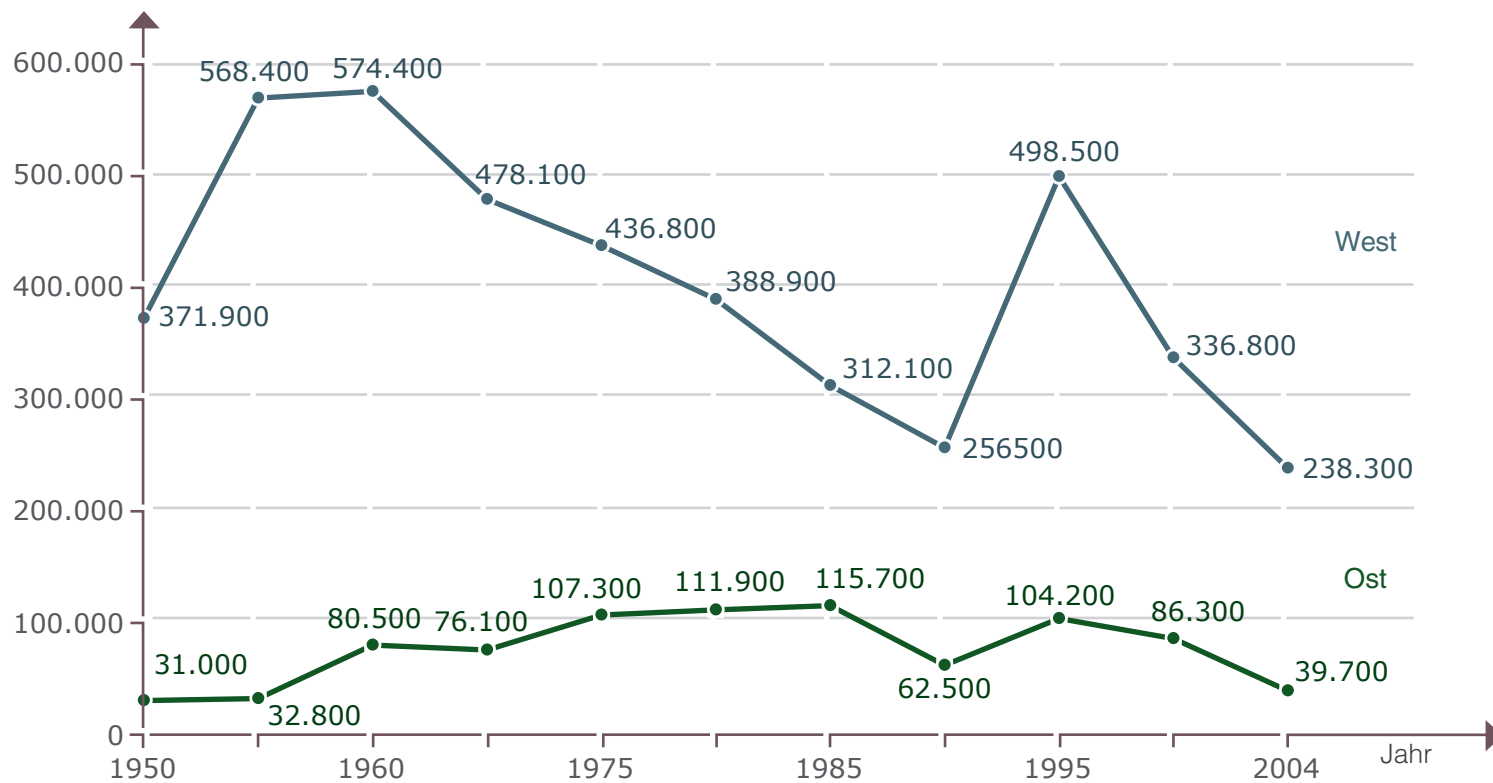


■ Wohnen

Fertig gestellte Wohnungen in Ost- und Westdeutschland in den Jahren 1950 bis 2004



