

Effenberger, Karl-Heinz

Book Part

Vergleich der Wohnungsbestandsqualitäten zwischen Ost- und Westdeutschland

Provided in Cooperation with:

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

Suggested Citation: Effenberger, Karl-Heinz (2010) : Vergleich der Wohnungsbestandsqualitäten zwischen Ost- und Westdeutschland, In: Rosenfeld, Martin T. W. Weiß, Dominik (Ed.): Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse zwischen Politik und Marktmechanismus: Empirische Befunde aus den Ländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, ISBN 978-3-88838-351-9, Verlag der ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover, pp. 20-32, <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0168-ssoar-361832>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/60172>

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.

Karl-Heinz Effenberger

Vergleich der Wohnungsbestandsqualitäten zwischen Ost- und Westdeutschland

Gliederung

- 1 Einleitung
- 2 Allgemeine Aussagen zum Bestand und Wohnungsleerstand
- 3 Baulicher Zustand der Wohngebäude
- 4 Ausstattung der Wohnungen und Wohngebäude
- 5 Gebäudestrukturen
- 6 Wohnungsgrößen
- 7 Fazit

Literatur

1 Einleitung

Nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelten sich Umfang und Struktur der Wohnungsbautätigkeit in Ost- und Westdeutschland sehr verschieden. Die heute noch vorhandenen Unterschiede hinsichtlich Baualter, Gebäudestrukturen und Wohnungsgrößen sind Ausdruck dafür. Für die Wohnungsnachfrager in Ost- und Westdeutschland ist die Qualität des Wohnungsbestandes sehr wichtig. Die Qualität des Wohnungsbestandes wird wesentlich geprägt vom baulichen Zustand der Gebäude und von der Ausstattung der Gebäude und Wohnungen. In einer Studie zur Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes (Banse et al. 2001) wird deutlich, dass die Zufriedenheit der Bewohner und das Bleibepotenzial signifikant von der Qualität des Wohnungsbestandes abhängen. Bauliche Merkmale haben dabei ein höheres Gewicht gegenüber Merkmalen der Ausstattung. Für die Nutzer sind darüber hinaus weitere qualitative Merkmale wichtig. Von Interesse ist zum Beispiel, ob sie in einem Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus wohnen, ob das Gebäude klein oder groß ist und wie viel Wohnfläche ihnen zur Verfügung steht. Oft werden Umzugsentscheidungen aus diesen Gründen getroffen (Banse et al. 2005). In diesem Beitrag soll diskutiert werden, bei welchen Qualitätsmerkmalen bereits ein vergleichbar hohes Niveau zwischen Ost- und Westdeutschland erreicht wurde, wo noch Unterschiede bestehen und wie zukünftige Entwicklungen eingeschätzt werden.

2 Allgemeine Aussagen zum Bestand und Wohnungsleerstand

Im Jahr 2005 gab es in Deutschland insgesamt 39,6 Millionen Wohnungen und 17,6 Millionen Wohngebäude (Tab. 1). Auf Ostdeutschland, einschließlich Berlin, entfallen 8,9 Millionen Wohnungen, auf Westdeutschland 30,7 Millionen. Der Wohnungsleerstand lag in Ostdeutschland im Jahr 2006, nach Angaben des Statistischen Bundesamtes, bei einer Quote von 12%, in Westdeutschland bei durchschnittlich 7%. In den ostdeutschen Mehrfamilienhäusern ist der Wohnungsleerstand besonders hoch; in diesem Marktsegment steht fast jede vierte Wohnung leer. Über 80% aller Wohnungsleer-

stände befinden sich in diesen Wohngebäuden. Ein- und Zweifamilienhäuser stehen seltener leer, die Leerstandsquote beträgt hier nur 7%. Große Unterschiede sind auch im Baualter der Wohngebäude zu erkennen. In Westdeutschland befinden sich 64% aller Wohnungen in der Baualtersklasse von 1949 bis 1990, nur 23% wurden vor 1949 errichtet. In Ostdeutschland wurden 43% der Wohnungen zwischen 1949 und 1990 errichtet, und der Anteil älterer Wohnungen ist doppelt so hoch wie in Westdeutschland, 44% wurden vor 1949 gebaut. Der hohe Anteil älterer Gebäude ist insofern problematisch, da der Altbestand in der DDR weitestgehend vernachlässigt wurde und Anfang der 1990er Jahre ein großer Teil dieser Gebäude unbewohnbar war. Weil nur ein Teil dieser Altbauwohnungen umfassend saniert werden konnte, ist der Leerstand hier ein besonderes Problem. Im Jahr 2006 stand noch jede fünfte Wohnung in dieser Baualtersklasse leer. In der Baualtersklasse 1979 bis 1990 hat sich der Wohnungsleerstand zwischen 1998 und 2002 fast verdoppelt und ging dann bis 2006 leicht zurück (Tab. 2). Überdurchschnittlich hoch ist der Wohnungsleerstand in Sachsen-Anhalt (17%) und in Sachsen (15%). In Städten wie Görlitz und Chemnitz steht bereits jede fünfte Wohnung leer, in Halle, Leipzig und Stendal etwa jede fünfte bis sechste Wohnung. Den geringsten Wohnungsleerstand weisen Thüringen, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern mit je 11% aus. Der derzeit zu beobachtende leichte Rückgang der Leerstandszahlen ist in den hohen Abrisszahlen, einem starken Rückgang der Bautätigkeit und in einer noch sehr hohen Erstnachfrage nach Wohnungen begründet. Standen die Wohnungen im Jahr 1995 noch hauptsächlich infolge eines schlechten baulichen Zustandes der Gebäude leer, so sind zunehmend auch sanierte Gebäude mit gut ausgestatteten Wohnungen vom Leerstand betroffen. Für Ostdeutschland wird, aufgrund der demographischen Entwicklungen, der Wohnungsleerstand ein langfristiges Problem bleiben (Banse, Effenberger 2006). In Westdeutschland ist die Situation etwas anders. Überdurchschnittlich hohe Wohnungsleerstände gibt es mit etwa 8% in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und im Saarland. In einzelnen strukturschwächeren Regionen dieser Länder werden bereits Spitzenwerte von 13% erreicht (Guratzsch 2004). Eine mit Ostdeutschland vergleichbare Leerstandssituation ist allerdings für Westdeutschland bis zum Jahr 2020 nicht zu erwarten. Danach muss mit einem Anstieg des Wohnungsleerstandes gerechnet werden. Entscheidend dafür, welche Wohnungen zukünftig leer stehen, ist auch deren Qualität. Neben Bauzustand und Ausstattung werden hier auch zunehmend die Größe der Gebäude und Wohnungen sowie deren Zuschnitt eine Rolle spielen.

