietbelastung*

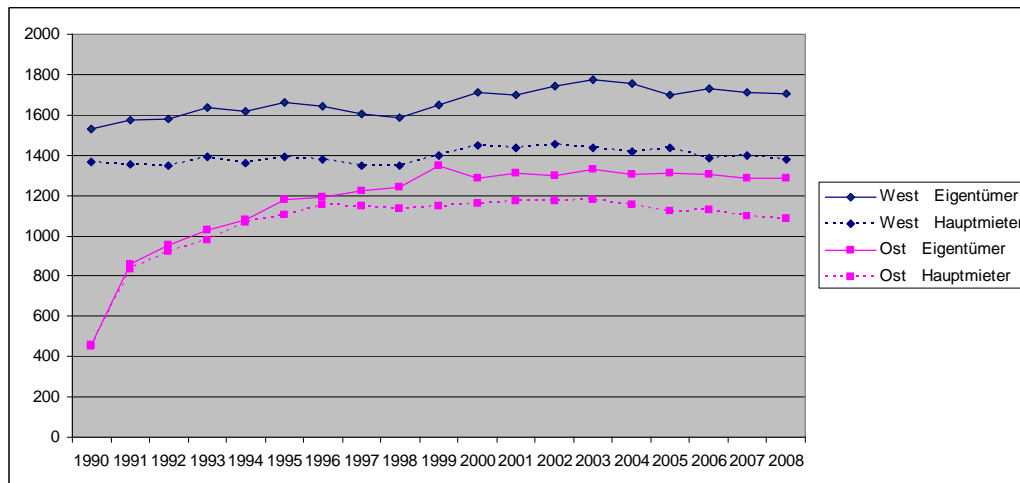
Die Wohnkostenbelastungsquote von Mieterhaushalten bezeichnet den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens¹¹, den Mieter für die Bruttokaltmiete aufbringen müssen. Diese Quote hat sich im Rahmen der oben beschriebenen Mietsteigerungen für ostdeutsche Hauptmieter im Zeitraum von 1990 bis 2008 von extrem niedrigen fünf Prozent auf fast 28 Prozent fast versechsfacht. In Westdeutschland hat die Wohnkostenbelastungsquote im gleichen Zeitraum um „lediglich“ rund acht Prozentpunkte zugelegt und beträgt rund 29 Prozent.

Mit anderen Worten, die Ausgaben der Haushalte für die Bruttokaltmieten sind zum Teil deutlich schneller gewachsen als die Einkommen der Mieter. Dieser Prozess kann recht unterschiedlich beurteilt werden: Zum einen kann der höhere Preis mit einer entsprechenden Qualitätsverbesserung des erworbenen Produkts einhergehen (dies gilt sowohl für die Nettokaltmiete als dem Preis für die Wohnung als auch für die vielfältigen Gebühren und Umlagen für die diversen kalten Betriebskostenkomponenten). Sind die Mieter bereit, diese höheren Kosten zu tragen, so erhöht sich bei sonst gleichem Einkommen damit definitionsgemäß die Wohnkostenbelastungsquote und die Möglichkeiten einer alternativen Einkommensverwendung sind entsprechend reduziert. Andererseits ist diese Entwicklung natürlich auch von der Einkommenssituation der privaten Haushalte geprägt. Aus sozialpolitischer Sicht wird die Situation dann problematisch, wenn die Preise für Wohnraum und Nebenkosten auf breiter Front steigen und Ausweichmanöver in preiswertere Wohnungsmarktsegmente beschränkt sind. Hier muss daher ggf. mit Hilfe wohnungsmarktpolitischer Instrumente eingegriffen werden, die entweder indirekt über eine Subventionierung des (sozialen) Wohnungsbaus oder direkt über die Subvention des bedürftigen Mieters mit Hilfe von Wohngeld erfolgen. Um diese Prozesse besser bewerten zu können wird im nächsten Schritt zunächst die Einkommensentwicklung in Ost- wie Westdeutschland – getrennt nach Wohnstatus – näher betrachtet. Daran anschließend erfolgt eine detailliertere Darstellung der Entwicklung der Wohnkostenbelastungsquote.

¹¹ Das Haushaltsnettoeinkommen basiert auf dem im SOEP standardmäßig erhobenen „Income Screener“, das heißt, die Befragten geben an, wie hoch das gesamte Haushaltseinkommen im Befragungsmonat ist. Aufgrund von item-non-response fehlende Angaben werden unter Verwendung von Längsschnittinformationen imputiert (siehe dazu <http://www.diw.de/sixcms/detail.php/60053>)

Im Durchschnitt aller Haushalte liegt das bedarfsgewichtete monatliche Haushaltsnettoeinkommen¹² im Jahr 2008 in Ostdeutschland um rund 360 Euro niedriger als in Westdeutschland – zur besseren intertemporalen Vergleichbarkeit sind in Abbildung 7 Realeinkommen in Preisen des Jahres 2005 ausgewiesen.

Abbildung 7: Monatliche Äquivalenzeinkommen privater Haushalte nach Wohnstatus (Euro, in Preisen des Jahres 2005)



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

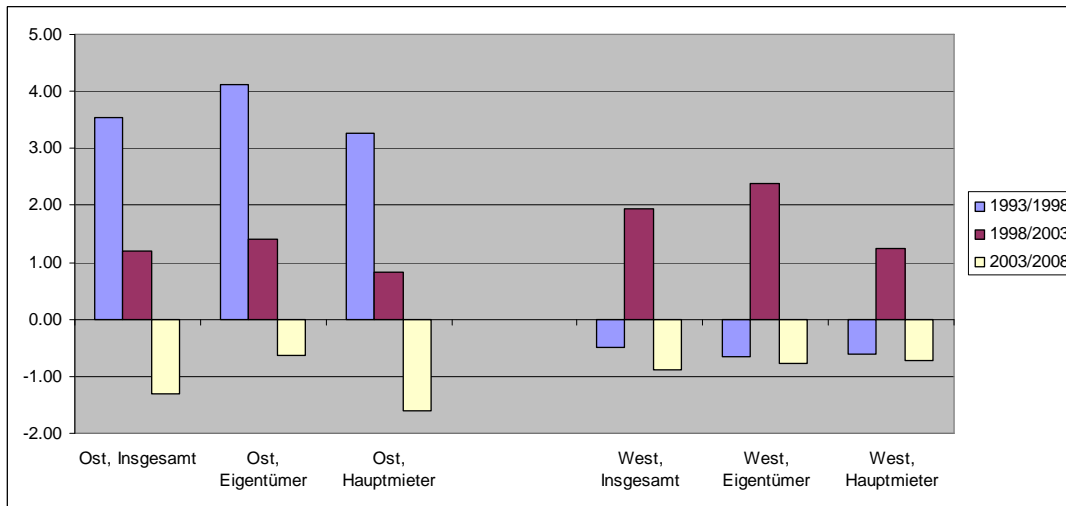
Dabei gibt es erwartungsgemäß größere Unterschiede in Bezug auf den Wohnstatus: Während in den neuen Bundesländern den Haushalten von Eigentümern bedarfsgewichtet rund 200 Euro mehr zur Verfügung stehen als Hauptmietern, beträgt diese Differenz in den alten Bundesländern rund 320 Euro. Betrachtet man die Entwicklung der letzten 20 Jahre, so sind die Einkommen insgesamt in Ost- wie in Westdeutschland im ersten Jahrzehnt nach dem Mauerfall überwiegend gestiegen. Ab der Jahrtausende sind die Realeinkommen in den neuen Bundesländern jedoch leicht rückläufig; ein Prozess der nur kurz darauf auch in den alten Bundesländern einsetzt¹³. Ein Vergleich der Äquivalenzeinkommen in der 5-Jahres-Periode 2003 bis 2008 nach Wohnstatus in Ostdeutschland weist darauf hin, dass die Realeinkommensverluste unter den Mietern mit - 1,60 Prozent deutlich höher ausfielen als bei den Eigentümern mit rund

¹² Die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung wird durch Umrechnung in so genannte Äquivalenzeinkommen – das sind unter Bedarfsgesichtspunkten modifizierte Pro- Kopf-Einkommen – vergleichbar gemacht. Dazu werden die Haushaltseinkommen unter Verwendung einer von der OECD vorgeschlagenen Skala umgerechnet. Dabei erhält der Haushaltsvorstand ein Gewicht von 1; weitere erwachsene Personen haben jeweils ein Gewicht von 0,5 und Kinder eines von 0,3. Als Kind gilt, wer das 14. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

¹³ Vgl. dazu auch die auf Vorjahreseinkommen basierenden Untersuchungen von Grabka & Frick (2008), mit substantiell den gleichen inhaltlichen Aussagen.

- 0,64 Prozent (Abbildung 8). Für die alten Bundesländer zeigt sich ebenfalls für diese Periode, dass die Äquivalenzeinkommen leicht rückläufig sind, wenn auch in einem weitaus geringerem Maße als es in Ostdeutschland der Fall ist (Eigentümer wie Hauptmieter rund - 0,75 Prozent).

