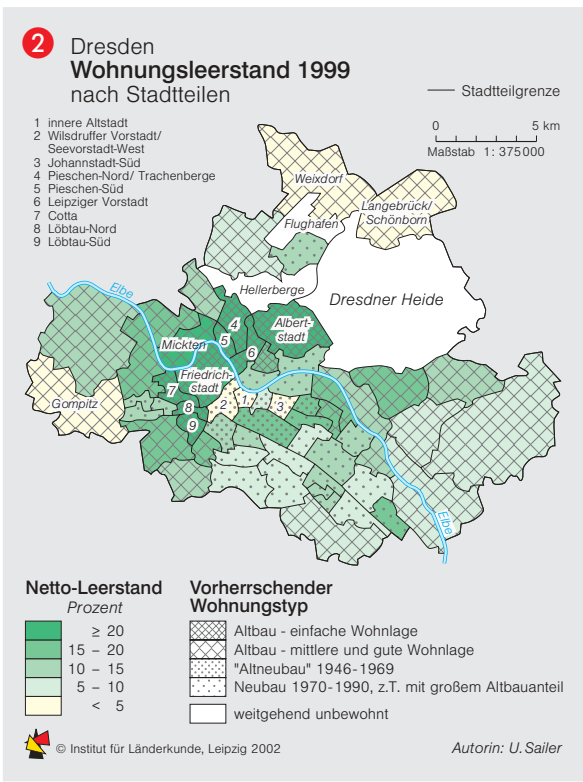
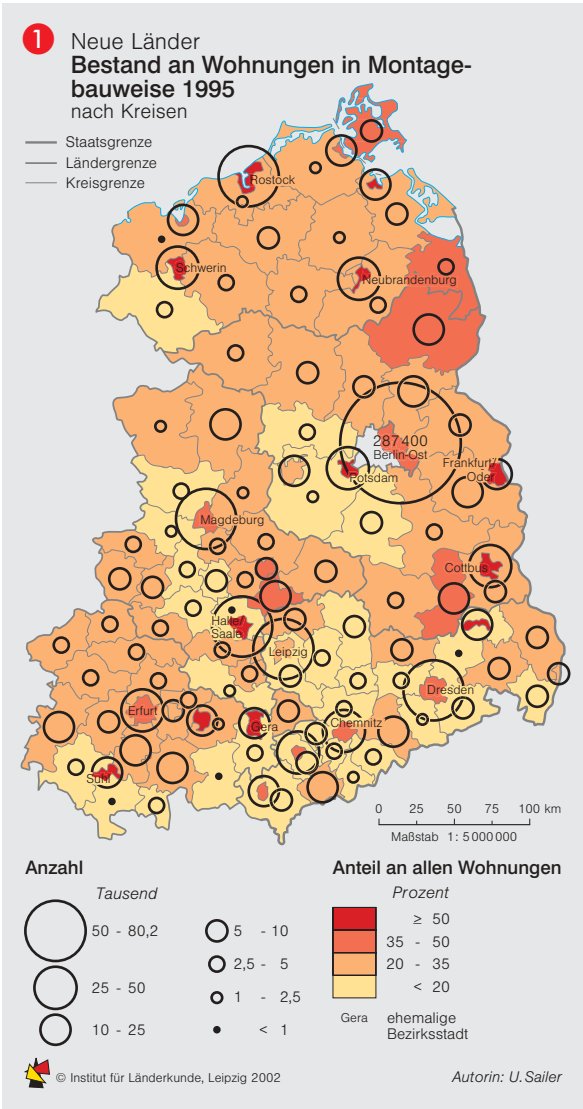