■ Vergleich der Wohnungsbestandsqualitäten zwischen Ost- und Westdeutschland

Tab. 1: Übersicht wichtiger Daten zum Wohnungsbestand

	Deutschland insgesamt	Ostdeutschland mit Berlin	Westdeutschland ohne Berlin
Anzahl Wohngebäude (2005)	17,6 Mio.	3,1 Mio.	14,5 Mio.
Anzahl Wohnungen (2005)	39,6 Mio.	8,9 Mio.	30,7 Mio.
Wohnungen in Wohngebäuden	38,8 Mio.	8,7 Mio.	30,1 Mio.
Anteil in EFH/ZFH	46,7 %	33,5 %	50,5 %
Anteil in MFH	53,3 %	66,5 %	49,5 %
Wohnungen mit Baualter (2006)			
bis 1948	27,9 %	44,2 %	23,2 %
1949 bis 1990	59,5 %	43,4 %	64,3 %
1991 bis 2002	12,6 %	12,4 %	12,5 %
Bewohnte Wohnungen in MFH (2006)	19,2 Mio	5,0 Mio.	14,2 Mio.
davon Anteil in			
großen Gebäuden (größer 12 Whg./Geb.)	18,9 %	24,2 %	16,1 %
mittleren Gebäuden (7–12 Whg./Geb.)	39,0 %	49,2 %	35,4 %
kleinen Gebäuden (3–6 Whg./Geb.)	42,1 %	26,6 %	48,5 %
Guter baulicher Zustand (SOEP 2005)	66,8 %	68,1 %	66,5 %
Gute Ausstattung der Wohnungen (SOEP 2005)	94,7 %	93,3 %	95,0 %
Wohnfläche je Wohnung (2005)	85,8 m ²	72,5 m ²	89,6 m ²
Wohnungsleerstand (2006)	8,0 %	12,3 %	6,7 %

Quelle: Statistisches Bundesamt 2006 und 2008, SOEP 2006, eigene Berechnungen

Tab. 2: Entwicklung des Wohnungsleerstandes von 1998 bis 2006
in Ost- und Westdeutschland in Prozent

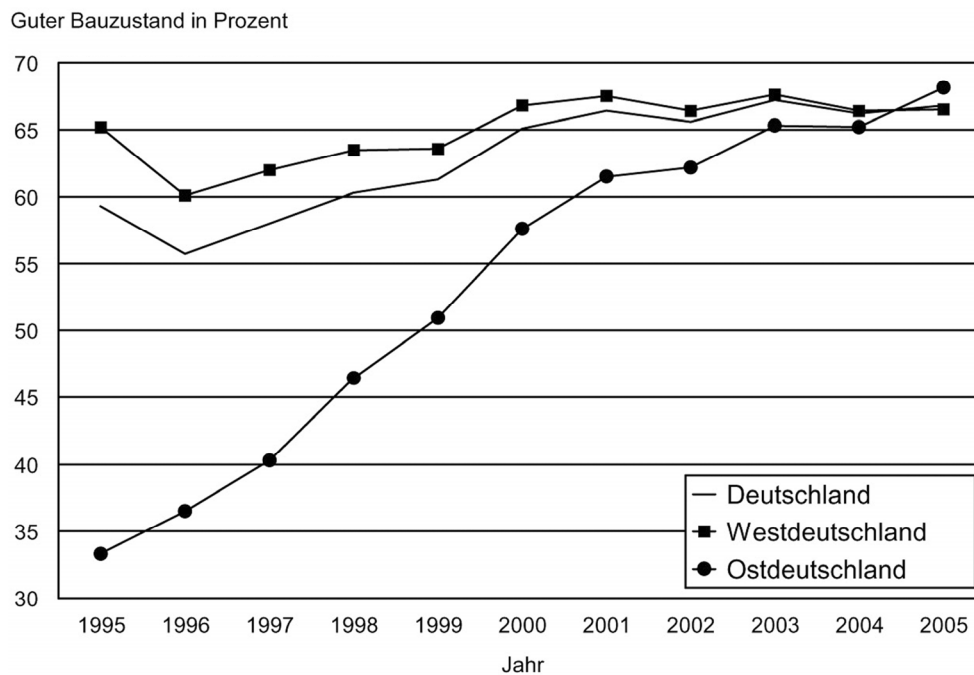
Wohnungsleerstand in Prozent	Ostdeutschland			Westdeutschland		
	1998	2002	2006	1998	2002	2006
insgesamt	12,4	13,7	12,3	6,1	6,4	6,7
EFH/ZFH	7,8	6,7	7,0	5,1	5,6	5,8
MFH	16,3	18,6	14,9	6,9	7,6	7,6
bis 1918	32,0	26,4	19,5	10,5	10,4	10,9
1919–1948	23,4	23,4	17,9	8,0	9,3	10,6
1949–1978	8,4	13,5	12,2	6,0	7,3	7,0
1979–1990	9,4	18,2	15,4	5,9	6,1	6,4
nach 1990	15,2	11,8	9,6	8,2	6,2	6,1