Abbildung 8: Durchschnittliche jährliche Veränderung der realen Äquivalenzeinkommen je 5-Jahres-Periode

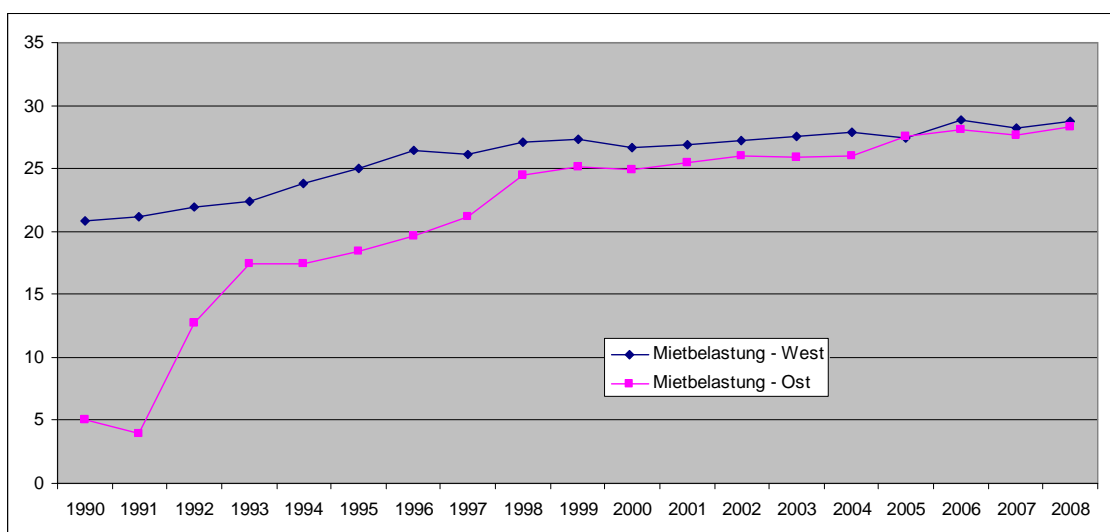


Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

Die ungünstigere Entwicklung der Einkommen von Mietern – insbesondere im Osten – fügt sich zusammen mit der oben genannten zunehmenden Einkommensabhängigkeit des Erwerbs von Wohneigentum. Es scheint, dass es in den letzten Jahren vor allem ökonomisch besser gestellten Mieterhaushalten gelungen ist, sicherlich auch durch entsprechende (wenngleich inzwischen ausgelaufene) Fördermaßnahmen, Wohneigentum zu bilden. Die Entwicklung steigender Mieten und stagnierender beziehungsweise sinkender (Real-)Einkommen haben die Wohnkostenbelastungsquote von Mietern im Untersuchungszeitraum deutlich steigen lassen. In den neuen Bundesländern zahlten Mieter kurz nach dem Mauerfall lediglich rund fünf Prozent ihres Einkommens für die Miete, auf der Basis des damals künstlich niedrigen Mietniveaus und schlechter Wohnqualität. Innerhalb von 20 Jahren hat dieser Wert um rund das Sechsfache zugelegt und zum westdeutschen Vergleichswert „aufgeschlossen“, wo im gleichen Zeitraum ebenfalls ein deutlicher Anstieg dieser Quote von 21 auf über 29 Prozent beobachtet wird (siehe Abbildung 9).¹⁴

¹⁴ Im europäischen Vergleich gehört Deutschland damit mittlerweile neben den Niederlanden und Dänemark zu den Ländern mit den höchsten Wohnkosten gemessen am Haushaltsnettoeinkommen (vgl. hierzu Noll & Weick 2009, S. 6).

Abbildung 9: Entwicklung der Mietbelastungsquote (in % des HH-Einkommens)



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

Derartige Durchschnittswerte verbergen jedoch eine große Variation je nach Haushaltstyp der Mieter. So fällt zum Beispiel die durchschnittliche Wohnkostenbelastungsquote für (Ehe)Paare ohne Kinder als auch für solche mit Kindern ab 17 Jahren in Ostdeutschland mit rund 21 % (West: 24 zu 23 %) unterdurchschnittlich aus (vgl. [Tabelle A-5](#) im Appendix). Diese vergleichsweise geringe Quote lässt sich unter anderem darauf zurückführen, dass in (Ehe)Paaren ohne Kinder in der nachelterlichen Phase beziehungsweise in Familien mit fast erwachsenen Kindern häufiger beide Partner (voll) erwerbstätig sind im Gegensatz zu Familien mit minderjährigen Kindern, deren Wohnbelastungsquote jeweils leicht höher als der Wert der Vergleichsgruppe ausfällt – noch weitaus höher fallen die entsprechenden Belastungen für Haushalte von Alleinerziehenden aus, die jeweils rund ein Drittel ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen müssen.

Für Mieter im untersten Einkommensquintil hat sich die Wohnkostenbelastung in Ostdeutschland zwischen 1990 bis 1999 versechsfacht. Dieser enorme Anstieg lässt sich - wie oben geschildert - vor allem auf den steilen Anstieg der Mieten in den 90er Jahren zurückführen. Danach stagniert die Quote leicht und erhöht sich erst in den letzten vier Jahren weiter auf 40 Prozent (im Westen sogar auf 44 Prozent). Eine derartig hohe finanzielle Belastung weisen auch die Haushalte von Arbeitslosen auf, was auf die sozialpolitische Relevanz von Unterstützungsleistungen für bedürftige Haushalte im Hinblick auf die zunehmend steigenden Wohnkosten (bestehend aus Nettokaltmiete,

kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser) hindeutet. Die über lange Jahre wichtigste sozialpolitische Maßnahme zur direkten Unterstützung einkommensschwacher Haushalte ist das Wohngeld¹⁵. Die Zahl der WohngeldbezieherInnen ist in den letzten Jahren zwar rückläufig; jedoch ist die Interpretation von Zeitreihen zum Wohngeldbezug bzw. zu dessen Entlastungswirkung problematisch, da seit der im Jahr 2005 in Kraft getretenen Änderungen im Sozialrecht („Hartz-IV“), Bezieher von Arbeitslosengeld-II gemäß § 22 SGB II anstelle eventueller Wohngeldleistungen nun „Leistungen für Unterkunft und Heizung“ erhalten. Aufgrund der inhärenten Bedürftigkeitsprüfung sind Haushalte im untersten Einkommensquintil mit großer Wahrscheinlichkeit Bezieher von ALG-II Leistungen oder von Wohngeld – eine getrennte Analyse dieser beiden Transferleistungen ist an dieser Stelle jedoch nicht möglich. Gleichwohl erscheint die oben genannte durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Haushalte im untersten Einkommensquintil mit deutlich über 40% sozialpolitisch diskussionswürdig – auch wenn die jüngste Wohngeldreform ab 2009 für die Bezieher dieser Transfers eine Entlastung bringen dürfte.

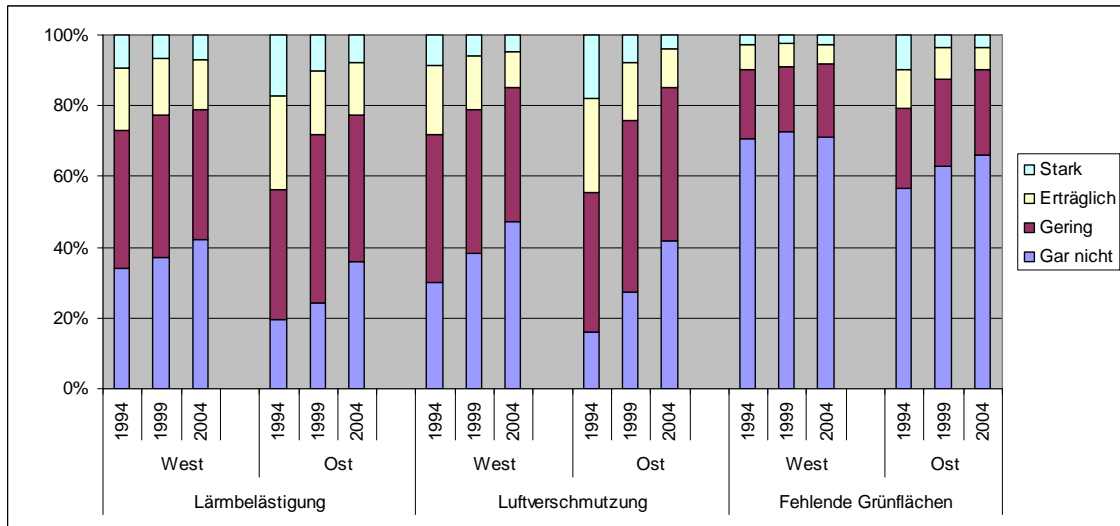
3.6 Wohnumwelt

Neben den direkt die Wohnung beschreibenden Indikatoren (zum Beispiel Größe und Ausstattung) sind Wohnumweltbedingungen wie Luftqualität, Lärmbelästigung und das Ausmaß der vorhandenen Grünflächen weitere wichtige Parameter für die Bewertung der Wohnsituation. Die subjektive Einschätzung der Bewohner zu den Umweltbedingungen wird im SOEP im Rahmen eines speziellen Moduls in Fünf-Jahres-Abständen erfragt. Gemäß der bisher vorliegenden Ergebnisse für die Jahre 1994, 1999 und 2004 ergeben sich insbesondere in Ostdeutschland deutliche Hinweise auf eine Verbesserung der genannten Indikatoren: Äußerte im Jahre 1994 noch jeder sechste Haushalt in den neuen Ländern starke Beeinträchtigungen aufgrund von Lärmbelästigung und Luftverschmutzung, so taten dies nach 10 Jahren lediglich noch knapp 8% bzw. 4% (Abbildung 10). Hierzu haben wohl insbesondere die Einführung besserer Filtertechniken und

¹⁵ Das Wohngeld wurde in den alten Bundesländern 1965 (Wohngeldgesetz) und in den neuen Bundesländern 1990 (Wohngeldsondergesetz) eingeführt. Mieter erhalten Wohngeld in Form eines Mietzuschusses, während Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum einen Lastenzuschuss erhalten. Die Wohngeldsätze wurden für die hier betrachtete Untersuchungsperiode zuletzt 2001 an die Miet- und Einkommensentwicklung angepasst. Zum 1. Januar 2009 trat die jüngste Wohngeldreform in Kraft, in der neben der Erhöhung der Tabellenwerte um 8% erstmals auch die Heizkosten (nach Haushaltsgröße gestaffelten Festbeträgen) berücksichtigt werden (vgl. BMVBS 2009).

die Umstellung der Heiztechnik von Braunkohle auf weniger umweltbelastende Energieträger beigetragen.

