

50 Jahre Wohnen in Deutschland

**Ergebnisse aus
Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben,
Mikrozensus-Ergänzungserhebungen
und Bautätigkeitsstatistiken**

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

Ein Titeldatensatz für diese Publikation ist bei
Der Deutschen Bibliothek erhältlich.

Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden



Fachliche Informationen zu dieser Veröffentlichung können Sie direkt beim Statistischen Bundesamt erfragen:
Gruppe VIA, Telefon: 06 11 / 75 22 30, Fax: 06 11 / 75 39 64 oder
E-Mail: Horst.Winter@statistik-bund.de

Verlag: Metzler-Poeschel, Stuttgart

Verlagsauslieferung: SFG – Servicecenter Fachverlage GmbH
Postfach 43 43
72774 Reutlingen
Telefon: 0 70 71 / 93 53 50
Telefax: 0 70 71 / 93 53 35
Internet: <http://www.s-f-g.com>
E-Mail: staba@s-f-g.com

Erschienen im Oktober 2000

Preis: DM 28,80 / EUR 14,73

Bestellnummer: 1020700-00900

ISBN: 3-8246-0628-3



Informationen über das Statistische Bundesamt und sein Datenangebot erhalten Sie:

● im Internet: <http://www.statistik-bund.de>

oder bei unserem Informationsservice

65180 Wiesbaden

● Telefon: 06 11 / 75 24 05

● Telefax: 06 11 / 75 33 30

● E-Mail: info@statistik-bund.de

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2000

Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung. Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

Fotorechte:
Bavaria Bildagentur, München

Vorwort

Mit der vorliegenden Veröffentlichung legt das Statistische Bundesamt erstmals eine Gesamtübersicht der gebäude- und wohnungstatistischen Ergebnisse für Deutschland von den 50er Jahren bis 1998 vor. In dieser Zeit hat die amtliche Statistik – also die Statistischen Ämter der Länder sowie das Statistische Bundesamt – das aktuelle Baugeschehen beobachtet und eine Vielzahl von Totalzählungen und Stichproben durchgeführt, deren Ergebnisse jeweils in Fachserienheften, Jahrbüchern sowie Fachpublikationen vorgestellt und interpretiert wurden. Vielfach sind dabei Vergleiche mit vorhergehenden Erhebungen vorgenommen worden, um wichtige wohnungspolitische Entwicklungen zu verdeutlichen.

Mit dieser Publikation kann die amtliche Statistik nunmehr die Wohnsituation über ein halbes Jahrhundert darstellen: 50 Jahre, die für Deutschland mit der Katastrophe des 2. Weltkrieges begannen, von denen die ersten 40 Jahre durch die Teilung Deutschlands gekennzeichnet waren, und die mit dem Zusammenwachsen der alten und neuen Länder nach der Wiedergewinnung der deutschen Einheit enden.

Gerade diese Zeitbrüche, die kriegsbedingten Zerstörungen von Gebäuden und Wohnungen, deren Folgewirkungen bis in die 60er und 70er Jahre, die unterschiedlichen wohnungsbaupolitischen Entwicklungen in der ehemaligen DDR und der Bundesrepublik Deutschland bis 1989 und die Entwicklungen des Wohnungsmarktes seit der Wiedervereinigung in den alten und neuen Ländern machen die Bedeutung dieser statistischen Gesamtübersicht aus.

Insgesamt bietet die vorliegende Veröffentlichung dem interessierten Leser einen zusammenfassenden Überblick über die quantitativen und qualitativen Aspekte des deutschen Wohnungsmarktes sowie über die Entwicklung der Wohnsituation unserer Bevölkerung.

Allen Mitarbeitern – sowohl in den 16 Statistischen Landesämtern als auch im Statistischen Bundesamt –, die an dieser Querschnittsveröffentlichung mitgewirkt haben, sei ebenso wie allen, die durch ihre Auskünfte erst diese statistischen Ergebnisse ermöglicht haben, ganz herzlich gedankt.

Johann Hahlen

Präsident des Statistischen Bundesamtes

50 Jahre Wohnen in Deutschland

Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken

Inhalt

	Seite
Einführung	7
Teil 1 Gebäude und Wohnungen in der amtlichen Statistik des Bundes und der Länder	
1 Statistische Grundlagen, Methoden und Verfahren	
1.1 Aufgaben und Ziele der Gebäude- und Wohnungsstatistik	9
1.2 Begriffe und Gliederungen in der Gebäude- und Wohnungsstatistik	12
1.3 Erhebungsmethoden	16
1.3.1 Bautätigkeitsstatistik	16
1.3.2 Gebäude- und Wohnungszählungen	18
Zählung von 1950	18
Zählungen von 1956 und 1961	19
Zählung von 1968 und gescheitertes Projekt von 1975	21
Zählung von 1987 im dritten Anlauf	22
Zählungen in der ehemaligen DDR	23
Zählung von 1995 in den neuen Ländern	24
1.3.3 Gebäude- und Wohnungsstichproben	25
Die 50er Jahre	25
Die 60er Jahre	27
Die 70er und 80er Jahre	29
Die 90er Jahre: Erste gesamtdeutsche Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993	32
1.3.4 Mikrozensus-Ergänzungserhebungen	32
1.4 Die Integration der Gebäude- und Wohnungsstatistik der ehemaligen DDR in das bundesdeutsche statistische System	36
Teil 2 Größenordnungen und Strukturen des Gebäude- und Wohnungsbestandes – Ergebnisse gebäude- und wohnungsstatistischer Erhebungen –	
2 Gebäude	
2.1 Entwicklung des Gebäudebestandes	38
2.2 Gebäude nach der Zahl der Wohnungen	39
2.3 Gebäude nach dem Baualter	42
2.4 Gebäude nach Zahl der Geschosse	44
2.5 Eigentümerstruktur	45

	Seite
3	Wohnungen
3.1	Die Wohnbautätigkeit in Deutschland seit den 50er Jahren 47
3.2	Entwicklung des Wohnungsbestandes 54
3.3	Leerstand von Wohnungen 61
3.3.1	Bestand an leerstehenden Wohnungen 61
3.3.2	Dauer des Leerstands 63
3.3.3	Leerstandsgründe 64
3.4	Größe und Nutzung der Wohnungen 66
3.4.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Zahl der Räume, Fläche und Art der Nutzung 66
3.4.2	Entwicklung der Eigentümerquote 71
3.4.3	Eigentumswohnungen 76
3.5	Ausstattung des Wohnungsbestandes 80
3.5.1	Ausstattung mit Küche und Kochnische 80
3.5.2	Ausstattung mit Toiletten 81
3.5.3	Ausstattung mit Bad und Dusche 86
3.5.4	Ausstattung mit Warmwasserversorgung 87
3.5.5	Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz 89
3.5.6	Abwasserentsorgung 90
3.5.7	Weitere Ausstattungsmerkmale 91
3.6	Beheizung von Gebäuden und Wohnungen 93
3.6.1	Beheizungsart und Gebäudegröße 95
3.6.2	Wohnungen nach ihrer überwiegenden Beheizungsart 95
3.6.3	Verwendete Energiearten 96
3.7	Mieten 100
3.7.1	Entwicklung der Bruttokaltmieten pro Wohnung im früheren Bundesgebiet 100
3.7.2	Entwicklung der Bruttokaltmieten je Quadratmeter im früheren Bundesgebiet 100
3.7.3	Entwicklung der Relationen zwischen Bruttokaltmiete und Einkommen im früheren Bundesgebiet 103
3.7.4	Entwicklung der Bruttokaltmieten in den neuen Ländern und Berlin-Ost 104
3.8	Eigentumsverhältnisse 106
3.8.1	Entwicklung der Eigentumsverhältnisse im früheren Bundesgebiet und Vergleich mit den neuen Ländern und Berlin-Ost 106
3.8.2	Eigentumsverhältnisse im Osten Deutschlands unmittelbar vor der Wiedervereinigung .. 107
3.8.3	Eigentumsverhältnisse im Osten Deutschlands am 30. September 1995 108
3.8.4	Veränderung der Eigentümerstruktur in den 5 Jahren nach der Vereinigung 110
3.9	Zugänglichkeit und Erreichbarkeit ausgewählter Infrastruktureinrichtungen 113
3.9.1	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf 113
3.9.2	Ärztliche Versorgung 114
3.9.3	Öffentlich zugängliche Grünanlagen 115
3.9.4	Kinderspielflächen 116
3.9.5	Öffentliche Verkehrsmittel 117
3.10	Umweltbelastungen 117
	Verkehrslärm 118
	Fluglärm 118
	Industrie- und Gewerbelärm 119
	Gerüche, Abgase, Staub 120

Teil 3	Wohnverhältnisse ausgewählter Bevölkerungsgruppen	
4	Die Wohnverhältnisse von Haushalten mit Kindern, Einpersonenhaushalten, älteren Menschen und Ausländern	
4.1	Haushalte mit Kindern	122
4.1.1	Wohnsituation von Haushalten mit Kindern im früheren Bundesgebiet	122
	Ausstattung der Wohnungen	122
	Wohnfläche	123
	Mieten	126
	Wohneigentum und Eigentümerquote	126
4.1.2	Wohnsituation von Haushalten mit Kindern in den neuen Ländern und Berlin-Ost	129
	Ausstattung der Wohnungen	129
	Wohnfläche und Miete	130
	Wohneigentum und Eigentümerquote	133
4.2	Einpersonenhaushalte	135
4.2.1	Entwicklung der Zahl der Einpersonenhaushalte	135
4.2.2	Ausstattung der Wohnungen	136
4.2.3	Mieten, Haushaltsnettoeinkommen und Mietbelastungsquote	138
4.2.4	Eigentümer und Mieter	143
4.3	Ältere Menschen	146
4.3.1	Entwicklung der Zahl älterer Menschen	146
4.3.2	Zahl der Räume	147
4.3.3	Wohnfläche	149
4.3.4	Ausstattung der Wohnungen	153
4.3.5	Mieten und Mietbelastung	155
4.4	Ausländer	159
4.4.1	Wohnungsgrößen	160
4.4.2	Ausstattung der Wohnungen	161
4.4.3	Mieten und Mietbelastung	161
4.4.4	Wohneigentum und Eigentümerquote	164
4.4.5	Einzugsjahr des Haushalts	167
4.4.6	Gebäudegröße und Baulalter	167
Teil 4	Anhang	
	Quellen- und Literaturhinweise zu den Wohnungsstatistiken von 1950 bis 1998	169

Einführung

Neben einer ausreichenden Versorgung mit Essen, Trinken und Bekleidung gehört auch das „Wohnen“ zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Wie sieht es nun diesbezüglich heute in unserem Land aus, wie hat sich die Wohnsituation in den letzten 50 Jahren entwickelt? Haben es Gesellschaft, Staat und/oder Wirtschaft erreicht, allen Bürgern - oder dem größten Teil, oder nur einem kleinen Teil - eine menschenwürdige Unterkunft, ein „Dach über dem Kopf“ bereitzustellen und wie sieht dieses Dach aus? Hierzu - zumindest teilweise - Antworten zu geben, war schon immer eine wichtige Aufgabe der amtlichen Statistik. Zwar unterlag das öffentliche Interesse an gebäude- und wohnungsstatistischen Ergebnissen in den letzten Jahrzehnten starken Schwankungen, jeweils in Abhängigkeit von der aktuellen Situation auf den Wohnungsmärkten, die grundsätzliche Bedeutung aber, ein möglichst aktuelles und differenziertes Bild dieses Lebens- und Wirtschaftsbereichs bereitzustellen, war aber nie strittig.

Vergegenwärtigt man sich die Situation, die in der unmittelbaren Nachkriegszeit auf den Wohnungsmärkten herrschte - Zerstörung bzw. Beschädigung eines großen Teils der Gebäude und Wohnungen, starke Bevölkerungsbewegungen u. a. durch Flüchtlingsströme mit einer damit verbundenen erheblichen zusätzlichen regionalen Wohnraumnachfrage, Störungen der Infrastruktureinrichtungen wie Leitungssysteme (Wasser, Strom, Gas) oder Verkehrseinrichtungen (Straßen, Busse, Bahnen u. ä.) - wird deutlich, welche Aufgabe hier der amtlichen Statistik zum einen als Lieferant von Entscheidungsgrundlagen für die Wohnungspolitik, zum anderen als Kontrollinstrument für durchgeführte wohnungspolitische Maßnahmen zukam und immer noch zukommt. Auch wenn - wie zur Zeit - die Wohnungsmärkte eine gewisse Entspannung hinsichtlich Angebot und Preisen aufweisen, sollte nicht vergessen werden, dass sich die Situation noch vor zwei, drei Jahren völlig anders dargestellt hat, und dass Schwankungen zwischen ausgeglichenen und angespannten Wohnungsmärkten in Form des sogenannten „Schweinezyklus“¹⁾ immer wieder aufgetreten sind und wahrscheinlich auch immer wieder auftreten werden. Auch sollte nicht verkannt werden, dass es den Wohnungsmarkt im eigentlichen Sinn nicht gibt, dass der Wohnungsmarkt sich vielmehr in eine Vielzahl von Segmenten aufteilt, die im Zeitverlauf unterschiedliche, z. T. sogar gegensätzliche Entwicklungen zeigen: Einem Defizit an bezahlbaren, kleinen kann zum Beispiel ein Überangebot an teuren, großen Wohnungen gegenüberstehen, ein ausgeglichener Wohnungsmarkt im ländlichen Raum kann mit einer Anspannung der Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen einhergehen. Aus diesen Beispielen wird deutlich, dass es nicht nur Aufgabe der amtlichen Statistik sein kann, einmalige pauschale Abbildungen vom Wohnungsmarkt und der Wohnsituation der Bevölkerung zu liefern, sondern, dass hier eine kontinuierliche und möglichst differenzierte Betrachtung über lange Zeiträume erforderlich wird.

Mit der vorliegenden Veröffentlichung haben wir versucht, die Entwicklung der Gebäude- und Wohnungsbestände, ihrer Strukturen sowie die sich daraus ergebende Wohnsituation von Haushalten, Familien und speziellen Personengruppen in den letzten Jahrzehnten zusammenzustellen. Grundlage bilden die Ergebnisse einer Vielzahl verschiedener gebäude- und wohnungsstatistischer Erhebungen, die seit den 50er Jahren durchgeführt wurden. Die Darstellung beschränkt sich dabei nicht auf das frühere Bundesgebiet, sondern versucht - soweit möglich - durch Integration vorliegender DDR-Statistiken einen Vergleich der Entwicklungen und Zeitzustände in beiden deutschen Staaten vorzunehmen. Problematisch nicht nur hierbei, sondern auch generell zwischen unterschiedlichen Erhebungen (Stichproben, Totalzählungen) sind die leider aufgrund zeitbedingter Fragestellungen immer wieder notwendig gewordenen definitorischen Änderungen bzw. Änderungen in den Abgrenzungen der dargestellten Teilmassen. So liegen z. B. für bestimmte Jahre nur Angaben zu Wohnungen einschließlich der Ferien- und Freizeitwohnungen vor, in einem anderen Jahr dagegen sind Wohneinheiten ohne solche in Wohnheimen, dafür aber mit Ferienwohnungen dargestellt. Obwohl es sich oft bei diesen Ein- oder Ausschlüssen nur um kleine Teilmengen handelt, die das Gesamtbild der Entwicklung oder die Interpretation von Strukturen nur unwesentlich beeinflussen, haben wir uns bemüht, sowohl in der tabellarischen als auch textlichen Darstellung diesbezügliche Hinweise (i.d.R. in Form von Fußnoten) anzubringen, insbesondere dann, wenn es bei Ost-West-Vergleichen oder Zeitreihenanalysen zu wesentlichen Unverständlichkeiten oder Unplausibilitäten kommen könnte. Für Leser, die keine gebäude- und wohnungsstatistischen Experten sind, wird das Überlesen dieser Fuß-

¹⁾ Bez. für die zykl. Preisschwankungen auf dem Schweinemarkt (allg. auch für derartige Erscheinungen auf anderen Märkten). Ein höherer Marktpreis für Schlachtschweine regt zu gesteigerter Aufzucht an. Das gesteigerte Angebot führt nach der Aufzuchtperiode zu fallenden Preisen und eingeschränkter Aufzucht. Nach der nächsten Aufzuchtperiode ergibt sich aufgrund des eingeschränkten Angebots wiederum ein Preisanstieg usw. (aus: Meyers Großes Universal Lexikon [Band 12], Bibliographisches Institut, Mannheim 1984).

noten oder textlichen Anmerkungen aber zu keinen Problemen führen, da die wesentlichen Aussagen, insbesondere auch zu zeitlichen Entwicklungen und Tendenzen hiervon nur am Rande berührt werden.

Insgesamt ist es das Ziel und die Aufgabe dieser Veröffentlichung, sowohl dem Fachpublikum als auch dem interessierten Laien ein Bild des Wohnens in Deutschland in den letzten 50 Jahren zu liefern. Neben Entwicklungen in quantitativer Hinsicht, wie z. B. die Zunahme der Zahl der Gebäude oder Wohnungen, soll insbesondere auch die Entwicklung der Qualität des Wohnens anhand bestimmter Merkmale (Wohnfläche, Zahl der Räume, sanitäre Ausstattung u. ä.) dargestellt werden und wie sich die Wohnqualität für bestimmte Bevölkerungsgruppen (Familien mit Kindern, alte Menschen, Ausländer u. a.) darstellt. Gleichfalls eine wichtige, vielleicht sogar die wichtigste Aufgabe ist es weiterhin, aus der dargestellten Entwicklung und dem erreichten Zustand – die letzten berücksichtigten Ergebnisse stammen aus dem April 1998 – eine Analyse noch bestehender Defizite und eines daraus ableitbaren Handlungsbedarfs zu ermöglichen. Auch hierzu möchte diese Publikation Hinweise liefern.

Teil 1 Gebäude und Wohnungen in der amtlichen Statistik des Bundes und der Länder

1 Statistische Grundlagen, Methoden und Verfahren

1.1 Aufgaben und Ziele der Gebäude- und Wohnungsstatistik

Wie viele Wohnungen stehen den Bürgern in den einzelnen Städten und Gemeinden zur Verfügung? In welchem baulichen Zustand befinden sich die Gebäude? Gibt es große regionale Unterschiede in der Ausstattung mit Bad/Dusche oder WC? Wie groß sind die Wohnungen hinsichtlich ihrer Fläche und Raumzahl? Wie viele Räume bzw. Quadratmeter Wohnfläche stehen dem Bürger im Durchschnitt pro Kopf zur Verfügung? Welche Heizungsarten sind am meisten verbreitet, mit welchen Energiearten wird geheizt? Nur durch eine Beantwortung dieser und anderer Fragen ist es möglich, ein klares Bild über die Verhältnisse auf dem Gebäude- und Wohnungssektor zu erhalten, sowohl hinsichtlich des aktuellen Zustands als auch der Vergangenheit und - dieses ist für viele Fragesteller von besonderer Bedeutung - für die zukünftige Entwicklung. Warum ist aber nun die Beantwortung dieser Fragen von so großer Wichtigkeit, dass der Bund bzw. die Länder viel Geld für Erhebungen in diesem Bereich auszugeben bereit sind. Und: Werden diese Fragen nicht in ausreichendem Maße auch schon von anderen (privaten) Institutionen oder Einrichtungen beantwortet? Um hier eine richtige Einschätzung der Aufgaben und Zielsetzungen der amtlichen Statistik vornehmen zu können, sollte man sich zunächst vergegenwärtigen, welche finanzielle Bedeutung dem Gebäude- und Wohnungssektor in Deutschland zukommt und vor welchem zeitlichen Hintergrund Aktivitäten und Zustände in diesem Bereich zu betrachten sind.

Die veranschlagten Kosten aller Baumaßnahmen für Wohn- und Nichtwohngebäude lagen 1997 bei insgesamt über 194 Mrd. DM, davon allein für die Errichtung neuer Gebäude bei gut 161 Mrd. Mit über 88 Mrd. DM entfielen dabei auf Unternehmen fast 46 % der Bauinvestitionen, auf private Haushalte mit ca. 86 Mrd. ca. 44 % und auf öffentliche Bauherren mit knapp 19 Mrd. DM die restlichen ca. 10 %. In den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen werden die Bauinvestitionen für Wohnbauten 1997 auf 256,90 Mrd. DM¹⁾ geschätzt und machen damit ein gutes Drittel (35,1 %) aller Anlageinvestitionen aus.

Übersicht 1: Veranschlagte Kosten der genehmigten Baumaßnahmen für Wohn- und Nichtwohngebäude 1997¹⁾

Bauherren	Insgesamt		Errichtung neuer Gebäude	
	Mill. DM	%	Mill. DM	%
Öffentliche Bauherren	18,878	9,73	13,355	8,29
Unternehmen	88,686	45,71	76,513	47,51
Private Haushalte	86,453	44,56	71,194	44,20
Insgesamt	194,017	100	161,062	100

1) Statistisches Jahrbuch 1999 für die Bundesrepublik Deutschland, S.252

Aus diesen Zahlen wird deutlich, welche Bedeutung in gesamtwirtschaftlicher und damit auch gesamtgesellschaftlicher Hinsicht dem Gebäude- und Wohnungssektor zukommt. Investitionen in dieser Größenordnung müssen auf Entscheidungen basieren, denen eine sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht ausreichende Informationsbasis zugrunde liegt. Da Bauinvestitionen in die nahe und auch ferne Zukunft ausgerichtet sind, können sich Fehlentscheidungen in diesem Bereich weitaus negativer auswirken als solche in anderen Sektoren. Dieses wird insbesondere dann deutlich, wenn die „normale“ Lebensdauer des Investitionsguts „Wohnung“ betrachtet wird. Die Vielzahl der noch aus dem letzten Jahrhundert oder vom Anfang dieses Jahrhunderts stammenden Wohnungen lässt auch für die Zukunft erwarten, dass Wohnungen 50 bis 100 Jahre im Bestand verbleiben und damit den Wohnungsmarkt mit prägen werden. Von den in der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 insgesamt gezählten 32,3 Mill. bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden wiesen immerhin 3,3 Mill. ein Baujahr von vor 1900, weitere 2,6 Mill. eines von 1901-1918 auf. Gut 18 % aller bewohnten Wohnungen waren damit zum Stichtag dieser Erhebung älter als 75 Jahre, wobei noch die Besonderheit der starken Wohnungsverluste im 2. Weltkrieg zu berücksichtigen ist. Hieraus wird ersichtlich, welche Bedeutung einer richtigen Investitionsentscheidung zukommt.

²⁾ Statistisches Jahrbuch 1998 für die Bundesrepublik Deutschland, S.665.

In der Begründung zum Wohnungsstatistikgesetz vom 18.3.1993³⁾ war deshalb mit Recht zu lesen: Die Wohnung gehört zu den Gütern von elementarer Bedeutung für den Menschen. Sie ist ein Wirtschaftsgut, dessen Angebot am Markt wegen der hohen Kosten, langen Produktionsdauer und Langlebigkeit nur mit großer Verzögerung auf Änderungen der Nachfrage reagiert. Im Rahmen der sozialen Marktwirtschaft ist deshalb die Wohnungspolitik, die auch dem Gebot der sozialen Absicherung zu folgen hat, besonders auf ausreichende Informationen über Stand und Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnversorgung der Haushalte angewiesen. Das unterstreicht auch das Bundesverfassungsgericht in seinem Urteil zum Volkszählungsgesetz 1983 mit der Feststellung, dass eine am Sozialstaatsprinzip orientierte Politik ohne umfassende, kontinuierliche und laufend aktualisierte Information über die wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhänge nicht möglich ist.

In diesen wenigen Sätzen werden die Grundziele der amtlichen Gebäude- und Wohnungsstatistik genannt, wie sie in dieser Form von keiner anderen Institution erreicht werden können: Die Bereitstellung von Informationen über Quantitäten (Zahl der Gebäude, Zahl der Wohnungen), Qualitäten bzw. Qualitätsdefizite (z. B. hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen mit Bad, Dusche, WC) sowie über Wohnverhältnisse bestimmter Bevölkerungsgruppen. Instrumente sind dabei Totalerhebungen oder repräsentative Stichproben, deren Qualität zu einem großen Teil auf einer gesetzlich festgelegten Auskunftspflicht beruht und die u. a. dadurch einen Genauigkeits- und Repräsentativitätsgrad erreichen, der außerhalb der amtlichen Statistik nur schwer erzielbar ist. Seit 1946 wurden deshalb in unregelmäßigen Abständen Zählungen oder Stichproben, entweder separat oder im Zusammenhang mit anderen Erhebungen durchgeführt. Einen Überblick hierzu liefert die nachfolgende Übersicht 2. Weitere aktuelle Informationen zum Gebäude- und Wohnungsbestand werden darüber hinaus aus der Bauaktivitätsstatistik gewonnen, die Informationen zu monatlichen und jährlichen Ergebnissen der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, zum Bauüberhang und Abgang von Gebäuden und zur Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands bereitstellt.

Mit diesen auf unterschiedlichen Quellen basierenden Informationen war es der amtlichen Statistik in der Vergangenheit möglich, ein aktuelles, qualitativ gutes und viele Bereiche des Gebäude- und Wohnungssektors abdeckendes Gesamtbild bereitzustellen, wie es in dieser Form von niemand anderem geliefert werden konnte. Nicht übersehen werden darf hierbei allerdings, dass hinsichtlich der Gebäude, die über keine Wohnungen verfügen (reine Bürogebäude, Fabriken u. ä.) seit 1950 die amtliche Statistik keine Angaben mehr liefert, obwohl gerade in diesem Bereich – dies beweisen die zahlreichen Anfragen – ein erhebliches Informationsdefizit herrscht. Kritisch muss auch angemerkt werden, dass in der Zukunft die mit der Gebäude- und Wohnungsstatistik verbundenen anspruchsvollen Zielsetzungen nur dann erfüllt werden können, wenn der Gesetzgeber auch weiterhin kontinuierlich Erhebungen in diesem Bereich veranlasst.

Übersicht 2: Wohnungsstatistiken von 1946 bis 1998

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Rechtsgrundlage
1946 ⁵⁾	Bayern, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Hessen und Baden-Württemberg; Wohnungszählungen bzw. Wohnungsaufnahmen	Kontrollratsgesetz Nr. 18 Art. III
1950	Bundesrepublik Deutschland einsch. Berlin (West) ohne Saarland: Gebäude- und Wohnungszählung	Gesetz über eine Zählung der Bevölkerung, Gebäude, Wohnungen, nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsstätten und nichtlandwirtschaftlichen Kleinbetriebe im Jahre 1950 (Volkszählungsgesetz 1950) vom 27.7.1950 (BGBl. Nr. 32 vom 28.7.1950, S. 335)
1950	chem. DDR: Wohnungszählung am 20.06.1950	Anordnung des Sekretariats der Deutschen Wirtschaftskommission für die sowjetische Besatzungszone vom 03.08.1949; Beschluss über die Durchführung einer Volks- und Berufszählung, Wohnungszählung und Zählung der nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsstätten im Mai 1950 in der sowjetischen Besatzungszone Deutschlands (Zentralverordnungsblatt Teil I, §1, Buchstabe b, Seite 604, vom 15.08.1949; Gesetzblatt der DDR Nr. 56 vom 20.05.1950, Seite 435 „Durchführungsbestimmungen zur Verordnung über die Volkszählung 1950“ vom 09.05.1950)
1956	Bundesrepublik Deutschland einsch. Berlin (West) ohne Saarland: a) Allgemeine Erhebung über die Bevölkerung und Wohnungen b) 10%-Repräsentativerhebung aller Wohnungen und Haushalte	Gesetz über eine Statistik der Wohn- und Mietverhältnisse und des Wohnungsbedarfs (Wohnungstatistik 1956/57) vom 17.5.1956 (BGBl. I Nr. 23 Seite 427)
1957	Bundesrepublik Deutschland einsch. Berlin (West) ohne Saarland: 1%ige repräsentative Zusatzerhebung aller Wohnungen, der darin lebenden Personen sowie der in Anstalten lebenden Personen	Gesetz wie 1956

³⁾ Deutscher Bundestag, Drucksache 12/3043, Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Wohnungsstatistikgesetz (WoStatG), S. 8.

noch: Übersicht 2

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Rechtsgrundlage
1960	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Wohnungserhebung	Verordnung über eine Zusatzerhebung zur Wohnungstatistik 1956/57 vom 23.12.1959 (Bundesanzeiger Nr. 1 vom 5.1.1960 S. 1)
1961	Bundesrepublik Deutschland: Gebäudezählung	Gesetz über eine Zählung der Bevölkerung und der nichtlandwirtschaftlichen Arbeitstätigen und Unternehmen im Jahre 1961 sowie über einen Verkehrszensus im Jahre 1962 (Volkszählungsgesetz 1961) vom 13.4.1961 (BGBl. I S. 437)
1961	ehem. DDR: Wohnungszählung am 15.03.1961	Präsidium des Ministerrates der DDR "Beschluss zur Durchführung einer Wohnungszählung" vom 13.10.1960 (Anlage zu nachfolgend genauesten Schreiben); Brief des Stellvertreters des Vorsitzenden des Ministerrates an die Vorsitzenden der Räte der Bezirke und Kreise sowie alle Bürgermeister vom 01.12.1960
1965	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Wohnungstichprobe	Gesetz über die Durchführung einer Repräsentativstatistik auf dem Gebiete des Wohnungswesens (Wohnungstichprobengesetz 1965) vom 18.8.1965 (BGBl. I S. 893)
1968	Bundesrepublik Deutschland: Gebäude- und Wohnungszählung	Gesetz über die Gebäude- und Wohnungszählung 1968 (Wohnungszählungsgesetz 1968) vom 18.3.1968 (BGBl. I S. 225)
1971	ehem. DDR: Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählung am 01.01.1971	- Gesetz über die Durchführung von Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählungen in der DDR vom 01.12.1967 (Gesetzblatt der DDR, Teil I, Nr. 17 vom 08.12.1967) - Anordnung über die Durchführung von Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählungen in der DDR am 30.04.1969 vom 15.07.1968 (betraf die Probenzählung) (Gesetzblatt der DDR, Teil II, Nr. 80 vom 25.07.1968) - Anordnung Nr. 2 zum Gesetz über die Durchführung von Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählungen vom 05.01.1970 (Gesetzblatt der DDR, Teil II, Nr. 5 vom 23.01.1970)
1972	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Wohnungstichprobe	Gesetz über die Durchführung einer Repräsentativstatistik auf dem Gebiete des Wohnungswesens und des Städtebaus (Wohnungstichprobengesetz 1972) vom 7.12.1971 (BGBl. I S. 1945)
1978	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Wohnungstichprobe	Gesetz über die Durchführung einer Repräsentativstatistik auf dem Gebiet des Wohnungswesens (Wohnungstichprobengesetz) vom 14.12.1977 (BGBl. I S. 2562)
1980	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Mikrozensus-Ergänzungserhebung Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte	Gesetz über die Durchführung einer Repräsentativstatistik der Bevölkerung und des Erwerbslebens (Mikrozensus) vom 15.7.1975 (BGBl. I S. 1909)
1981	ehem. DDR: Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählung am 31.12.1981	- Gesetz über die Durchführung von Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählungen in der DDR vom 01.12.1967 (Gesetzblatt der DDR, Teil I, Nr. 17 vom 08.12.1967) - Anordnung über die Vorbereitung und Durchführung der Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählung am 31.12.1981 vom 04.12.1980 (Gesetzblatt der DDR, Teil I, Nr. 36 vom 31.12.1980)
1982	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Mikrozensus-Ergänzungserhebung Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte	Gesetz über die Durchführung einer Repräsentativstatistik der Bevölkerung und des Erwerbslebens (Mikrozensus) vom 15.7.1975 (BGBl. I S. 1909)
1985	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Mikrozensus-Ergänzungserhebung Wohnsituation der Haushalte	Gesetz zur Durchführung einer Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt (Mikrozensusgesetz); Verordnung zur Durchführung einer Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG) vom 14.3.1980 (BGBl. I S. 289)
1987	Bundesrepublik Deutschland: Gebäude- und Wohnungszählung	Gesetz über eine Volks-, Berufs-, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitstätigenzählung (Volkszählungsgesetz 1987) vom 8.11.1985 (BGBl. I S. 2078) in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (BStatG) vom 14.3.1980 (BGBl. I S. 289)
1993	Deutschland: 1%-Gebäude- und Wohnungstichprobe	Gesetz über gebäude- und wohnungstatistische Erhebungen (Wohnungstatistikgesetz - WoStatG) vom 18.3.1993 (BGBl. I S. 337)
1995	Neue Länder und Berlin-Ost: Gebäude- und Wohnungszählung	Gesetz über gebäude- und wohnungstatistische Erhebungen (Wohnungstatistikgesetz - WoStatG) vom 18.3.1993 (BGBl. I S. 337)
1998	Deutschland: 1%-Mikrozensus-Ergänzungserhebung Wohnsituation der Haushalte	Gesetz zur Durchführung einer Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt sowie die Wohnsituation der Haushalte (Mikrozensusgesetz) vom 17. Januar 1996 (BGBl. I S. 34) in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Januar 1996 (BGBl. I S.34)

1) Kontrollranggesetz Nr. 18 Art. III: Die zuständigen deutschen Wohnungsbehörden haben in ihrem Amtsbereich eine Bestandsaufnahme des vorhandenen Wohnraums vorzunehmen und alle für den Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Unterlagen zu beschaffen, die ständig auf dem Laufenden zu halten sind.

1.2 Begriffe und Gliederungen in der Gebäude- und Wohnungsstatistik

Bad/Dusche

Hierunter sind nur separate Räume mit funktionsfähigen Badeeinrichtungen zu verstehen, also keine zweckentfremdeten Badezimmer oder Duschräume. Badeeinrichtungen z. B. in Küchen zählen nicht als Ausstattung mit Bad/Dusche. Zur Badeeinrichtung gehört, dass mindestens eine Badewanne (notfalls Sitzbadewanne) oder eine Dusche mit einer Duschanne vorhanden ist und der Raum selbst einen Abfluss für das Wasser hat. Zur Ausstattung einer Wohnung mit Bad/Dusche nur außerhalb des Wohnungsabschlusses zählen die Wohnungen mit einem gemeinsamen Bad oder einer Dusche im Gebäude, also mit Bademöglichkeiten, die den Haushalten mehrerer Wohnungen gemeinsam zur Verfügung stehen.

Baujahr

Als Baujahr des Gebäudes gilt das Jahr der Bezugfertigstellung. Bei Gebäuden, die nur teilweise unbenutzbar geworden waren und wieder hergestellt sind, gilt das Jahr der ursprünglichen Errichtung, bei total zerstörten und wieder aufgebauten Gebäuden das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr. Bei Um-, An- und Erweiterungsbauten am Gebäude selbst ist das ursprüngliche Baujahr maßgebend.

Bewohnte Unterkünfte

Bewohnte Unterkünfte sind behelfsmäßige Bauten zur vorübergehenden Wohnnutzung. Hierzu zählen z. B. Behelfsheime, Baracken, Wohnwagen (z. B. auf Campingplätzen), Lauben (Gartenlauben, Schrebergartenhütten, Jagdhütten, Weinberghütten, Almhütten), festverankerte Wohnschiffe, Wohncontainer und Bauzüge. Für sie werden statistische Angaben nur ermittelt, wenn sie zum Zeitpunkt der Erhebung bewohnt sind, oder wenn in ihnen mindestens 1 Person mit Hauptwohnsitz gemeldet ist. In der Nachkriegszeit wurden sie als Notwohngebäude bezeichnet.

Bezugsperson

Bezugsperson ist die Person des Haushalts, die im allgemeinen für die Lebensverhältnisse des Haushalts maßgeblich ist. Die Bezugsperson entspricht der früher üblichen Bezeichnung des Haushaltsvorstands.

Blockheizung

Eine Blockheizung liegt vor, wenn ein Block ganzer Häuser durch ein zentrales Heizsystem beheizt wird und die Heizquelle sich in bzw. an einem Gebäude oder in deren unmittelbaren Nähe befindet (sog. Nahwärme). Die Blockheizung zählt zur Sammelheizung.

Eigentümer

Als Eigentümer gilt, wem das Eigentum an einer Wohneinheit oder an einem Gebäude rechtlich ganz oder teilweise (Grundbucheintragung) zusteht.

Ein Haushalt ist Gebäudeeigentümer, wenn einem oder mehreren Mitgliedern dieses Haushalts das Eigentum an dem Gebäude, in dem der Haushalt wohnt, ganz oder teilweise (z. B. Erbengemeinschaft) rechtlich zusteht.

Ein Haushalt ist Eigentümer einer Wohneinheit, wenn wenigstens ein Mitglied des Haushalts das Eigentum an der von ihm bewohnten Wohneinheit (nicht am Gebäude) hat und dieses Recht im Grundbuch eingetragen oder zur Eintragung vorgemerkt ist.

Eigentümerwohnungen

Das sind eigengenutzte Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie eigengenutzte Eigentumswohnungen.

Einzelöfen

Einzelöfen (z. B. Kohle-, Nachtspeicheröfen) beheizen jeweils nur den Raum, in dem sie stehen. In der Regel sind sie fest installiert.

Etagenheizung

Unter einer Etagenheizung versteht man eine zentrale Heizanlage für sämtliche Räume einer abgeschlossenen Wohnung, wobei sich die Heizquelle hierfür meist innerhalb dieser Wohnung befindet, z. B. eine Gastherme.

Fernheizung

Hier werden ganze Wohnbezirke von einem zentralen Fernheizwerk aus mit Wärme versorgt (sog. Fernwärme). Die Übertragung der Wärme erfolgt hierbei durch isolierte Erdleitungen zu den einzelnen Häusern.

Fläche der Wohnung

Hierunter ist die Summe der Grundflächen aller Räume (einschl. Flur, Korridor, Diele, Vorplatz, Badezimmer, Duschraum, Toilette, Speisekammer usw.) einer Wohnung zu verstehen, gleichgültig, ob es sich um eine vom Eigentümer oder Mieter selbstgenutzte, untervermietete oder gewerblich genutzte Wohnung handelt. Zur Wohnung zählen auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende Räume (z. B. Mansarden) sowie zu Wohnzwecken ausgebauter Keller- und Bodenräume.

Zur Ermittlung der Wohnfläche werden angerechnet:

- voll: die Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern
- zur Hälfte: die Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter, aber weniger als 2 Metern, unter Schrägen liegende Flächen
- zur Hälfte: die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten.

Gebäude mit Wohnraum

Als Gebäude mit Wohnraum gelten für längere Dauer errichtete Bauwerke, die entweder vollständig oder teilweise für die Wohnversorgung von Haushalten bestimmt sind. Hierzu zählen auch Verwaltungsgebäude oder gewerblich genutzte Gebäude, wenn in ihnen mindestens eine zu Wohnzwecken genutzte Wohnung vorhanden ist. Als einzelnes Gebäude gilt jedes freistehende Gebäude oder (bei zusammenhängender Bebauung, z. B. Doppel-, Eck-, Gruppen-, Reihenhäuser, Seitenflügel, Hinterhaus) jedes Gebäude, das durch eine vom Dach bis zum Keller reichende Brandmauer von anderen Gebäuden getrennt ist. Ist keine Brandmauer vorhanden, so gelten die zusammenhängenden Gebäudeeinheiten als einzelnes Gebäude, wenn sie einen eigenen Zugang besitzen, d. h. sie haben ein eigenes Erschließungssystem und ein eigenes Ver- und Entsorgungssystem.

Bei den Statistiken des Wohnungswesens wird zwischen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum unterschieden. Für die gleiche Unterscheidung wurden früher auch die Bezeichnungen Normalwohngebäude und Nichtwohngebäude bzw. bewohntes Nichtwohngebäude verwendet.

Die Baustatistiken sprechen grundsätzlich von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden.

Geschoss

Ein Geschoss ist ein Gebäudeteil, der die auf einer Ebene liegenden Räume umfasst (Stockwerk, Etage).

Einbezogen sind alle Geschosse, die vollständig oder mindestens zur Hälfte über der Geländeoberfläche liegen, das ausgebauter Dachgeschoss nur, wenn mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 Meter aufweisen.

Haushalte

Das sind Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt), und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung hat. Früher wurden in Wohnungsstatistiken Haushalte auch als Wohnparteien bezeichnet.

Kanalisation

Anschluss an eine Kanalisation für Fäkalien mit oder ohne Schmutzwasser: Hierunter ist der Anschluss des Gebäudes an das öffentliche, ein genossenschaftliches oder ein werkseigenes Netz zur Beseitigung der Fäkalien bzw. des Schmutzwassers (Abwasser) zu verstehen.

Küche/Kochnische

Zu den Küchen rechnen Kochküchen und Wohnküchen. Sie müssen im Bauplan als Küchen ausgewiesen und mit den üblichen Einrichtungen (z. B. Wasseranschluss, Ausguss, Gas- und Stromzuleitungen, Dunstabzug) zum Kochen für hauswirtschaftliche Zwecke ausgestattet sein. Nicht als Küche gelten behelfsmäßig zum Kochen eingerichtete Nebenräume, Raumteile oder Zimmer mit Kochgelegenheit oder behelfsmäßiger Kochecke.

Kochnischen sind bauplanmäßig vorgesehene Wohnungsteile, die mit einer dauerhaften Einrichtung zum Kochen für hauswirtschaftliche Zwecke ausgestattet und mit einem Raum der Wohnung ohne Zwischentür verbunden sind. Die Kochgelegenheit muss fest installiert und darf nicht behelfsmäßig eingerichtet sein. Hierzu rechnen auch fest installierte Kochschränke.

Mehrraumöfen

Ein Mehrraumofen (z. B. Kachelofen) beheizt gleichzeitig mehrere Räume (auch durch Luftkanäle).

Miete

Als Miete (Bruttokaltmiete) wird der monatliche Betrag ausgewiesen, der mit dem Vermieter als Entgelt für die Überlassung der ganzen Wohneinheit zum Zeitpunkt der Zahlung vereinbart war. Dabei ist es gleichgültig, ob die Miete tatsächlich gezahlt wurde oder nicht.

Zur Bruttokaltmiete rechnen neben der Grundmiete auch die „kalten“ Betriebskosten, also die monatlich aufzuwendenden Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart, öffentliche Lasten, Gebäudeversicherungen, Kabelanschluss.

Nicht zur Bruttokaltmiete rechnen Umlagen für den Betrieb einer Zentralheizung oder Warmwasserversorgung, für eine Garage oder einen Einstellplatz, Zuschläge für Möblierung, Gewerberäume, untervermietete Räume oder Grundgebühren für eine Zentralwaschanlage.

Finanzielle Vorleistungen (Baukostenzuschüsse in Form einer Mietvorauszahlung bzw. eines Mieterdarlehens) vermindern die Miete; es handelt sich dann um ermäßigt überlassenen Wohnraum.

Räume der Wohnung

Zu den Räumen einer Wohnung zählen alle Wohn- und Schlafräume einschl. der untervermieteten sowie der außerhalb des Wohnungsabschlusses liegenden Räume (z. B. Mansarden). Gewerblich genutzte Wohnräume gehören ebenfalls dazu; Keller- und Bodenräume nur dann, wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut sind.

Räume, die weniger als 6 Quadratmeter aufweisen oder unabhängig von ihrer Größe als Küche, Bad, Toilette, Flur genutzt werden, sind nicht berücksichtigt.

Reine Mietwohnungen

Als reine Mietwohnungen gelten alle vermieteten Wohnungen mit Ausnahme von

- Dienst- und Werkwohnungen,
- Berufs- und Geschäftsmietwohnungen,
- Mietwohnungen die von Angehörigen ausländischer Streitkräfte, diplomatischer/berufs-konsularischer Vertretungen privatrechtlich genutzt sind,
- verbilligte, wegen finanzieller Vorleistungen ermäßigte oder kostenlos überlassene Wohnungen,
- vollständig untervermietete Wohnungen.

Dagegen sind die Wohnungen für Bedienstete der öffentlichen Hand in den Zahlenangaben über reine Mietwohnungen enthalten.

Sammelheizung

Hierzu zählen Fern-, Block-, Zentral- und Etagenheizung.

Sonstige Gebäude mit Wohnraum

Gebäude, die überwiegend (mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche) für Nichtwohnzwecke, nämlich für gewerbliche, soziale, kulturelle oder Verwaltungszwecke bestimmt sind oder genutzt werden, aber zum Zeitpunkt der Erhebung mindestens eine zu Wohnzwecken genutzte Wohnung enthalten. Beispiele hierfür sind Hausmeister- oder Verwaltungswohnungen in Fabrik- oder Verwaltungsgebäuden, in Schulen, Hotels, Krankenhäusern, Geschäfts- bzw. Bürogebäuden.

In den Baustatistiken werden die sonstigen Gebäude mit Wohnraum als Nichtwohngebäude bezeichnet. Diese Bezeichnung war früher auch in den Gebäude- und Wohnungszählungen bzw. -stichproben üblich.

Sonstige Wohneinheiten

Hierzu zählen die Wohneinheiten in Unterküften sowie Wohneinheiten in Gebäuden, die nicht mit Küche oder Kochnische ausgestattet sind. Die sonstigen Wohneinheiten entsprechen von der formalen Definition her etwa den Notwohnungen der unmittelbaren Nachkriegszeit bzw. den späteren Wohngelegenheiten.

Wohneinheiten

Unter einer Wohneinheit sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Sie sollen einen eigenen Eingang unmittelbar vom Treppenhaus oder von einem Vorraum oder von außen aufweisen. Hierbei ist es gleichgültig, ob in dieser Wohneinheit ein oder mehrere Haushalte untergebracht sind oder ob die Wohneinheit leersteht bzw. eine Freizeitwohneinheit ist. Es ist auch möglich, dass sich eine Arbeitsstätte in der Wohneinheit befindet.

Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte der Gesamtnutzfläche zu Wohnzwecken genutzt werden, ohne Wohnheime. Das können Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Mehrfamilienhäuser sein, aber auch Gebäude, in denen sich neben Wohnungen z. B. auch Anwaltskanzleien, Arztpraxen oder Geschäfte befinden. Wird weniger als die Hälfte der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke genutzt, so wird das Gebäude entsprechend seiner durch den Verwendungszweck bedingten bautechnischen Gestaltung den „Sonstigen Gebäuden mit Wohnraum“ zugeordnet.

In der Nachkriegszeit wurden Wohngebäude auch als Normalwohngebäude bezeichnet.

Wohnheime

Wohnheime sind Wohngebäude (mit einer Heimleitung), die primär den Wohnbedürfnissen bestimmter Bevölkerungskreise dienen. Der Betreuungsgesichtspunkt tritt dabei in den Hintergrund. Wohnheime können Wohnungen enthalten und besitzen Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Gemeinschaftsräume). Die in Wohnheimen lebenden Personen führen einen eigenen Haushalt. Einen eigenen Haushalt führen die Personen, die einzeln oder gemeinsam wohnen oder wirtschaften, d. h. insbesondere ihren Lebensunterhalt selbstständig finanzieren. Erhalten Personen nur ein Taschengeld, führen sie keinen eigenen Haushalt.

Wohnungen

Als Wohnungen gelten Wohneinheiten in Gebäuden nur dann, wenn sie mit Küche bzw. Kochnische ausgestattet sind. In Statistiken der Nachkriegszeit wurden Wohnungen auch als Normalwohnungen bezeichnet.

Wohneinheiten in Unterküften gelten dagegen grundsätzlich nicht als Wohnungen, sondern als sonstige Wohneinheiten (siehe dort).

In den Gebäude- und Wohnungszählungen der ehemaligen DDR wurde für die Wohneinheiten immer die Bezeichnung Wohnung verwandt. Die in der bundesdeutschen Statistik vorgenommene Trennung zwischen Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten lässt sich daher nicht nachvollziehen.

Zentralheizung

Bei einer Zentralheizung werden sämtliche Wohneinheiten eines Gebäudes von einer zentralen Heizstelle, die sich innerhalb des Gebäudes (in der Regel im Keller) befindet, beheizt.

1.3 Erhebungsmethoden

Die Informationen der amtlichen Statistik zum Bereich Wohnen umfassen im wesentlichen - wie bereits im Abschnitt 1.1 erwähnt - drei Komponenten, die sich ihrerseits auf drei wichtige Datenquellen der Statistik stützen: Gebäude- und Wohnungszählungen (Vollerhebungen), Gebäude- und Wohnungsstichproben einschließlich Ergänzungserhebungen im Rahmen des Mikrozensus (Stichprobenerhebungen) sowie die Bautätigkeitsstatistik (statistische Auswertung von Verwaltungsangaben). Die Basis der Datensammlung bilden die in längeren Zeitabständen durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählungen, deren Bestandszahlen anhand der laufenden Züge und Abgänge von Gebäuden und Wohnungen (Bautätigkeitsstatistik) jährlich fortgeschrieben werden (Gebäude- und Wohnungsfortschreibung). Mit zunehmendem Abstand von der letzten Vollerhebung werden die fortgeschriebenen Gebäude- und Wohnungszahlen, wie die Erfahrung zeigt, ungenau, insbesondere wegen lückenhafter Registrierung der Abgänge und Umwidmungen beim Wohnraum, so dass eine neue Basiserhebung erforderlich wird. Ein weiterer Grund für die periodische Durchführung von Gebäude- und Wohnungszählungen ist deren im Vergleich zur Gebäude- und Wohnungsfortschreibung wesentlich umfangreicherer Merkmalskatalog, der in der Regel beispielsweise auch Angaben über die Belegung der Gebäude und Wohnungen enthält.

Zur Vertiefung und Ergänzung der aus Gebäude- und Wohnungszählungen gewonnenen Informationen werden für den Zeitraum dazwischen gebäude- und wohnungsstatistische Erhebungen auf Stichprobenbasis durchgeführt. Die Vorteile einer Stichprobenerhebung im Vergleich zu einer Vollerhebung sind weniger Befragungsfälle, hierdurch geringere Kosten, geringerer Bearbeitungsaufwand und eine schnellere Lieferung der Ergebnisse. Außerdem kann mehr Zeit und Sorgfalt auf die Materialprüfung verwandt werden, so dass Fehler in der Erhebungstechnik, in der Abgrenzung der Erhebungseinheiten und bei der Aufbereitung in engeren Grenzen gehalten werden als bei einer Vollerhebung. Aber auch bei einer einwandfrei durchgeführten Stichprobenstatistik können die wahren Werte in der Gesamtheit nicht genau angegeben werden. Zudem sind der regionalen und fachlichen Gliederung von Stichprobenergebnissen enge Grenzen gesetzt. Eine 1%-Stichprobe liefert im allgemeinen nur bis zur Regierungsbezirksebene verlässliche Daten.

Vollerhebungen hingegen ermöglichen eine tiefe fachliche und regionale Gliederung der Ergebnisse. Insbesondere erlauben sie die heute vielfach geforderte Ergebnisauswertung nicht nur nach Kreisen und Gemeinden, sondern für städtebauliche Untersuchungen auch nach Straßen und Baublöcken. Da bei Vollerhebungen alle Einheiten einbezogen sind - dementsprechend hoch ist der personelle und sachliche Aufwand - schaffen sie neben der Basis für Fortschreibungen auch die Auswahlgrundlage und den Hochrechnungsrahmen für Stichprobenerhebungen. Von Nachteil ist, dass Vollerhebungen mit Ausfüllung der Bogen durch die Befragten selbst, also ohne Einsatz geschulter Interviewer, für komplexe Fragestellungen kaum geeignet sind, und deshalb meist nur einfache Fragen zulassen.

1.3.1 Bautätigkeitsstatistik

Gegenstand der Bautätigkeitsstatistik - die auch als Hochbaustatistik bezeichnet wird - sind Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Hochbau, der Baubertrag am Jahresende, Bauabgänge von Hochbauten und die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes. Unmittelbarer Erhebungsgegenstand ist das Gebäude, das entweder als Wohngebäude oder als Nichtwohngebäude gekennzeichnet wird und im konkreten weitere Untergliederungen nach der Art des Gebäudes beinhaltet. So sind die Wohngebäude nachzuweisen als Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser oder als Wohnheime. Zu den Nichtwohngebäuden zählen z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Fabrik- und Werkstattgebäude, Hotels und Gaststätten. Tiefbauten (z. B. Straßen, Tunnel, Brücken) sind nicht Erhebungsgegenstand in der Bautätigkeitsstatistik.

Im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik werden nur genehmigungspflichtige oder ihnen gleichgestellte Baumaßnahmen erfasst, bei denen Wohn- oder Nutzraum geschaffen bzw. verändert wird. Das geschieht überwiegend durch Neubau, aber zum Teil auch durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, wie z. B. den Ausbau von Dachgeschossen, Um- und Ausbauten. Entscheidendes Kriterium ist die genehmigungspflichtige Baumaßnahme. Damit ist z. B. der umfassende Bereich der Baureparaturen nicht Erhebungsgegenstand in der Bautätigkeitsstatistik. Die Bautätigkeitsstatistik liefert damit auch keine Daten für die gesamte Hochbautätigkeit - das muss vorrangig über die Betriebserhebungen im Baugewerbe erfolgen - sondern charakterisiert im wesentlichen die Zugänge und Abgänge zur Bausubstanz anhand solcher Indikatoren wie Anzahl der Gebäude, Wohnungen, Wohnfläche, Nutzfläche, umbauter Raum. Sie reflektiert damit einen wesentlichen Teil der Hochbautätigkeit in vorwiegend mengenmäßiger Darstellung. Einziges wertmäßiges Erhebungsmerkmal sind die veranschlagten Baukosten zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Insbesondere als Frühindikatoren der konjunkturellen Entwicklung sind die Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik - speziell zu Baugenehmigungen - stark nachgefragt.

Wenn an dieser Stelle ausdrücklich auf die Genehmigungspflicht der Baumaßnahme als Ansatzpunkt der Bautätigkeitsstatistik verwiesen wird, so wird damit eine jahrzehntelange Praxis dokumentiert, die auch weiterhin ihre Gültigkeit besitzt. Hinsichtlich der Ausgestaltung der Genehmigungspflicht ist aber im Verlauf der neunziger Jahre eine Reihe von Modifizierungen erfolgt.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass das Baurecht in Deutschland Länderrecht ist und seine Ausgestaltung damit jedem Bundesland selbst obliegt, natürlich fußend auf geltendem Bundesrecht. Bezüglich der Ausgestaltung der Genehmigungspflicht für Bauwerke ist es Entscheidung der Länder, ob und in welchem Umfang vereinfachende rechtliche Regelungen zur Anwendung kommen. Davon machen die Länder zunehmend Gebrauch. So ist es in der Mehrzahl der Bundesländer inzwischen Praxis geworden, in Gebieten mit beständigem Bebauungsplan insbesondere den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern nicht mehr genehmigungspflichtig zu machen.

Hier reicht inzwischen z. B. eine einfache Anzeige oder Kenntnissgabe an die zuständige Baubehörde aus, um mit dem Bau beginnen zu können. Dabei sind Umfang und konkrete Gestaltung dieser Vereinfachungen im Genehmigungswesen von Land zu Land unterschiedlich. Für die Bautätigkeitsstatistik als Bundesstatistik besteht die Aufgabe, auch unter diesen sich verändernden Bedingungen weiterhin die Vollzähligkeit der Erfassung zu sichern.

Gesetzliche Grundlage der Bautätigkeitsstatistik ab 01.01.1999 ist das Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz - HBauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869); zuvor war die Bautätigkeitsstatistik (von 1979 bis 1998) über das 2. BauStatG geregelt.

Entsprechend der Festlegung des Gesetzgebers besteht zur Bautätigkeitsstatistik Auskunftspflicht. Als Auskunftspflichtige fungieren dabei Bauaufsichtsbehörden, Bauherren bzw. Eigentümer sowie Gemeinden; die konkrete Ausgestaltung der Auskunftspflicht ist dabei Ländersache.

Die Bautätigkeitsstatistik besteht aus mehreren Erhebungen. Das sind im einzelnen:

Statistik der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Sie stellt das Kernstück der Bautätigkeitsstatistik dar und ist eine wesentliche Grundlage vor allem für die monatliche Konjunkturbeobachtung. Bei Erteilung einer Baugenehmigung (im Sinne aller statistisch nachzuweisenden Baumaßnahmen) im Hochbau ist für das betreffende Gebäude ein Erhebungsbogen „Baugenehmigung“ vom Auskunftspflichtigen (Bauaufsichtsbehörde bzw. Bauherr) auszufüllen und dem zuständigen Statistischen Landesamt zuzuleiten. In der Regel war es bislang so, dass der Bauherr zusammen mit den Unterlagen zum Bauantrag den Erhebungsbogen zur Baugenehmigung dem Bauaufsichtsamt einreicht. Dort erfolgt eine Prüfung und Weiterleitung an das Statistische Landesamt. Alle Einzelheiten zum Erhebungsweg werden in den jeweiligen Bundesländern festgelegt. Bei einheitlichem Erhebungsprogramm in allen Bundesländern können dabei unterschiedliche Erhebungswege in den einzelnen Ländern gegeben sein; hier war in den letzten Jahren eine zunehmende Differenziertheit zu verzeichnen. Die Statistik der Baufertigstellungen knüpft unmittelbar an die Statistik der Baugenehmigungen an. Sie ist unter Verwendung einer Identifikationsnummer an den Erhebungsbogen zur Baugenehmigung gekoppelt (als Durchschreibesatz) und beinhaltet als Erhebungsmerkmal nur das Datum der Baufertigstellung. Alle anderen Daten werden aus der Genehmigungsmeldung übernommen, müssen also nicht nochmals erhoben werden. Dabei sind zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Baugenehmigung nachzuweisen.

Statistik des Bauüberhangs

Sie stellt praktisch das Bindeglied zwischen Baugenehmigungs- und Baufertigstellungsmeldung dar und ist Bestandteil des entsprechenden Durchschreibesatzes. Die Erhebung zum Bauüberhang ist für jedes am Jahresende noch nicht begonnene bzw. bereits im Bau befindliche Gebäude zu erstellen. Dementsprechend sind folgende zwei Varianten der Auskunftspflicht möglich:

- Baugenehmigung und Baufertigstellung erfolgen im gleichen Jahr. Damit ist das Gebäude am Jahresende bereits fertig, eine Meldung zum Bauüberhang ist nicht mehr erforderlich.
- Das Bauwerk ist genehmigt, am Jahresende aber noch nicht fertiggestellt. In diesem Fall ist der Erhebungsbogen zum Bauüberhang auszufüllen, der Angaben zum Bauzustand enthält bzw. angibt, ob die Baugenehmigung erloschen ist. Neben dem eigenständigen Informationswert, der der Bauüberhangsmeldung inneohnt, hat sie für die Statistischen Landesämter gleichzeitig eine Art Kontrollfunktion zur Abgabe der Baufertigstellungsmeldung; für genehmigte Gebäude, für die bis zum Jahresende keine Fertigstellungsmeldung übergeben wurde, muss entweder die Überhangsmeldung ausgefüllt werden oder – falls das Gebäude

doch schon fertiggestellt ist – die Fertigstellungsmeldung. Fakt ist, dass über die Hälfte aller Fertigstellungsmeldungen im Berichtsmonat Dezember erfolgt.

Bezüglich der Bauüberhangsmeldung haben inzwischen einige Statistische Landesämter eine modernere Form der Datenübermittlung gewählt. Sie verwenden dazu keinen Erhebungsbogen mehr, sondern führen eine Bauherrendatei. Daraus erstellen sie zum Jahresende Übersichten der noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben, die sie den Auskunftspflichtigen mit der Bitte um Beantwortung und Rücksendung übermitteln.

Statistik des Bauabgangs

Die Bautätigkeit ist nicht nur durch entstehende, sondern auch durch abgehende Gebäude z. B. infolge Abriss gekennzeichnet. Den diesbezüglichen Nachweis fordert die Bauabgangsstatistik. Erhebungsbogen zur Abgangsstatistik werden von den Statistischen Landesämtern laufend eingezogen. Jedoch erfolgt auf Grund der nicht sehr hohen Fallzahlen - etwa 30 000 Fälle im Jahr in Deutschland - keine monatliche Aufbereitung, sondern nur ein jährlicher Nachweis. Dabei spielt eine Rolle, dass Angaben zum Bauabgang als Indikator für aktuelle konjunkturelle Entwicklungen nicht benötigt werden. Als Ausgangsdaten zur Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes sind Jahresergebnisse ausreichend.

Mit den Ergebnissen zu Baufertigstellungen und zum Bauabgang - die zunächst ihren eigenständigen Informationswert besitzen - ist zugleich die Möglichkeit gegeben, vorhandene Bestandsdaten fortschreiben zu können. Im HBauStatG wird die amtliche Statistik zur jährlichen Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes verpflichtet. Diese Fortschreibung erfolgt also unter Verwendung der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik. Sie stellt keine eigenständige statistische Erhebung, sondern eine Ergebnisermittlung aus vorhandenen statistischen Daten dar. Das ist ein sehr rationeller Weg der Bestandsfortschreibung.

Von den Statistischen Landesämtern wird der Wohnungsbestand für das Land sowie Regierungsbezirke, Kreise und Gemeinden jährlich fortgeschrieben. Dabei gilt folgendes vereinfachte Rechenschema:

Wohnungsbestand am Ende des Vorjahres	
+ Zugänge zum Wohnungsbestand im Berichtsjahr (Baufertigstellungen)	
- Abgänge aus dem Wohnungsbestand im Berichtsjahr (Abgangsstatistik)	
= Wohnungsbestand am Ende des Berichtsjahres.	

Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes erfolgt jeweils zwischen den Wohnungszählungen. Als Anfangsbestand findet das jeweils letzte Zählungsergebnis Verwendung, das bis zur nächsten Zählung mit den jährlichen Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben wird. Mit der nächstfolgenden Zählung kann zugleich kontrolliert werden, inwieweit die abgelaufene Fortschreibung der Realität entspricht.

1.3.2 Gebäude- und Wohnungszählungen

Seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland wurden im früheren Bundesgebiet Gebäude- und Wohnungszählungen in den Jahren 1950, 1956, 1961, 1968 und 1987 durchgeführt (siehe auch Übersicht 2 in Abschnitt 1.1), vorwiegend im Zusammenhang mit Volkszählungen. Auf dem Gebiet der ehemaligen DDR fanden in den Jahren 1950, 1961, 1971 und 1981 Gebäude- und Wohnungszählungen statt, jeweils gemeinsam mit Volkszählungen. Die Hauptvorteile einer gemeinsamen Durchführung liegen in der Kosten- und Arbeitersparnis aufgrund des einmaligen Aufbaus der sehr aufwendigen Zählungsorganisation und den sich aus den Angaben der einzelnen Zählungsteile herleitenden gegenseitigen Kontrollmöglichkeiten. Im Jahre 1995 wurde in den neuen Ländern und im Ostteil Berlins eine Gebäude- und Wohnungszählung separat durchgeführt.

Zählung von 1950

Das Zählungsprogramm der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahre 1950 war geprägt von den Wohnungsproblemen und den wohnungspolitischen Fragestellungen der Nachkriegszeit. Die gewaltigen Zerstörungen während des zweiten Weltkrieges führten zu einem erheblichen Wohnungsfehlbestand. Zusätzlich verschärfte wurde die Situation dadurch, dass noch für die Unterbringung von rund 9,5 Millionen Heimatvertriebenen, Flüchtlingen und Zuwanderern gesorgt werden musste. Erhebungsbereich und Zielsetzung der Zählung waren wesentlich weiter gesteckt als bei früheren Zählungen. Schwerpunkte des Programms waren:

- Erhebung aller Gebäude, d. h. sowohl der Gebäude mit als auch der ohne Wohnungen (reine Nichtwohngebäude) einschließlich der von den Besatzungsbehörden beschlagnahmten Gebäude.

- Feststellung des Wohnwerts der Wohngebäude (Normal-/Notwohngebäude), ihrer Bauart, des Baualters und der Eigentumsverhältnisse sowie Feststellung der von Kriegsschäden betroffenen, aber noch nutzbaren Normalwohngebäude und des Grades der Beseitigung von Kriegsschäden.
- Ermittlung der bewohnten und leerstehenden Wohnungen und Wohnräume nach ihrem Wohnwert (Normal-/Notwohnungen), ihrer Größe, Ausstattung und Nutzung, sowie Ermittlung der beschlagnahmten Wohnungen und deren Größe.
- Darstellung der Wohnverhältnisse der Gesamtbevölkerung und der „Heimatvertriebenen“, insbesondere die Belegung der Wohnräume mit Personen, die Personenzahl der Wohnparteien, die Zahl der Wohnungsinhaber und Untermieter, die Zahl der alleinigen Wohnungsinhaber, die Kochgelegenheiten der Wohnparteien und die Art der Mietverhältnisse sowie die Höhe der Mieten.
- Ermittlung der Zahl der Wohnparteien und Personen, die infolge des Mangels an Wohnräumen in Unterkünften außerhalb von Wohnungen (Anstalten, Lager) lebten.