Quelle: Sonderauswertung Statistisches Bundesamt 1999, 2004 und 2008, eigene Berechnungen

3 Baulicher Zustand der Wohngebäude

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands im Jahr 1990 wies der bauliche Zustand der Wohngebäude zwischen Ost- und Westdeutschland noch sehr große Unterschiede auf. Ursache dafür waren die verschiedenen gesellschaftlichen Entwicklungen in beiden Teilen Deutschlands nach dem Zweiten Weltkrieg. Im 3. Bauschadensbericht, herausgegeben vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BfRBS 1996), wird festgestellt, dass mehr als 70% des Instandsetzungsbedarfs Deutschlands auf die neuen Bundesländer entfallen, obwohl deren Anteil am Gesamtbestand nur bei etwa 20% liegt. Im Durchschnitt betrug der Instandsetzungsbedarf für eine westdeutsche Wohnung ca. 1.700 DM, in Ostdeutschland lag der Bedarf fast 10-fach so hoch (16.700 DM). Die großen Unterschiede im baulichen Zustand der Gebäude konnten in den letzten 10 Jahren weitestgehend abgebaut werden. Hohe Investitionen ab Mitte der 1990er Jahre führten in Ostdeutschland zu einem mit Westdeutschland in etwa vergleichbaren Sanierungsstand (SOEP 1995–2006). Von 1995 bis 2001 stieg der Anteil der Haushalte, die ihrem Gebäude einen guten Bauzustand bescheinigen, von 33% auf 62% an (Abb. 1).

Abb. 1: Entwicklung des Anteils bewohnter Wohnungen in gutem Bauzustand von 1995 bis 2005 in Prozent



Quelle: SOEP 1995-2006, eigene Berechnungen

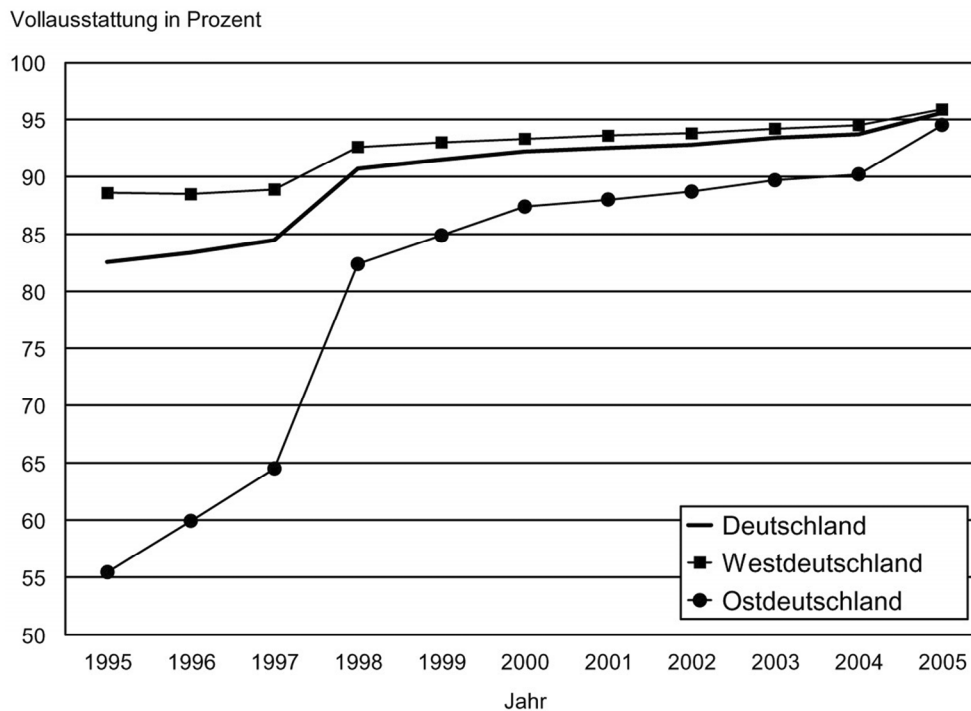
Ursache dafür waren fast ausschließlich durchgeführte Sanierungen an den Gebäuden. Nach 2001 fielen die Zuwächse geringer aus. Zudem dürfte, von 2002 an, ein Teil der Zuwächse beim guten Bauzustand¹ nicht nur auf weitere Sanierungen zurückzuführen sein, sondern auch auf hohe Abrisszahlen von noch nicht oder nur teilweise renovierten Gebäuden. Unterschiede gibt es allerdings noch bei den einzelnen Baualtersklassen. Bei den älteren Beständen, die bis 1948 und zwischen 1949 und 1971 errichtet wurden, schätzen ostdeutsche Bewohner den Bauzustand ihres Gebäudes um 7 bis 8 Prozentpunkte besser ein als die westdeutschen Bewohner. Bei den Beständen, die zwischen 1972 und 1990 errichtet wurden, sieht die Situation etwas anders aus. Von den ostdeutschen Bewohnern geben nur 70% aller Befragten an, dass der Bauzustand ihres Gebäudes in Ordnung ist, in Westdeutschland 79%. Zukünftig wird sich in Ostdeutschland, mit zunehmendem Abriss unsanierter bzw. nur teilsanierter Gebäude, ein positiveres Verhältnis einstellen. Damit ist in den nächsten Jahren auch in dieser Baualtersklasse mit einer besseren Bewertung zu rechnen. Darüber hinaus bestehen Unterschiede in der Bewertung durch Mieter und selbstnutzende Eigentümer (BMVBS, BBR 2007). Noch Mitte der 1990er Jahre schätzten die selbstnutzenden Eigentümer in Ostdeutschland ihre Gebäudezustände positiver ein als die Mieter. Inzwischen ist die Bewertung der Mieter vergleichsweise günstiger. In Westdeutschland haben sich in den letzten Jahren die Gebäudezustände bei den kommunalen Wohnungsbeständen etwas verschlechtert. Investitionsbedarf deutet sich daher eher bei den kommunalen Wohnungsbeständen in Westdeutschland und bei den selbstnutzenden Eigentümern in Ostdeutschland an.