Quelle: Statistisches Bundesamt 2006, Datenreport 2006, Zahlen und Fakten über die Bundesrepublik S. 145
Lizenz: Creative Commons by-nc-nd/3.0/de; Bundeszentrale für politische Bildung, 2010, www.bpb.de





■ Wohnen

Wohnbedingungen in Ost- und Westdeutschland vor der Einigung

Westdeutschland: Sozialer Wohnungsbau, Zug ins Umland und neue Wohnungsnot in den Städten

Nach dem zweiten Weltkrieg waren die Wohnbedingungen in beiden Teilen Deutschlands durch einen extremen Mangel an Wohnraum bestimmt. Infolge kriegsbedingter Zerstörungen und des millionenfachen Zuzugs durch Flucht und Vertreibung war die Wohnungslage in Westdeutschland besonders angespannt. Die Politik reagierte mit dem Programm des sozialen Wohnungsbaus. Daraufhin wurden in Westdeutschland in den 1950er und 1960er Jahren jährlich ca. 500.000-600.000 Wohnungen fertiggestellt. Schon zu diesem Zeitpunkt zeichnete sich der Trend zur immer stärkeren Verlagerung des Baugeschehens aus den Kernstädten in das städtische Umland ab (Suburbanisierung). Nach 1973 gingen die Fertigstellungsraten stetig zurück. Da gleichzeitig die Mietpreisbindung in den Beständen des sozialen Wohnungsbaus Zug um Zug auslief und viele dieser Wohnungen in – erheblich teurere – Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, kam es in den 1970er Jahren in den Großstädten zu einer neuen Wohnungsnot. Für die Wohnungspolitik bleibt es eine dauerhafte Aufgabe, zwischen den gegenläufigen Interessen einen Ausgleich zu finden, welche die Wohnung einerseits als Wirtschaftsgut und andererseits als soziales Gut ansehen. Und das besonders, wenn man einkommensschwache und sozial benachteiligte Haushalte betrachtet.

Ostdeutschland: Wohnungsmangel trotz kompakten Wohnungsbaus und vernachlässigte Altbaubestände

In Ostdeutschland besaß der Wohnungsbau in den 1950er und 1960er Jahren keine Priorität. Der Schwerpunkt der staatlichen Investitionstätigkeit lag hier zunächst in der Schaffung bzw. dem Ausbau der Grundstoff- und Schwerindustrie. Bis Anfang der 1970er Jahre wurden jährlich nie mehr als 100.000 Wohnungen errichtet, was für die Beseitigung des Wohnraummangels nicht ausreichte. So waren in der DDR zu Beginn der 1970er Jahre 600.000 Wohnungssuchende registriert. Der Wohnungsbedarf wurde für das SED-Regime zunehmend zu einem Legitimitätsproblem. Der Beschluss des SED-Parteitags von 1971, den Wohnungsmangel bis zum Jahr 1990 als soziales Problem zu lösen, leitete eine Wende ein. Das Volumen jährlich fertig gestellter Wohnungen pegelte sich auf über 100.000 ein. Ermöglicht wurde diese Steigerung durch die Ausweitung der industriellen Wohnungsproduktion und die Errichtung von kompakten Plattenbausiedlungen. Kennzeichnend für die DDR war hierbei, dass der Neubau von Wohnungen wie auch die Zuweisung des Wohnraums nahezu ausschließlich in staatlicher bzw. betrieblicher Regie erfolgte und auch der Altbaubestand zunehmend in staatliches Eigentum überführt wurde. Diese Entwicklung war auch in den späten 1980er Jahren noch nicht abgeschlossen. 41 Prozent aller Wohnungen befanden sich beispielsweise 1987 noch in privater Hand (24 % selbstgenutzt, 17 % vermietet). Diese bemerkenswert hohe Eigentumsquote stand jedoch im Kontrast zu dem fortschreitenden Zerfall der Altbausubstanz, für deren Sanierung staatlicherseits kaum Material zugewiesen wurde.