Durch diese räumlich tief gegliederten Informationen wurde ein genaues Bild der Lage auf den Wohnungsmärkten gezeichnet und die Voraussetzung zur Einleitung umfassender Maßnahmen sowohl auf dem Gebiet der Bautätigkeit als auch hinsichtlich einer zweckmäßigen Verteilung des Wohnraumes an die Wohnungssuchenden geschaffen.

Die Methodik des Zählungswerkes 1950 war bestimmt von der Notwendigkeit, neue Zählungsbegriffe zu prägen, um den nach 1945 gegenüber der Vorkriegszeit wesentlich veränderten Wohnverhältnissen Rechnung zu tragen. Damit waren Vergleichen mit früheren Zählungsergebnissen enge Grenzen gezogen. So waren die für den Ausgangspunkt maßgeblichen Begriffe „Wohnung“ und „Wohnpartei“ nicht identisch mit den Begriffen „Wohnung“ und „Haushaltung“ der Wohnungszählung 1927.

Maßgebend für den Wohnungsbegriff bei der Erhebung im Jahre 1927 war das mietrechtliche Vertragsverhältnis des Wohnungsinhabers zum Hauseigentümer. Als eine selbständige Wohnung galt damals auch ein Wohnraum oder mehrere Wohnräume, für die ein selbständiger Mietvertrag mit dem Hauseigentümer bestand. Bei der Zählung 1950 hingegen wurden bauliche und nicht mietrechtliche Tatbestände zugrunde gelegt. Die Neufassung des Wohnungsbegriffes ergab sich zwangsläufig aus der angespannten Wohnungslage der Nachkriegszeit, die dazu geführt hatte, dass oft in einer „Wohnung“ mehrere Parteien wohnten, die jede für sich einen Mietvertrag mit dem Hauseigentümer abgeschlossen hatte. Bei Aufrechterhaltung des alten Wohnungsbegriffes wären zweifellos viele Wohnungsteile als selbständige Wohnung gezählt worden und damit ein falsches Bild über die Lage auf dem Wohnungsmarkt entstanden.

Auch der frühere Begriff „Haushaltung“ konnte aus dem selben Grunde nicht übernommen werden. Als Haushaltung im Sinne der Erhebung des Jahres 1927 galten die zu einer hauswirtschaftlichen Gemeinschaft vereinigten Personen einschließlich der Zimmerabmieter ohne eigene Wirtschaftsführung und der Schlafgänger. Einzeln lebende Personen wurden nur dann als Haushaltung angesprochen, wenn sie als Hauptmieter eine eigene Wohnung hatten oder als Untermieter eigene Räume bewohnten und eine eigene Hauswirtschaft führten. Es liegt auf der Hand, dass die Verwendung eines solchen Haushaltsbegriffes bei den Nachkriegsverhältnissen zu einer falschen Beurteilung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs geführt hätte, weil ein erheblicher Teil der Anwärter auf eine Wohnung zahlenmäßig überhaupt nicht in Erscheinung getreten wäre.

Bei der Zählung 1950 war unter dem Begriff „Wohnpartei“ die Gemeinschaft von Personen zu verstehen, die durch die gemeinsame Führung eines selbständigen Haushaltes miteinander wirtschaftlich verbunden war und diese Verbundenheit auch in der Tatsache des Zusammenwohnens zum Ausdruck brachten. Als Wohnpartei zählten auch alleinstehende Personen, die eine eigene Haushaltung führten oder als Familienfremde bei einer anderen Wohnpartei in Untermiete lebten.

Zählungen von 1956 und 1961

In den folgenden Jahren nahm die Wohnbautätigkeit erheblich zu. Der Bestand an Wohnungen erhöhte sich von 1950 bis 1956 um mehr als ein Viertel. Damit war zwar ein großer Teil des 1950 festgestellten Wohnungsdefizits beseitigt worden, aber da die Bevölkerung bis Ende 1955 um rund 2,5 Millionen Personen zugenommen hatte, entstand wiederum neuer Wohnungsbedarf. Der erhebliche Zugang an Wohnungen konnte teilweise zu einer Auflockerung der 1950 stark eingegrenzten Wohnverhältnisse genutzt werden. In großem Maße waren Hauptmieterhaushalte in größere und / oder besser ausgestattete Wohnungen umgezogen, etliche als Eigentümer in die „eigenen vier Wände“ eingezogen. In welchem Maße die in Untermiete, Lagern oder Notwohnungen lebenden Haushalte hieraus einen Nutzen ziehen konnten, war unbekannt. Weiterhin hatten die starke wirtschaftliche Entwicklung, bei der sich bald regionale Schwerpunkte zeigten, und die damit verknüpfte Zunahme der Zahl

der erwerbstätigen Personen seit 1950 sowie die dadurch bedingte Binnenwanderung und nicht zuletzt der Zustrom von Flüchtlingen aus der DDR erhebliche Wandlungen in den Wohnverhältnissen und dem Wohnungsbedarf in den Ländern und Gemeinden mit sich gebracht.

Die vorliegenden statistischen Unterlagen waren nicht mehr geeignet, um ein für die Aufgaben der Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft ausreichendes Bild über die tatsächlichen Wohnverhältnisse zu gewinnen. Deshalb wurde im Jahre 1956 im Bundesgebiet und in Berlin (West) eine allgemeine Erhebung über die Bevölkerung und die Wohnungen gemeinsam mit einer Repräsentativerhebung für 10 % aller Wohnungen und Haushalte durchgeführt. Besondere Schwerpunkte des Zählungsprogramms waren:

- Feststellung des Mietniveaus des Wohnungsbestandes und der Mietbelastung, der die Haushalte bei dem gegebenen Mietniveau ausgesetzt waren. Dabei ergab sich als besonderes Anliegen, dass die Mietfeststellung neben der bis dahin üblichen Relation der Mieten zu den Wohnungen nach der Zahl der Räume auch die Relation der Mieten zu den Wohnungen nach ihrer Wohnfläche zum Ausdruck bringen musste, weil die Räume der neuen Wohnungen flächenmäßig kleiner als die der älteren Wohnungen waren und die Berechnung der Mieten je Raum die eigentliche Mietpreisentwicklung unzutreffend wiedergab.
- Feststellung der Wohnverhältnisse der Haushalte mit Kriegsschäden. Durch das Gesetz über den Lastenausgleich zur Regelung der Entschädigungen für Vertreibungs- und Kriegsschäden und durch das Gesetz über die Angelegenheiten der Vertriebenen und Flüchtlinge (Bundesvertriebenengesetz), die beide erst nach 1950 erlassen wurden, hatte die öffentliche Hand gegenüber diesen Bevölkerungsgruppen besondere Verpflichtungen übernommen, die zu einem gewissen Teil auch darin bestanden, ihnen bei der bevorzugten Unterbringung in Wohnungen behilflich zu sein. Es war nun für die mit der Betreuung der Geschädigtengruppen befassten Verwaltungen notwendig, den Erfolg ihrer Bemühungen festzustellen, d. h. die damaligen Wohnverhältnisse der verschiedenen Gruppen von Geschädigten zu erfassen.

Mit fortschreitendem Wiederaufbau und Neubau von Gebäuden und Wohnungen verlagerte sich das Augenmerk der statistischen Ermittlungen von der quantitativen auf die qualitative Seite. Mit dem Anstieg des Lebensstandards ganz allgemein stiegen auch die Ansprüche an Qualität und Größe des Wohnraumes. Aus den Ergebnissen der Wohnungszählung 1956 konnten bereits einige Fragen bezüglich der Qualität der Wohnungen beantwortet werden. Für die Gebäude waren dagegen so gut wie keine qualitätsbezogenen Angaben vorhanden. Es war beispielsweise nicht bekannt, wie es um die Kanalisation und die Wasserversorgung stand, ob für die einzelnen Wohnungen in Gebäude ein eigenes WC vorhanden war oder in welchem baulichen Zustand sich vor allem ältere Gebäude befanden. Gerade dies aber war im Hinblick auf die der Wohnungs- und Baupolitik gestellten Aufgaben der Instandhaltung, Erneuerung und qualitativen Verbesserung der Gebäude und Wohnungen ein großer Mangel.

Es lag somit ein großes Bedürfnis vor, die hier bestehende Lücke zu schließen und bei einer neuen Gebäudezählung das Augenmerk vor allem auf qualitätsbezogene Angaben zu richten. Die Zählung der bewohnten Gebäude fand im Jahre 1961 im Rahmen einer allgemeinen Volks-, Berufs- und Arbeitsstättenzählung statt. Die Verbindung mit der Volkszählung bot sich an, weil ohnehin jedes Grundstück aufgesucht und für jedes bewohnte Gebäude eine Gebäudeliste mit einem Verzeichnis der darin liegenden Wohnungen angelegt werden musste. Allerdings setzte die gemeinsame Durchführung des Zählungswerks dem Umfang des Fragenkatalogs der Gebäudezählung enge Grenzen. Die Auskünfte wurden von den Eigentümern oder ihren Vertretern eingeholt. Als Indikatoren für die Qualität der einzelnen Bauwerke dienten Angaben über die Bauart, die Bedachung, die Wasserversorgung, die Abwässer- und Fäkalienbeseitigung und über die sanitären Verhältnisse.

Für die Qualität eines Wohngebäudes sind neben den baulich-räumlichen Verhältnissen auf dem Grundstück auch die in seiner Nachbarschaft in hohem Maße mitbestimmend. Ungünstige Umweltfaktoren mindern unter Umständen die Wohnwürdigkeit eines ganzen Gebietes, auch unabhängig von dem Zustand der Wohnungen oder einzelner Gebäude. Es war deshalb notwendig, auch die Umweltverhältnisse mit in das Qualifizierungssystem der Gebäudezählung 1961 hineinzubringen, so dass zum mindesten besonders ungünstige Verhältnisse zu erkennen waren. In Anbetracht der Schwierigkeiten eines solchen Unterfangens bei der erstmaligen Durchführung und der Kürze der Zeit, die für die Vorbereitungsarbeiten zur Verfügung stand, musste man sich jedoch auf wenige und eindeutige Kriterien beschränken, die auch unter Fachleuten nicht oder kaum umstritten waren, und auf eine feinere Abstufung verzichten.

Es wurden daher lediglich diejenigen Gebiete besonders herausgestellt, in denen die Umwelteinflüsse die Qualität des Wohnungsbestandes derart beeinträchtigten, dass der angetroffene Zustand als auf die Dauer unzumutbar anzusehen war. Bei diesen „erneuerungsbedürftigen Wohngebieten“ handelte es sich also um regionale Einhei-

ten, in denen zur Gesundung der Wohnverhältnisse irgendwann eine wesentliche Umgestaltung der vorhandenen Bebauung oder sogar eine Neubebauung erfolgen musste.

Im Rahmen der Gebäudezählung 1961 wurden erstmals die sogenannten Wochenend- und Ferienhäuser und deren Wohnungen sowie die von den Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich gemieteten Wohnungen, die bis dahin in den fortgeschriebenen Wohnungszahlen enthalten waren, getrennt nachgewiesen. Dadurch konnten die betreffenden Wohnungen bei der Berechnung des Wohnungsdefizits und der Darstellung der örtlichen Wohnungsversorgung außer Betracht bleiben. Für jedes bewohnte Gebäude wurden auch wohnungsstatistische Merkmale, zum Beispiel die Zahl und die Lage der Wohnungen im Gebäude festgestellt, um diese Angaben mit der Zahl der darin lebenden Personen und Haushalte zu kombinieren.

Zählung von 1968 und gescheitertes Projekt von 1975

In dem Zeitraum von zehn, fünfzehn Jahren seit Mitte der 50er Jahre vollzogen sich tiefgreifende Wandlungen in der Qualität und in der Art des Wohnungsbestandes, der Wohnungsversorgung sowie den Wohn- und Mietverhältnissen. Um mehr und detailliertere Angaben über die Wohnungsmärkte zu erhalten, die in ihrer sachlichen und regionalen Differenzierung immer weniger durchschaubar waren, wurde von verantwortlicher Seite und insbesondere von den Städten die Durchführung einer neuen Gebäude- und Wohnungszählung gefordert. Die schwierigen Aufgaben in den Bereichen Modernisierung und Sanierung setzten genaue Informationen über den Bestand und die Qualität der Wohngebäude voraus, als Grundlagen für die vorausschauende Stadtplanung und die Stadtentwicklung. Die Neuartigkeit und grundsätzliche Bedeutung dieser Aufgabe, Einsichten in städtebauliche Zusammenhänge zu vermitteln, führten zu neuen Forderungen an die statistische Praxis. Die Zahl der Befürworter einer neuen Gebäude- und Wohnungszählung nahm daher ständig zu. Eine Verbindung dieser Zählung mit dem für das Jahr 1970 geplanten Zählungswerk (Volks-, Berufs- und Arbeitsstättenzählung) wurde erwogen; auf einen Teil der gewünschten Informationen hätte dann jedoch verzichtet werden müssen. Von den Statistischen Landesämtern wurde vor allem geltend gemacht, dass nur durch eine Verteilung der beiden großen Zählungswerke auf die Jahre 1968 und 1970 eine wegen der angespannten Arbeitsmarktlage nicht zu bewältigende Belastungsspitze im Jahre 1970 vermieden werden könnte. Eine Überforderung der Erhebungsorganisation und der Aufbereitung hätte mit Sicherheit beträchtliche Verspätungen bei der Ergebnisfeststellung und eine Qualitätsminderung der mit großem Aufwand gewonnenen Ergebnisse zur Folge gehabt. Das Vorziehen der Gebäude- und Wohnungszählung in das Jahr 1968 hatte überdies den Vorteil, dass für die im Rahmen der Volks- und Berufszählung 1970 zusätzlich vorgesehene 10%-Stichprobenerhebung eine aktuelle Auswahlgrundlage vorlag.

Ziel der gebäudestatistischen Ermittlungen war es, den Bestand an Wohngebäuden, an sonstigen Gebäuden mit Wohnraum und an bewohnten Unterkünften festzustellen. Dabei interessierte u. a. auch die Frage, welche Fortschritte in der Wasserversorgung sowie in der Fäkalien- und Schmutzwasserbeseitigung seit 1961 erzielt wurden, ferner (für Maßnahmen des Zivilschutzes) in welchem Umfang die vorhandenen Gebäude voll, teilweise oder überhaupt nicht unterkellert waren.

Von noch größerer Bedeutung waren die wohnungsstatistischen Feststellungen, da sich hier infolge der großen Wanderungsbewegungen und der regen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren auf den regionalen Wohnungsmärkten zum Teil besonders große Veränderungen vollzogen hatten. Hinzu kam für Zwecke der Wohnungsversorgung, die Beschaffung neuer Angaben über die Wohnparteien in möglichst tiefer regionaler Gliederung. Im Vordergrund standen dabei die Wohnverhältnisse von Bevölkerungsgruppen, denen in der künftigen Wohnungspolitik mehr Aufmerksamkeit zu widmen war (kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alte Menschen). Von besonderem Interesse waren schließlich die Angaben über die Bildung von Wohnungseigentum in den einzelnen Teilen des Bundesgebietes.

Da die volle Funktionsfähigkeit der regionalen Wohnungsmärkte nach Expertenauffassung erst erreicht ist, wenn eine gewisse Leerraumreserve besteht, sollte den im Zeitpunkt der Zählung nicht bewohnten Wohnungen besondere Beachtung geschenkt werden. Um die echte Leerraumreserve abgrenzen zu können, wurde gefragt, ob die am Zählungstichtag leerstehenden Wohnungen künftig bewohnt werden sollten und - falls sie zum Wohnen bestimmt und nur vorübergehend ohne Bewohner waren - ob sie bereits vermietet, aber noch nicht bezogen waren, oder ob sie noch nicht vermietet werden konnten.

Erstmals seit 1956 wurden auch wieder die Mieten total erfasst, um hinreichend zuverlässige Vorstellungen über das Mietengefüge zu erhalten. Damit wurde zugleich auch ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen und des Preisindex für die Lebenshaltung geleistet. Feststellungen über die Quadratmetermieten sollten die Vergleichbarkeit der Ergebnisse, insbesondere in regionaler Hinsicht, erleichtern.

Für wohnungspolitische Entscheidungen war die Kenntnis des Anteils der im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand, ebenfalls in den kleineren regionalen Einheiten, von besonderem Wert. Außerdem wurde die Größe und Belegung der Sozialwohnungen erfasst. Eine Feststellung über den Umfang der „fehlbelegten“ Sozialwohnungen konnte allerdings nicht getroffen werden, weil u. a. die dazu erforderlichen Einkommensangaben in einer Totalzählung erfahrungsgemäß nicht vollständig und mit hinreichender Zuverlässigkeit ermittelt werden können.

Städtebauliche Bestandsaufnahmen als Entscheidungshilfen für die Wohnungs- und Baupolitik hatten stets eine besondere Bedeutung. In den ersten Nachkriegsjahren, um die dringende Wohnungsnot zu beseitigen, später, um durch gezielte Maßnahmen in bestimmten Gebieten eine qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes bzw. für bestimmte Bevölkerungsgruppen eine angemessene wohnliche Unterbringung zu erreichen. Mit der Verabschiedung des „Städtebauförderungsgesetzes“ im Jahre 1971 und dessen Umsetzung in der kommunalen Praxis erlangte die Beschaffung von kleinräumlichen Informationen über städtebauliche Sachverhalte eine neue Dimension. Der Ruf der zuständigen Stellen nach einer neuen wohnungsstatistischen Bestandsaufnahme ließ nicht lange auf sich warten. Das Zählungswerk wurde auf das Jahr 1975 terminiert. In der Erhebung sollten alle bebauten Grundstücke nach Größe und Nutzung sowie alle darauf stehenden Bauwerke erfasst werden. Erstmals seit 1950 sollten neben den Gebäuden mit Wohnraum wieder einmal auch solche ohne Wohnraum (reine Nichtwohngebäude) in die Zählung einbezogen werden. Das umfangreiche grundstücks-, gebäude- und wohnungsbezogene Fragenprogramm sah darüber hinaus auch einen recht umfänglichen personen- und haushaltsbezogenen Fragenteil vor, der insbesondere neue Basiszahlen für die Bevölkerungsforschung, aber auch regional tief gegliederte Informationen über Berufs- und Ausbildungspendler liefern sollte.

Mit der Zählung 1975 sollte auf einen zehnjährigen Turnus übergegangen und im Zusammenhang damit eine langfristige gleichmäßige Verteilung der Großzählungen erreicht werden. Zwischen den bereits in zehnjährigem Abstand stattfindenden Volks-, Berufs- und Arbeitsstättenzählungen sollten in der Mitte der Dekade die Gebäude- und Wohnungszählungen künftig ebenfalls mit einem Abstand von 10 Jahren eingeplant werden. Da bei den Wohnungszählungen in der Regel auch Angaben über die Belegung der Wohnungen mit Haushalten und Personen zu ermitteln wären, hätten ab 1975 alle fünf Jahre Angaben über die Bevölkerung in regionaler Feingliederung und als jeweils neue Basis für die Bevölkerungsforschung sowie Pendlerergebnisse zur Verfügung gestanden. Eine solche langfristig geplante, turnusmäßige Bestandserhebung mit Darstellung der Ergebnisse in tiefer regionaler Gliederung wurde von mehreren Statistiknutzern für erforderlich gehalten, um Daten für die von ihnen zu erfüllenden Aufgaben auf den Gebieten der Raumordnung, der Landes- und Regionalplanung, der Stadtplanung, der regionalen Wirtschaftsstrukturpolitik und der Verkehrspolitik zur Verfügung zu haben.

Das Zählungswerk 1975 scheiterte jedoch am Problem der Kostenaufteilung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden und mit ihm scheiterte auch das finanziell ehrgeizige Konzept einer in fünfjährigem Turnus durchzuführenden Bestandserhebung, weil in den Jahren nach der „Ölkrise“ (1974) der Finanzierungsspielraum der öffentlichen Haushalte merklich enger wurde.

Zählung von 1981 im dritten Anlauf

Die in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Vereinten Nationen und der Richtlinie der Europäischen Gemeinschaften für das Jahr 1981 geplante Volks-, Berufs- und Arbeitsstättenzählung bot die Gelegenheit, wenigstens einen Teil der bei der gescheiterten Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungszählung 1975 vorgesehenen Datenerhebung nachzuholen. Deshalb wurde beschlossen, das Fragenprogramm der Zählung 1981 um einen grundstücks-, gebäude- und wohnungsbezogenen Teil zu erweitern.

Um den gestiegenen Anforderungen der Stadt-, Regional- und Landesplanung gerecht zu werden, sollten Daten über Bestand und Struktur von Grundstücken und Gebäuden und deren Flächen nach Nutzungsarten gewonnen werden, die für das ganze Bundesgebiet auf regionaler Basis benötigt wurden. Um einen Überblick über sämtliche für Wohn- und Nichtwohnzwecke genutzten Bauwerke zu erhalten, sollte - wie schon im Zählungskonzept 1975 - der gesamte Gebäudebestand erfasst werden, außerdem alle bebauten Grundstücke.

Das Fragenprogramm der Gebäudeerhebung orientierte sich in erster Linie an Sachverhalten, die in der Baunutzungsverordnung eine Rolle spielen. Zugleich sollten Grundlagen für städtebauliche Maßnahmen, wie Ersatz- und Modernisierungsmaßnahmen, gewonnen werden. Die wohnungsstatistischen Fragen dienten zum einen der qualitativen Beschreibung des Wohnungsbestandes, zum anderen - im Zusammenhang mit den Angaben aus der Volks- und Berufszählung - der sozialen Charakterisierung der in den Wohnungen lebenden Haushalte.

Wie schon das Zählungsprogramm 1975 scheiterte auch das Zählungsprogramm 1981 bei den parlamentarischen Beratungen an Problemen der Finanzierung und wurde verschoben auf das Jahr 1983. Der Fragenkatalog der

Gebäude- und Wohnungszählung musste aus Kostenersparnisgründen gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen erheblich reduziert werden. Es entfielen alle Angaben zum bebauten Grundstück (u. a. Grundstücksgröße überbaute Fläche, Zahl der Kfz-Stellplätze) sowie folgende Angaben zum Gebäude: Zahl der Vollgeschosse, Gesamtnutzfläche und deren Gliederung nach Nutzungsarten, Art der Anstalten, Heime, Beherbergungsbetriebe und ähnlichen Einrichtungen sowie Zahl der Plätze/Betten. Neben der beträchtlichen Kosteneinsparung wurde mit dem eingeschränkten Fragenprogramm auch eine spürbare Entlastung des Zählgeschäfts erzielt. Probeerhebungen hatten gezeigt, dass gerade die Ermittlung einiger Grundstücks- und Gebäudeangaben (z. B. überbaute Fläche, Gesamtnutzfläche, prozentualer Anteil der Nutzungsarten) in der Zählpraxis teilweise erhebliche Schwierigkeiten bereitete. Bund, Länder und Gemeinden einigten sich nun auch bei der Frage der Kostenfinanzierung.

Dennoch kam es nicht zur Durchführung der Volks-, Berufs-, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstättenzählung 1983. Bürgerinnen und Bürger klagten vor dem Bundesverfassungsgericht gegen das Volkszählungsgesetz wegen grundrechtlicher sowie datenschutzrechtlicher Bedenken. Die Durchführung der Zählung wurde bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ausgesetzt. Im Dezember 1983 verkündete das Gericht sein Urteil. Im Kern verlangte es zur Sicherung des neu formulierten „Rechts auf informationelle Selbstbestimmung“ ergänzende verfahrensrechtliche Vorschriften zur Durchführung und Organisation der Datenerhebung im Rahmen einer Großzählung (Vollerhebung). Danach galt es, ein den rechtlichen Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts genügendes Konzept für die Organisation und Durchführung einer Großzählung auszuarbeiten und zu testen, sowie eine entsprechende gesetzliche Grundlage zu schaffen. Im Ergebnis wurden Konzept und Gesetz einschließlich Finanzierung für eine Volks-, Berufs-, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstättenzählung im Jahre 1987 verabschiedet. Der gebäude- und wohnungstatistische Teil entsprach inhaltlich dem Zählungsprogramm 1983.

Zählungen in der ehemaligen DDR

Wohnungsbau und Wohnungspolitik standen nach Beendigung des Zweiten Weltkriegs im Osten Deutschlands vor den gleichen Problemen wie im Westen. Fast jede zehnte Wohnung war zerstört, jede siebente Wohnung schwer beschädigt und damit teilweise nicht mehr bewohnbar. Vom ehemals vorhandenen Wohnungsbestand stand ein Viertel nicht mehr oder nur noch als Provisorium für die Wohnungsverorgung zur Verfügung. Und es gab gleichzeitig einen erheblichen Zustrom von Flüchtlingen und Vertriebenen, der im Gebiet der ehemaligen DDR ein Ansteigen der Bevölkerungszahl auf zeitweilig 19 Millionen bewirkte, zwei Millionen Menschen mehr als vor dem Kriege. Die Wohnungsnot war also groß, die Unterbringung beengt.

Am Anfang standen daher Entrümpelungen, Instandsetzung von Gebäuden und Wiederaufbaumaßnahmen. Außerdem wurden zahlreiche Notunterkünfte geschaffen, z. B. in Wohnlauben, Baracken, Kellern und auf Dachböden. Diese Unterkünfte hatten oftmals keine Küche, keine Inntoilette, kein Bad. Wichtig für die Menschen war in dieser Zeit das Dach über dem Kopf, die Ansprüche an Bauweise, Ausstattung, Größe der Räume waren bescheiden. Neubauten stellten noch die Ausnahme dar, es ging vor allem um die volle Nutzung bzw. Wiederherstellung bestehender Baulichkeiten.

Ab 1949 setzte dann zunehmend Neubautätigkeit ein, die in der zweiten Hälfte der 50er Jahre nochmals deutlich anstieg, beeinflusst insbesondere durch die Errichtung von Wohngebieten an neuen Industriestandorten. Auf den Rückgang des Wohnungsbaus im Verlauf der 60er Jahre erfolgte dann mit dem 1973 beschlossenen Wohnungsbauprogramm zwar ein erheblicher Aufschwung, bis dahin eingetretene Wohnraumdefizite konnten bis 1990 aber ebensowenig kompensiert werden wie das Ziel des Wohnungsbauprogramms, die Wohnungsfrage als soziales Problem zu lösen, erreicht werden konnte. Der Wohnungsbau orientierte sich anfangs an der Großblockbauweise, d. h. an der Verwendung vorgefertigter größerer Bauelemente, später an der Plattenbauweise.

Eine untergeordnete Rolle spielten die Maßnahmen für Instandhaltung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz. Das betraf insbesondere die Baureparaturen an Wohngebäuden. Die zu stark auf extensive Neubautätigkeit orientierte Baupolitik ließ gleichzeitig Vorhandenes verkommen. Dadurch wurden in erheblichen Größenordnungen Wohnungen unbewohnbar, bei anderen wurden bauliche Schäden nicht oder nur unzureichend behoben bzw. ihre Ausstattung - vor allem im Sanitërbereich - nicht verbessert. Die Folge davon war ein zunehmender baulicher Verfall vor allem der Altbausubstanz in innerstädtischen Bereichen.

Die verschiedenen Phasen im Wohnungsbau und der Wohnungspolitik der ehemaligen DDR wurden begleitet von insgesamt vier Gebäude- und Wohnungszählungen in den Jahren 1950, 1961, 1971 und 1981. Die Gebäude- und Wohnungszählung 1950 umfasste alle bebauten Grundstücke mit den zugehörigen Gebäuden, unabhängig von ihrer Nutzung. Bei allen weiteren Zählungen ab 1961 war der Erhebungsumfang auf alle Wohngebäude und

bewohnte Nichtwohngebäude sowie bewohnte Unterkünfte begrenzt. Mit der Gebäude- und Wohnungszählung 1961 wurden erstmals auch tief regionalisierte Daten gewonnen, so dass diese und die nachfolgenden Zählungen jeweils den Ausgangspunkt für die Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis auf Gemeindeebene darstellten. Die Erhebungen 1950 und 1961, die als reine Gebäude- und Wohnungszählungen konzipiert waren, richteten sich mit ihren Fragen an die Hauseigentümer bzw. Verwalter oder deren Vertreter und waren nur von diesen zu beantworten. Die Zählungen 1971 und 1981 waren als Mehrzweckerhebungen gestaltet, bei denen aus fachlichen, organisatorischen und Kostengründen die Gebäude- und Wohnungszählungen zeitgleich mit Volks- und Berufszählungen durchgeführt wurden. Damit konnten an gebäude- und wohnungsstatistische sowie bevölkerungsstatistische Sachverhalte und ihre Verknüpfung hohe Ansprüche gestellt werden. Bei diesen Zählungen waren zu den Gebäudeangaben die Hauseigentümer bzw. Verwalter oder deren Vertreter und zu den Wohnungsangaben und zur Belegung die Wohnungsinhaber auskunftspflichtig.

Zählung von 1995 in den neuen Ländern

Nach dem zehnjährigen Turnus hätte im Jahre 1991 wieder eine Gebäude- und Wohnungszählung zusammen mit einer Volks- und Berufszählung in der DDR stattfinden müssen. Dazu kam es aber wegen der politischen und in deren Folge sozialen und wirtschaftlichen Umwälzungen nicht mehr. Gleichwohl bestand außerordentlicher Bedarf nach räumlich tief gegliederten gebäude- und wohnungsstatistischen Daten. Zwar war die auf der Basis der letzten Erhebung im Jahre 1981 ermittelte Zahl der Wohnungen fortgeschrieben und damit ständig aktualisiert worden. Vorgaben der politischen Führung der ehemaligen DDR sowie die Probleme, die sich im Zusammenhang mit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten auch bei der Umstellung der DDR-Statistik auf das bundesdeutsche System ergaben, ließen aber vermuten, dass die damals ausgewiesenen Bestandszahlen, insbesondere auch auf regionaler Ebene, nicht der Wirklichkeit entsprachen. Hinzu kommt, dass aus methodischen Gründen Wohnungsfortschreibungen im Laufe der Jahre sehr oft einen überhöhten Bestand auswiesen, der sich in der Regel aus einer unzureichenden Berücksichtigung von Wohnungsabgängen ergibt. So lag z. B. 1987 im früheren Bundesgebiet die Abweichung zwischen der Fortschreibung und dem Zählungsergebnis bei ca. 1 Million Wohnungen.

Der Gesetzgeber beschloss deshalb, in den neuen Bundesländern sowie im Ostteil Berlins im Jahre 1995 eine Vollerhebung durchführen zu lassen. Erfasst werden sollten hierbei alle Gebäude mit Wohnraum und alle bewohnten Unterkünfte sowie die darin liegenden Wohneinheiten. Allgemeine Zielsetzung war, mit der Zählung für die neuen Bundesländer erstmals mit den alten Ländern vergleichbare Ergebnisse, auch auf tiefer regionaler Ebene, bereitzustellen, eine verlässliche Basis für die Gebäude- und Wohnungsfortschreibung zur Verfügung zu stellen und eine neue Auswahlgrundlage für künftige Stichprobenerhebungen vorzulegen.

Bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 in den neuen Ländern wurde auf eine Erfassung der in den Wohnungen lebenden Personen und Haushalte verzichtet. Diese Begrenzung erlaubte es, ausschließlich Gebäudeeigentümer bzw. Verwalter in die Befragung einzubeziehen und damit den Kreis der Befragten erheblich einzuschränken. Dies war insbesondere für die mit der Durchführung betrauten, wegen der Gebietsreformen zum Teil noch im Aufbau befindlichen Gemeindeverwaltungen von erheblicher Bedeutung, denn der Erhebungsaufwand wurde sowohl in personeller als auch finanzieller Hinsicht wesentlich verringert. So wurde die Bereitstellung der gewünschten Informationen zu einem Minimum an Kosten und Belastungen der Befragten erreicht. Verbunden war damit allerdings auch der Verzicht auf die Ermittlung der Wohnungsbelegung.

Das Fragenprogramm der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 in den neuen Ländern war der vergleichbaren Zählung in den alten Bundesländern des Jahres 1987 weitgehend angeglichen. Erhoben wurden Angaben zur Art des Gebäudes, zum Baujahr, zur Eigentumsform, Geschoszahl, Beheizung, Abwasserentsorgung, Bauweise des Gebäudes sowie zur Zahl der Wohnungen im Gebäude. Über die Wohnung wurden Angaben zur Nutzungsart, Größe, Ausstattung, Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus und bei leerstehenden Wohnungen über den Grund und die Dauer des Leerstehens ermittelt.

Das Zählungsprogramm enthielt darüber hinaus auch Fragen, die den besonderen wohnungspolitischen Anliegen in den neuen Ländern Rechnung trugen. Hierzu zählten Fragen zur Eigentumsform des Gebäudes unmittelbar vor dem Zusammenschluss der beiden deutschen Staaten, zu noch nicht entschiedenen Ansprüchen auf Rückübertragung des Gebäudes, zu den Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten des Gebäudes bei ungeklärten Eigentumsverhältnissen, zum Erhaltungszustand von Bauteilen des Gebäudes sowie zur Belegungsbindung von Wohnungen.

Mit den Ergebnissen der Zählung wurden notwendige Entscheidungsgrundlagen für politische Maßnahmen auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene geschaffen. Wohnungsbaupolitik, Städtebaupolitik und Bauwirtschaft

erhielten eine zuverlässige Informationsbasis. Auch für den Umweltschutz, die Energieversorgung und eine Reihe politischer Maßnahmen wie Eigentumsförderung oder Vergabe von Fördermitteln waren die Zählungsdaten von Bedeutung.

1.3.3 Gebäude- und Wohnungsstichproben

Die 50er Jahre

Das Verfahren repräsentativer Stichprobenerhebungen wurde im Bereich der Gebäude- und Wohnungsstatistiken erstmals im Jahre 1951 in der Bundesrepublik Deutschland eingesetzt. Dabei handelte es sich um eine Nacherhebung zur Gebäude- und Wohnungszählung 1950. Deren Ergebnisse hatten bereits auch Aufschluss über die Wohnverhältnisse der Untermieterhaushalte geliefert, insbesondere über Zahl und Art der von ihnen gemieteten Räume, die Belegungsdichte und die Kochgelegenheiten der Untermieterparteien. Mit der Nacherhebung auf Stichprobenbasis sollten vor allem Erkenntnisse über die Untermieten gewonnen werden, z. B. über den durchschnittlichen Mietpreis im Untermieterverhältnis, die Zusammensetzung des Untermietpreises unter Berücksichtigung der Entgelte für die verschiedenen Leistungen des Mieters, über das Deckungsverhältnis zwischen dem Einkommen des Vermieters aus Untermiete(n) einerseits und seinen Ausgaben für die Wohnungsmiete andererseits. Der Informationsbedarf erklärt sich aus den durch Bombenschäden sowie Vertriebenen- und Flüchtlingsströmen bewirkten spezifischen Wohnverhältnissen der Nachkriegszeit. Im Jahre 1950 wohnte gut ein Drittel der Haushalte zur Untermiete.

Die Untermietennacherhebung erstreckte sich nur auf „Normalwohnungen“ mit mindestens einer Untermieterpartei (zur Definition der Begriffe siehe unter 1.2). Auswahlinheit war die Wohnung, nicht die Untermieterpartei. Von den Normalwohnungen mit Untermietern wurden wiederum nur die Eigentümerwohnungen und reinen Mietwohnungen in die Auswahl einbezogen. Die Beschränkung ergab sich aus der Zielsetzung der Untermietennacherhebung, die u. a. das Verhältnis von Untermietpreis zum Gesamtmietpreis der Wohnung ermitteln wollte. Eine solche Feststellung konnte aber nur bei Wohnungen mit reinen Wohnmieten getroffen werden, bei denen keine den Mietpreis vertuernde bzw. verbilligende Faktoren mitsprachen, wie das bei Berufs- und Geschäftsmietwohnungen sowie Dienst- und Werkwohnungen der Fall sein kann.

Als Repräsentationsquote waren 2 % der in den Normalwohnungen wohnenden Untermieterparteien im Bundesgebiet als ausreichend angesehen worden. Im Endergebnis wurden 2,5 % aller durch die Gebäude- und Wohnungszählung vom Jahre 1950 in Normalwohnungen ermittelten Untermieter im Bundesgebiet erfasst. In den Bundesländern lag der erreichte Auswahlatz zwischen 2,0 % (Hamburg) und 2,9 % (Nordrhein-Westfalen). Nicht durchgeführt wurde die Erhebung in Gemeinden mit weniger als 500 bzw. 1 000 Einwohnern, da hier Untermieterverhältnisse zahlenmäßig nur eine untergeordnete Rolle spielten. Die Grenze war länderspezifisch verschieden, da in einigen Ländern den Untermieterverhältnissen in Gemeinden mit 500 bis unter 1 000 Einwohnern eine größere Bedeutung zukam und diese Länder deshalb diese Gemeindegrößenklasse nicht ausschließen wollten. Aus erhebungstechnischen Gründen war es nicht möglich, die zu erfassenden Wohnungen gleichmäßig über das ganze Bundesgebiet zu verteilen, weil dadurch eine erhebliche Zahl von Ermittlungen notwendig gewesen wäre und zeitraubende Wege das Zählgeschäft wesentlich erschwert hätten. Deshalb erwies sich eine dem Zufallsprinzip unterworfenen Klumpenauswahl als das zweckmäßigste.

Die nächste Repräsentativerhebung, mit einem Auswahlatz von 10 %, wurde im Jahre 1956 zusammen mit einer Vollerhebung der Bevölkerung und der Wohnungen durchgeführt. Beide Erhebungen wurden ergänzt durch eine 1%ige repräsentative Zusatzerhebung im Jahre 1957 mit Angaben über die Wohnungsausstattung, die Wohnfläche, die Mietbelastung und den Wohnungsbedarf der ausgewählten Haushalte. Die regional tief gegliederten wohnungsstatistischen Ergebnisse der Vollerhebung blieben sachlich beschränkt auf Angaben über die Art und Größe der Wohnungen sowie über die Haushalte und ihre Unterbringung nach Wohnform und Mietverhältnis. Sachlich eingehendere Aufschlüsse über die Struktur des Wohnungsbestandes, die Belegung der Wohnungen und die Sozialstruktur der Haushalte lieferte die 10%-Repräsentativerhebung. Diese Informationen wurden regional nur für größere Gebietseinheiten benötigt, so dass eine Stichprobenerhebung ausreichte.

Die 10%-Repräsentativerhebung wurde mit der Vollerhebung in der Weise verbunden, dass vom Zähler jede 10. Wohnung ausgewählt und an die darin wohnenden Haushalte sogenannte Haushaltslisten verteilt wurden. Für die Auswahl der Wohnungen wurde den Zählern ein Schema vorgeschrieben, das bei dem Rundgang durch die Zahlbezirke laufend ausgefüllt werden musste. Jede 10. Zeile dieses Schemas war besonders gekennzeichnet, und die in dieser Zeile eingetragene Wohnung wurde als „Repräsentativwohnung“ für die 10%-Auswahl bestimmt. Um zu vermeiden, dass bestimmte Arten von Wohnungen (z. B. vorwiegend die erste Wohnung jedes Zahlbezirks, meist eine Parterrewohnung und oft vom Hauseigentümer selbst bewohnt) bevorzugt in die Auswahl gelangten, wurde in den Zahlbezirken die jeweils 10. Wohnung nach einem Rotationsprinzip ausgewählt.

Sowohl bei der Vollerhebung als auch bei der Repräsentativerhebung wurden nur einfache Tatbestände festgestellt, deren Erfragung auf schriftlichem Wege bei den Haushalten keine Schwierigkeiten erwarten ließ. Alle schwierigeren Feststellungen wurden auf die 1%ige Zusatzzerhebung mit Interviewereinsatz verwiesen. Deren Aufgabe bestand im wesentlichen in der Untersuchung folgender Problemfelder:

- Umfang und Richtung des Wohnbedarfs unabhängig von sozialen Leitbildern und rechnerischen Sollvorstellungen durch Befragung der Haushalte festzustellen.
- Zusammenhänge zwischen Miete und Einkommen sowie die zwischen der Einkommenslage des Haushalts und seiner Unterbringung zu klären.
- Ausstattung der Wohnungen und deren Einfluss auf die Miethöhe unter Berücksichtigung der Wohnflächen und des Baualters zu ermitteln.

Schon von der Weite der hierbei zu erfassenden Sachverhalte stellte die 1%-Zusatzzerhebung die erste umfassende sozialwissenschaftliche Untersuchung zum Wohnen im Rahmen der amtlichen Statistik der Nachkriegsjahre dar. Sie bezog erstmals die Einkommen, wenn auch auf freiwilliger Basis, in die Erhebung ein und gestattete damit neuartige Einblicke in die soziale Schichtung, die über die formelle Gliederung der Bevölkerung nach der Stellung im Beruf weit hinausgingen. Bei bestimmten Fragen, wie jenen nach dem Wohnungsbedarf der Haushalte und der Mietbelastung sowie der Frage nach der Unterbringung und ihrer Beziehung zum Einkommen waren Verhaltensweisen aus objektiv fassbaren Daten abzuleiten, bei anderen dagegen bestimmte Sachverhalte mit Hilfe zahlreicher Einzelfragen im Gespräch zwischen Interviewer und Auskunftsperson herauszuarbeiten. Die Erhebung musste daher eine ganze Reihe von Fragen umfassen, die lediglich Kontrollzwecken dienten. Für die Auswertung ließ sich nur ein ungefähres Programm entwickeln. Es stellte eine Arbeitshypothese dar, deren Brauchbarkeit ständig an den Ergebnissen der einzelnen Tabellen überprüft werden musste.

Eine reine Zufallsauswahl von Wohnungen aus der Gesamtmasse aller Wohnungen war nicht praktikabel, weil dabei die Stichprobenwohnungen über das gesamte Bundesgebiet verstreut gelegen hätten, die Erhebung unnötig viel Zeit gebraucht und erhebliche Mehrkosten verursacht hätte. Aus diesem Grunde wurde bei der 1%-Zusatzzerhebung eine zweistufige Stichprobenauswahl zugrunde gelegt: Zunächst wurden Gemeinden nach dem Zufallsprinzip ausgewählt und innerhalb dieser Gemeinden dann eine Zufallsstichprobe von Wohnungen getroffen. Bei dieser zweifachen Auswahl musste jedoch der Nachteil in Kauf genommen werden, dass die Zufallsfehler der Stichprobenergebnisse infolge des „Stufungsfehlers“ größer als bei einer einfachen Zufallsauswahl aus der Masse aller Wohnungen waren. Um diesen Effekt möglichst weitgehend zu vermindern, wurden folgende Möglichkeiten des Stichprobenverfahrens genutzt:

- Die Gemeinden jedes Landes wurden nach ihren Einwohnerzahlen in Größenklassen zusammengefasst. Aus jeder solchen „Schicht“ wurde eine gesonderte Zufallsstichprobe gezogen.
- Die Gemeinden wurden nach wichtigen ökonomischen und soziologischen Merkmalen zu Gruppen etwa gleicher Struktur zusammengefasst. Eine solche Gruppe bildeten z. B. alle Gemeinden mit einer Einwohnerzahl zwischen 1 000 und 2 000 Personen ohne großen Nachbarort, einem Anteil der landwirtschaftlichen Bevölkerung unter 30 %, einem Anteil der landwirtschaftlichen Kleinbetriebe unter 60 %, einem Auspendleranteil von 20 % und mehr sowie einem Einpendleranteil unter 10 %. Innerhalb dieser „Anordnungsgruppen“ wurden die Gemeinden in regionaler Reihenfolge auf Auswahllisten zusammengestellt. Mit Hilfe der systematischen Auswahltechnik wurde dann erreicht, dass die Anordnungsgruppen jeweils entsprechend ihrem Umfang in die Stichprobe gelangten und dass dabei auch die regionale Verteilung der Gemeinden möglichst gleichmäßig ausfiel.
- Die systematische Auswahltechnik für das Ziehen der Gemeinden wurde so ausgebildet, dass die Auswahlchancen der Gemeinden je nach ihrer Größe abgestuft waren.
- Die Güte der Stichprobenergebnisse wurde ferner durch eine Kontrolle der Auswahl gesteigert. Für 17 Merkmale wurden die aus einer Gemeindestichprobe abgeleiteten Ergebnisse mit den entsprechenden Ergebnissen der Volkszählung 1950 verglichen. Falls die Abweichungen zwischen den beiden Ergebnissen gewisse Annahmegrenzen überschritten, wurde eine zweite Stichprobe gezogen. Das Verfahren wurde so oft wiederholt, bis die geforderte Übereinstimmung erreicht war.
- Grundlage für die Auswahl der Wohnungen waren die regional geordneten Unterlagen der 10%-Repräsentativerhebung 1956, aus denen eine bestimmte Anzahl von Wohnungen nach der systematischen Auswahltechnik gezogen wurde. Außer einer technischen Vereinfachung wurde dadurch eine gute regionale Repräsentation gesichert.

Der Stichprobenplan war ursprünglich für die Repräsentativstatistik der Bevölkerung und des Erwerbslebens (Mikrozensus) entwickelt worden. Dieser Plan wurde dann sowohl für die 1%-Zusatzzerhebung zur Wohnungsstatistik als auch für den 1%-Mikrozensus im Jahre 1957 zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurde aber nicht nur

der gleiche Stichprobenplan verwandt, sondern es wurden in beiden Statistiken auch die gleichen Stichprobeneinheiten, d. h. die gleichen Gemeinden und Wohnungen, erfasst. Dadurch konnten die Auswahrarbeiten eingeschränkt und der Aufbau des Interviewerstabes in den Stichprobengemeinden erheblich beschleunigt werden. Die Belastung, die durch zweimalige Erhebung aller ausgewählten Wohnungen in etwa halbjährigem Abstand für die darin lebenden Personen entstand, erschien zumutbar.

Die 60er Jahre

Zu Beginn der 60er Jahre befand sich die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland in einer Überleitungsphase. Nach über 40jähriger Zwangswirtschaft sollte im Laufe der 60er Jahre die Wohnungsversorgung der Bevölkerung in marktwirtschaftliche Formen überführt werden. Allerdings blieben die mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen an die sogenannte Kostenmiete gebunden. Das führte zu einer Marktspaltung zwischen „freifinanzierten“ und hinsichtlich ihrer Miehöhe dem Wechselspiel von Angebot und Nachfrage unterworfenen Wohnungen einerseits und den „öffentlich geförderten“ Wohnungen andererseits, die mit ihren gebundenen Mieten den unteren Einkommenschichten vorbehalten bleiben sollten. Es wurde angenommen, dass die Kostenmieten der öffentlich geförderten Wohnungen bis zu einem gewissen Grad preisregulierend auch für die übrigen Wohnungen wirken würden, da der Anteil dieser Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand beträchtlich war. Individuelle Mietbeihilfen (Wohngeld) sollten Härtefälle mildern. Die Überleitung ging mit einer gezielten Eigentumspolitik einher, bei der möglichst breite Kreise ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung erwerben sollten.

Für die Beurteilung der in der Überleitungsphase auftauchenden Fragen und Probleme vermochten weder die allgemeinen Wohnungszählungen noch die laufende Statistik der Bautätigkeit ausreichende Unterlagen bereitzustellen. Sie gaben zwar - gemeinsam betrachtet - bis zu einem gewissen Grad Auskunft über die Wohnungsversorgung der Bevölkerung und ihre Veränderung, ließen jedoch hierbei notgedrungen qualitative Faktoren außer acht. Auch vermochten sie nichts darüber auszusagen, wie es um die Wohnabsichten der Bevölkerung tatsächlich stand. Das Gesetz zur Wohnungstatistik 1956/57 ermächtigte deshalb die Bundesregierung neben der Vollerhebung und der 10%-Repräsentativerhebung im Jahre 1956 sowie der 1%-Zusatzerhebung im Jahre 1957 weitere Stichprobenerhebungen in den 60er Jahren durchzuführen. Dieser Maßgabe wurde bereits im Jahre 1960 mit einer 1%-Wohnungserhebung entsprochen. Mit ihr wurde zugleich noch stärker als bei der Stichprobe 1957 der Übergang zu einer „Mehrzweckerhebung“ im Sinne der empirischen Sozialforschung vollzogen.

Erhebungsziel und Erhebungsmethode der Stichprobe 1960 stimmten im Wesentlichen mit denen der vorangegangenen Stichprobe überein. Beide Erhebungen stellten in besonderem Maße Unterlagen für marktwirtschaftliche Betrachtungen bereit, ohne hierbei jedoch herkömmliche Fragen wie die nach der Wohnungsversorgung der Bevölkerung, insbesondere der unteren Einkommenschichten, oder die nach Qualität des Wohnungsbestandes, zu vernachlässigen. Der Versuch, den Wohnungsbedarf aus der Sicht der Haushalte als marktwirtschaftliche Größe festzustellen, wurde dagegen erstmals in der amtlichen Statistik Deutschlands unternommen.

Der allgemeine Wohnungsmarkt gliedert sich jeweils in sachliche und regionale Teilmärkte. Der differenzierten Darstellung der sachlichen Teilmärkte wurde bei der Stichprobenerhebung des Jahres 1960 besondere Aufmerksamkeit gewidmet. So musste der gesamte Wohnungsbestand nicht nur nach Raumzahl oder nach der Fläche, sondern auch nach bestimmten recht differenzierten Ausstattungstypen gegliedert werden. Aus den Ausstattungstypen konnte bei gegebenen Anforderungen der Wohnungsnachfrage auf die „Marktängigkeit“ der betreffenden Objekte geschlossen werden. Die Ausstattungstypen ergaben sich jeweils aus einer typischen Kombination der Einzelmerkmale der Wohnungen, wie die Art der Beheizung, die Ausstattung mit Bad und WC, die Lage der Toilette und die Art der Wasserversorgung. Die Ausstattungstypen der Wohnungen ließen sich mit Angaben über Gebäudeart, das Baualter der Gebäude und die Ausstattung der Küchen kombinieren. So gelangte man zu einer eingehenden Beschreibung der einzelnen sachlichen Teilmärkte des allgemeinen Wohnungsmarktes.

Jede Untersuchung, die sich mit dem Wohnungsbedarf aus der Sicht der Haushalte befasst, hat es mit drei Größen zu tun:

- a) Den Wohnungswünschen der Haushalte als Ausdruck der subjektiven Unzufriedenheit mit ihrer derzeitigen Unterbringung.
- b) Den sich hieraus ergebenden Handlungen der Bevölkerung. Sie äußern sich in den Schritten, welche die Haushalte unternehmen, um ihre Wünsche zu realisieren. Erst diese Schritte lassen den Bedarf als marktwirtschaftliche Größe entstehen. Je nach dem Gewicht der Maßnahmen, die der einzelne Haushalt eingeleitet hat, um seine Wünsche zu verwirklichen, ergeben sich bestimmte Intensitätsstufen des Bedarfs.
- c) Der kaufkräftigen Nachfrage innerhalb des Bedarfs, die je nach den einzelnen regionalen und sachlichen Teilmärkten, auf denen der Haushalt als Nachfragender aufzutreten gedenkt, verschieden beurteilt werden muss.

Die Wohnungsstichprobe 1960 lieferte wie schon die von 1957 zu den Größen a) und b) zuverlässige Informationen. Der Stichprobenplan der Wohnungserhebung 1960 entsprach hinsichtlich Auswahlverfahren und zugrundeliegenden Auswahlprinzipien im wesentlichen dem der 1%-Zusatzerhebung von 1957. Bei der Durchführung der Erhebung wurde auf das Erhebungsnetz des Mikrozensus zurückgegriffen. Es war so angelegt, dass sich Auswahltechnik und Organisation auch für andere als bevölkerungs- oder erwerbsstatistische Fragen einsetzen ließ.

Auch das Erhebungsprogramm der 1%-Wohnungsstichprobe im Jahre 1965 stand in der Kontinuität der beiden vorangegangenen Stichprobenerhebungen. Zu ihren Aufgabenstellungen gehörte,

- den Bestand an Gebäuden und Wohnungen in seiner qualitativen Abstufung erkennen zulassen,
- die Wohnungsversorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung ihrer Einkommensverhältnisse nachzuweisen,
- die Zusammenhänge zwischen Miete und Einkommen darzustellen,
- den tatsächlichen Wohnungsbedarf der Haushalte nach Umfang und Richtung zu erfassen,
- Unterlagen für eine Vorausschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs zu liefern,
- Vorstellungen über die Größenordnung des Sanierungsbedarfs zu gewinnen und
- Unterlagen über die Einkommenschichtung und die Einkommensquellen der in den Wohnungen lebenden Personen und Haushalte bereitzustellen.

Die durch Kriegsschäden sowie Zuwanderungen von Vertriebenen und Flüchtlingen bedingten Versorgungsdefizite und daraus resultierenden besonderen Wohnverhältnisse im Bundesgebiet hatten dazu geführt, dass noch bis zur 1%-Wohnungserhebung 1960 bei den Wohnungen grundsätzlich zwischen „Normal“wohnungen und „Not“wohnungen unterschieden wurde, je nachdem, ob die - bauplanmäßig vorgesehene oder durch spätere Um- oder Ausbaumaßnahmen entstandene - eigene Küche oder Kochnische als normal oder nur als behelfsmäßig angesehen werden konnte. Als behelfsmäßig galt z. B. eine Küche oder Kochnische, wenn sie nur aus einer Kochgelegenheit oder einer provisorischen Kochecke in einem Zimmer oder Nebenraum bestand. Die Gruppe der Notwohnungen umfasste auch alle Wohneinheiten in Behelfsheimen, Baracken, Wohnlauben und ähnlichen mangelhaften Wohnmöglichkeiten, ferner die nicht zum dauernden Wohngebrauch eingerichteten Dachgeschosswohnungen und die Kellergeschosswohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Die Aufteilung in Normal- und Notwohnungen konnte nur dann als zuverlässig gelten, wenn die Wohnungen nach objektiven Kriterien - unabhängig von der Meinung der Haushalte - der einen oder anderen Gruppe zuzuordnen waren. Deshalb war schon bei der Wohnungsstichprobe 1960 versucht worden, den Wohnungsbegriff durch die Erfassung und den Nachweis einzelner Komponenten zu verfeinern. Die qualitative Präzisierung des Wohnungsbegriffs erstreckte sich sowohl auf die Ausstattungsmerkmale der Küche (wie Wasserzapfstelle, Ausguss und Herdanschluss) als auch auf sonstige objektiv fassbare Eigenschaften der Wohnung (wie ihre Ausrüstung mit Bad, Toilette und Heizung).

Dabei ergab sich, dass die bis dahin übliche Einteilung sämtlicher Wohnungen in Normalwohnungen und Notwohnungen nicht länger aufrecht zu halten war. Hätte man an dieser von vornherein wertenden Gliederung festgehalten, dann wäre weiterhin unterstellt worden, dass alle als Normalwohnungen gezählten Einheiten den an den damaligen Wohnraumkomfort gestellten Anforderungen hätten entsprechen müssen. Die Ergebnisse der Wohnungsstichprobe 1960 hatten aber gezeigt, dass je nach der Struktur des Wohngebietes vielfach Wohnungen anzutreffen waren, bei denen insbesondere unter sanitären Gesichtspunkten nicht von einem normalen Wohnungsstandard im damaligen Sinne gesprochen werden konnte. Umgekehrt verfügten viele neu geschaffene und mit allem technischen Komfort ausgestattete Wohnungen über keine „normale“ Küche; teilweise fehlte in ihnen die eigene Küche oder Kochnische ganz. Diese qualitativ zum Teil durchaus hochwertigen und für die Wohnungsversorgung bestimmter Bevölkerungskreise völlig ausreichenden Einheiten hätten nach geltender Regel als Notwohnungen bezeichnet werden müssen.

Es lag deshalb nahe, jeder aus der Bezeichnung als Normal- oder Notwohnung sich ergebenden Wertung vorzubeugen und bei der Wohnungsstichprobe 1965 sowie danach ohne Änderung der begrifflichen Abgrenzung einfach von Wohnungen einerseits und Wohngelegenheiten andererseits zu sprechen.

Für die Auswahl der Stichprobe standen zwei Verfahren zur Diskussion: Eine modifizierte Zählbereichsstichprobe des Mikrozensus, indem aus zwei 1%-Zählbezirkstichproben eine 1%-Stichprobe mit halbierten Zählbezirken gebildet werden sollte oder eine reine Gebäudeauswahl aus den Unterlagen der Gebäudezählung 1961 und der Bautätigkeitsstatistik. Während für das erste Verfahren alle Vorteile ein r Flächenstichprobe sprachen (ex-

akte Erfassung der am Stichtag der Erhebung bestehenden Gebäude und Wohnungen in den ausgewählten Flächen), aber höhere Zufallsfehler infolge des größeren Klumpeneffektes durch die Auswahl von halbierten Zahlbezirken zu erwarten waren, waren bei einer Gebäudeauswahl die Zufallsfehler zwar kleiner anzusetzen, es musste aber mit größeren systematischen Fehlern durch Mängel in der Auswahlgrundlage gerechnet werden. Außerdem konnte der Stichtag der Auswahl in diesem Fall nicht auf den Stichtag der Erhebung festgelegt werden. Da die Kosten der Erhebung für beide Verfahren etwa gleich hoch anzusetzen waren und somit für eine Entscheidung nicht maßgeblich sein konnten, wurde den Vorteilen der Gebäudeauswahl der Vorzug gegeben.

Bei den früheren repräsentativen Wohnungserhebungen waren die echten Antwortausfälle außer Acht gelassen worden. Deshalb war auch nur eine beifallsmäßige Hochrechnung der Ergebnisse möglich. Bei der Wohnungsstichprobe 1965 wurden diese Ausfälle dagegen durch adäquate Ersatzeinheiten möglichst aus der selben Schicht manuell ergänzt. Damit konnten die Ergebnisse dieser Stichprobe durch Anhängen von zwei Nullen auf Werte einer gleichartigen Vollerhebung hochgerechnet werden. Bei einem Vergleich der Ergebnisse der Wohnungsstichprobe 1965 mit den Ergebnissen der nicht angepassten Stichproben von 1957 und 1960 muss diesem Unterschied stets Rechnung getragen werden.

Die 70er und 80er Jahre

Die 1%-Wohnungsstichprobe im Jahre 1972 umfasste erstmalig auch ein städtebauliches Programm, das allerdings auf Gemeinden mit 10 000 und mehr Einwohnern beschränkt wurde. Bei der Konzeption des Städtebauteils ging man von der Tatsache aus, dass in der Bau- und Wohnungspolitik städtebauliche Gesichtspunkte immer mehr an Bedeutung gewinnen. Die Umgebung der Wohnung, die Immissions- und Lärmbelastigungen sowie das Vorhandensein von Einrichtungen für den Gemeinbedarf haben Einfluss auf den Wert einer Wohnung. Daten über die Lage und die Bauweise der Gebäude wurden ebenso wie die Verkehrs- und Freiflächen und die Geschossflächen erhoben. Auch die Motorisierung der Haushalte und die Abstellung der PKW (ruhender Verkehr) wurden festgesetzt.

Einen weiteren Themenschwerpunkt bildeten Fragen zur Größenordnung des Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs für den Bestand an älteren Gebäuden und die darin befindlichen Wohnungen sowie zum Wohnungsbedarf der Haushalte nach Umfang und Richtung. Der Grund des Umzugs in die zum Erhebungszeitpunkt bewohnte Wohnung, Angaben über die frühere Unterbringung und Wohnungswünsche sollten Aufschlüsse über die Gründe des Wohnungswechsels vermitteln. Von besonderem Interesse war weiterhin die Feststellung der Wohnverhältnisse kinderreicher Familien, alter Menschen, junger Familien, Alleinstehender und ausländischer Arbeitnehmer. Fragen nach Wohngeldbezug, erstmaligem Anlass und Zeitpunkt der Wohngeldgewährung und nach monatlicher Höhe des Wohngeldes sollten ergänzende Daten zur Wohngeldstatistik liefern.

Da die städtebaulichen Themenkreise für die amtliche Statistik „Neuland“ darstellten, wird im folgenden etwas näher auf sie eingegangen.

Der wichtigste Teil des Städtebauprogramms befasste sich mit Grundstücksangaben, da ein wesentlicher Teil der vorgesehenen städtebaulichen Feststellungen nur dann aussagekräftig war, wenn diese sich auf das Grundstück bezogen. Die Lage der Grundstücke und damit auch der zu erfassenden Gebäude nach Baugebieteckategorien entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gilt als ein wesentliches städtebauliches Merkmal, auf das bei der Beurteilung städtebaulicher Gegebenheiten nicht verzichtet werden kann. Die Baugebieteckategorien – z. B. reines Wohngebiet, Mischgebiet, Kerngebiet – bestimmen das Maß der Grundstücksnutzung. Zur Berechnung dieser Größe war die städtebaulich maßgebende Baugrundstücksfläche heranzuziehen, die sich nicht immer mit der im Grundbuch eingetragenen Fläche deckt. Diese Fläche war bei der Grundstücksbegehung von Sachverständigen zu ermitteln, die von den Gemeinden eingesetzt wurden. Es waren bei Vorliegen eines Bebauungsplanes die Baugebieteckategorien gemäß Bebauungsplan einzutragen. Falls kein Bebauungsplan vorlag, war eine Zuordnung aufgrund der Ortskenntnis vorzunehmen.

Das im Bebauungsplan festgelegte zulässige Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten und damit auch für jedes Grundstück ergab durch Gegenüberstellung mit dem Maß der baulichen Nutzung aus der tatsächlich angetroffenen Bebauung den Umfang der Abweichungen von den Bauvorschriften. Während die Angabe der maximal zulässigen Geschossflächen- und Grundflächenzahl (zur Definition siehe unter 1.2) nur von Gemeinden mit Bebauungsplänen zu erhalten war, konnte die Angabe der Bauweise – offen, geschlossen, abweichend – leicht von jeder Gemeinde geliefert werden. Die Art der Bauweise ermöglichte eine weitere Beurteilung der Wohnsituation in den jeweiligen Baugebieten, da z. B. manche Umwelteinflüsse in engem Zusammenhang mit der Bauweise stehen.

Die Nutzung der Freiflächen ist ein wichtiges städtebauliches Kriterium, zumal sie in Verbindung mit den Gebietskategorien zu sehen ist. In Beziehung zu den Bewohnern gesetzt, trägt die Nutzung der Freiflächen zur Beurteilung der Wohnsituation bei. Deshalb erfolgte eine Aufteilung der gesamten Freifläche des Grundstücks auf fünf Freiflächenarten.

Zu den städtebaulich wichtigen Merkmalen zählen auch die Erschließung des Baugrundstücks durch die Straßenart (z. B. Hauptverkehrs-, Sammel-, Anliegerstraße) und die Lage des Gebäudes innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen bzw. im Außenbereich. Diese Merkmale geben bereits Erklärungen für manche subjektive Beurteilung, beispielsweise hinsichtlich der Lärmbelästigung.

Zur Beurteilung der Lage des Gebäudes gehörten u. a. auch Fragen an den Haushalt nach

- dem Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Wohnungsnähe,
- dem Zeitaufwand der Bewohner für den Weg zur Arbeitsstätte, Schule und zum Kindergarten sowie
- hierbei benutzten Verkehrsmitteln,
- der Art der Stellplätze für Personenkraftwagen und ihrer Entfernung von der Wohnungstr,
- dem Vorhandensein einer Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel in Nähe der Wohnung,
- der Art und Intensität etwaiger Lärm- und Geruchsbelästigungen.

Bei der Grundstücksbegehung sollte der Sachverständige auch die Geschossfläche jedes Gebäudes mit Hilfe der Außenmaße des Gebäudes feststellen. Ursprünglich war geplant, nicht nur die Nutzfläche insgesamt, sondern auch die Größe der einzelnen Nutzflächenarten zu ermitteln. Da aber die Grundstücksbegeher ihre Angaben durch „Augenschein von außen“ – also ohne Gebäudebegehung – sammeln sollten, begnügte man sich mit dem Ankreuzen der im Gebäude vorhandenen Nutzungsarten.

Die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder verständigten sich darauf, im Jahre 1972 die 1%-Wohnungstichprobe zusammen mit dem 1%-Mikrozensus durchzuführen. Die gemeinsame Durchführung wurde vereinbart, um die Angaben der Wohnungstichprobe mit den umfangreichen bevölkerungs- und erwerbsstatistischen Merkmalen des Mikrozensus zu kombinieren und so intensiver auswerten zu können. Außerdem konnten Erhebungskosten gespart werden, weil die Interviewer-Organisation nur einmal einzusetzen war.