4 Ausstattung der Wohnungen und Wohngebäude

Die Ausstattung einer Wohnung mit Innen-WC, Warmwasserversorgung, Bad oder Dusche und einem modernen Heizungssystem (Vollausstattung) gehört mittlerweile auch in Ostdeutschland zum Standard. Im Jahr 1995 verfügte in Ostdeutschland nur etwa die Hälfte aller Wohnungen über eine Vollausstattung, in Westdeutschland war es bereits jede neunte Wohnung. Eine hohe Anzahl von Modernisierungen im Zeitraum von 1995 bis 1998 führte zu einer weiteren wesentlichen Verbesserung des Ausstattungsniveaus, insbesondere in Ostdeutschland. Bis zum Jahr 2005 erhöhte sich der Ausstattungsgrad der Wohnungen in Ostdeutschland auf das Niveau von Westdeutschland (Abb. 2).

¹ Das SOEP spiegelt eine subjektive Einschätzung der Haushalte wider und erfasst nur bewohnte Gebäude. Im Haushaltsfragebogen des SOEP wird u. a. nach dem Zustand des Hauses, in dem man wohnt, gefragt. Der Fragebogen lässt dabei vier Antworten zu: „In gutem Zustand“, „Teilweise renovierungsbedürftig“, „Ganz renovierungsbedürftig“, „Abbruchreif“. Allerdings ist in Ostdeutschland, aufgrund des hohen Leerstandes, in den älteren Gebäuden von einer höheren Zahl unbewohnter und z. T. ruinöser Gebäude als in Westdeutschland auszugehen.

Abb. 2: Entwicklung des Anteils bewohnter Wohnungen mit Vollausrüstung von 1995 bis 2005 in Prozent



Quelle: SOEP 2006, eigene Berechnungen

Der geringste Anteil gut ausgestatteter Wohnungen befand sich im Jahr 2005 in den älteren Gebäuden der Baualtersklasse bis 1918 (Ostdeutschland 85%; Westdeutschland 90%). Die Unterschiede in den anderen Baualtersklassen sind hingegen nur gering. Bezieht man neben der Vollausrüstung weitere Qualitätsmerkmale, wie das Vorhandensein eines Balkons oder einer Terrasse, in die Betrachtungen mit ein, dann ergeben sich allerdings größere Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland. In Ostdeutschland haben nur 65% aller Wohnungen mit Vollausrüstung einen Balkon oder eine Terrasse, in Westdeutschland 82%. Verschieden sind auch die Beheizungsart und die zur Heizung verwendete Energieart. Während in Westdeutschland über vier Fünftel der bewohnten Wohnungen mit einer Block- oder Zentralheizung ausgestattet sind, so trifft das in Ostdeutschland nur etwa auf knapp zwei Drittel aller Wohnungen zu. In Ostdeutschland ist der Anteil von Fernheizungen mit fast einem Drittel sehr hoch; hier werden überwiegend die Plattenbauten mit Fernwärme versorgt. Bei der verwendeten Energieart für die Heizung spielt in Westdeutschland hingegen das Heizöl mit einem Anteil von 32% (Ostdeutschland 17%) eine größere Rolle. Hauptenergieträger ist allerdings in West- und in Ostdeutschland das Gas, mit dem jeweils fast die Hälfte aller Wohnungen beheizt wird. Vergleichbar ist inzwischen auch die Versorgung der Wohnungen mit Warmwasser. Sie gehört im gesamten Bundesgebiet weitestgehend zum Standard.

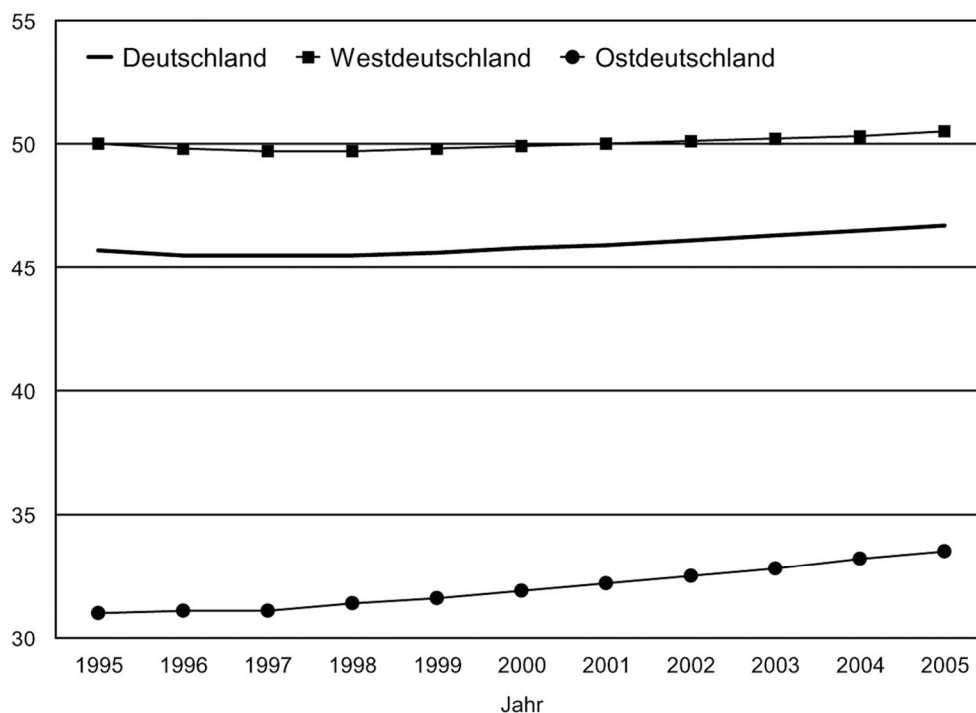
Als Zwischenresümee kann man feststellen, dass sowohl der bauliche Zustand als auch die Ausstattung bewohnter Gebäude und Wohnungen zwischen Ost- und Westdeutschland durchaus vergleichbar sind. Aufgrund der hohen Bestandsinvestitionen in den letzten 10 Jahren haben sich die Gebäudezustände in Ostdeutschland merklich verbessert. Damit ist seitens der Qualität der Wohnungsbestände ein wesentlicher Beitrag zur Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse geleistet worden.