■ Wohnen

Die Entwicklung seit der Einigung

Was tun mit dem Alteigentum? – Privatisierung der Wohnungsbestände in Ostdeutschland

In Folge der Einigung kam es nach 1990 auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt sowohl auf der Angebots- wie auf der Nachfrageseite zu tiefgreifenden Veränderungen, die teils das Ergebnis der neuen Rechtslage („Normentransfer“) waren, teils durch die gesamtdeutsche Angleichung von Wohnvorlieben und Lebensstilen herbeigeführt wurden. Die Privatisierung der Eigentumsverhältnisse war eines der Hauptanliegen bundesdeutscher Politik nach der Wende. Per Gesetz wurde hier der Weg der Naturalrestitution (Prinzip der Rückgabe vor Entschädigung) eingeschlagen. An sich hätten alle Fraktionen der letzten DDR-Volkskammer eine andere Regelung (Entschädigung statt Rückgabe) bevorzugt; die bürgerlichen Parteien und die SDP/SPD vor allem deshalb, weil sie damals bereits langwierige juristische Auseinandersetzungen befürchteten, welche die zügige Sanierung und Modernisierung von Altbauten beeinträchtigen würden. 15 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes wurden von ehemaligen Eigentümern zurückgefordert. Dabei lag die Wahrscheinlichkeit einer Rückübertragung weit unter 100 Prozent. Tatsächlich wurde – und wird fallweise noch bis heute – die Stadtentwicklung in ostdeutschen Innenstädten durch konkurrierende Rückübertragungsansprüche verzögert. Nach Ansicht vieler Wissenschaftler war es im Rückblick eine Fehlentscheidung des Gesetzgebers, der Restitution der Besitztitel von Alteigentümern den Vorrang zu geben.

Das rasche Ende des einigungsbedingten Baubooms und anhaltende Strukturprobleme: Suburbanisierung, Abwanderung, Leerstand und Rückbau

Nach der Wende erlebte die Bautätigkeit in beiden Landesteilen zunächst kurzfristig einen spürbaren Aufschwung. 1994 gipfelte dieser Boom in den westlichen Ländern (505.200 Wohnungen) und 1997 in den östlichen Ländern (177.800 Wohnungen). Danach sank die Bautätigkeit auf Werte ab, die mit denen der 1950er Jahre vergleichbar sind. Die Entwicklung der Wohnsituation in den östlichen Bundesländern nach 1990 hat viel damit zu tun, dass kein weiterer Bedarf an Plattenbauten mehr bestand, und das hauptsächlich deshalb, weil attraktivere Alternativen bestanden. Der Traum vieler, ein Eigenheim im Grünen zu beziehen, drängte auf rasche Realisierung. Mit den neuen Förderprogrammen und technischen Möglichkeiten (Wohnungsbauprämie, ausreichende Kapazitäten im Fertigbausektor) konnte diese Nachfrage rasch befriedigt werden. Infolge der instabilen wirtschaftlichen Lage und des Bevölkerungsrückgangs verwandelte sich indes innerhalb relativ kurzer Zeit die Situation des Wohnungsmangels in eine des Überschusses.