Abbildung 10: Wohnumweltbedingungen (Anteil der Haushalte nach dem Ausmaß der geäußerten Beeinträchtigung, in % aller Haushalte)



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

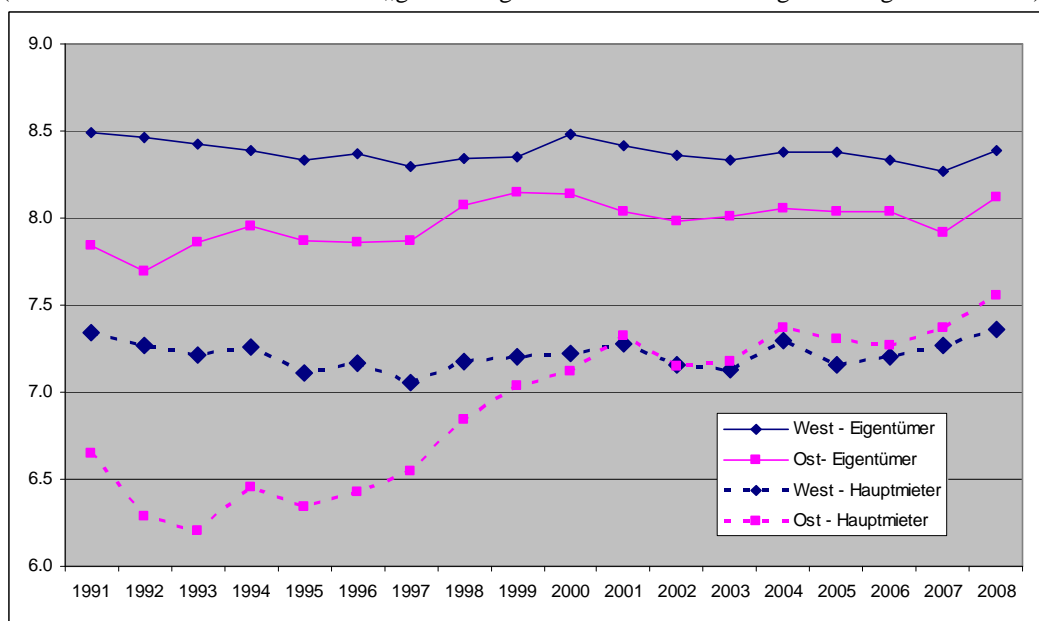
Auch der Zugang zu Grünflächen wird in Ostdeutschland bereits 15 Jahre nach dem Mauerfall insgesamt ähnlich gut bewertet wie im Westen, während sich in der 1994 erstmals gemessenen Ausgangssituation immerhin noch rund ein Fünftel der Haushalte über einen entsprechenden Mangelzustand beklagten. Zusammenfassend hat sich also der Abstand in der Einschätzung bzw. Bewertung von Wohnumweltindikatoren zwischen ost- und westdeutschen Haushalten bereits bis 2004 weitgehend angenähert. Die Daten der SOEP Erhebung aus 2009 werden zwar erst 2010 zur Analyse zur Verfügung stehen, es spricht jedoch vieles für einen weiteren Fortschritt des bisher beobachteten Angleichungsprozesses.

3.7 Zufriedenheit mit der Wohnsituation auf der Haushaltsebene

Eine umfassende Beurteilung der Wohnsituation ergibt sich aus dem subjektiven Indikator „Wohnzufriedenheit“. Die Wohnzufriedenheit wird im SOEP jährlich auf einer Skala von 0 (ganz und gar unzufrieden) bis 10 (ganz und gar zufrieden) gemessen. Für den Zeitraum 1991 bis 2008 sind selbst nutzende Eigentümer in Ost- wie Westdeutschland, ausgehend von den Angaben des Haushaltsvorstandes, überdurchschnittlich zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Dies lässt sich zum einen darauf zurückführen, dass

Eigentümer allgemein dem Lebensreich „Wohnen“ häufig eine höhere Bedeutung beimessen und zum anderen eher bereit beziehungsweise in der Lage sind, in die Verbesserung der Wohnqualität zu investieren als es bei Hauptmietern der Fall ist. Demnach hat sich sowohl in den alten Bundesländern die Wohnzufriedenheit von Eigentümern seit 1991 eher weniger verändert und liegt im Mittelwert stabil bei rund 8,4 Punkten; im Osten zeigt sich im Schnitt eine leichte Verbesserung auf aktuell 8,1 Punkte¹⁶. Dagegen erreichen Mieterhaushalte in den alten Bundesländern im Jahr 2008 einen Mittelwert von rund 7,4 Punkten, in den neuen Bundesländern sogar einen noch leicht höheren Wert von 7,6 Punkten. Während die Wohnzufriedenheit der Mieter in Westdeutschland im Untersuchungszeitraum quasi unverändert geblieben ist, hat sie sich in Ostdeutschland damit seit dem Mauerfall um rund einen Punkt verbessert (Abbildung 11).

Abbildung 11: Wohnzufriedenheit des Haushaltsvorstandes nach Wohnstatus
(Mittelwert auf einer Skala von 0 = „ganz und gar unzufrieden“ bis 10=“ganz und gar zufrieden“)



Quelle: SOEP 1990-2008, Eigene Berechnungen.

Dies ist - wie oben ausgeführt - vor allem auch auf die massiven Verbesserungen der Qualität der Wohngebäude sowie den Umzug ostdeutscher Mieterhaushalte in großflächigere Um- bzw. Neubauten zurückzuführen. Insofern findet sich auch ein enger Zusammenhang der Wohnzufriedenheit mit dem Gebäudezustand. Soweit Mieterhaushalte in den neuen Bundesländern den Gebäudezustand 1991 mit „ganz renovie-

¹⁶ Mittelwert der Angaben des Haushaltsvorstandes. Im Vergleich mit der Zufriedenheit in anderen Lebensbereichen wie Einkommen, Gesundheit, Arbeit oder Kinderbetreuung fällt die Wohnzufriedenheit tendenziell am höchsten aus (vgl. Christoph 2008).

rungsbedürftig“ angegeben haben, - dies waren immerhin 19 Prozent aller Mieter – so lag ihre durchschnittliche Wohnzufriedenheit bei lediglich 4,6 Punkten. Bis zum Jahr 2008 ist diese Gruppe sehr stark geschrumpft und trägt somit auch kaum noch zur gesamten Mittelwertbildung bei. Demgegenüber liegt die aktuelle Wohnzufriedenheit bei Mieterhaushalten in einem für „gut“ befundenen Objekt mit rund 8 Punkten in Ost- wie in Westdeutschland gleichauf. Dieser Befund trifft ebenso auf Eigentümer zu: Wohnen diese in einer mit „gut“ bewerteten Immobilie, liegt die durchschnittliche Wohnzufriedenheit bei rund 8,5 Punkten.

Eine weitere Determinante der Wohnzufriedenheit stellt die Versorgung mit Wohnraum dar. So sinkt diese im Falle einer Unterversorgung („*Crowding*“) in den alten Bundesländern um einen ganzen Punkt und in den neuen Bundesländern um 0.7 Skaleneinheiten auf ein deutlich unterdurchschnittliches Niveau.

Insgesamt hat sich die Wohnzufriedenheit der privaten Haushalte in Ostdeutschland nach einem raschen Aufholprozess in den 90er Jahren und nur noch einem leichten Anstieg seither, weitgehend an den westdeutschen Vergleichswert angenähert. Während die subjektive Perzeption der Wohnsituation unter westdeutschen Eigentümer- wie Mieterhaushalten seit rund 20 Jahren fast unverändert geblieben ist, wird dieser Angleichungsprozess insbesondere von der signifikanten Zunahme der Wohnzufriedenheit der Mieter in den neuen Ländern getrieben, deren Zufriedenheitswerte seit einigen Jahren sogar leicht über jenen der westdeutschen Mieterhaushalte liegen. Insofern überwiegen – im Durchschnitt der befragten Haushalte – offensichtlich die seit dem Mauerfall realisierten, qualitativen und quantitativen Wohnwertverbesserungen trotz der offensichtlich damit verbundenen höheren Kosten.¹⁷