5 Gebäudestrukturen

Die Gebäudestruktur zwischen Ost- und Westdeutschland ist sehr verschieden. Das betrifft den Anteil an Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie auch die Gebäudegröße im Mehrfamilienhausbestand (Tab. 1). In Ostdeutschland überwiegen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, etwa zwei Drittel entfallen auf diesen Bestand. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist entsprechend geringer. In Westdeutschland hingegen befindet sich die Hälfte aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei den Mehrfamilienhäusern überwiegen in Westdeutschland die kleinen Gebäude mit drei bis sechs Wohnungen, in Ostdeutschland die mittleren Gebäude mit sieben bis zwölf Wohnungen. Im Zeitraum von 1995 bis zum Jahr 2005 nahm die Anzahl an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Ostdeutschland um fast 17% zu. Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erhöhte sich hingegen nur um 4%. Ursache dafür war eine hohe Anzahl von etwa 450 Tausend neu gebauter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Zahl neu errichteter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war mit fast 400 Tausend Wohnungen ebenfalls sehr hoch, demgegenüber standen aber rund 200 Tausend Totalabgänge. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stieg im gleichen Zeitraum nur um drei Prozentpunkte auf 34% (Abb. 3).

Abb. 3: Entwicklung des Anteils an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 1995 bis 2005 in Prozent

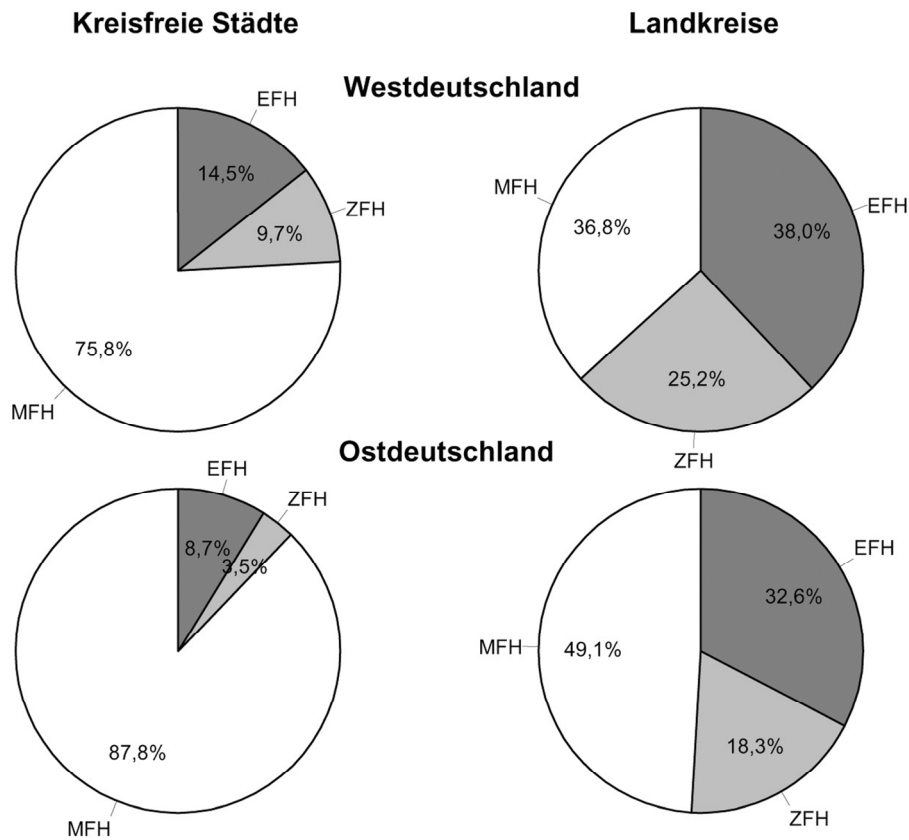
Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: Statistisches Bundesamt 2006, eigene Berechnungen

In Westdeutschland war die Bautätigkeit zwischen 1995 und 2005 fast ausgeglichen. Dem Neubau von 1,7 Millionen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern standen 1,4 Millionen bei den Mehrfamilienhäusern gegenüber. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erhöhte sich nur geringfügig. Eine Betrachtung der Gebäudestruktur nach kreisfreien Städten und Landkreisen (Abb. 4) zeigt ähnliche Unterschiede in der Gebäudestruktur.