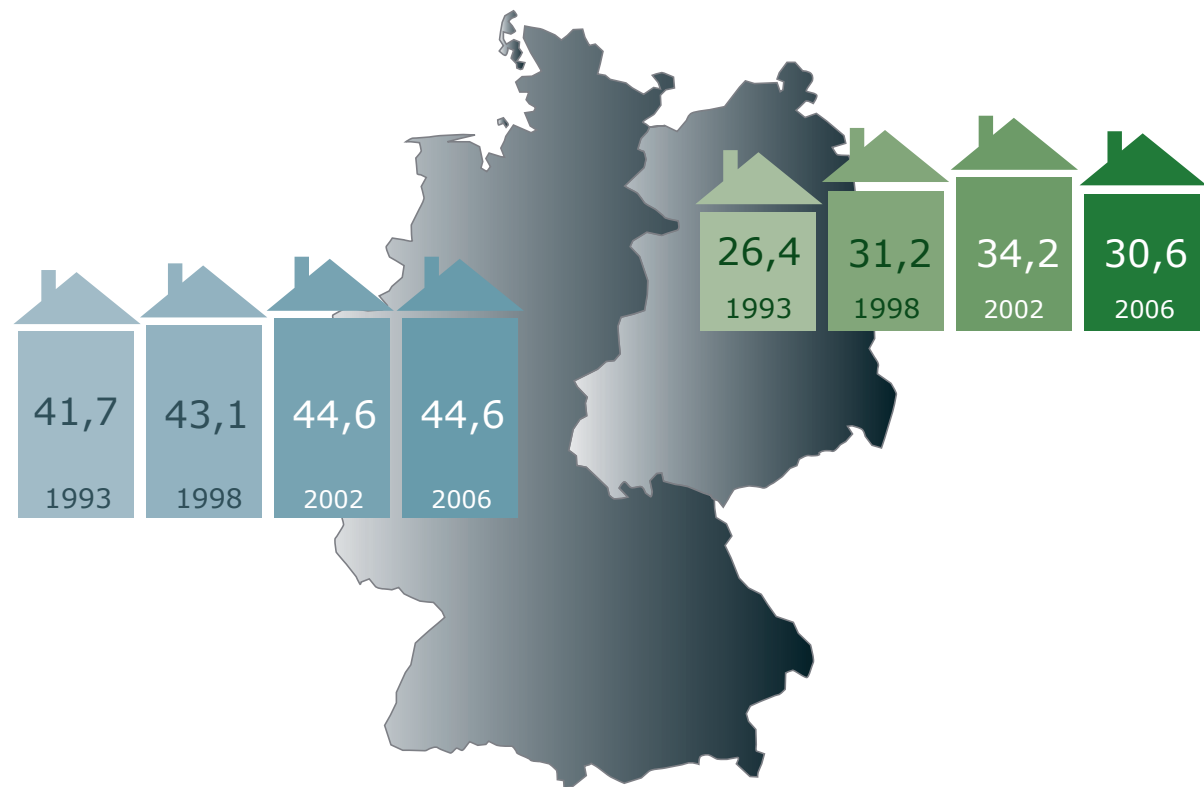
Insgesamt wird die Entwicklung in Ostdeutschland und ebenso in Teilen Westdeutschlands durch zwei Prozesse gekennzeichnet:

1. Schrumpfung der Städte, bewirkt durch bzw. sichtbar als a) Suburbanisierung und Bau von Eigenheimen, und b) demographischer Wandel und Wegzug in prosperierende Bundesländer, sowie
2. Modernisierung bzw. Sanierung des Wohnungsbestandes, verbunden mit der Beseitigung des Leerstandes durch den Rückbau städtischer Quartiere.



■ Wohnen

Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohneinheit an allen Wohneinheiten
in Ost- und Westdeutschland
Angaben in Prozent