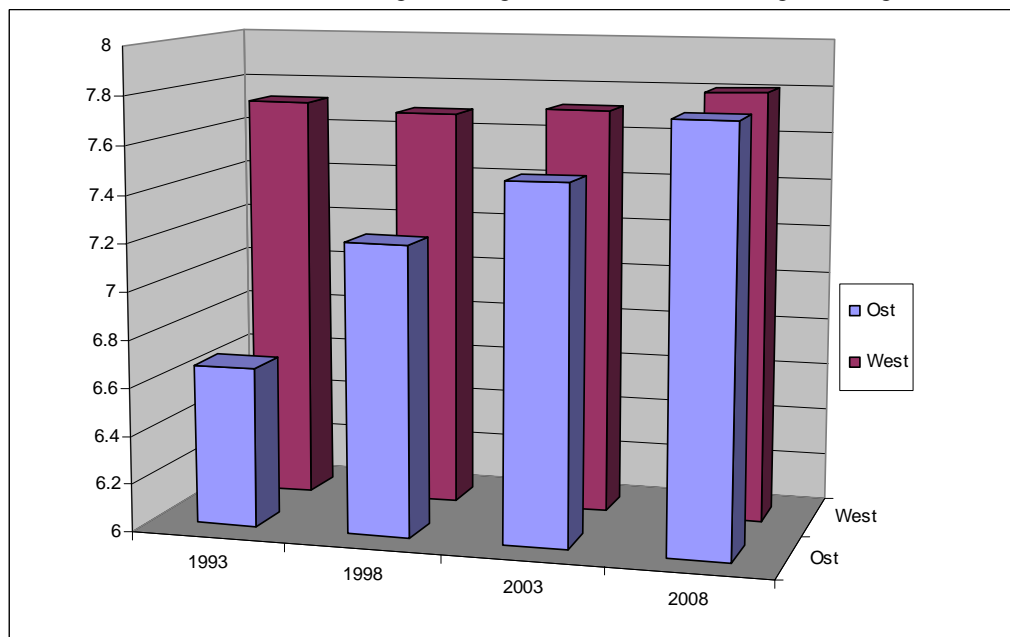
3.8 Individuelle Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Die vorangegangenen Analysen bezogen sich auf die Untersuchungseinheit „Haushalt“ bzw. auf den Haushaltsvorstand als Repräsentanten aller im Haushalt lebenden Personen. Während diese Bezugsperson im Allgemeinen kompetente Aussagen zu den Haushalt und die Wohnung als Ganzes betreffenden Charakteristika (wie Wohnfläche, Wohnkosten, etc.) machen kann, ist sie gegebenenfalls ein nur schwacher Proxy für die individuelle Perzeption (hier: Wohnzufriedenheit) aller anderen Haushaltsmitglieder.

¹⁷ Die Konstanz der Wohnzufriedenheit in Westdeutschland ist hingegen so zu deuten, dass die im Untersuchungszeitraum realisierten Fortschritte, z.B. im Bezug auf die größere Wohnfläche durch die höheren Kosten bzw. eine höhere Anspruchshaltung kompensiert wird.

Dies mag insbesondere in solchen Fällen gelten, in denen die Bezugsperson auch die dominante und entscheidungsstärkste Person ist, die unter Umständen einen von den Anderen gewünschten Umzug in eine neue Wohnumgebung verhindert und entsprechend eine höhere Zufriedenheit äußert als dies Dritte tun würden – m.a.W., die Analyse nur einer Person im Haushalt verdeckt eventuelle Heterogenität in der wahren Verteilung der Wohnzufriedenheit aller im Haushalt lebenden Personen und somit auch in der Gesamtgesellschaft. Daher werden im Folgenden Niveau und Determinanten (bzw. Korrelate) der *individuellen* Wohnzufriedenheit in den Jahren 1993, 1998, 2003 und 2008 getrennt nach Ost und West betrachtet. Als deskriptiven Einstieg zeigt Abbildung 12 die zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Wohnzufriedenheit, die auf einen deutlichen „Aufholprozess“ in der ostdeutschen Bevölkerung deutet.

Abbildung 12: Mittlere individuelle Wohnzufriedenheit nach Region und Jahr
(Mittelwert auf einer Skala von 0 = „ganz und gar unzufrieden“ bis 10=“ganz und gar zufrieden“)

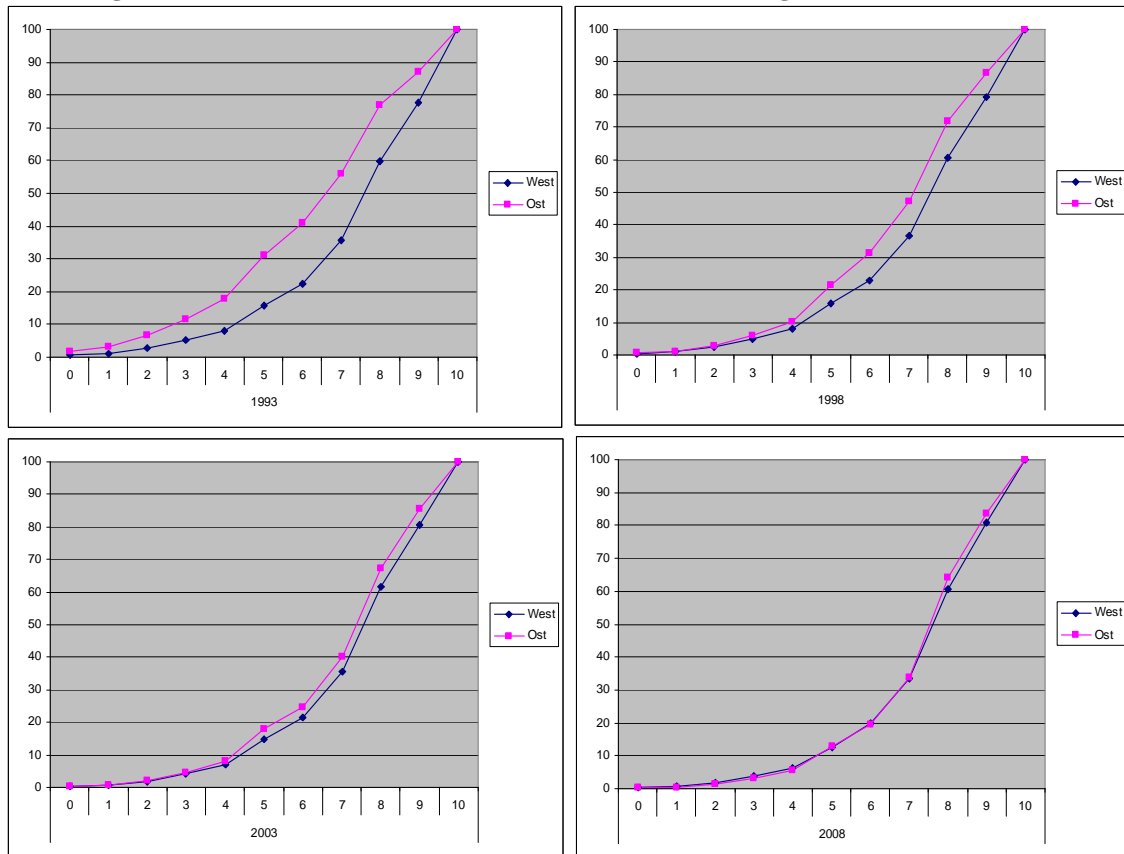


Quelle:

SOEP 1993; 1998; 2003; 2008, Eigene Berechnungen.

Da Durchschnittswerte wenig aussagekräftig für die dahinter stehende Verteilung sind, gibt Abbildung 13 die kumulativ abgetragenen Zufriedenheitswerte in den genannten Jahren wider: Dabei wird – ausgehend von einer bemerkenswerten Divergenz der beiden Graphen in 1993 – eine sukzessive Annäherung der gesamten Zufriedenheitsverteilung bis 2008 deutlich, die aktuell quasi keinerlei Unterschiede mehr zeigt.

Abbildung 13: Individuelle Wohnzufriedenheit (kumulativ) nach Region und Jahr



Quelle: SOEP 1993; 1998; 2003; 2008, Eigene Berechnungen.

Mit Hilfe multivariater Verfahren kann der Frage nachgegangen werden, inwieweit dieser deskriptiv nachvollziehbare Angleichungsprozess auf Veränderungen der zu Grunde liegenden objektiven Wohnsituation zurückzuführen ist und inwieweit sich die für Ostdeutsche gemessene Korrelation zwischen Zufriedenheit und diversen Einflussfaktoren im Zeitverlauf jener im Westen annähert.¹⁸ Dazu werden jahres- und regionalspezifische „ordered probit“-Modelle mit folgenden unabhängigen Variablen geschätzt: Geschlecht, Alter, Bildung, Einkommen (sqintile), Anzahl der Kinder, Familientyp (Alleinerziehend), Wohnstatus (Eigentümer/Mieter), Gebäudetyp, Baujahrsklasse, Gemeindegrößenklasse, Gebäudezustand sowie der Wohnort im Jahr 1989 (siehe [Tabelle A-6](#) im Appendix).¹⁹

In den alten Bundesländern finden sich insgesamt über die Zeit recht stabile Zusammenhänge in der jeweils erwartbaren Richtung: Signifikant positiv mit der

¹⁸ Eine weitergehende Analysemöglichkeit bezieht sich auf die Frage, ob sich auch die Bewertungsmuster in der Bevölkerung verändert haben. Dieser Aspekt wird hier vernachlässigt.

¹⁹ Mittelwerte und Standardabweichungen der verwendeten Variablen finden sich in Appendix [Tabelle A-7](#).

Wohnzufriedenheit korreliert sind neben dem Eigentümerstatus insbesondere die Qualität des bewohnten Gebäudes und eine zunehmende individuelle Wohnflächenversorgung aus. Gleiches findet sich für Personen in jüngeren Wohngebäuden (ggf. ein Proxy für höheren Komfort wie das Vorhandensein eines Aufzuges) und mit zunehmendem Einkommen (ggf. ein Proxy für bessere Wohnausstattung). Mehrfamilienhäuser mit zunehmender Größe senken *ceteris paribus* die Wohnzufriedenheit gegenüber der Referenzgruppe der freistehenden 1-2 Familienhäuser.