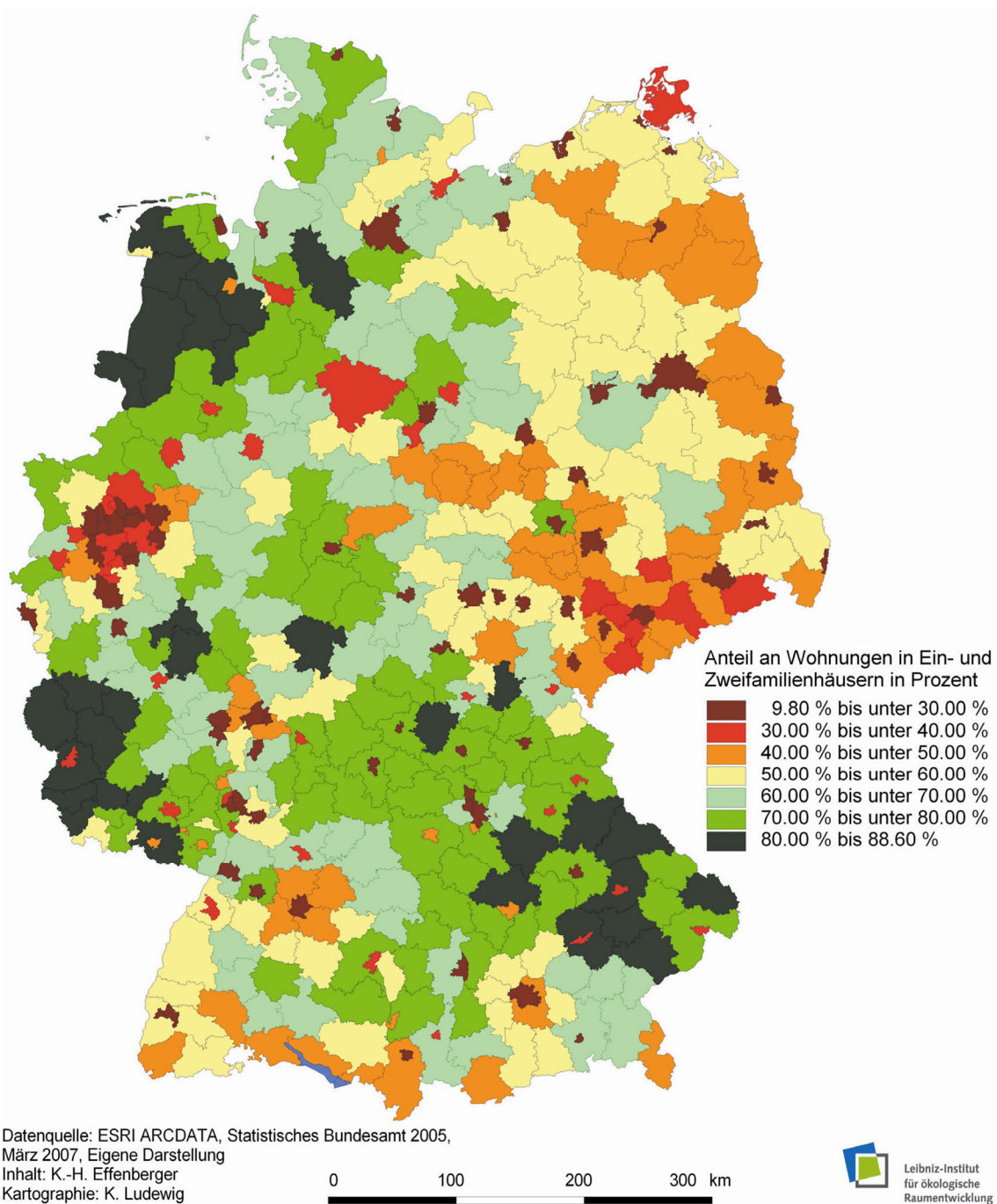
Abb. 4: Anteil an Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in kreisfreien Städten und Landkreisen im Jahr 2005



Quelle: Statistisches Bundesamt 2006, eigene Berechnungen

Eine westdeutsche kreisfreie Stadt hat im Mittel 24% und damit doppelt so viel Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbestand wie eine vergleichbare ostdeutsche Stadt. Zwischen den kreisfreien Städten gibt es jedoch große Unterschiede. In Ostdeutschland hat Leipzig mit 10% den geringsten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern und Suhl den höchsten mit 29%. Die westdeutsche Stadt mit dem geringsten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist München (13%), Anteile über 50% werden für die kreisfreien Städte Neustadt, Saarbrücken, Emden, Delmenhorst und Zweibrücken ausgewiesen. Selbst die größeren Städte wie Hannover, Bremen, Bielefeld und Münster haben einen höheren Anteil im Ein- und Zweifamilienhausbestand als Suhl, die ostdeutsche Stadt mit dem höchsten Anteil. Bei den Landkreisen ist der Unterschied zwischen Ost- und Westdeutschland ähnlich hoch wie bei den kreisfreien Städten. Im Durchschnitt befinden sich 63% aller Wohnungen in Westdeutschland in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Ostdeutschland dagegen nur 51%. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Kreisen sind allerdings in Ost- und Westdeutschland vergleichsweise hoch. In Ostdeutschland weist den niedrigsten Wert der Landkreis Aue-Schwarzenberg mit 34% auf, den höchsten Hildburghausen mit 73%. In Westdeutschland geht die Spanne von 34% (Ennepe-Ruhr-Kreis) bis 89% (Landkreis Straubing-Bogen). In Ostdeutschland hat nur etwas über die Hälfte aller Landkreise über 50% an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Westdeutschland sind es über 90% aller Landkreise (Abb. 5).

Abb. 5: Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Jahr 2005



Quelle: Statistisches Bundesamt 2006, eigene Berechnungen

In einer Studie des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung wird festgestellt, dass sich die Gebäudestruktur, als Verhältnis vom Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern, in Deutschland zukünftig nur über einen längeren Zeitraum verändern wird (Banse, Effenberger 2006). Entscheidend für die zukünftige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist das demographische Potenzial für die Eigentumbildung. Hauptgruppe der potenziellen Eigentumbildner sind die 30- bis 45-Jährigen. Bezogen auf das Jahr 2001 wird sich diese Gruppe in Ostdeutschland bis zum Jahr 2020 um ein Viertel verringern. In Westdeutschland wird