Die Stichprobenauswahl erfolgte nach einem für den Mikrozensus ab 1972 entwickelten Plan, wobei als Basis das Gesamtmaterial der Volks- und Berufszählung 1970 diente. Nach einem besonderen Verfahren konnten an Hand der Meldungen der in die Auswahl gefallenen Gemeinden ergänzend auch die von 1970 bis 1972 neuerstellten Gebäude und Wohnungen repräsentativ erfasst werden. Um den Stichprobenfehler möglichst gering zu halten, wurden „künstliche“ Auswahlseinheiten, sogenannte Segmente, geschaffen, die dem Ziel der Einheitlichkeit untereinander möglichst nahe kommen sollten. Die Homogenität dieser Einheiten wurde an der Zahl der Haushalte ausgerichtet. Im Hinblick auf geeignete Arbeitsquanten für die einzelnen Interviewer sowie auf die Unterschiede in der Siedlungsdichte sollten die Segmente in Gemeinden mit weniger als 20 000 Einwohnern 20 Haushalte, in den übrigen Gemeinden 30 Haushalte umfassen. Da zusätzlich aus praktischen Gründen festgelegt worden war,

- dass nur ganze Gebäude zu Segmenten zusammengefasst werden sollten,
- dass kein Segment aus Teilen verschiedener Gemeinden gebildet werden sollte,
- und dass kein Segment aus Teilen verschiedener Straßen zusammengefasst werden sollte,

konnten die angegebenen Zielwerte nur annähernd erreicht werden.

Aus dem nach den Bundesländern geschichteten Gesamtmaterial wurden zunächst die Großgebäude (25 und mehr Haushalte) und die großen Anstalten (50 und mehr Personen) ausgegliedert. Danach wurde eine Aufteilung des übrigen Materials nach Gemeinden mit weniger als 5 000 und solchen mit 5 000 und mehr Einwohnern vorgenommen. Die Gemeinden mit weniger als 5 000 Einwohnern wurden nach dem Anteil der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft in zwei Schichten gegliedert (mindestens 25 % = Schicht 1, weniger als 25 % = Schicht 2). Die Gemeinden mit 5 000 und mehr Einwohnern wurden nach sechs Gemeindegrößenklassen geschichtet. Das Material der Gemeindegliederungen 3 bis 8 wurde nach drei Straßenarten gegliedert.

Das nach Ländern, Gemeindegrößenklassen und drei Straßenarten geschichtete und nach Schlüsselnummern der Gemeinden und Straßen sowie aufsteigenden Hausnummern angeordnete Material wurde in Zonen zu je 100 Segmenten gegliedert, wobei jeweils 10 Segmente zu einer Teilzone zusammengefasst wurden. Aus jeder Zone wurde eine Teilzone nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Falls auf eine Straße mehrere Segmente entfielen, wurde die räumliche Zuordnung unter Berücksichtigung der Bedingung, dass jedes Segment nur aus ganzen

Gebäuden bestehen sollte, nach einheitlichen Richtlinien vorgenommen. In den Teilzonen wurde dann das jeweils 2. Segment in die Auswahl genommen.

Sonderbestimmungen galten für die anfangs ausgegliederten Großgebäude und großen Anstalten. In beiden Fällen wurden - entsprechend der Zahl der Haushalte bzw. der halben Personenzahl - jedem Gebäude bzw. jeder Anstalt ein oder mehrere Segmente zugeordnet. Bei den Anstalten erfolgte zusätzlich eine Anordnung nach fünf Gruppen von Anstaltsarten. Im übrigen wurden beide Schichten ebenfalls nach Gemeindegrößenklassen, Regierungsbezirken, Kreisen, Gemeinden, Straßen und Hausnummern angeordnet. Die endgültige räumliche Zuordnung der Haushalte bzw. Personen erfolgte bei Großgebäuden unter Berücksichtigung der Stockwerke und bei großen Anstalten unter Verwendung der Anfangsbuchstaben der Personennamen in bestimmten Gruppierungen.

Für nach dem Stichtag der Volkszählung 1970 errichtete Neubauten in einem bewohnten Gemeindegebiet, das bereits im Jahr 1970 in Zahlbezirke eingeteilt war, erfolgte die Erfassung der Neubautätigkeit nach der „Baulückenregel“ im Rahmen der bereits ausgewählten, durch Straßen und Hausnummern bestimmten Segmente praktisch „automatisch“. Die repräsentative Auswahl von Neubaugebieten außerhalb des im Jahr 1970 bereits in Zahlbezirke eingeteilten Gemeindegebietes wurde in enger Zusammenarbeit der Statistischen Landesämter mit den für die Stichprobe ausgewählten Gemeinden durchgeführt. Um Doppelerfassungen zu vermeiden, wurden dabei die vor dem Stichtag der Volkszählung 1970 fertiggestellten Wohnungen ausgeschlossen.

Nach dem sehr umfangreichen und inhaltlich komplexen Erhebungsprogramm der Wohnungsstichprobe 1972, das an die Erhebungsorganisatoren, Grundstücksbegeher, Interviewer und Auskunftgebenden außergewöhnliche Anforderungen stellte, hatte das Erhebungsprogramm der nächsten Wohnungsstichprobe im Jahre 1978 einen deutlich geringeren Umfang. Die Erhebung fiel in eine Zeit, in der es für Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik zunehmend schwieriger wurde, auf der Basis bisheriger Erfahrungswerte die künftige Entwicklung zuverlässig vorzuschätzen und angemessene Zielvorstellungen zu entwickeln. Versorgungsengpässe auf einigen regionalen Wohnungsmärkten standen einem Angebot an unvermietbaren oder unverkäuflichen Wohnungen an anderen Stellen gegenüber. Es gab hohe Neubaumieten neben relativ niedrigen Mieten beim Altbauwohnungsbestand, qualitativ geringwertige Wohnungen neben modernen Neubauwohnungen oder modernisierten Altbauwohnungen, bestimmte Bedarfsgruppen mit hoher Mietbelastung bei unzureichender Unterbringung neben kleineren Haushalten in großen (also unterbelegten) Wohnungen mit subventionierten Mieten. Dementsprechend wuchs der Wohnungspolitik die Aufgabe zu, verstärkt die Wohnungsversorgung derjenigen Bevölkerungsgruppen zu fördern, die auf Dauer nicht in der Lage sind, sich aus eigener Kraft ein Mindestmaß an Versorgung zu sichern. Darüber hinaus musste sie bei der Lösung des Problems der Beseitigung von „Wohnungshalden“ helfen. Der Wunsch nach Verbesserung des Wohnstandards zwang zu Entscheidungen im Bereich der Modernisierung, wobei durch geeignete Maßnahmen konkurrierende Angebote zu den immer kostspieliger werdenden Neubauwohnungen zu schaffen waren. Nicht zuletzt war die Frage der Bedeutung einer breit gestreuten Eigentumsbildung - sei es in Form des Eigenheimes oder der Eigentumswohnung - weiterhin von großem Interesse.

Mit Blick auf die veränderten Rahmenbedingungen sollte die Wohnungsstichprobe 1978 tiefer in die Bestimmungsgründe der Qualität und Umweltverhältnisse des Wohnens eindringen sowie in Verbindung mit demographischen und sozialen Daten der Haushalte Einblicke in das Umzugsverhalten und die Wohnzufriedenheit der Bevölkerung ermöglichen. Ebenso wichtig war die Darstellung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung von Problemgruppen wie jungen oder kinderreichen Familien, alten Menschen, alleinstehenden Personen und ausländischen Arbeitnehmerhaushalten. Ein weiterer Schwerpunkt der Erhebung war der Nachweis wichtiger Kostenfaktoren für das Wohnen im Eigentum oder in der Mietwohnung. Ferner waren Feststellungen über die Mobilität an den Wohnungsmärkten und den Eigentümerwechsel beim Hausbesitz zu treffen. Da die 1%-Wohnungsstichprobe 1978 in der gleichen Weise wie 1972 mit dem Mikrozensus gekoppelt war, erfolgte die Auswahl wieder nach dem für den Mikrozensus ab 1972 entwickelten Plan. Als Basis lag das Gesamtmaterial der Volks- und Berufszählung 1970 zugrunde. Nach dem Konzept des Mikrozensus-Auswahlplans wurden nach einem besonderen Verfahren anhand der Meldungen der in die Auswahl gefallenen Gemeinden auch die seit 1970 neuerstellten Gebäude und Wohnungen repräsentativ erfasst.

Nach 1978 sind für 15 Jahre keine weiteren eigenständigen Gebäude- und Wohnungsstichproben mehr durchgeführt worden. Erhoben wurden gebäude- und wohnungstatistische Daten allerdings im Rahmen sogenannter Ergänzungserhebungen des Mikrozensus in den Jahren 1980, 1982 und 1985 (siehe Abschnitt 1.3.4). Die nächste separate Stichprobe fand dann - und zwar erstmals auf gesamtdeutscher Ebene - im Jahr 1993 statt.

Die 90er Jahre: Erste gesamtdeutsche Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993

Seit den 50er Jahren wurden Wohnungsstichproben im Wechsel mit den gebäude- und wohnungsstatistischen Vollerhebungen in etwa fünf- bis siebenjährigem Abstand durchgeführt. Dieser Erhebungsrythmus wurde in den 80er Jahren durchbrochen. Ursache dafür war die ursprünglich für 1981 geplante umfangreiche (mit Städtebauteil) Gebäude- und Wohnungszählung, die mehrmals verschoben und schließlich mit reduziertem Fragenprogramm (ohne Städtebauteil) erst 1987 durchgeführt wurde. Mit den Vorbereitungen zur nächsten Wohnungsstichprobe wurde schon um die Jahreswende 1987/88 begonnen, mit dem Ziel, die Erhebung im Herbst 1990 durchzuführen. Sie musste dann wegen der unvorhergesehenen Entwicklung in Deutschland zurückgestellt werden. Die Planungen wurden Ende 1990 nach einem Beschluss des Bundestages, diesmal für das vereinte Deutschland, wieder aufgenommen.

In den neuen Ländern und Berlin-Ost gab es erheblich schlechtere Daten über die Wohnsituation der Bevölkerung als in den alten Bundesländern. Die letzte Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählung hatte in der ehemaligen DDR im Jahr 1981 stattgefunden. Ab diesem Zeitpunkt lagen nur die auf der Basis der Ergebnisse dieser Zählung fortgeschriebenen Wohnungszahlen vor. Bei diesen musste davon ausgegangen werden, dass sie die damalige Situation nicht richtig wiedergaben. Das Fortschreibungsergebnis, das ausgehend vom Zählungsergebnis die Zahlen der Neubautätigkeit und der Abgänge enthielt, wurde in den letzten zehn Jahren der ehemaligen DDR stark durch die Vorgaben der politischen Führung beeinflusst. U. a. wurde die volle Verrechnung der Abgänge an Wohnungen nicht zugelassen, weil sich sonst bei dem veralteten Wohnungsbestand (im Vergleich zum früheren Bundesgebiet) nicht die für die Propaganda erforderlichen Bestandszuwächse ergeben hätten. So waren in der ehemaligen DDR zwischen den Zählungen von 1971 und 1981 10,7 % des Bestandes als Abgänge nachgewiesen, für den Zeitraum 1981 bis 1989 aber nur noch 5,9 %. Diese aufgrund der Altersstruktur des Wohnungsbestandes (letztmalig 1971 im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung festgestellt) unplausible Entwicklung zeigt, dass in den 80er Jahren die Ergebnisse der Wohnungsfortschreibung verfälscht wurden. Der statistische Wohnungsbestand wurde deshalb - in einem allerdings unbekanntem Ausmaß - zu hoch ausgewiesen.

Das vereinigte Deutschland wies starke Niveauunterschiede in der Wohnversorgung zwischen West und Ost und angespannte Wohnungsmärkte im gesamten Gebiet auf. In den alten Bundesländern war der Mangel an Wohnungen vor allem auf Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge, starke Zuwanderung aus dem Ausland und Wanderungen von Ost nach West, aber auch auf gestiegene Ansprüche aufgrund von Einkommensverbesserungen zurückzuführen. In den neuen Ländern und Berlin-Ost war durch jahrzehntelange Vernachlässigung der ältere Wohnungsbestand heruntergewirtschaftet und überwiegend unzulänglicher Wohnungsneubau aus Betonfertigteilen geschaffen worden. Schwerpunkte der Wohnungsbautätigkeit und der Wohnungspolitik waren deshalb im östlichen Teil die Instandsetzung und Modernisierung der bestehenden Wohnungen, im westlichen Teil die Erhöhung der Zahl der Wohnungen.

Mit der Wohnungsstichprobe 1993 wurden u. a. Aussagen zum Bestand an Gebäuden und Wohnungen in seiner qualitativen Abstufung, zur Wohnversorgung der Bevölkerung (Belegung der Wohnungen), zu den Haushalten in sozioökonomischer Gliederung nach ihren Wohnverhältnissen, zum Mietenniveau und Mietgefüge sowie zum Umfeld der Wohnungen bezüglich seiner Infrastruktur und umweltrelevanter Aspekte gewonnen. Für die Bauwirtschaft im weitesten Sinne wurden Anhaltspunkte über die Größenordnung des Instandsetzungs- und Sanierungsbedarfs geliefert. Für die Länder des früheren Bundesgebietes wurden aus dem Material der Volkszählung 1987 zwanzig 1%-Stichproben (je Haus-Nr. Zahl der Wohneinheiten und Personen) für Zwecke des Mikrozensus und für Wohnungsstichproben zufällig ausgewählt, regional und nach Gebäudegrößen geschichtet. Für das Zählgeschäft wurden hieraus Auswahlseinheiten von im Durchschnitt neun Wohneinheiten (= Auswahlbezirk) gebildet. In den neuen Ländern wurde an Stelle von Ergebnissen einer Volkszählung behelfsweise das Bevölkerungsregister Statistik verwendet. Die Zahl der Familienhaushalte für eine Hausnummer diente als Ersatz für die Zahl der Wohneinheiten. In beiden Fällen handelte es sich um eine Flächenstichprobe. Die jährliche Aktualisierung der Auswahlen erfolgte über die Meldungen zur Bautätigkeitsstatistik.

1.3.4 Mikrozensus-Ergänzungserhebungen

Im Jahr 1980 wurde erstmals eine Erhebung im Bereich von Gebäuden und Wohnungen im Rahmen des Mikrozensus durchgeführt. Ausschlaggebend war hierfür, dass die in der damaligen Zeit zunehmend schwieriger werdende Situation des Wohnungsbaus und der Wohnungspolitik es erforderlich machte, in kürzeren Zeitabständen zuverlässige Daten zumindest über das Mietgefüge und die Mietenentwicklung, u. a. in Abhängigkeit von der Art der Unterbringung und der sozialen Struktur der Haushalte, zu erlangen. Angaben über die Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte sollten deshalb in einem Abstand von zwei Jahren erfasst werden, beginnend mit dem April 1980. Grundlage war das Gesetz über die Durchführung einer Repräsentativstatistik der Bevölkerung und des Erwerbslebens (Mikrozensus) vom 15.7.1975.

Schon die 1972 und 1978 durchgeführten 1%-Wohnungss Stichproben waren organisatorisch und methodisch eng mit dem Mikrozensus verzahnt, ihre Ergebnisse ließen sich aber – da aus eigenständigen Erhebungen hervorgegangen – nur bedingt mit den Merkmalen des Mikrozensus verknüpfen. Dieses Manko wurde 1980 mit der gemeinsamen Durchführung von Wohnungss Stichproben und Mikrozensus überwunden, d. h. die umfangreichen bevölkerungs- und erwerbsstatistischen Merkmale des Mikrozensus ließen sich nunmehr mit gebäude- und wohnungsstatistischen Merkmalen leicht kombinieren und eröffneten die Möglichkeit einer intensiven Auswertung. Mit der Mikrozensus-Ergänzungserhebung „Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte 1980“ war es erstmals im Rahmen des Mikrozensus möglich, wohnungsspezifische Aussagen unmittelbar zu gewinnen und eine intensive Verzahnung bevölkerungs-, erwerbs- und gebäude- und wohnungsstatistischer Daten zu erreichen.

Da sich die Befragung im Mikrozensus auf Wohnungsinhaber bezieht – die in der Mehrzahl nicht die Eigentümer der Gebäude, in denen sie wohnen, sind – wurde auf einen Gebäudefragebogen verzichtet. Verglichen mit den „echten“ Gebäude- und Wohnungss Stichproben können somit die Ergänzungserhebungen für die den Wohnungen übergeordnete Hierarchieebene „Gebäude“ keine quantitativen Angaben bereitstellen. Dies gilt bis zur neuesten Ergänzungserhebung des Jahres 1998. Da auf bestimmte Gebäudemerkmalen bzw. der Zuordnung von Wohnungen auf diese nicht verzichtet werden kann, müssen diese Informationen auf andere Art und Weise erhoben werden. So waren 1980 Angaben zur Gebäudeart (Wohngebäude, unterteilt nach der Zahl der Wohnungen, sonstige Gebäude mit Wohnraum, Wohnheime und ständig bewohnte Unterkünfte) vom Interviewer auf dem Fragebogen zu vermerken. Statt des Baujahres des Gebäudes wurde das Baujahr der einzelnen Wohnung vom Wohnungsinhaber erfragt. Gleiches galt für die öffentliche Förderung. Die für diese Merkmale unterschiedlichen Erhebungswege zwischen den „echten“ Stichproben“ und den Ergänzungserhebungen des Mikrozensus hatten allerdings zur Folge, dass eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse zum Teil nur eingeschränkt möglich war. Beim Baualter galt dies insbesondere für die älteren Baualtergruppen. Außerdem musste – im Gegensatz zu den vorausgegangenen Wohnungss Stichproben von 1972 und 1978 – 1980 auf eine Erfassung leerstehender und von Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich gemieteter Wohneinheiten gänzlich verzichtet werden, da hier eine Befragung von Wohnungsinhabern aus praktischen bzw. rechtlichen Gründen nicht möglich war.

Für die Auswahl der Erhebungseinheiten lag der für den Mikrozensus ab 1972 entwickelte und auf Ergebnissen der Volks- und Berufszählung von 1970 beruhende Auswahlplan zugrunde. Dabei werden nach einem besonderen Verfahren anhand der Meldungen der in die Auswahl gefallenen Gemeinden auch die seit 1970 neu erstellten Gebäude und Wohnungen repräsentativ erfasst. Prinzipiell war der Auswahlplan für die dem Mikrozensus zugrundeliegende Flächenstichprobe auf den neuesten Bebauungsstand abgestellt, d. h. alle nach der Totalzählung von 1970 erstellten Gebäude hatten eine Auswahlchance. In der Praxis ergaben sich jedoch für die vollständige Einbeziehung von Auswahlbezirken, in denen erst nach 1970 Gebäude errichtet worden sind, Probleme. Aus diesem Grund wurden bei der Ergänzungserhebung 1980 – nach dem gleichen Prinzip wie bei der Aufbereitung der vorangegangenen Wohnungss Stichprobe 1978 – Vergleiche der in der Stichprobe ermittelten Zahlen für die Wohneinheiten mit den in der Bautätigkeitsstatistik ermittelten Bruttozugängen für die Zeit von 1972 bis 1979 sowie Vergleiche nach Baualtergruppen der vor 1972 erbauten Wohneinheiten mit den entsprechenden Ergebnissen der Wohnungss Stichproben von 1972 und 1978 vorgenommen. Für diese Vergleiche ist zu beachten, dass – wie bereits erwähnt – in der Ergänzungserhebung das Baualter der Wohnung beim Wohnungsinhaber und nicht wie in den Wohnungss Stichproben das Baualter des Gebäudes beim Eigentümer erfragt worden ist. Hierauf dürfte auch zurückzuführen sein, dass sich bei den nach 1972 errichteten Wohneinheiten in der Ergänzungserhebung von 1980 merkliche Differenzen zwischen den Ergebnissen dieser Erhebung und dem Bruttozugang der Bautätigkeitsstatistik seit 1972 zeigten. Die Zahlen der Stichprobe lagen unter denen der Bautätigkeitsstatistik, selbst wenn Zahlen über Abgänge und Umwidmungen an Gebäuden und Wohnungen sowie über leerstehende Wohneinheiten und von Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich gemietete Wohneinheiten schätzungsweise bei den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik in Ansatz gebracht werden. Diese Abweichungen machten es erforderlich, die Zahlen in der Ergänzungserhebung für die 1972 und später errichteten Wohneinheiten länderweise an die Eckwerte aus der Bautätigkeitsstatistik anzupassen, eine Vorgehensweise, die auch bei der Wohnungss Stichprobe von 1978 angewandt wurde.

Hinsichtlich des Auswahlplanes des Mikrozensus muss darauf hingewiesen werden, dass aufgrund des Rotationsystems des Mikrozensus jährlich 25 % der Auswahlbezirke ausgetauscht werden. In der Zusatzserhebung von 1980 wurde damit also nur noch die Hälfte der Auswahlbezirke, die auch in der Stichprobe von 1978 einbezogen waren, befragt. Wenn in Stichproben ein derartiges Rotationssystem verwendet wird, ist für die Kontinuität der Ergebnisse die Homogenität der Auswahlbezirke, hier z. B. hinsichtlich der Zahl der Wohnungen, wichtig. Mit zunehmendem Alter der Auswahlgrundlage kann die ursprünglich zugrunde gelegte Homogenität der Auswahlbezirksgröße im Auswahlplan durch Neubau bzw. Abruch oder Umwidmungen jedoch merklich verändert werden. Dies war nach 1980 Anlass für eingehende methodische Untersuchungen. Dabei zeigte sich, dass die

Veränderung der Auswahlbezirksgröße den Zeitvergleich der Bundesergebnisse nicht wesentlich beeinflusst hat. Für einzelne Länder – insbesondere die kleinen Stadtstaaten – waren jedoch beeinträchtigende zufallsbedingte Verschiebungen nicht auszuschließen. Deshalb wurde eine Nivellierung in der Weise vorgenommen, dass, wenn die Auswahlhälfen in ihrer Größe und Struktur wesentlich differierten, auch bei den älteren Baualterklassen (bis 1948; 1949 bis 1971) eine Anpassung erfolgte. Zur Kontrolle herangezogen wurden dabei geschätzte Bestandszahlen, die auf den Wohnungsstichproben 1972 und 1978 sowie der Bautätigkeitsstatistik aufbauten.

Insgesamt wurde durch diese beiden Anpassungsverfahren erreicht, dass innerhalb der Ergänzungserhebung 1980 der Anteil der nach 1972 errichteten Wohneinheiten zutreffend berücksichtigt wird und die Stichprobe keine strukturellen Verzerrungen nach dem Baualter und den damit im Zusammenhang stehenden Merkmalen mehr enthält. Nicht gelöst ist durch diese Maßnahmen allerdings das Problem, dass bei Anpassungen von Zahlen aus einer Stichprobe an Bestandszahlen aus einer Fortschreibung Fehler wirksam werden, die aus dem Fortschreibungsverfahren selbst resultieren. Bei statistischen Fortschreibungen – und dies gilt sowohl für Wohneinheiten als auch für die Bevölkerung – ist zu berücksichtigen, dass fortgeschriebene Bestandszahlen mit zunehmendem Abstand von der zugrundeliegenden Zählung ungenauer werden. Derartige Ungenauigkeiten übertragen sich durch die Anpassung (Hochrechnung) an fortgeschriebene Eckwerte auf die Stichprobe. Aufgrund dieser methodischen Zusammenhänge ist z. B. für Untersuchungen der Wohnungsversorgung der Haushalte zu beachten, dass die Wohnungszahlen einer Ergänzungserhebung auch nur mit Haushalts-, Familien- oder Personenzahlen dieses Ergänzungsteils verglichen werden sollten und dürfen. Ein unmittelbarer Vergleich mit entsprechenden Angaben aus anderen Erhebungen – dazu gehören auch Ergebnisse der auf die Bevölkerungsfortschreibung hochgerechneten Mikrozensus-Grunderhebung – ist problematisch und nicht zulässig.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Methoden und Vorgehensweisen der ersten Mikrozensus-Ergänzungserhebung von 1980 bewährt haben und in mehr oder weniger unveränderter Form auch 1982 und nachfolgend 1985 angewandt werden konnten.

Mit Verabschiedung des neuen „Mikrozensusgesetzes und des Gesetzes zur Änderung des Bundesstatistikgesetzes“ vom 17. Januar 1996 (BGBl. I S. 34) wurden Erhebungen zur Wohnsituation der Haushalte auf eine neue Rechtsgrundlage gestellt. Ab 1998 werden derartige Erhebungen im Zusammenhang mit dem Mikrozensus regelmäßig alle 4 Jahre durchgeführt. Eine Auflistung der 1998 erhobenen Merkmale sowie ihrer Ausprägungen, verglichen mit denen von 1980, sind der Übersicht 3 zu entnehmen.

Übersicht 3: Merkmale und Merkmalsausprägungen 1980 und 1998

Erhebungsmerkmale	Mikrozensus-Ergänzungserhebung „Wohnsituation der Haushalte 1998“	Zum Vergleich: Mikrozensus-Ergänzungserhebung „Mietbelegung und Unterbringung des Haushaltes 1980“
	Ausprägung	
Art des Gebäudes mit Wohnraum	Wohngebäude Wohnheim Sonstiges Gebäude mit Wohnraum Ständig bewohnte Unterkunft	wie 1980
Größe des Gebäudes mit Wohnraum	1 bis 2 Wohnungen 3 bis 6 Wohnungen 7 bis 12 Wohnungen 13 und mehr Wohnungen	Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen
Baualtergruppe	vor 1901 1901 bis 1918 1919 bis 1948 1949 bis 1978 1979 bis 1986 1987 bis 1990 1991 bis 1993 1994 bis 1995 1996 und später	vor 1901 1901 bis 1948 1949 bis 1957 1958 bis 1968 1969 bis 1971 1972 bis 1977 1978 bis 1979 1980 und später
Fläche der gesamten Wohnung	Quadratmeterangabe	wie 1980
Nutzung der Wohnung als Eigentümer, Hauptmieter, Untermieter	Eigentümer Hauptmieter Untermieter	Eigentümer des Gebäudes Eigentümer der Wohnung Hauptmieter Untermieter Untermieter einer völlig untervermieteten Wohnung

noch: Übersicht 3

Erhebungsmerkmale	Mikrozensus-Ergänzungserhebung „Wohnsituation der Haushalte 1998“	Zum Vergleich: Mikrozensus-Ergänzungserhebung „Mietbefragung und Unterbringung des Haushalten 1980“
	Ausprägung	
Eigenumswohnung	ja / nein	indirekt u. a. über „Eigentümer der Wohnung“ zu erfassen
Einzugsjahr des Haushalts	<ul style="list-style-type: none"> - vor 1981 - 1981 bis 1990 - 1991 bis 1993 - 1994 bis 1995 - 1996 - 1997 - 1998 	<ul style="list-style-type: none"> - vor 1965 - 1965 bis 1971 - 1972 bis 1975 - 1976 - 1977 - 1978 - 1979 - 1980
Ausstattung der Wohnung mit Heizungsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Fernheizung - Block- / Zentralheizung - Einzelheizung - Einzel- oder Mehrraumöfen 	<ul style="list-style-type: none"> - Fernheizung, Block-/ Zentralheizung - Einzelheizung - Einzel- oder Mehrraumöfen
Energieart der Heizungsanlage	<ul style="list-style-type: none"> - Fernwärme - Gas - Elektrizität (Strom) - Heizöl - Briketts, Braunkohle - Koks, Steinkohle - Holz oder sonstige erneuerbare Energien 	<ul style="list-style-type: none"> - Gas - Strom - Heizöl - Koks, Kohle - Sonstiges
Ausstattung der Wohnung mit Warmwasserbereitungsanlagen	ja / nein	nicht erfasst
Energieart der Warmwasserbereitungsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Fernwärme - Gas - Elektrizität (Strom) - Heizöl - Briketts, Braunkohle - Koks, Steinkohle - Holz oder sonstige erneuerbare Energien 	nicht erfasst
Höhe der monatlichen Bruttokaltmieten und Nebenkosten	Beträge in DM	Beträge in DM
Ermäßigung, Verbilligung und Wegfall der Miete	ja / nein	<ul style="list-style-type: none"> - Dienst-, Werks-, Stiftswohnung u. ä. - vom Eigentümer verbilligt oder kostenlos überlassen - wegen finanzieller Vorleistungen ermäßigt
Wohngehilf	nicht erfasst	ja / nein/ Betrag in DM
Zahl der Räume	nicht erfasst	<ul style="list-style-type: none"> - selbstgenutzt - untervermietet - gewerblich genutzt
Ausstattung	nicht erfasst	<ul style="list-style-type: none"> - Küche - Kochnische - Kochgelegenheit - Bad/Dusche - Toilette mit Wasserspülung in der Wohnung - Toilette mit Wasserspülung außerhalb der Wohnung - Toilette ohne Wasserspülung
Öffentliche Förderung	nicht erfasst	ja / nein / unbekannt
Freizeitwohnung	nicht erfasst	ja / nein

1.4 Die Integration der Gebäude- und Wohnungsstatistik der ehemaligen DDR in das bundesdeutsche statistische System

Mit dem Jahr 1991 sind die Bautätigkeitsstatistiken auch in den neuen Ländern eingeführt worden. Damit wurde die Voraussetzung geschaffen, auf gleicher Erhebungsgrundlage Daten zur Hochbautätigkeit in Ost und West zu ermitteln und gesamtdeutsche Ergebnisse darstellen zu können. Die Integration in das bundesdeutsche statistische System betreffend waren zwei Fragen von Relevanz:

- Zunächst das Tempo und die Qualität dieses Einführungsprozesses ab 1991 sowie
- Möglichkeiten der Vergleichsbarmachung vorliegender statistischer Daten der ehemaligen DDR zur bundesdeutschen Methodik für die zurückliegenden Jahre.

Der Erfolg der Einführung der Bautätigkeitsstatistik ab 1991 war dabei von einer Reihe von Bedingungen abhängig, die sowohl das Tempo des Einführungsprozesses als auch die Qualität der Ergebnisse beeinflussten. Zu diesen Bedingungen gehörten insbesondere:

- einerseits der Aufbau der Statistischen Landesämter selbst
- andererseits die Installation funktionsfähiger Bauaufsichtsbehörden, die als Auskunftspflichtige fungieren konnten.

In der ehemaligen DDR gab es auch Statistische Ämter und Baubehörden, die aber regional anders organisiert - in Bezirken und Kreisen - und insbesondere inhaltlich anders profiliert sowie mit anderen Aufgabenstellungen und rechtlichen Bedingungen versehen waren. Der Neuaufbau der Statistischen Landesämter und der Bauaufsichtsbehörden war also grundlegende Voraussetzung dafür, dass die Bautätigkeitsstatistik überhaupt funktionieren konnte. Für den Aufbau und die Festigung dieser neuen Strukturen kann etwa ein zeitlicher Rahmen von zwei Jahren eingeschätzt werden, so dass ab 1993 von stabilen Bedingungen für die Bautätigkeitsstatistik ausgegangen werden konnte.

In den Jahren 1991 und 1992 gab es eine Reihe von Anlaufschwierigkeiten bei der Einführung der Bautätigkeitsstatistik, die auch die Ergebnisse beeinträchtigten. Neben den bereits genannten Problemen der Statistischen Landesämter/Bauaufsichtsbehörden erforderten zudem solche Fragen wie die Installation der neuen Verbundprogramme, zuvor aber auch die Einführung einer stark veränderten Hochbaustatistik selbst, erheblichen Aufwand. Demzufolge war auch nicht zu erwarten, dass sofortige und vollständige Ergebnisse ermittelt werden konnten.

Die Umstellung im Erhebungsprogramm im Vergleich zu den früheren Statistiken der DDR, die maßgeblich durch eine Plan-Ist-Abrechnung geprägt waren, war erheblich und lässt sich insbesondere in folgenden Punkten zusammenfassen:

- Gegenstand der Erfassung sind jetzt alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben des Hochbaus, während es zuvor nur der Wohnungsbau zuzüglich einiger ausgewählter Gemeinschaftseinrichtungen war (z. B. Kindergartenplätze, Unterrichtsräume). Der komplette Nachweis des Hochbaus, insbesondere mit differenzierter Darstellung des Nichtwohnbaus, ermöglicht nunmehr ein geschlossenes Informationssystem. Das dazugehörige Teilelement „Baugenehmigung“ wurde zuvor nicht nachgewiesen.
- Gleichzeitig werden für jedes Gebäude mehr Erhebungsmerkmale erfasst als zuvor. Das ermöglicht unter Nutzung von Merkmalskombinationen im Aufbereitungsprozess eine anspruchsvolle und detaillierte Ergebnisbereitstellung.
- Zu diesem Mehr an Informationen trägt ein breiter angelegter Kreis von Auskunftspflichtigen bei, nämlich Bauaufsichtsbehörden, Bauherren und teilweise Gemeinden. In der ehemaligen DDR waren es nur die Wohnungsbaukombinate und Kreisbaudirektoren.

Unter diesen Bedingungen ist es erklärlich, dass im Verlauf des Jahres 1991 Ergebnisse mit deutlichem Verzögern und teilweisen Lücken ermittelt wurden. Zunächst haben die Statistischen Landesämter quartalsweise Ergebnisse bereitgestellt. Dieser Turnus wurde auch 1992 beibehalten, gleichzeitig war eine Verbesserung im Meldungszufall feststellbar. Nach dem Übergang zur monatlichen Nachweisführung im Jahr 1993 und dem Erreichen einer termingerechten Bereitstellung der Ergebnisse hatte sich die Bautätigkeitsstatistik in den neuen Ländern stabilisiert.

Ein besonderes Problem stellte die Fortführung der Fortschreibung des Wohnungsbestandes der ehemaligen DDR dar. Diese war bis Ende 1990 auf Grundlage der Meldungen der Kommunen geführt worden. Dabei ist der Bestand an Wohnungen, Wohnfläche und Wohnräumen (ohne Küche) nachgewiesen worden, basierend auf den Ergebnissen der Zählung von 1981. Gebäudedaten waren nicht fortgeschrieben worden.

Um ab 1991 den Wohnungsbestand mit den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik fortschreiben zu können, mussten zunächst die Basisdaten für das Jahr 1990 methodisch vergleichbar dargestellt werden. Dazu erfolgten vom Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern aufwendige Rückrechnungen zur Einbeziehung von Küchen in die Anzahl der Räume, so dass nunmehr eine vergleichbare Datenbasis gegeben war. Mängel der Fortschreibung, die nicht zuletzt in der zeitlichen Entfernung zur letzten Zählung und dem Fehlen von Gebäudedaten begründet waren, konnten dabei nicht behoben werden und führten letztlich zur Entscheidung einer neuen Gebäude- und Wohnraumzählung im Jahr 1995. Bis zu diesem Zeitpunkt ist allerdings eine methodisch zum früheren Bundesgebiet vergleichbare Fortschreibung für den Bestand an Wohnungen, Wohnfläche und Räumen (nach der Anzahl) ermöglicht worden. Grundvoraussetzung dazu war ein vergleichbarer methodischer Inhalt der Fortschreibungsdaten in der ehemaligen DDR bei den Indikatoren Wohnungen, Wohnfläche und Räume (hier lediglich Separierung nach Wohnräumen und Küchen).

Eine derartige methodisch saubere Datenbasis war in den Veröffentlichungen zum Wohnungsbau der ehemaligen DDR zunächst nicht gegeben. Über Jahre hinweg waren im Statistischen Jahrbuch der DDR (bis einschließlich 1989) überhöhte Zahlen zum Wohnungsbau dargestellt; sie waren das Ergebnis von Entscheidungen des Politbüros des ZK der SED und daraus resultierender Beschlüsse des Ministerrates der DDR. Nachdem im Oktober 1988 von der „Partei und Staatsführung“ bereits die Übergabe der dreimillionsten seit 1971 fertiggestellten Wohnung gefeiert wurde, sind mit dem Statistischen Jahrbuch der DDR 1990 erstmals andere und wesentlich niedrigere Zahlen (nur rund zwei Millionen) präsentiert worden. Die Differenzen waren im wesentlichen in der Einbeziehung lediglich modernisierter Wohnungen in die Fertigstellungszahlen des Wohnungsbaus begründet⁴⁾. Die Korrektur auf Fertigstellungszahlen entsprechend internationaler Methodik wurde möglich durch intern geführte Fortschreibungen der Statistiker zum realen Nachweis des Wohnungsbaus - analog zur Methodik im früheren Bundesgebiet.

Alle jetzt für das Gebiet der ehemaligen DDR vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Angaben zum Wohnungsbau und Wohnungsbestand sind mit denen der alten Bundesländer vergleichbar.

⁴⁾ S. dazu Dr. Karl-Heinz Manzel: „Der Wohnungsbau in der ehemaligen DDR - Planabrechnung und Wirklichkeit“, Bundesbaublatt 591, S. 278 ff.

Teil 2 Größenordnungen und Strukturen des Gebäude- und Wohnungsbestandes – Ergebnisse gebäude- und wohnungsstatistischer Erhebungen –

2 Gebäude

2.1 Entwicklung des Gebäudebestandes

Wie bereits in den vorangegangenen Abschnitten beschrieben, ist es eine der zahlreichen Aufgaben der amtlichen Statistik, detaillierte Informationen über die Wohnverhältnisse der Gesamtbevölkerung bzw. von einzelnen Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. Von wesentlicher Bedeutung sind dabei insbesondere Angaben über Wohneinheiten oder Wohnungen, deren Größe, Ausstattung und Belegung. Ebenfalls von Wichtigkeit sind aber auch Informationen über die Gebäude, in denen sich diese Wohneinheiten befinden. So liefern Angaben über die Gebäudeart Hinweise, inwieweit sich Wohnungen in reinen Wohngebieten oder mehr in Mischgebieten mit auch anderen Nutzungen (Büros, Gewerbe u. a.) befinden. Die Zahl der Wohnungen im Gebäude und die Geschosshöhe lassen Hinweise über die Verteilung der Wohnungen auf Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie über die Bebauungsstruktur zu. Informationen zu den Eigentümergruppen erlauben es, die Verteilung des Wohnimmobilienbestands auf natürliche und juristische Personen oder auf private und öffentliche Personen bzw. Einrichtungen darzustellen.

Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der Gebäude¹⁾

Jahr	Gebäude	Gebäude je 1 000 Einwohner
Reichsgebiet		
1871	5 330 000	130,0
1880	5 652 000	125,3
1890	5 849 000	118,8
1900	6 458 000	115,2
1910	6 978 000	108,1
1920	7 215 000	116,8
1930	8 094 000	124,4
1940	9 162 000	131,2
Deutschland		
1950	7 312 000	105,7
1971/72	11 890 000	153,0
1993	15 080 200	185,8

1) Bis 1940 Gebäude mit Wohnraum, ab 1950 Wohngebäude Bundesrepublik Deutschland und ehemalige DDR.

Wie die oben dargestellte Tabelle 1 zeigt, hat sich die Zahl der Gebäude von 1871 bis 1993 nahezu verdreifacht. Unbertücksichtigt bleibt dabei der Gebäudebestand in Gebieten, die nach dem 1. oder 2. Weltkrieg anderen Staaten zugeschlagen wurden. Bezogen auf 1 000 Einwohner ist ein kontinuierlicher Anstieg, signifikant unterbrochen nur durch den 2. Weltkrieg mit seinen starken Zerstörungen, festzustellen. Diese Zunahme der Gebäudezahl bezogen auf die Einwohner macht deutlich, dass sich immer weniger Personen ein Gebäude teilen müssen, eine Entwicklung, die zum einen auf den ständig steigenden Wohnflächenverbrauch je Kopf zurückzuführen ist, zum anderen – insbesondere in den letzten Jahren und Jahrzehnten – auf den steigenden Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand aller Gebäude.

Die nachfolgenden Betrachtungen beschränken sich auf die Jahre zwischen 1950 und 1993, in denen zahlreiche Totalerhebungen und Stichproben sowohl für die „alte“ Bundesrepublik Deutschland als auch die ehemalige DDR ein umfassendes und differenziertes Bild des Gebäudebestands und seiner Strukturen bereitstellen.

Insgesamt hat sich die Zahl der Gebäude mit Wohnraum und bewohnten Unterkünfte zwischen 1950 und 1993 in Deutschland von 7,897 Mill. auf 15,546 Mill. fast verdoppelt (siehe Tabelle 2). Im früheren Bundesgebiet lag dabei der Zuwachs bei 7,358 Mill. Einheiten oder 127 %, in der ehemaligen DDR bzw. den neuen Ländern und Berlin-Ost ist eine Zunahme von fast 370 000 (+ 18 %) festzustellen. Unter Einbeziehung von geschätzt ca. 80 000 Gebäuden im Ostteil Berlins – dieser war in der Erhebung von 1950 nicht einbezogen – beträgt der Zuwachs etwas über 13 %. Bei der Mehrzahl der Gebäude mit Wohnraum handelt es sich um Wohngebäude, das heißt, hier liegt der Anteil der Wohnnutzung bei 50 % und mehr. Der Rest verteilt sich auf „sonstige Gebäude mit Wohnraum“ – hier liegt der Anteil der Wohnnutzung bei unter 50 % – auf Wohnheime und bewohnte Unterkünfte. Der Anteil der Wohngebäude am Gesamtbestand, der 1950 noch bei knapp 93 % lag, ist 1993 auf 97 % angestiegen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung insbesondere auf einen starken Rückgang der bewohnten

Unterkünfte, in früheren Zählungen teilweise auch als Notwohngebäude bezeichnet. Im früheren Bundesgebiet lag deren Zahl 1950 noch bei ca. 265 000, 43 Jahre später nur noch bei 20 000, bundesweit bei 24 000. Für die ehemalige DDR ist zudem zu berücksichtigen, dass in den 1950 gezählten gut 2 Mill. Gebäuden mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften knapp 73 000 als nicht-massiv gebaut deklariert wurden. Auch hierbei handelt es sich demgemäß um Behelfsheime, Wohnlauben und Wohnbaracken, Schuppen oder Notwohngebäude u. ä.

Die Zahl der Wohngebäude hat sich kontinuierlich von knapp 7,4 Mill. 1950 auf gut 15 Mill. 1993 erhöht. Die Zunahme im Westen war dabei auch prozentual wesentlich höher als im Osten Deutschlands. Der hauptsächlich Grund hierfür dürfte darin liegen, dass im früheren Bundesgebiet in den letzten 40 Jahren viele kleinere Gebäude – zum größten Teil Ein- und Zweifamilienhäuser –, in der ehemaligen DDR verhältnismäßig wenige, dafür aber größere Gebäude errichtet worden sind, wie ein Blick auf Tabelle 1 im folgenden Abschnitt 2.2 zeigt.

2.2 Gebäude nach der Zahl der Wohnungen

Die Verteilung der Wohngebäude auf die einzelnen Gebäudegrößenklassen liefert annähernd ein Bild über die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt und über Grundtendenzen der Wohnungspolitik. Auf den ersten Blick hat sich in Deutschland insgesamt zwischen den Erhebungen 1950 und 1993 wenig verändert: Mit etwa 60 % liegt der Anteil der Wohngebäude mit nur einer Wohnung (i. d. R. Einfamilienhäuser) bei fast zwei Dritteln, Gebäude mit 2 Wohnungen machen ca. 20 % aus und von den restlichen 20 % größerer Gebäude haben 1993 nur gut 6 % 7 und mehr Wohnungen (für 1950 liegen hier leider keine vergleichbaren Angaben vor). Eine Betrachtung des Zeitverlaufs zeigt allerdings ein etwas differenzierteres Bild. Mit über 65 % hatten die Einfamilienhäuser 1950 im Westen Deutschlands einen Anteil an den Wohngebäuden, den sie bis heute nicht wieder erreicht haben. Worauf ist dies zurückzuführen? Eine Erklärung dürfte darin bestehen, dass kleinere Gebäude überwiegend am

Tabelle 2: Gebäude mit Wohnraum nach Gebäudeart und bewohnte Unterkünfte¹⁾

Jahr	Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte insgesamt	Darunter Gebäude mit Wohnraum			Bewohnte Unterkünfte
		Wohngebäude	sonstige Gebäude mit Wohnraum	Wohnheime	
Früheres Bundesgebiet					
1950	5 791 314	5 366 444	159 699	} nicht erfasst	265 171
1961	7 976 445	7 536 000	187 941		252 504
1965	8 730 000	8 411 000	176 000		143 000
1968	9 268 423	8 878 000	285 764		104 659
1972	9 540 800	9 113 000	355 500		72 300
1978	11 189 100	10 808 000	315 200	15 300	50 600
1987	12 365 173	11 928 429	309 390	6 042	35 795
1993	13 149 800	12 784 800	338 700	6 400	20 000
Neue Länder und Berlin – Ost					
1950	2 026 324	1 945 667	80 657		
1993	2 396 100	2 295 500	96 300	/	/
1995	2 603 409	2 519 939	66 324	1 456	4 013
Deutschland					
1950	7 897 638	7 312 111	585 527		
1993	15 546 000	15 080 200	434 900	6 600	24 200

1) 1950: Früheres Bundesgebiet ohne Saarland. Bewohnte Unterkünfte im Jahr 1950 (teilweise auch als Notwohngebäude bezeichnet). 1950: einschließlich geschätzter 80 000 Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte in Berlin-Ost, darunter 77 000 Wohngebäude. 1972: einschließlich 605 000 landwirtschaftliche Wohngebäude.

Stadtrand, in den Umlandkreisen städtischer Ballungsräume und in ländlichen Gebieten anzufinden sind. Mehrgeschossige Wohngebäude treten dagegen häufiger in den Stadtkernen auf. Gerade letztgenannte waren im 2. Weltkrieg überwiegend das Ziel von Bombenangriffen, was dazu führte, dass die Total- oder Teilverluste von

Großgebäuden erheblich über denen kleinerer Häuser lag. Der Anteil an Kleingebäuden musste deshalb stark zunehmen.

Die drastische Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg und auch noch in den 50er Jahren und Anfang der 60er führte dann dazu, dass zum einen zerstörte Gebäude – sofern möglich – wieder aufgebaut wurden. Zum anderen wurde versucht, die bestehenden Wohnungsdefizite über die schnelle Errichtung möglichst vieler Wohnungen im Geschosswohnungsbau auszugleichen. Bis 1961 nahm so die Zahl der Ein- und Zwei-Familienhäuser im früheren Bundesgebiet zwar um ca. 1,5 Mill. oder fast 34 % zu, bei Gebäuden mit 3-6 Wohnungen betrug der Anstieg aber über 60 %, bei den Großgebäuden mit 7 und mehr Wohnungen sogar mehr als 100 %. In der Folge sank der Anteil der Wohngebäude mit bis zu 2 Wohnungen auf 79 % ab, bis 1965 sogar auf nur noch 78,6 %.

Eine Tendenzwende ist erst zwischen den Erhebungen 1965 und 1968 festzustellen. Zu diesem Zeitpunkt war der größte Teil des Wohnungsdefizits der Nachkriegszeit abgebaut, die Einkommensverhältnisse breiter Bevölkerungsschichten ließen neue Wohnwünsche entstehen, die sich zu einem großen Teil auf das „Häuschen im Grünen“ richteten, die aus den Vereinigten Staaten bekannte Randwanderung aus den Städten an den Stadtrand bzw. auf das Land setzte ein. 1968 lag der Anteil der Einfamilienhäuser bei knapp 55 %, die der Zweifamilienhäuser bei knapp 26 %, Anteile, die mit zusammen etwa 80 % bis 1978 nahezu stabil blieben.

Ein weiterer starker Anstieg des Anteils der Einfamilienhäuser – verbunden allerdings mit einem verhältnismäßig hohen Rückgang des Anteils der Zweifamilienhäuser – ist zwischen 1978 und 1993 festzustellen. So waren 1993 62,3 % aller Wohngebäude solche mit nur einer Wohnung, eine Zunahme von fast 8 Prozentpunkten gegenüber 1978. Zusammengenommen erreichen Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 einen Anteil von über 83 %.

In der ehemaligen DDR bzw. den neuen Ländern und Berlin-Ost ist die Entwicklung tendenziell ähnlich wie in der früheren Bundesrepublik Deutschland. Der Anteil kleinerer Gebäude mit nur 1 oder 2 Wohnungen nimmt zunächst geringfügig ab und steigt ab den 70er Jahren wieder leicht, nach der Wende stark an. Insgesamt führt aber die starke Präferenzierung des Geschosswohnungsbaus ab den 60er Jahren dazu, dass mit nur etwas über 40 % der Anteil der Einfamilienhäuser etwa ein Fünftel unter dem in den westlichen Bundesländern liegt. Dieser Niveauunterschied ist mittlerweile allerdings wieder fast ausgeglichen. Dem im früheren Bundesgebiet 1993 erreichten Anteil von 62,3 % Wohngebäuden mit nur 1 Wohnung steht im gleichen Jahr in den neuen Ländern und Berlin-Ost ein Anteil von 56,6 % gegenüber, in der Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 wurden sogar schon 58,6 % ermittelt.

Tabelle 3: Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen¹⁾

Jahr	Einheit	Wohngebäude insgesamt	Darunter mit ... Wohnung(en)			
			1	2	3-6	7 und mehr
Früheres Bundesgebiet						
1950	Anzahl	5 366 444	3 499 116	928 862	747 257	191 209
	%	100	65,2	17,3	13,9	3,6
1961	Anzahl	7 536 000	5 953 000		1 198 000	384 000
	%	100	79,0		15,9	5,1
1972	Anzahl	8 507 500	4 388 400	2 316 600	1 308 500	494 000
	%	100	51,6	27,2	15,4	5,8
1978	Anzahl	10 808 000	5 901 000	2 767 000	1 513 000	627 000
	%	100	54,6	25,6	14,0	5,8
1987	Anzahl	11 928 429	7 378 890	2 501 092	1 416 355	626 189
	%	100	61,9	21,0	11,9	5,2
1993	Anzahl	12 784 800	7 966 700	2 657 600	1 510 400	650 100
	%	100	62,3	20,8	11,8	5,1
1997	Anzahl	13 497 707	8 361 255	2 832 277	2 304 175	
	%	100	62,0	21,0	17,1	
Neue Länder und Berlin - Ost						
1950	Anzahl	1 945 667	872 802	532 307	540 558	
	%	100	44,9	27,4	27,8	
1961	Anzahl	2 148 433	888 202	653 428	606 803	
	%	100	41,3	30,4	28,2	
1971	Anzahl	2 253 497	976 151	607 193	670 153	
	%	100	43,3	26,9	29,7	
1981	Anzahl	2 372 105	1 163 113	552 170	656 822	
	%	100	49,0	23,3	27,7	
1993	Anzahl	2 295 500	1 298 200	424 400	308 100	264 700
	%	100	56,6	18,5	13,4	11,5
1995	Anzahl	2 519 939	1 477 824	441 974	308 357	284 385
	%	100	58,6	17,5	12,2	11,3
1997	Anzahl	2 639 620	1 569 912	460 402	606 306	
	%	100	59,5	17,4	23,0	
Deutschland						
1950	Anzahl	7 312 111	4 371 918	1 461 169	1 479 024	
	%	100	59,8	20,0	20,2	
1971/1972	Anzahl	10 760 997	5 364 551	2 923 793	2 472 653	
	%	100	49,8	27,2	23,0	
1993	Anzahl	15 080 200	9 264 900	3 082 000	1 818 500	914 900
	%	100	61,4	20,4	12,1	6,1
1997	Anzahl	16 137 327	9 931 167	3 292 679	2 913 481	
	%	100	61,5	20,4	18,1	

1) 1950: ohne Saarland, ohne Berlin-Ost 1972: ohne 605 500 landwirtschaftliche Wohngebäude. 1995: Die Wohngebäude insgesamt enthalten auch 7 399 Wohngebäude ausschließlich mit sonstigen Wohneinheiten.

2.3 Gebäude nach dem Baualter

Ein weiteres Merkmal, das in allen Gebäude- und Wohnungserhebungen erfasst wurde, ist das Baualter der Wohnungen oder Gebäude. Interessant waren diese Angaben in der Vergangenheit deshalb, da das Alter eines Gebäudes in enger Korrelation mit dem Bauzustand, der Ausstattung bzw. Mängel derselben und der Miethöhe standen. Generell kann festgestellt werden, dass mit jüngerem Baualter Ausstattungsdefizite – hier insbesondere das Fehlen von WCs oder Duschen innerhalb der Wohnungen – abnehmen, die Quadratmetermiete damit verbunden jedoch ansteigt. Nähere Angaben hierzu sind den Abschnitten 2.6 „Ausstattung des Wohnungsbestandes“ und 2.8 „Mieten“ zu entnehmen.

Diese für die Vergangenheit sehr eindeutigen Abhängigkeiten lassen sich allerdings mittlerweile zumindest für das frühere Bundesgebiet nicht mehr in der gewohnten Deutlichkeit herstellen. Die Ursache dürfte darin liegen, dass die umfassenden Sanierungsmaßnahmen im Altbaubestand hier zu einer erheblichen Qualitätsverbesserung geführt haben. Die bekannten Abhängigkeiten „je älter, um so schlechter und billiger, je neuer, um so besser und teurer“ haben so nur noch bedingt Gültigkeit. Es ist anzunehmen, dass dies auch für die neuen Länder und Berlin-Ost gilt bzw. in naher Zukunft gelten wird.

Trotz der oben beschriebenen Tendenzen ist aber die Altersstruktur des Gebäudebestandes bis heute von Interesse, da bestimmte qualitative Unterschiede zwischen Alt- und Neubauten immer noch bestehen und wohl auch bestehen bleiben. In welchem Umfang eine Veränderung der Gebäudealtersstruktur in den letzten 40 Jahren stattgefunden hat, macht ein Blick in Tabelle 4 deutlich: Stammen in Deutschland insgesamt 1950 noch 65 % aller Gebäude aus den Jahren vor 1919, so waren es 1993 nur noch gut 20 %. Bei dieser starken Veränderung ist allerdings zu berücksichtigen, dass in der Zählung von 1950 später errichtete Gebäude nicht einbezogen werden konnten und deshalb allein durch die ständige Neubautätigkeit eine „normale“ Verschiebung der Baualterklassenanteile zugunsten jüngerer Baujahre stattfinden muss. Dies erklärt aber nicht ausschließlich das abnehmende Gewicht älterer Gebäude mit Wohnraum bezogen auf den Gesamtbestand. Eine Betrachtung der absoluten Zahlen zeigt nämlich, dass von den 1950 gezählten knapp 4,8 Mill. Gebäuden der Baujahre bis 1900 und 1901 bis 1918 in der Gebäude- und Wohnungsstichprobe von 1993 nur noch etwa 3,1 Mill. übriggeblieben waren. Innerhalb von einem knappen halben Jahrhundert sind in diesen beiden Baualterklassen also knapp 1,7 Mill. Gebäude oder – bezogen auf den Anfangsbestand von 1950 – über ein Drittel verlorengegangen. Auffällig ist, dass der Rückgang im früheren Bundesgebiet mit über 37 % wesentlich höher ausfällt als in der ehemaligen DDR mit nur knapp 30 %. In absoluten Zahlen haben sich bis 1993 im Westen Deutschlands Gebäude dieser Altersklassen um ca. 1,3 Mill., im Osten um nur gut 380 000 verringert. Zurückzuführen sein dürfte diese unterschiedliche Entwicklung darauf, dass die anhaltenden Wohnungsengpässe in der DDR den umfassenden Abriss von Altbauständen nicht in dem Maße zugelassen haben, wie dies noch bis in die 70er Jahre im früheren Bundesgebiet der Fall war.

Insgesamt ist der Gebäudebestand im Osten Deutschlands wesentlich stärker durch ältere Baualterklassen geprägt als der im Westen. Neben den bereits oben beschriebenen Baujahren bis 1918 gilt dies auch für die Jahre 1919 bis 1948, in denen der Anteil in der ehemaligen DDR 1993 noch bei 30 %, der im früheren Bundesgebiet nur bei gut 14 % liegt. In den Jahren zwischen 1949 und 1987 wurden in den alten Bundesländern über 63 % aller Gebäude mit Wohnraum errichtet, in den neuen nur etwa 27 %.

Ab 1988 ändert sich das Bild: Einem Anteil von 5,3 % im Westen steht zwar hier bis 1993 nur einer von 3,4 % im Osten gegenüber, in der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 erreichten die neuen Länder und Berlin-Ost aber bereits einen Anteil von 8,2 %. In dieser Entwicklung spiegelt sich die starke Bautätigkeit in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost nach der Wende 1990 wider.

Tabelle 4: Wohngebäude nach Baualter¹⁾

Jahr	Einheit	Wohngebäude insgesamt	Davon von ... bis ... errichtet					1988 und später
			bis 1900	1901 - 1918	1919 - 1948	1949 - 1978	1979 - 1987	
Früheres Bundesgebiet								
1950	Anzahl	5 366 444	3 487 353		1 879 091	-	-	-
	%	100	65,0		35,0			
1961	Anzahl	7 536 000	3 293 000		1 809 000	2 434 000	-	-
	%	100	43,7		24,0	32,3		
1972	Anzahl	8 507 500	1 599 300	738 100	1 588 500	4 581 600	-	-
	%	100	18,8		8,7	18,7	53,9	
1978	Anzahl	10 808 000	2 546 000		1 813 000	6 448 000	-	-
	%	100	23,6		16,8	59,7		
1987	Anzahl	11 928 429	2 317 847		1 646 841	6 455 264	1 508 477	-
	%	100	19,4		13,8	54,1	12,6	
1993	Anzahl	12 784 800	1 361 100	822 100	1 834 400	6 472 700	1 616 800	677 600
	%	100	10,6	6,4	14,3	50,6	12,6	5,3
Neue Länder und Berlin - Ost								
1950	Anzahl	1 945 667	979 099	308 895	657 673		-	-
	%	100	50,3	15,9	33,8			
1961	Anzahl	2 148 433	1 015 560	297 887	834 986		-	-
	%	100	47,3	13,9	38,9			
1971	Anzahl	2 253 497	962 726	308 942	981 829		-	-
	%	100	42,7	13,7	43,6			
1993	Anzahl	2 295 500	615 200	289 600	688 500	430 100	195 000	77 100
	%	100	26,8	12,6	30,0	18,7	8,5	3,4
1995	Anzahl	2 519 939	714 555	242 218	681 740	674 654		206 772
	%	100	28,4	9,6	27,1	26,8		8,2
Deutschland								
1950	Anzahl	7 312 111	4 775 347		2 536 764		-	-
	%	100	65,3		34,7			
1971/1972	Anzahl	10 760 997	2 562 026	1 047 042	7 151 929		-	-
	%	100	23,8	9,7	66,5			
1993	Anzahl	15 080 200	1 976 300	1 111 700	2 522 900	6 902 900	1 811 800	754 700
	%	100	13,1	7,4	16,7	45,8	12,0	5,0

1) 1950: ohne Saarland, ohne Berlin-Ost. 1950, 1971: neue Bundesländer und Berlin-Ost von Baujahr 1919 bis 1978 einschließlich Wohngebäuden, die „ohne Angabe“ beinhalten. 1972: ohne 605 500 landwirtschaftliche Wohngebäude.

2.4 Gebäude nach Zahl der Geschosse

Ähnlich wie die Zahl der Wohnungen pro Gebäude und das Baualter liefern auch Angaben zur Geschosshöhe Informationen über Bebauungsstrukturen und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten. Wie der Tabelle 5 zu entnehmen ist, besitzt eine große Mehrzahl der Gebäude nur 1 oder 2 Geschosse, ein Sachverhalt, der im engen Zusammenhang mit dem Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser zu sehen ist. Während allerdings der Anteil der Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen im früheren Bundesgebiet über die letzten 40 Jahre nahezu gleich geblieben ist, nahm der der Gebäude mit 1 oder 2 Geschossen um über 13 Prozentpunkte ab. Dies deutet darauf hin, dass Ein- oder Zweifamilienhäuser vielfach mit mehr als 2 Geschossen errichtet wurden oder Aufstockungen vorgenommen worden sind, dass Wohngebäude mit zusätzlichen anderen Nutzungsarten errichtet wurden (z. B. Laden im Erdgeschoss) oder dass zahlreiche Umwandlungen von der Wohnnutzung zu anderen Nutzungen (z. B. Büros, Praxen) erfolgt sind. Zweckentfremdungen, also illegale Umwandlungen von Wohn- in gewerbliche Nutzungen bleiben hier unberücksichtigt, da sie statistisch nicht oder nur eingeschränkt erfasst werden können.

Der Abnahme des Anteils von ein- und zweigeschossigen steht eine entsprechende Zunahme bei den drei- und mehrgeschossigen Gebäuden gegenüber. Machten diese 1971/72 beinahe 13 % des Gesamtbestandes aus, so erhöht sich dieser Anteil bis 1993 um fast das Doppelte auf über 23 %. Es fällt auf, dass dabei zwischen den westlichen und den östlichen Bundesländern kaum ein Unterschied festzustellen ist. Dies gilt auf den ersten Blick auch für die kleineren Gebäude mit nur maximal zwei Geschossen, die etwa Dreiviertel aller Wohngebäude ausmachen. Eine Differenzierung nach einem und zwei Geschossen zeigt allerdings doch erhebliche Unterschiede. So betrug 1993 der Anteil der Wohngebäude mit 1 Wohnung im früheren Bundesgebiet nur ca. 16 %, in den neuen Ländern und Berlin-Ost aber über 21 %. Ein möglicher Grund kann darin gesehen werden, dass gerade Einfamilienhäuser im Westen vor 1990 etwas größer ausfallen als im Osten und sehr oft über ausgebauter Dachgeschosse verfügen, die in die Geschosshöhe mit eingerechnet werden.

Tabelle 5: Wohngebäude nach Zahl der Geschosse¹⁾

Jahr	Einheit	Wohngebäude insgesamt	Davon mit ... Geschoss(en)		
			1	2	3 und mehr
Früheres Bundesgebiet					
1950	Anzahl	5 366 444	4 816 244		550 200
	%	100	89,8		10,3
1961	Anzahl	7 536 000	6 724 000		812 000
	%	100	89,2		10,8
1972	Anzahl	8 507 500	7 527 100		980 400
	%	100	88,5		11,5
1978	Anzahl	10 808 000	8 783 000		2 025 000
	%	100	81,3		18,7
1993	Anzahl	12 784 800	2 058 700	7 721 200	3 004 900
	%	100	16,1	60,4	23,5
Neue Länder und Berlin - Ost					
1971	Anzahl	2 253 497	712 373	1 133 840	407 284
	%	100	31,6	50,3	18,1
1981	Anzahl	2 372 105	769 100	1 146 292	456 713
	%	100	32,4	48,3	19,3
1993	Anzahl	2 295 500	485 000	1 275 200	535 300
	%	100	21,1	55,6	23,3
1995	Anzahl	2 519 939	525 774	1 362 601	631 564
	%	100	20,9	54,1	25,1
Deutschland					
1971/1972	Anzahl	10 760 997	9 373 313		1 387 684
	%	100	87,1		12,9
1993	Anzahl	15 080 200	2 543 700	8 996 300	3 540 300
	%	100	16,9	59,7	23,5

1) 1950: Früheres Bundesgebiet ohne Saarland. 1950: für 1 oder 2 Geschosse sind Gebäude mit 1 bis 3 Wohnungen, für 3 und mehr Geschosse sind Gebäude mit 4 und mehr Wohnungen. 1972: ohne 605 500 landwirtschaftliche Wohngebäude.

2.5 Eigentümerstruktur

Nach diesen mehr technischen Informationen zum Gebäudebestand sei abschließend noch ein Blick auf die Eigentümerstruktur geworfen. Im Westen Deutschlands haben sich diesbezüglich seit 1950 die Anteile der einzelnen Eigentümergruppen nur relativ wenig verändert: Etwas über 90 % aller Wohngebäude befanden und befinden sich im Besitz von natürlichen Personen¹⁾, ca. 5 % gehören juristischen Personen des Privatrechts²⁾, mittlerweile nur noch gut 2 % juristischen Personen des öffentlichen Rechts³⁾. In den neuen Bundesländern und Berlin-Ost sieht diese Verteilung – bedingt durch die Folgen des gesellschaftlichen Systems der ehemaligen DDR – etwas anders aus. Natürliche Personen besaßen 1993 mit etwa 76 % einen erheblich geringeren Anteil des Wohngebäudebestands als im Westen Deutschlands. Innerhalb von nur zwei Jahren hat sich dieser Anteil aber schon auf fast 80 % erhöht, so dass über kurz oder lang eine Anpassung an die Verteilung im früheren Bundesgebiet zu erwarten ist.