Ohne auf Details einzugehen, zeigt der Vergleich dieser Strukturen mit jenen für Ostdeutsche zu Beginn des Untersuchungszeitraums (hier 1993) neben dominanten, gleichgerichteten Effekten (Renovierungsbedürftigkeit und Wohnstatus) für mehrere Variablen deutliche Abweichungen: So unterscheiden sich Männer und Frauen in den neuen Ländern nicht bezüglich ihrer Wohnzufriedenheit, während Männer in den alten Ländern signifikant unzufriedener sind. Ähnliches gilt für die nur im Westen vorliegenden, signifikanten Alters- und besonders die Einkommenseffekte. Des Weiteren sind Personen, die in größeren Gebäuden mit mehreren bzw. vielen Wohnungen leben, nicht weniger zufrieden als jene in freistehenden kleinen Häusern – ggf. ein Hinweis auf die anfänglich noch gegebene Akzeptanz der industriellen Fertigungsweise der so genannten „Plattenbauten“.

Ausgehend von diesem Befund für 1993 zeigt sich im Laufe der weiteren Untersuchungszeitpunkte eine deutliche Angleichung der für Ostdeutschland geschätzten Koeffizienten an die oben für Westdeutschland beschriebene Situation. Die einzigen im Jahr 2008 noch auffallenden Unterschiede beziehen sich auf die fehlende Signifikanz von Bildungseffekten in Ostdeutschland sowie die nun stark ausgeprägte Unzufriedenheit unter Personen in größeren Wohneinheiten sowie solchen aus der „Blütezeit“ der Plattenbauweise in den 70er Jahren.

Personen, die nach dem Mauerfall von West nach Ost oder *vice versa* zogen, haben unter Kontrolle aller anderen Faktoren keine signifikant unterschiedliche Wohnzufriedenheit gegenüber der jeweils ansässigen Bevölkerung. Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass sich sowohl das Niveau als auch die Struktur der Korrelate der individuellen Wohnzufriedenheit in West- und Ostdeutschland innerhalb von knapp zwei Jahrzehnten weitestgehend angeglichen haben.

4 Fazit und Ausblick

Die regionalspezifische Untersuchung der Wohnsituation privater Haushalte in West- und Ostdeutschland zeigt 20 Jahre nach dem Fall der Mauer deutlich weniger Variation. Anhand der zeitlich konsistent gemessenen, repräsentativen Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) lässt sich belegen, dass die aus der DDR-Wohnungswirtschaft resultierenden signifikanten Unterschiede gegenüber dem westdeutschen Wohnungsmarkt sowohl bei objektiven Indikatoren (z.B. Wohnflächenversorgung, Qualität der bewohnten Gebäude, Mietentwicklung) als auch bezüglich deren subjektiver Bewertung stark reduziert wurden. Nach den teilweise sehr markanten Veränderungen bis Mitte / Ende der 90er Jahre hat sich das Tempo der Anpassung je nach Indikator reduziert und die weiteren Anpassungen sind teilweise nur noch graduell. Während die Indikatoren zur Einschätzung der Gebäudequalität bzw. der Wohnraumunterversorgung auf gleichartige Lebensbedingungen in Ost und West hinweisen, bestehen gleichwohl noch Unterschiede insbesondere in der Eigentümerquote.

Dieser insgesamt durchaus positiv zu bewertende Prozess der letzten 20 Jahre aus der Sicht der privaten Haushalte kann hingegen nicht ohne weiteres für die *künftige* Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Ost- und Westdeutschland fortgeschrieben werden. So unterblieb in der hier vorgelegten Analyse nicht nur eine umfassende Berücksichtigung der mit dieser Entwicklung verbundenen (Opportunitäts-)Kosten alternativer Investitionen. Der weitere Prozess wird zudem stark von der demographischen Entwicklung insgesamt und der Entwicklung der Einkommen der privaten Haushalte abhängen. Die Eigentum erwerbenden Haushalte stellen in der Regel eine positive Selektion bezüglich des Einkommens dar, woraus folgt, dass die Gesamtheit der Mieter durchschnittlich eher sinkende Einkommen aufweist und die für diese Gruppe gemessene Wohnkostenbelastung *ceteris paribus* steigt – die in diesem Papier dargelegte Entwicklung der finanziellen Belastungen von Niedrigeinkommenshaushalten mit Wohnkostenbelastungsquoten von derzeit weit über 40 Prozent sind kaum fortschreibbar. Gleichwohl sollte die im Rahmen der jüngsten Wohngeldreform zum 1. Januar 2009 erfolgte Erhöhung der Tabellenwerte und die Einbeziehung der Heizkosten eine gewisse Entlastung bringen.

Des Weiteren spielt für den Vergleich zwischen den alten und neuen Bundesländern die Bevölkerungsentwicklung eine wichtige Rolle. Wesentlich ist, ob die starke Abwanderungsbewegung aus den neuen Bundesländern, insbesondere von besser quali-

fizierten und jungen Menschen, anhält bzw. sich aufgrund aktueller Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt im Zuge der konjunkturellen Krise sogar noch verstärken wird. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden, könnte deshalb weiter sinken, so dass in diesen Regionen mit entsprechenden Überkapazitäten geringere Investitionen und damit auch eine nachlassende Qualität des Wohnungsbestandes (Instandhaltungsinvestitionen und Neubauten) zu befürchten wäre.

Literatur

- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009): Die Wohngeldreform zum 1. Januar 2009, [http://www.bmvbs.de/Stadtentwicklung - Wohnen/Wohnraumfoerderung/Wohngeld-,1567.1059189/Die-Wohngeldreform-zum-1.-Janu.htm](http://www.bmvbs.de/Stadtentwicklung-Wohnen/Wohnraumfoerderung/Wohngeld-,1567.1059189/Die-Wohngeldreform-zum-1.-Janu.htm)
- Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (2009): Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost, <http://www.stadtumbau-ost.info/>
- Christoph, Bernhard (2008): Zufriedenheit in Lebensbereichen, In: Statistisches Bundesamt, GESIS, WZB (Hrsg.): Datenreport 2008. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung, S. 403-411.
- Frick, Joachim R. und Grabka, Markus M. (2009): Gestiegene Vermögensungleichheit in Deutschland, In: DIW-Wochenbericht, Jg. 76, Heft 4, S. 54-67.
- Frick, Joachim R. und Lahmann, Herbert (1991): Wohnsituation und Wohnkosten von Privathaushalten in Ostdeutschland Ergebnisse des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP). In: DIW-Wochenbericht, Jg. 58, Heft 28, S. 396 – 402..
- Frick, Joachim R. und Lahmann, Herbert (1995): Neue Bundesländer: Wohnungsmieten 1994 und Stand der Modernisierungsmaßnahmen. Ergebnisse des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP). In: DIW-Wochenbericht, Jg. 62, Heft 8, S. 181-187.
- Frick, Joachim R. und Lahmann, Herbert (1998): Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 1997. Ergebnisse des Sozio-oekonomischen Panels, in: DIW-Wochenbericht, Jg. 65, Heft 22, S. 392-401.
- Frick, Joachim R. und Lahmann, Herbert (2001): Zur Wohnsituation in West- und Ostdeutschland - Anstieg der Mieten zum Stillstand gekommen. Ergebnisse des Sozio-oekonomischen Panels, in: DIW-Wochenbericht, Jg. 68, Heft 41, S. 625-633.
- Frick, Joachim R. und Schubert, Judith (2008): Wohnverhältnisse und Wohnkosten. In: Statistisches Bundesamt, GESIS, WZB (Hrsg.): Datenreport 2008. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung, S. 227-236
- Grabka, Markus M. und Frick, Joachim R. (2008): Schrumpfende Mittelschicht – Anzeichen einer dauerhaften Polarisierung der verfügbaren Einkommen?, In: DIW-Wochenbericht, Jg. 75, Heft 10, S. 101-108.
- Geißler, Rainer (2006): Die Sozialstruktur Deutschlands. Zur gesellschaftlichen Entwicklung mit einer Bilanz zur Vereinigung. 4., überarbeitete und aktualisierte Auflage, Kapitel IV: Die Entwicklung der materiellen Lebensbedingungen: 69 – 93.
- Grundmietenverordnung (1991): Erste Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten (Erste Grundmietenverordnung - 1. GrundMV), Bundesgesetzblatt Teil I Seite 1269. In: <http://archiv.jura.uni-saarland.de/BGBl/TEIL1/1991/19911269.1.HTML>

- Häußermann, H./Siebel, W. (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Juventa Verlag, Weinheim und München.
- Haustein, Thomas (2008): Wohngeld in Deutschland 2007 – Ergebnisse der Wohngeldstatistik. Artikel aus der Zeitschrift: Wirtschaft und Statistik 11/2008, Statistisches Bundesamt. Wiesbaden.
- Hinrichs, Wilhelm und W. Eisenberg (1992): Wohnen. in: Winkler, Gunnar et al. (Hrsg): Sozialreport 1992: Daten und Fakten zur sozialen Lage in den neuen Bundesländern, Berlin.
- Hinrichs, Wilhelm (1997): Wohnbedingungen und ihre subjektive Wahrnehmung in Ostdeutschland 1990-1997. Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB-Bestellnummer FS III 97-409), S. 3 – 44.
- Hinrichs, Wilhelm (1999): Entwicklung der Wohnverhältnisse in Ost- und Westdeutschland in den neunziger Jahren. Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB-Bestellnummer FS III 99-409), S. 1 – 52.
- Hradil, Stefan (1987): Sozialstrukturanalyse in einer fortgeschrittenen Gesellschaft. Von Klassen und Schichten zu Lagen und Milieus. Opladen: Leske + Budrich.
- Noll, Heinz-Herbert und Stefan Weick (2009): Wohnen in Deutschland: Teuer, komfortabel und meist zur Miete. Analysen zur Wohnsituation und Wohnqualität im europäischen Vergleich. Informationsdienst Soziale Indikatoren (ISI), Ausgabe 41.
- Pfeiffer, Ulrich, Harald Simons und Lucas Porsch (2000): Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin. http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1049514/Kommissionsbericht-Wohnungswirtschaft-licher-Strukturwandel-in-den-neuen-Bundeslaendern.pdf
- Söfker, Wilhelm (1992): Vermögenszuordnung des kommunalen Wohnungsbestands, *Landes- und Kommunalverwaltung*, Heft 12, S. 406f.
- Szydlík, Marc und Jürgen Schupp (2004): Zukünftige Vermögen – wachsende Ungleichheit. In: Szydlík, Marc (Hrsg.) *Generation und Ungleichheit*. Wiesbaden: VS, Verlag für Sozialwissenschaften, S. 243-264.
- Wagner, Gert G., Joachim R. Frick und Jürgen Schupp (2007): The German Socio-Economic Panel Study (SOEP) – Scope, Evolution and Enhancements. *Schmollers Jahrbuch*, 127(1): 139-169.