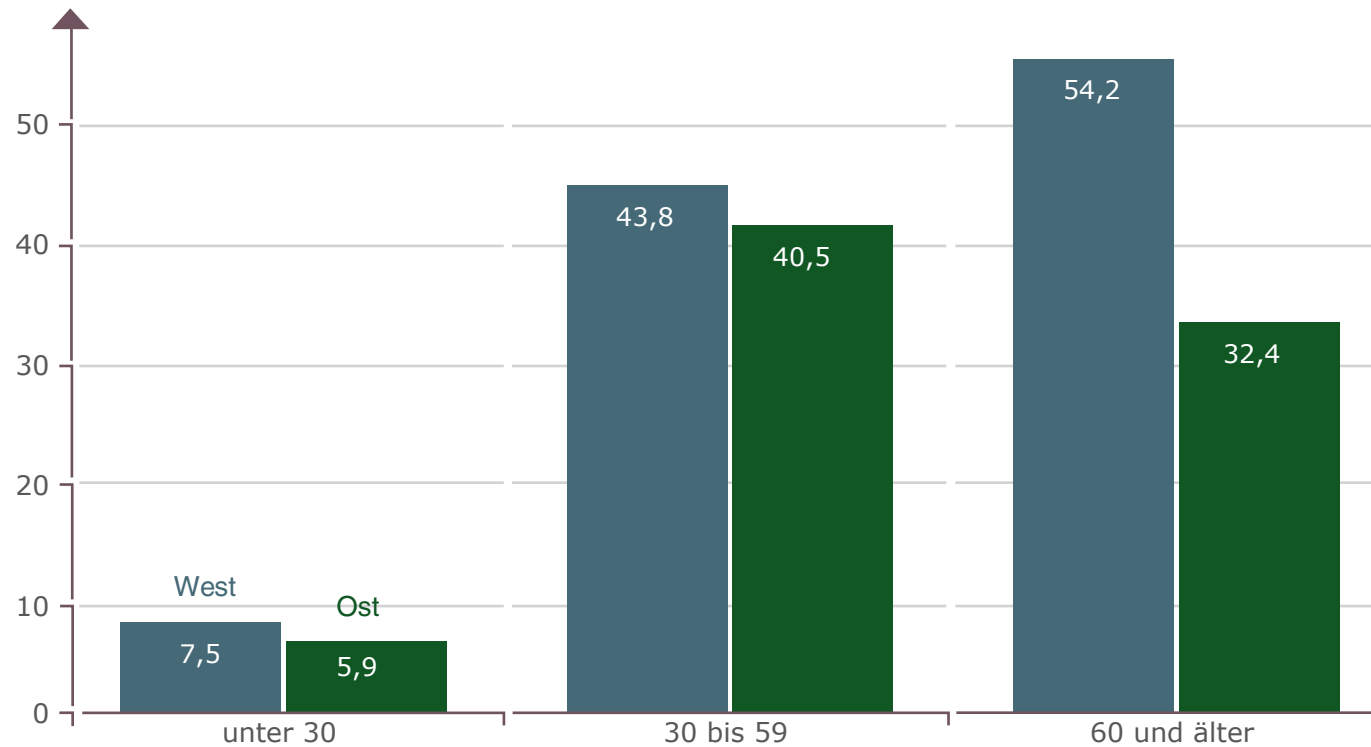
Quelle: Statistisches Bundesamt 2008, Gebäude- und wohnungsstatistische Erhebungen; Statistisches Jahrbuch 2008, S. 290
Lizenz: Creative Commons by-nc-nd/3.0/de; Bundeszentrale für politische Bildung, 2010, www.bpb.de





■ Wohnen

Anteil der Eigentümer in Ost- und Westdeutschland, die im Jahr 2002 ihre Wohneinheit selbst bewohnten
Angaben in Prozent



Quelle: Ostdeutscher Bankenverband e.V. Infoport 3/2006
Lizenz: Creative Commons by-nc-nd/3.0/de; Bundeszentrale für politische Bildung, 2010, www.bpb.de





■ Wohnen

Schrumpfung der Städte

Ostdeutsche Großstädte haben seit der Wiedervereinigung einen teilweise dramatischen Bevölkerungsverlust erlitten. Magdeburg und Suhl verloren beispielsweise bis kurz nach Beginn des neuen Jahrtausends jeweils je 16 %, Schwerin 17 %, Hoyerswerda 19 %, Wolfen sogar 26 % ihrer Bevölkerung. Auch in Westdeutschland sind solche Schrumpfungsprozesse nicht unbekannt. Dort betreffen sie vor allem altindustriell geprägte Gegenden in Norddeutschland (Bremen), im Ruhrgebiet und im Saarland.