Interessant ist auch die Frage, in welchen Besitz der ehemals volkseigene Gebäudebestand nach der Wende übergegangen ist. Um hierzu gesicherte statistische Informationen zu erhalten, wurde in der Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 die Frage nach dem Eigentum zweimal gestellt: zum einen bezogen auf den 2. Oktober 1990 (noch DDR), zum anderen auf den Stichtag der Erhebung, den 30. September 1995. Als Ergebnis zeigte sich, dass von den am letzten Tag der DDR vorhandenen etwa 426 000 volkseigenen Wohngebäuden 5 Jahre

Tabelle 6: Wohngebäude nach Eigentümern¹⁾

Jahr	Einheit	Wohngebäude insgesamt	Darunter im Eigentum von		
			natürlichen Personen	juristischen Personen des Privatrechts	juristischen Personen des öffentlichen Rechts
Früheres Bundesgebiet					
1950	Anzahl	5 366 444	4 924 464	217 980	224 000
	%	100	91,8	4,1	4,2
1961	Anzahl	7 536 000	6 804 000	479 000	254 000
	%	100	90,3	6,4	3,4
1972	Anzahl	8 507 500	7 462 400	673 400	242 800
	%	100	87,7	7,9	2,9
1978	Anzahl	10 808 000	9 629 000	576 000	164 000
	%	100	89,1	5,3	1,5
1987	Anzahl	11 928 429	10 875 882	909 966	
	%	100	91,2	7,6	
1993	Anzahl	12 784 800	11 901 900	616 100	266 800
	%	100	93,1	4,8	2,1
Neue Länder und Berlin-Ost					
1993	Anzahl	2 295 500	1 744 700	260 800	287 100
	%	100	76,0	11,4	12,5
1995	Anzahl	2 519 939	2 014 184	413 560	92 195
	%	100	79,9	16,4	3,7
Deutschland					
1993	Anzahl	15 080 200	13 649 500	876 700	553 900
	%	100	90,5	5,8	3,7

1) 1950: Früheres Bundesgebiet ohne Saarland. 1972 ohne 605 500 landwirtschaftliche Wohngebäude.

später ca. 108 000 in den Besitz natürlicher Personen übergegangen waren⁴⁾. Gut 227 000 gehörten juristischen Personen des Privatrechts, darunter allein 210 000 den sonstigen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen. Der Rest von gut 90 000 befand sich im Eigentum von juristischen Personen des öffentlichen Rechts, über die Hälfte hiervon gehörte den Gemeinden.

¹⁾ Hierzu zählen: Einzelpersonen oder Ehepaare, Erbes- oder sonstige Personengemeinschaften, Gemeinschaften von Wohnungseigentümern.

²⁾ Hierzu zählen: Wohnungsgenossenschaften, Wohnungsbau-genossenschaften, sonstige Wohnungsunternehmen, Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen, Immobilienfonds, sonstige Unternehmen.

³⁾ Hierzu zählen: Treuhändergesellschaftsgesellschaft, Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Gemeinden, Bund, Länder, Kirchen oder Religionsgesellschaften, sonstige Organisationen ohne Erwerbszweck, sonstige Personen des öffentlichen Rechts.

⁴⁾ Siehe hierzu: SIDA, Fachserie 5, Bauztätigkeit und Wohnungen, Gebäude- und Wohnungszählung vom 30. Sept. 1995 in den neuen Ländern und Berlin-Ost, Heft 5 „Eigentumsverhältnisse und Rückübertragungsansprüche“.

Schaubild 1

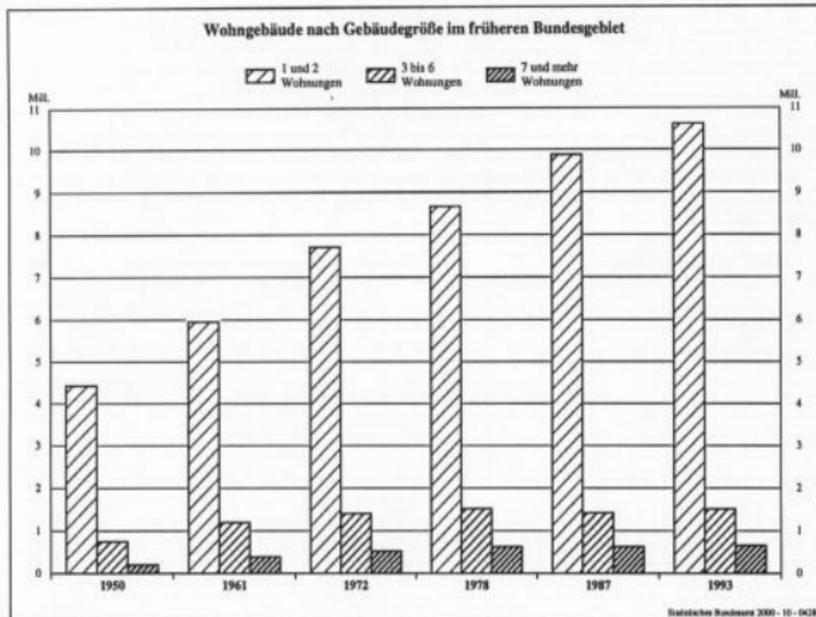
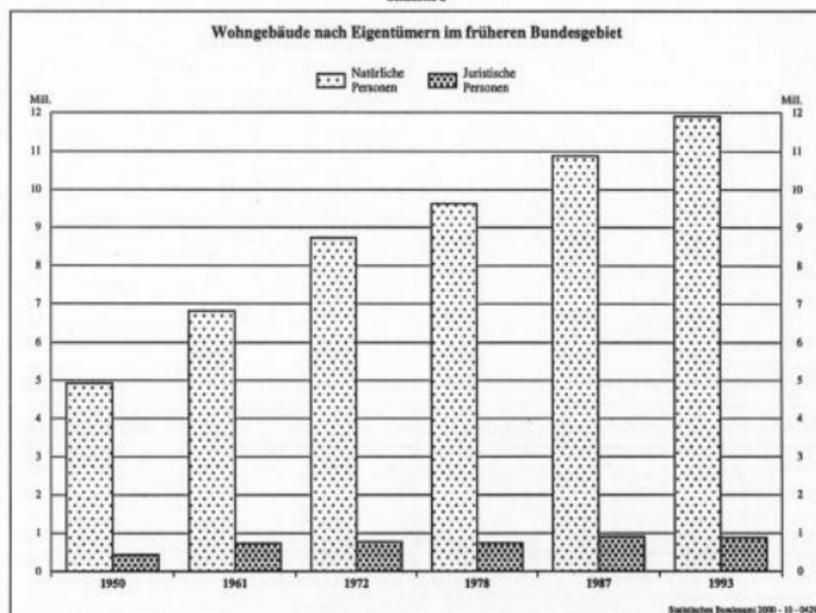


Schaubild 2



3 Wohnungen

3.1 Die Wohnbautätigkeit in Deutschland seit den 50er Jahren

Wohnen gehört zu den elementaren Bedürfnissen der Menschen, es ist zugleich eine wesentliche Komponente sozialer Sicherheit. Der zweite Weltkrieg hatte den Deutschen in Ost und West ein schlimmes Erbe hinterlassen; zum Kriegsende waren erhebliche Teile des Wohnungsbestandes zerstört oder schwer beschädigt und standen damit für eine Wohnungsverorgung nicht mehr zur Verfügung. Und es gab gleichzeitig einen Zustrom von Millionen Flüchtlingen und Vertriebenen. Um den Wohnungsmangel zu lindern, musste vor allem der Wohnungsbau wieder in Schwung gebracht werden. Das gelang im Westen wesentlich schneller und wirkungsvoller als im Osten.

In den 50er Jahren stellte der Wohnungsbau im früheren Bundesgebiet einen Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung dar. Im Zeitraum 1951 bis 1960 sind insgesamt 5,4 Millionen Wohnungen gebaut worden; verglichen mit dem 1950 vorhandenen Wohnungsbestand von rd. 10 Millionen Wohnungen wird deutlich, welch enorme Leistung hier vollbracht wurde. Sie wurde ermöglicht durch großzügige Förderung des sozialen Wohnungsbaus, auf den rd. 60 % aller neugebauten Wohnungen dieser Jahre entfielen. Im Ergebnis dessen ist das Wohnungsangebot in historisch kurzer Zeitspanne deutlich erhöht worden. Gleichwohl bestand nach wie vor ein beträchtliches Wohnungsdefizit.

Im Osten Deutschlands waren vergleichsweise wesentlich geringere Fertigstellungszahlen zu verzeichnen. Das Gesamtergebnis von 526 000 fertiggestellten Wohnungen im Zeitraum 1951 bis 1960 entsprach gerade einmal einem Jahresergebnis im früheren Bundesgebiet. Etwas Wohnungsbau auf dem Lande, dazu das Vorzeigeprojekt „Stalinallee“ in Berlin, Wohnsiedlungen an ausgewählten Industriestandorten - zu mehr reichte es nicht. Denn die Prioritäten der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Jahre lagen in der Industrie. Das beeinflusste auch in der Folgezeit den Wohnungsbau, der vor allem auf Standorte industrieller Entwicklung konzentriert wurde. Aber bei geringer Bautätigkeit wurde das Wohnungsproblem auf eine sehr eigene Art entlastet - durch die anhaltende Abwanderungswelle hundertausender Menschen in den Westen, die 1961 mit dem Bau der Mauer jäh gestoppt wurde.

In den 60er Jahren wurde im Tempo des Wohnungsbaus im Westen Deutschlands nochmals zugelegt und im Zeitraum 1961 - 1970 das aus heutiger Sicht kaum vorstellbare Ergebnis von 5,6 Millionen fertiggestellten Wohnungen erreicht, von denen knapp 40 % auf den sozialen Wohnungsbau entfielen. Gleichzeitig sind diese Wohnungen mit zunehmend höherem Komfort - größeren Wohnflächen und besserer Ausstattung - errichtet worden. Betrug die durchschnittliche Größe der Neubauwohnungen im Jahr 1960 71 m², so stieg sie in den nachfolgenden Jahren kontinuierlich an und lag 1970 bereits bei 84 m². Dabei waren steigende Wohnungsgrößen sowohl beim Bau von Mehrfamilienhäusern als auch im Eigenheimbau zu verzeichnen. Insgesamt ist es in den sechziger Jahren damit zu weiteren spürbaren Entlastungen am Wohnungsmarkt gekommen.

In der ehemaligen DDR nahmen die Fertigstellungen in den 60er Jahren zwar auch zu, mit 764 000 gebauten Wohnungen im Zeitraum 1961 - 1970 entsprach das aber lediglich einem Siebtel der westdeutschen Leistung. Dominierend wurde der Bau von Mehrfamilienhäusern in Montagebauweise unter Verwendung von Typen- und Wiederverwendungsprojekten. Von den zu DDR-Zeiten gebauten Mehrfamilienhäusern sind etwa 90 % in Montagebauweise errichtet worden. In der Regel waren das reine Wohnbauten, also ohne einliegende Läden oder andere Nutzungen. Bevorzugt gebaut wurde auf der „grünen Wiese“ oder am Rande der Städte, häufig an den Standorten industrieller Entwicklung. Um möglichst viele dieser Wohnungen bauen zu können, orientierte man sich an einer billigen Erstellung. Das hatte Einfluss auf Größe und Komfort der Wohnung, aber auch auf die Qualität der Bauausführung. Obwohl die in Montagebauweise errichteten Neubauwohnungen überwiegend nur kleine Wohnräume besaßen und z. T. auch bauliche Mängel aufwiesen, bestand eine starke Nachfrage nach ihnen. Das vor allem deshalb, weil sie im Unterschied zur Mehrzahl der Altbauwohnungen über eine deutlich bessere Ausstattung verfügten. Eine Alternative zu diesen Wohnungen gab es nicht; der Bau von Eigenheimen war - ganz im Gegensatz zur Situation im Westen - über Jahre hinweg auf marginale Anteile beschränkt. Während die durchschnittliche Wohnfläche neugebauter Wohnungen noch Mitte der 50er Jahre über 60 m² gelegen hatte, ist sie in den 60er Jahren auf Größenordnungen zwischen 51 m² und 56 m² zurückgegangen. In diesen Jahren wurden die kleinsten Wohnungen zu DDR-Zeiten gebaut.

In den 70er Jahren setzte sich im früheren Bundesgebiet der Aufschwung im Wohnungsbau zunächst fort. 1973 wurde das Spitzenergebnis von 714 000 fertiggestellten Wohnungen - das sind 115 je 10 000 Einwohner - erreicht. Das stellt einen kaum wiederholbar erscheinenden Wert dar. In der zweiten Hälfte der siebziger Jahre gingen die Fertigstellungen dann allerdings auf ein jährliches Niveau unter 400 000 Wohnungen zurück. Gleichwohl ist insgesamt im Zeitraum 1971 - 1980 mit 4,9 Millionen Wohnungen nochmals ein hohes Fertigstellungsergebnis erreicht worden, das zu weiteren spürbaren Entlastungen am Wohnungsmarkt führte. Gleich-

zeitig kam es zu bedeutenden Veränderungen in der Struktur des Wohnungsbaus. Während dieser bis Mitte der 70er Jahre maßgeblich durch den Bau von Mehrfamilienhäusern geprägt war, machte seit der zweiten Hälfte der 70er - bis Ende der 80er - Jahre der Eigenheimbau über die Hälfte bis zwei Drittel des Wohnungsneubaus aus. Maßgeblich dadurch mit beeinflusst nahm die Durchschnittsgröße der Wohnungen nochmals zu und erreichte 1979 mit 103 m² ihren bisherigen Spitzenwert. Neben dem gestiegenen Gewicht und zunehmender Größe des Eigenheimbaus trug dazu auch die weiter gestiegene Durchschnittsgröße der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei, die um 1980 mit über 75 m² ihre bisherigen Höchststände erreichte.

Im Osten Deutschlands kam es in den 70er Jahren im Ergebnis des 1973 propagierten Wohnungsbauprogramms – mit dem die „Wohnungsfrage“ bis 1990 gelöst werden sollte – erstmals zu einer Fertigstellung von einer Million Wohnungen in einem Jahrzehnt. Das entsprach gut einem Fünftel des westdeutschen Wohnungsbaus dieser Jahre. Von 1974 an wurden bis 1988 jährlich über 100 000 Wohnungen fertiggestellt. Diese Leistungssteigerung wurde vorrangig durch weitere Forcierung des Plattenbaus erreicht. Sie war allerdings begleitet von einer zunehmenden Verschlechterung des Bauzustandes der Altbausubstanz insbesondere in innerstädtischen Gebieten. Bei insgesamt begrenzten Baukapazitäten entsprachen die geleisteten Baureparaturen und Modernisierungsmaßnahmen am vorhandenen Wohnungsbestand zu keinem Zeitpunkt auch nur annähernd dem aufgelaufenen Bedarf. Anzumerken ist in den 70er Jahren auch die Belebung des Eigenheimbaus im Rahmen des Wohnungsbauprogramms, der aber trotz Leistungssteigerungen auf marginale Größenordnungen beschränkt blieb (1971: 2 200 Wohnungen, 1980: 13 000 Wohnungen). Immerhin trug der Eigenheimbau dazu bei, dass sich die Durchschnittsgröße der gebauten Wohnungen von 56 m² (1970) auf 63 m² (1980) erhöhte.

In den achtziger Jahren ist es im früheren Bundesgebiet zu einem erheblichen Rückgang im Wohnungsbau gekommen, z. T. bedingt durch die Annahme einer weitgehend gelösten Wohnungsversorgung. Lagen in der ersten Hälfte der achtziger Jahre die jährlichen Fertigstellungen noch über 300 000 Wohnungen, kam es danach zu deutlichen Rückgängen unter diese Marke mit dem Tiefpunkt von 208 600 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 1988. Das Gesamtergebnis von 2,9 Millionen Wohnungen im Zeitraum 1981 – 1990 entsprach nur noch gut der Hälfte der Fertigstellungen in den sechziger Jahren. Ende der achtziger Jahre hielt die Erweiterung des Wohnungsbestandes nicht mehr Schritt mit der schneller wachsenden Einwohnerzahl; der Wohnungsbestand je 1 000 Einwohner war erstmals rückläufig.

In der ehemaligen DDR sind in den achtziger Jahren fast 1,1 Millionen Wohnungen fertiggestellt worden, das bedeutete die bislang höchste Fertigstellung innerhalb eines Jahrzehnts und entsprach mehr als einem Drittel der westdeutschen Zahlen. Im Jahr 1981 gab es mit 120 500 Wohnungen das bis dato höchste Jahresergebnis; anschließend war die Tendenz rückläufig. Bezogen auf die Einwohnerzahl sind in diesem Jahrzehnt mehr Wohnungen als im Westen gebaut worden.

Tabelle 7: Zahl der fertiggestellten Wohnungen im früheren Bundesgebiet und der ehemaligen DDR

Jahr	Früheres Bundesgebiet		Ehemalige DDR	
	gebauten Wohnungen			
	1 000	je 10 000 Einwohner	1 000	je 10 000 Einwohner
1951 – 1960	5 400	1 022	526	298
1961 – 1970	5 599	958	764	447
1971 – 1980	4 887	793	1 030	612
1981 – 1990	2 937	477	1 075	647

Im Ergebnis einer sehr unterschiedlichen Wohnungspolitik in Ost und West hatte zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung der Wohnungsbestand in der ehemaligen DDR Rückstände in der Ausstattung von etwa zwei Jahrzehnten sowie einen Nachholbedarf im Modernisierungs- und Instandsetzungsbereich, der im dreistelligen Mrd.bereich anzusetzen war. Im Durchschnitt waren die Wohnungen älter und kleiner als im früheren Bundesgebiet. In der Neubaubsubstanz dominierten Plattenbauten.

Die neunziger Jahre brachten bislang im Westen eine deutliche Belebung der Wohnbautätigkeit und im Osten gravierende Strukturveränderungen im Wohnungsbau, die zunächst zu sinkenden Fertigstellungszahlen und nachfolgend zu neuen Rekordeergebnissen führten. In Struktur und Qualität des Wohnungsbaus ist eine zunehmende Annäherung zwischen Ost und West erfolgt.

Im früheren Bundesgebiet nahmen die Fertigstellungen in der ersten Hälfte der 90er Jahre wieder zu und erreichten 1994 und 1995 jeweils ein Niveau von rd. einer halben Million Wohnungen. Die Zunahme erfolgte vor allem beim Bau von Mehrfamilienhäusern. Mit dessen dann rückläufiger Entwicklung sanken die Fertigstellungen im bisherigen Verlauf der zweiten Hälfte der neunziger Jahre auf ein Niveau um bzw. unter 400 000 Wohnungen ab. Auf relativ stabilem Niveau bewegte sich dabei der Bau von Einfamilienhäusern.

Im Osten Deutschlands gab es nach der Wende keine Anschlussaufträge für die bis dahin den Wohnungsbau dominierenden Plattenbauten mehr. So gab es bis 1993 starke Einbrüche im Wohnungsbau, die z. T. auch dadurch verursacht wurden, dass die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften zunächst kaum Möglichkeiten zum Bau neuer Wohngebäude besaßen, sondern sich vorrangig auf den Erhalt und die Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz konzentrierten. Zunächst mit dem ab 1994 deutlich anziehenden Eigenheimbau und dann nachfolgend dem stark geförderten Bau von Mehrfamilienhäusern - hier speziell Eigentumswohnungen - hatte sich der Wohnungsbau Mitte der 90er Jahre stabilisiert und erreichte 1996 mit 143.400 Wohnungen und 1997 mit 177 800 Wohnungen neue Fertigstellungsrekorde. 1997 wurden je 10 000 Einwohner 116 Wohnungen fertiggestellt, das entspricht dem Spitzenergebnis im früheren Bundesgebiet von 1973. Derartige Ausnahmeergebnisse sind wohl in Ost und West auf längere Sicht nicht zu erwarten, auch dadurch bedingt, dass inzwischen in der Wohnungsversorgung ein relativ hohes Niveau erreicht worden ist. Bereits 1998 gab es in den neuen Ländern und Berlin-Ost einen deutlichen Rückgang der Baufertigstellungen auf 128 400 Wohnungen, der sich maßgeblich auf den Bau von Mehrfamilienhäusern konzentrierte. Dagegen bewegt sich der Bau von Einfamilienhäusern nunmehr auf relativ hohem Niveau von mehr als 40 000 Fertigstellungen jährlich.

Bemerkenswert im Osten ist in den 90er Jahren auch die deutliche Zunahme der Durchschnittsgröße der Wohnungen. Lag diese bis 1990 etwas oberhalb von 60 m², so nahm sie inzwischen auf Größenordnungen oberhalb von 80 m² zu. Dazu trug vor allem das gestiegene Gewicht des Eigenheimbaus bei. Im Wohnkomfort nähert sich inzwischen der Osten dem Westen an.

Tabelle 8: Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland

Jahr	Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden		Davon		Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Davon	
	früheres Bundesgebiet	Gebiet der ehemaligen DDR bzw. neue Länder und Berlin-Ost	früheres Bundesgebiet	Gebiet der ehemaligen DDR bzw. neue Länder und Berlin-Ost		früheres Bundesgebiet	Gebiet der ehemaligen DDR bzw. neue Länder und Berlin-Ost
1949	251 785	221 960	29 825	37	45	16	
1950	402 916	371 924	30 992	59	74	17	
1951	486 445	425 405	61 040	71	84	33	
1952	508 437	460 848	47 589	73	91	26	
1953	571 979	539 683	32 296	82	105	18	
1954	606 282	571 542	34 740	87	110	19	
1955	601 233	568 403	32 830	85	109	18	
1956	623 931	591 082	32 849	88	112	19	
1957	620 766	599 641	61 125	87	104	35	
1958	583 961	520 495	63 466	82	96	37	
1959	668 657	588 704	79 953	93	107	46	
1960	654 891	574 402	80 489	90	104	47	
1961	657 770	565 761	92 009	90	101	54	
1962	660 624	573 375	87 249	89	101	51	
1963	645 578	569 610	75 968	87	99	44	
1964	700 462	623 847	76 615	93	108	45	
1965	660 078	591 916	68 162	87	101	40	
1966	670 077	604 799	65 278	88	102	38	
1967	648 619	572 301	76 318	85	97	45	
1968	595 841	519 854	75 987	78	87	44	
1969	570 007	499 696	70 311	74	83	41	
1970	554 138	478 050	76 088	71	79	45	
1971	631 007	554 987	76 020	81	91	45	
1972	746 537	660 636	85 901	95	107	50	
1973	810 444	714 226	96 218	103	115	57	
1974	706 855	604 387	102 468	89	97	61	
1975	544 176	436 829	107 347	69	71	64	
1976	503 538	392 380	111 158	64	64	66	
1977	522 858	409 012	113 846	67	67	68	
1978	482 318	368 145	114 173	62	60	68	
1979	468 197	357 751	110 446	60	58	66	
1980	500 837	388 904	111 933	64	63	67	
1981	486 007	365 462	120 545	62	59	72	
1982	464 377	347 902	117 375	59	56	70	
1983	459 373	340 781	118 592	59	56	71	
1984	515 843	398 373	117 470	66	65	70	
1985	427 775	312 053	115 722	55	51	70	
1986	368 485	251 940	116 545	47	41	70	
1987	327 097	217 343	109 754	42	36	66	
1988	313 287	208 621	104 666	40	34	63	
1989	330 964	238 617	92 347	42	38	56	
1990	318 956	256 488	62 468	40	41	39	
1991	331 178	314 508	16 670	41	49	10	
1992	386 052	374 575	11 477	48	58	7	
1993	455 451	431 853	23 598	56	66	15	
1994	572 883	505 179	67 704	70	77	44	
1995	602 757	498 543	104 214	74	75	67	
1996	559 488	416 122	143 366	68	63	93	
1997	578 179	400 350	177 829	70	60	116	
1998	500 690	372 243	128 447	61	56	84	

Tabelle 9: Baufertigstellungen von Wohnungen nach der Gebäudeart im früheren Bundesgebiet

Jahr	Wohnungen insgesamt	Davon durch							Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	Eigentumswohnungen in neuen Wohngebäuden
		Neubau	davon in				Nichtwohngebäuden			
			Wohngebäuden	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		in Wohnheimen		
1960	574 402	530 500	522 855	235 525		287 330	-	7 645	43 902	.
1961	565 761	523 146	514 921	247 624		267 297	-	8 225	42 615	.
1962	573 375	528 197	519 839	245 420		274 419	-	8 358	45 178	.
1963	569 610	522 332	514 308	118 882	127 622	267 804	-	8 024	47 278	.
1964	623 847	573 596	564 456	133 379	132 466	298 611	-	9 140	50 251	.
1965	591 916	545 121	535 613	135 278	125 910	274 425	-	9 508	46 795	.
1966	604 799	557 982	547 939	137 554	121 880	288 505	-	10 043	46 817	.
1967	572 301	524 334	513 981	129 822	109 998	274 161	-	10 353	47 967	.
1968	519 854	492 368	481 821	115 960	97 790	268 071	-	10 547	27 486	.
1969	499 696	476 170	465 254	113 886	89 438	261 930	-	10 916	23 526	.
1970	478 050	455 825	444 904	111 775	84 332	248 797	-	10 921	22 225	.
1971	554 987	532 054	520 139	131 101	93 020	296 018	-	11 915	22 933	.
1972	660 636	635 797	623 317	147 034	101 426	374 857	-	12 480	24 839	.
1973	714 226	688 361	674 260	156 315	106 772	411 173	-	14 101	25 865	.
1974	604 387	580 778	568 473	134 427	95 338	338 708	-	12 305	23 609	.
1975	436 829	415 524	404 866	118 873	76 172	209 821	-	10 658	21 305	.
1976	392 380	371 145	361 829	132 930	74 912	153 987	-	9 316	21 235	.
1977	409 012	388 320	378 607	152 354	74 208	152 045	-	9 713	20 692	.
1978	368 145	347 905	340 078	162 598	76 934	100 346	-	7 827	20 240	.
1979	357 751	340 407	333 191	157 391	78 700	97 100	-	7 216	17 344	.
1980	388 904	372 532	363 094	160 347	88 720	114 027	-	9 438	16 372	.
1981	365 462	349 058	337 968	129 729	90 318	117 921	-	11 090	16 404	.
1982	347 002	328 528	315 336	101 558	87 400	126 378	-	13 192	18 474	.
1983	340 781	320 848	312 217	88 150	78 924	139 641	5 502	8 631	19 933	68 508
1984	398 373	376 742	366 816	93 477	82 510	183 458	7 371	9 926	21 631	102 169
1985	312 053	291 882	284 438	83 668	68 068	128 176	4 526	7 444	20 171	70 140
1986	251 940	233 688	227 721	79 627	61 798	83 718	2 578	5 967	18 252	45 945
1987	217 343	201 394	196 112	81 809	43 300	67 589	3 414	5 282	15 949	36 077
1988	208 621	192 246	186 191	90 953	32 426	60 160	2 652	6 055	16 375	33 497
1989	258 617	220 556	214 438	105 522	35 318	71 621	1 977	6 118	18 061	41 211
1990	256 488	230 449	224 080	93 685	33 664	93 693	3 038	6 369	26 039	47 176
1991	314 508	275 951	268 931	94 150	39 650	130 341	4 790	7 020	38 557	63 526
1992	374 575	330 516	322 109	94 740	42 612	179 259	5 498	8 407	44 059	89 070
1993	431 853	382 534	373 903	101 867	49 272	214 596	8 168	8 631	49 319	114 788
1994	505 179	452 106	442 453	119 377	62 256	255 966	4 854	9 653	53 073	141 757
1995	498 543	444 064	433 723	104 625	59 476	263 439	6 183	10 341	54 479	141 174
1996	416 122	368 423	359 836	92 370	49 494	213 958	4 014	8 587	47 699	115 175
1997	400 350	354 783	345 668	106 408	49 722	186 385	3 153	9 115	45 567	95 661
1998	372 243	333 000	325 053	118 980	48 342	155 387	2 344	7 947	39 243	84 989

Tabelle 10: Baufertigstellungen von Wohnungen nach der Gebäudeart in den neuen Ländern und Berlin-Ost

Jahr	Wohnungen insgesamt	Davon durch								Eigentumswohnungen in neuen Wohngebäuden
		Neubau	davon in						Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	
			Wohngebäuden	davon				Nichtwohngebäuden		
				mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	in Wohnheimen			
1991	16 670	16 430	.	.	.	.	.	.	240	.
1992	11 477	11 302	.	.	.	.	.	.	175	.
1993	23 598	21 879	20 217	10 479	2 426	6 959	353	1 662	1 719	3 125
1994	67 704	62 495	59 275	23 121	7 600	28 343	211	3 220	5 209	14 341
1995	104 214	95 872	90 883	30 574	10 490	49 042	777	4 989	8 342	27 702
1996	143 366	130 421	125 413	34 384	12 554	78 215	260	5 008	12 945	43 800
1997	177 829	160 783	155 452	41 878	13 048	99 201	1 325	5 331	17 046	57 200
1998	128 447	110 748	107 184	42 251	11 038	53 013	882	3 564	17 699	26 904

Tabelle 11: Baufertigstellungen von Wohnungen nach der Gebäudeart in Deutschland

Jahr	Wohnungen insgesamt	Davon durch								Eigentumswohnungen in neuen Wohngebäuden
		Neubau	davon in						Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	
			Wohngebäuden	davon				Nichtwohngebäuden		
				mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	in Wohnheimen			
1991	331 178	292 381	.	.	.	.	.	.	38 797	.
1992	386 052	341 818	.	.	.	.	.	.	44 234	.
1993	455 451	404 413	394 120	112 346	51 698	221 555	8 521	10 293	51 038	117 913
1994	572 883	514 601	501 728	142 498	69 856	284 309	5 065	12 873	58 282	156 098
1995	602 757	539 936	524 606	135 199	69 966	312 481	6 960	15 330	62 821	168 876
1996	559 488	498 844	485 249	126 754	62 048	292 173	4 274	13 595	60 644	158 975
1997	578 179	515 566	501 120	148 286	62 770	285 586	4 478	14 446	62 613	152 861
1998	500 690	443 748	432 237	161 231	59 380	208 400	3 226	11 511	56 942	111 893

Schaubild 3

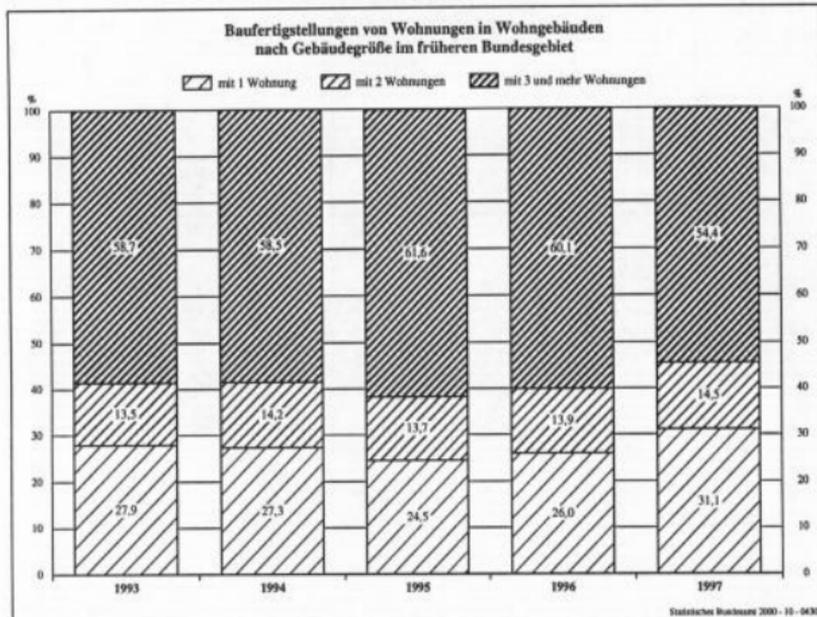


Schaubild 4

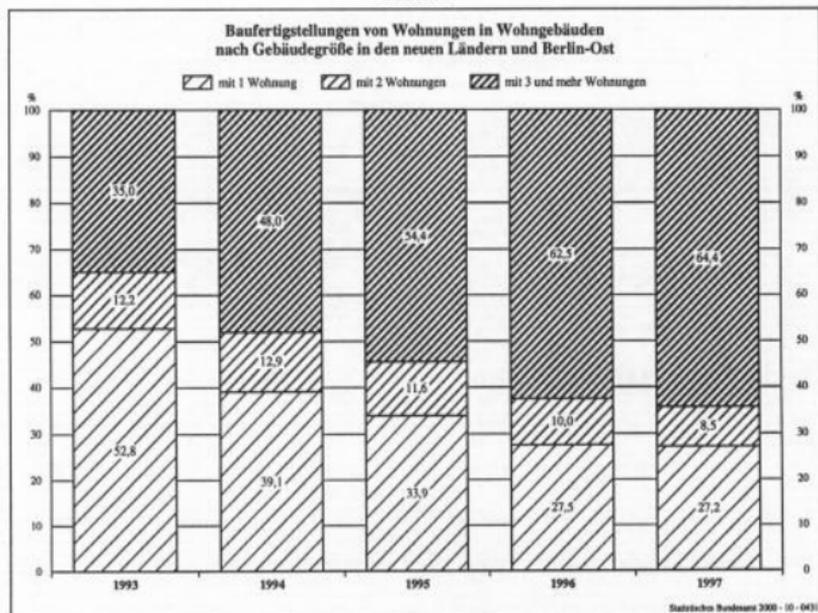


Tabelle 12: Durchschnittliche Wohnungsgröße der fertiggestellten Wohnungen im Neubau im früheren Bundesgebiet
m³

Jahr	Neubau	Davon in				Nichtwohngebäuden
		Wohngebäuden	davon			
			mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		in Wohnheimen
1960	71,2	70,4	81,3	61,5	-	125,6
1961	73,3	72,5	83,8	61,9	-	125,6
1962	74,8	74,0	86,5	62,9	-	120,4
1963	76,4	75,8	88,6	64,0	-	115,3
1964	77,4	77,3	91,0	65,0	-	86,2
1965	79,5	79,2	108,7	77,5	-	95,4
1966	80,7	80,5	111,1	80,2	-	92,1
1967	81,9	81,8	112,9	82,4	-	88,2
1968	82,1	82,1	115,7	84,2	-	85,6
1969	82,5	82,5	116,5	86,0	-	81,9
1970	83,8	83,8	117,8	87,8	-	81,4
1971	84,9	84,9	119,2	89,8	-	80,8
1972	84,7	84,8	120,3	91,8	-	80,8
1973	85,3	85,4	122,1	93,6	-	78,9
1974	86,7	86,8	124,9	94,7	-	80,2
1975	90,8	91,1	125,7	95,7	-	80,6
1976	95,3	95,5	125,6	95,9	-	86,4
1977	96,4	96,7	125,2	96,2	-	85,8
1978	102,5	102,8	125,1	96,3	-	89,2
1979	102,8	105,0	125,0	95,5	-	93,7
1980	101,6	102,0	125,1	94,3	-	85,3
1981	98,8	99,5	125,3	93,1	-	79,2
1982	95,2	96,2	125,5	92,7	-	70,1
1983	91,4	91,6	124,0	92,5	39,8	83,5
1984	87,6	87,8	123,1	92,2	69,9	79,6
1985	89,4	89,6	121,5	92,1	69,3	81,6
1986	93,6	93,8	121,4	92,3	70,3	84,4
1987	95,9	96,3	122,2	93,3	69,7	83,3
1988	99,3	99,9	123,6	95,0	69,1	82,3
1989	101,2	101,6	125,2	96,2	71,4	84,0
1990	97,5	97,9	126,2	97,1	71,5	82,8
1991	94,4	94,7	128,8	97,7	71,3	82,3
1992	90,5	90,8	130,1	98,6	69,8	79,5
1993	89,1	89,4	131,8	98,8	69,0	79,0
1994	89,8	90,0	133,7	99,7	68,3	78,0
1995	88,0	88,3	134,9	100,2	68,2	74,5
1996	90,2	90,5	136,4	101,3	69,1	78,0
1997	94,5	95,0	136,3	102,2	70,2	76,8
1998	99,3	99,8	136,1	103,4	71,6	80,0

Tabelle 13: Durchschnittliche Wohnungsgröße der fertiggestellten Wohnungen im Neubau in den neuen Ländern und Berlin-Ost
m³

Jahr	Neubau	Davon in				Nichtwohngebäuden
		Wohngebäuden	davon			
			mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		in Wohnheimen
1991	67,8	-	-	-	-	-
1992	84,1	-	-	-	-	-
1993	93,8	94,9	116,3	86,1	68,0	80,4
1994	89,4	90,1	119,7	85,5	67,5	77,3
1995	85,5	86,2	119,5	84,8	66,5	71,7
1996	82,1	82,6	117,9	84,9	66,8	70,2
1997	80,9	81,2	116,3	84,6	66,5	69,7
1998	87,6	88,4	117,4	85,9	66,3	66,2

Tabelle 14: Durchschnittliche Wohnungsgröße der fertiggestellten Wohnungen im Neubau in Deutschland
m³

Jahr	Neubau	Davon in				Nichtwohngebäuden
		Wohngebäuden	davon			
			mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen		in Wohnheimen
1991	92,9	-	-	-	-	-
1992	90,3	-	-	-	-	-
1993	89,4	89,7	130,4	98,2	69,0	79,2
1994	89,7	90,0	131,4	98,1	68,2	77,8
1995	87,5	87,9	131,4	97,9	68,0	73,6
1996	88,1	88,4	131,4	98,0	68,4	75,2
1997	90,3	90,7	130,7	98,6	68,9	74,2
1998	96,4	97,0	131,2	100,1	70,3	75,7

3.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die im vorangegangenen Abschnitt beschriebene Wohnbautätigkeit in Deutschland manifestiert sich in der Entwicklung des Wohnungsbestands, der seinerseits das maßgebliche Kriterium der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum darstellt. Insgesamt hat sich die Zahl der vorhandenen Wohneinheiten seit 1950 von knapp 15,8 Mill. auf ca. 37,3 Mill. 1998 erhöht (siehe Tabelle 15). Diese Zunahme von über 21,5 Mill. oder fast 137 % fand zu knapp 90 % im früheren Bundesgebiet und Berlin-West statt, wo die Zahl der Wohneinheiten um über 19 Mill. oder etwa 180 % zunahm. In der ehemaligen DDR bzw. den neuen Ländern und Berlin-Ost war dagegen nur ein Anstieg von knapp 2,3 Mill. bzw. etwa 45 % zu verzeichnen.

Tabelle 15: Zahl der Wohneinheiten nach Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten¹⁾

Jahr	Wohneinheiten	Davon		
		Wohnungen	sonstige Wohneinheiten	
			Anzahl	%
Früheres Bundesgebiet				
1950	10 682 400	10 275 200	407 200	3,8
1961	16 885 600	16 406 700	478 900	2,8
1972	21 393 800	20 949 000	444 800	2,1
1978	23 839 100	23 361 100	478 000	2,0
1987	26 595 400	26 279 500	315 900	1,2
1993	27 961 300	27 765 000	196 300	0,7
1998	29 965 500	-	-	-
Neue Länder und Berlin-Ost				
1950	5 079 700	-	-	-
1961	5 508 800	-	-	-
1971	6 057 000	-	-	-
1981	6 562 500	-	-	-
1993	6 720 100	6 682 100	38 000	0,6
1998	7 375 000	-	-	-
Deutschland				
1950	15 762 100	-	-	-
1961	22 394 400	-	-	-
1971/1972	27 450 800	-	-	-
1993	34 681 400	34 447 100	234 300	0,7
1998	37 340 500	-	-	-

1) 1950: Früheres Bundesgebiet ohne Saarland; unter sonstige Wohneinheiten versteht man die Notwohnungen. 1993: Aufteilung von Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten geschätzt.

Bei diesen deutlichen Unterschieden muss natürlich die Entwicklung der Bevölkerung berücksichtigt werden. Wie aus Tabelle 16 ersichtlich ist, steht einer starken Zunahme der Einwohner im Westen ein nennenswerter Rückgang im Osten gegenüber. Dies hat dazu geführt, dass trotz der verhältnismäßig geringen Zunahme von Wohneinheiten in der ehemaligen DDR pro 1 000 Einwohner rechnerisch bis heute eine günstigere Wohnversorgung vorhanden ist als im früheren Bundesgebiet. Zu beachten ist bei dieser Aussage allerdings, dass hier die Qualität der Wohnungen hinsichtlich ihrer Ausstattung, Raumzahl oder flächenmäßigen Größe unberücksichtigt bleibt, desgleichen der im Osten wesentlich größere Leerstand an Wohnungen. Die größten Differenzen bezü-

Tabelle 16: Wohneinheiten bezogen auf die Bevölkerung¹⁾

Jahr	Wohneinheiten	Bevölkerung	Wohneinheiten je 1000 Einwohner
Früheres Bundesgebiet			
1950	10 682 400	49 989 000	214
1961	16 885 600	56 175 000	301
1972	21 393 800	61 697 000	347
1978	23 839 100	61 350 000	389
1987	26 595 400	61 077 000	435
1993	27 961 300	65 534 000	427
1998	29 965 500	66 689 000	449
Neue Länder und Berlin-Ost			
1950	5 079 700	18 388 000	276
1961	5 508 800	17 125 000	321
1971	6 057 000	17 061 000	355
1981	6 562 500	16 736 000	392
1993	6 720 100	15 645 000	429
1998	7 375 000	15 335 000	481
Deutschland			
1950	15 762 100	68 377 000	231
1961	22 394 400	73 360 000	306
1971/1972	27 450 800	78 758 000	349
1993	34 681 400	81 179 000	427
1998	37 340 500	82 024 000	453

1) 1950: Früheres Bundesgebiet ohne Saarland. 1993, 1998: Bevölkerung (Durchschnittswerte).

lich der Zahl der Wohneinheiten in Relation zur Einwohnerzahl bestanden 1950. Zu dieser Zeit standen im Westen Deutschlands pro 1 000 Einwohner nur 214 Wohneinheiten zur Verfügung, im Osten waren es 276. Ursächlich für diese Unterschiede dürfte sein, dass in der Nachkriegszeit zum einen die Zahl der Einwohner durch Flüchtlinge und Vertriebene im früheren Bundesgebiet stärker angestiegen war als in der ehemaligen DDR, zum anderen der Verlust an Wohnraum durch Kriegsschäden im Westen höher war als im Osten Deutschlands.

In den folgenden Jahren hat sich dann in beiden Teilen Deutschlands das Verhältnis Wohneinheiten/Einwohner stetig verbessert und auch angenähert. Im früheren Bundesgebiet ergab sich ein Anstieg aus der steigenden – in den 80er Jahren eher stagnierenden – Bevölkerungszahl sowie einer kontinuierlichen, zum Teil sehr starken Zunahme des Wohneinheitenbestands, in der ehemaligen DDR aus einer verhältnismäßig geringen Zunahme der Wohneinheiten, verbunden allerdings mit einer sinkenden Bevölkerungszahl. Aus diesen zum Teil gegenläufigen Entwicklungen hat sich dann bis 1993 eine nahezu gleiche Wohneinheiten-Einwohner-Relation ergeben (427 Wohneinheiten pro 1 000 Einwohner im Westen, 429 im Osten), wie die Ergebnisse der in diesem Jahr durchgeführten 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe zeigte. Bis 1998 ist der Unterschied zwischen West und Ost allerdings wieder stark angestiegen. Im früheren Bundesgebiet standen 1 000 Einwohnern 449 Wohneinheiten zur Verfügung, in den neuen Ländern und Berlin-Ost 481. Zurückzuführen sein dürfte diese Entwicklung auf die starke Bautätigkeit im Osten Deutschlands, verbunden mit einer weiterhin kontinuierlich abnehmenden Bevölkerungszahl.

Die bisherigen Aussagen beziehen sich, wie aus den Tabellen 15 und 16 ersichtlich, auf die Zahl der Wohneinheiten insgesamt. In der amtlichen Statistik der Bundesrepublik Deutschland wurden und werden auch immer noch diese Wohneinheiten nach „Wohnungen“ und „sonstigen Wohneinheiten“ differenziert. Diese Unterscheidung wurde in den 50er Jahren eingeführt, als der Wohnungsbestand entsprechend seines Wohnwertes in Normal- und Notwohnungen aufgeteilt wurde. Als Notwohnungen galten dabei alle Wohneinheiten, die u. a. über keine vollausgebaute Küche oder Kochnische verfügten oder sich in einem Notwohngebäude befanden. Unter Notwohngebäuden wurden Behelfsheime unter 30 m² Wohnfläche, Baracken, Wohnlauben, Nissenhütten, Bunker, abgestellte Waggons, Wohnwagen, Wohnschiffe und Gebäudereste, die zu 50 % und mehr zum Wohnen benutzt wurden, verstanden. Wohnungen, die sich in solchen Notwohngebäuden befanden, konnten immer nur Notwohnungen sein. Diese Definitionen basierten im wesentlichen auf Kriegsfolgen und mussten mit deren zunehmender Beseitigung geändert werden. So sind in späteren Jahren dann die „Notwohnungen“ in „sonstige Wohneinheiten“ umbenannt worden, die sich nur noch über das Fehlen einer Küche oder Kochnische definieren. Anstelle der Notwohngebäude weist die amtliche Statistik heute „bewohnte Unterkünfte“ nach, behelfsmäßige Bauten, die nur zur vorübergehenden Wohnnutzung dienen.

Inwieweit eine Differenzierung der Wohneinheiten nach „echte Wohnungen“ und „sonstige Wohneinheiten“ in Zukunft noch erforderlich ist, macht ein Blick auf die Entwicklung der Zahl und des Anteils der sonstigen Wohneinheiten deutlich. Zwar wies bis in die Mitte der 70er Jahre jede Erhebung zwischen 400 000 und 500 000 Wohneinheiten nach, die nicht über eine Küche oder Kochnische verfügten oder in einer Unterkunft lagen, ihr Anteil sank aber von 3,8 % 1950 auf nur noch 2 % 1978 ab. 1993 wurden sogar nur noch etwa 200 000 sonstige Wohneinheiten gezählt, ein Anteil von nur noch 0,7 % bezogen auf den Gesamtbestand aller Wohneinheiten⁹⁾.

Im Abschnitt 2.1, in dem es um die Entwicklung des Gebäudebestandes geht, wurde bereits darauf hingewiesen, dass es sich bei weit über 90 % aller Gebäude um sogenannte „Wohngebäude“ handelt, die bezüglich ihrer Fläche zu 50 und mehr Prozent für Wohnzwecke genutzt werden. Die Bedeutung dieser Wohngebäude wird auch deutlich, wenn – wie in Tabelle 17 dargestellt – die Wohneinheiten gemäß ihrer Verteilung auf die einzelnen Gebäudearten betrachtet werden. So befanden sich 1950 von den insgesamt knapp 15,8 Mill. Wohneinheiten in Deutschland etwa 14,9 Mill. – dies entspricht einem Anteil von etwa 94 % – in Wohngebäuden. Bis 1998 ist dieser Anteil sogar auf knapp 98 % angestiegen. Nennenswerte Unterschiede zwischen dem früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern und Berlin-Ost sind dabei weder 1950 noch 48 Jahre später festzustellen.

Während sich die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden über den betrachteten Zeitraum hinweg kontinuierlich erhöht, ist bei denen in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum eine geteilte Entwicklung festzustellen: Im Westen Deutschlands nahmen diese Wohneinheiten bis 1972 von knapp 230 000 auf über 770 000 zu, um danach bis zur Erhebung 1993 wieder auf nur etwa 530 000 abzusinken. Im Osten war dagegen bis in die 80er Jahre zunächst ein Rückgang auf nur noch etwa 16 600 festzustellen, dann ein Anstieg bis auf ca. 155 000 in der letzten Erhebung 1993.

⁹⁾ Für 1998 liegt keine Differenzierung nach Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten vor, da die für die Unterscheidung nötigen Merkmale „Küche, Kochnische“ nicht erfragt wurden.

Tabelle 17: Wohneinheiten nach Gebäudearten¹⁾

Jahr	Einheit	Wohneinheiten insgesamt	Davon in			
			Wohngebäude	sonstigen Gebäuden mit Wohnraum	Wohnheimen	bewohnten Unterküften
Früheres Bundesgebiet						
1950	Anzahl	10 682 400	10 066 550	228 150	-	387 700
	%	100	94,2	2,1	-	3,6
1961	Anzahl	16 885 600	16 257 200	275 400	-	353 000
	%	100	96,3	1,6	-	2,1
1972	Anzahl	21 393 800	20 520 800	770 700	-	102 300
	%	100	95,9	3,6	-	0,5
1978	Anzahl	23 839 100	23 044 500	574 600	152 200	67 800
	%	100	96,7	2,4	0,6	0,3
1987	Anzahl	26 595 400	25 774 000	547 500	226 700	47 200
	%	100	96,9	2,1	0,9	0,2
1993	Anzahl	27 961 300	27 185 500	529 600	214 200	32 000
	%	100	97,2	1,9	0,8	0,1
1998	Anzahl	29 965 500	29 257 400	429 500	263 300	15 300
	%	100	97,6	1,4	0,9	0,1
Neue Länder und Berlin-Ost						
1950	Anzahl	5 079 700	4 820 200	130 200	-	129 300
	%	100	94,9	2,6	-	2,5
1961	Anzahl	5 508 800	5 365 800	62 600	-	80 400
	%	100	97,4	1,1	-	1,5
1971	Anzahl	6 057 000	5 971 000	60 500	-	25 500
	%	100	98,6	1,0	-	0,4
1981	Anzahl	6 562 500	6 541 500	16 600	-	4 400
	%	100	99,7	0,3	-	0,1
1993	Anzahl	6 720 100	6 550 700	155 300	8 000	6 100
	%	100	97,5	2,3	0,1	0,1
1998	Anzahl	7 375 000	7 290 500	73 000	10 300	1 300
	%	100	98,9	1,0	0,1	0,0
Deutschland						
1950	Anzahl	15 762 100	14 886 750	358 350	-	517 000
	%	100	94,4	2,3	-	3,3
1961	Anzahl	22 394 400	21 623 000	338 000	-	433 400
	%	100	96,6	1,5	-	1,9
1971/1972	Anzahl	27 450 800	26 491 800	831 200	-	127 800
	%	100	96,5	3,0	-	0,5
1993	Anzahl	34 681 400	33 736 200	684 900	222 200	38 100
	%	100	97,3	2,0	0,6	0,1
1998	Anzahl	37 340 500	36 547 800	502 500	273 600	16 600
	%	100	97,9	1,3	0,7	0,0

1) In den Wohngebäuden ist die Zahl der Wohngebäude enthalten. 1950: Früheres Bundesgebiet ohne Saarland.

Bei den Wohneinheiten in Wohnheimen ist die Entwicklung im langfristigen Vergleich so gut wie nicht möglich. Die Ursache ist darin zu suchen, dass eine separate Darstellung dieser Wohneinheiten zum Teil nicht vorgenommen wird, sie werden zusammen mit den Wohneinheiten in Wohngebäuden nachgewiesen.

Ein klareres Bild ergibt sich bezüglich der Wohneinheiten in bewohnten Unterküften. Hier ist in den letzten fast 50 Jahren ein kontinuierlicher Rückgang von deutschlandweit knapp 520 000 im Jahr 1950 auf 1998 nur 16 600 festzustellen. Die stärksten Abnahmen sind dabei in den 50er und 60er Jahren festzustellen, eine Entwicklung, die mit der Beseitigung der Kriegsschäden und der damit – es wurde bereits erwähnt – im Zusammenhang stehenden Notwohngebäude und Notwohnungen einherging.

Tabelle 18 zeigt die Verteilung der Wohneinheiten nach der Größe der Wohngebäude – hier definiert über die Zahl der Wohnungen im Gebäude. Während – wie im Abschnitt 2.1 beschrieben – bezüglich der Zahl der Gebäude diejenigen mit nur einer Wohnung – hierbei handelt es sich zum überwiegenden Teil um Einfamilienhäuser – dominieren, ergibt sich bei der Verteilung der Wohneinheiten nach Gebäudegrößenklassen ein völlig anderes Bild. Bundesweit befand sich 1998 nur knapp ein Drittel (27,1 %) aller Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, weit über die Hälfte dagegen (54,8 %) in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen. Auffällig sind bei diesen Ergebnissen auch die großen Unterschiede zwischen Ost und West: Während im Westen Wohneinheiten in Einfamilienhäusern gut 28 %, die in Mehrfamilienhäusern etwas über 52 % ausmachten, betragen in den neuen Ländern und Berlin-Ost die entsprechenden Anteile etwas über 21 bzw. fast 66 %. In diesen erheblichen strukturellen Differenzen werden erneut erhebliche Unterschiede in den Wohnungspolitiken der ehemals beiden deutschen Staaten deutlich: die außerordentlich starke Präferenzierung des Geschosswohnungsbau – meist in Form der sogenannten „Plattenbauten“ – in der ehemaligen DDR, die verneht auf die Förderung von Wohn-

eigentum im Besitz privater Haushalte ausgerichtete Politik im früheren Bundesgebiet. Zu beachten ist hierbei allerdings, dass im zeitlichen Verlauf doch erhebliche Brüche festzustellen sind. So kann für Westdeutschland von 1950 bis in die 70er Jahre hinein ein stetes Sinken des Anteils der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern festgestellt werden, wenn auch deren Zahl insgesamt zwischen 1950 und 1972 um gut 1,6 Mill. oder 47 % zunahm.

Tabelle 18: Wohneinheiten in Wohngebäuden nach Anzahl der sich darin befindenden Wohneinheiten¹⁾

Jahr	Einheit	Wohneinheiten insgesamt	Davon befanden sich in ...		
			Einfamilienhäusern (Wohngebäude mit 1 Wohneinheit)	Zweifamilienhäusern (Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten)	Mehrfamilienhäusern (Wohngebäude mit 3 und mehr Wohneinheiten)
Früheres Bundesgebiet					
1950	Anzahl	10 066 600	3 499 200	1 857 800	4 709 600
	%	100	34,8	18,5	46,8
1961	Anzahl	16 257 200	3 827 000	3 969 400	8 460 800
	%	100	23,5	24,4	52,0
1972	Anzahl	20 520 800	5 156 700	4 652 500	10 711 600
	%	100	25,1	22,7	52,2
1978	Anzahl	23 044 500	5 939 700	5 011 700	12 093 100
	%	100	25,8	21,7	52,5
1987	Anzahl	25 774 000	7 448 700	5 025 900	13 299 400
	%	100	28,9	19,5	51,6
1993	Anzahl	27 185 500	7 974 300	5 309 200	13 902 000
	%	100	29,3	19,5	51,1
1998	Anzahl	29 257 400	8 351 700	5 673 400	15 232 300
	%	100	28,5	19,4	52,1
Neue Länder und Berlin-Ost					
1950	Anzahl	4 921 712	-	-	-
	%	100	-	-	-
1961	Anzahl	5 365 745	888 202	1 306 856	3 170 687
	%	100	16,6	24,4	59,1
1971	Anzahl	5 971 043	976 151	1 214 386	3 780 506
	%	100	16,3	20,3	63,3
1981	Anzahl	6 541 494	1 163 113	1 104 340	4 274 041
	%	100	17,8	16,9	65,3
1993	Anzahl	6 550 700	1 298 900	848 000	4 403 800
	%	100	19,8	12,9	67,2
1998	Anzahl	7 290 500	1 559 100	936 800	4 794 600
	%	100	21,4	12,8	65,8
Deutschland					
1961	Anzahl	21 622 945	4 715 202	5 276 256	11 631 487
	%	100	21,8	24,4	53,8
1971/1972	Anzahl	26 491 843	6 132 851	5 866 886	14 492 106
	%	100	23,1	22,1	54,7
1993	Anzahl	33 736 200	9 273 200	6 157 200	18 305 800
	%	100	27,5	18,3	54,3
1998	Anzahl	36 547 800	9 910 800	6 610 300	20 026 700
	%	100	27,1	18,1	54,8

1) 1950: Früheres Bundesgebiet ohne Saarland. 1987: ohne Wohngebäude, die nur sonstige Wohneinheiten enthalten.

Der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern nahm dagegen von knapp 47 auf über 52 % zu, bedingt durch einen Anstieg von absolut über 6 Mill. oder knapp 130 %. Zurückzuführen sein dürfte diese Entwicklung – wie auch schon in Abschnitt 2.1 beschrieben – auf die nach dem 2. Weltkrieg bestehende Wohnungsnot, deren Beseitigung durch den Bau möglichst vieler Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden angestrebt und im wesentlichen auch erreicht wurde. Erst in den Jahren danach ist eine allmähliche Zunahme des Anteils von Wohneinheiten in Einfamilienhäusern auf nunmehr gut 29 % festzustellen, verbunden mit einer Stagnation bzw. einem leichten Rückgang des Anteils von Wohneinheiten in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen.

In der ehemaligen DDR kann hinsichtlich der Bedeutung des Geschosswohnungsbaus eine stetige anteilmäßige Zunahme bis 1993 festgestellt werden, danach ein leichter Rückgang. Seit 1961 nahm die Zahl der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern um gut 1,6 Mill. oder gut 51 % zu. Festzustellen ist allerdings auch die ständige Zunahme von Wohneinheiten in Einfamilienhäusern. Deren Zahl stieg um gut 670 000 an, ein Zuwachs um über 75 %. Wenn auch ein großer Teil dieses Anstiegs auf die Bautätigkeit nach der Wende zurückzuführen sein dürfte, so machen diese Zahlen doch deutlich, dass auch in der Wohnungsbaupolitik der ehemaligen DDR dem Bau von Einfamilienhäusern eine gewisse Bedeutung zugekommen ist.

Ein etwas diffuses Bild liefern die Zählungsergebnisse bezüglich der Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern. Während im früheren Bundesgebiet von Erhebung zu Erhebung absolute Zunahmen – zum Teil allerdings sehr geringe – zu verzeichnen waren, zeigt die Entwicklung im Osten Deutschlands bis 1993 stetige Rückgänge und erst danach wieder einen leichten Anstieg. Es kann hier nur darüber spekuliert werden, worauf die jahrzehntelange Abnahme zurückzuführen ist: Möglich sind Zusammenlegungen von Wohnungen, so dass aus einem Wohngebäude mit ursprünglich 2 Wohnungen jetzt eines mit 1 Wohnung geworden ist. Möglich ist auch der Ausbau von Dachgeschossen oder Kellern zu neuen Wohnungen, so dass aus dem entsprechenden Zwei- ein Mehrfamilienhaus wird.

Ob auch Entwicklungen, wie sie in den 80er Jahren im früheren Bundesgebiet spielen, ist noch zu untersuchen. Damals wurde der Bau von Einliegerwohnungen zunächst steuerlich gefördert, auf die Frage nach der Zahl der Wohnungen in ihrem Haus gaben die Auskunftspflichtigen, die diese Fördermittel in Anspruch genommen hatten, dann das Vorhandensein von zwei Wohnungen an. In späteren Erhebungen, als diese Form der Förderung nicht mehr existierte oder ausgelaufen war, wurde dann wahrheitsgemäß nur noch die wirklich vorhandene eine Wohnung mitgeteilt.

Abschließend sei hier noch ein Blick auf die Struktur der Wohneinheiten nach dem Baualter geworfen. Auch diesbezüglich wurde bereits in Abschnitt 2.1, der sich mit dem Gebäudebestand und seiner Struktur befasst, darauf verwiesen, dass die in früheren Jahren vorhandenen Abhängigkeiten zwischen dem Alter einer Wohnung, deren Ausstattung und Miethöhe heute nicht mehr in dem Maße wie in früheren Zeiten vorhanden sind. Da eine völlige Aufhebung dieser Abhängigkeiten aber trotz der intensiven Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre und Jahrzehnte wohl noch einige Zeit auf sich warten lassen wird – dies gilt insbesondere für die neuen Länder und Berlin-Ost – können Informationen zum Baualter gewisse Anhaltspunkte über wohnungspolitischen Handlungsbedarf insbesondere für die regionale Ebene liefern.

Wie aus Tabelle 19 ersichtlich ist, wiesen 1998 bundesweit immer noch gut 9 % oder fast 3,3 Mill. Wohneinheiten ein Baualter von 1900 oder früher auf. In den neuen Ländern und Berlin-Ost lag dieser Anteil mit fast 16 % sogar mehr als doppelt so hoch wie im früheren Bundesgebiet. In welchem Maße sich der Wohnungsbestand seit 1950 verjüngt hat wird allerdings weniger bei der Betrachtung der Anteile der einzelnen Baualtergruppen, als vielmehr bei der absoluten Entwicklung deutlich. So sind im letzten halben Jahrhundert von den ursprünglich vorhandenen knapp 10 Mill. Wohneinheiten, die 1950 als aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg stammend gezählt wurden, 1998 nur noch 5,8 Mill. vorhanden, ein Rückgang von immerhin über 4 Mill. Die Abnahme ist dabei im früheren Bundesgebiet und in der ehemaligen DDR mit ca. minus 40 % nahezu gleich groß.

Insgesamt stellt sich der Wohnungsbestand 1998 im Westen Deutschlands als erheblich jünger heraus als im Osten. Ausschlaggebend ist dabei augenscheinlich die Wohnbautätigkeit in den Jahren 1949 bis 1978, in denen in früheren Bundesgebiet über die Hälfte der heute existierenden Wohneinheiten errichtet wurde. In den neuen Ländern beträgt der entsprechende Anteil dagegen nur knapp 28 %. Altbauten (Baujahre bis 1948) machen im Westen etwa 25 % des Wohnungsbestands aus, im Osten 46 %. Ein etwas anderes Bild ergibt sich für die Baujahre 1979 und später. Hier zeigt sich in den neuen Ländern und Berlin-Ost bis 1987 ein um über 5 Prozentpunkte höherer Anteil als im früheren Bundesgebiet.

Tabelle 19: Baualter der Wohnungen in Wohngebäuden¹⁾

Jahr	Einheit	Wohnungen/ Wohneinheiten insgesamt	Nach Baualter					
			bis 1900	1901 bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1987	1988 und später
Früheres Bundesgebiet								
1950	Anzahl	10 066 600	6 633 900		2 959 600	473 100	-	-
	%	100	65,9		29,4	4,7		
1961	Anzahl	16 257 200	4 405 900	2 371 000	3 503 700	5 976 600	-	-
	%	100	27,1	14,6	21,6	36,8		
1972	Anzahl	20 520 800	3 547 800	2 169 700	3 349 500	11 453 800	-	-
	%	100	17,3		10,6	16,3	55,8	
1978	Anzahl	23 044 500	5 084 600		3 404 400	14 555 500	-	-
	%	100	22,1		14,8	63,2		
1987	Anzahl	25 774 000	2 603 200	2 010 400	3 144 400	15 206 700	2 809 400	-
	%	100	10,1	7,8	12,2	59,0	10,9	
1993	Anzahl	27 185 500	2 365 100	2 038 900	3 506 900	14 979 200	3 017 600	1 277 700
	%	100	8,7	7,5	12,9	55,1	11,1	4,7
1998	Anzahl	29 257 400	2 166 200	1 736 600	3 491 300	15 702 400	6 160 800	
	%	100	7,4	5,9	11,9	53,7	21,1	
Neue Länder und Berlin-Ost								
1950	Anzahl	4 541 300	2 249 900	967 100	1 216 800	90 700	-	-
	%	100	49,5	21,3	26,8	2,0		
1961	Anzahl	5 365 700	2 439 100	1 061 700	1 306 200	558 700	-	-
	%	100	45,5	19,8	24,3	10,4		
1971	Anzahl	5 971 000	2 287 700	1 090 300	1 341 000	1 239 300	-	-
	%	100	38,3	18,3	22,5	20,8		
1993	Anzahl	6 550 700	1 295 000	810 600	1 363 900	1 847 100	939 000	295 100
	%	100	19,8	12,4	20,8	28,2	14,3	4,5
1998	Anzahl	7 290 500	1 144 600	776 100	1 418 300	2 017 200	1 934 200	
	%	100	15,7	10,6	19,3	27,7	26,3	
Deutschland								
1950	Anzahl	14 607 900	9 850 900		4 176 400	563 800	-	-
	%	100	67,4		28,6	3,9		
1961	Anzahl	21 622 900	6 845 000	3 432 700	4 809 900	6 535 300	-	-
	%	100	31,7	15,9	22,2	30,2		
1971/1972	Anzahl	26 491 800	5 835 500	3 260 000	4 690 500	12 693 100	-	-
	%	100	22,0	12,3	17,7	47,9		
1993	Anzahl	33 736 200	3 660 100	2 849 500	4 870 800	16 826 300	3 956 600	1 572 800
	%	100	10,8	8,4	14,4	50,0	11,7	4,7
1998	Anzahl	36 547 800	3 310 800	2 512 700	4 909 600	17 719 600	8 095 000	
	%	100	9,1	6,9	13,4	48,5	22,1	

1) Die Abweichungen gegenüber der Summe der Wohnungen/Wohneinheiten ergeben sich durch „keine Angaben“

Ob und inwieweit künftige Erhebungen eine Anpassung der Altersstrukturen in Ost und West zeigen werden, kann hier nur vermutet werden. Zum einen ist davon auszugehen, dass Abgänge von Altbauten zumindest in dem Umfang, wie in früheren Jahren beobachtet, weder im früheren Bundesgebiet noch in den neuen Ländern und Berlin-Ost mehr vorkommen werden. Die Ursache ist darin zu sehen, dass für große Bevölkerungsschichten das Wohnen im innenstadtnahen – sanierten – Altbau zunehmend attraktiv ist. Zum anderen ist in den neuen Ländern und Berlin-Ost die Entwicklung im Bereich der Plattenbauten teilweise unsicher, da die hier in zunehmendem Maße festzustellenden Leerstände u. U. – wie in einzelnen Gemeinden schon geschehen – durch Teil- (oberste Geschosse) oder Totalabriss gelöst werden. Inwieweit diese Probleme durch eine Sanierung der Plattenbauten und eine damit verbundene Attraktivitätssteigerung gelöst werden können, ob diese Bauten im bisherigen Umfang im Bestand verbleiben, ist derzeit noch völlig unklar.