Appendix:

Tabelle A- 1: Wohneigentum nach sozialstrukturellen Merkmalen (Anteil der Haushalte in Wohneigentum in % aller privaten Haushalte)

Westdeutschland																	
	Insgesamt	Ausgewählte Haushaltstypen							Alter des Haushaltsvorstandes			Einkommensquintil ¹⁾					Haushalte mit Arbeitslosen
		Allein stehend, Mann	Allein stehend, Frau bis 64 Jahre	Allein stehend, Frau ab 65 Jahre	(Ehe-)Paare ohne Kinder	(Ehe-)Paare mit Kindern bis 16 Jahre	(Ehe-)Paare mit Kindern ab 17 Jahre	Allein Erziehende	Bis 40 Jahre	41-65 Jahre	66 Jahre und älter	Unterstes Quintil	Zweites Quintil	Mittleres Quintil	Viertes Quintil	Oberstes Quintil	
1990	40	18	20	30	45	45	69	38	26	52	41	30	36	37	40	49	32
1991	41	17	18	29	45	46	70	41	25	52	42	27	37	35	44	51	23
1992	41	19	17	30	47	48	70	38	26	53	43	31	36	37	44	53	33
1993	42	19	19	32	48	48	70	32	26	54	45	33	32	41	42	54	32
1994	42	22	16	33	48	51	71	32	27	54	46	31	37	40	44	53	30
1995	42	22	18	35	47	52	69	37	28	53	47	28	38	45	43	55	34
1996	43	24	16	35	50	52	70	35	29	53	48	30	40	40	47	54	37
1997	43	22	17	36	50	53	70	34	30	54	47	31	41	41	43	57	31
1998	43	22	18	37	51	52	66	32	28	53	49	28	43	42	45	55	33
1999	44	22	18	37	51	54	66	31	29	52	49	27	40	42	51	54	29
2000	44	24	21	38	54	51	66	29	25	54	52	28	40	46	49	54	30
2001	44	23	21	41	55	52	69	27	25	53	54	28	42	46	47	56	31
2002	45	24	21	41	56	54	68	28	26	53	55	30	42	45	50	55	27
2003	45	24	21	43	56	53	67	25	25	52	56	26	41	46	49	57	25
2004	44	26	21	45	54	52	68	24	24	51	56	28	40	47	48	56	27
2005	44	26	21	43	55	52	66	22	24	51	55	28	42	42	50	55	23
2006	44	28	21	41	55	50	66	23	24	49	54	24	39	46	49	56	21
2007	43	26	20	40	56	51	64	23	24	49	52	24	40	45	49	55	22
2008	43	27	16	42	55	51	65	23	23	48	53	24	37	44	51	56	19
Ostdeutschland																	
	Insgesamt	Ausgewählte Haushaltstypen							Alter des Haushaltsvorstandes			Einkommensquintil ¹⁾					Haushalte mit Arbeitslosen
		Allein stehend, Mann	Allein stehend, Frau bis 64 Jahre	Allein stehend, Frau ab 65 Jahre	(Ehe-)Paare ohne Kinder	(Ehe-)Paare mit Kindern bis 16 Jahre	(Ehe-)Paare mit Kindern ab 17 Jahre	Allein Erziehende	Bis 40 Jahre	41-65 Jahre	66 Jahre und älter	Unterstes Quintil	Zweites Quintil	Mittleres Quintil	Viertes Quintil	Oberstes Quintil	
1990	26	12	6	16	30	26	43	17	22	30	25	26	28	7			
1991	26	13	9	15	31	26	43	15	22	31	24	26	26	24	30	29	28
1992	26	13	9	16	30	27	41	17	21	29	27	24	26	29	27	29	26
1993	27	7	8	18	31	30	46	21	21	33	26	26	28	27	28	30	25
1994	27	11	7	16	31	30	43	20	20	33	25	23	31	28	24	21	27
1995	28	10	9	16	34	31	46	22	21	34	26	23	28	32	30	30	33
1996	27	11	8	12	34	33	46	20	22	36	22	21	29	32	29	26	34
1997	28	16	11	10	34	34	47	18	23	37	22	23	30	29	33	35	33
1998	31	20	12	14	37	39	52	13	26	39	24	24	34	32	31	44	38
1999	31	24	17	15	37	38	56	13	26	40	26	23	32	31	37	49	36
2000	32	19	14	18	38	42	59	15	25	40	27	25	33	36	33	44	35
2001	33	21	15	17	40	45	60	20	26	40	30	25	37	32	38	46	35
2002	33	19	15	15	39	48	56	21	25	41	28	25	35	33	37	42	31
2003	33	19	15	16	38	51	59	21	27	40	28	24	35	34	39	46	33
2004	32	18	12	15	38	47	65	18	24	40	28	23	32	37	36	45	34
2005	33	18	13	15	39	46	65	20	26	40	28	24	36	34	34	46	29
2006	33	20	14	17	41	42	64	18	21	42	30	22	32	41	36	41	27
2007	32	20	13	17	39	45	62	20	21	41	30	21	33	38	33	49	24
2008	32	20	13	18	40	41	67	15	19	41	31	23	29	37	34	55	20

¹⁾ Jedes Quintil umfasst 20% aller nach dem bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen geordneten Haushalte.

Quelle: SOEP; Eigene Berechnungen.

Tabelle A- 2: Bewertung des Gebäudezustands durch den Haushaltsvorstand (in Prozent

Westdeutschland									
	Insgesamt			Eigentümer			Hauptmieter		
	Gut	Teilw. ren.bedürftig	Ganz ren.bedürftig	Gut	Teilw. ren.bedürftig	Ganz ren.bedürftig	Gut	Teilw. ren.bedürftig	Ganz ren.bedürftig
1990	66	30	4	73	24	3.15	61	34	5
1991	69	28	3	79	20	1.07	61	35	4
1992	68	29	3	77	22	1.10	61	34	5
1993	67	30	3	75	24	0.97	62	34	4
1994	68	29	3	76	23	0.77	61	34	4
1995	66	32	3	76	23	1.54	58	38	4
1996	64	32	3	76	23	1.07	55	40	5
1997	67	30	3	77	22	0.71	59	36	5
1998	68	30	2	78	21	0.66	60	37	3
1999	69	29	2	80	20	0.80	60	37	3
2000	71	27	3	81	18	0.88	62	34	4
2001	72	26	2	81	18	0.63	64	33	4
2002	71	27	2	80	19	0.78	63	33	3
2003	71	27	2	80	19	0.60	63	33	4
2004	71	27	2	80	19	0.93	63	34	3
2005	71	27	3	79	21	0.74	64	32	4
2006	69	28	3	79	20	0.71	61	34	5
2007	71	26	2	79	20	0.70	65	32	3
2008	69	28	2	79	21	0.71	62	34	4
Ostdeutschland									
	Insgesamt			Eigentümer			Hauptmieter		
	Gut	Teilw. ren.bedürftig	Ganz ren.bedürftig	Gut	Teilw. ren.bedürftig	Ganz ren.bedürftig	Gut	Teilw. ren.bedürftig	Ganz ren.bedürftig
1990	44	28	28	62	20	18.7	37	32	31
1991	34	50	16	51	42	6.4	28	53	19
1992	30	53	17	47	47	6.2	24	56	21
1993	29	54	17	49	46	5.7	22	57	22
1994	31	52	17	52	41	6.4	23	56	21
1995	34	48	18	56	38	6.0	26	52	23
1996	40	44	16	56	38	5.7	33	47	20
1997	45	42	13	57	39	4.4	39	44	17
1998	52	38	10	65	30	4.7	46	41	13
1999	58	34	9	67	30	2.9	54	35	11
2000	62	31	8	66	31	2.8	59	31	10
2001	66	28	7	69	27	3.6	64	28	8
2002	66	28	6	69	28	2.7	65	28	8
2003	69	26	5	70	27	2.6	69	25	6
2004	70	25	5	70	27	2.3	69	24	6
2005	72	25	4	71	27	2.4	72	24	4
2006	70	26	4	68	29	2.2	71	25	5
2007	70	26	4	67	30	2.4	71	24	5
2008	71	27	3	69	29	1.8	72	25	3

Quelle: SOEP; Eigene Berechnungen.