Wohnungsbestand

Ulrike Sailer



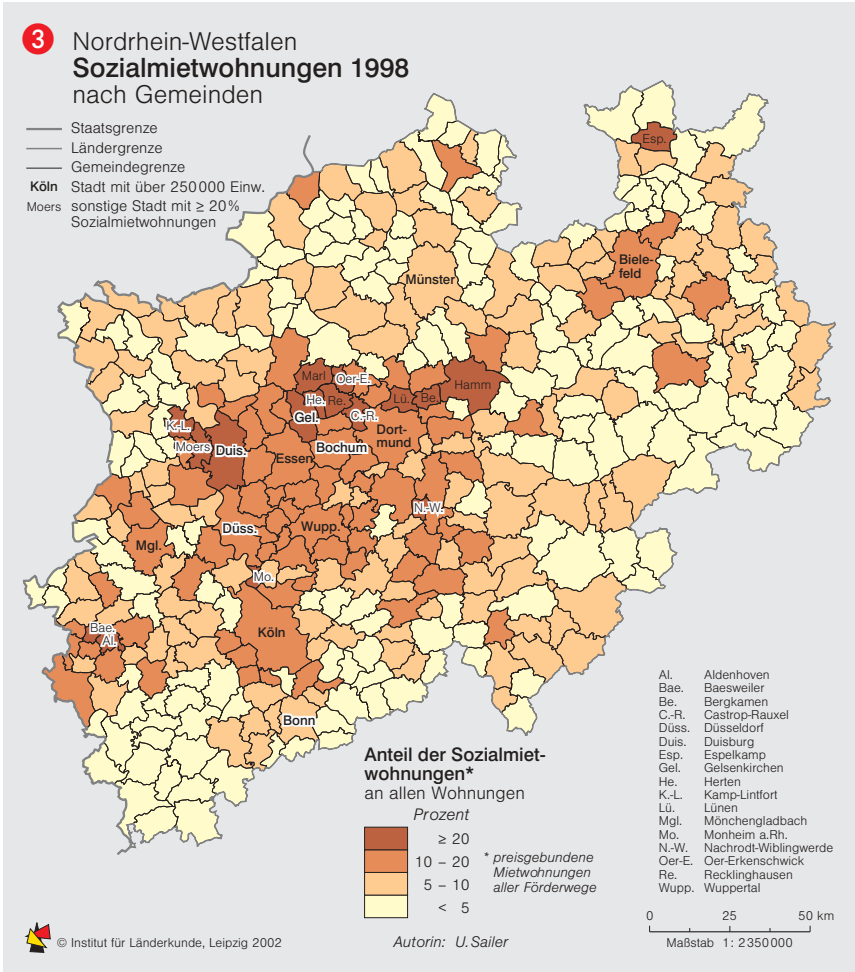
Die Struktur des Wohnungsbestands kann nur durch ein langjähriges hohes Neubauvolumen merklich verändert werden. 1998 weist in Ostdeutschland noch rund jede zweite Wohnung ein Baualter vor 1948 auf, in den alten Ländern dagegen nur knapp jede vierte. Die umfangreiche Bautätigkeit in Westdeutschland resultiert aus der kriegsfolgenbedingten extremen Wohnungsnot, dem Anstieg des Wohlstandsniveaus sowie den hohen staatlichen Subventionen für den Wohnungsneubau.

In Westdeutschland sind deutliche regionale Unterschiede im Wohnungsbestand charakteristisch. In Agglomerationen und größeren Städten dominiert der Geschosswohnungsbau, außerhalb überwiegen 1- und 2-Familienhäuser **4**. Weitere aussagekräftige Indikatoren zum Wohnungsbestand sind nur für die Raumordnungsregionen verfügbar. Auch diese Indikatoren zeigen von den Kernstädten nach außen zunehmende Anteile von selbst genutzten, größeren und jüngeren Wohnungen **5 6 7**. Dies ist die Folge der Bevölkerungsuburbanisierung, die sich wegen der Verknappung und Verteuerung des Baulandes im Zeitablauf wellenförmig nach außen verlagert hat. Im Vergleich zu anderen hoch entwickelten Staaten ist der erhebliche Anteil von Mietwohnungen hervorzuheben. Zentrale Ursachen hierfür sind baustandardbedingt hohe Produktionskosten, günstige steuerliche Regelungen für Mietwohnungen als Kapitalanlage sowie ein beträchtlicher gesetzlicher Mieterschutz.

In Ostdeutschland sind nur geringe regionale Unterschiede im Wohnungsbestand zu verzeichnen. Ideologisch begründet wurden in der früheren DDR die staatlichen Mittel auf den Neubau standardisierter kleiner Mietwohnungen konzentriert. Zuerst wurden noch Zeilenbauten in traditioneller Bauweise errichtet. Ab Mitte der 1960er Jahre erfolgte der Übergang zu Großsiedlungen in Plattenbautechnologie. Eine Bevölkerungsuburbanisierung in Form flächenverbrauchender Einfamilienhäuser hat erst nach der Wiedervereinigung eingesetzt.