Schaubild 5

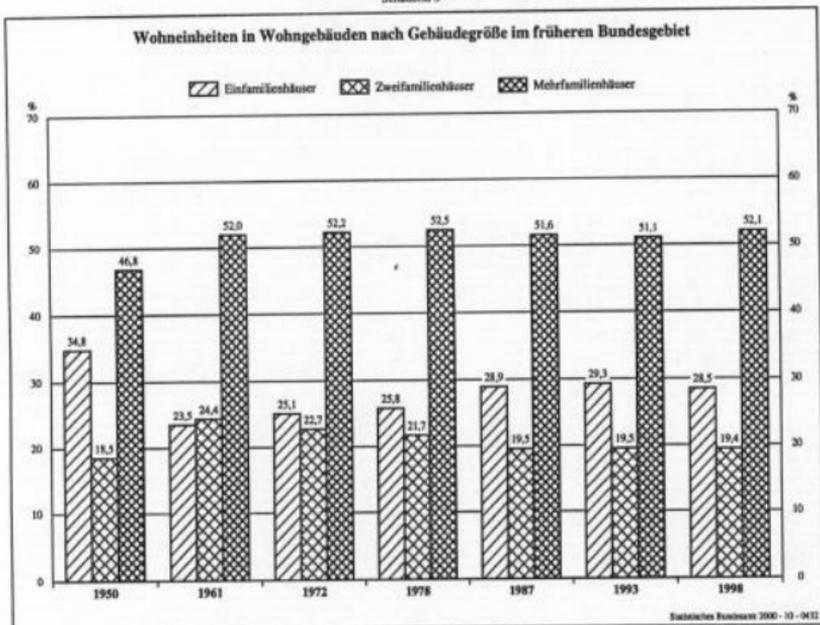
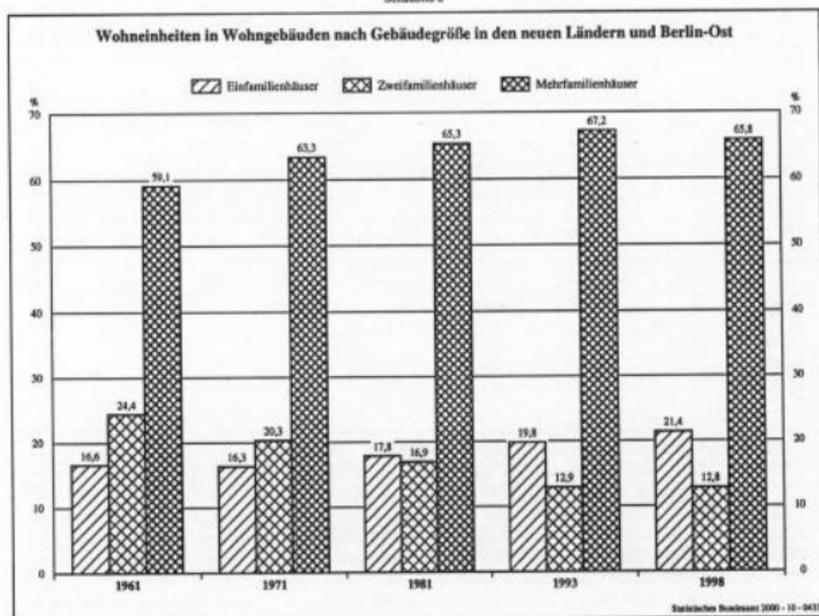


Schaubild 6



3.3 Leerstand von Wohnungen

3.3.1 Bestand an leerstehenden Wohnungen

Der Bestand an leerstehenden Wohnungen ist ein Indikator für den Grad der Versorgung der privaten Haushalte mit Wohnraum. Der außerordentlich geringe Bestand an leerstehenden Wohnungen im Jahre 1950, knapp 23 000 bei einem Gesamtbestand von rund 10,7 Millionen Wohnungen (siehe Tabelle 20), verweist auf die durch Kriegs- und Nachkriegsereignisse herrschende akute Wohnungsnot im damaligen Bundesgebiet. Aufgrund der anhaltend hohen Neubautätigkeit der 50er und 60er Jahre konnte die Versorgung der Millionen Vertriebenen und Flüchtlinge mit angemessenem Wohnraum in der ersten Hälfte der 60er Jahre weitgehend sichergestellt werden. Bis zum Jahre 1968 hatte sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf rund 310 000 oder 1,6 % des Gesamtbestandes (rund 19,6 Millionen Wohnungen) erhöht. In den 60er Jahren war als neues Problem die Unterbringung der zahlreichen ausländischen Arbeitnehmer und ihrer nachziehenden Angehörigen entstanden.

Tabelle 20: Wohnungen in Gebäuden insgesamt und leerstehende Wohnungen¹⁾

Jahr der Erhebung	Insgesamt		Darunter leerstehend	
	1 000	%	1 000	%
Früheres Bundesgebiet				
1950	10 682,4		22,7	0,2
1968	19 640,2		310,2	1,6
1978	23 361,0		685,6	2,9
1987	26 279,5		467,3	1,8
1993	27 542,3		804,1	2,9
1998	29 686,9		1 795,2	6,0
Neue Länder und Berlin-Ost				
1993	6 702,8		417,5	6,2
1995	7 061,0		456,3	6,5
1998	7 363,4		971,6	13,2
Deutschland				
1998	37 050,3		2 766,9	7,5

1) 1950: Früheres Bundesgebiet ohne Saarland, einschließlich Notwohnungen. 1993: Wohneinheiten in Gebäuden (ohne Ferien-/Freizeitwohneinheiten) und ohne Wohneinheiten von Angehörigen ausländischer Streitkräfte sowie ohne Wohneinheiten in Wohnheimen. 1995: Wohnungen in Gebäuden.

Nach allgemeiner Auffassung ist für das Funktionieren einer marktgerechten Wohnungswirtschaft ein Anteil von rund 3 % leerstehender Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand notwendig. Um Modernisierungen und größere Renovierungen durchführen zu können, aber auch zur Erleichterung von Umzügen, bedarf es ständig einer gewissen Zahl vorübergehend unbewohnter Wohnungen. Diese sogenannte echte Leerraumreserve ist dadurch gekennzeichnet, dass die betreffenden Wohnungen weiterhin bewohnt werden sollen, und dass noch kein künftiger Nutzer vorhanden ist. Dieser Sachverhalt wurde im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 festgestellt (siehe Tabelle 21). Die echte Leerraumreserve bezifferte sich danach auf rund 164 000 Wohnungen oder 52,9 % des gesamten Leerstands. Nicht zur weiteren Nutzung bestimmt waren knapp 27 000 Wohnungen oder 8,6 % aller leerstehenden Wohnungen. Rund 119 000 Wohnungen standen zum Zeitpunkt der Zählung zwar leer, der künftige Nutzer stand aber bereits fest, so dass sie – wie die nicht mehr für die Wohnnutzung verfügbaren Wohnungen – nicht zur echten Leerraumreserve gehörten.

Tabelle 21: Leerstehende Wohnungen nach weiterer Nutzung
Früheres Bundesgebiet

Jahr der Erhebung	Insgesamt		Nicht zur weiteren Nutzung bestimmt		Zur weiteren Nutzung bestimmt künftiger Nutzer			
					steht fest		steht noch nicht fest	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%		
1968	310,2	26,7	8,6	119,4	38,5	164,0	52,9	

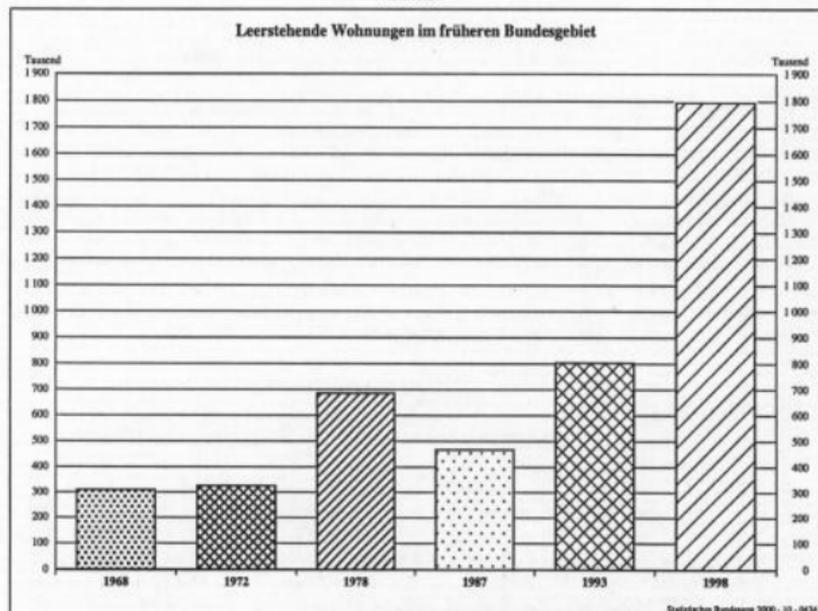
Die Richtgröße für eine angemessene Leerraumreserve von etwa 3 % wurde im früheren Bundesgebiet zehn Jahre später (1978) annähernd erreicht. Zu der Zeit standen von den insgesamt rund 23,4 Millionen Wohnungen rund 686 000 oder 2,9 % leer. Wie viele davon zur „echten Leerraumreserve“ zählten, wurde bei dieser Stichprobenerhebung allerdings nicht festgestellt. Die nach weiteren neun Jahren 1987 durchgeführte wohnungsstati-

stische Vollerhebung lieferte mit der Leerstandsquote von 1,8 % ein Indiz – unter anderem – dafür, dass es mit dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht gerade zum besten stand. Ein weiteres Indiz war der Tatbestand, dass über 1 Million Wohnungen weniger festgestellt wurden, als nach den statistisch fortgeschriebenen Wohnungszahlen bis dahin angenommen worden waren. Der Leerstandsquote (1,8 %) entsprachen absolut rund 467 000 Wohnungen von insgesamt rund 26,3 Millionen Wohnungen.

Der nicht zuletzt durch das Ergebnis der Zählung 1987 insbesondere in Politikerkreisen verursachte „Schock“ – die Zählung ergab eine um etwa 1 Mill. geringere Wohnungszahl als bis dahin aus der Fortschreibung angenommen war – bewirkte, dass seitens der staatlichen Wohnungspolitik konkrete Schritte zur nachhaltigen Ankerbelung der Wohnungsbauaktivität unternommen wurden. Mit den eingeleiteten Förderprogrammen konnte eine gewisse Entspannung am Wohnungsmarkt erzielt werden. Das zeigte sich u. a. am Anstieg der leerstehenden Wohnungen. Im Jahre 1993 wurden rund 804 000 leerstehende Wohnungen registriert. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand von rund 27,5 Millionen machte 2,9 % aus. 1998 wurden sogar knapp 2,8 Mill. leerstehende Wohnungen ermittelt, wobei in dieser Zahl etwa 150 000 bis 200 000 Ferien- und Freizeitwohnungen enthalten sind, die nicht im eigentlichen Sinn als leerstehend bezeichnet werden können.

Zu DDR-Zeiten wurden zum Wohnungsleerstand keine statistischen Zahlen nachgewiesen. Er war für die Regierung keine genehme wohnungspolitische Größe. Ergebnisse zum Bestand an leerstehenden Wohnungen lieferte nach der politischen „Wende“ die eigens in den neuen Ländern und Berlin-Ost im Jahre 1995 durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung. Sie ergab einen Leerstand von rund 456 000 Wohnungen. Das entsprach einem Anteil am Gesamtbestand der Wohnungen (rund 7,1 Millionen) von 6,5 %. Bis 1998 nahm die Zahl der leerstehenden Wohneinheiten auf fast 1 Mill. zu, was einer Leerstandsquote von über 13 % entspricht. Zurückzuführen sein dürfte dieser Anstieg zum einen auf die „Flucht aus der Platte“ in andere Wohnformen, z. B. Einfamilienhäuser, was insbesondere für am Stadtrand gelegene Plattenbausiedlungen zu enormen Leerstandsproblemen führt und schon zu Abrissen ganzer Gebäude oder zumindest der oberen Geschosse geführt hat. Zum anderen dürften aber hier auch Wohnungen, die ausschließlich aus Spekulationsgründen gebaut wurden und heute nicht mehr zu den kalkulierten Preisen vermietet oder verkauft werden können, zur Höhe des Leerstands beitragen.

Schaubild 7



3.3.2 Dauer des Leerstands

Für die Beurteilung des Leerstands von Wohnungen zu einem bestimmten Zeitpunkt ist es wichtig zu wissen, wie lange sie schon leerstehen. Bewegt sich die Dauer des Leerstehens noch im Rahmen der zeitlichen Fristen, die bei Umzügen, Modernisierungen, Renovierungen oder Abrissen erfahrungsgemäß anzusetzen sind oder deutet sie darauf hin, dass es sich um sogenannte Wohnungshalden handelt. Darunter werden Wohnungen verstanden, die aufgrund einer veränderten Marktsituation zu kostendeckenden Preisen auf längere Sicht nicht verkäuflich bzw. vermietbar sind. Angaben zur Leerstandsdauer wurden für das frühere Bundesgebiet erstmals im Jahre 1968 erhoben. Allerdings wurde nur eine grobe Unterscheidung in „bis drei Monate“ und „länger als drei Monate“ vorgenommen. Außerdem wurde die Leerstandsdauer nur bei Wohnungen ermittelt, die zur weiteren Nutzung bestimmt waren und für die der künftige Nutzer noch nicht feststand. Es handelte sich dabei um 52,9 % aller leerstehenden Wohnungen (siehe Tabelle 22). Von ihnen standen 60,1 % bis zu drei Monaten leer, 39,9 % länger als drei Monate.

**Tabelle 22: Leerstehende Wohnungen nach Dauer des Leerstands
Früheres Bundesgebiet**

Jahr der Erhebung	Insgesamt	Darunter mit Angaben zur Dauer des Leerstands		Davon standen leer			
				bis 3 Monate		länger als 3 Monate	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
1968	310,2	164,1	52,9	98,7	60,1	65,4	39,9
1972	325,0	309,8	95,2	183,1	59,1	126,7	40,9
1978	685,6	443,2	64,6	224,1	50,6	219,1	49,4

Auch in den Jahren 1972 und 1978 wurde mit gleicher Untergliederung wie 1968 die Dauer des Leerstands erfragt, es konnten aber für einen Teil der Wohnungen keine Auskünfte eingeholt werden. Das beeinträchtigt den direkten Vergleich. Immerhin ist festzustellen, dass sowohl 1968 als auch 1972 die Zahl der bis zu drei Monaten leerstehenden Wohnungen deutlich höher war als die Zahl der länger leerstehenden (siehe Tabelle 22). Im Jahre 1978 hingegen war der Unterschied vergleichsweise gering. Das deutet auf eine gewisse „Sättigung“ am allgemeinen Wohnungsmarkt hin. Tatsächlich fiel die Wohnungserhebung 1978 in eine Phase, in der Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik sich Versorgungsengpässen auf einigen regionalen Wohnungsmärkten einerseits und einer beträchtlichen Zahl unvermietbarer oder unverkäuflicher Wohnungen andererseits gegenüber sahen. Die Schlagzeile von dem „auf Halde produzierenden Wohnungsbau“ machte in den Zeitungen die Runde.

Tabelle 23: Leerstehende Wohnungen nach Dauer des Leerstands

Jahr der Erhebung	Insgesamt	Darunter mit Angaben zur Dauer des Leerstehens		Davon standen leer					
				bis 3 Monate		4 bis 12 Monate		länger als ein Jahr	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
Früheres Bundesgebiet									
1987	467,3	370,6	79,3	155,7	42,0	114,1	30,8	100,8	27,2
1993	804,1	453,4	56,4	222,4	49,1	138,1	30,5	92,9	20,5
Neue Länder und Berlin-Ost									
1993	417,5	324,9	77,8	66,4	20,4	121,4	37,4	137,1	42,2
Deutschland									
1993	1.221,6	778,3	63,7	288,8	37,1	259,5	33,3	230,0	29,6

Die Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 1987 im früheren Bundesgebiet lieferte etwas differenziertere Informationen zum Wohnungsleerstand (siehe Tabelle 23). Von den Wohnungen mit Angaben zur Leerstandsdauer waren zum Stichtag der Zählung 42,0 % noch nicht drei Monate ungenutzt. Mindestens vier Monate bis zu einem Jahr standen 30,8 % der Wohnungen leer. Länger als ein Jahr ungenutzt waren 27,2 % der Wohnungen.

**Tabelle 24: Leerstehende Wohnungen nach Dauer des Leerstands
Neue Länder und Berlin-Ost**

Jahr der Erhebung	Insgesamt	Dauer des Leerstands									
		bis 3		4 bis 12		13 bis 24		25 bis 48		länger als 4 Jahre	
		Monate									
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
1995	456,3	72,4	15,9	145,5	31,9	81,1	17,8	81,5	17,9	75,7	16,6

In den neuen Ländern standen wesentlich häufiger Wohnungen länger als ein Jahr leer. Das ergab die Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 1995. Über die Hälfte (52,2 %) der Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Zählung schon länger als ein Jahr unbewohnt, gut ein Drittel (34,5 %) sogar länger als zwei Jahre. Bis zu drei Monaten ungenutzt waren lediglich 15,9 % der Wohnungen.

3.3.3 Leerstandsgründe

Neben der Dauer ist die Frage nach dem Grund für die Beurteilung des Leerstehens von Wohnungen von besonderem Interesse. Am häufigsten ist ein Wechsel des Wohnungsinhabers der Grund für das Leerstehen einer Wohnung. Bei der 1%-Wohnungsstichprobe 1972 im früheren Bundesgebiet wurde er für 70,1 % der leerstehenden Wohnungen als zutreffend genannt (siehe Tabelle 25). Bei einem Fünftel (20,6 %) der Wohnungen waren Modernisierung, Renovierung oder Umbau die Gründe für das Leerstehen. In 7,4 % der Fälle handelte es sich um noch nicht bezogene Neubauwohnungen. Noch erheblich höher fiel der Anteil der wegen Inhaberwechsels ungenutzten Wohnungen im Jahre 1978 aus: 85,9 %, wobei es in dieser Erhebung auch Mehrfachnennungen gegeben hat.

**Tabelle 25: Leerstehende Wohnungen nach Grund des Leerstands
Früheres Bundesgebiet**

Jahr der Erhebung	Insgesamt	Grund des Leerstands					
		noch nicht bezogene Neubauwohnungen		Wechsel des Wohnungsinhabers		Modernisierung, Renovierung, Umbau	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%
1972	325,0	24,2	7,4	227,9	70,1	67,1	20,6
1978	685,6	31,9	4,7	588,6	85,9	85,9	12,5

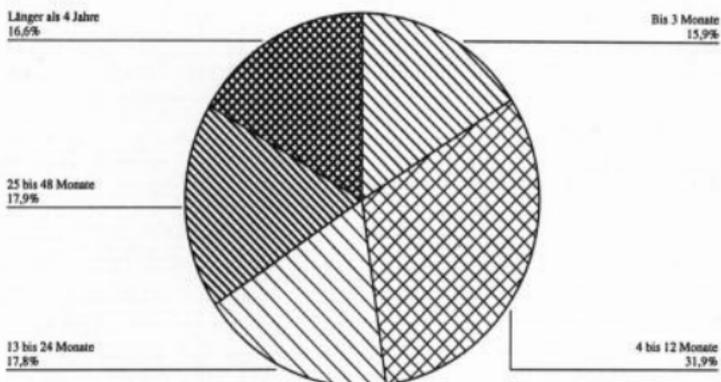
In den neuen Ländern ist der Leerstand von Wohnungen vornehmlich ein Problem der jahrzehntelang baupolitisch bewusst vernachlässigten Altbauten sowie renovierungsbedürftiger Plattenbauten, und damit eine Erblast aus DDR-Zeiten. Das geht auch aus den für das Leerstehen von Wohnungen genannten Gründen bei der im Jahre 1995 allein in den neuen Ländern durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung hervor (siehe Tabelle 26). Danach stand gut ein Viertel (26,4 %) der Wohnungen wegen schwerwiegender Mängel leer und 31,1 % wegen Modernisierung, Renovierung oder Umbau. Unbewohnt aus Gründen eines Wohnungsinhaberwechsels waren zum Stichtag der Zählung 12,7 % der Wohnungen.

**Tabelle 26: Leerstehende Wohnungen nach Grund des Leerstands
Neue Länder und Berlin-Ost**

Jahr der Erhebung	Insgesamt	Grund des Leerstands											
		noch nicht bezogene Neubauwohnungen		Wechsel des Wohnungsinhabers		Modernisierung, Renovierung, Umbau		schwerwiegende Mängel		Abriss vorgesehen		sonstiger Grund, ohne Angabe	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
1995	456,3	7,6	1,7	57,8	12,7	141,7	31,1	120,5	26,4	17,0	3,7	111,7	24,5

Schaubild 8

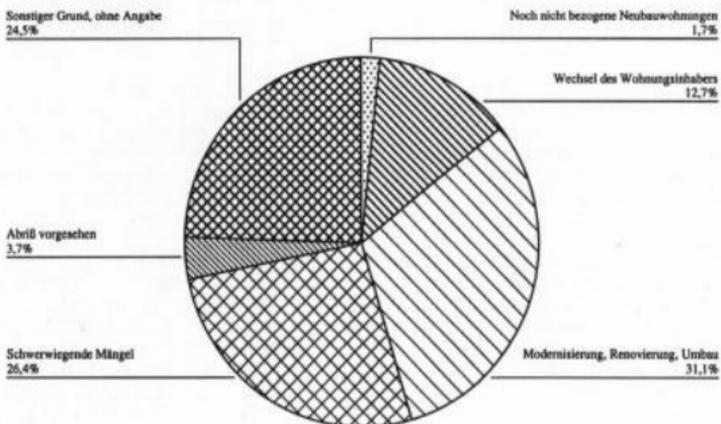
**Leerstehende Wohnungen 1995 nach Dauer des Leerstands
in den neuen Ländern und Berlin-Ost**



Statistisches Bundesamt 2000 - 10 - 0435

Schaubild 9

**Leerstehende Wohnungen nach Grund des Leerstands
in den neuen Ländern und Berlin-Ost**



Statistisches Bundesamt 2000 - 10 - 0436

3.4 Größe und Nutzung der Wohnungen

3.4.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Zahl der Räume, Fläche und Art der Nutzung

Wie bereits dargestellt, hat sich die Zahl der Wohnungen in den letzten 50 Jahren stark erhöht. Zugenommen hat aber nicht nur deren Gesamtzahl, sondern auch ihre Größe, sei es gemessen an der Raumzahl oder der Fläche in m². Raumzahl und Fläche der Wohnungen sind weitgehend korrespondierende Größen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass in der Statistik nur Räume ganz bestimmter Größe (einbezogen sind nur Räume mit 6 oder mehr Quadratmeter sowie alle Küchen), jedoch die gesamte Fläche (einschl. Flur, Bad usw.) ausgewiesen werden.

Im langfristigen Vergleich zeigt sich, dass der Anteil der 1- oder 2-Raum-Wohnungen von 14,4 % 1950 bis auf 7,9 % 1993 gesunken ist (siehe Tabelle 27). Dieses entspricht in etwa auch dem Niveau in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost, wie es die Ergebnisse der Erhebungen von 1993 und 1995¹⁶⁾ zeigen. Der Anteil der Wohnungen mit 4 Räumen hat sich in den letzten 40 Jahren dagegen von 25,9 % auf 31,0 %, also um 5,1 Prozentpunkte gesteigert. In Zahlen ausgedrückt gab es 1950 2 614 000 Wohnungen mit 4 Räumen, bis 1993 erhöhte sich der Wert auf 8 107 000. Große Wohnungen mit 5 und mehr Räumen haben ihren Anteil im gleichen Zeitraum ebenfalls um ca. 5 Prozentpunkte gesteigert (siehe Tabelle 28).

Tabelle 27: Entwicklung der Wohnungen nach Zahl der Räume

Jahr	Wohnungen insgesamt Anzahl	Wohnungen mit ... Räumen				
		1 und 2	3	4	5	6 und mehr
		%				
Früheres Bundesgebiet						
1950	10 082,5	14,4	28,6	25,9	14,6	16,5
1956	12 727,3	16,5	30,9	26,7	13,2	12,6
1960	13 022,5	9,8	29,5	31,1	15,4	14,1
1965	17 814,0	11,0	29,4	32,5	14,7	12,4
1968	19 640,2	10,2	26,6	31,8	16,0	15,4
1972	20 590,4	8,9	25,4	32,4	17,5	15,9
1978	21 399,2	7,5	19,6	31,5	20,0	21,4
1987	25 434,4	8,0	21,1	29,5	19,3	22,1
1993	26 131,2	7,9	21,4	31,0	19,5	20,1
Neue Länder und Berlin-Ost						
1993	6 120,6	8,2	26,6	38,2	17,6	9,4
1995	6 429,7	8,1	25,9	37,3	17,9	10,7

In den neuen Ländern lagen die Anteilswerte für 1- oder 2-Raum-Wohnungen bei 8,2 % bzw. 8,1 %, also vergleichbar mit dem Niveau von 1993 im früheren Bundesgebiet. Die Anteile für Wohnungen mit 3 bzw. 4 Räumen liegen dagegen ca. 4,5 % bzw. 6,3 % über den Vergleichswerten im Westen Deutschlands. Wohnungen mit 5 und mehr Räumen erreichen dagegen einen Wert von 28,6 %, verglichen mit 39,6 % in den alten Bundesländern.

Betrachtet man die Entwicklung der Eigentümer- und Mietwohnungen über die Jahre 1960, 1968, 1987 und 1993 so fällt auf, dass die Anteile der kleinen Wohnungen mit 1, 2 oder 3 Räumen am Gesamtbestand stetig abgenommen haben, d. h. der Trend zu größeren Wohnungen ist unverkennbar (siehe Tabelle 29). So ist der Anteil z. B. der 4-Raum-Mietwohnungen von 1960 bis 1993 um 4,5 Prozentpunkte gestiegen, bei Wohnungen mit 5 Räumen ist eine Zunahme um 4,3, bei denen mit 6 und mehr Räumen um 1,2 Prozentpunkte zu verzeichnen.

Besonders deutlich wird der Trend zu größeren Wohnungen auch bei den Eigentümerwohnungen. Insgesamt hat sich deren Zahl zwischen 1960 und 1993 von 5 483 600 auf 10 906 500 erhöht, 1998 wurden sogar schon über 12 Mill. gezählt. Die Anteile der Eigentümerwohneinheiten mit nur 1, 2 oder 3 Räumen sind dabei stark rückläufig, Wohnungen mit 5, 6 oder mehr Räumen nehmen dagegen anteilmäßig stark zu. Dies wird insbesondere bei den sehr großen Wohnungen mit 6 und mehr Räumen – hierbei dürfte es sich zum Großteil um Einfamilienhäuser handeln – deutlich. Machten diese 1960 nur 27,6 % aller Eigentümerwohnungen aus, so steigerte sich ihr Anteil bis 1993 auf 40,4 %. Zwischenzeitlich betrug der Wert 1987 sogar 45,8 %. Der Rückgang um 5,4 Prozentpunkte innerhalb der letzten 6 Jahre lässt sich u. U. aus der Tatsache erklären, dass zunehmend Großraumbwohnungen in Wohnungen zu Nichtwohnzwecken umgewandelt wurden, z. B. in Arztpraxen, Steuer- und Anwaltskanzleien u. ä. Dagegen hat sich der Anteil der Eigentümerwohnungen mit 5 Räumen in den letzten

¹⁶⁾ Aus der Mikrozensus-Ergänzungserhebung 1998 „Wohnsituation der Haushalte“ liegen Angaben zur Raumzahl nicht vor, da dieses Merkmal hier nicht erhoben wurde.

Tabelle 28: Entwicklung der Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Räume und Art der Nutzung¹⁾

Gegenstand der Nachweisung	Jahr	Einheit	Insgesamt	Davon mit ... Räumen				
				1 und 2	3	4	5	6 und mehr
Früheres Bundesgebiet								
Insgesamt	1950	1 000	10 082,5	1 454,9	2 880,4	2 614,0	1 471,7	1 661,4
		%	100	14,4	28,6	25,9	14,6	16,5
Insgesamt	1956	1 000	12 727,3	2 102,2	3 938,6	3 396,1	1 683,7	1 606,7
		%	100	16,5	30,9	26,7	13,2	12,6
Insgesamt	1960	1 000	13 022,5	1 282,0	3 840,7	4 050,9	2 007,8	1 841,1
		%	100	9,8	29,5	31,1	15,4	14,1
Eigentümerwohnungen		1 000	5 483,6	136,8	935,5	1 597,1	1 302,4	1 511,8
		%	100	2,5	17,1	29,1	23,8	27,6
Mietwohnungen		1 000	7 538,9	1 145,2	2 905,2	2 453,8	705,4	329,3
		%	100	15,2	38,5	32,5	9,4	4,4
Insgesamt	1965	1 000	17 814,0	1 956,0	5 234,0	5 790,0	2 619,0	2 215,0
		%	100	11,0	29,4	32,5	14,7	12,4
Eigentümerwohnungen		1 000	6 203,0	148,0	946,0	1 800,0	1 508,0	1 801,0
		%	100	2,4	15,3	29,0	24,3	29,0
Mietwohnungen		1 000	11 611,0	1 806,0	4 289,0	3 990,0	1 111,0	415,0
		%	100	15,6	36,9	34,4	9,6	3,6
Insgesamt	1968	1 000	19 640,2	2 003,3	5 224,3	6 245,6	3 142,4	3 024,6
		%	100	10,2	26,6	31,8	16,0	15,4
Eigentümerwohnungen		1 000	7 029,1	168,7	906,8	1 827,6	1 701,0	2 425,0
		%	100	2,4	12,9	26	24,2	34,5
Mietwohnungen		1 000	12 611,1	1 841,9	4 314,3	4 421,5	1 440,8	592,6
		%	100	14,6	34,2	35,1	11,4	4,7
Insgesamt	1972	1 000	20 590,4	1 833,3	5 220,9	6 661,1	3 607,2	3 267,9
		%	100	8,9	25,4	32,4	17,5	15,9
Eigentümerwohnungen		1 000	7 388,9	144,9	866,5	1 844,8	1 915,6	2 617,1
		%	100	2,0	11,7	25,0	25,9	35,4
Mietwohnungen		1 000	13 201,5	1 688,4	4 354,4	4 816,3	1 691,6	650,8
		%	100	12,8	33,0	36,5	12,8	4,9
Insgesamt	1978	1 000	21 399,2	1 600,2	4 196,7	6 730,9	4 288,8	4 582,6
		%	100	7,5	19,6	31,5	20,0	21,4
Eigentümerwohnungen		1 000	7 880,4	126,9	619,3	1 678,6	2 073,2	3 382,4
		%	100	1,6	7,9	21,3	26,3	42,9
Mietwohnungen		1 000	13 518,8	1 473,3	3 577,4	5 052,3	2 215,6	1 200,2
		%	100	10,9	26,5	37,4	16,4	8,9
Insgesamt	1987	1 000	25 434,4	2 042,5	5 359,3	7 498,2	4 921,0	5 613,4
		%	100	8,0	21,1	29,5	19,3	22,1
Eigentümerwohnungen		1 000	9 948,9	121,0	682,1	1 965,6	2 621,9	4 558,2
		%	100	1,2	6,9	19,8	26,4	45,8
Mietwohnungen		1 000	15 485,6	1 921,5	4 677,3	5 532,6	2 299,0	1 055,2
		%	100	12,4	30,2	35,7	14,8	6,8
Insgesamt	1993	1 000	26 131,2	2 053,5	5 604,8	8 107,0	5 104,1	5 261,7
		%	100	7,9	21,4	31,0	19,5	20,1
Eigentümerwohnungen		1 000	10 906,5	149,5	862,4	2 467,3	3 020,8	4 406,5
		%	100	1,4	7,9	22,6	27,7	40,4
Mietwohnungen		1 000	15 224,7	1 904,0	4 742,4	5 639,7	2 083,3	855,3
		%	100	12,5	31,1	37,0	13,7	5,6
Neue Länder und Berlin - Ost								
Insgesamt	1995	1 000	6 429,7	523,1	1 666,8	2 396,9	1 153,0	689,9
		%	100	8,1	25,9	37,3	17,9	10,7
Eigentümerwohnungen		1 000	1 868,5	30,8	229,9	513,6	548,4	545,7
		%	100	1,7	12,3	27,5	29,4	29,2
Mietwohnungen		1 000	4 561,2	492,3	1 436,9	1 883,2	604,6	144,2
		%	100	10,8	31,5	41,3	13,3	3,2
Deutschland								
Insgesamt	1993	1 000	32 251,7	2 558,0	7 231,3	10 447,4	6 178,8	5 836,3
		%	100	7,9	22,4	32,4	19,2	18,1
Eigentümerwohnungen		1 000	12 504,1	163,9	1 035,4	2 916,6	3 511,2	4 877,0
		%	100	1,3	8,3	23,3	28,1	39,0
Mietwohnungen		1 000	19 747,6	2 394,1	6 195,9	7 530,7	2 667,6	959,3
		%	100	12,1	31,4	38,1	13,5	4,9

¹⁾ 1978: Nichtlandwirtschaftliche Wohngebäude.

33 Jahren nur geringfügig erhöht. So betrug der Anteil 1960 knapp 24 % und 1993 etwas weniger als 28 %. In den neuen Bundesländern lag dieser Wert 1995 bei 29,4 %, 6 und mehr Räume besaßen 29,2 % aller Eigentümerwohnungen.

Bei den Mietwohnungen ist der Trend zu mehr Räumen nicht so stark ausgeprägt. 1960 hatten nur 9,4 % aller vermieteten Wohnungen 5, weitere 4,4 % 6 und mehr Räume. Bis 1993 erhöhte sich der Anteil der vermieteten 5-Raum-Wohnungen um 4,3 Prozentpunkte auf 13,7 %, der der Wohnungen mit 6 und mehr Räumen weitaus geringer um nur 1,2 Prozentpunkte auf 5,6 %. In den neuen Bundesländern lagen die entsprechenden Anteile 1995 bei 13,3 % Mietwohnungen mit 5 und 3,2 % mit 6 und mehr Räumen.

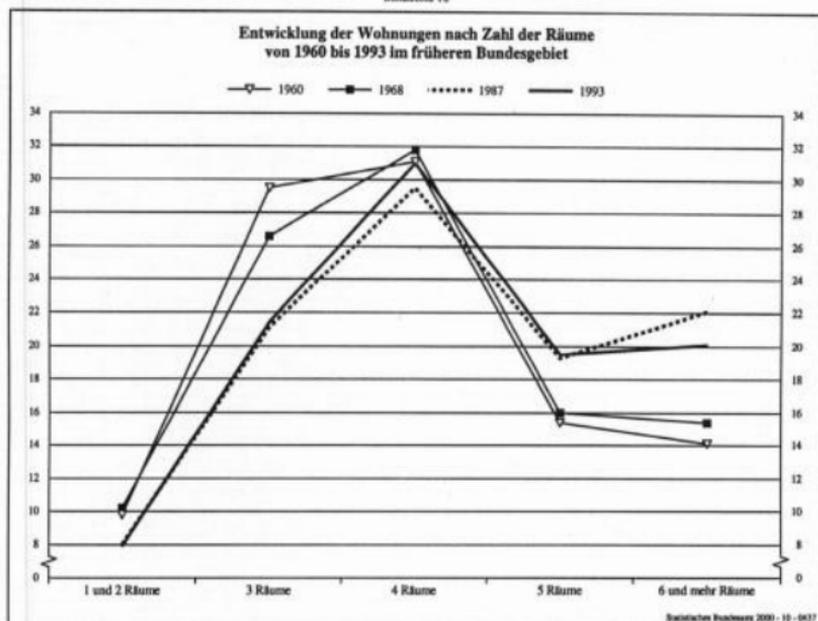
Tabelle 29: Wohnungen nach Zahl der Räume und Art der Nutzung im früheren Bundesgebiet

Mit ... Räumen	Einheit	Jahr			
		1960	1968	1987	1993
Eigentümerwohnungen					
1 und 2	1 000	136,8	168,7	121,0	149,5
	%	2,5	2,4	1,2	1,4
3	1 000	935,5	906,8	682,1	862,4
	%	17,1	12,9	6,9	7,9
4	1 000	1 597,1	1 827,6	1 965,6	2 467,3
	%	29,1	26,0	19,8	22,6
5	1 000	1 302,4	1 701,0	2 621,9	3 020,8
	%	23,8	24,2	26,4	27,7
6 und mehr	1 000	1 511,8	2 425,0	4 558,2	4 406,5
	%	27,6	34,5	45,8	40,4
Zusammen	1 000	5 483,6	7 029,1	9 948,9	10 906,5
	%	100	100	100	100
Mietwohnungen					
1 und 2	1 000	1 145,2	1 841,9	1 921,5	1 904,0
	%	15,2	14,6	12,4	12,5
3	1 000	2 905,2	4 314,3	4 677,3	4 742,4
	%	38,5	34,2	30,2	31,1
4	1 000	2 453,8	4 421,5	5 532,6	5 639,7
	%	32,5	35,1	35,7	37,0
5	1 000	705,4	1 440,8	2 299,0	2 083,3
	%	9,4	11,4	14,8	13,7
6 und mehr	1 000	329,3	592,6	1 055,2	855,3
	%	4,4	4,7	6,8	5,6
Zusammen	1 000	7 538,9	12 611,1	15 485,6	15 224,7
	%	100	100	100	100
Insgesamt					
1 und 2	1 000	1 282,0	2 003,3	2 042,5	2 053,5
	%	9,8	10,2	8,0	7,9
3	1 000	3 840,7	5 224,3	5 359,3	5 604,8
	%	29,5	26,6	21,1	21,4
4	1 000	4 050,9	6 245,6	7 498,2	8 107,0
	%	31,1	31,8	29,5	31,0
5	1 000	2 007,8	3 142,4	4 921,0	5 104,1
	%	15,4	16,0	19,3	19,5
6 und mehr	1 000	1 841,1	3 024,6	5 613,4	5 261,7
	%	14,1	15,4	22,1	20,1
Insgesamt	1 000	13 022,5	19 640,2	25 434,4	26 131,2
	%	100	100	100	100

Eine Betrachtung der kleineren Wohnungen mit nur 1 und 2 Räumen zeigt, dass diese bei den Eigentümerwohnungen sehr gering vertreten sind. So fielen 1960 nur 2,5 % der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen in diese Kategorie, 1993 waren es sogar nur noch 1,4 %. Bei den vermieteten Wohnungen betrug der Anteil mit nur 1 oder 2 Räumen 1960 etwas über 15 % und sank bis 1993 auf 12,5 % ab, ein Rückgang um immerhin knapp 3 Prozentpunkte. Zurückgeführt werden können diese starken Unterschiede vermutlich darauf, dass 1- und 2-Raumwohnungen häufig von Singles oder Studenten bevorzugt werden und überwiegend gemietet werden, eine Eigentumsbildung und damit sehr oft auch eine Vergrößerung der Wohnung erst später während oder sogar nach der Familienbildungsphase vorgenommen wird.

Insgesamt lassen sich an diesen Veränderungen Schwankungen auf dem Wohnungsmarkt ablesen, oftmals bedingt durch Veränderungen der Haushaltsstrukturen und durch konjunkturelle Einflüsse aber auch hinsichtlich des Anspruchsverhaltens zu mehr Wohnkomfort, d. h. hin zu größeren Wohnungen mit 4 bzw. 5 Räumen.

Schaubild 10



Der Trend zu größeren Wohnungen ist nicht nur an den Bestandszahlen, sondern auch an den Durchschnittswerten für bewohnte Wohnungen abzulesen (siehe Tabelle 30). So hat sich im Laufe der Jahre die durchschnittliche Wohnungsgröße im früheren Bundesgebiet von 60,8 m² 1956/57 auf 90,1 m² 1998 erhöht, eine Zunahme um über 29 m² bzw. knapp 50 %. In den neuen Ländern und Berlin-Ost war eine Wohnung 1998 im Durchschnitt 73,4 m² groß, in Deutschland insgesamt 86,9 m². Aufgrund des Wohnungszuwachses konnte die durchschnittliche Personenzahl je Wohnung im Westen Deutschlands von 4,7 im Jahr 1950 auf 2,2 1998 erheblich gesenkt werden, ein Wert, der auch für die neuen Länder und Berlin-Ost gilt. Während allerdings im früheren Bundesgebiet 1965 einer Person 22,3 m² Wohnfläche zur Verfügung standen und 1998 immerhin schon 40,9 m², lag dieser Wert im Osten Deutschlands nur bei 32,8 m², also um über 8 m² niedriger.

Tabelle 30: Ausgewählte Durchschnittswerte für bewohnte Wohnungen, Eigentümer- und Mietwohnungen

Jahr	Bewohnte Wohnungen insgesamt		Davon			
			Eigentümerwohnungen		Mietwohnungen	
	Fläche je Wohnung	Fläche je Person	Fläche je Wohnung	Fläche je Person	Fläche je Wohnung	Fläche je Person
Früheres Bundesgebiet						
1956/1957					56,7	18,4
1965	68,6	22,3	86,4	-	59,1	21,9
1968	71,1	23,8	89,3	25,5	61,0	22,5
1972	75,0	26,4	95,0	28,4	63,0	24,6
1978	80,5	31,1	103,5	33,8	66,8	29,0
1980	81,5	32,6	104,0		66,9	30,0
1982	82,2	33,6	105,0	36,3	67,0	31,2
1985	84,4	35,3	107,0	37,5	68,0	33,0
1987	86,3	35,5	112,7	38,3	69,2	33,0
1993	88,1	37,8	113,1	42,1	70,1	33,9
1998	90,1	40,9	115,2	46,1	71,1	35,8
Neue Länder und Berlin-Ost						
1993	70,3	29,5	97,6	35,5	60,4	26,9
1998	73,4	32,8	100,3	37,2	61,2	30,1
Deutschland						
1993	84,7	36,2	111,1	41,2	67,9	32,2
1998	86,9	39,3	113,0	44,8	68,9	34,6

Tabelle 31: Ausgewählte Durchschnittswerte für bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden

Jahr ¹⁾	Räume je Wohnung	Räume je Person	Personen je Wohnung	Personen je Raum	Fläche je Wohnung	Fläche je Raum	Fläche je Person
	Anzahl				m ²		
Früheres Bundesgebiet							
1950	4,1	0,9	4,7	1,2	-	-	-
1956/1957	3,8	1,0	3,8	1,0	60,8	-	-
1965	4,0	1,3	3,1	0,8	68,6	17,3	22,3
1968	4,1	1,4	3,0	0,7	71,1	17,2	23,8
1972	4,2	1,5	2,9	0,7	75,0	17,9	26,4
1978	4,5	1,7	2,6	0,6	80,5	18,1	31,1
1980	4,3	1,7	2,5	0,6	81,5	19,2	32,6
1982	4,3	1,7	2,5	0,6	82,2	19,4	33,6
1985	4,3	1,8	2,4	0,6	84,4	19,8	35,3
1987	4,5	1,9	2,3	0,5	86,1	19,4	36,8
1988	4,4	1,9	2,3	0,5	86,2	19,4	36,9
1989	4,4	1,9	2,4	0,5	86,4	19,4	36,7
1990	4,4	1,9	2,4	0,5	86,5	19,5	36,4
1991	4,4	1,9	2,4	0,5	86,6	19,5	36,5
1992	4,4	1,9	2,4	0,5	86,7	19,5	36,5
1993	4,4	1,9	2,4	0,5	86,8	19,5	36,9
1994	4,4	1,9	2,3	0,5	86,9	19,6	37,4
1995	4,4	1,9	2,3	0,5	87,0	19,6	37,9
1996	4,4	2,0	2,3	0,5	87,1	19,6	38,3
1997	4,4	2,0	2,2	0,5	87,2	19,6	38,8
1998	-	-	2,2	-	90,1	-	40,9
Neue Länder und Berlin-Ost							
1991	3,8	1,7	2,2	0,6	64,4	16,7	28,7
1992	3,8	1,7	2,2	0,6	64,5	16,8	29,0
1993	3,8	1,7	2,2	0,6	64,6	16,8	29,3
1994	4,0	1,8	2,2	0,6	69,5	17,3	31,1
1995	4,0	1,8	2,2	0,6	69,7	17,4	31,8
1996	4,0	1,9	2,1	0,5	70,0	17,5	32,6
1997	4,0	1,9	2,1	0,5	70,3	17,6	33,7
1998	-	-	2,2	-	73,4	-	32,8
Deutschland							
1991	4,3	1,8	2,3	0,6	82,1	19,0	34,9
1992	4,3	1,8	2,3	0,6	82,2	19,0	35,1
1993	4,3	1,9	2,3	0,5	82,3	19,0	35,4
1994	4,4	1,9	2,3	0,5	83,5	19,2	36,2
1995	4,4	1,9	2,3	0,5	83,6	19,2	36,7
1996	4,4	1,9	2,2	0,5	83,7	19,2	37,2
1997	4,4	2,0	2,2	0,5	83,8	19,3	37,9
1998	-	-	2,2	-	86,9	-	39,3

1) 1950 – 1985: Ergebnisse von Zählungen und Stichproben; 1987 – 1997: Ergebnisse der Wohnungsforschreibung; 1998: Ergebnis der Mikrozensus-Zusatzhebung „Wohnsituation der Haushalte“.

3.4.2 Entwicklung der Eigentümerquote

Wird die Wohnungseigentümerquote – also der Anteil, der von ihren Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen an der Gesamtzahl aller bewohnten Wohnungen – als Maßstab genommen, belegt Deutschland 1998 mit 40,9 % (im früheren Bundesgebiet 43,1 %, in den neuen Ländern und Berlin-Ost nur 31,2 %) international einen der hinteren Plätze (siehe Tabelle 32). Nach Informationen der UNO¹¹⁾ lag die Zahl der von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen schon Anfang der 90er Jahre in Irland bei etwa 80 %, in Belgien, Finnland, Griechenland, Portugal, Großbritannien, Spanien und den USA zwischen 60 und 80 %. Mit einer Eigentümerquote von ca. 48 % bewegten sich auch die Niederlande noch etwas über dem deutschen Niveau, Schweden erreichte mit ca. 41 % etwa die heutige deutsche Wohnungseigentümerquote. Lediglich die Schweiz wies mit nur etwas über 31 % vom Eigentümer selbst bewohnter Wohnungen einen noch niedrigeren Anteil auf, der etwa dem 1998 in den neuen Ländern und Berlin-Ost ermittelten entspricht.

**Tabelle 32: Entwicklung der Eigentümerquote
Prozent**

Gebiet	Eigentümerquote									
	1950	1961	1968	1972	1978	1980	1982	1987	1993	1998
Baden-Württemberg	47,0	41,7	43,6	42,0	44,3	44,9	45,9	44,7	47,9	48,3
Bayern	48,6	41,3	42,5	41,9	41,9	43,2	45,1	44,3	46,9	47,6
Berlin	-	-	-	-	-	-	-	-	10,0	11,0
Berlin-West	6,2	6,6	8,3	9,4	7,8	8,9	11,3	11,0	12,5	13,2
Berlin-Ost	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,0
Brandenburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,3
Bremen	35,1	27,8	29,5	29,2	30,1	31,1	33,2	30,4	32,5	35,5
Hamburg	22,5	15,3	16,3	15,6	14,5	16,5	17,1	17,3	19,2	20,3
Hessen	44,4	37,8	39,3	38,8	34,5	43,5	43,6	41,0	43,4	43,3
Mecklenburg-Vorpommern	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,9
Niedersachsen	44,0	38,0	41,8	42,3	45,1	46,9	48,3	45,6	47,6	48,9
Nordrhein-Westfalen	31,3	26,1	29,2	28,7	30,5	32,2	33,4	32,8	35,1	37,4
Rheinland-Pfalz	54,4	47,8	51,6	48,9	51,4	54,3	53,8	52,2	52,9	55,0
Saarland	-	47,3	51,7	48,2	58,3	58,8	62,6	55,1	57,7	58,1
Sachsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,3
Sachsen-Anhalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,2
Schleswig-Holstein	37,3	35,9	39,5	39,6	43,0	44,8	45,4	43,8	45,9	46,8
Thüringen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,5
Deutschland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,8
Früheres Bundesgebiet	39,1	33,8	36,4	35,8	37,5	39,3	40,4	39,3	41,7	43,1
Neue Länder und Berlin-Ost	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,4

Betrachtet man die Entwicklung zwischen 1950 und 1998 im früheren Bundesgebiet, hat sich die Eigentümerquote in den letzten 48 Jahren lediglich um 4 % von 39,1 auf 43,1 erhöht. Auffällig ist dabei der starke Rückgang von 39,1 % auf 33,8 % zwischen 1950 und 1961. Ursächlich hierfür dürfte die starke Bautätigkeit jener Jahre im Mietwohnungsbau sein, durch die die Wohnungsnot der Nachkriegszeit verringert oder beseitigt werden sollte. Wichtige Gründe für die im internationalen Vergleich außerordentlich geringe Eigentümerquote dürften neben dieser weit über die Anfangsjahre der Bundesrepublik Deutschland hinausgehende Schwerpunktsetzung in den Bau von Mietwohnungen aber auch hohe Baulandpreise sowie manchmal erhöhte Ansprüche an Bauqualität und Ausstattung sein, die den Erwerb der eigenen vier Wände in Deutschland erheblich verteuern.

Unter den alten Bundesländern liegt 1998 das Saarland mit 58,1 % vor Rheinland-Pfalz mit 55,0 %, Niedersachsen mit 48,9 %, Baden-Württemberg mit 48,3 % und Bayern mit 47,6 % an der Spitze. Was die Steigerung der Eigentümerquote seit 1961 anbelangt, so liegen Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, das Saarland und Schleswig-Holstein mit Zunahmen von über 10 Prozentpunkten vorn. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass in vielen Bundesländern die Eigentümerquote 1950 schon einmal erheblich höher lag als 1961. Verglichen mit diesem Jahr weisen Bayern, Hamburg und Hessen bis 1998 sogar eine Abnahme der Eigentümerquote aus.

In den neuen Bundesländern ist länderspezifisch eine Zunahme von 3,3 bis 6,3 Prozentpunkten im Zeitraum von 1993 bis 1998 festzustellen. Bezogen auf das frühere Bundesgebiet insgesamt lagen die neuen Bundesländer 1993 mit einer Quote von 26,4 % um gut 15 Prozentpunkte niedriger. Bis 1998 hat sich dieser Abstand auf knapp 12 Prozentpunkte verringert.

Werden Eigentümer-, Hauptmieter- und Untermieterhaushalte nach ihrer Personenzahl differenziert betrachtet, zeigen sich in den letzten 30 Jahren stark unterschiedliche Entwicklungen (siehe Tabelle 33). So gab es 1968 im

¹¹⁾ Economic Commission for Europe (UNECE): Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America 1996.

früheren Bundesgebiet lediglich 4 466 900 Einpersonenhaushalte, 1993 waren es mit 8 843 200 fast doppelt so viele, 1998 sogar schon über 10 Millionen. Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte nahm im genannten Zeitraum zwar ebenfalls zu, die Steigerungen sind hier aber sowohl absolut als auch prozentual wesentlich geringer. Bei Haushalten mit 5 und mehr Personen ist sogar ein starker Rückgang von 1968 2 863 200 auf 1998 nur noch 1 320 300 festzustellen.

Tabelle 33: Eigentümer-, Hauptmieter- und Untermieterhaushalte nach der Personenzahl im früheren Bundesgebiet

Haushalte mit ...	Jahr	Insgesamt		Eigentümer		Hauptmieter		Untermieter	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
1 Person	1968	4 466,9	89,2	18,1	2 925,2	65,5	732,4	16,4	
	1987	8 672,2	1 522,3	17,6	6 457,7	74,5	691,2	8,0	
	1993	8 843,2	1 955,0	22,1	6 488,1	73,4	400,1	4,5	
	1998	10 070,1	2 595,8	25,8	6 965,2	69,2	509,1	5,1	
männlich	1968	1 127,2	164,5	14,6	539,4	47,9	423,3	37,6	
	1987	3 212,7	447,6	13,9	2 360,9	73,7	396,0	12,3	
	1993	3 343,0	633,2	18,9	2 472,2	74,0	237,6	7,1	
	1998	4 120,2	899,2	21,8	2 954,0	71,7	267,0	6,5	
weiblich	1968	3 339,7	644,7	19,3	2 385,8	71,4	309,2	9,3	
	1987	5 459,5	1 074,6	19,7	4 089,7	74,9	295,3	5,4	
	1993	5 500,2	1 321,8	24,0	4 015,9	73,0	162,5	3,0	
	1998	5 949,9	1 696,6	28,5	4 011,2	67,4	242,1	4,1	
2 Personen	1968	5 750,2	1 779,4	30,9	3 853,8	67,0	117,0	2,0	
	1987	7 466,7	2 881,1	38,6	4 504,9	60,3	80,7	1,1	
	1993	8 814,2	3 913,4	44,4	4 865,5	55,2	37,3	0,4	
	1998	9 337,4	4 634,5	49,6	4 614,9	49,4	88,0	0,9	
3 Personen	1968	4 298,4	1 473,5	34,3	2 762,5	64,3	62,4	1,5	
	1987	4 642,1	2 290,7	49,3	2 322,4	50,0	29,0	0,6	
	1993	4 532,5	2 310,9	51,0	2 206,9	48,7	14,7	0,3	
	1998	4 064,9	2 082,1	51,2	1 953,9	48,1	28,9	0,7	
4 Personen	1968	3 285,2	1 364,0	41,5	1 892,5	57,6	2,9	0,9	
	1987	3 600,0	2 104,0	58,4	1 482,5	41,2	13,5	0,4	
	1993	3 477,2	2 006,7	57,7	1 463,5	42,1	7,0	0,2	
	1998	3 366,2	1 925,1	57,2	1 418,3	42,1	22,8	0,7	
5 und mehr Personen	1968	2 863,2	1 662,1	58,1	1 189,7	41,6	11,4	0,4	
	1987	1 754,8	1 150,8	65,6	600,1	34,2	3,9	0,2	
	1993	1 538,2	936,6	60,9	597,9	38,9	3,9	0,3	
	1998	1 320,3	767,3	58,1	546,8	41,4	0,5	0,5	
Insgesamt	1968	20 663,9	7 088,3	34,3	12 623,7	61,1	951,9	4,6	
	1987	26 135,8	9 948,9	38,1	15 367,7	58,8	813,3	3,1	
	1993	27 205,3	11 122,6	40,9	15 619,6	57,4	463,1	1,7	
	1998	28 159,0	12 004,8	42,6	15 499,1	55,0	655,1	2,3	

Eine Betrachtung nur der Eigentümerhaushalte zeigt, dass deren Anteil mit zunehmender Personenzahl ansteigt. So lebten Einpersonenhaushalte 1968 zu 18,1 %, 1993 zu 22,1 % und 1998 zu 25,8 % in ihren eigenen Wohnungen, bei den Zweipersonen-Haushalten war ein Anstieg von 30,9 auf 49,6 % festzustellen, bei 3-Personen-Haushalten ein solcher von 34,3 auf 51,2 %. 4- und 5-Personenhaushalte wiesen 1998 Eigentümeranteile von etwas unter 60 % auf, wobei allerdings auffällt, dass gerade bei diesen großen Haushalten in den letzten 10 Jahren der Eigentümeranteil stagniert oder sogar rückläufig ist.

Ein Blick auf die entsprechenden Anteile der Hauptmieterhaushalte zeigt ein diffiziles Bild. Zunächst einmal wäre zu erwarten gewesen, dass sich deren Anteile gemäß der Zunahme der Eigentümerhaushalte verringern müßte. Dies ist aber bei den Einpersonenhaushalten zwischen 1968 und 1987 nicht der Fall, hier nahm der Anteil der Hauptmieter von 65,5 auf über 74 % zu. Der Grund hierfür ist in der starken Verringerung der Zahl der Untermieterhaushalte zu suchen. Diese bestehen überwiegend nur aus einer Person - von insgesamt knapp 952 000 Untermieterhaushalten 1968 waren über 732 000 (knapp 77 %) Einpersonenhaushalte - und machten über 16 % aller Haushalte aus. Bis 1987 hat sich ihre absolute Zahl zwar nur geringfügig verringert, bedingt durch Zunahme der anderen Haushaltstypen sank ihr Anteil aber auf nur noch 8 % ab. 1993 betrug der Anteil der Untermieterhaushalte sogar nur noch 4,5 %, für 1998 wurden 5,1 % ermittelt. Nach 1987 ist dann aber auch bei den Einpersonenhaushalten - wie schon seit 1968 bei Mehrpersonenhaushalten - ein stetig sinkender Anteil der Hauptmieter festzustellen, bis 1998 auf nur noch 69,2 %.

Bis 1993 wurde die insgesamt stärkste Gruppe der Haushalte von denen mit 2 Personen gestellt. Sie erreichten im früheren Bundesgebiet 1993 einen Bestand von 8 814,2 verglichen mit 5 750,2 im Jahr 1968. 1998 übertraf

erstmals die Zahl der Einpersonen- die der Zweipersonen-Haushalte. Knapp die Hälfte aller Haushalte mit 2 Personen (49,6 %) lebte in einer Wohnung, die ihr selbst gehörte, eine Steigerung um 18,7 Prozentpunkte gegenüber 1968.

Auch bei Haushalten mit 3 und mehr Personen ist in den letzten 30 Jahren eine Zunahme des Anteils der Eigentümer festzustellen. Obwohl die absolute Zahl dieser Haushalte gesunken ist – eine Ausnahme bilden lediglich Haushalte mit 4 Personen – nimmt die Zahl der Eigentümerhaushalte in dem Maße zu, wie sich die der Hauptmieterhaushalte reduziert. Eine Ausnahme bilden allerdings Haushalte mit 5 und mehr Personen. Hier liegt der Anteil der im Eigentum wohnenden Inhaberhaushalte 1998 mit 58,1 % auf dem gleichen Niveau wie schon 1968. Der zwischenzeitliche Anstieg auf 65,6 %, wie die Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 ergeben hatte, ist damit wieder aufgehoben.

Insgesamt zeigt diese Entwicklung, dass der Erwerb von Wohnungseigentum in den letzten 25 Jahren stetig zugenommen hat. So ist die Zahl der Eigentümerhaushalte im früheren Bundesgebiet von 1968 bis 1998 von 7 088 300 auf 12 004 800 angewachsen, eine Steigerung um knapp 70 %. Bei den Hauptmieterhaushalten ist demgegenüber nur eine Zunahme von 12 623 700 auf 15 499 100 also um gut 22 % festzustellen.

In den neuen Ländern und Berlin-Ost zeigt sich hinsichtlich der Entwicklung der Eigentümer- und Hauptmieterhaushalte zwischen 1993 und 1998 eine ähnliche Entwicklung wie im früheren Bundesgebiet – allerdings auf einem anderen Niveau (siehe Tabellen 33 und 34). Generell nimmt mit zunehmender Personenzahl je Haushalt der Eigentümeranteil zu, der der Mieter ab. So lebten im Osten Deutschlands von den Einpersonenhaushalten 1998 nur 14,2 % im Eigentum, bei Haushalten mit 2 Personen waren es schon über 32 %, bei 3 Personen knapp 41 % und bei den großen Haushalten mit 5 und mehr Personen weit über die Hälfte. Für alle Haushaltstypen ist dabei zwischen 1993 und 1998 eine verglichen mit dem früheren Bundesgebiet starke Zunahme des Eigentümeranteils festzustellen, bei Haushalten mit 3 und mehr Personen von über 10 Prozentpunkten. In dieser Entwicklung wird zum einen der immer noch bestehende Nachholbedarf in den neuen Ländern und Berlin-Ost deutlich, wo prozentual immer noch erheblich weniger Eigentümerwohnungen vorzufinden sind als im Westen Deutschlands, zum anderen der auch hier stark verbreitete Wunsch nach Eigentum gerade bei Haushalten mit Kindern.

Tabelle 34: Eigentümer-, Hauptmieter- und Untermieterhaushalte nach der Personenzahl in den neuen Ländern und Berlin-Ost¹⁾

Haushalte mit ...	Jahr	Insgesamt		Eigentümer		Hauptmieter		Untermieter	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%		
1 Person	1993	1 807,0	235,8	13,0	1 532,4	84,8	38,8	2,2	
	1998	2 039,4	290,3	14,2	1 667,1	81,7	82,0	4,0	
männlich	1993	616,9	78,9	12,8	516,9	83,8	21,1	3,4	
	1998	808,8	112,0	13,8	657,2	81,3	39,5	4,9	
weiblich	1993	1 190,1	156,9	13,2	1 015,5	85,3	17,7	1,5	
	1998	1 230,6	178,3	14,5	1 009,9	82,1	42,5	3,4	
2 Personen	1993	2 044,7	586,5	28,7	1 450,4	70,9	7,8	0,4	
	1998	2 198,1	708,0	32,2	1 465,8	66,7	24,3	1,1	
3 Personen	1993	1 258,3	374,2	29,7	880,1	69,9	4,0	0,4	
	1998	1 164,9	475,8	40,8	680,9	58,5	8,1	0,7	
4 Personen	1993	968,3	339,1	35,0	627,1	64,8	2,1	0,2	
	1998	827,4	407,6	49,3	415,7	50,2	4,1	0,5	
5 und mehr Personen	1993	263,5	117,4	44,6	145,8	55,3	0,3	0,1	
	1998	202,8	111,6	55,0	90,8	44,8	0,4	0,2	
Insgesamt	1993	6 341,8	1 653,0	26,1	4 635,8	73,1	53,0	0,8	
	1998	6 432,5	1 993,3	31,0	4 320,3	67,2	118,9	1,8	

1) Haushalte in Wohnseinheiten (ohne Ferien- und Freizeitwohneinheiten) in Gebäuden (ohne Wohnheime) und bewohnten Unterkünften.

Für Deutschland insgesamt zeigen sowohl die Ergebnisse von 1993 als auch von 1998 eine ähnliche Entwicklung wie im früheren Bundesgebiet (siehe Tabelle 35 und 36). Die stärkste Gruppe sind 1998 die Haushalte mit 1 und 2 Personen mit insgesamt 68,4 %, der entsprechende Anteil der Eigentümerhaushalte beträgt bei den Einpersonenhaushalten 23,8 %, bei den Zweipersonenhaushalten 46,3 %. Haushalte mit 5 und mehr Personen wohnen deutschlandweit zu fast 60 % in Wohnungen, die ihnen gehören, hier ist allerdings in den letzten Jahren ein leichter Rückgang der Eigentümerquote festzustellen.

Tabelle 35: Eigentümer-, Hauptmieter- und Untermieterhaushalte nach der Personenzahl in Deutschland¹⁾

Haushalte mit ...	Jahr	Insgesamt		Eigentümer		Hauptmieter		Untermieter	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
1 Person	1993	10 650,2		2 190,8	20,6	8 020,5	75,3	438,9	4,1
	1998	12 109,5		2 886,1	23,8	8 632,2	71,3	591,1	4,9
männlich	1993	3 960,0		712,2	18,0	2 989,1	75,5	258,7	6,5
	1998	4 928,9		1 011,2	20,5	3 611,1	73,3	306,5	6,2
weiblich	1993	6 690,2		1 478,6	22,1	5 031,4	75,2	180,2	2,7
	1998	7 180,6		1 874,9	26,1	5 021,1	69,9	284,6	4,0
2 Personen	1993	10 858,9		4 499,9	41,4	6 313,9	58,1	45,1	0,5
	1998	11 535,5		5 342,5	46,3	6 080,9	52,7	112,2	1,0
3 Personen	1993	5 790,5		2 685,0	46,4	3 086,8	53,3	18,7	0,3
	1998	5 229,8		2 557,9	48,9	2 634,8	50,4	37,0	0,7
4 Personen	1993	4 445,5		2 345,8	52,8	2 090,6	47,0	9,1	0,2
	1998	4 193,6		2 332,7	55,6	1 834,0	43,7	26,9	0,6
5 und mehr	1993	1 801,9		1 054,0	58,5	743,7	41,3	4,2	0,2
Personen	1998	1 523,1		878,9	57,7	637,6	41,9	6,6	0,4
Insgesamt	1993	33 547,1		12 775,6	38,1	20 255,4	68,3	516,1	1,6
	1998	34 591,4		13 998,1	40,5	19 819,4	57,3	773,9	2,2

1) Haushalte in Wohneinheiten (ohne Ferien- und Freizeitwohneinheiten) in Gebäuden (ohne Wohnheime) und bewohnten Unterküften.