Suburbanisierung

Ein nicht unwesentlicher Teil des Einwohnerverlusts ostdeutscher Kommunen war nach der Wende eine Folge des Suburbanisierungsprozesses, durch den erwähnten Bau von Eigenheimsiedlungen auf der grünen Wiese. Ursachen für den anhaltenden Trend zur Suburbanisierung sind die Umstrukturierung der Arbeits- und Berufswelt (Zunahme gut ausgebildeter Mittelschichten) und die Individualisierung der Lebensstile, die sich als zunehmende Mobilität in Beruf und Freizeit ausdrückt.

Bei Betrachtung von Stadt-Umland-Wanderungen fällt auf, dass die Bilanz aller großen ostdeutschen Städte (neuestens mit Ausnahme Potsdams) seit Anfang der 1990er Jahre negativ ist. In einer gesamtdeutschen Rangliste belegten insgesamt 15 ostdeutsche Kommunen geschlossen das Ende der Tabelle mit negativen Wanderungssalden. Der Suburbanisierungsanteil am Schrumpfen der Bevölkerung wird für einige ostdeutsche Städte auf über 60 % geschätzt (z. B. Zwickau, Meißen, Chemnitz). Inzwischen scheint der Suburbanisierungsprozess weitgehend abgeschlossen. Auch suburbane Räume sind jetzt von Wanderungsverlusten betroffen.