Ostdeutsche Problemlagen

Ein hoher Anteil von Wohnungen in Montagebauweise **1**, ein verfallender Altbaubestand sowie ein erhebliches Wohnungsdefizit waren das markante Erbe der sozialistischen Vergangenheit. In den 1990er Jahren führten umfangreiche Abwanderungen nach Westdeutschland und in die Neubaugebiete im suburbanen Raum zu erheblichen Bevölkerungsverlusten der ostdeutschen Städte. Als Folge hiervon hat der Wohnungsleerstand schnell zugenommen.



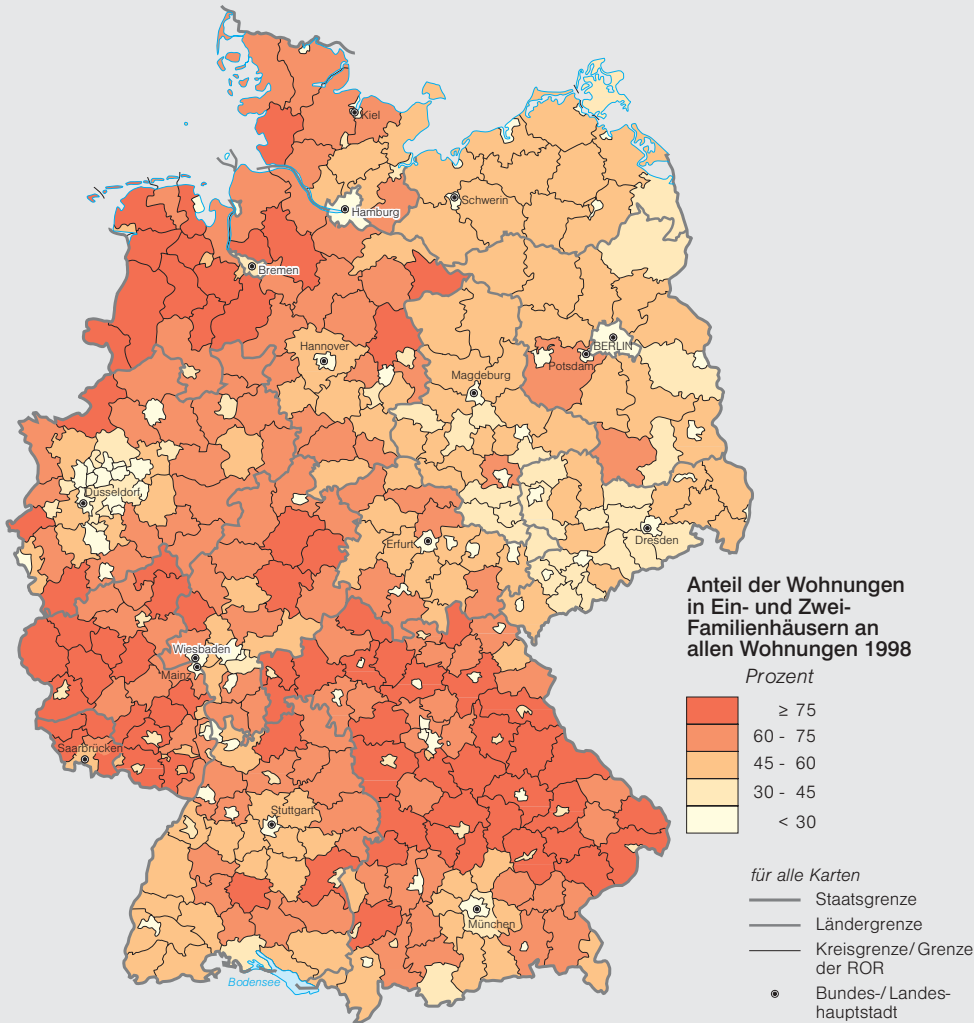
Gegenwärtig stehen rund 1 Mio. der 7 Mio. Wohnungen in Ostdeutschland leer. Wie das Beispiel Dresden zeigt **3**, konzentrieren sich die Leerstände in den Altbauquartieren in einfacher Wohnlage, in denen viele Gebäude wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse und unsicherer Vermarktungschancen nicht umfassend saniert worden sind. Aber auch bereits sanierte Altbauten stehen leer. Daneben häufen sich Leerstände zunehmend in Großsiedlungen. Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen seit der Wiedervereinigung haben die sozial selektiven Abwanderungen aus den Großsiedlungen nicht grundsätzlich aufhalten können. Wegen der Angebotsüberhänge und ihres Negativimages ist nicht von einer Wiederbelebung der Konkurrenzfähigkeit der Großsiedlungen auszugehen. Der bereits begonnene Abriss wird insbesondere in Städten mit hohen Anteilen von Plattenbauwohnungen weitergeführt werden. Diskutiert wird der Abriss von mehreren hunderttausend Wohnungen im nächsten Jahrzehnt.