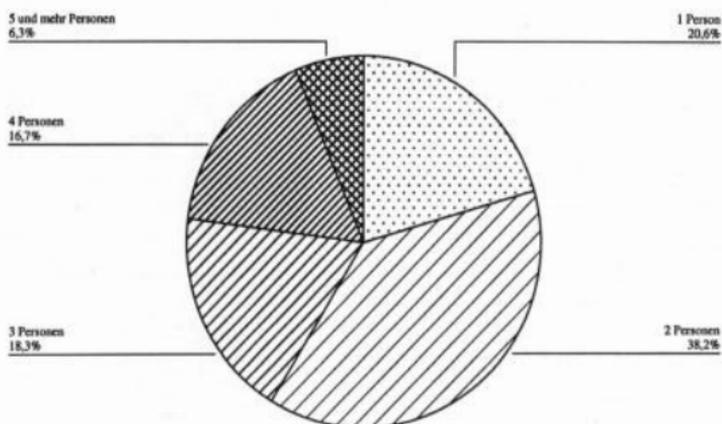
Tabelle 36: Eigentümer- und Hauptmieterhaushalte nach Haushaltsgröße in Deutschland¹⁾

Haushalte mit ...	Inhaberhaushalte insgesamt		Davon			
			Eigentümerhaushalte		Hauptmieterhaushalte	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%
1993						
1 Person	10 211,3	30,9	2 190,8	17,1	8 020,5	39,6
männlich	3 701,3	11,2	712,2	5,6	2 989,1	14,8
weiblich	6 510,0	19,7	1 478,6	11,6	5 031,4	24,8
2 Personen	10 813,8	32,7	4 499,9	35,2	6 313,9	31,2
3 Personen	5 771,8	17,3	2 685,0	21,0	3 086,8	15,2
4 Personen	4 436,4	13,4	2 345,8	18,4	2 090,6	10,3
5 und mehr Personen	1 797,7	5,4	1 054,0	8,3	743,7	3,7
Insgesamt	33 031,0	100	12 775,6	100	20 255,4	100
1998						
1 Person	11 518,4	34,1	2 886,1	20,6	8 632,2	43,6
weiblich	6 896,0	20,4	1 874,9	13,4	5 021,1	25,3
männlich	4 622,4	13,7	1 011,2	7,2	3 611,1	18,2
2 Personen	11 423,3	33,8	5 342,5	38,2	6 080,8	30,7
3 Personen	5 192,8	15,4	2 557,9	18,3	2 634,8	13,3
4 Personen	4 166,6	12,3	2 332,7	16,7	1 834,0	9,3
5 und mehr Personen	1 516,5	4,5	878,9	6,3	637,6	3,2
Insgesamt	33 817,5	100	13 998,1	100	19 819,4	100

1) 1993: Haushalte in Wohneinheiten (ohne Ferien- und Freizeitwohneinheiten) in Gebäuden (ohne Wohnheime) und bewohnten Unterküften, 1998: Haushalte in Wohneinheiten (ohne Ferien- und Freizeitwohneinheiten) in Gebäuden (ohne Wohnheime).

Schaubild 11

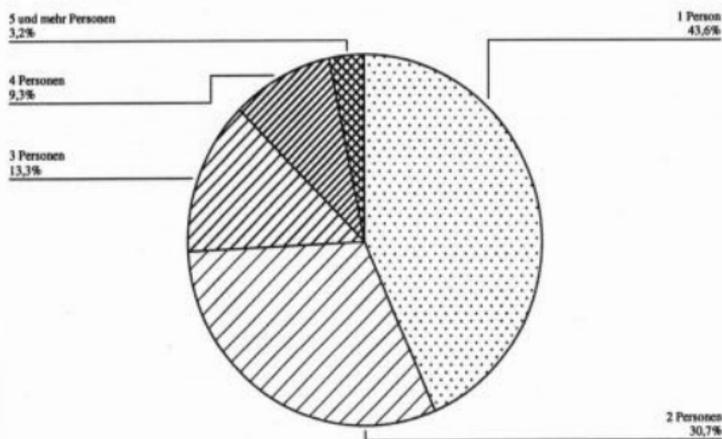
Eigentümerhaushalte 1998 nach Haushaltsgröße in Deutschland



Statistisches Bundesamt 2000 - 10 - 0438

Schaubild 12

Hauptmieterhaushalte 1998 nach Haushaltsgröße in Deutschland



Statistisches Bundesamt 2000 - 10 - 0439

3.4.3 Eigentumswohnungen

„Wenn es nicht zum Eigenheim reicht, tut es auch eine Eigentumswohnung“. Diese früher im Volksmund weit verbreitete Aussage aus den 60er Jahren weist darauf hin, dass mit den rechtlichen Grundlagen zur Bildung von Geschosseigentum auch für Bevölkerungsschichten, denen der Bau eines Reihen- oder freistehenden Einfamilienhauses aus finanziellen Gründen verwehrt war, hier die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum eröffnet wurde. Dies galt insbesondere für Haushalte und Familien, die weiterhin in innenstadtnahen Gegenden leben wollten oder mussten und für die ein Umzug an den preiswerteren Stadtrand oder den ländlichen Raum keine Alternative darstellte. Auch wenn im Rahmen amtlicher Gebäude- und Wohnungserhebungen keine Angaben zu Kaufpreisen für Eigentumswohnungen ermittelt werden, ist mittlerweile allerdings festzustellen, dass sich die Preisunterschiede zwischen zentral gelegenen Eigentumswohnungen und peripherer gelegenen Einzelhäuser stark relativiert haben, in bestimmten Regionen Eigentumswohnungen in der Stadt sogar teurer sind als Häuser am Stadtrand.

Eigentumswohnungen sind Wohneinheiten, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet worden ist. Sie entstehen entweder durch Neubau oder durch eine Umwandlung bereits vorhandener Wohneinheiten. Generell stellt das Wohnen im Geschosseigentum für bestimmte Bevölkerungsgruppen die Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus am Stadtrand dar. Dies gilt zum einen für Haushalte, denen ein Eigenheim zu teuer ist, zum anderen für Personen – sehr oft für alleinlebende –, die ein Leben in der Stadt mit den damit verbundenen Vorteilen der Nähe zahlreicher infrastruktureller Einrichtungen bevorzugen.

Tabelle 37: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden nach Eigentümer-, Miet- und Eigentumswohnungen

Land	Bewohnte Wohnungen insgesamt	Darunter Eigentumswohnungen		Und zwar					
				Eigentümerwohnungen		Mietwohnungen			
				zusammen	darunter Eigentumswohnungen	zusammen	darunter Eigentumswohnungen		
1 000	%	1 000	%	1 000	%				
1968									
Schleswig-Holstein	820,5	15,3	1,9	324,1	9,6	3,0	496,4	5,7	1,1
Hamburg	663,5	20,4	3,1	108,1	9,6	8,9	555,4	10,9	2,0
Niedersachsen	2 173,8	33,9	1,6	908,0	17,3	1,9	1 265,7	16,6	1,3
Bremen	267,5	9,4	3,5	78,9	6,6	8,3	188,6	2,9	1,5
Nordrhein-Westfalen	5 332,3	63,2	1,2	1 557,7	31,6	2,0	3 774,6	31,6	0,8
Hessen	1 712,6	23,2	1,4	672,3	9,9	1,5	1 040,3	13,4	1,3
Rheinland-Pfalz	1 126,9	11,6	1,0	582,0	5,6	1,0	544,9	6,0	1,1
Baden-Württemberg	2 669,2	73,3	2,7	1 163,3	37,8	3,3	1 505,9	35,4	2,4
Bayern	3 220,5	93,9	2,9	1 369,9	48,8	3,6	1 850,6	45,1	2,4
Saarland	360,4	3,3	0,9	186,3	2,0	1,1	174,1	1,3	0,7
Berlin-West	950,0	18,9	2,0	78,5	11,7	14,9	871,5	7,2	0,8
Früheres Bundesgebiet	19 297,0	366,4	1,9	7 029,1	190,4	2,7	12 267,9	176,0	1,4
1987									
Schleswig-Holstein	1 076,1	61,8	5,7	471,8	26,6	5,6	604,4	35,2	5,8
Hamburg	771,5	56,3	7,3	133,2	19,9	14,9	638,3	36,4	5,7
Niedersachsen	2 871,6	139,2	4,8	1 310,3	59,2	4,5	1 561,3	80,1	5,1
Bremen	317,1	23,5	7,4	96,3	10,8	11,2	230,8	12,7	5,5
Nordrhein-Westfalen	6 998,3	399,4	5,7	2 295,2	174,1	7,6	4 703,1	225,3	4,8
Hessen	2 283,4	112,9	4,9	936,1	48,8	5,2	1 347,3	64,1	4,8
Rheinland-Pfalz	1 440,5	62,6	4,3	752,5	26,4	3,5	688,1	36,2	5,3
Baden-Württemberg	3 721,6	385,8	10,4	1 663,5	177,6	10,7	2 058,0	208,2	10,1
Bayern	4 375,7	381,7	8,7	1 939,9	157,0	8,1	2 435,8	224,7	9,2
Saarland	428,6	19,6	4,6	236,0	7,5	3,2	192,6	12,1	6,3
Berlin-West	1 036,9	74,4	7,2	114,0	28,4	24,9	922,9	46,0	5,0
Früheres Bundesgebiet	25 321,3	1 717,3	6,8	9 948,9	71,2	7,4	15 372,5	981,0	6,4

Vergleicht man die Entwicklung der Zahl der Eigentumswohnungen von 1968 bis 1987 im früheren Bundesgebiet, so ist festzustellen, dass sie sich innerhalb von knapp 20 Jahren mehr als vervierfacht hat. Lag der Bestand noch 1968 bei 366 400, waren es knapp 20 Jahre später 1 717 300. Bis 1998 ist eine weitere Zunahme um fast 90 % auf 3 217 400 zu verzeichnen.

Am Gesamtbestand der bewohnten Wohnungen machten Eigentumswohnungen 1968 einen Anteil von 1,9 % aus. 1987 lag dieser Anteil bei 6,8 %, 1993 bei 8,7 % und 1998 schon bei 11,7 %. Differenziert nach Ländern bilden Baden-Württemberg und Bremen mit Anteilen von über 17 % die Spitze, gefolgt von Bayern (14,4 %) und Hamburg (12,1 %). Die Schlusslichter im Westen Deutschlands werden von Niedersachsen (8,1 %) und Rheinland-Pfalz (7,4 %) gestellt.

Tabelle 38: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden 1993 nach Eigentümer-, Miet- und Eigentumswohnungen¹⁾

Land	Bewohnte Wohnungen insgesamt		Daranter Eigentumswohnungen		Und zwar					
					Eigentümerwohnungen		Mietwohnungen			
			zusammen		darunter Eigentumswohnungen		zusammen		darunter Eigentumswohnungen	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%		
Baden-Württemberg	3 890,7	469,3	12,1	1 864,5	207,9	11,2	2 026,2	261,4	12,9	
Bayern	4 579,9	512,5	11,2	2 148,0	212,0	9,9	2 431,8	300,5	12,4	
Berlin	1 610,5	86,1	5,3	161,1	37,3	23,2	1 449,4	48,8	3,4	
Brandenburg	947,5	1,6	0,2	307,2	1,2	0,4	640,3	0,4	0,1	
Bremen	321,9	38,0	11,8	106,8	19,1	17,9	215,1	18,9	8,8	
Hamburg	778,5	65,4	8,4	149,8	24,2	16,2	628,7	41,2	6,6	
Hessen	2 340,2	159,8	6,8	1 017,4	74,2	7,3	1 322,8	85,6	6,5	
Mecklenburg-Vorpommern	677,8	3,3	0,5	171,7	2,5	1,5	506,1	0,8	0,2	
Niedersachsen	2 987,0	226,7	7,6	1 428,4	98,6	6,9	1 558,6	128,1	8,2	
Nordrhein-Westfalen	7 138,9	532,4	7,5	2 502,4	241,9	9,7	4 636,5	290,5	6,3	
Rheinland-Pfalz	1 516,8	90,2	5,9	800,8	29,5	3,7	716,0	60,7	8,5	
Saarland	441,3	17,8	4,0	255,5	7,8	3,1	185,8	10,0	5,4	
Sachsen	1 892,0	4,6	0,2	436,2	2,9	0,7	1 455,8	1,7	0,1	
Sachsen-Anhalt	1 064,8	2,6	0,2	317,6	1,8	0,6	747,2	0,8	0,1	
Schleswig-Holstein	1 093,5	86,7	7,9	502,8	32,6	6,5	590,6	54,1	9,2	
Thüringen	970,4	2,4	0,2	333,8	1,8	0,5	636,6	0,6	0,1	
Deutschland	32 251,7	2 299,4	7,1	12 504,1	995,4	8,0	19 747,6	1 304,0	6,6	
Früheres Bundesgebiet	26 131,2	2 283,5	8,7	10 906,5	985,2	9,0	15 224,7	1 298,3	8,5	
Neue Länder und Berlin-Ost	6 120,6	15,9	0,3	1 597,6	10,3	0,6	4 523,0	5,7	0,1	

1) Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten.

In den neuen Bundesländern wurden bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 109 500 Eigentumswohnungen ermittelt, was einem Anteil von nur 1,7 % aller bewohnten Wohnungen entspricht. Bis 1998 erhöhte sich die Zahl der Eigentumswohnungen auf 190 500, ein Zuwachs von 81 000 oder knapp 75 % in einem Zeitraum von nur 3 Jahren. Der Anteil liegt jetzt bei 3 %, damit aber immer noch weit unter dem im früheren Bundesgebiet. Zu beachten ist bei diesen Unterschieden allerdings, dass zu DDR-Zeiten die Bildung von Geschosseigentum nicht möglich war und infolgedessen Eigentumswohnungen überhaupt erst nach der Wende entstehen konnten. Eine Betrachtung nach Ländern zeigt, dass Sachsen mit 86 600 Eigentumswohnungen sowohl die absolut höchste Zahl als auch mit 4,6 % aller bewohnten Wohnungen den höchsten Anteil aufweist. Mit 16 500 Eigentumswohnungen bildet Mecklenburg-Vorpommern bei einer absoluten Betrachtung das Schlusslicht, mit einem Anteil von 2,0 % Brandenburg bei einer relativen.

Von den 1998 bundesweit vorhandenen 3 408 000 bewohnten Eigentumswohnungen waren 1 626 100 (47,7 %) von ihren Eigentümern selbst bewohnt, der Rest von 1 781 900 (52,3 %) war vermietet. Im früheren Bundesgebiet betrug die entsprechende Relation 48,1 zu 51,9 %, in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost 41,8 zu 58,2 %. An diesen Relationen hat sich in den letzten 30 Jahren nichts Wesentliches geändert. 1968 waren die vorhandenen Eigentumswohnungen zu knapp 52 % selbstbewohnt, 48 % waren vermietet.

Tabelle 39: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden nach Eigentümer-, Miet- und Eigentumswohnungen¹⁾

Land	Bewohnte Wohnungen insgesamt	Darunter Eigentumswohnungen		Und zwar					
				Eigentümerwohnungen			Mietwohnungen		
				zusammen		darunter Eigentumswohnungen	zusammen		darunter Eigentumswohnungen
				1 000	%	1 000	%	1 000	%
1995									
Berlin-Ost	620,1	3,4	0,6	40,5	0,6	1,4	579,6	2,9	0,3
Brandenburg	1 028,1	7,0	0,7	347,2	1,8	0,5	680,9	5,3	0,8
Mecklenburg-Vorpommern	724,5	10,7	1,5	206,9	5,0	2,4	517,6	5,7	1,1
Sachsen	1 946,4	49,3	2,5	507,7	18,1	3,6	1 438,7	31,2	2,2
Sachsen-Anhalt	1 161,9	19,4	1,7	383,8	7,0	1,8	778,1	12,4	1,6
Thüringen	1 024,8	19,7	1,9	397,0	8,9	2,2	627,8	10,8	1,7
Neue Länder und Berlin-Ost	6 505,8	109,5	1,7	1 883,1	41,3	2,2	4 622,7	68,3	1,5
1998									
Baden-Württemberg	4 152,5	731,9	17,6	2 004,1	372,3	18,6	2 148,4	359,5	16,7
Bayern	4 926,0	708,3	14,4	2 342,6	302,6	12,9	2 583,4	405,7	15,7
Berlin	1 664,9	110,6	6,6	183,4	58,4	31,8	1 481,5	52,2	3,3
Brandenburg	1 028,2	20,3	2,0	365,2	6,2	1,7	662,9	14,1	2,1
Bremen	321,5	55,8	17,4	120,6	33,5	27,8	200,9	22,3	11,1
Hamburg	796,2	96,0	12,1	161,4	42,0	26,0	634,8	54,0	8,5
Hessen	2 487,9	255,7	10,3	1 077,1	108,4	10,1	1 410,8	147,4	10,4
Mecklenburg-Vorpommern	720,4	16,5	2,3	232,1	7,8	3,4	488,3	8,7	1,8
Niedersachsen	3 163,0	256,2	8,1	1 545,3	114,3	7,4	1 617,6	141,8	8,8
Nordrhein-Westfalen	7 328,8	750,7	10,2	2 743,8	385,8	14,1	4 585,0	364,8	8,0
Rheinland-Pfalz	1 622,4	120,0	7,4	892,1	56,9	6,4	730,3	63,1	8,6
Saarland	448,9	38,2	8,5	260,6	18,8	7,2	188,2	19,4	10,3
Sachsen	1 862,9	86,6	4,6	534,3	35,6	6,7	1 328,6	50,9	3,8
Sachsen-Anhalt	1 093,3	29,3	2,7	399,5	15,7	3,9	693,7	13,7	2,0
Schleswig-Holstein	1 192,6	107,9	9,0	557,9	57,0	10,2	634,7	50,9	8,0
Thüringen	1 018,6	24,1	2,4	399,0	10,9	2,7	619,5	13,2	2,1
Deutschland	33 827,9	3 407,9	10,1	13 819,3	1 626,1	11,8	20 008,6	1 781,9	8,9
Früheres Bundesgebiet	27 496,7	3 217,4	11,7	11 844,7	1 546,4	13,1	15 651,9	1 671,0	10,7
Neue Länder und Berlin-	6 331,3	190,5	3,0	1 974,6	79,7	4,0	4 356,7	111,0	2,5

1) 1998: Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten.

Schaubild 13

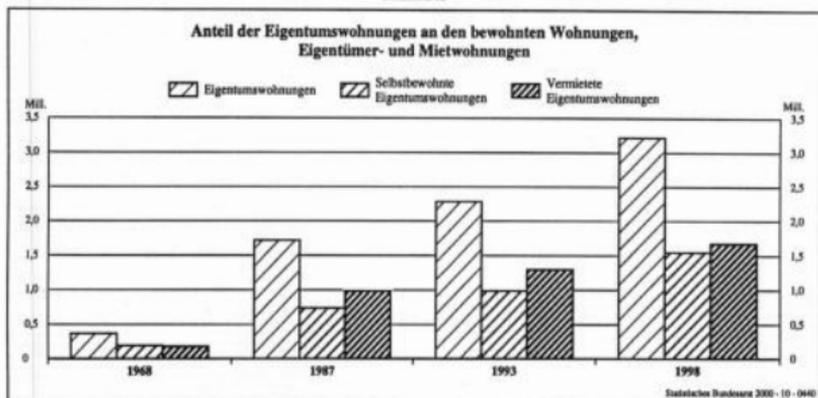


Schaubild 14

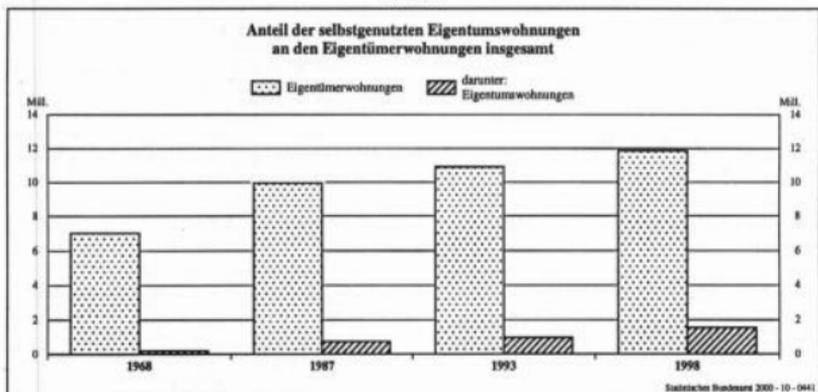
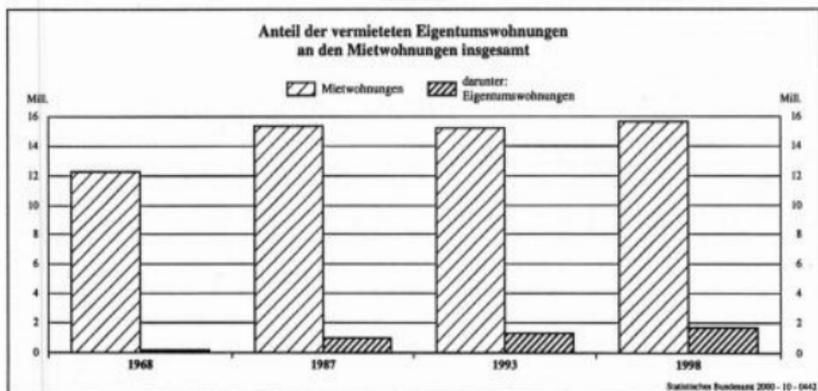


Schaubild 15



3.5 Ausstattung des Wohnungsbestandes

Nicht nur Baustil und Bautechnik, sondern auch Wohnstil und Wohnkultur haben in den letzten 50 Jahren entscheidende Wandlungen und Veränderungen erfahren. Aufschlüsse darüber liefern wohnungsstatistische Erhebungen, sofern Stand und Entwicklung von Wohnkultur sich auch in objektivierbaren und quantifizierbaren Merkmalen angeben lassen. Zu solchen Merkmalen gehören neben Größe (Wohnfläche) und Zuschnitt (Raumzahl) der Wohnung insbesondere bestimmte Ausstattungsmerkmale (z. B. Küche/Kochnische, WC, Bad/Dusche, Warmwasserversorgung, Versorgungsanschlüsse für Strom, Gas und Wasser, Abwasserentsorgung). Die genannten Merkmale sind zugleich für die Beurteilung des Nutzungswertes einer Wohnung von Bedeutung. Deshalb werden sie auch bei der Differenzierung des allgemeinen Wohnungsmarktes in sachliche Teilmärkte verwendet. Ausgehend von gegebenen Anspruchsniveaus der Wohnungsnachfrager kann auf die „Marktängigkeit“ bestimmter Wohnungsausstattungs-Typen geschlossen werden. Im Folgenden wird die Entwicklung der Wohnungsstandards am Beispiel ausgewählter Ausstattungsmerkmale nachvollzogen.

3.5.1 Ausstattung mit Küche und Kochnische

Der zweite Weltkrieg mit seinen Folgewirkungen wie Zerstörung zahlreicher Gebäude sowie Flucht und Vertreibung weiter Bevölkerungskreise aus den angestammten Wohngebieten war für viele mit schmerzlichen Einbußen im bislang gewohnten Wohnkomfort verbunden. Nicht wenige mussten auf unbestimmte Zeit in eilig geschaffenen behelfsmäßigen Wohneinheiten untergebracht werden. Diese „Notwohnungen“ waren bei statistischen Untersuchungen zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung von den „Normalwohnungen“ klar zu trennen (zur Abgrenzung siehe Kap. 1.2). Als objektives Unterscheidungsmerkmal diente hauptsächlich das Vorhandensein einer bauplanmäßig vorgesehenen Küche oder Kochnische.

Tabelle 40 vermittelt einen Überblick über die Ausstattung der im September 1950 im früheren Bundesgebiet insgesamt vorhandenen Wohnungen mit Küchen, Kochnischen oder Notküchen. Von den Normalwohnungen waren 96,9 % bauplanmäßig mit einer Küche und 1,9 % mit einer Kochnische ausgestattet. In 4,2 % der Normalwohnungen war lediglich eine Küche oder zusätzlich, z. B. für den Untermieterhaushalt, eine Notküche vorhanden. Unter den Notwohnungen waren weniger als die Hälfte (45,3 %) bauplanmäßig mit einer Küche versehen, 3,7 % mit einer Kochnische. In gut jeder zehnten Notwohnung (12,4 %) mussten sich die Bewohner mit einer Notküche behelfen.

Tabelle 40: Küchen, Kochnischen, Notküchen in Wohnungen im Jahr 1950¹⁾
Früheres Bundesgebiet

Art der Wohnung	Wohnungen insgesamt		Darin								
			Küchen			Kochnischen		Notküchen			
			zusammen		über 10 m ²		bis 10 m ²				
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
Normalwohnungen	10 082,5	9 774,1	96,9	5 066,2	50,2	4 708,0	46,7	194,4	1,9	421,3	4,2
Notwohnungen	600,0	271,9	45,3	119,4	19,9	152,5	25,4	22,2	3,7	74,5	12,4
Insgesamt	10 682,4	10 046,0	94,0	5 185,6	48,5	4 860,4	45,5	216,6	2,0	495,8	4,6

1) 1950: Früheres Bundesgebiet ohne Saarland

In den 50er Jahren entfaltete sich in der Bundesrepublik Deutschland dank staatlicher Hilfen und privater Initiativen eine rege Bautätigkeit. Der Bausektor wurde zum entscheidenden Motor für die konjunkturelle Entwicklung und das Wachstum der Wirtschaft. Im Verlaufe der stetigen Vergrößerung des jährlichen Bauvolumens gelang es, die krassen Wohnungsfehlbestände der Nachkriegszeit nach und nach zu beseitigen. Gegen Ende der 50er Jahre trat eine spürbare Entspannung am Wohnungsmarkt ein.

Mit dem Anstieg des Lebensstandards in der zweiten Hälfte der 50er Jahre und insbesondere in den 60er Jahren stiegen auch die Ansprüche an die Qualität des Wohnens. Mit der Größe der Wohnung veränderte sich auch die Raumaufteilung und der Zuschnitt der Räume. Die Wohnzimmer in Neubauwohnungen nahmen an Größe zu. Die sogenannten Wohnküchen verloren an Bedeutung. Die Küche als Raum für die Zubereitung der Mahlzeiten wurde von dem eigentlichen Wohnbereich deutlicher getrennt. Ein Teil des Wohnzimmers wurde auch zum Essen genutzt.

Die Funktionsbeschränkung der Küche kam bautechnisch in der geringeren Größe zum Ausdruck. Während im Jahre 1950 etwa die Hälfte (50,2 %) der Küchen in Normalwohnungen über 10 m² groß waren (siehe Tabelle 40), traf dies im Jahr 1972 nur noch für gut ein Drittel (36,9 %) der Wohnungen zu (siehe Tabelle 41). Weniger

als 10 m² Fläche wiesen im selben Jahr 63,1 % der Wohnungen auf, 1950 hingegen 46,7 % der Normalwohnungen. Tabelle 41 zeigt aber auch, dass der Trend zu kleineren Küchen vor allem für die Mietwohnungen zutrif. Von ihnen hatten gut zwei Drittel (68,9 %) eine Küche mit weniger als 10 m² Fläche. Unter den Eigentümerwohnungen war es nur gut die Hälfte (53,2 %).

**Tabelle 41: Bewohnte Wohnungen in Gebäuden im Jahr 1972 nach Küche/Kochnische
Früheres Bundesgebiet**

Art der Wohnung	Insgesamt		Mit						Ohne Küche, Kochnische, Kochschrank		
			Küche			Kochnische, Kochschrank					
	zusammen		bis 10 m ²		über 10 m ²						
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
Mietwohnungen	13 548,6	12 675,2	93,6	8 732,2	68,9	3 943,0	31,1	569,1	4,2	304,3	2,2
Eigentümerwohnungen	7 417,0	7 294,1	98,3	3 877,7	53,2	3 416,4	46,8	94,8	1,3	28,1	0,4
Insgesamt	20 965,6	19 969,3	95,2	12 609,9	63,1	7 359,4	36,9	663,9	3,2	332,4	1,6

In der Wohnungsstatistik der ehemaligen DDR wurde für die Wohneinheiten immer der Begriff „Wohnung“ verwandt. Die in der Statistik der Bundesrepublik vorgenommene Trennung zwischen „Wohnungen“ und „sonstigen Wohneinheiten“ (früher Notwohnungen bzw. Wohngelegenheiten) lässt sich deshalb für die ehemalige DDR nicht nachvollziehen. Die bauplanmäßig vorgesehene Küche oder Kochnische wurde als wesentliches Unterscheidungsmerkmal von Wohnungen nicht erhoben. Deshalb kann ein Vergleich zwischen ehemaliger DDR und früherem Bundesgebiet hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen mit Küche oder Kochnische erst für die Zeit nach der „Wende“ gezogen werden. Die Vergleichszahlen lieferte die erstmals in Gesamtdeutschland durchgeführte Gebäude- und Wohnungsstichprobe des Jahres 1993. Sie werden in Tabelle 42 nachgewiesen. Bezogen auf den jeweiligen Gesamtbestand an Wohneinheiten nahmen die Wohnungen mit Küche in den alten und den neuen Ländern einen etwa gleich hohen Anteil ein. (94,4% bzw. 95,5%). Unterschiede waren aber bei der Größe der Küchen festzustellen. Im früheren Bundesgebiet waren gut drei Viertel (76,7 %) der Küchen unter 12 m² groß, in den neuen Ländern hingegen 81 %. Dementsprechend waren die größeren Küchen (über 12 m²) in den alten Ländern vergleichsweise häufiger (23,3 %) anzutreffen als in den neuen Ländern (19 %). Küchen mit mehr als 12 m² Fläche befinden sich vornehmlich in Eigentümerwohnungen. Das gilt für die alten und neuen Länder gleichermaßen. Kochnischen sind in den alten und neuen Ländern in etwa gleich häufig vertreten (5,2 bzw. 4,0 %). Wohnungen ohne Küche oder Kochnische spielen in beiden Teilen Deutschlands so gut wie keine Rolle.

Tabelle 42: Bewohnte Wohneinheiten in Wohngebäuden im Jahr 1993 nach Küche/Kochnische

Art der Wohnung	Insgesamt		Mit						Ohne Küche/Kochnische		
			Küche			Kochnische					
	zusammen		bis 12 m ²		über 12 m ²						
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
Früheres Bundesgebiet											
Mietwohneinheiten	15 331,3	14 056,8	91,7	11 530,1	82,0	2 526,7	18,0	1 167,9	7,6	106,6	0,7
Eigentümerwohneinheiten	10 911,9	10 705,0	98,1	7 456,9	69,7	3 248,1	30,3	201,5	1,8	5,4	0,0
Zusammen	26 243,2	24 761,8	94,4	18 987,0	76,7	5 774,8	23,3	1 369,4	5,2	112,1	0,4
Neue Länder und Berlin-Ost											
Mietwohneinheiten	4 547,7	4 284,5	94,2	3 729,6	87,0	554,9	13,0	238,5	5,2	24,7	0,5
Eigentümerwohneinheiten	1 598,9	1 587,2	99,3	1 024,8	64,6	562,4	35,4	10,3	0,6	1,4	0,1
Zusammen	6 146,6	5 871,7	95,5	4 754,4	81,0	1 117,3	19,0	248,8	4,0	26,1	0,4
Deutschland											
Mietwohneinheiten	19 879,0	18 341,3	92,3	15 259,7	81,2	3 081,6	16,8	1 406,4	7,1	131,3	0,7
Eigentümerwohneinheiten	12 510,8	12 292,2	98,3	8 481,7	69,0	3 810,5	31,0	211,8	1,7	6,8	0,1
Insgesamt	32 389,8	30 633,5	94,6	23 741,4	77,5	6 892,1	22,5	1 618,2	5,0	138,2	0,4

3.5.2 Ausstattung mit Toiletten

Eine in der Wohnung gelegene Toilette mit Wasserspülung (WC) gehört heute zu den selbstverständlichen Standardeinrichtungen von Wohnungen. In der Nachkriegszeit und bis hinein in die 50er Jahre war dies noch keine Selbstverständlichkeit. Damals waren Toiletten ohne Wasserspülung (sogenannte Trockentoiletten) keine Seltenheit und ein beträchtlicher Teil der Toiletten lag außerhalb des Wohnungsabschlusses, bei Mehrfamilienhäusern häufig in einem Zwischenstockwerk. Erste Erkenntnisse hierzu lieferte für das frühere Bundesgebiet eine 1%-Zusatzerhebung aus dem Jahre 1957. Sie werden in Tabelle 43 dargestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für 12,8 % der Wohnungen insgesamt keine Angaben zur Toilette eingeholt werden konnten.

Von den „Normalwohnungen“ (mit Küche oder Kochnische; zur Definition siehe Kap. 1.2) mit Angaben zur Toilette waren gut die Hälfte (51,9 %) mit einer Toilette mit Wasserspülung (WC) innerhalb des Wohnungsabschlusses ausgestattet. In 7,6 % der Fälle lag die Toilette zwar in der Wohnung, hatte aber keine Wasserspülung. Bei 14,7 % der Normalwohnungen lag das WC außerhalb der Wohnung, entweder im Gebäude oder sogar außerhalb des Gebäudes. Bei gut einem Viertel (25,9 %) der Normalwohnungen befand sich die Toilette ebenfalls außerhalb der Wohnung und hatte überdies keine Wasserspülung.

**Tabelle 43: Wohnungen 1957 mit Angaben zur Toilette
Früheres Bundesgebiet**

Art der Wohnung	Insgesamt	Davon mit Toilette							
		innerhalb			außerhalb				
		der Wohnung							
		WC		ohne Wasserspülung		WC		ohne Wasserspülung	
1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%		
Normalwohnungen	10 023,9	5 201,7	51,9	762,8	7,6	1 469,7	14,7	2 591,7	25,9
Mietwohnungen	6 278,9	3 741,7	59,6	292,4	4,7	1 137,7	18,1	1 107,1	17,6
Eigentümerwohnungen	3 747,0	1 460,0	39,0	470,4	12,6	332,0	8,9	1 484,6	39,6
Notwohnungen	1 037,9	202,2	19,5	49,0	4,7	312,6	30,1	474,1	45,7
Insgesamt	11 063,8	5 403,9	48,8	811,8	7,3	1 782,3	16,1	3 065,8	27,7

Mietwohnungen waren wesentlich häufiger mit WC ausgestattet als Eigentümerwohnungen. Hier wirkte sich das Ausstattungsgefälle zwischen hocherschlossenen städtischen und wenig erschlossenen ländlichen Gebieten aus. In letzteren waren die von den Eigentümern selbst bewohnten Häuser besonders häufig vertreten, z. B. die Bauernhäuser.

Während bei den Mietwohnungen in mehr als der Hälfte (59,6 %) ein WC vorhanden war, traf dies nur für 39,0 % der Eigentümerwohnungen zu. Unter den Wohnungen mit außerhalb der Wohnung gelegenen Toiletten ohne Wasserspülung waren Eigentümerwohnungen gut doppelt so häufig (39,6 %) vertreten wie Mietwohnungen (17,6 %).

Die Unterversorgung mit Toiletten war im Jahre 1957 bei den auf Grund der Wohnungsnot in den Nachkriegsjahren eilig und behelfsmäßig geschaffenen „Notwohnungen“ besonders deutlich. Lediglich in knapp einem Viertel (24,2 %) von ihnen gab es eine Toilette, wobei es sich in 4,7 % der Fälle um eine Trockentoilette handelte. Bei drei Viertel der Notwohnungen (75,8 %) lag die Toilette außerhalb der Wohnung, 30,1 % waren Toiletten mit Wasserspülung, 45,7 % waren Trockentoiletten. In den meisten Fällen wird es sich um ein „Mitbenutzen“ der Toilette gehandelt haben.

Die 1%-Zusatzerhebung des Jahres 1957 fiel in eine Phase der Normalisierung und Konsolidierung der Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Bundesrepublik. Der wirtschaftliche Aufschwung machte sich auch am Arbeitsmarkt durch sinkende Arbeitslosenzahlen bemerkbar. Die Verbesserung der Einkommen breiter Bevölkerungskreise erhöhte die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen und stützte die Binnenkonjunktur. Die jährlichen Zugänge an Neubauwohnungen sowie die Instandsetzung und Modernisierung von Altbauwohnungen führten zu einer deutlichen Verbesserung bei der Wohnungsversorgung, insbesondere der Flüchtlinge und Vertriebenen. Die Zahl der Notwohnungen ging deutlich zurück. Mit der Verbesserung der Einkommenssituation breiter Bevölkerungskreise stiegen nicht nur allgemein die materiellen Lebensansprüche, sondern auch die Ansprüche an ein angemessenes Wohnen. Deshalb verwundert es nicht, dass sich nach zehn/fünfzehn Jahren die Ausstattungsqualität der Wohnungen in der Bundesrepublik ganz anders ausnahm als noch in den 50er Jahren.

Nach den Ergebnissen der 1%-Wohnungsstichprobe im Jahre 1972 befand sich in 85,4 % der Wohnungen eine Toilette mit Wasserspülung. Miet- und Eigentümerwohnungen hatten von dieser Entwicklung gleichermaßen profitiert. Eine Ausnahme bildeten weiterhin die zahlenmäßig von 1,27 Millionen auf 332 000 zurückgegangenen Wohnungen ohne Küche/Kochnische (vormalige Notwohnungen). Bei knapp zwei Dritteln (65,7 %) dieser Wohnungen lag das WC nicht in der Wohnung, lediglich gut ein Drittel (34,3 %) besaß ein WC innerhalb der Wohnung. Auch nach 1972 stieg der Anteil der Wohnungen mit WC innerhalb der Wohnung weiter an. Im Jahr der ersten gesamtdeutschen Wohnungserhebung, 1993, wurde die 98%-Marke überschritten.

**Tabelle 44: Bewohnte Wohnungen nach Ausstattung mit Toiletten¹⁾
Früheres Bundesgebiet**

Art der Wohnung	Insgesamt	Mit WC		Ohne WC	
		innerhalb der Wohnung			
		1 000	%	1 000	%
		1972			
Wohnungen mit Küche	20 633,2	17 618,2	85,4	3 015,0	14,6
Mietwohnungen	13 244,3	11 269,0	85,1	1 975,3	14,9
Eigentümerwohnungen	7 388,9	6 349,2	85,9	1 039,7	14,1
Wohnungen ohne Küche	332,4	114,1	34,3	218,3	65,7
Insgesamt	20 965,6	17 732,3	84,6	3 233,3	15,4
		1987			
Mietwohnungen	15 485,6	15 266,7	98,6	218,9	1,4
Eigentümerwohnungen	9 948,9	9 793,7	98,4	155,1	1,6
Insgesamt	25 434,4	25 060,4	98,5	374,0	1,5
		1993			
Mietwohnungen	15 517,1	15 250,7	98,3	266,5	1,7
Eigentümerwohnungen	11 109,4	11 025,3	99,2	84,1	0,8
Insgesamt	26 626,5	26 275,9	98,7	350,6	1,3

1) 1993: bewohnte Wohnungen in Gebäuden.

Die Einwohner der Ostzone mussten nach Beendigung des Zweiten Weltkriegs ganz ähnliche Mängel in der Versorgung und der Qualität des verfügbaren Wohnraums hinnehmen wie ihre Landsleute in den Westzonen Deutschlands. Hinzu kam, dass Wiederaufbau und Wohnungsneubau in der DDR mit der gleichnamigen rasanten Entwicklung in der Bundesrepublik nicht Schritt halten konnten. Der Vorsprung in der quantitativen und qualitativen Wohnraumversorgung, den die Bundesrepublik schon bald nach der Gründung erzielte, wurde in der DDR bis zu deren Ende nicht mehr aufgeholt. Die Anstrengungen im staatlichen Wohnungsbau der ehemaligen DDR standen im Zeichen eines permanenten Nachholbedarfs.

**Tabelle 45: Wohnungen nach Ausstattung mit Toiletten
Neue Länder und Berlin Ost**

Jahr der Erhebung	Insgesamt	Mit WC		Ohne WC	
		innerhalb der Wohnung			
		1 000	%	1 000	%
1961	5 508,8	1 787,2	32,4	3 721,6	67,6
1971	6 057,0	2 522,0	41,6	3 535,0	58,4
1981	5 562,5	4 048,6	72,8	1 513,8	27,2

Wenn auch die Beseitigung der Wohnraummängel in der DDR nicht so zügig vonstatten ging wie in der Bundesrepublik, so sind doch auch hier genügend Beispiele statistisch nachzuweisen, die belegen, wie sich die Wohnraumversorgung quantitativ und qualitativ allmählich verbesserte. Ein Beispiel liefert die Entwicklung der Wohnungen mit bzw. ohne Toilette, wobei in der Wohnungsstatistik der DDR leider keine Trennung zwischen Toilette mit Wasserspülung (WC) und sogenannter Trockentoilette vorgenommen wurde (siehe Tabelle 45). Das ist bei einem Vergleich mit den Zahlen aus der Bundesrepublik zu berücksichtigen.

Im Jahr des Mauerbaus, 1961, lag bei gut zwei Drittel (67,6 %) der Wohnungen in der ehemaligen DDR die Toilette außerhalb der Wohnung, dabei allerdings überwiegend im Gebäude. Auch im Jahre 1971 befand sich noch bei mehr als der Hälfte (58,4 %) der Wohnungen die Toilette außerhalb des Wohnungsabschlusses. Erst in den 70er Jahren gelang es, diesen Anteil entscheidend zu reduzieren. Dennoch lag auch im Jahre 1981 noch bei etwa jeder vierten Wohnung (27,2 %) die Toilette nicht in der Wohnung.

Nach dem politischen und wirtschaftlichen Zusammenbruch der ehemaligen DDR und dem Beitritt zur Bundesrepublik Deutschland wurde die Wohnungsstatistik wie die gesamte Statistik der DDR auf die Erfordernisse und Standards der Bundesstatistik umgestellt. Für die Bereitstellung statistischer Informationen über Ausstattungsmerkmale von Wohnungen bedeutete dies, dass nun auch für die Wohnungen in der ehemaligen DDR gezielt die Frage nach vorhandenen Toiletten mit Wasserspülung zu stellen war. Dies geschah im Rahmen der im September 1995 allein in den neuen Ländern und Berlin-Ost durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung. Nach

deren Ergebnissen (siehe Tabelle 46) waren 88,7 % der Wohnungen mit einem WC ausgestattet. In 7,1 % der Fälle befand sich das WC außerhalb der Wohnung. Lediglich mit einer Trockentoilette waren 4,2 % der Wohnungen ausgestattet.

**Tabelle 46: Bewohnte Wohnungen in Gebäuden im Jahr 1995 nach Ausstattung mit Toiletten
Neue Länder und Berlin-Ost**

Art der Wohnung	Insgesamt	Mit WC				Mit Trockentoilette	
		innerhalb		außerhalb			
		der Wohnung					
1 000	%	1 000	%	1 000	%		
Wohnungen insgesamt	6 429,7	5 702,6	88,7	456,9	7,1	270,1	4,2
Mietwohnungen	4 561,2	4 085,0	89,6	325,1	7,1	151,0	3,3
Eigentümerwohnungen	1 868,5	1 617,6	86,6	131,8	7,1	119,1	6,4

Die mit der allgemeinen Wohlstandssteigerung in den 60er und 70er Jahren verbundenen steigenden Ansprüche an den Wohnkomfort zeigten sich insbesondere im Eigenheimneubau u. a. darin, dass neben dem in der Regel im Badezimmer installierten WC ein zusätzliches WC in einem separaten Raum, das sogenannte Gäste-WC, bauplanmäßig vorgesehen wurde. Erste Informationen zu diesem Trend bei der Wohnungsausstattung in der Bundesrepublik lieferte die 1%-Wohnungsstichprobe des Jahres 1972 (siehe Tabelle 47). Damals waren unter den Eigentümerwohnungen schon 29,0 % mit mehr als einem WC ausgestattet. Selbst in 4,7 % der Mietwohnungen befanden sich mehr als 1 WC. Inzwischen gehört im Eigenheimbau das zweite WC fast schon zur Standardeinrichtung. Wie die im Jahre 1993 in den alten und neuen Bundesländern durchgeführte 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe ergab, waren zu der Zeit über die Hälfte (54,4 %) aller Eigentümerwohnungen im früheren

Tabelle 47: Bewohnte Wohnungen mit mehr als einer Toilette¹⁾

Jahr der Erhebung - Art der Wohnung	Insgesamt	Darunter mit mehr als einem WC innerhalb der Wohnung	
	1 000	%	
Früheres Bundesgebiet			
1972			
Wohnungen	29 633,2	2 762,2	13,4
Mietwohnungen	13 244,3	619,9	4,7
Eigentümerwohnungen	7 388,9	2 142,3	29,0
1993			
Wohnungen	26 131,2	7 606,2	29,1
Mietwohnungen	15 224,7	1 668,4	11,0
Eigentümerwohnungen	10 906,5	5 937,8	54,4
Neue Länder und Berlin-Ost			
1993			
Wohnungen	6 120,6	361,3	5,9
Mietwohnungen	4 523,0	45,2	1,0
Eigentümerwohnungen	1 597,6	316,1	19,8
Deutschland			
1993			
Wohnungen	32 251,8	7 967,5	24,7
Mietwohnungen	19 747,7	1 713,6	8,7
Eigentümerwohnungen	12 504,1	6 253,9	50,0

1) Wohnungen mit Küche in Gebäuden, Wohnungen in Wohngebäuden.

Bundesgebiet mit mehr als einem WC ausgestattet. Auch im Mietwohnungsbau setzte sich dieser Trend fort. In etwa jeder zehnten (11,0 %) Mietwohnung war mehr als ein WC installiert. Mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung setzten sich auch im Eigenheimbau der ehemaligen DDR, und verstärkt nach der politischen Wende, die Ansprüche an eine moderne Wohnungsausstattung durch. So wies im Jahre 1993 bereits etwa jede fünfte (19,8 %) Eigentümerwohnung in den neuen Ländern mehr als ein WC auf.

Schaubild 16

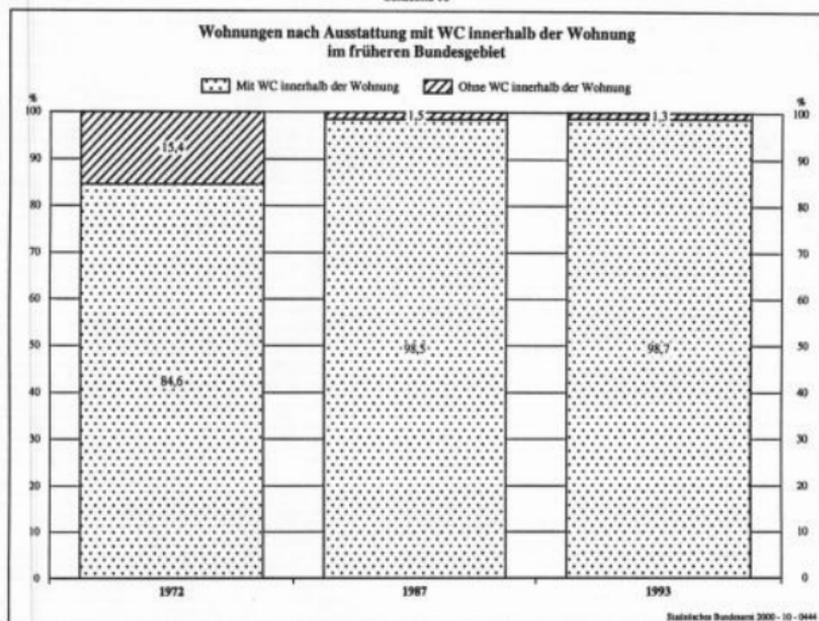
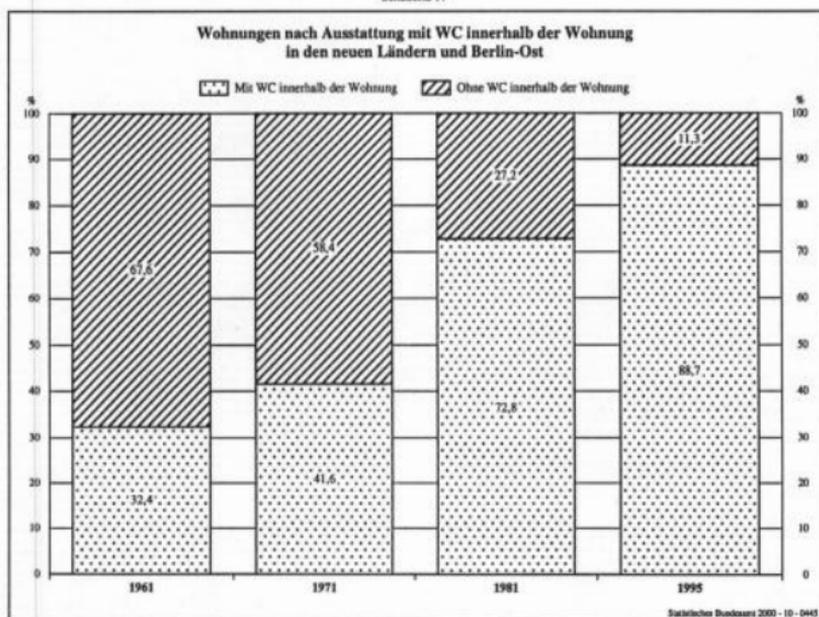


Schaubild 17



3.5.3 Ausstattung mit Bad und Dusche

Die erfolgreichen Bemühungen um die Verbesserung der Wohnungsqualität in den zurückliegenden 40/50 Jahren lassen sich besonders gut am Beispiel der Ausstattung der Wohnungen mit Bad/Dusche verdeutlichen. Während diese heutzutage ganz selbstverständlich zum Durchschnittsstandard einer Wohnung zählen, sah die Situation in der Nachkriegszeit noch wesentlich anders aus. In über drei Viertel (78,3 %) der Wohnungen im früheren Bundesgebiet befanden sich im Jahre 1950 weder Bad noch Dusche (siehe Tabelle 48). Aber schon 10 Jahre später waren fast die Hälfte (47,5 %) der Wohnungen mit Bad/Dusche ausgestattet. Im Verlauf der 60er Jahre verbesserte sich die Versorgung der Wohnungen mit Bad/Dusche weiterhin so sehr, dass im Jahre 1968 bereits in zwei Drittel (67,7 %) der Wohnungen Bad/Dusche vorhanden waren. Dieser Trend setzte sich in den 70er Jahren unvermindert fort. Nach weiteren 10 Jahren, 1978, wurde die 90%-Marke fast erreicht und im Jahre 1993 schließlich befanden sich in 98,3 % der Wohnungen Bad/Dusche.

Tabelle 48: Bewohnte Wohnungen nach Ausstattung mit Bad/Dusche¹⁾
Früheres Bundesgebiet

Jahr — Art der Wohnung	Insgesamt	Mit Bad/Dusche		Ohne Bad/Dusche	
		innerhalb der Wohnung			
		1 000	%	1 000	%
1950					
Normalwohnungen	10 082,5	2 183,3	21,7	7 899,2	78,3
1960					
Insgesamt	13 802,8	6 560,4	47,5	2 870,8	20,8
Mietwohnungen	8 180,3	3 809,7	46,6	1 872,8	22,9
Eigentümerwohnungen	5 622,5	2 750,7	48,9	998,0	17,8
1968					
Insgesamt	19 640,2	13 288,6	67,7	3 902,5	19,9
Mietwohnungen	12 267,9	8 183,2	66,7	2 399,1	19,6
Eigentümerwohnungen	7 029,1	4 905,8	69,8	1 409,6	20,1
1978					
Insgesamt	21 399,2	19 209,5	89,8	2 189,7	10,2
Mietwohnungen	13 518,8	11 872,2	87,8	1 646,6	12,2
Eigentümerwohnungen	7 880,4	7 337,3	93,1	543,1	6,9
1987					
Insgesamt	25 434,4	24 456,9	96,2	977,6	3,8
Mietwohnungen	15 485,6	14 786,2	95,5	699,3	4,5
Eigentümerwohnungen	9 948,9	9 670,6	97,2	278,2	2,8
1993					
Insgesamt	26 131,2	25 697,4	98,3	433,8	1,7
Mietwohnungen	15 224,7	14 879,4	97,7	345,4	2,3
Eigentümerwohnungen	10 906,5	10 818,0	99,2	88,6	0,8

1) 1950: Früheres Bundesgebiet ohne Saarland. 1993: bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden.

In der DDR setzte die vermehrte Ausstattung der Wohnungen mit Bad/Dusche gut 10 Jahre später als im Bundesgebiet ein, d. h. erst in den 60er Jahren. Noch zu Beginn der 60er Jahre waren in mehr als zwei Drittel (78,1 %) der Wohnungen in der DDR weder Bad noch Dusche (siehe Tabelle 49), eine Situation, die für die Wohnungen im früheren Bundesgebiet etwa 10 Jahre zuvor zutraf. In den 60er Jahren verbesserte sich dann auch in der DDR die Ausstattungsqualität der Wohnungen allmählich. Im Jahre 1971 hatten aber immer noch 61,5 % der Wohnungen kein Bad bzw. keine Dusche. Zum Vergleich: Im Jahre 1968 lag der betreffende Prozent-Anteil im Bundesgebiet schon unter der 20%-Marke (19,9 %, siehe Tabelle 48).

Tabelle 49: Wohneinheiten nach Ausstattung mit Bad/Dusche
Neue Länder und Berlin-Ost

Jahr der Erhebung	Insgesamt	Mit Bad/Dusche		Ohne Bad/Dusche	
		innerhalb der Wohnung			
		1 000	%	1 000	%
1961	5 508,8	1 206,4	21,9	4 302,4	78,1
1971	6 057,0	2 335,0	38,6	3 722,1	61,4
1981	6 562,5	4 457,8	67,9	2 104,7	32,1

Die entscheidende Wende in der sanitären Ausstattung der Wohnungen vollzog sich in der DDR in den 70er und 80er Jahren, im Zusammenhang mit dem ständig zunehmenden Einsatz industriell vorgefertigter Bauelemente. So wurden beispielsweise sogenannte Sanitärzellen, komplett eingerichtet mit WC, Waschbecken und Badewanne, industriell vorgefertigt und auf der Baustelle montiert. Auf diese Weise gelang es, den Anteil der Wohnungen mit Bad/Dusche von 38,6 % im Jahre 1971 auf 67,9 % im Jahre 1981 zu steigern. Die Anstrengungen zur Verbesserung der sanitären Ausstattung der Wohnungen wurden auch in den folgenden Jahren fortgesetzt. Über den Erfolg der Bemühungen hätte die nach dem 10-Jahre-Rhythmus für das Jahr 1991 geplante Gebäude- und Woh-

**Tabelle 50: Bewohnte Wohnungen in Gebäuden im Jahr 1995 nach Ausstattung mit Bad/Dusche
Neue Länder und Berlin-Ost**

Art der Wohnung	Insgesamt	Darunter mit Bad/Dusche				Ohne Bad/Dusche	
		innerhalb		außerhalb			
		der Wohnung				1 000	%
		1 000	%	1 000	%		
Insgesamt	6 429,7	5 624,1	87,5	154,9	2,4	522,0	8,1
Mietwohnungen	4 561,2	4 003,6	87,8	76,4	1,7	425,5	9,3
Eigentümerwohnungen	1 868,5	1 620,5	86,7	78,6	4,2	96,5	5,2

nungszählung Aufschluss geben sollen. Dazu kam es jedoch infolge des politischen und wirtschaftlichen Umbruchs in der DDR nicht mehr. Die nächste Gebäude- und Wohnungszählung wurde nach der Wende im Jahre 1995 in den neuen Ländern durchgeführt. Nach deren Ergebnissen waren 87,5 % der Wohnungen mit Bad/Dusche ausgestattet (siehe Tabelle 50). Lediglich in 2,4 % der Wohnungen lagen Bad/Dusche außerhalb, in 8,1 %, das waren immerhin rund 522 000 Wohnungen, mussten die Bewohner auf Bad/Dusche überhaupt verzichten. Betroffen waren davon vor allem Mieter.

3.5.4 Ausstattung mit Warmwasserversorgung

Die Versorgung der Wohnungen mit Warmwasser hat sich, ähnlich wie die Ausstattung mit Bad oder Dusche, erst in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts als ein Standardmerkmal des Wohnkomforts durchgesetzt. So waren im Jahre 1957 noch nahezu drei Viertel (72,9 %) der Wohnungen im Bundesgebiet ohne Warmwasserversorgung (siehe Tabelle 51), bei den sogenannten Notwohnungen, die in der Regel nur behelfsweise zu Wohnzwecken hergerichtet wurden, lag der Anteil noch höher (82,8 %). Eine Warmwasserversorgung durch Einzelgeräte hatten 15,5 % der Mietwohnungen und 9,6 % der Eigentümerwohnungen. Eine zentrale Versorgung des Gebäudes bzw. der Wohnung mit Warmwasser spielte damals noch so gut wie keine Rolle.

**Tabelle 51: Bewohnte Wohnungen nach Art der Warmwasserversorgung¹⁾
Früheres Bundesgebiet**

Jahr — Art der Wohnung	Insgesamt	Mit Warmwasserversorgung				Ohne Warmwasserversorgung			
		zusammen	darunter mit Versorgung						
			zentral für Gebäude oder Wohnung	durch Einzelgeräte	1 000	%			
		1 000	%	1 000	%	1 000	%		
1957									
Normalwohnungen	11 425,5	1 876,8	16,4	277,2	2,4	1 509,3	13,2	8 333,4	72,9
Mietwohnungen	6 952,3	1 285,1	18,5	156,4	2,2	1 080,3	15,5	4 973,1	71,5
Eigentümerwohnungen	4 473,2	591,7	13,2	120,8	2,7	429,0	9,6	3 360,3	75,1
Notwohnungen	1 265,3	56,4	4,5	10,7	0,8	41,3	3,3	1 047,5	82,8
1965									
Wohnungen	17 814,0	11 932,0	67,0	2 590,0	14,5	9 263,0	52,0	5 882,0	33,0
Mietwohnungen	11 611,0	7 443,0	64,1	1 474,0	12,7	5 895,0	50,7	4 168,0	35,9
Eigentümerwohnungen	6 203,0	4 490,0	72,4	1 116,0	18,0	3 368,0	54,3	1 713,0	27,6
Wohngelagenheiten	630,0	155,0	24,6	42,0	6,7	113,0	17,9	475,0	75,4

1) Differenzen zu 100% sind auf „ohne Angabe“-Fälle zurückzuführen.

Bereits acht Jahre später, 1965, war ein grundlegender Wandel eingetreten. Nur noch in einem Drittel der Wohnungen mussten die Bewohner ohne Warmwasserversorgung auskommen. Hingegen wurde gut die Hälfte der

Wohnungen über Einzelgeräte mit Warmwasser versorgt. Zentral mit Warmwasser wurden zu der Zeit immerhin 14,5 % der Wohnungen versorgt. Eine Ausnahme bildeten die Wohngelegenheiten (die früheren Notwohnungen), von denen auch im Jahre 1965 drei Viertel (75,4 %) ohne Warmwasserversorgung waren.

Nach weiteren sieben Jahren hatte sich die Warmwasserversorgung als Ausdruck des Wohnstandards endgültig etabliert. Im Jahre 1972 wurden drei Viertel (74,4 %) der Wohnungen über Einzelgeräte mit Warmwasser versorgt (siehe Tabelle 52). Knapp 22 % besaßen eine zentrale Versorgung über das Gebäude. Die weitere Entwicklung in den 70er Jahren war gekennzeichnet durch die fortgesetzte Zunahme der zentralen Warmwasserversorgung insbesondere bei Eigentümerwohnungen, und damit die Verschiebung des Schwerpunktes von der Versorgung durch Einzelgeräte hin zur zentralen Versorgung. Dementsprechend verringerte sich der Anteil der Wohnungen ohne Warmwasserversorgung bis zum Jahre 1978 auf 6,1 %. Bei den Eigentümerwohnungen betrug er nur noch 4,1 %.

**Tabelle 52: Bewohnte Wohnungen nach Art der Warmwasserversorgung¹⁾
Früheres Bundesgebiet**

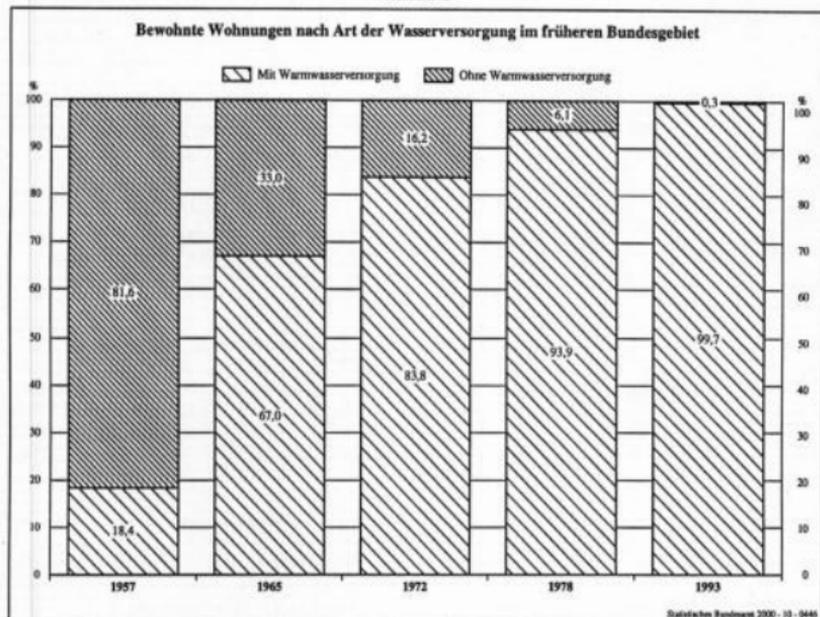
Jahr — Art der Wohnung	Insgesamt		Mit Warmwasserversorgung						Ohne Warmwasserversorgung		
			zusammen		und zwar zentral						
			für das Gebäude		für die Wohnung		und zwar durch Einzelgeräte				
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
1972											
Wohnungen	20 965,6	17 577,1	83,8	4 569,9	21,8	1 979,2	9,4	15 599,8	74,4	3 388,5	16,2
Mietwohnungen	13 548,6	11 037,7	81,5	2 326,9	17,2	1 346,3	9,9	10 244,3	73,6	2 510,9	18,5
Eigentümerwohnungen	7 417,0	6 539,4	88,2	2 243,0	30,2	632,9	8,5	5 355,5	72,2	877,6	11,8
1978											
Wohnungen	21 399,2	20 087,6	93,9	7 822,1	36,6	2 135,1	10,0	10 130,4	47,3	1 311,6	6,1
Mietwohnungen	13 518,8	12 531,1	92,7	4 054,0	30,0	1 552,2	11,5	6 924,9	51,2	987,7	7,3
Eigentümerwohnungen	7 880,4	7 556,5	95,9	3 768,1	47,8	582,9	7,4	3 205,5	40,7	323,9	4,1

1) 1972: einschließlich Wohnungen ohne Küche

Seit dem Beitritt zur Bundesrepublik sind auch Vergleiche zwischen den neuen Ländern und Berlin-Ost und dem früheren Bundesgebiet hinsichtlich der Warmwasserversorgung möglich. Erste vergleichbare Ergebnisse lieferte die im gesamten Bundesgebiet durchgeführte 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe des Jahres 1993, danach 1998 die Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnsituation der Haushalte“. Demnach wurden im früheren Bundesgebiet 55,1 % der Wohnungen zentral, 44,6 % durch Einzelgeräte mit Warmwasser versorgt (siehe Tabelle 53). Wohnungen ohne Warmwasserversorgung hatten keine Bedeutung mehr (0,3 %). In den neuen Ländern verkehrte sich die Relation. Hier überwiegt die Warmwasserversorgung durch Einzelgeräte (56,8 %). Eine zentrale Warmwasserversorgung war für 40,5 % der Wohnungen installiert. Wohnungen ohne Warmwasserversorgung waren etwas häufiger noch (2,7 %) als im früheren Bundesgebiet anzutreffen.