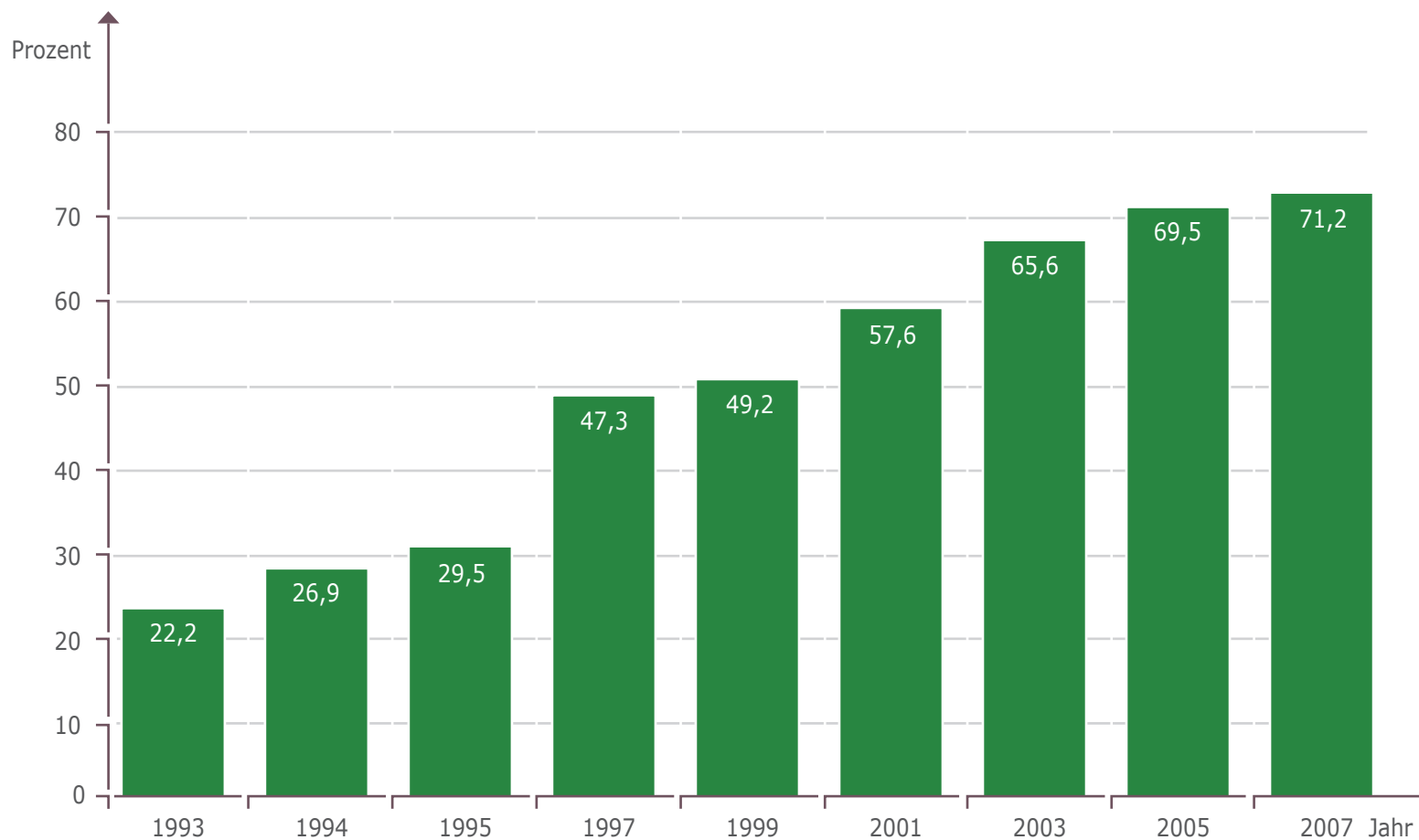
Demographischer Wandel

Der größte Teil der Schrumpfung deutscher Städte ist jedoch dem demographischen Wandel und hier insbesondere der Abwanderung in prosperierende Regionen geschuldet. Die geringe Geburtenrate hat zur Folge, dass laut der 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts sich die Wohnbevölkerung Deutschlands im Falle geringer Zuwanderung (100.000 Personen jährlich) langfristig auf ca. 77 Mio. Personen im Jahr 2030 und 68,7 Mio. Personen im Jahr 2050 verringern wird. Während die wirtschaftlich prosperierenden Regionen in der Bundesrepublik den demographischen Wandel durch Zuwanderung aus anderen Regionen abfedern können, wird für die Abwanderungsgebiete in Deutschland diese Entwicklung nicht nur quantitativ, sondern infolge des überdurchschnittlichen Wegzugs jüngerer, gut qualifizierter weiblicher Personen auch qualitativ besonders stark spürbar. Die damit einhergehende niedrigere Häufigkeit der Familiengründung dämpft die Wohnungsnachfrage. In den 1990er Jahren haben bereits zwei Millionen Menschen Ostdeutschland verlassen, während es im gleichen Zeitraum lediglich 1,2 Mio. Zuzüge gab. Diese Abwanderungswelle wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen, jedoch nicht flächendeckend. Einige Wachstumszentren, wie Berlin, Leipzig, Dresden und der Raum Jena-Weimar-Erfurt, können immerhin in den letzten Jahren auf Bevölkerungswachstum verweisen. Nach einem erstaunlich kurzen Verwaltungsvorlauf kam es in Ostdeutschland bereits Anfang der 1990er Jahre zu umfangreichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die besonders die Attraktivität der Stadtkerne erhöhten. Finanziert wurden diese Maßnahmen bis zur Jahr-



■ Wohnen

**„Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“
Einwohner der Stadt Halle, Nennungen „sehr zufrieden“ und „eher zufrieden“
in den Jahren 1993 bis 2007
Angaben in Prozent**



Quelle: Bürgerumfragen Halle 1993-2007

Lizenz: Creative Commons by-nc-nd/3.0/de; Bundeszentrale für politische Bildung, 2010, www.bpb.de