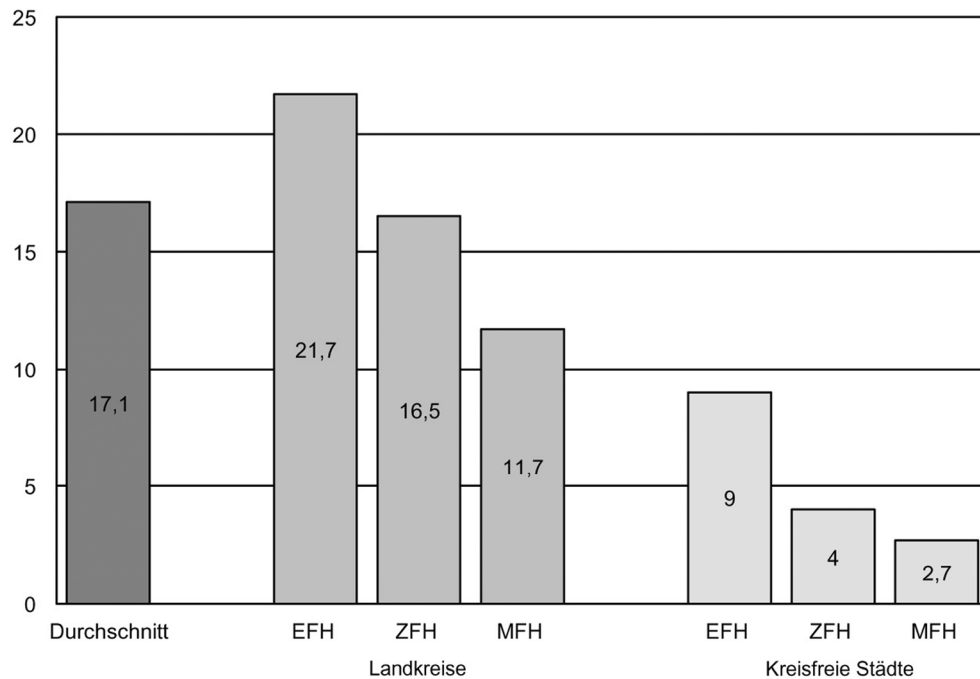
die Größe der Gruppe nicht ganz so schnell zurückgehen und im Jahr 2020 noch 80% der ursprünglichen Stärke betragen. Diese Entwicklung wird zu einem weiteren Rückgang der Neubautätigkeit führen. Verstärkt wird diese Tendenz durch ein höheres Angebot an Wohnungen im Bestand, indem durch die starke Zunahme der älteren Bevölkerung mehr Ein- und Zweifamilienhäuser altersbedingt auf dem Markt angeboten werden. Die Gruppe der 75-Jährigen und Älteren wird sich in Deutschland allein bis zum Jahr 2020 um 50% erhöhen. Aufgrund dieser demographischen Entwicklungen ist insgesamt mit einer Verlangsamung der Eigentumsbildung zu rechnen. Das hat zur Folge, dass sich auch die Gebäudestrukturen kaum verändern. Etwas schneller werden die Veränderungen allerdings in Ostdeutschland vorankommen. Im Wesentlichen wird hier für den steigenden Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern der hohe Abgang im Mehrfamilienhausbestand verantwortlich sein, die Neubautätigkeit wirkt sich hingegen nur gering aus. Das Basisszenario der Studie zeigt, dass frühestens ab dem Jahr 2040 in Ostdeutschland die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegen. Erst ab diesem Zeitpunkt wären die derzeitigen westdeutschen Verhältnisse erreicht. Da sich auch die Gebäudestruktur in Westdeutschland verändert, ist mit einer vollständigen Angleichung erst nach dem Jahr 2050 zu rechnen.

6 Wohnungsgrößen

Die gesamte Wohnfläche in Deutschland betrug im Jahr 2005 fast 3,4 Mrd. m². Auf das frühere Bundesgebiet entfielen 2,8 Mrd. m² Wohnfläche und auf Ostdeutschland mit Berlin 0,6 Mrd. m². Im Durchschnitt war eine ostdeutsche Wohnung 72,6 m² groß und damit um 17,1 m² kleiner als eine westdeutsche Wohnung (89,7 m²). Ein Grund dafür ist der unterschiedliche Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Darüber hinaus gibt es auch große Unterschiede zwischen gleichen Gebäudestrukturen. Eine westdeutsche Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus ist um 16% größer als eine vergleichbare ostdeutsche Wohnung. Bei einer Wohnung im Mehrfamilienhaus beträgt der Größenunterschied hingegen nur 10%. Besonders groß sind die Unterschiede zwischen den Landkreisen. Eine westdeutsche Wohnung in einem Einfamilienhaus, die sich in einem Landkreis befindet, ist um 21,7 m² größer als eine vergleichbare ostdeutsche Wohnung. In den kreisfreien Städten beträgt der Flächenunterschied nur 9,0 m². Beim Mehrfamilienhaus beträgt der Größenunterschied 11,7 m² in den Landkreisen und nur 2,7 m² in den kreisfreien Städten (Abb. 6). Eine im vorigen Abschnitt beschriebene Veränderung der Gebäudestrukturen wird zwar langfristig bewirken, dass die Flächenunterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland etwas geringer werden, eine Angleichung der Wohnungsgrößen ist allerdings nicht zu erwarten. Hauptursache dafür ist der noch vorhandene Altbestand. Während sich neu gebaute Wohnungen in ihrer Größe nur noch gering unterscheiden, sind im Altbestand nachträgliche Flächenerweiterungen eher selten. Theoretisch müssten in Ostdeutschland über die Hälfte aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammengelegt werden, um eine mit Westdeutschland vergleichbare durchschnittliche Wohnungsgröße zu erreichen. Das erscheint vor dem Hintergrund immer kleiner werdender Haushaltsgrößen, steigender Mietpreise und Betriebskosten kaum realistisch.