Tabelle A- 3: Wohnflächenversorgung nach sozialstrukturellen Merkmalen (Mittelwert in m²)

Wohnfläche je Haushaltsmitglied																		
Westdeutschland																		
	Insgesamt	Wohnstatus		Ausgewählte Haushaltstypen							Alter des Haushaltsvorstandes			Einkommensquintil ¹⁾				
		Eigentümer	Hauptmieter	Allein stehend, Mann	Allein stehend, Frau bis 64 Jahre	Allein stehend, Frau ab 65 Jahre	(Ehe-)Paare ohne Kinder	(Ehe-)Paare mit Kindern bis 16 Jahre	(Ehe-)Paare mit Kindern ab 17 Jahre	Allein Erziehende	Bis 40 Jahre	41-65 Jahre	66 Jahre und älter	Unterstes Quintil	Zweites Quintil	Mittleres Quintil	Viertes Quintil	Oberstes Quintil
1990	46	50	43	61	65	65	44	28	33	42	39	44	56	45	42	42	45	52
1991	46	51	44	62	64	66	44	28	34	43	38	45	58	43	43	43	45	54
1992	47	51	44	63	64	68	44	28	34	42	38	46	59	44	42	44	45	55
1993	47	52	44	64	66	68	45	29	35	41	40	46	59	43	43	45	47	56
1994	48	53	44	65	65	71	45	29	35	40	40	47	60	44	43	46	48	55
1995	48	54	44	63	66	71	45	29	35	40	40	47	62	42	44	47	48	58
1996	49	55	45	65	66	73	46	30	36	41	42	48	62	46	46	44	49	60
1997	49	55	45	65	65	74	47	30	36	40	41	47	63	45	46	44	49	60
1998	50	56	45	65	66	74	49	31	36	38	42	49	63	43	48	47	50	59
1999	50	56	45	64	67	73	49	31	36	39	42	49	63	44	47	47	50	60
2000	51	59	45	68	68	76	50	31	36	39	43	51	64	45	46	48	53	62
2001	52	59	46	69	68	78	50	31	37	39	43	51	65	45	47	49	53	63
2002	52	58	47	68	67	77	51	31	37	37	43	51	65	44	46	47	54	65
2003	52	59	46	67	67	77	50	31	38	37	42	51	65	44	46	47	52	65
2004	53	60	47	68	69	78	51	31	38	38	44	51	65	45	47	48	54	66
2005	53	61	47	70	70	80	51	32	37	37	44	52	66	44	47	49	56	67
2006	54	62	48	71	70	80	51	32	37	38	45	51	67	45	47	51	56	68
2007	54	62	48	70	70	81	51	33	37	38	45	52	67	46	49	50	56	68
2008	55	63	48	71	68	81	52	32	37	38	45	52	68	47	49	52	57	68
Ostdeutschland																		
	Insgesamt	Wohnstatus		Ausgewählte Haushaltstypen							Alter des Haushaltsvorstandes			Einkommensquintil ¹⁾				
		Eigentümer	Hauptmieter	Allein stehend, Mann	Allein stehend, Frau bis 64 Jahre	Allein stehend, Frau ab 65 Jahre	(Ehe-)Paare ohne Kinder	(Ehe-)Paare mit Kindern bis 16 Jahre	(Ehe-)Paare mit Kindern ab 17 Jahre	Allein Erziehende	Bis 40 Jahre	41-65 Jahre	66 Jahre und älter	Unterstes Quintil	Zweites Quintil	Mittleres Quintil	Viertes Quintil	Oberstes Quintil
1990	32	37	31	53	48	43	31	21	24	28	27	33	40	33	30	31	/	/
1991	32	37	31	51	49	44	32	21	24	29	26	33	41	35	29	28	33	40
1992	33	38	31	51	49	43	33	22	25	31	27	34	40	34	32	30	33	45
1993	34	39	32	54	50	45	34	23	24	31	29	34	40	35	33	32	33	41
1994	34	39	33	53	52	47	33	22	25	31	30	34	41	36	33	33	34	38
1995	35	40	34	52	51	47	34	23	26	32	31	35	42	35	35	37	35	38
1996	37	41	35	55	51	49	35	23	27	33	32	37	43	38	35	37	35	41
1997	37	43	35	58	56	48	35	24	27	31	34	38	43	37	34	38	39	45
1998	40	47	37	59	59	54	38	26	29	31	36	41	46	38	38	42	40	51
1999	42	50	38	59	59	55	38	27	30	31	37	41	48	40	40	40	43	55
2000	42	48	39	57	60	55	39	27	30	31	37	41	48	39	41	43	43	52
2001	43	49	40	59	60	55	39	29	30	32	39	42	49	40	43	41	46	52
2002	43	48	40	58	59	55	39	28	30	32	39	43	48	40	43	42	46	53
2003	43	49	40	59	60	55	39	29	30	34	40	42	48	40	42	44	47	53
2004	43	49	40	58	60	57	39	30	30	33	41	41	48	39	42	44	47	53
2005	44	50	41	59	61	58	39	29	32	35	41	43	49	39	42	46	48	57
2006	45	52	42	60	63	60	40	28	31	32	40	45	50	41	43	46	48	60
2007	46	52	42	59	66	60	41	30	31	31	42	45	50	43	42	46	49	60
2008	46	52	42	60	63	61	40	30	31	32	42	45	50	42	43	47	49	59

/ : Fallzahl zu gering (n<30).

¹⁾ Jedes Quintil umfasst 20% aller nach dem bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen geordneten Haushalte.

Quelle: SOEP; Eigene Berechnungen.

Tabelle A- 5: Wohnkostenbelastung von Hauptmieterhaushalten nach sozialstrukturellen Merkmalen (in Prozent)

Mietbelastungsquote in % des Haushaltsnettoeinkommens																	
Westdeutschland																	
	Haushaltsmerkmal	Ausgewählte Haushaltstypen							Alter des Haushaltsvorstandes			Einkommensquintil ¹⁾					
		Insgesamt	Allein stehend, Mann	Allein stehend, Frau bis 64 Jahre	Allein stehend, Frau ab 65 Jahre	(Ehe-)Paare ohne Kinder	(Ehe-)Paare mit Kindern bis 16 Jahre	(Ehe-)Paare mit Kindern ab 17 Jahre	Allein Erziehende	Bis 40 Jahre	41-65 Jahre	66 Jahre und älter	Unterstes Quintil	Zweites Quintil	Mittleres Quintil	Viertes Quintil	Oberstes Quintil
1990	21	21	25	28	17	18	15	26	20	20	24	45	26	20	17	14	26
1991	21	21	26	28	16	19	15	27	20	20	25	35	24	20	17	15	24
1992	22	21	27	29	18	19	16	28	21	20	26	36	24	21	17	15	24
1993	22	22	27	29	18	19	17	28	22	21	26	35	25	22	18	15	28
1994	24	23	30	29	19	21	20	31	24	22	26	37	25	22	19	16	29
1995	25	25	30	30	20	22	20	33	26	23	27	38	25	23	21	17	30
1996	26	26	35	33	22	23	20	30	26	25	29	43	26	23	20	18	33
1997	26	27	30	32	22	23	20	30	25	25	29	38	28	25	21	18	31
1998	27	28	32	33	22	25	21	31	27	26	29	39	29	26	22	19	32
1999	27	28	32	35	22	25	22	32	27	26	31	41	28	26	22	19	33
2000	27	26	32	33	23	24	21	31	26	26	30	40	28	24	22	18	33
2001	27	27	31	34	23	24	21	32	26	26	31	39	28	24	22	18	34
2002	27	26	31	34	24	25	22	31	26	26	31	42	28	24	22	18	35
2003	28	26	32	34	24	24	24	33	27	27	31	42	29	24	22	18	35
2004	28	28	33	34	23	25	22	33	27	27	31	42	29	24	22	18	36
2005	27	28	31	34	23	24	25	32	27	27	30	41	29	25	22	18	35
2006	29	29	33	36	25	24	23	32	28	28	32	43	31	25	23	19	37
2007	28	28	32	35	24	24	23	33	27	28	31	42	30	25	22	19	37
2008	29	29	33	36	24	24	23	32	27	28	32	44	30	26	22	18	41
Ostdeutschland																	
	Haushaltsmerkmal	Ausgewählte Haushaltstypen							Alter des Haushaltsvorstandes			Einkommensquintil ¹⁾					
		Insgesamt	Allein stehend, Mann	Allein stehend, Frau bis 64 Jahre	Allein stehend, Frau ab 65 Jahre	(Ehe-)Paare ohne Kinder	(Ehe-)Paare mit Kindern bis 16 Jahre	(Ehe-)Paare mit Kindern ab 17 Jahre	Allein Erziehende	Bis 40 Jahre	41-65 Jahre	66 Jahre und älter	Unterstes Quintil	Zweites Quintil	Mittleres Quintil	Viertes Quintil	Oberstes Quintil
1990	5	6	8	9	4	4	3	6	4	5	7	6	3	3	/	/	/
1991	4	5	7	6	3	3	3	5	3	4	5	5	3	2	2	1	4
1992	13	15	17	17	11	10	8	17	12	12	16	17	11	8	8	6	13
1993	17	22	25	22	15	13	12	23	17	17	20	24	15	13	10	8	20
1994	17	20	27	22	15	13	12	25	16	17	20	26	16	13	10	8	20
1995	18	21	26	23	16	15	13	22	18	17	21	26	18	14	12	10	20
1996	20	23	26	23	16	17	14	23	19	19	21	29	19	16	13	11	22
1997	21	23	29	24	18	18	15	28	21	21	22	31	21	18	14	12	24
1998	24	26	33	27	21	20	17	30	24	24	25	36	24	19	17	14	29
1999	25	28	34	29	20	20	20	29	25	25	26	35	25	20	17	16	28
2000	25	26	32	28	21	23	17	29	26	24	25	34	23	21	17	15	28
2001	25	27	34	29	21	23	18	28	27	25	25	35	24	20	19	15	29
2002	26	30	34	28	21	23	19	30	27	27	24	38	24	21	18	14	34
2003	26	30	35	27	21	22	19	31	28	25	24	36	24	21	19	14	32
2004	26	29	35	26	20	23	19	32	28	26	24	35	25	21	19	14	31
2005	28	31	35	28	22	26	22	33	29	28	25	38	26	22	19	16	38
2006	28	30	37	30	22	27	22	32	30	29	25	40	26	22	19	17	36
2007	28	33	34	29	22	24	22	31	29	29	25	39	26	21	19	15	36
2008	28	32	37	30	22	23	21	34	30	29	26	40	27	21	19	15	40

¹⁾ Jedes Quintil umfasst 20% aller nach dem bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen geordneten Haushalte. /): Fallzahl zu gering (n<30).