Sozialmietwohnungen

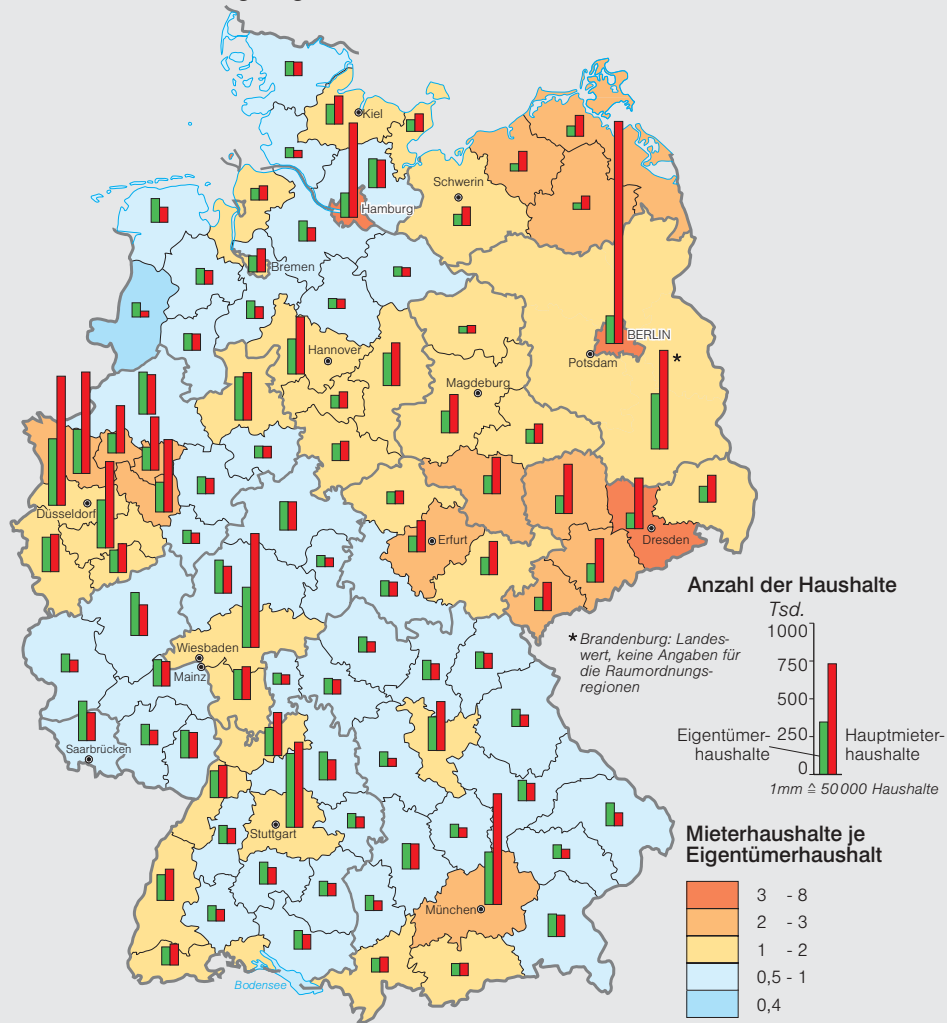
In Westdeutschland sind Sozialmietwohnungen wichtig für Haushalte, die sich auf dem freien Markt mit Wohnraum nicht angemessen versorgen kön-