Tabelle 53: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden 1993 nach Art der Warmwasserversorgung

Art der Wohnung	Insgesamt		Mit Warmwasserversorgung				Ohne Warmwasserversorgung		
			zusammen		und zwar				
			zentral für das Gebäude		durch Einzelgeräte				
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
Früheres Bundesgebiet									
Zusammen	26 131,2	26 053,6	99,7	14 397,0	55,1	11 656,6	44,6	77,6	0,3
Mietwohnungen	15 224,7	15 164,9	99,6	6 826,7	44,8	8 338,2	54,8	59,8	0,4
Eigentümerwohnungen	10 906,5	10 888,8	99,8	7 570,4	69,4	3 318,4	30,4	17,7	0,2
Neue Länder und Berlin-Ost									
Zusammen	6 120,6	5 954,6	97,2	2 478,5	40,5	3 476,0	56,8	166,0	2,7
Mietwohnungen	4 523,0	4 390,7	97,1	1 732,8	38,3	2 657,9	58,8	132,3	2,9
Eigentümerwohnungen	1 597,6	1 563,9	97,9	745,8	46,7	818,1	51,2	33,7	2,1
Deutschland									
Insgesamt	32 251,7	32 008,2	99,2	16 875,5	52,3	15 132,6	46,9	243,6	0,8
Mietwohnungen	19 747,6	19 555,6	99,0	8 559,5	43,3	10 996,1	55,7	192,1	1,0
Eigentümerwohnungen	12 504,1	12 452,7	99,6	8 316,2	66,5	4 136,5	33,1	51,4	0,4



3.5.5 Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz

Der Anschluss der Wohnungen an das öffentliche Stromnetz war eine Entwicklung, die sich bereits im Verlauf der ersten Jahrhunderthälfte vollzog. Im Jahre 1950 hatten im Bundesgebiet 98,5 % Anschluss an das öffentliche Stromnetz (siehe Tabelle 54). In den Jahren danach war noch ein leichter Anstieg festzustellen, bis im Jahre 1965 faktisch alle Wohnungen an das öffentliche Stromnetz angeschlossen waren.

Tabelle 54: Wohnungen nach öffentlichen Versorgungsanschlüssen¹⁾
Früheres Bundesgebiet

Jahr — Art der Wohnung	Insgesamt	Und zwar					
		Anschluss an das öffentliche Netz für					
		Strom		Gas		Wasser	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
1950							
Normalwohnungen	10 082,5	9 929,9	98,5	4 620,2	45,8	7 990,4	79,3
Notwohnungen	600,0	547,5	91,3	123,9	20,7	337,4	56,2
1957							
Normalwohnungen	11 425,5	11 193,7	98,0	5 241,0	45,9	9 834,6	86,1
Mietwohnungen	6 952,3	6 824,9	98,2	4 101,0	59,0	6 369,1	91,6
Eigentümerwohnungen	4 473,2	4 368,8	97,7	1 140,0	25,5	3 465,5	77,5
Notwohnungen	1 265,3	1 216,5	96,1	355,7	28,1	911,0	72,0
1965							
Wohnungen	17 814,0	17 794,0	99,9	7 827,0	43,9	16 532,0	92,8
Mietwohnungen	11 611,0	11 601,0	99,9	6 227,0	53,6	11 089,0	95,5
Eigentümerwohnungen	6 203,0	6 190,0	99,8	1 597,0	25,7	5 442,0	87,7
Wohngelegheiten	630,0	625,0	99,2	176,0	27,9	477,0	75,7

¹⁾1950: Früheres Bundesgebiet ohne Saarland.

Aufbau und Ausbau des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes verliefen in diesem Jahrhundert nicht ganz so schnell und konzentriert wie beim Stromnetz. Dennoch waren zur Zeit der Gebäude- und Wohnungszählung 1950 79,3 % der Wohnungen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen, unter den „Notwohnungen“ waren es lediglich 56,2 %. In den nächsten 15 Jahren erhöhte sich der Anteil der Wohnungen mit Anschluss an das öffentliche Wassernetz auf 92,8 %. Eigentümerwohnungen waren durchweg seltener an das öffentliche Wassernetz angeschlossen als Mietwohnungen. Hierbei machte sich die nicht unerhebliche Zahl von alleinstehenden Wohnhäusern, insbesondere Bauernhäusern, in vergleichsweise unerschlossenen ländlichen Gebieten bemerkbar.

Im Vergleich zur Entwicklung beim Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz war beim Anschluss an das öffentliche Gasversorgungsnetz keine so ins Gewicht fallende Zunahme im betrachteten Zeitraum zu verzeichnen. Zwar stieg auch hier die Zahl der an das öffentliche Gasversorgungsnetz angeschlossenen Wohnungen absolut betrachtet an, ihr relativer Anteil am Gesamtwohnungsbestand nahm jedoch geringfügig ab (1950: 45,8 % / 1965: 43,9 %). Bemerkenswert ist, dass der Anteil der über das öffentliche Netz mit Gas versorgten Mietwohnungen doppelt so hoch wie bei den Eigentümerwohnungen lag.

Für das Gebiet der ehemaligen DDR liegen vergleichbare Informationen vor, allerdings nicht für das öffentliche Stromnetz (siehe Tabelle 55). Im Jahre 1961 hatten knapp zwei Drittel (65,1 %) der Wohnungen in der DDR einen Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz. Zum Vergleich: Im Jahre 1957 lag der entsprechende Prozentwert für die Wohnungen im Bundesgebiet bei 86,1 %. In den 60er und 70er Jahren nahm die Zahl der Wohnungen mit Anschluss an das öffentliche Wassernetz kräftig zu. Zu Beginn der 80er Jahre betrug ihr Anteil 93,9 %. Ein vergleichbarer Prozentanteil, nämlich 92,8 %, wurde im Bundesgebiet bereits im Jahre 1965 erreicht.

**Tabelle 55: Wohneinheiten nach öffentlichen Versorgungsanschlüssen
Neue Länder und Berlin-Ost**

Jahr der Erhebung	Insgesamt	Und zwar Anschluss an das öffentliche Netz für					
		Wasser		Gas		Kanalisation	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
1961	5 508,8	3 587,6	65,1	2 683,4	48,7	2 163,0	39,3
1971	6 057,0	4 969,0	82,0	3 234,3	53,4	3 757,2	62,0
1981	6 562,5	6 159,1	93,9	3 362,5	51,2	4 653,8	70,9

Anschluss an das öffentliche Gasversorgungsnetz hatten im Jahre 1961 48,7 % der Wohnungen. Zehn Jahre später war der Anteil auf 53,4 % angestiegen. Danach ging er wieder etwas zurück. Der Anschluss an das öffentliche Gasversorgungsnetz war demnach in der DDR verbreiteter als im Bundesgebiet. Das hatte sicherlich damit zu tun, dass die DDR schon frühzeitig billiges Erdgas aus der Sowjetunion bezog und dementsprechend das Gasversorgungsnetz dichter geknüpft war.

3.5.6 Abwasserentsorgung

Zum Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz für Abwasser und Fäkalien liegen wohnungsbezogen nur Informationen für die neuen Länder und Berlin-Ost über einen längeren Zeitraum vor (siehe Tabelle 55 und 56). Für das frühere Bundesgebiet gibt es dazu Zahlenmaterial aus der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 (siehe Tabelle 57). Die ersten Informationen für das Gebiet der ehemaligen DDR stammen aus dem Jahre 1961. Damals waren knapp zwei Fünftel der Wohnungen an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen. Zehn Jahre später (1971) lag der Anteil bei 62,0 % und nach nochmals zehn Jahren wurde die 70%-Marke überschritten.

**Tabelle 56: Wohnungen in Wohngebäuden nach Art der Abwasserentsorgung
Neue Länder und Berlin-Ost**

Jahr der Erhebung	Insgesamt	Anschluss an das öffentliche Netz für Kanalisation		Klärgrube/Auffangbehälter mit Entleerung		Versickerungsanlage oder sonstiges	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%
	1995	6 939,6	4 704,0	67,8	2 072,6	29,9	163,0	2,3

Die nächsten Informationen beziehen sich bereits auf die Zeit nach der „Wende“ (siehe Tabelle 56). Nach den Ergebnissen der allein auf dem Gebiet der ehemaligen DDR im Jahre 1995 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung besaßen über zwei Drittel (67,8 %) der Wohnungen einen Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz. Bei 29,9 % der Wohnungen wurden die Abwasser und Fäkalien mittels Klärgrube bzw. Auffangbehälter mit Entleerung entsorgt.

**Tabelle 57: Wohnungen nach Art der Abwasserentsorgung
Früheres Bundesgebiet**

Jahr der Erhebung	Insgesamt	Anschluss an das öffentliche Netz für Kanalisation		Hauskläranlage		Sonstige Abwasserentsorgung	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%
1968	19 097,9	13 596,9	71,2	3 625,7	19,0	1 875,3	9,8

Im früheren Bundesgebiet waren 1968 bereits 71,2 % der Wohnungen an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen. Über eine Hauskläranlage erfolgte die Abwasserentsorgung für 19,0 % der Wohnungen. Bei einer jeden zehnten Wohnung wurde die Abwasserentsorgung auf sonstigem Wege bewerkstelligt. Auch bei der Abwasserentsorgung ist also ein gewisser Entwicklungsvorsprung des früheren Bundesgebietes gegenüber der ehemaligen DDR festzustellen.

3.5.7 Weitere Ausstattungsmerkmale

Unter den Gesichtspunkten der Heizenergieeinsparung und des Lärmschutzes wurde in den 70er Jahren in der Bundesrepublik von staatlicher Seite gezielt der Einbau von Doppel-, Verbund- oder isolierverglasten Fenstern gefördert. Dieser Tatbestand war deshalb auch Gegenstand des Fragenkatalogs der im Jahre 1978 im Bundesgebiet durchgeführten 1%-Wohnungsstichprobe. Es zeigte sich, dass zu der Zeit gut zwei Fünftel (42,9 %) der Wohnungen mit Doppel-, Verbund- oder isolierverglasten Fenstern ausgerüstet waren (siehe Tabelle 58). Danach wurde die Verwendung der genannten Fenstertypen beim Hausbau in beiden Teilen Deutschlands zur Norm. Es überrascht daher nicht, dass im Jahr der ersten gemeinsamen wohnungsstatistischen Erhebung 1993 sowohl im früheren Bundesgebiet als auch in den neuen Ländern rund 87 % der Wohnungen mit Doppel-, Verbund- oder isolierverglasten Fenstern versehen waren. Zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen bestanden dabei nur geringfügige Unterschiede.

Tabelle 58: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden nach Art der Fenster und Ausstattung mit Balkon oder Loggia¹⁾

Jahr der Erhebung — Art der Wohnung	Insgesamt	Darunter mit			
		Doppel-, Verbundfenstern oder isolierverglasten Fenstern		Balkon, Loggia	
		1 000	%	1 000	%
Früheres Bundesgebiet					
1978	21 399,2	9 185,1	42,9	9 834,9	46,0
1993	26 131,2	22 870,1	87,5	12 894,9	49,3
davon					
Mietwohnungen	15 224,7	13 118,5	86,2	7 751,4	50,9
Eigentümerwohnungen	10 906,5	9 751,7	89,4	5 143,4	47,2
Neue Länder und Berlin-Ost					
1993	6 120,6	5 333,1	87,1	2 175,1	35,5
davon					
Mietwohnungen	4 523,0	3 951,5	87,4	1 973,0	43,6
Eigentümerwohnungen	1 597,6	1 381,6	86,5	202,1	12,7
Deutschland					
1993	32 251,8	28 203,2	87,4	15 070,0	46,7
davon					
Mietwohnungen	19 747,7	17 070,0	86,4	9 724,5	49,2
Eigentümerwohnungen	12 504,1	11 133,3	89,0	5 345,5	42,7

1) 1993: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden.

Tabelle 58 weist mit Balkon und Loggia noch ein weiteres Ausstattungsmerkmal nach, das mittlerweile insbesondere bei Obergeschosswohnungen zur Standardausstattung gehört. Im früheren Bundesgebiet waren im Jahre 1978 46,0 % der Wohnungen mit Balkon oder Loggia versehen. Vergleichbares Zahlenmaterial für alte und neue Bundesländer liegt aus dem Jahre 1993 vor. In den alten Bundesländern hatte inzwischen etwa jede zweite (49,3 %) Wohnung einen Balkon oder eine Loggia, in den neuen Ländern gut jede dritte (35,5 %). Da bei Eigentümerwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern die Terrasse die Funktion des Balkons bzw. der Loggia

häufig ersetzt, sind letztere hier weniger häufig anzutreffen. Das wird in den neuen Ländern besonders deutlich. Unter den Mietwohnungen waren 43,6 % mit Balkon oder Loggia ausgestattet, unter den Eigentümerwohnungen nur 12,7 %.

Tabelle 59: Wohngebäude mit drei und mehr Vollgeschossen nach Ausstattung mit Personenaufzügen¹⁾

Jahr der Erhebung	Insgesamt	Davon mit Personenaufzug	
	1 000		%
Früheres Bundesgebiet			
1972	980,4	38,0	3,9
1993	3 004,9	137,7	4,6
Neue Länder und Berlin-Ost			
1993	535,3	10,6	2,0
Deutschland			
1993	3 540,2	148,3	4,2

1) 1972: bewohnte Gebäude.

Wer jemals größere Lasten, beispielsweise Getränkeklösten, in ein oberes Stockwerk tragen musste, weiß die Benutzung eines Fahrstuhls zu schätzen. In der Bundesrepublik sind inzwischen für Neubauten mit fünf oder mehr Obergeschossen Personenaufzüge gesetzlich vorgeschrieben. Wie Tabelle 59 zeigt, waren im Jahre 1972 im Bundesgebiet von den insgesamt rund 980 400 Wohngebäuden mit drei und mehr Vollgeschossen rund 38 000 oder 3,9 % mit Personenaufzügen ausgestattet. Etwa zwanzig Jahre später (1993) hatte sich die Zahl der Wohngebäude mit drei und mehr Vollgeschossen im früheren Bundesgebiet auf rund 3 004 900 erhöht. Von ihnen waren rund 137 700 mit einem Personenaufzug ausgestattet. Zur gleichen Zeit standen in den neuen Ländern den Bewohnern von rund 10 600 oder 2,0 % Gebäuden mit drei und mehr Vollgeschossen ein Personenaufzug zur Verfügung, bei insgesamt rund 535 300 Gebäuden.

3.6 Beheizung von Gebäuden und Wohnungen

Aus energie- und umweltpolitischer Sicht gehören die Fragen nach der überwiegenden Art der Beheizung von Wohngebäuden sowie nach der bzw. den verwendeten Energieart(en) mit zu den wichtigsten Fragen von Gebäude- und Wohnungszählungen bzw. entsprechenden Stichprobenerhebungen. Die Ergebnisse hierüber sind für nationale und regionale Investitionsplanungen sowie für Energiebedarfschätzungen und zur Abschätzung der Umweltbelastungen von großer Bedeutung. Im zurückliegenden Zeitraum z. B. von 1965 bis 1993 – für 1998 liegen Angaben zur Beheizung nur für Wohnungen, nicht für Gebäude vor – fehlte es nicht an Bemühungen, die Heizungssysteme und das Energieangebot umwelt- und klimaverträglicher zu gestalten.

Zunächst einige Hinweise zu den verschiedenen Heizungsarten:

Eine **Fernheizung** versorgt größere Wohnbezirke über ein entferntes, zentrales Heizwerk, eine Blockheizung dagegen nur mehrere Gebäude eines räumlich zusammengehörenden Häuserblocks, wobei die Heizquelle sich in einem der Gebäude befinden kann, an einem der Gebäude angebaut ist oder sich in unmittelbarer Nähe der zu versorgenden Häuser befindet.

Bei einer **Zentralheizung** werden alle Wohnungen eines Gebäudes durch eine zentrale Heizquelle (in der Regel im Keller) über ein Röhrensystem mit Wärme versorgt. Eine Etagenheizung ist dagegen wohnungsbezogen und beheizt die Räume einer Wohnung. Einzelöfen beheizen jeweils nur den Raum, in dem sie stehen, während Mehrraumöfen durch Luftkanäle gleichzeitig mehrere Räume einer Wohnung versorgen.

Fern-, Block-, Zentral- und Etagenheizung werden für statistische Auswertungen oft unter dem Begriff „Sammelheizung“ zusammengefasst. Diese Zusammenfassung ist manchmal auch deshalb erforderlich, weil Blockheizungen in den gebäude- und wohnungsstatistischen Erhebungen der Vergangenheit nicht immer gesondert erfragt wurden.

Der im früheren Bundesgebiet zwischen 1965 und 1993 eingetretene Rückgang bei den Einzel- oder Mehrraumöfen um 55,1 % sowie der Anstieg der Etagenheizungen von 0,8 % auf 6,0 % zeigt, in welchem Maße eine Modernisierung der Heizsysteme vom Kohleofen in Richtung Block-/Zentralheizung stattgefunden hat. So ist für den gleichen Zeitraum die zuletzt genannte Heizungsart anteilmäßig um 48,3 Prozentpunkte gestiegen. Der Anteil der durch Fernheizung versorgten Gebäude nahm nur geringfügig zu und zwar um 1,7 Prozentpunkte.

In den neuen Ländern und Berlin-Ost ist tendenziell eine ähnliche Entwicklung zu beobachten. Vergleiche mit den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 und der Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 zeigen, dass der Rückgang bei den Einzel- und Mehrraumöfen innerhalb von 2 Jahren gut 10 Prozentpunkte beträgt. Ein entsprechender Anstieg ist bei den Block-/Zentralheizungen festzustellen, hier nahm der Anteil um 10,5 Prozentpunkte zu. Fernheizungen stiegen von 5,5 % auf 6,3 % an (siehe Tabelle 60).

Tabelle 60: Wohngebäude nach überwiegender Heizungsart¹⁾

Jahr	Wohngebäude		Davon							
			Fernheizung		Block-/Zentralheizung		Etagenheizung		Einzel- oder Mehrraumöfen	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Früheres Bundesgebiet										
1965	8 004,0	100	40,0	0,5	2 069,0	25,8	64,0	0,8	5 832,0	72,9
1987	11 781,3	100	214,0	1,8	7 974,0	67,7	842,9	7,2	2 750,4	23,3
1993	12 784,8	100	277,6	2,2	9 468,7	74,1	761,2	6,0	2 277,3	17,8
Neue Länder und Berlin-Ost										
1993	2 295,5	100	125,9	5,5	986,7	43,0	194,0	8,5	988,8	43,1
1995	2 519,9	100	158,2	6,3	1 348,5	53,5	181,7	7,2	831,5	33,0
Deutschland										
1993	15 080,2	100	403,5	2,7	10 455,4	69,3	955,2	6,3	3 266,1	21,7

1) Nur Wohngebäude mit Wohngebäuden. 1995: Inklusive 3 399 Wohngebäude ausschließlich mit sonstigen Wohneinheiten.

Ein Blick auf die nachstehende Grafik verdeutlicht die vorgenannten Entwicklungen. So wird einerseits der starke Rückgang der Einzel- und Mehrraumöfen sowie andererseits der entsprechend hohe Anstieg bei der Block-/Zentralheizung in Wohngebäuden für den dargestellten Zeitraum sichtbar.

Schaubild 19

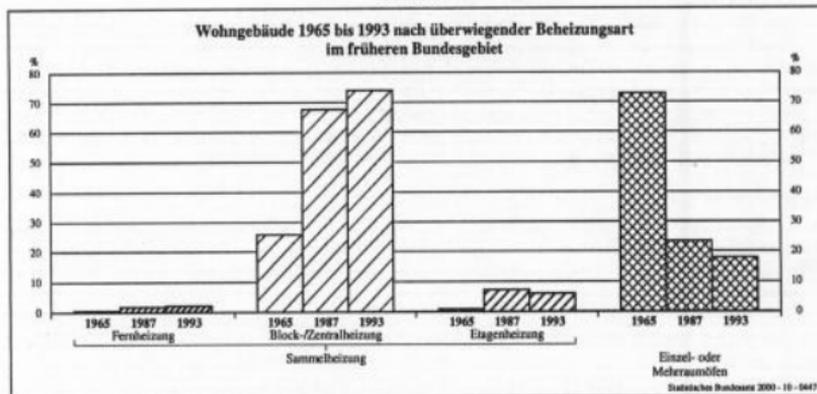


Schaubild 20

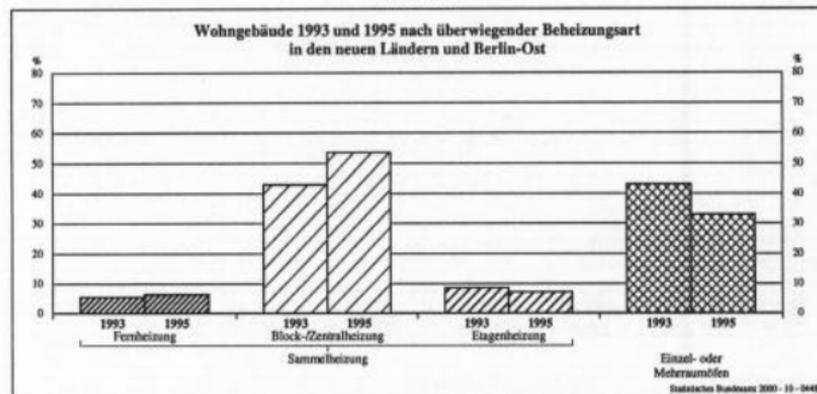
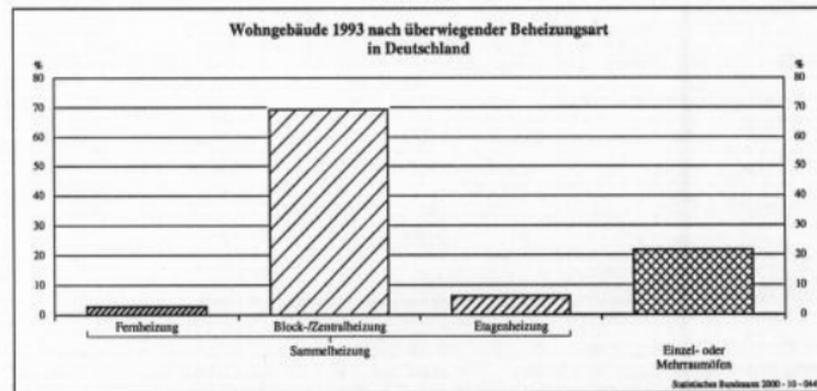


Schaubild 21



3.6.1 Beheizungsart und Gebäudegröße

Zwischen der Gebäudegröße - gemessen an der Zahl der Wohnungen - und einigen Heizungsarten ist häufig eine starke Abhängigkeit zu erkennen. So ist die Fernheizung dominierend in Gebäuden mit 7 und mehr Wohnungen. Ihr Anteil lag 1993 im früheren Bundesgebiet bei 12,2 %, in den neuen Ländern und Berlin-Ost 1995 sogar bei 48 %.

Im Ein- und Zweifamilienhausbestand des früheren Bundesgebiets sind die Anteile der Einzel- oder Mehrraumöfen von 1987 bis 1993 um 6,6 bzw. 6,2 Prozentpunkte zurückgegangen, liegen aber mit 19,0 % bzw. 15,5 % immer noch relativ hoch. 1987 waren es allerdings noch gut 25 bzw. 21,7 %.

Auffallend ist der geringe Anteil der Etagenheizungen in diesen beiden Gebäudetypen, dafür dominiert hier die Ausstattung mit einer Block-/Zentralheizung. Ihr Anteil lag 1993 bei gut 77 %. Im Zeitvergleich nimmt diese Beheizungsart bei den Großgebäuden ab und es steigt der Anteil der Etagenheizungen. Für Gebäude mit 7 und mehr Wohnungen lag er 1993 im früheren Bundesgebiet bei 18,8 %, in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost dagegen auffallend niedrig bei nur 4,3 % im Jahr 1995. Dieses erklärt sich überwiegend aus der Tatsache, dass Großbausiedlungen dort zu fast der Hälfte mit Fernheizungen ausgestattet sind.

Tabelle 61: Wohngebäude nach Größe und überwiegender Beheizungsart¹⁾
GWZ 1995, GWS 1993 und GWZ 1987

Wohngebäude mit ...	Insgesamt		Fernheizung		Block-/Zentralheizung		Etagenheizung		Einzel- oder Mehrraumöfen	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Früheres Bundesgebiet 1987										
1 Wohnung	7 244,8	100	72,4	1,0	5 131,9	70,8	185,4	2,6	1 855,1	25,6
2 Wohnungen	2 496,3	100	16,3	0,7	1 746,1	69,9	191,9	7,7	542,0	21,7
3 - 6 Wohnungen	1 414,5	100	49,0	3,5	777,5	55,0	311,4	22,0	276,5	19,5
7 und mehr Wohnungen	625,7	100	76,3	12,2	318,5	50,9	154,2	24,6	76,8	12,3
Insgesamt	11 781,3	100	214,0	1,8	7 974,0	67,7	842,9	7,2	2 750,4	23,3
Früheres Bundesgebiet 1993										
1 Wohnung	7 966,7	100	123,6	1,6	6 162,0	77,3	165,2	2,1	1 516,0	19,0
2 Wohnungen	2 657,6	100	24,0	0,9	2 045,3	77,0	177,5	6,7	410,8	15,5
3 - 6 Wohnungen	1 510,4	100	50,4	3,3	906,0	60,0	296,5	19,6	257,4	17,0
7 und mehr Wohnungen	650,1	100	79,6	12,2	355,4	54,7	122,0	18,8	93,1	14,3
Insgesamt	12 784,8	100	277,6	2,2	9 468,7	74,1	761,2	6,0	2 273,3	17,8
Neue Länder und Berlin-Ost 1995										
1 Wohnung	1 477,8	100	8,7	0,6	963,6	65,2	75,9	5,1	429,6	29,1
2 Wohnungen	442,0	100	2,3	0,5	256,8	58,1	49,4	11,2	133,4	30,2
3 - 6 Wohnungen	308,4	100	10,8	3,5	86,8	28,2	43,8	14,2	166,9	54,1
7 und mehr Wohnungen	284,4	100	136,4	48,0	39,8	14,0	12,3	4,3	95,9	33,7
Insgesamt	2 512,5	100	158,2	6,3	1 347,1	53,6	181,4	7,2	825,8	32,9

1) 1995: ohne 3 399 Wohngebäude ausschließlich mit sonstigen Wohnheiten.

3.6.2 Wohnungen nach ihrer überwiegender Beheizungsart

Die bereits hinsichtlich der Wohngebäude dargestellte und erkennbare Entwicklung der Modernisierung der Heizsysteme lässt sich natürlich auch auf die bewohnten Wohnungen übertragen. In der Zeit von 1968 bis 1987 hat sich im früheren Bundesgebiet der entscheidende Wandel vom Einzelofen hin zur Sammelheizung (Fern-, Block-, Zentral- und Etagenheizung) vollzogen (siehe Tabelle 62). Wurden 1968 noch knapp 68 % der Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen beheizt, waren es 1987 nur noch ca. 25 %. In der gleichen Zeit nahm der

Anteil der mit Sammelheizung ausgestatteten Wohnungen von etwa einem Drittel auf über 75 % zu. 1998 lagen Sammelheizungen bei 88 %, Ofenheizungen befanden sich nur noch in 12 % aller Wohnungen.

Eine differenzierte Darstellung der Entwicklung der Heizsysteme im früheren Bundesgebiet und in den neuen Ländern einschließlich Berlin-Ost zeigt, dass sich der Anteil der mit Fernheizung versorgten Wohnungen im Zeitraum von 1978 bis 1998 im früheren Bundesgebiet kaum verändert hat und auf verhältnismäßig niedrigem Niveau (unter 10 %) verharrt. In den neuen Ländern und Berlin-Ost wurden dagegen – dies verdeutlicht die nachstehende Grafik – über 30 % aller Wohnungen mit Fernheizungen beheizt. Über eine Block- und Zentralheizung verfügten 1998 im Westen Deutschlands etwa 70 % der Wohnungen, eine Zunahme um ca. 25 Prozentpunkte innerhalb der letzten 20 Jahre. In den neuen Ländern liegt der Anteil dieser Heizungsarten dagegen mit gut 40 % immer noch unter dem Stand des früheren Bundesgebietes von 1978. Bedingt durch die hohen Anteile der Wohnungen mit Fernheizung und mit Einzel-/Mehrraumofenheizungen ist nicht zu erwarten, dass sich die Unterschiede zwischen den beiden Teilen Deutschlands schnell ausgleichen werden. Die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung von 1998 zeigen im Vergleich zu den Ergebnissen der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe zwar eine gewisse Annäherung, die starken Niveauunterschiede bleiben aber bestehen.

Tabelle 62: Entwicklung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im früheren Bundesgebiet zwischen 1968 und 1998 nach überwiegender Beheizungsart

Jahr	Insgesamt	Mit Sammelheizung		Mit Einzel-/Mehrraumöfen	
		Anzahl	%	Anzahl	%
1968	19 640 219	6 361 786	32,4	13 278 433	67,6
1972	20 633 000	9 221 000	44,7	11 412 000	55,3
1978	23 006 500	14 700 800	63,9	8 305 700	36,1
1987	25 434 432	19 166 720	75,4	6 267 712	24,6
1993	26 131 200	22 909 200	87,7	3 221 900	12,3
1998	27 454 600	24 157 000	88,0	3 297 600	12,0

3.6.3 Verwendete Energiearten

In gebäude- und wohnungsstatistischen Erhebungen wird in der Regel nicht nur nach der Beheizungs-, sondern auch nach der Energieart, mit der die Heizung betrieben wird, gefragt. Die Abfrage war dabei in der Vergangenheit unterschiedlich, zum Teil wurde nur die hauptsächlich verwendete, also die überwiegende Energieart erfasst, zum Teil waren Mehrfachnennungen möglich, das heißt, es konnten alle Energiearten, die in einer Wohnung zur Verwendung kamen, angegeben werden.

Eine eindeutige Zuordnung zwischen Heizung und Energieart ist nur bei der Fernheizung möglich, da hier zwingend die Versorgung mit Fernwärme erfolgt. Eine detaillierte Abfrage der Energieart ist bei dieser Heizungsart auch deshalb unsinnig, weil der befragte Wohnungsinhaber in der Regel nicht weiß, mit welcher Energie „sein“ Fernheizwerk betrieben wird. Bei allen anderen Heizungen ist dagegen die verwendete Energie dem Endverbraucher in der Regel bekannt, womit ein genaues Bild der Zuordnung bestimmter Energiearten (Gas, Heizöl, Strom und Kohle, Koks Briketts, Holz oder sonstiges) auf bestimmte Heizungsarten und deren Entwicklung möglich wird (siehe Tabelle 63).

Betrachtet werden im folgenden nur Wohnungen, die mit einer Energieart beheizt werden. Wohnungen, deren Beheizung über mehrere Energiearten erfolgt, bleiben deshalb unberücksichtigt, da die Bedeutung bzw. der Anteil der verschiedenen Energien für die Beheizung der einzelnen Wohnungen nicht bekannt ist. Zunächst einmal fällt auf, dass in dem Zeitraum von 1987 bis 1998 die Verwendung von Heizöl stark zurückgegangen, die von Gas dagegen stark angestiegen ist. Wurden 1987 noch knapp 46 % aller Wohnungen mit Öl beheizt und nur knapp ein Drittel mit Gas, so lag 1998 der Gasanteil schon bei knapp der Hälfte, Heizöl wurde nur noch in gut 42 % der Wohnungen verwendet. Diese Entwicklung ist sowohl bei Miet- als auch bei Eigentümerwohnungen festzustellen und lässt sich überwiegend aus den veränderten Verbrauchs- und Verwendungsgewohnheiten bei Block- und Zentralheizungen erklären. Weniger eindeutig, zum Teil auch gegenläufig, ist die Verwendung von Gas oder Heizöl bei Etagen- oder Ofenheizungen.

Schaubild 22

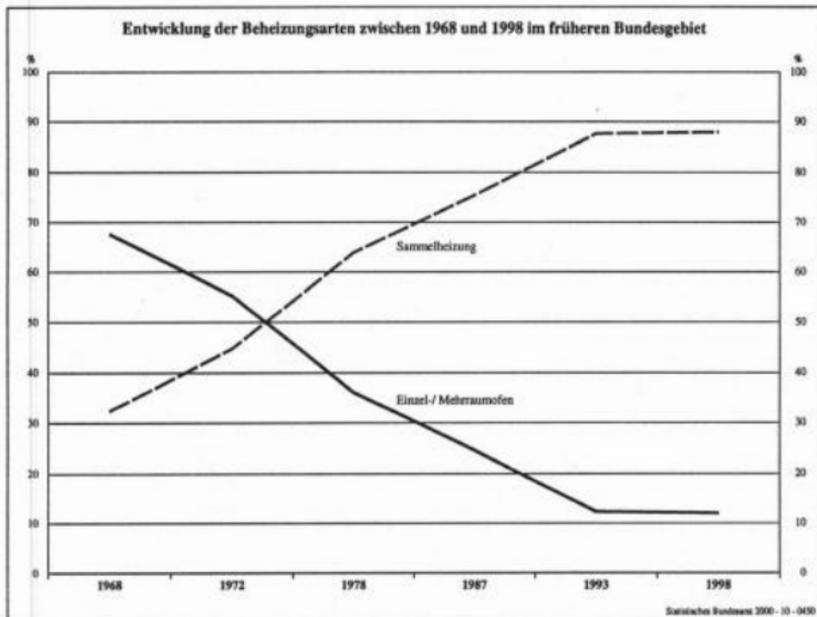
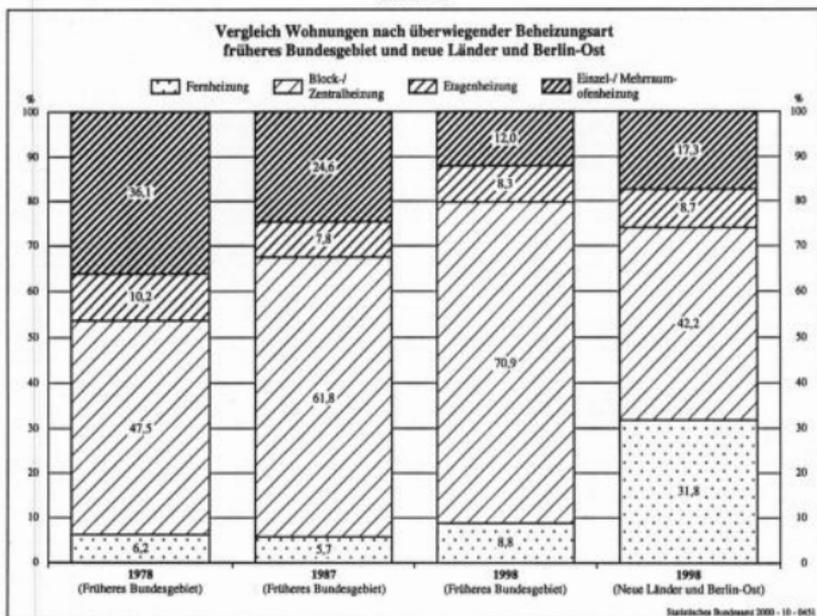


Schaubild 23



Die übrigen Energiearten Strom und Kohle, Koks, Briketts, Holz oder sonstiges haben sich auf erheblich niedrigerem Niveau unterschiedlich verändert. Generell hat ihre Bedeutung abgenommen, für den Strom lässt sich aber bei Etagenheizungen und Einzel- oder Mehrraumöfen eine gewisse Steigerung feststellen, basierend wohl auf dem Einbau von Nachtspeicheröfen.

Tabelle 63: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden nach Heizungs- und Energieart¹⁾
Früheres Bundesgebiet

Art der Beheizung	Jahr	Bewohnte Wohnungen insgesamt		Darunter beheizt mit 1 Energieart							
				Gas		Heizöl		Strom		Kohle, Koks, Briketts, Holz oder sonstiges	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Miet- und Eigentümerwohnungen											
Block-/Zentralheizung	1987	15 730,6	100	5 306,6	33,7	9 848,7	62,6	191,1	1,2	384,2	2,4
	1993	17 641,7	100	7 439,4	42,2	9 643,0	54,7	235,5	1,3	323,8	1,8
	1998	19 464,1	100	9 688,6	49,8	9 703,6	49,9	-	-	69,9	0,4
Etagenheizung	1987	1 994,2	100	1 617,9	81,1	200,8	10,1	78,9	4,0	96,6	4,8
	1993	2 458,8	100	2 176,7	88,5	136,2	5,5	119,8	4,9	26,1	1,1
	1998	2 273,2	100	1 936,6	85,2	193,9	8,5	118,1	5,2	24,6	1,1
Einzel- oder Mehrraumofenheizung	1987	6 267,7	100	949,1	15,1	905,7	14,5	1 512,6	24,1	1 503,3	24,0
	1993	4 513,3	100	898,0	19,9	1 007,8	22,3	1 722,0	38,2	885,4	19,6
	1998	3 297,6	100	657,7	19,9	682,3	20,7	1 319,1	40,0	638,6	19,4
Insgesamt	1987	23 992,5	100	7 873,6	32,8	10 955,1	45,7	1 782,7	7,4	1 984,1	8,3
	1993	24 613,8	100	10 514,1	42,7	10 787,0	43,8	2 077,4	8,4	1 235,4	5,0
	1998	25 034,9	100	12 282,9	49,1	10 581,8	42,3	1 437,2	5,7	733,0	2,9
Mietwohnungen											
Block-/Zentralheizung	1987	8 572,0	100	3 137,4	36,6	5 223,7	60,9	83,2	1,0	127,7	1,5
	1993	9 100,1	100	4 193,0	46,1	4 712,3	51,8	85,9	0,9	109,0	1,2
	1998	9 924,0	100	5 265,9	53,1	4 630,1	46,7	-	-	28,1	0,3
Etagenheizung	1987	1 561,0	100	1 346,4	86,3	101,8	6,5	54,9	3,5	57,9	3,7
	1993	1 978,0	100	1 807,5	91,4	74,4	3,8	79,5	4,0	16,7	0,8
	1998	1 766,3	100	1 578,9	89,4	95,8	5,4	80,7	4,6	10,9	0,6
Einzel- oder Mehrraumofenheizung	1987	4 116,5	100	829,3	20,1	615,1	14,9	991,6	24,1	984,0	23,9
	1993	2 879,2	100	737,6	25,6	571,6	19,9	1 043,1	36,2	526,9	18,3
	1998	1 985,8	100	537,6	27,1	389,9	19,6	737,9	37,2	320,5	16,1
Zusammen	1987	14 249,5	100	5 313,1	37,3	5 940,6	41,7	1 129,8	7,9	1 169,5	8,2
	1993	13 957,3	100	6 738,1	48,3	5 358,3	38,4	1 208,5	8,7	652,6	4,7
	1998	13 676,2	100	7 382,3	54,0	5 115,8	37,4	818,6	6,0	359,5	2,6
Eigentümerwohnungen											
Block-/Zentralheizung	1987	7 158,5	100	2 169,2	30,3	4 624,9	64,6	107,9	1,5	256,5	3,6
	1993	8 541,6	100	3 246,4	38,0	4 930,7	57,7	149,6	1,8	214,8	2,5
	1998	9 540,1	100	4 422,7	46,4	5 075,5	53,2	-	-	41,8	0,4
Etagenheizung	1987	433,2	100	271,5	62,7	99,0	22,9	24,0	5,5	38,7	8,9
	1993	480,8	100	369,2	76,8	61,8	12,9	40,4	8,4	9,4	2,0
	1998	506,9	100	337,7	70,6	98,1	19,4	37,5	7,4	13,6	2,7
Einzel- oder Mehrraumofenheizung	1987	2 151,2	100	119,8	5,6	290,6	13,5	521,0	24,2	519,3	24,1
	1993	1 634,1	100	160,4	9,8	436,2	26,7	678,9	41,5	358,6	21,9
	1998	1 311,8	100	120,1	9,2	292,4	22,3	581,1	44,3	318,1	24,2
Zusammen	1987	9 742,9	100	2 560,5	26,3	5 014,5	51,5	652,9	6,7	814,6	8,4
	1993	10 656,5	100	3 776,0	35,4	5 438,7	50,9	868,9	8,2	582,8	5,5
	1998	11 358,7	100	4 900,6	43,1	5 466,0	48,1	618,6	5,4	373,5	3,3

1) Bewohnte Wohnungen insgesamt: ohne Fernheizung. Strom: einschließlich Elektrospeicherheizung.

Insgesamt sind diese Entwicklungen bei allen Wohnungen, unabhängig, ob vom Eigentümer selbst bewohnt oder gemietet, zu beobachten. Stark unterschiedlich sind aber zum Teil immer noch die Anteile, die einzelne Energiearten bei Miet- und Eigentümerwohnungen ausmachen. So wurden zum Beispiel 54 % der Mietwohnungen 1998 mit Gas beheizt, bei den Eigentümerwohnungen waren es nur etwas über 43 %. Bei Heizöl zeigt sich ein umgekehrtes Bild: nur etwas über 37 % der Miet-, aber über 48 % der Eigentümerwohnungen werden hiermit beheizt. Kaum Unterschiede – aber hier fallen die Anteile ohnehin sehr gering aus – bestehen bezüglich Strom oder Kohle, Koks usw.

Schaubild 24

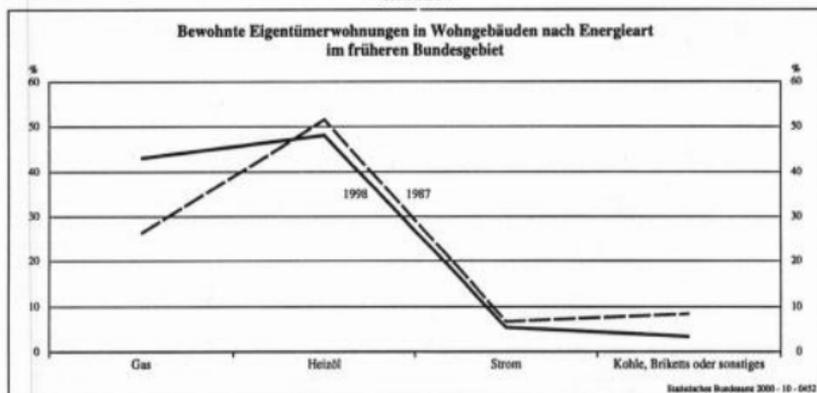


Schaubild 25

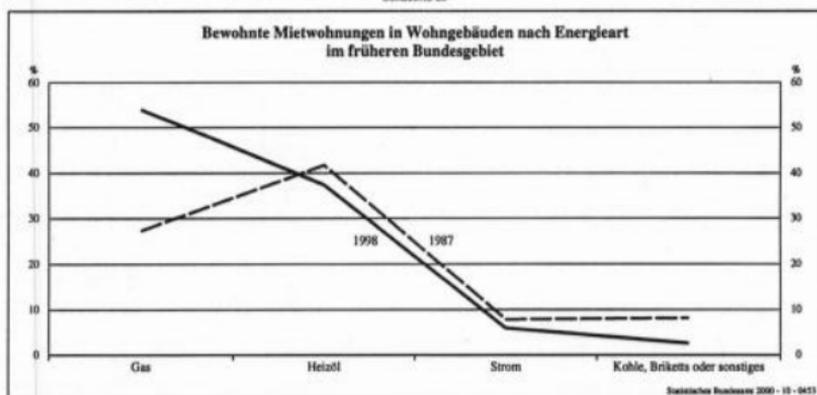
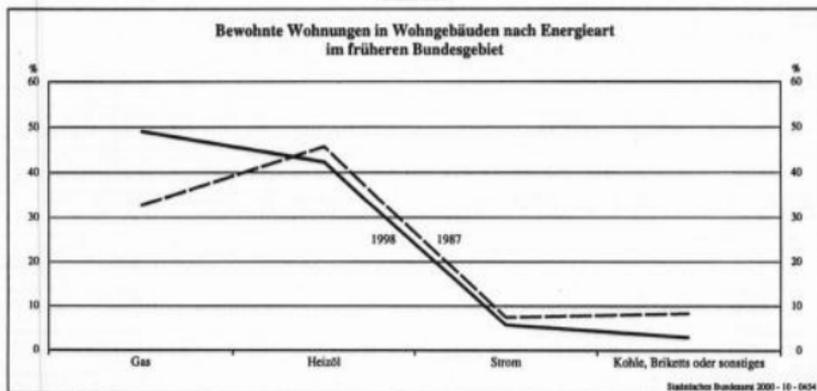


Schaubild 26



3.7 Mieten

Nachdem in den vorangegangenen Abschnitten überwiegend „technische“ Informationen über Wohnungen betrachtet und deren Entwicklung dargestellt wurde, geht es nunmehr um den „Preis“, den eine hochwertigere Ausstattung, eine Vergrößerung der Wohnfläche oder eine Verbesserung der Heizung für Mieterhaushalte mit sich gebracht hat. Unter „Preis“ wird hier die Bruttokaltmiete verstanden – bezogen auf die Wohnung oder pro Quadratmeter –, die mit dem Vermieter als Entgelt für die Überlassung der ganzen Wohneinheit zum Zeitpunkt der jeweiligen Erhebung vereinbart war. Dabei ist es gleichgültig, ob diese Bruttokaltmiete tatsächlich gezahlt wurde oder nicht.

Einbezogen in die Bruttokaltmiete sind neben der Grundmiete die „kalten“ Betriebskosten, also die monatlich aufzuwendenden Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart, öffentliche Lasten, Gebäudeversicherungen und Kabelanschluss. Nicht zur Bruttokaltmiete rechnen Umlagen für den Betrieb einer Zentralheizung oder Warmwasserversorgung, für eine Garage oder einen Einstellplatz, Zuschläge für Möblierung, Gewerberäume, untervermietete Räume oder Gebühren für eine Zentralwaschanlage.

Finanzielle Vorleistungen (Baukostenzuschüsse in Form einer Mietvorauszahlung bzw. eines Mieterdarlehens) vermindern die Bruttokaltmiete, es handelt sich dann um ermäßigt überlassenen Wohnraum. Diese Mietangaben, zusammen mit denen anderen verbilligten Wohnraums (z. B. von Werkswohnungen), werden in den nachfolgend vorgestellten Tabellen nicht berücksichtigt. Dargestellt werden sollen vielmehr nur sogenannte „reine“ Bruttokaltmieten, also Beträge, die ohne Berücksichtigung besonderer Umstände auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu zahlen sind.

3.7.1 Entwicklung der Bruttokaltmieten pro Wohnung im früheren Bundesgebiet

Werden die Bruttokaltmieten, die in den 50er Jahren gezahlt wurden, mit denen der 90er Jahre verglichen, ist sowohl absolut als auch relativ eine drastische Steigerung festzustellen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass hier wesentliche Einfluss nehmende Faktoren wie die Qualität der Wohnungen oder die Einkommenssituation der Haushalte zunächst unberücksichtigt bleiben. Aussagekräftiger, weil diese Faktoren zumindest zum Teil berücksichtigt sind, ist die Entwicklung der Quadratmetermieten bzw. die der Mietbelastungsquoten, die in den nachfolgenden Abschnitten dargestellt werden.

Insgesamt ist bezogen auf den Durchschnitt aller Mietwohnungen – diese Aussagen beschränken sich zunächst nur auf das frühere Bundesgebiet, da die vom Staat festgesetzten Mieten in der ehemaligen DDR kaum Veränderungen aufweisen – seit 1950 eine Zunahme der Bruttokaltmiete von 37 DM auf 1998 789 DM festzustellen (siehe Tabelle 64). In welchem Ausmaß sich die Bruttokaltmieten pro Wohnung erhöht haben, macht ein Blick auf Tabelle 65 deutlich, in der die prozentuale Verteilung nach Mietklassen dargestellt ist. Während 1950 Bruttokaltmieten unter 100 DM die ausschlaggebende Rolle spielten, musste schon 1965 für nahezu ein Drittel aller Mietwohnungen mehr bezahlt werden. 1978 wurde dann die Grenze von 100 DM von gut 96 % überschritten, in den Tabellen der nachfolgenden Erhebungen ist diese Mietklasse kaum noch nachgewiesen. Zu berücksichtigen ist bei diesen Angaben, dass zum einen die durchschnittlichen Wohnungsgrößen zugenommen haben, zum anderen sich die Ausstattung z. T. erheblich verbessert hat. So hat sich die Fläche je Wohnung im früheren Bundesgebiet seit 1965 von 59,1 m² auf 70,1 m² erhöht (siehe Abschnitt 3.4), die Ausstattung mit Bad/Dusche hat sich von 21,7 % im Jahr 1950 auf 1993 über 98 % verbessert (siehe Abschnitt 3.5.3).

Seit Anfang der 70er Jahre bewegt sich der Schwerpunkt der Wohnungsmieten im Bereich über 200 DM, ab den 90er Jahren über 400 DM. So lagen 1998 in knapp einem Viertel der Mietwohnungen die durchschnittlichen Bruttokaltmieten im Westen Deutschlands zwischen 400 und 600 DM, in weiteren knapp 28 % mussten Beträge zwischen 600 und 800 DM gezahlt werden. Bei diesen Mietangaben, die Wohnungssuchenden oft als sehr niedrig erscheinen – verglichen z. B. mit Wohnungsanzeigen in Zeitungen oder Maklerangeboten – ist zu beachten, dass hier selbstverständlich auch die häufig schon lang andauernden Mietverhältnisse einfließen. In der Regel sind Mieten um so niedriger, je länger das Mietverhältnis besteht. Umgekehrt steigen die Mietforderungen bei Neuvermietungen oft stark an.

3.7.2 Entwicklung der Bruttokaltmieten je Quadratmeter im früheren Bundesgebiet

Aussagekräftiger als die Bruttokaltmieten je Wohneinheit sind die entsprechenden Angaben pro Quadratmeter. Mussten 1950 durchschnittlich lediglich 1,11 DM gezahlt werden, so beträgt der Wert 1998 schon fast 11,30 DM (siehe Tabelle 66). Die prozentuale Verteilung nach Mietklassen (siehe Tabelle 67) zeigt, welche Sprünge dabei z. T. in nur wenigen Jahren stattgefunden haben. Lag der Mietpreis pro Quadratmeter 1960 für etwa die Hälfte aller

Tabelle 64: Bewohnte reine Mietwohnungen nach der Bruttokaltmiete¹⁾

Monatliche Bruttokaltmiete von ... bis unter ... DM	1950	1965	1972	1978	1982	1993		1998	
	Früheres Bundesgebiet					Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Out	Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Out
unter 100	3 926 679	6 038 000	1 672 500	383 800	1 570 421	2 185 000	3 154 200	1 004 600	951 700
100 - 150	109 412	1 961 000	2 542 600	1 044 700					
150 - 200	16 209	788 000	2 090 700	1 538 500	4 191 000	861 000	3 061 200	1 430 600	
200 - 400			3 216 700	5 611 400					5 387 416
400 - 600	609 000		328 700	1 658 800	2 879 105	3 111 000	118 500	3 607 200	945 000
600 - 800				278 300	741 588				
800 - 1 000	64 500			105 600	327 171	1 044 000	9 400	2 439 200	327 800
1 000 - 1 400									
1 400 - 1 800	105 600					275 000	2 200	2 807 400	221 300
1 800 - 2 000									
2 000 - 2 500	33 000					52 000	400		
2 500 und mehr									
Insgesamt	4 052 300	9 396 000	9 915 700	10 621 100	10 905 700	12 527 000	4 164 600	12 919 600	3 876 500
Nachrichtlich: Durchschnittliche Bruttokaltmiete je Wohnung (DM)	37	97	186	289	314	652	333	789	571

1) 1950: Früheres Bundesgebiet ohne Saarland. Unter „bewohnte reine Mietwohnungen“ versteht man Wohnungen mit Mietangabe. 1972: ohne Wohnungen, die verbilligt oder kostenlos abgegeben, von Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich gemietet oder völlig untervermietet sind.

Tabelle 65: Bewohnte reine Mietwohnungen 1950 bis 1998 nach der Bruttokaltmiete¹⁾
Prozent

Monatliche Bruttokaltmiete von ... bis unter ... DM	1950	1965	1972	1978	1982	1993		1998	
	Früheres Bundesgebiet					Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Out	Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Out
unter 100	96,9	64,3	16,9	3,6	21,7	17,4	75,7	7,8	24,6
100 - 150	2,7	20,9	25,6	9,8					
150 - 200	0,4	8,4	21,1	14,5	49,4	33,5	20,7	23,7	36,9
200 - 400			32,4	52,8					
400 - 600	6,5		3,3	15,6	26,4	24,8	2,8	27,9	24,4
600 - 800				2,6	6,8				
800 - 1 000	0,7			1,0	3,0	12,6	0,4	18,9	8,5
1 000 - 1 400									
1 400 - 1 800	0,4					8,3	0,2	21,7	5,7
1 800 - 2 000									
2 000 - 2 500	0,2					0,4	0,0		
2 500 und mehr									
Insgesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100

1) 1950: Früheres Bundesgebiet ohne Saarland. Bewohnte reine Mietwohnungen: nur Wohnungen mit Mietangabe.

Mietwohnungen bei unter 1 DM, für die andere Hälfte zwischen 1 und 2 DM, mussten 1965 schon für etwa 2 Drittel der Mietwohnungen letztgenannte Bruttokaltmieten gezahlt werden. Bis 1972 verschob sich der Schwerpunkt in den Bereich der Quadratmetermieten zwischen 2 und 4 DM, 1982 in den zwischen 4 und 6 DM. In der letzten Erhebung 1998 mussten in über der Hälfte aller Wohnungen im Westen Deutschlands zwischen 10 und 16 DM, in weiteren knapp 10 % zwischen 16 und 20 DM gezahlt werden.

Tabelle 66: Bewohnte reine Mietwohnungen nach Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche¹⁾

Monatliche Bruttokaltmiete je m ² von ... bis unter ... DM	1960	1965	1972	1978	1982	1987	1993		1998	
	Früheres Bundesgebiet						Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Out	Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Out
unter 1,00	3 395 100	1 177 500								
1,00 – 2,00	3 719 600	6 110 400	1 839 800	434 600	2 475 594	81 766	178 000	479 100		
2,00 – 4,00		1 882 200	6 428 200	4 297 200		988 428			45 100	28 000
4,00 – 6,00			1 290 400	4 260 700	4 514 960	3 475 243	1 126 000	2 319 200	312 800	246 500
6,00 – 8,00			255 600	1 211 600	2 606 462	4 048 042	2 827 000	1 036 600	1 126 100	718 300
8,00 – 10,00				273 900	796 116	2 080 236	3 395 000	277 900	2 467 400	1 061 800
10,00 – 12,00	264 100	225 900				903 395	2 443 000	36 300	3 218 300	1 005 000
12,00 – 16,00						518 787	1 755 000	11 300	3 987 300	676 600
16,00 – 20,00			101 700	143 100	512 568		518 000	2 600	1 222 600	116 800
20,00 – 25,00						154 869	210 000	1 300	411 700	21 900
25,00 und mehr							74 000	300	128 200	1 600
Insgesamt	7 378 800	9 396 000	9 915 700	10 621 100	10 905 700	12 250 766	12 527 000	4 164 600	12 919 600	3 876 500
Nachrichtlich: Durchschnittliche Bruttokaltmiete je m ² (DM)	1,11	1,67	2,98	4,32	5,48	6,87	9,53	5,58	11,28	9,43

1) Bewohnte reine Mietwohnungen: i. d. R. ohne Wohnungen, die verbilligt oder kostenlos abgegeben, von Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich gemietet oder völlig untervermietet sind; nur Wohnungen mit Mietgabe.

Tabelle 67: Bewohnte reine Mietwohnungen nach Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche¹⁾
Prozent

Monatliche Bruttokaltmiete je m ² von ... bis unter ... DM	1960	1965	1972	1978	1982	1987	1993		1998	
	Früheres Bundesgebiet						Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Out	Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Out
unter 1,00	46,0	12,5								
1,00 – 2,00	50,4	65,0	18,6	4,1	22,7	0,7	1,4	11,5		
2,00 – 4,00		20,0	64,8	40,5		8,1			0,3	0,7
4,00 – 6,00			13,0	40,1	41,4	28,4	9,0	55,7	2,4	6,4
6,00 – 8,00			2,6	11,4	23,9	33,0	22,6	24,9	8,7	18,5
8,00 – 10,00				2,6	7,3	17,0	27,1	6,7	19,1	27,4
10,00 – 12,00	3,6					7,4	19,5	0,9	24,9	25,9
12,00 – 16,00		2,4				4,2	14,0	0,3	30,9	17,5
16,00 – 20,00			1,0	1,3	4,7		4,1	0,1	9,5	3,0
20,00 – 25,00						1,3	1,7	0,0	3,2	0,6
25,00 und mehr							0,6	0,0	1,0	0,0
Insgesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

1) Bewohnte reine Mietwohnungen: i. d. R. ohne Wohnungen, die verbilligt oder kostenlos abgegeben, von Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich gemietet oder völlig untervermietet sind; nur Wohnungen mit Mietgabe.

3.7.3 Entwicklung der Relationen zwischen Bruttokaltmiete und Einkommen im früheren Bundesgebiet

Mietsteigerungen, insbesondere diejenigen, die – wie erwähnt – aus einem Wohnflächenzuwachs oder einer qualitativen Verbesserung der Wohnsituation resultieren, sind für die meisten Bürger dann mehr oder weniger unproblematisch, wenn sie mit gleichfalls steigenden Nettoeinkommen einhergehen, wenn sich also die Belastung der privaten Budgets durch die Miete nicht verändert. Welche Entwicklungen sich hier aber in den letzten etwa 40 Jahren ergeben haben, wird aus den Tabellen 68 und 69 deutlich. 1960 wiesen noch über 50 % aller Hauptmieterhaushalte eine Mietbelastungsquote von unter 10 % auf, d. h. diese Haushalte mussten weniger als ein Zehntel ihres Haushaltsnettoeinkommens für Bruttokaltmieten ausgeben, der Rest stand für andere Zwecke zur Verfügung. Der Anteil der Haushalte mit derartig niedrigen Mietbelastungsquoten nahm dann von Erhebung zu Erhebung ab und lag 1998 nur noch bei 2,5 %. Auf der anderen Seite mussten in diesem Jahr knapp 40 % aller Hauptmieterhaushalte über 30 % ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen, etwa 19 % wiesen sogar eine Mietbelastungsquote von 40 % und mehr auf.

Tabelle 68: Hauptmieterhaushalte nach der Mietbelastung¹⁾

Jahr	Insgesamt	Davon mit einer monatlichen Mietbelastung von ... bis unter ... % des Haushaltsnettoeinkommens							
		unter 10	10 – 15	15 – 20	20 – 25	25 – 30	30 – 35	35 – 40	40 und mehr
Früheres Bundesgebiet									
1960	6 340 600	3 335 200	1 773 600	695 600	536 200				
1965	8 730 000	3 804 000	2 545 000	1 260 000	603 615	517 385			
1972	10 942 700	2 878 700	3 098 800	2 195 300	1 223 900	633 200	347 200	565 600	
1978	12 085 400	2 451 300	3 286 300	2 676 400	1 594 800	884 400	465 900	726 300	
1982	10 308 000	1 453 428	2 607 924	2 216 220	1 618 356	938 028	1 474 044		
1993	11 566 200	655 400	1 846 200	2 331 500	2 107 800	1 531 900	1 028 000	664 100	1 401 300
1998	12 637 600	316 256	1 163 823	2 061 991	2 226 444	1 973 439	1 454 779	1 037 321	2 403 548
Neue Länder und Berlin-Ost									
1993	4 005 000	1 114 700	1 237 200	737 500	393 800	214 400	122 800	66 500	118 100
1998	3 831 500	245 216	682 007	823 773	670 513	486 601	295 026	203 070	425 297
Deutschland									
1993	15 571 200	1 770 100	3 083 400	3 069 000	2 501 600	1 746 300	1 150 800	730 600	1 519 400
1998	16 469 100	561 472	1 845 830	2 885 764	2 896 957	2 460 040	1 749 805	1 240 391	2 828 845

1) Nur Haushalte mit Einkommens- und Mietangaben. 1972: Haushalte in Gebäuden und Unterküfeln. 1993: Haushalte in reinen Mietwohnungen in Wohngebäuden.

Insgesamt betrug die Belastung der Einkommen durch Mietzahlungen 1998 durchschnittlich 24,5 %, d. h. zur Miete wohnende Haushalte müssen heute fast ein Viertel ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen, etwa eine Verdoppelung des Anteils von vor 50 Jahren. Worauf ist dieser starke Anstieg zurückzuführen? Die amtliche Statistik kann diese Frage nur indirekt beantworten, indem sie Informationen über die Qualität sowie Strukturen des Gebäude- und Wohnungsbestands bereitstellt. Festzustellen ist dabei, dass die Wohnungen über die Jahre hinweg ständig größer geworden sind und sich in der Ausstattung verbessert haben. Dieses hat für den einzelnen Haushalt selbstverständlich seinen Preis. Hinzu kommt, dass sich die Zahl der Personen pro Haushalt stetig verringert hat, insbesondere ist eine starke Zunahme von Ein-Personen-Haushalten festzustellen. Im Ergebnis leben heute also weniger Personen in besser ausgestatteten Wohnungen auf größerer Fläche.

Generell sind bei allen Angaben zur Mietbelastung auch gewisse Unsicherheiten hinsichtlich der Einkommen zu beachten. Dies hängt damit zusammen, dass zum einen die Haushaltsnettoeinkommen in den meisten Erhebungen auf Selbsteinschätzungen der Auskunftsgabenden beruhen und somit nicht in jedem Fall die wirklichen Einkommensverhältnisse widerspiegeln. Zum anderen kann auch nicht immer eine genaue Kenntnis der monatlichen Einkommen auch der anderen Haushaltsmitglieder durch die auskunftsgabende Person gewährleistet werden. Eine dritte Unsicherheitsquelle besteht darin, dass zwar die Bruttokaltmieten in der Regel „spitz“, d. h. in exakten DM-Beträgen abgefragt werden, die Einkommen aber nur in Klassen erfasst sind. Bei der Berechnung der Mietbelastungsquoten wird dann die jeweilige Bruttokaltmiete eines Haushalts auf den Mittelwert der ange-

gebenen Einkommensklasse bezogen, wobei dann unterstellt wird, dass innerhalb einer Einkommensklasse jeweils genauso viele Haushalte oberhalb wie unterhalb dieses Mittelwerts liegen, eine Annahme, die so auch nicht in jedem Fall richtig sein muss.

3.7.4 Entwicklung der Bruttokaltmieten in den neuen Ländern und Berlin-Ost

Abschließend sei hier noch ein Blick auf die Wohnungs- und Quadratmetermieten sowie die Mietbelastungsquote in den neuen Ländern und Berlin-Ost geworfen. Mit 333 DM pro Monat lag die Bruttokaltmiete je Wohnung 1993 im Osten Deutschlands um 319 DM oder etwa 50 % unter der im Westen. 1998 betrug sie schon 571 DM, der Abstand zum früheren Bundesgebiet lag nur noch bei knapp 30 %. Während in den neuen Ländern und Berlin-Ost ca. ein Viertel der Mietwohnungen für weniger als 400 DM angemietet waren – 1993 waren es sogar noch über 75 % –, betrug der entsprechende Anteil im früheren Bundesgebiet nur knapp 8 %.

Auch bei den Bruttokaltmieten je Quadratmeter zeigen sich 8 Jahre nach der Wiedervereinigung noch erhebliche Unterschiede: 9,43 DM pro m² im Osten stehen durchschnittlich 11,28 DM im Westen gegenüber. Bezogen auf das Haushaltsnettoeinkommen betrug 1998 die Mietbelastung nur knapp 20 %, ein Wert, der im früheren Bundesgebiet dem Anfang der 80er Jahre entspricht.

Zu berücksichtigen ist bei allen diesen Angaben, dass die Wohnungsgrößen und auch die Versorgung mit Wohnfläche pro Kopf im Durchschnitt noch weit unter der im Westen liegt. Hinzu kommt ein umfangreicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf für große Teile des Gebäude- und Wohnungsbestands sowie im erheblichen Maße Ausstattungsdefizite hinsichtlich des Vorhandenseins von Bad/Dusche, WC und Sammelheizung innerhalb der Wohnungen.

Es kann davon ausgegangen werden – die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungsstichprobe von 1993 und der zwei Jahre später ausschließlich in den neuen Ländern und Berlin-Ost durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung weisen in der Tendenz schon darauf hin –, dass nach und nach eine Angleichung an westdeutsche Verhältnisse erfolgen wird, verbunden allerdings dann auch mit entsprechend höheren Bruttokaltmieten und einer steigenden Mietbelastungsquote. Abhängig wird dieses aber in erster Linie von der ökonomischen Entwicklung sein bzw. der damit verbundenen Fähigkeit, aber auch Bereitschaft, für mehr und besseres Wohnen auch mehr zu bezahlen.