Wohnen

Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes

tausendende mit 15 Mrd. DM durch Bund, Länder und EU sowie auch aus privaten Quellen. Die Kehrseite der oben aufgezeigten Prozesse (vor allem Suburbanisierung und Abwanderung) zeigt einen erheblichen Leerstand von Wohnungen in den Kernstädten, der im Jahr 1998 zwischen etwa neun und 17 Prozent lag. Auf der Grundlage des Abschlussberichts der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ hat die Bundesregierung im Jahr 2001 ein Programm für den Umbau ostdeutscher Städte und Gemeinden aufgelegt. Dieses soll bis 2009 die Kommunen bei der Bewältigung des Bevölkerungsrückgangs und seiner Folgen unterstützen (Stadtentwicklungskonzepte). 250 ostdeutsche Kommunen und einige Stadtteile Berlins nehmen daran teil. Als erfolgreiches Zwischenergebnis kann dieses Förderprogramm mittlerweile auf eine hohe Sanierungsquote (ca. 70 % des Altbaubestands dieser Städte sind inzwischen saniert) und auf umgekehrte Tendenzen einer Reurbanisierung dank gewachsener Attraktivität einiger ostdeutscher Städte verweisen.

Ausblick: Differenzierte Wohnbedürfnisse, alternde Gesellschaft, weiterhin in Ost und West gespaltenen Wohnungsmarkt

Die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes wird gesamtdeutsch durch eine weitere Berücksichtigung der besonderen Wohnbedürfnisse bestimmter Bevölkerungsgruppen (z.B. alten- und behindertengerechte Wohnungen), eine weiterhin angespannte Angebotssituation für benachteiligte Nutzergruppen (Alleinerziehende, Migranten, sozial schwache Haushalte, Haushalte mit niedrigem Einkommen) sowie die infrastrukturellen Folgewirkungen der Suburbanisierung (u.a. Umweltbelastungen, Aus- und Einpen-

deln, räumliche Trennung von Arbeits- und Wohnort) gekennzeichnet sein. Darüber hinaus wird es auf absehbare Zeit einen „gespaltenen“ Wohnungsmarkt geben: Während in vielen westdeutschen Großstädten preiswerter Wohnraum eine Mangelware ist, gibt es in den meisten Innenstadtlagen Ostdeutschlands ein Überangebot an preisgünstigen Wohnungen.

■ **Autor**

Ronald Gebauer, SFB 580 (Jena/Halle)

■ **Literaturhinweise**

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (2000), Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“. (verfasst von Ulrich Pfeiffer, Harald Simons und Lucas Porsch)

Bundestransferstelle Stadtumbau Ost im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (2008), Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau. Dritter Statusbericht der Bundestransferstelle, Berlin.

Häußermann, Hartmut/Walter Siebel (2000), Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, 2. korr. Aufl., Juventa, Weinheim et al., S. 167 ff.

Häußermann, Hartmut (1996), Die Transformation des Wohnungswesens. In: Wendelin Strubelt et al. (Hrsg.), Städte und Regionen, Leske + Budrich, Opladen, S. 289-325.



■ Wohnen

■ Literaturhinweise

Holtmann, Everhard/Winfried Killisch (1993), Wohnungspolitik im geeinten Deutschland, in: APUZ B8 – 9/1993, S. 3-15.

Rietdorf, Werner (2004), Disparitäten zwischen schrumpfenden und wachsenden Städten in Ost- und Westdeutschland – sowie ihre Querbezüge zu differenziellen Wissensbasierungsdynamiken, In: Ulf Matthiesen (Hrsg.), Stadtregion und Wissen. Analysen und Plädoyers für eine wissensbasierte Stadtpolitik, VS-Verlag, Wiesbaden, S. 193-221.

Schäfers, Bernhard (2006), Stadtsoziologie. Stadtentwicklung und Theorien – Grundlagen und Praxisfelder, VS-Verlag, Wiesbaden.

Ulbrich, Rudi (1993), Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland. In: Aus Politik und Zeitgeschichte. Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament 8-9/93, S. 16-31.