nen. Seit 1949 wurden über 4 Mio. Sozialmietwohnungen gebaut. Zum Zeitpunkt der letzten Volkszählung 1987 war rund jede dritte Mietwohnung eine Sozialmietwohnung. Wie das Beispiel von Nordrhein-Westfalen zeigt **2**, wurden diese vorrangig in Großstädten errichtet. Für Sozialmietwohnungen gelten Belegungs- und Mietpreisbindungen, allerdings nur für die Dauer der Rückzahlung der gewährten Subventionen. Seit den 1980er Jahren ist die Zahl der Sozialmietwohnungen deutlich zurückgegangen, da die aus der Bindung fallenden Wohnungen nicht durch Neubauten ersetzt worden sind. Die Wohnungsversorgungsprobleme von Haushalten mit niedrigen Einkommen und Marktzugangsschwierigkeiten haben daher beträchtlich zugenommen. Weiterhin ist hiermit eine ansteigende Konzentration sozial schwacher Haushalte in den verbleibenden Beständen verbunden. Aus dieser bis zur Herausbildung von Armutsinseln fortschreitenden Segregation (**Beiträge Häusermann, S. 26 und Glebe, S. 142**) resultieren erhebliche Probleme, die derzeit als „überforderte Nachbarschaften“ bzw. „soziale Exklusion“ diskutiert werden. Inzwischen sind auch in Deutschland Programme für diese Problemgebiete aufgelegt worden. ♦

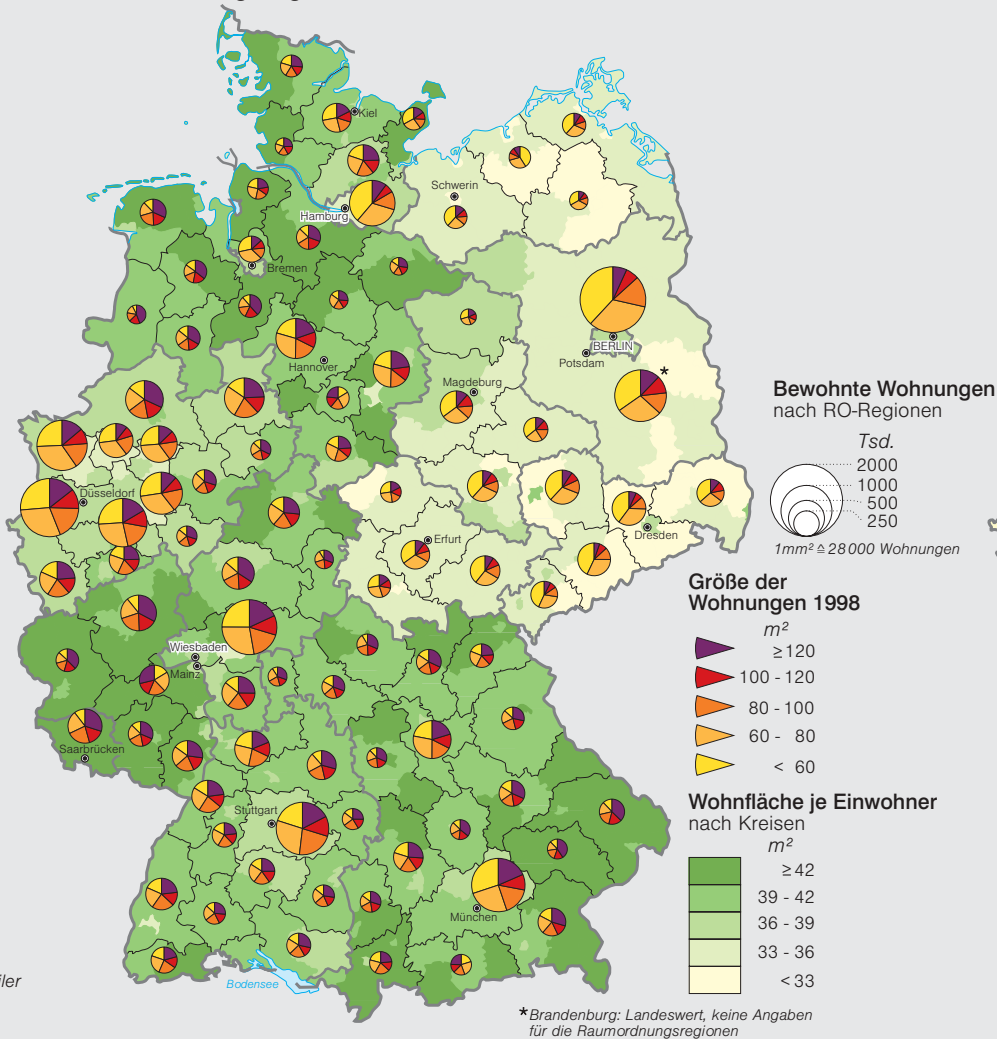
4 Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern nach Kreisen