Abb. 6: Wohnflächendifferenz Westdeutschland zu Ostdeutschland bei Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in kreisfreien Städten und Landkreisen im Jahr 2005

Wohnflächendifferenz Westdeutschland zu Ostdeutschland in m² je Wohnung



Quelle: Statistisches Bundesamt 2006, eigene Berechnungen

Neben den betrachteten Gebäudestrukturen spielt für die Wohnflächennachfrage auch die Haushaltsgröße eine entscheidende Rolle. Im Vergleich zwischen West- und Ostdeutschland ergeben sich hier ebenfalls erhebliche Unterschiede (Tab. 3). Mit der Anzahl der Personen im Haushalt steigt entsprechend auch die Wohnfläche an. Ein Haushalt mit vier Personen lebt in Westdeutschland im Durchschnitt auf 124 m² und damit gegenüber einem Einpersonenhaushalt auf 54 m² mehr Wohnfläche, in Ostdeutschland beträgt der Mehrverbrauch nur 49 m². Zu beachten ist dabei, dass in Westdeutschland der Wohnflächenverbrauch eines Einpersonenhaushaltes bereits vergleichsweise hoch ist. Noch höher sind die Wohnflächendifferenzen zwischen den Zweipersonenhaushalten. Einem Zweipersonenhaushalt in Westdeutschland steht fast ein Viertel mehr Fläche zur Verfügung als einem ostdeutschen Zweipersonenhaushalt.

Tab. 3: Wohnflächengröße in Abhängigkeit zur Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Fläche je Wohneinheit in m ²		Wohnflächendifferenz in m ²
	Ostdeutschland	Westdeutschland	
1 Person	59,0	70,6	11,6
2 Personen	79,8	98,7	18,9
3 Personen	95,2	110,4	15,2
4 Personen	107,5	124,2	16,7
5 Personen	116,9	135,9	19,0

Quelle: Statistisches Bundesamt 2008, eigene Berechnungen

7 Fazit

Ziel des Beitrages war es, die Unterschiede im Wohnungsbestand zwischen Ost- und Westdeutschland zu thematisieren. Gleichzeitig sollte eingeschätzt werden, inwieweit man schon von gleichwertigen Lebensverhältnissen sprechen kann. Untersucht wurden die Wohnungsleerstandssituation, der Bauzustand und die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen, das Verhältnis an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die Wohnungsgrößen. Die Beurteilung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Bezug auf den Wohnungsbestand ist sehr komplex und schwierig. Ein in Ostdeutschland geringerer Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist zum Beispiel nicht nachteilig, solange die Nachfrage nach diesen Gebäuden entsprechend geringer ist als in Westdeutschland. Die Nachfrage ist wiederum abhängig von den Haushaltsstrukturen, den demographischen Potenzialen und den Einkommen der Familien. Auch kleinere Wohnflächen müssen nicht negativ gesehen werden, zumindest solange ein entsprechendes Angebot auch an größeren Wohnungen vorhanden ist. Ein ausreichendes Angebot großer Wohnungen dürfte in Ostdeutschland aufgrund des hohen Wohnungsleerstandes in diesem Marktsegment gegeben sein. Eine kleinere Wohnung kann zudem eine geringere Mietbelastung für den Mieter bedeuten und so unterschiedliche Einkommen zumindest zum Teil ausgleichen. Diese Wohnungen sind deshalb auch zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte wichtig. Eine höhere Bedeutung für gleichwertige Lebensverhältnisse haben Mindeststandards wie der bauliche Zustand der Gebäude und die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen. Anfang der 1990er Jahre gab es zwischen Ost- und Westdeutschland noch sehr große Unterschiede. Inzwischen haben hohe Investitionen in Instandsetzung und Modernisierung der ostdeutschen Wohngebäude zu vergleichbaren Wohnungsbestandsqualitäten geführt. Zukünftig könnte sich in Ostdeutschland mit weiterem Abriss von unsanierten bzw. teilsanierten Wohnungsbeständen ein positiveres Verhältnis im baulichen Zustand als in Westdeutschland einstellen. Ein Nachholbedarf bei Bestandsinvestitionen ist inzwischen eher bei den kommunalen Wohnungsbeständen in Westdeutschland entstanden. In Ostdeutschland besteht noch ein Defizit bei den selbstnutzenden Eigentümern. Ein besonderes Problem in Ostdeutschland ist der hohe Wohnungsleerstand. Bei weiter sinkenden Bevölkerungszahlen wird trotz fortschreitender Haushaltsverkleinerung die Anzahl der Haushalte abnehmen. Damit ist zukünftig von einer geringeren Wohnungsnachfrage auszugehen. Das betrifft insbesondere die Gruppe der Ersthaushaltsgründer und die Eigentumsbildner. Um den Wohnungsleerstand nicht weiter anwachsen zu lassen, sollte der Stadtumbau in Ostdeutschland dauerhaft fortgeführt werden.

Literatur

- Banse, J. et al. (2001): Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes. IÖR-Schriften/Band 36, Dresden.
- Banse, J.; Effenberger, K.-H.; Möbius, M.; Chang, J. (2005): Wohnpräferenzen und Potenziale in Stadtgebieten. Dresden = IÖR Texte 150.
- Banse, J.; Effenberger, K.-H. (2006): Deutschland 2050 – Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsbestand. Dresden = IÖR Texte 152.
- BfRBS (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) (1996): Dritter Bericht über Schäden an Gebäuden. Bonn-Bad Godesberg.
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung); BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2007): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter Berücksichtigung privater Vermieter. Bonn = Forschungen Heft 129.
- Suratzsch, D. (2004): Immer mehr Städte stehen vor dem Kollaps. In: Die Welt, vom 24.03.2004.

■ Vergleich der Wohnungsbestandsqualitäten zwischen Ost- und Westdeutschland

SOEP (1995–2006): Sozioökonomisches Panel vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung. Berlin.

Statistisches Bundesamt (1999, 2004): Sonderauswertungen zur MZ-Zusatzerhebung.

Statistisches Bundesamt (2004): Bautätigkeit und Wohnungen, Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002, Fachserie 5, Heft 1.

Statistisches Bundesamt (2006): Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen, Fachserie 5, Reihe 3.

Statistisches Bundesamt (2008): Fachserie 5 Heft 1 MZ-Zusatzerhebung 2006.