Quelle: SOEP; Eigene Berechnungen.

Tabelle A- 6: Regressionsschätzungen der Wohnzufriedenheit (Ordered Probit-Modelle)

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	1993 - west	1993 - ost	1998 - west	1998 - ost	2003 - west	2003 - ost	2008 - west	2008 - ost
mann	-0.058*	-0.013	-0.049*	0.023	-0.058**	-0.075**	-0.085**	-0.068*
alter	-0.013**	0.003	-0.014**	-0.008	-0.015**	-0.014**	-0.023**	-0.013*
alter_squared	0.000**	0.000	0.000**	0.000*	0.000**	0.000**	0.000**	0.000**
bildung==mittel	-0.004	-0.122*	0.012	-0.066	0.067**	-0.112*	0.058*	-0.048
bildung==hoch	-0.140**	-0.301**	-0.051	-0.180**	0.074*	-0.101+	0.168**	-0.025
eqpostquint==2.	0.129**	-0.043	0.048	0.065	0.124**	0.133**	0.024	-0.003
eqpostquint==3.	0.200**	-0.061	0.092**	0.079	0.041	0.121**	0.092**	0.053
eqpostquint==4.	0.127**	-0.198**	0.140**	0.095	0.048	0.118*	0.068*	0.086
eqpostquint==hoch	0.139**	-0.108	0.128**	0.079	0.159**	0.213**	0.121**	0.127*
alleinerziehend	-0.044	0.038	-0.137**	-0.122	-0.158**	0.015	-0.170**	-0.252**
kinder im HH	-0.024+	-0.034	-0.008	0.063*	0.006	0.132**	0.026+	0.092**
hauptmieter	-0.381**	-0.459**	-0.233**	-0.217**	-0.363**	-0.241**	-0.263**	-0.153**
untermieter	-0.346**	-0.355**	-0.448**	-0.198+	-0.520**	-0.105	-0.411**	-0.264*
fläche (qm pro kopf)	0.008**	0.010**	0.006**	0.009**	0.006**	0.008**	0.005**	0.006**
typ 1-2 reihenhaus	-0.044	0.095	-0.126**	0.095	-0.090**	0.017	-0.015	0.023
typ 3-4 whg.	-0.149**	0.047	-0.243**	-0.222**	-0.141**	-0.133*	-0.082*	0.049
typ 5-8 whg.	-0.171**	-0.069	-0.257**	-0.234**	-0.226**	-0.195**	-0.279**	-0.231**
typ 9 u.m. whg.	-0.191**	0.029	-0.339**	-0.271**	-0.337**	-0.203**	-0.275**	-0.305**
typ hochhaus	-0.107	-0.018	-0.333**	-0.242*	-0.426**	0.020	-0.319**	-0.095
typ sonstiges geb.	-0.236**	-0.026	-0.125*	-0.073	-0.178**	-0.093	-0.205**	0.081
<100 TEW	0.066*	0.062	-0.024	-0.085+	0.001	0.078+	0.013	0.040
100-500 TEW	0.020	0.067	-0.107**	-0.021	0.011	0.089*	0.010	0.110*
>500 TEW	-0.001	0.115+	0.021	0.135	0.073*	0.155*	0.066*	0.126*
teilw. ren.bedürftig	-0.597**	-0.723**	-0.503**	-0.598**	-0.554**	-0.741**	-0.581**	-0.651**
ganz ren.bedürftig	-1.319**	-1.451**	-1.350**	-1.336**	-1.234**	-1.469**	-1.413**	-1.429**
Bauj. 1949-1971	0.064*	0.247**	0.065*	0.099+	-0.004	-0.043	-0.032	0.003
Bauj. 1972-1980	0.050	0.030	0.087*	-0.129*	0.072**	-0.087	-0.005	-0.151**
Bauj. 1981-1990	0.343**	0.214**	0.142**	0.107+	0.098**	0.019	0.058+	-0.028
Bauj. ab 1991			0.307**	0.539**	0.236**	0.327**	0.185**	0.261**
loc_eastwest	0.120		-0.004		0.023		0.055	
loc_abroad	-0.318**	0.143	0.082	-0.360	0.131**	0.016	0.081+	-0.059
loc_westeast		0.460		-0.101		0.046		0.008
Observations	8786	3637	9717	3679	16071	5118	13833	4543
Pseudo r2	0.0725	0.0837	0.0580	0.0813	0.0628	0.0721	0.0579	0.0605

Results from ordered probit models. Cut-points omitted from output.

Standard errors in parentheses. + significant at 10%; * significant at 5%; ** significant at 1%

Quelle: SOEP; Eigene Berechnungen.

Tabelle A-7: Variablen der Regressionsmodelle in Tabelle A-6

Variable	1993-west		1993-ost		1998-west		1998-ost		2003-west		2003-ost		2008-west		2008-ost	
	Mean	Std. Dev.	Mean	Std. Dev.	Mean	Std. Dev.	Mean	Std. Dev.	Mean	Std. Dev.	Mean	Std. Dev.	Mean	Std. Dev.	Mean	Std. Dev.
wohnzufr	7.50	2.22	6.65	2.41	7.61	2.04	7.21	2.09	7.85	1.88	7.60	1.92	8.03	1.76	7.86	1.74
mann	0.49	0.50	0.48	0.50	0.48	0.50	0.48	0.50	0.48	0.50	0.48	0.50	0.48	0.50	0.48	0.50
alter	43.18	17.09	43.37	16.17	44.24	16.94	44.75	16.72	47.23	17.11	47.38	17.47	49.77	17.47	49.83	17.75
alter_sq	2157	1640	2142	1541	2244	1650	2282	1601	2523	1708	2550	1713	2782	1794	2798	1792
bildung	1.70	0.61	2.09	0.61	1.77	0.63	2.08	0.62	1.92	0.66	2.06	0.65	1.97	0.65	2.10	0.64
eqpostquint	3.18	1.37	2.26	1.12	3.09	1.40	2.66	1.26	3.40	1.43	2.81	1.32	3.39	1.41	2.77	1.33
allein	0.04	0.20	0.05	0.21	0.05	0.22	0.05	0.21	0.05	0.21	0.05	0.22	0.05	0.22	0.06	0.23
kinder	0.55	0.90	0.59	0.85	0.52	0.89	0.42	0.72	0.47	0.85	0.29	0.64	0.37	0.76	0.28	0.68
ownerakt	1.60	0.54	1.68	0.51	1.58	0.54	1.63	0.54	1.45	0.53	1.56	0.54	1.43	0.52	1.54	0.54
qmpk	36.50	20.93	28.03	14.49	39.70	21.26	33.62	16.30	45.04	24.37	37.53	18.02	49.06	26.82	40.79	19.76
typ1reihe	0.19	0.39	0.10	0.30	0.19	0.40	0.09	0.28	0.20	0.40	0.11	0.31	0.20	0.40	0.11	0.32
typ34	0.13	0.33	0.10	0.30	0.13	0.34	0.08	0.27	0.10	0.31	0.08	0.27	0.11	0.31	0.07	0.25
typ58	0.21	0.41	0.19	0.39	0.21	0.40	0.17	0.38	0.18	0.38	0.16	0.37	0.17	0.38	0.18	0.38
typ9	0.12	0.33	0.24	0.43	0.11	0.32	0.26	0.44	0.10	0.30	0.22	0.42	0.10	0.30	0.21	0.41
typhoch	0.02	0.13	0.05	0.22	0.01	0.11	0.04	0.20	0.01	0.10	0.02	0.15	0.01	0.09	0.02	0.15
typsonst	0.04	0.20	0.05	0.21	0.03	0.17	0.05	0.22	0.03	0.16	0.05	0.22	0.03	0.17	0.05	0.21
ggk	2.15	1.09	1.86	1.07	2.05	1.07	1.77	0.96	2.07	1.07	1.76	0.99	2.06	1.06	1.86	1.04
cond_2	0.30	0.46	0.53	0.50	0.30	0.46	0.35	0.48	0.24	0.42	0.25	0.44	0.24	0.43	0.27	0.44
cond_3	0.04	0.20	0.16	0.36	0.03	0.16	0.09	0.29	0.02	0.13	0.04	0.20	0.02	0.13	0.03	0.16
cnstyr	2.02	0.88	1.98	1.16	2.41	1.28	2.36	1.44	2.61	1.37	2.38	1.53	2.69	1.42	2.43	1.56
east	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
loc_eastwest	0.01	0.11	0.00	0.05	0.03	0.17	0.01	0.10	0.03	0.18	0.02	0.15	0.04	0.19	0.03	0.18
loc_abroad	0.01	0.11	0.00	0.02	0.04	0.21	0.00	0.03	0.05	0.22	0.00	0.06	0.05	0.21	0.00	0.07

Quelle: SOEP; Eigene Berechnungen.