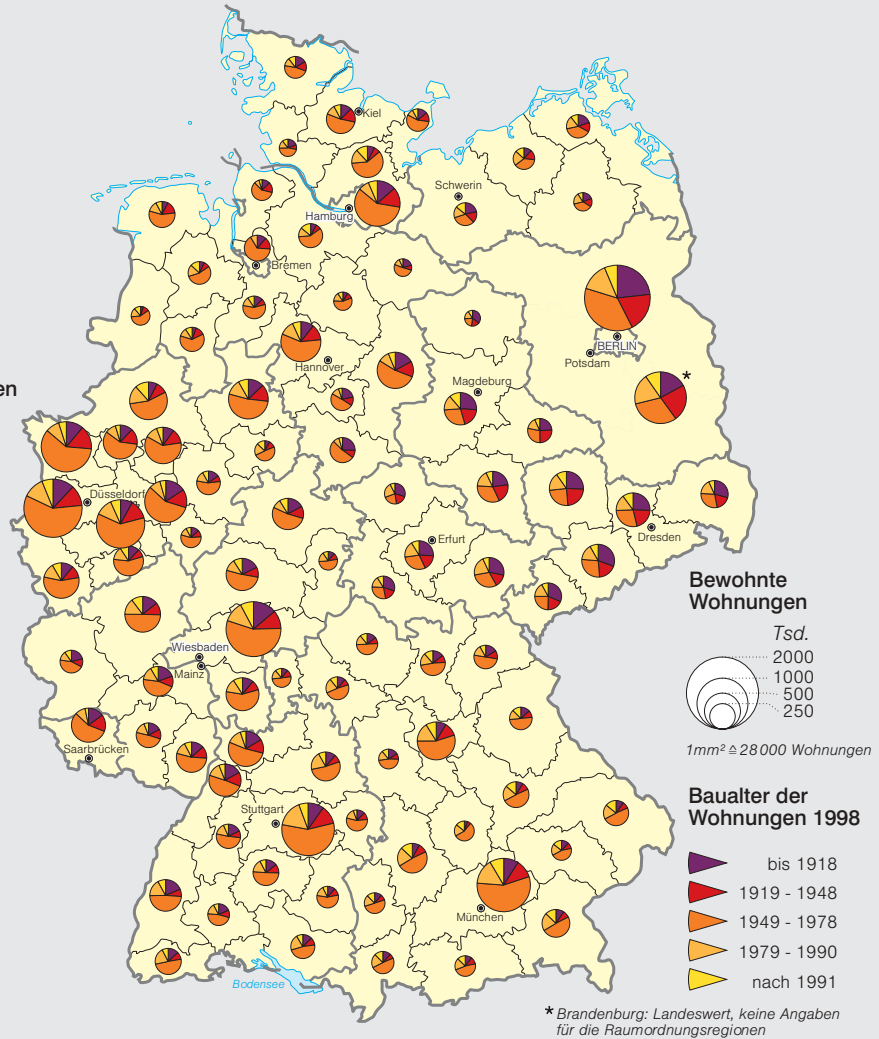
5 Eigentümer- und Mieterhaushalte nach Raumordnungsregionen



6 Wohnungsgröße nach Raumordnungsregionen und Kreisen



7 Wohnungsbaualter nach Raumordnungsregionen



Autorin: U. Sailer