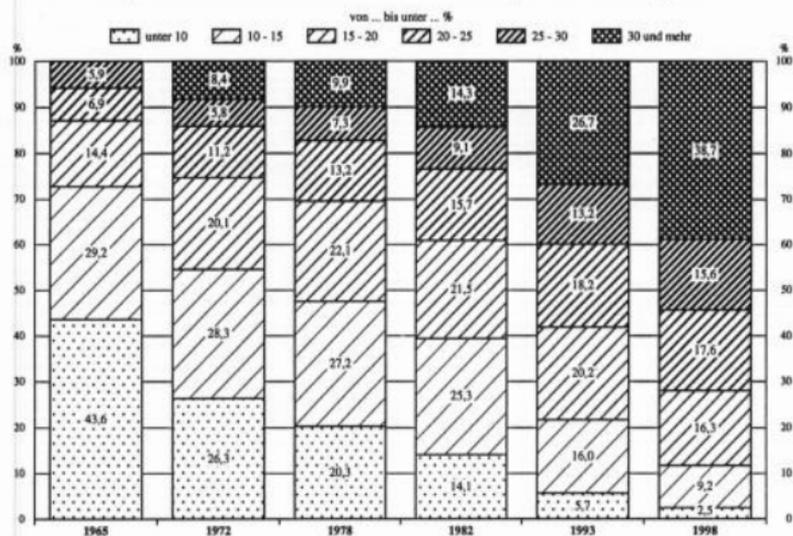
Tabelle 69: Hauptmieterhaushalte nach der Mietbelastung¹⁾

Jahr	Insgesamt	Davon mit einer monatlichen Mietbelastung von ... % des Haushaltsnettoeinkommens								Durchschnittliche Mietbelastung in %
		unter 10	10 - 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 35	35 - 40	40 und mehr	
Früheres Bundesgebiet										
1960	6 340 600	32,6	28,0	11,0	8,5					
1965	8 730 000	43,6	29,2	14,4	6,9	5,9				10,3
1972	10 942 700	26,3	28,3	20,1	11,2	5,8	3,2	5,2		16,6
1978	12 085 400	20,3	27,2	22,1	13,2	7,3	3,9	6,0		18,2
1982	10 308 000	14,1	25,3	21,5	15,7	9,1	14,3			20,1
1993	11 566 200	5,7	16,0	20,2	18,2	13,2	8,9	5,7	12,1	21,1
1998	12 637 600	2,5	9,2	16,3	17,6	15,6	11,5	8,2	19,0	24,5
Neue Länder und Berlin-Ost										
1993	4 005 000	27,8	30,9	18,4	9,8	5,4	3,1	1,7	2,9	12,7
1998	3 831 300	6,4	17,8	21,5	17,5	12,7	7,7	5,3	11,1	19,9
Deutschland										
1993	15 571 200	11,4	19,8	19,7	16,1	11,2	7,4	4,7	9,8	19,2
1998	16 469 100	3,4	11,2	17,6	17,5	14,9	10,6	7,5	17,2	23,5

¹⁾ Nur Haushalte mit Einkommens- und Mietangaben. 1972: Haushalte in Gebäuden und Unterküften. 1993: Haushalte in reinen Mietwohnungen in Wohngebäuden.

Schaubild 27

Hauptmieterhaushalte 1965 bis 1998 nach der Mietbelastung im früheren Bundesgebiet



3.8 Eigentumsverhältnisse

3.8.1 Entwicklung der Eigentumsverhältnisse im früheren Bundesgebiet und Vergleich mit den neuen Ländern und Berlin-Ost

Nachdem in den vorangegangenen Abschnitten quantitative und qualitative Informationen überwiegend technischer Art über die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Deutschland geboten wurden, soll nunmehr dargestellt werden, wem diese gut oder schlecht ausgestatteten, großen oder kleinen, teuren oder preiswerten, vermieteten oder selbstbewohnten Wohnungen eigentlich gehören (Tabelle 70). Wie schon bei den Gebäuden festgestellt (siehe hierzu Abschnitt 2.5) befindet sich im früheren Bundesgebiet der weitaus größte Teil aller Wohnungen im Eigentum von privaten Personen, insbesondere von Einzelpersonen oder Ehepaaren, aber auch von Erben- oder sonstigen Personengemeinschaften. Beide Gruppen zusammen verfügten schon 1961 über mehr als drei Viertel des Bestands, bis 1993 hat sich dieser Anteil nur unwesentlich auf 71,9 % verringert, 64,3 % gehörten einzelnen Personen oder Ehepaaren.

Tabelle 70: Eigentümergruppen

Jahr	Einheit	Wohn-einheiten insgesamt ¹⁾	Davon im Eigentum von ...								
			einer Einzelperson oder eines Ehepaares	einer Erben- oder sonstigen Personengemeinschaft	einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	einer Gemeinde oder eines kommunalen Wohnungsunternehmens	Bund, Land oder einer sonstigen Körperschaft des öffentlichen Rechts	eines Wohnungsunternehmens ²⁾	einer Wohnungsbau-genossenschaft	der Treuhanda-nstalt	eines sonstigen Eigentümers ³⁾
Früheres Bundesgebiet											
1961	1 000	16 146,5	12 349,6		o. A.	716,5				3 080,3	
	%	100	76,5			4,4				19,1	
1972	1 000	20 399,4	14 247,8	1 519,4,9		o. A.	891,5			2 957,9	X
	%	100	69,8	7,4			4,4			14,5	3,8
1987	1 000	26 110,7	18 919,8		1 825,9			4 053,2			X
	%	100	72,5		7,0			15,5			5,0
1993	1 000	27 542,6	17 697,1	2 101,7	2 533,3	1 182,7	298,2	1 830,4	1 104,0		X
	%	100	64,3	7,6	9,2	4,3	1,1	6,6	4,0		2,9
Neue Länder und Berlin-Ost											
1993	1 000	6 702,8	2 406,5	372,8	16,5	1 864,9	252,0	355,6	1 134,3		93,3
	%	100	35,9	5,6	0,2	27,8	3,8	5,3	16,9		1,4
Deutschland											
1993	1 000	34 245,5	20 103,6	2 474,5	2 549,8	3 047,8	550,2	2 186,0	2 238,3		93,3
	%	100	58,7	7,2	7,4	8,9	1,6	6,4	6,5		2,9

1) Nur Wohneinheiten mit Angaben zum Eigentümer. 2) Einschließlich gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, Kreditinstitut, Versicherungsunternehmen, Sonstiges Unternehmen (einschließlich Bundesbahn und Bundespost), Immobilienfonds, Kirche, Religionsgesellschaft, Sonstige Organisation ohne Erwerbszweck. 3) Kreditinstitut, Versicherungsunternehmen, Sonstiges Unternehmen (einschließlich Bundesbahn und Bundespost), Immobilienfonds, Kirche, Religionsgesellschaft, Sonstige Organisation ohne Erwerbszweck.

Die Eigentümergruppe mit dem zweithöchsten Anteil stellten 1993 Gemeinschaften von Wohnungseigentümern dar. Hierbei handelt es sich um gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz gebildete Personengruppen von Eigentumswohnungsbesitzern. Sie verfügten über insgesamt knapp 10 % des Wohnungsbestands, wobei sich ihr Anteil in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich erhöht hat. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in Deutschland die rechtlichen Voraussetzungen zur Bildung von Geschosseigentum erst nach dem zweiten Weltkrieg entstanden sind. So wird auch verständlich, dass Gemeinschaften von Wohnungseigentümern in den Tabellen der Erhebungen von 1961 und 1972 aufgrund ihrer zunächst geringen Bedeutung gar nicht separat aufgeführt wurden.

Mit Ausnahme der Wohnungsunternehmen – diese besaßen 6,6 % der Wohnungen – lagen die Anteile aller anderen Eigentümergruppen unter 5 %. Dies gilt allerdings nur für den Westen Deutschlands, wogegen in den neuen Ländern und Berlin-Ost 1993 – also 3 Jahre nach der Vereinigung – immer noch eine völlig andere Eigentümerstruktur festzustellen war. Einzelpersonen und Ehepaare besaßen hier nur knapp 36 % aller Wohnungen, Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (Eigentumswohnungen) nur 0,2 %. Ein erheblich größeres Gewicht als im früheren Bundesgebiet wiesen dagegen Gemeinden oder kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften auf. Die beiden ersten verfügten 1993 über knapp 28 % des Wohnungsbestands – verglichen mit nur 4,3 im Westen Deutschlands –, die zweitgenannten über 16,9 %, verglichen mit 4 % im früheren Bundesgebiet. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sich die Eigentümerstruktur in Deutschland mittlerweile stärker angenähert hat, wobei allerdings statistisch gesicherte Erkenntnisse hierzu nicht vorliegen, da dieses Merkmal in den Mikrozensus-Ergänzungserhebungen, die alle vier Jahre durchgeführt werden, nicht abgefragt wird.

3.8.2 Eigentumsverhältnisse im Osten Deutschlands unmittelbar vor der Wiedervereinigung

Da die Eigentümerstruktur in den neuen Ländern und Berlin-Ost immer noch stark von den gesellschaftspolitischen Bedingungen der ehemaligen DDR geprägt zu sein scheint, ist es interessant zu beobachten, welche Veränderungen und Verschiebungen sich hier nach der Wende hinsichtlich des Immobilienbesitzes ergeben haben. Eine gute statistische Grundlage dafür bietet die nur im Osten Deutschlands durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung von 1995, da hier die Frage nach dem Eigentum zweimal gestellt wurde: zum einen bezogen auf den 2. Oktober 1990 – also unmittelbar vor der Vereinigung –, zum anderen auf den Stand vom 30. September 1995, dem Stichtag der Erhebung.

Am 30. September 1995 wurden in den neuen Ländern und Berlin-Ost insgesamt 2 519 900 Wohngebäude mit 6 952 300 Wohneinheiten gezählt. Für 2 377 200 Wohngebäude mit 6 672 300 Wohneinheiten sind von den Eigentümern Angaben zu den Eigentumsverhältnissen am 2. Oktober 1990 gemacht worden. Es handelte sich hierbei also um Wohngebäude bzw. Wohneinheiten, die bereits vor der Vereinigung der beiden deutschen Staaten errichtet worden sind. Die restlichen ca. 142 800 Wohngebäude mit etwa 280 000 Wohneinheiten wurden erst später gebaut und wiesen infolgedessen keine entsprechenden Angaben zur Eigentumsform am Vortag der Vereinigung beider deutschen Staaten auf.

Insgesamt befand sich am letzten Tag des Bestehens der DDR mit genau 73 % der überwiegende Teil der Wohngebäude in Privateigentum, etwa 18 % waren volkseigen, knapp 8 % gehörten Genossenschaften und weitere 1,5 % sonstigen Eigentümern, darunter auch der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte in Deutschland (siehe Tabelle 71). Bei den etwa 6 672 300 Wohneinheiten, die in den Wohngebäuden mit Angaben zur Eigentumsform am 2. Oktober 1990 vorhanden waren, zeigte sich eine völlig andere Eigentümerstruktur: Mit jeweils

**Tabelle 71: Wohngebäude¹⁾ und Wohneinheiten am 2.10.1990 nach der Eigentumsform
Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1995**

Eigentumsform am 2.10.1990	Einheit	Wohngebäude	Darin Wohneinheiten	Davon in ...					
				Berlin-Ost	Brandenburg	Mecklenburg-Vorpommern	Sachsen	Sachsen-Anhalt	Thüringen
Volkseigen	Anzahl	426 287	2 691 041	381 529	402 527	332 778	817 111	434 166	322 930
	%	17,9	40,3	61,2	38,9	45,9	39,4	36,8	31,2
in Rechtsträgerschaft von Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen	Anzahl	364 771	2 459 151	372 240	358 434	294 490	752 250	384 883	296 854
	%	15,3	36,9	59,7	34,6	40,6	36,3	32,6	28,7
in anderer Rechtsträgerschaft oder sonstiges Volkseigentum	Anzahl	61 516	231 890	9 289	44 093	38 288	64 861	49 283	26 076
	%	2,6	3,5	1,3	4,3	5,3	3,1	4,2	2,5
Genossenschaftlich	Anzahl	180 006	1 230 094	112 885	175 471	146 180	388 000	238 943	168 615
	%	7,6	18,4	18,1	16,9	20,2	18,7	20,2	16,3
AWG, GWG	Anzahl	130 470	1 126 218	110 797	153 692	120 032	362 262	218 260	161 175
	%	5,5	16,9	17,8	14,8	16,6	17,5	18,5	15,6
LPG, PGH, sonstige Genossenschaften	Anzahl	49 536	103 876	2 088	21 779	26 148	25 738	20 683	7 440
	%	2,1	1,6	0,3	2,1	3,6	1,2	1,8	0,7
Privat	Anzahl	1 736 102	2 651 146	117 121	422 317	239 611	839 740	497 199	535 158
	%	73,0	39,7	18,8	40,8	33,1	40,5	42,1	51,7
von Eigentümer oder anderen privatrechtlich verwaltet	Anzahl	1 707 325	2 526 290	77 674	403 752	232 655	805 185	480 196	526 828
	%	71,8	37,9	12,5	39,0	32,1	38,9	40,6	50,9
in staatlicher Verwaltung	Anzahl	28 777	124 856	39 447	18 565	6 956	34 555	17 003	8 330
	%	1,2	1,9	6,3	1,8	1,0	1,7	1,4	0,8
Sonstiges (z. B. ausländische Streitkräfte, unbekannt)	Anzahl	34 780	100 008	11 667	35 531	5 934	27 152	11 081	8 643
	%	1,5	1,5	1,9	3,4	0,8	1,3	0,9	0,8
Insgesamt	Anzahl	2 377 175	6 672 289	623 202	1 035 846	724 503	2 072 003	1 181 389	1 035 346
	%	100	100	100	100	100	100	100	100

1) Ohne Wohnheime, ohne Wohngebäude mit nur 1 oder 2 Ferien-/Freizeitwohneinheiten.

etwa 40 % hielten sich das volkseigene und das private Eigentum die Waage, weitere gut 18 % der Wohneinheiten gehörten Genossenschaften. Der größte Teil des Volkseigentums lag dabei in der Rechtsträgerschaft von Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen. Das genossenschaftliche Eigentum gehörte größtenteils

den Arbeiter- bzw. Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften (AWG bzw. GWG), nur ein verhältnismäßig kleiner Teil Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG), Produktionsgenossenschaften des Handwerks (PGHs) oder anderen Genossenschaften. Das Privateigentum wurde naturgemäß zum weitaus überwiegenden Teil vom Eigentümer selbst oder anderen privatrechtlich verwaltet, ein kleiner Teil oblag allerdings auch der staatlichen Verwaltung. Hierbei handelte es sich oft um Fälle, bei denen der Eigentümer die DDR verlassen hatte und sein verbleibendes Eigentum an Gebäuden und Wohnungen dann von staatlichen Institutionen verwaltet wurde.

Die Anteile der einzelnen Eigentumsformen wichen in den Ländern zum Teil erheblich voneinander ab. Während sich in Berlin-Ost über 61 % der Wohneinheiten in Wohngebäuden im Volkseigentum befanden, betrug der entsprechende Prozentsatz in Thüringen nur ca. 31 %. Zurückzuführen sein dürfte der hohe Anteil im Ostteil Berlins auf den zahlenmäßig weit über den Durchschnitt herausragenden Wohnungsbau im Rahmen des Ausbaus der „Hauptstädter der DDR“. Dabei wurden von der Kommune bzw. den kommunalen Wohnungsunternehmen überwiegend große Gebäude in Plattenbauweise mit verhältnismäßig vielen Wohneinheiten errichtet. Der Gebäudebestand in Thüringen zeichnete sich dagegen durch einen hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern aus¹³⁾, die sich überwiegend im Privateigentum befanden. So wiesen in Thüringen über 81 % der Wohngebäude 1 oder 2 Wohnungen auf, der entsprechende Prozentsatz in Berlin-Ost betrug dagegen nur gut 47 %.

Während sich der Anteil des genossenschaftlichen Eigentums an Wohneinheiten in allen Ländern auf nahezu gleichem Niveau bewegte - die Anteile schwankten hier nur zwischen 16,3 % in Thüringen und 20,2 % in Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt - zeigte sich beim Privateigentum erwartungsgemäß ein - verglichen mit dem Volkseigentum - gegenteiliges Bild: Im Durchschnitt befanden sich knapp 40 % aller Wohneinheiten in Wohngebäuden in Privathand, wobei sich die Anteile zwischen 18,8 % im Ostteil Berlins und 51,7 % in Thüringen bewegten. Die Länder Sachsen, Brandenburg und Sachsen-Anhalt entsprachen mit ihren Anteilen von 40,5 %, 40,8 % und 42,1 % nahezu dem Durchschnitt aller neuen Länder. Mecklenburg-Vorpommern - das Land mit dem zweithöchsten Anteil volkseigener Wohneinheiten - wies mit lediglich 33,1 % ebenso wie Berlin-Ost einen stark unterdurchschnittlichen Anteil an Privateigentum auf.

Weitere 1,5 % der Wohngebäude und Wohneinheiten gehörten Anfang Oktober 1990 sonstigen Eigentümern. U. a. sind in dieser Eigentümergruppe auch ausländische Streitkräfte enthalten, hier die frühere Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte in Deutschland. Die Bedeutung, die diesen Streitkräften als Eigentümer von Gebäuden und Wohnungen zukommt, wird insbesondere in den Angaben für Brandenburg deutlich. Der verhältnismäßig hohe Anteil von 3,4 % in diesem Land dürfte auf die früher hier vorhandenen zahlreichen militärischen Einrichtungen der sowjetischen Armee zurückzuführen sein.

3.8.3 Eigentumsverhältnisse im Osten Deutschlands am 30. September 1995

Bis zum 30. September 1995 haben sich die Eigentumsverhältnisse insbesondere aufgrund des Fortfalls des Volkseigentums zum Teil erheblich geändert (siehe Tabelle 72). Die Zuordnung des Gebäude- und Wohnungseigentums wurde nunmehr - wie in ähnlichen wohnungsstatistischen Erhebungen auch - nach 12 Eigentümergruppen abgefragt¹⁴⁾. Ein Vergleich mit dem Stand vom 2. Oktober 1990 ist deshalb nur bedingt möglich. Miteinander verglichen werden kann der Anteil des Eigentums natürlicher Personen - hierunter sind Einzelpersonen oder Ehepaare, Erben- oder sonstige Personengemeinschaften und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern zu verstehen - mit dem Anteil des Privateigentums in der ehemaligen DDR. Im September 1995 gehörten 80 % der Wohngebäude mit 47,3 % der Wohneinheiten dieser Personengruppe, die entsprechenden Anteile des Privateigentums am Tag vor der Vereinigung beider deutschen Staaten betragen 73 % bzw. 39,7 %.

Zurückzuführen ist die Zunahme des Eigentumsanteils der natürlichen Personen zwischen diesen beiden Jahren zum einen auf die Privatisierung ehemals volkseigener Gebäude und Wohnungen, zum anderen auf den privaten Einfamilienhausbau ab 1991. Welche Entwicklung u.U. für die Zukunft erwartet werden kann, wird durch einen Vergleich mit dem früheren Bundesgebiet deutlich. Hier waren 1993 81 % aller Wohneinheiten im Eigentum natürlicher Personen¹⁵⁾, also fast 40 Prozentpunkte mehr als in den neuen Ländern. Ob und wann ein ähnlich hoher Anteil auch im Osten Deutschlands erreicht werden wird, hängt von der Entwicklung der Einkommen und - damit verbunden - dem Umfang der Privatisierung von Wohnraum ab. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass trotz der Bemühungen vieler Wohnungsgesellschaften der Umfang von Privatisierungen in den letzten Jahren immer regelmäßig hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist.

¹³⁾ Siehe hierzu Winter, H.: „Struktur und Nutzung des Gebäudebestandes in den neuen Ländern und Berlin-Ost“ in WiSta 2/1997, S. 93, 94.

¹⁴⁾ In der 1%-Gebäude- und Wohnungstischprobe 1993 wurden die Eigentümergruppen in einer etwas modifizierten Gliederung abgefragt, die Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 verwendete eine verkürzte Gliederung.

¹⁵⁾ Ergebnis der 1%-Gebäude- und Wohnungstischprobe 1993.

**Tabelle 72: Wohngebäude¹⁾ und Wohneinheiten am 30.9.1995 nach Eigentümergruppen
Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1995**

Eigentümergruppe ²⁾	Einheit	Wohngebäude	Darin Wohneinheiten	Davon in ...						Nachrichtlich: Früheres Bundesgebiet ³⁾
				Berlin-Ost	Brandenburg	Mecklenburg-Vorpommern	Sachsen	Sachsen-Anhalt	Thüringen	
Einzelperson oder Ehepaar	Anzahl	852 066	2 745 966	95 191	450 866	280 989	855 051	522 808	541 061	17 326 200
	%	73,5	39,5	14,8	41,7	36,9	39,6	42,6	50,1	64,1
Erben- o. sonst. Personengesellschaft	Anzahl	145 478	423 720	54 757	42 457	35 905	165 303	61 693	63 605	2 043 600
	%	5,8	6,1	8,5	3,9	4,7	7,7	5,0	5,9	7,6
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	Anzahl	16 640	118 770	3 865	7 654	11 883	53 941	20 493	20 934	2 533 300
	%	0,7	1,7	0,6	0,7	1,6	2,5	1,7	1,9	9,4
Wohnungsgenossenschaft, Wohnungsbaugenossenschaft	Anzahl	120 728	1 102 646	117 196	154 981	119 241	367 287	209 960	133 981	1 102 400
	%	4,8	15,9	18,2	14,3	15,7	17,0	17,1	12,4	4,1
Sonstiges Wohnungsunternehmen (einschl. kommunale Wohnungsunternehmen)	Anzahl	231 779	1 965 763	353 044	300 453	212 901	532 185	314 890	252 290	
	%	9,2	28,3	54,8	27,8	28,0	24,7	25,7	23,3	
Kreditinstitut, Versicherungsunternehmen	Anzahl	1 111	5 101	253	600	292	1 786	871	1 299	
	%	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	
Immobilienfonds, sonstige Unternehmen (einschl. Deutsche Bahn AG, Post)	Anzahl	22 847	98 350	12 479	12 025	8 541	38 023	18 690	8 592	
	%	0,9	1,4	1,9	1,1	1,1	1,8	1,5	0,8	
Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft, Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH	Anzahl	34 845	98 425	1 001	29 328	15 146	23 816	22 340	6 794	4 009 600
	%	1,4	1,4	0,2	2,7	2,0	1,1	1,8	0,6	14,8
Gemeinde	Anzahl	60 056	255 547	76	47 722	44 983	87 396	36 828	38 542	
	%	2,4	3,7	0,0	4,4	5,9	4,1	3,0	3,6	
Bund, Land oder sonstige juristische Person des öffentlichen Rechts	Anzahl	25 428	116 911	4 860	32 368	28 637	25 586	14 747	10 713	
	%	1,0	1,7	0,8	3,0	3,8	1,2	1,2	1,0	
Kirche, Religionsgesellschaft	Anzahl	6 711	13 653	771	1 962	1 951	4 482	2 308	2 179	
	%	0,3	0,2	0,1	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2	
Sonstige Organisation ohne Erwerbzweck	Anzahl	2 250	7 462	1 222	1 287	904	2 189	1 057	803	
	%	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	
Insgesamt	Anzahl	519 939	6 952 314	644 715	1 081 703	761 373	2 157 045	1 226 485	1 080 793	27 015 100
	%	100	100	100	100	100	100	100	100	100

1) Ohne Wohnheime, ohne Wohngebäude nur mit 1 oder 2 Ferien-/Freizeitwohneinheiten. - 2) Eigentümer/Erbbauberechtigter, Verfügungs-/Nutzungsberechtigter. - 3) Ergebnis der 1%-Gebäude- und Wohnungszählung 1993.

Während der Anteil des Eigentums natürlicher Personen zwischen 1990 und 1995 zugenommen hat, muss beim genossenschaftlichen Eigentum eine gegenläufige Entwicklung festgestellt werden. Im Oktober 1990 gehörten noch über 18 % aller Wohneinheiten Genossenschaften, im September 1995 waren es nur noch 15,9 %. Mit diesem Anteil lag der Osten Deutschlands aber immer noch um fast das Vierfache über dem im früheren Bundesgebiet, wo lediglich 4 % aller Wohneinheiten in Wohngebäuden Wohnungsgenossenschaften bzw. Wohnungsbaugenossenschaften gehörten.

Für die restlichen Eigentümergruppen ist kein direkter Vergleich mit der Zeit vor der Vereinigung möglich. Sonstige (einschließlich kommunaler) Wohnungsunternehmen bildeten nach den zu den natürlichen Personen gehörenden Einzelpersonen und Ehepaaren – diese besitzen 73,5 % aller Wohngebäude mit 39,5 % der Wohneinheiten – die zweitwichtigste Eigentümergruppe. In ihrem Eigentum befanden sich 9,2 % der Wohngebäude und 28,3 % der Wohneinheiten. Alle anderen Eigentümergruppen (außer den natürlichen Personen und Genos-

senschaften) waren nur von geringer Bedeutung. Ihre Anteile an den Wohneinheiten bewegten sich zwischen 0,1 % für Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen bzw. Sonstige Organisationen ohne Erwerbzweck und 3,7 % für die Gemeinden.

Wie auch schon unmittelbar vor der Vereinigung der beiden deutschen Staaten am 2. Oktober 1990, zeigten sich auch für den September 1995 erhebliche regionale Unterschiede. Während in den Flächenländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen Einzelpersonen oder Ehepaare mit Anteilen von knapp 37 % (Mecklenburg-Vorpommern) bis über 50 % (Thüringen) die wichtigste Eigentümergruppe bildeten, gefolgt von den sonstigen (einschließlich kommunalen) Wohnungsunternehmen, besaßen im Ostteil Berlins letztgenannte mit über der Hälfte des Bestandes (54,8 %) die meisten Wohneinheiten in Wohngebäuden. An zweiter Stelle folgten Wohnungsgenossenschaften bzw. Wohnungsbaugenossenschaften mit gut 18 %. Einzelpersonen oder Ehepaare besaßen in Berlin-Ost lediglich knapp 15 % aller Wohneinheiten, ein Anteil der um fast 25 Prozentpunkte unter dem Durchschnitt aller neuen Länder lag. Zurückzuführen ist dieser verhältnismäßig niedrige Anteil darauf, dass auch schon zu DDR-Zeiten der Ostteil Berlins einen erheblich niedrigeren Anteil Privateigentum aufwies und dass nach der Wende der Teil des Wohnungsbaus, der am stärksten durch Einzelpersonen bzw. Ehepaare geprägt wird - die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern - in Berlin aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Grundstücken und den, verglichen mit dem brandenburgischen Umland, hohen Preisen nur eine unterdurchschnittliche Rolle spielte.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich zum einen die Eigentumsverhältnisse vom Oktober 1990, in denen sich über 40 Jahre Bau- und Sozialpolitik der DDR niederschlugen, auch bis zum Stichtag der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 zum Teil noch widerspiegeln, wofür der Vergleich mit dem früheren Bundesgebiet sehr hohe Anteil genossenschaftlichen Eigentums nur ein Beispiel darstellt. Zum anderen hat der Wegfall des Volkseigentums zu einer erheblichen Veränderung der Eigentümerstruktur in den Jahren zwischen 1990 und 1995 geführt.

Eine wichtige Frage, die durch die Gebäude- und Wohnungszählung 1995 im wesentlichen beantwortet werden kann, muss deshalb lauten, was aus den ehemaligen volkseigenen Gebäuden und Wohneinheiten geworden ist, wem diese heute gehören und welche Veränderungen sich u.U. auch hinsichtlich der anderen Eigentumsformen der ehemaligen DDR beobachten lassen. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass die Angaben dieser Erhebung stichtagsbezogen sind, Angaben zu Zwischenerwerbem also nicht vorliegen.

3.8.4 Veränderung der Eigentümerstruktur in den 5 Jahren nach der Wiedervereinigung

Von den drei Haupteigentumsformen in der ehemaligen DDR - volkseigenes, genossenschaftliches und privates Eigentum - haben sich beim letztgenannten zwischen dem 2. Oktober 1990 und dem 30. September 1995 erwartungsgemäß die geringsten Veränderungen ergeben (siehe Tabelle 73 und 74). 98,3 % des 1990 privaten Eigentums gehörten auch 1995 natürlichen Personen, wobei Einzelpersonen oder Ehepaare mit fast 92 % den größten Anteil ausmachen, gefolgt von Erben- oder sonstigen Personengemeinschaften mit 6,5 %. Gemeinschaften von Wohnungseigentümern - hierbei handelt es sich um Besitzer von Eigentumswohnungen - spielten in den neuen Bundesländern noch keine große Rolle, da diese besondere Form des Eigentums erst nach 1990 im Osten Deutschlands eingeführt wurde. So ist es auch nicht verwunderlich, dass nur 0,1 % der am 2. Oktober 1990 sich im Privateigentum befindenen Wohngebäude in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurden, womit insgesamt 0,5 % der ehemals privaten Wohneinheiten betroffen waren.

Etwas größere Veränderungen lassen sich beim genossenschaftlichen Eigentum beobachten. Zwar waren auch 1995 noch knapp 64 % der ehemals genossenschaftlichen Wohngebäude mit etwa 87 % der Wohneinheiten immer noch im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften bzw. Wohnungsbaugenossenschaften, über 17 % der Wohngebäude mit 4,5 % der Wohneinheiten gehörten aber mittlerweile Einzelpersonen oder Ehepaaren. Bei den letztgenannten handelt es sich überwiegend um kleinere Wohngebäude mit nur ein oder zwei Wohneinheiten. Weitere 8,5 % der Wohngebäude mit 2,2 % der Wohneinheiten befanden sich im September 1995 noch im Eigentum der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft oder Bodenverwertungs- und -verwaltungs-GmbH.

Die größten Veränderungen gab es erwartungsgemäß beim ehemals volkseigenen Gebäude- und Wohnungseigentum, das in dieser Form 1995 nicht mehr existierte. Die volkseigenen Wohngebäude sind zu fast der Hälfte in das Eigentum sonstiger (einschließlich kommunaler) Wohnungsunternehmen übergegangen, die damit sogar über gut zwei Drittel der Wohneinheiten aus dem früheren Volkseigentum verfügten. Weitere knapp 19 % volkseigener Wohngebäude mit 9 % der Wohneinheiten gehörten jetzt Einzelpersonen oder Ehepaaren, etwas über 13 % der Wohngebäude mit ca. 9 % der Wohneinheiten den Gemeinden. Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen oder Immobilienfonds besaßen 1995 sowohl aus dem ehemals volkseigenen Bestand als auch

aus dem Gebäude- und Wohnungsbestand vom Oktober 1990 insgesamt nur vernachlässigbar kleine Anteile. Leider ließ die Fragestellung der Gebäude- und Wohnungszählung keine weitere Differenzierung der sonstigen Wohnungsunternehmen nach kommunalen und anderen zu. Es ist aber anzunehmen – darauf weisen auch die

Tabelle 73: Wohngebäude¹⁾ am 30.9.1995 nach Eigentümergruppen sowie am 2.10.1990 nach der Eigentumsform²⁾

Eigentümergruppe ³⁾ am 30.9.1995	Einheit	Eigentumsform am 2.10.1990				
		insgesamt	volkseigen	genossenschaftlich	privat	sonstiges
Einzelperson oder Ehepaar	Anzahl	1 725 831	80 363	31 213	1 591 185	23 070
	%	72,6	18,9	17,3	91,7	66,3
Erben- oder sonstige Personengemeinschaft	Anzahl	142 161	21 020	4 748	113 625	2 768
	%	6,0	4,9	2,6	6,5	8,0
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	Anzahl	10 671	6 747	1 138	2 566	220
	%	0,4	1,6	0,6	0,1	0,6
Wohnungsgenossenschaft, Wohnungsbau-genossenschaft	Anzahl	120 030	4 307	114 776	795	152
	%	5,0	1,0	63,8	0,0	0,4
Sonstiges Wohnungsunternehmen (einschl. kommunales Wohnungsunternehmen)	Anzahl	227 906	210 265	5 224	10 979	1 438
	%	9,6	49,3	2,9	0,6	4,1
Kreditinstitut, Versicherungsunternehmen	Anzahl	886	456	98	315	17
	%	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
Immobilienfonds, sonstiges Unternehmen (einschl. Deutsche Bahn AG, Post)	Anzahl	21 345	12 188	4 745	3 775	637
	%	0,9	2,9	2,6	0,2	1,8
Treuhand-Liengenschaftsgesellschaft, Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH	Anzahl	34 845	13 507	15 220	1 019	5 099
	%	1,5	3,2	8,5	0,1	14,7
Gemeinde	Anzahl	59 633	56 679	614	2 004	336
	%	2,5	13,3	0,3	0,1	1,0
Bund, Land oder sonstige juristische Person des öffentl. Rechts	Anzahl	25 160	19 847	1 753	2 813	747
	%	1,1	4,7	1,0	0,2	2,1
Kirche, Religionsgesellschaft	Anzahl	6 602	206	11	6 200	185
	%	0,3	0,0	0,0	0,4	0,5
Sonstige Organisation ohne Erwerbszweck	Anzahl	2 105	702	466	826	111
	%	0,1	0,2	0,3	0,0	0,3
Insgesamt	Anzahl	2 377 175	426 287	180 006	1 736 102	34 780
	%	100	100	100	100	100

1) Ohne Wohnheime, ohne Wohngebäude nur mit 1 oder 2 Ferien-/Freizeitwohneinheiten. -2) Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1995. -3) Eigentümer/Erbbauberechtigter, Verfügungs-/Nutzungsberechtigter.

Ergebnisse der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe von 1993 hin¹⁵⁾ –, dass ein Großteil der hier als sonstige Wohnungsunternehmen bezeichneten Eigentümergruppe in kommunaler Hand ist. Damit können die Kommunen als die eigentlichen Erben des ehemaligen Volkseigentums angesehen werden.

¹⁵⁾ Nach den Ergebnissen der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe von 1993 gehörten in den neuen Ländern und Berlin-Ost von insgesamt 6 547 500 Wohneinheiten in Wohngebäuden 1 840 500 einer Gemeinde oder einem kommunalen Wohnungsunternehmen, nur 351 500 einem sonstigen Wohnungsunternehmen.

Tabelle 74: Wohneinheiten in Wohngebäuden¹⁾ am 30.9.1995 nach Eigentümergruppen sowie am 2.10.1990 nach der Eigentumsform²⁾

Eigentümergruppe ³⁾ am 30.9.1995	Einheit	Eigentumsform am 2.10.1990				
		insgesamt	volkseigen	genossenschaftlich	privat	sonstiges
Einzelperson oder Ehepaar	Anzahl	2 576 068	241 493	55 005	2 231 144	48 426
	%	38,7	9,0	4,5	84,4	48,5
Erben- oder sonstige Personengemeinschaft	Anzahl	411 624	105 220	13 733	281 765	10 906
	%	6,2	3,9	1,1	10,7	10,9
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	Anzahl	68 250	46 629	7 112	12 781	1 728
	%	1,0	1,7	0,6	0,5	1,7
Wohnungsgenossenschaft, Wohnungsbaugenossenschaft	Anzahl	1 096 062	24 220	1 065 923	5 030	889
	%	16,5	0,9	86,7	0,2	0,9
Sonstiges Wohnungsunternehmen (einschl. kommunales Wohnungsunternehmen)	Anzahl	1 928 332	1 823 281	37 807	57 977	9 267
	%	28,9	67,8	1,1	2,2	9,3
Kreditinstitut, Versicherungsunternehmen	Anzahl	3 787	2 407	309	1 006	65
	%	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
Immobilienfonds, sonstiges Unternehmen (einschl. Deutsche Bahn AG, Post)	Anzahl	89 773	53 128	14 044	18 848	3 753
	%	1,3	2,0	1,1	0,7	3,8
Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft, Bodenverwertungs- und -verwaltungs-GmbH	Anzahl	98 390	49 531	27 441	4 521	16 897
	%	1,5	1,8	2,2	0,2	16,9
Gemeinde	Anzahl	252 749	243 711	2 019	5 299	1 720
	%	3,8	9,1	0,2	0,2	1,7
Bund, Land oder sonstige juristische Person des öffentl. Rechts	Anzahl	115 426	96 039	4 441	9 685	5 261
	%	1,7	3,6	0,4	0,4	5,3
Kirche, Religionsgesellschaft	Anzahl	13 351	554	23	12 334	440
	%	0,2	0,0	0,0	0,5	0,4
Sonstige Organisation ohne Erwerbszweck	Anzahl	7 097	2 655	1 482	2 404	556
	%	0,1	0,1	0,1	0,1	0,6
Insgesamt	Anzahl	6 660 909	2 688 868	1 229 339	2 642 794	99 908
	%	100	100	100	100	100

1) Ohne Ferien-/Freizeitwohneinheiten, ohne Wohneinheiten in Wohnheimen. - 2) Ergebnis der Gebäu- und Wohnungszählung 1995. - 3) Eigentümer/Erbbauberechtigter, Verfügungs-/Nutzungsberechtigter.

3.9 Zugänglichkeit und Erreichbarkeit ausgewählter Infrastruktureinrichtungen

Neben der Miete und bestimmten quantitativen (Fläche, Raumzahl) oder qualitativen (Ausstattung mit Bad/Dusche, WC, Sammelheizung) Merkmalen wird die Wohnsituation des einzelnen auch stark durch die Lage der Wohnung positiv oder negativ beeinflusst. Wie weit ist es zum nächsten Supermarkt? Ist ein Bäcker in der Nähe? Wie lange muss ich gehen, um einen Arzt zu erreichen? Gibt es in annehmbarer Entfernung Spielplätze für meine Kinder? Wo ist die nächste Haltestelle öffentlicher Verkehrsmittel? Dieses sind nur einige der Fragen, die sich derjenige stellen wird, der auf Wohnungssuche ist, die aber auch für langjährige Anwohner dann von Bedeutung werden, wenn sich ihre persönliche Situation ändert, zum Beispiel durch Erkrankung oder die Geburt eines Kindes.

Nachfolgend wird für die Jahre 1978 und 1993 anhand von Erreichbarkeiten ausgewählter Einrichtungen sowie von Umweltbeeinträchtigungen das Wohnumfeld bestimmter Haushaltstypen dargestellt. Ermittelt wurde die Entfernung in Gehminuten zur nächsten Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf, zur nächsten öffentlichen Grünanlage, der nächstgelegenen Haltestelle öffentlicher Verkehrsmittel, zum nächsten Arzt und Kinderspielplatz. Leider wurden in den Erhebungen von 1978 und 1993 die Gehminuten in unterschiedlichen Klassen abgefragt, so dass der zeitliche Vergleich nur eingeschränkt möglich ist.

3.9.1 Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf lagen 1978 im früheren Bundesgebiet für etwa drei Viertel aller Haushalte im Bereich von nur bis zu 10 Gehminuten. Dabei gab es kaum Unterschiede hinsichtlich der Haushaltsgröße oder der Zahl der Kinder. Auffällig ist allerdings, dass knapp 12 % der Haushalte mit 3 und mehr Kindern Fußwege von mehr als 20 Minuten zurücklegen mussten, während dies nur auf knapp 7 % der Haushalte insgesamt zutrifft. Eine Ursache könnte darin liegen, dass größere Haushalte häufiger im ländlichen Raum und in Einfamilienhausgebieten leben und hier die Entfernungen zur nächsten Einkaufsmöglichkeit größer sind. Bis 1993 hat sich die durchschnittliche Gehminutenzahl – unter Berücksichtigung der anderen Minuteneinteilung – erhöht. Haushalte mit 3 und mehr Kindern haben jetzt zu knapp 11 % mehr als eine halbe Stunde Fußweg zum Einkaufen zurückzulegen, allerdings hat sich der Abstand zu anderen Haushaltstypen verringert. Die generelle Zunahme der durchschnittlichen fußläufigen Entfernungen kann darauf zurückzuführen sein, dass zum einen mehr und mehr kleinere Läden in den Wohnvierteln („Tante-Emma-Läden“) durch große Einkaufszentren auf der grünen Wiese ersetzt werden, zum anderen, dass gerade Familien mit Kindern den Wunsch nach einem Einfamilienhaus aus finanziellen Gründen nur noch auf dem Land realisieren können.

Tabelle 75: Haushalte in Wohngebäuden 1978 nach Haushaltsstruktur und Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs im früheren Bundesgebiet¹⁾
1 000

Gegenstand der Nachweisung	Insgesamt	Darauf mit Angaben zur Länge des Fußweges zu nächstgelegener ²⁾ ... in Minuten														
		Einkaufsmöglichkeit			Arzt			öffentlich zugängliche Grünanlagen			Kinderspielplatz			Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel		
		bis 10	11 bis 20	mehr als 20	bis 10	11 bis 20	mehr als 20	bis 10	11 bis 20	mehr als 20	bis 10	11 bis 20	mehr als 20	bis 10	11 bis 20	mehr als 20
Haushalte insgesamt	22 955,7	17 567,8	2 819,2	1 568,2	12 832,8	4 122,8	4 389,5	15 837,3	2 996,5	2 044,4	12 580,1	2 323,0	1 597,9	1 999,0	1 733,7	732,0
davon mit																
1 oder 2 Personen	13 059,7	10 184,3	1 556,6	766,4	7 677,4	2 250,5	2 144,9	8 801,3	1 818,8	1 249,1	6 641,4	1 163,4	680,7	1 114,2	940,9	338,2
3 und mehr Personen	9 896,0	7 383,5	1 262,6	801,8	5 155,4	1 872,3	2 244,6	7 036,0	1 179,7	795,3	5 938,7	1 159,6	908,2	8 384,8	792,8	393,8
Haushalte mit Kindern	8 157,0	6 151,3	1 056,4	680,3	4 305,5	1 553,1	1 870,5	5 885,2	978,3	674,8	5 040,2	985,5	789,9	6 933,7	3 292,1	310,2
davon mit ... Kind(ern)																
1	3 906,5	3 002,9	493,2	275,6	2 172,9	743,2	775,5	2 792,9	494,7	320,9	2 431,4	457,4	328,7	3 355,9	2 943,0	123,8
2	2 889,4	2 173,5	380,8	245,8	1 507,2	563,5	675,5	2 105,5	334,5	234,8	1 802,9	358,1	281,9	2 458,4	231,2	107,6
3 und mehr	1 361,1	974,9	182,4	158,9	625,4	246,4	419,5	986,8	149,1	119,1	805,9	170,0	170,3	1 119,4	117,9	78,8

¹⁾ Nur Haushalte mit entsprechenden Angaben.

In den neuen Ländern und Berlin-Ost ist auf Grund der Datenlage kein Zeitvergleich möglich. Für das Jahr 1993 zeigen sich aber, verglichen mit dem früheren Bundesgebiet, einige bemerkenswerte Unterschiede. So ist der Anteil der Haushalte, die in weniger als 15 Minuten eine Einkaufsmöglichkeit erreichen hier um 6 Prozentpunkte höher, derjenigen, die mehr als 30 Minuten benötigen um einen Prozentpunkt niedriger. Durchschnittlich leben also ostdeutsche Haushalte näher an ihren Läden und Supermärkten als westdeutsche. Zwar nimmt auch in den neuen Ländern und Berlin-Ost der Anteil der Haushalte mit längeren Fußwegen mit zunehmender Personenzahl zu, bezogen auf die Anzahl der Kinder ist diese Entwicklung aber nicht festzustellen. So benötigen Haushalte mit 3 und mehr Kindern hier nur zu knapp 7 % mehr als eine halbe Stunde Fußweg, im früheren Bundesgebiet

waren es, wie erwähnt, fast 11 %. Ausschlaggebend für diese z. T. anderen Verhältnisse in den östlichen Bundesländern mag sein, dass hier zum einen die Randwanderung in die Einfamilienhausgebiete des städtischen Umlandes bzw. in den ländlichen Raum noch nicht in dem Maß wie im Westen stattgefunden hat, zum anderen die vielen großen Einkaufszentren am Stadtrand gerade für die zahlreichen Großsiedlungen in Plattenbauweise eine erhebliche Verbesserung in der Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten mit sich gebracht haben.

3.9.2 Ärztliche Versorgung

1978 mussten im früheren Bundesgebiet etwas mehr als die Hälfte aller Haushalte weniger als 10 Minuten zum nächsten Arzt zurücklegen, knapp 20 % hatten allerdings 20 und mehr Fußminuten aufzubringen. Die geringsten Wegezeiten sind dabei für Haushalte mit 1 Kind festzustellen, die längsten Wege wiesen wiederum die mit 3 und mehr Kindern auf. Die Ursachen hierfür dürften die gleichen sein, wie bereits bezüglich der Einkaufsmöglichkeiten beschrieben.

Tabelle 76: Haushalte in Wohngebäuden 1978 nach Haushaltsstruktur und Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs im früheren Bundesgebiet¹⁾
Prozent

Gegenstand der Nachweisung	Insgesamt	Darauf mit Angaben zur Länge des Fußweges zu nächstgelegenen/jm ... in Minuten														
		Einkaufsmöglichkeit			Arzt			öffentlich zugängliche Grünanlagen			Kinderspielplatz			Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel		
		bis 10	11 bis 20	mehr als 20	bis 10	11 bis 20	mehr als 20	bis 10	11 bis 20	mehr als 20	bis 10	11 bis 20	mehr als 20	bis 10	11 bis 20	mehr als 20
Haushalte insgesamt	100	76,5	12,3	6,8	55,9	18,0	19,1	69,0	13,1	8,9	54,8	10,1	7,0	84,9	7,6	3,2
davon mit																
1 oder 2 Personen	100	78,0	11,9	5,9	58,8	17,2	16,4	67,4	13,9	9,6	50,9	8,9	5,3	85,1	7,2	2,6
3 und mehr Personen	100	74,6	12,8	8,1	52,1	18,9	22,7	71,1	11,9	8,0	60,0	11,7	9,2	84,7	8,0	4,0
Haushalte mit Kindern	100	75,4	13,0	8,3	52,8	19,0	22,9	72,1	12,0	8,3	61,8	12,1	9,7	85,0	40,4	3,8
davon mit ... Kind(ern)																
1	100	76,9	12,6	7,1	55,6	19,0	19,9	71,5	12,7	8,2	62,2	11,7	8,4	85,9	7,5	3,2
2	100	75,2	13,2	8,5	52,2	19,5	23,4	72,9	11,6	8,1	62,4	12,4	9,8	85,1	8,0	3,7
3 und mehr	100	71,6	13,4	11,7	45,9	18,1	30,8	72,5	11,0	8,8	59,2	12,5	13,2	82,2	8,7	5,8

1) Nur Haushalte mit entsprechenden Angaben.

Der Ost-West-Vergleich zeigt für die Haushalte insgesamt kaum Unterschiede. Sowohl im früheren Bundesgebiet als auch in den neuen Ländern und Berlin-Ost müssen gut 13 % aller Haushalte mehr als 30 Minuten Fußweg zum nächsten Arzt zurücklegen. Abweichungen gibt es allerdings bezüglich der Haushalte, in denen auch Kinder leben. Hier liegt im Osten Deutschlands der Anteil der Haushalte, die mehr als eine halbe Stunde benötigen, um 2 bis 3 Prozentpunkte unter dem im Westen.

Tabelle 77: Haushalte in Wohngebäuden 1993 nach Haushaltsstruktur und Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs im früheren Bundesgebiet¹⁾
1 000

Gegenstand der Nachweisung	Insgesamt	Darauf mit Angaben zur Länge des Fußweges zu nächstgelegenen/jm ... in Minuten														
		Einkaufsmöglichkeit			Arzt			öffentlich zugängliche Grünanlagen			Kinderspielplatz			Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel		
		bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr
Haushalte insgesamt	20 217,3	19 156,2	4 514,7	2 015,5	15 983,6	5 987,8	3 504,6	20 126,1	3 290,1	1 233,1	18 679,9	3 018,8	1 001,1	23 433,1	1 824,6	396,0
davon mit																
1 Person	8 277,9	6 365,9	1 270,2	441,7	5 553,6	1 634,2	813,4	6 134,3	1 186,6	420,1	5 590,4	862,1	226,2	7 446,6	508,0	94,8
2 Personen	8 625,0	6 251,8	1 536,2	674,2	5 264,4	1 868,6	1 158,1	6 625,0	1 135,7	409,1	6 138,6	982,2	299,3	7 704,4	625,8	120,5
Personen	4 423,5	3 159,0	797,5	386,8	2 614,4	1 002,7	648,9	3 465,0	524,6	195,6	3 280,9	557,1	193,0	3 940,7	313,9	78,3
4 u. mehr Personen	4 890,9	3 379,5	910,7	512,8	2 751,2	1 082,3	883,3	3 901,7	533,1	208,3	3 670,0	617,3	282,6	4 332,4	376,9	102,4
Haushalte mit Kindern	6 411,1	4 639,3	1 101,7	560,9	3 829,5	1 379,5	960,9	5 077,8	752,8	274,7	4 955,1	782,9	305,5	5 775,7	423,0	101,9
davon mit ... Kind(ern)																
1	3 167,3	2 327,8	529,4	254,9	1 935,7	677,8	434,0	2 493,3	385,7	134,7	2 436,9	389,8	132,6	2 864,4	197,4	49,0
2	2 440,7	1 753,6	426,0	220,2	1 440,6	529,4	385,9	1 946,4	278,3	103,8	1 904,6	293,3	122,7	2 196,9	167,3	40,1
3 und mehr	803,1	557,9	146,3	85,8	453,2	172,3	150,0	638,1	88,8	36,2	613,6	99,8	50,2	714,4	58,3	12,8

1) Nur Haushalte mit entsprechenden Angaben.

3.9.3 Öffentlich zugängliche Grünanlagen

Zwischen 1978 und 1993 hat sich im früheren Bundesgebiet eine Verringerung der Wegezeiten zu öffentlichen Grünanlagen ergeben. Nur noch knapp 5 % aller Haushalte haben Fußwege von 30 und mehr Minuten zurückzulegen, um eine Parkanlage zu erreichen. 15 Jahre zuvor hatten knapp 9 % einen Fußweg von über 20 Minuten. Es fällt auf, dass hinsichtlich dieser wichtigen Infrastruktureinrichtung kaum Unterschiede zwischen den einzelnen Haushaltstypen bestehen, weder bezüglich der Personen-, noch der Kinderzahl.

Tabelle 78: Haushalte in Wohngebäuden 1993 nach Haushaltsstruktur und Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs im früheren Bundesgebiet¹⁾
Prozent

Gegenstand der Nachfrage	Ins- gesamt	Darunter mit Angaben zur Länge des Fußweges zu nächstgelegene(m) ... in Minuten														
		Einkaufsmöglichkeit			Arzt			öffentlich zugängliche Grünanlagen			Kinderspielplatz			Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel		
		bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr
Haushalte insgesamt	100	73,1	17,2	7,7	61,0	21,3	13,4	76,8	12,9	4,7	71,3	11,5	3,8	89,4	7,0	1,5
davon mit																
1 Person	100	76,9	15,3	5,3	64,7	19,7	9,8	74,1	14,3	5,1	67,5	10,4	2,7	90,0	6,1	1,1
2 Personen	100	72,5	17,8	7,8	61,0	21,7	13,4	76,8	13,2	4,7	71,2	11,4	3,5	89,3	7,3	1,4
3 Personen	100	71,4	18,0	8,7	59,1	22,7	14,7	78,3	12,1	4,4	74,2	12,6	4,4	89,3	7,1	1,8
4 u. mehr Personen	100	69,1	18,6	10,5	56,3	22,1	18,1	79,8	10,9	4,3	75,0	12,6	5,8	88,6	7,7	2,1
Haushalte mit Kindern	100	72,4	17,2	8,7	59,7	21,5	15,1	79,2	11,7	4,3	77,3	12,2	4,8	90,1	6,6	1,6
davon mit ...																
Kind(ern)																
1	100	73,5	16,7	8,0	61,1	21,4	13,7	78,7	12,2	4,3	76,9	12,3	4,2	90,4	6,2	1,5
2	100	71,8	17,5	9,0	59,0	21,7	15,8	79,7	11,4	4,3	78,0	12,0	5,0	90,0	6,8	1,6
3 und mehr	100	69,5	18,2	10,7	56,4	21,5	18,7	79,5	11,1	4,5	76,4	12,4	6,3	89,0	7,3	1,6

1) Nur Haushalte mit entsprechenden Angaben.

Im Ost-West-Vergleich stehen diesmal Haushalte im früheren Bundesgebiet besser da als die in den neuen Ländern und Berlin-Ost. Im Durchschnitt benötigen knapp 77 % der Haushalte im Westen einen Fußweg von nur 15 Minuten oder weniger, um eine öffentliche Grünanlage zu erreichen, im Osten sind es 62 %. Andererseits ist der

Tabelle 79: Haushalte in Wohngebäuden 1993 nach Haushaltsstruktur und Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs in den neuen Ländern und Berlin-Ost¹⁾
1 000

Gegenstand der Nachfrage	Ins- gesamt	Darunter mit Angaben zur Länge des Fußweges zu nächstgelegene(m) ... in Minuten														
		Einkaufsmöglichkeit			Arzt			öffentlich zugängliche Grünanlagen			Kinderspielplatz			Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel		
		bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr
Haushalte insgesamt	6 145,2	4 858,8	813,6	396,8	3 770,1	1 386,1	828,1	3 811,1	1 212,1	667,9	3 434,9	522,3	228,2	5 526,6	491,8	65,0
davon mit																
1 Person	1 727,7	1 382,3	233,9	88,6	1 058,2	401,2	206,9	1 005,4	374,5	199,4	901,4	129,6	48,5	1 530,8	153,1	19,7
2 Personen	1 992,7	1 563,4	274,7	132,5	1 210,2	463,0	275,3	1 233,5	394,9	219,8	1 088,2	157,0	72,7	1 791,5	165,1	20,6
3 Personen	1 223,9	982,7	151,7	77,5	778,0	266,9	155,6	781,6	230,6	130,5	731,9	114,0	47,4	1 112,3	89,4	11,8
4 u. mehr Personen	1 200,8	930,3	153,3	98,2	723,7	255,0	190,3	790,6	212,1	118,2	713,5	121,7	59,6	1 091,9	84,2	12,9
Haushalte mit Kindern	1 908,2	1 543,3	215,0	119,6	1 225,4	396,8	244,6	1 214,3	358,5	203,6	1 206,2	189,4	81,4	1 753,4	119,0	14,3
davon mit ...																
Kind(ern)																
1	1 003,2	826,3	111,3	56,1	656,8	212,3	115,9	630,7	191,4	113,8	634,2	99,8	41,4	920,9	66,8	7,3
2	747,5	596,4	87,8	52,7	473,2	151,8	103,8	481,3	139,8	76,5	475,5	75,1	32,8	689,0	44,3	7,0
3 und mehr	157,5	120,6	15,9	10,8	95,4	32,7	24,9	102,3	27,3	13,3	96,5	14,5	7,2	143,5	7,9	-

1) Nur Haushalte mit entsprechenden Angaben.

Anteil der Haushalte, die eine halbe Stunde oder mehr benötigen, in den neuen Ländern und Berlin-Ost mit fast 11 % mehr als doppelt so hoch wie im früheren Bundesgebiet. Es fällt auch auf, dass im Osten Deutschlands, anders als im Westen, eine stärkere Differenzierung nach Personen- und Kinderzahl auftritt. Je mehr Kinder vorhanden sind, desto geringer ist die durchschnittliche fußläufige Entfernung zum nächsten Park. Im früheren Bundesgebiet ist dies nicht so ausgeprägt. Ursächlich hierfür dürften wiederum die etwas anderen Wohnverhältnisse gerade von Familien mit mehreren Kindern sein. Lebten diese 1993 in den neuen Ländern und Berlin-Ost häufig in Großsiedlungen, die mit entsprechenden Grünanlagen ausgestattet waren, so bewohnten Familien mit Kindern im früheren Bundesgebiet häufiger Einfamilienhäuser am Stadtrand oder im ländlichen Raum, Gebiete, die aufgrund ihrer natürlichen Gegebenheiten (Wälder und Wiesen) weniger öffentliche Grünanlagen aufweisen und auch benötigen.

3.9.4 Kinderspielplätze

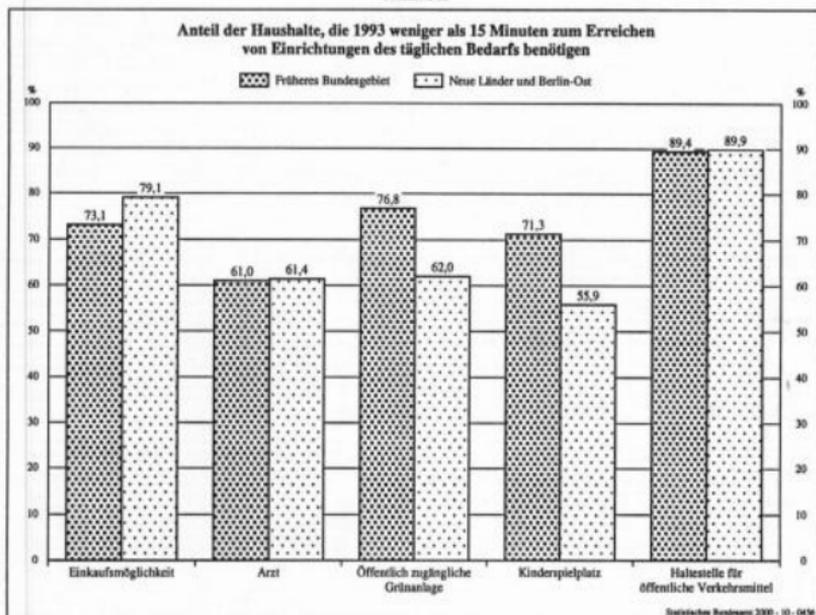
Hinsichtlich der Erreichbarkeit von Kinderspielplätzen zeichnet sich zwischen 1978 und 1993 eine erhebliche Verbesserung ab. Knapp 55 % aller Haushalte mussten 1978 einen Fußweg von bis zu 10 Minuten zurücklegen, 7 % mehr als 20 Minuten. Damals war demnach für fast drei Viertel aller Haushalte ein Spielplatz in bis zu 15 Minuten erreichbar, länger als eine halbe Stunde brauchten knapp 4 %. Werden die Haushalte nach ihrer Kinderzahl betrachtet – und nur für Haushalte mit Kindern stellen Spielplätze einen wichtigen „Standortfaktor“ dar – fällt allerdings auf, dass hier mit zunehmender Kinderzahl die fußläufige Entfernung zunimmt. Dies gilt besonders stark für 1978 - über 13 % der Haushalte mit 3 und mehr Kindern benötigten mehr als 20 Gehminuten zum nächsten Spielplatz verglichen mit nur 8,4 % der Haushalte mit 1 Kind -, in abgeschwächter Form aber auch noch für 1993. Die Gründe hierfür dürften ähnliche sein, wie bereits im Abschnitt über die öffentlich zugänglichen Grünanlagen beschrieben: Familien mit Kindern bewohnen häufiger Einfamilienhäuser am Stadtrand oder im ländlichen Raum, wo Spielplätze nicht in dem Maße erforderlich sind, wie in dicht besiedelten Innenstadtbereichen.

Tabelle 80: Haushalte in Wohngebäuden 1993 nach Haushaltsstruktur und Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs in den neuen Ländern und Berlin-Ost¹⁾
Prozent

Gegenstand der Nachweisung	Insgesamt	Darauf mit Angaben zur Länge des Fußweges zu nächstgelegene(r)m ... in Minuten														
		Einkaufsmöglichkeit			Arzt			öffentlich zugängliche Grünanlagen			Kinderspielplatz			Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel		
		bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr	bis unter 15	15 bis unter 30	30 und mehr
Haushalte insgesamt	100	79,1	13,2	6,5	61,4	22,6	13,5	62,0	19,7	10,9	55,9	8,5	3,7	89,9	8,0	1,1
davon mit																
1 Person	100	80,0	13,5	5,1	61,2	23,2	12,0	58,2	21,7	11,5	52,2	7,5	2,8	88,6	8,9	1,1
2 Personen	100	78,5	13,8	6,6	60,7	23,2	13,8	61,9	19,8	11,0	54,6	7,9	3,6	89,9	8,3	1,0
3 Personen	100	80,3	12,4	6,3	63,6	21,8	12,7	63,9	18,8	10,7	59,8	9,3	3,9	90,9	7,3	1,0
4 u. mehr Personen	100	77,5	12,8	8,2	60,3	21,2	15,8	65,8	17,7	9,8	59,4	10,1	5,0	90,9	7,0	1,1
Haushalte mit Kindern	100	80,9	11,3	6,3	64,2	20,8	12,8	63,6	18,8	10,7	63,2	9,9	4,3	91,9	6,2	0,7
davon mit ... Kind(en)																
1	100	82,4	11,1	5,6	65,5	21,2	11,6	62,9	19,1	11,3	63,2	9,9	4,1	91,8	6,7	0,7
2	100	79,8	11,7	7,1	63,3	20,3	13,9	64,4	18,7	10,2	63,6	10,0	4,4	92,2	5,9	0,9
3 und mehr	100	76,6	10,1	6,9	60,6	20,8	15,8	65,0	17,3	8,4	61,3	9,2	4,6	91,1	5,0	-

1) Nur Haushalte mit entsprechenden Angaben.

Ein Vergleich zwischen den neuen Ländern und Berlin-Ost und dem früheren Bundesgebiet zeigt eine durchschnittlich bessere Erreichbarkeit im Westen Deutschlands. Zwar sind die Anteile der Haushalte, die mehr als 30 Minuten Fußweg zurückzulegen haben, nahezu gleich, in weniger als 15 Minuten erreichen im früheren Bundesgebiet aber immerhin gut 71 % aller Haushalte einen Spielplatz, in den neuen Ländern sind es nur ca. 56 %. Günstig schneiden hier allerdings gerade die Haushalte ab, für die Kinderspielplätze besonders wichtig sind: Haushalte mit 3 und mehr Kindern. Im Westen müssen immerhin 6,3 % dieser Haushalte einen Fußweg von über einer halben Stunde aufwenden, im Osten nur 4,6 %.



3.9.5 Öffentliche Verkehrsmittel

Hinsichtlich der Erreichbarkeit einer Haltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zeigt der Vergleich zwischen 1978 und 1993 für das frühere Bundesgebiet auf Grund der unterschiedlichen Klasseneinteilung nur ein unklares Bild der Entwicklung. Auffällig ist allerdings, dass sich die vor 15 Jahren noch erkennbare Tendenz, je mehr Kinder vorhanden sind, desto schlechter ist die Erreichbarkeit der nächsten Haltestelle, 1993 in dieser Form nicht mehr vorliegt. Die Gründe, worauf diese Entwicklung zurückzuführen ist, lassen sich nur vermuten. Unter der schon mehrfach getroffenen Annahme, dass Familien mit Kindern häufiger als der Durchschnitt aller Haushalte in Einfamilienhausgebieten leben, müßte dann gefolgert werden, dass diese Gebiete – und damit auch Teile des ländlichen Raumes 1993 besser durch den ÖPNV erschlossen sind als 1978. Der insgesamt aber stark zugenommene Motorisierungsgrad, verbunden mit zahlreichen Streckenstilllegungen, läßt diese Vermutung aber als eher unwahrscheinlich erscheinen, auch wenn der Ausbau zahlreicher S-Bahnssysteme die Kernstadt-Randgebiet-Anbindungen durchaus verbessert hat. Es ist aber auch möglich, dass zwar die Wohngebiete heute – 1993 – mit mehr und damit näher gelegenen Haltestellen versorgt sind, dies sagt aber noch nichts über die Häufigkeit ihrer Bedienung, Sinnhaftigkeit der Streckenführung und damit der Zweckmäßigkeit ihrer Benutzung aus. Diesbezüglich muss die amtliche Statistik eine Antwort schuldig bleiben.

Der bei den anderen Einrichtungen vorgenommene Ost-West-Vergleich erübrigt sich hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsmittel nahezu. Die Abweichungen sind außerordentlich gering, auch unter Berücksichtigung der Personen- oder Kinderzahl je Haushalt. Auch hier muss allerdings hinzugefügt werden, dass mit der Nähe der nächsten Haltestelle noch nichts über die Qualität des jeweiligen öffentlichen Verkehrsmittels gesagt werden kann.

3.10 Umweltbelastungen

Außer der Verfüg- bzw. Erreichbarkeit bestimmter infrastruktureller Einrichtungen spielt bei der Beurteilung der Wohnqualität auch die Beeinträchtigung durch Umweltbelastungen eine immer wichtigere Rolle. Liegt die Wohnung an einer stark befahrenen Straße und ist dementsprechend eine hohe Lärmbelastung zu befürchten? Ist ein Flughafen in der Nähe bzw. liegt die Wohnung in einer Einflugschneise? Wie weit sind Industrie- und Gewerbeanlagen mit entsprechenden Geräuschemissionen entfernt? Liegen anderweitige Geruchs-, Abgas- oder Staubbelastungen vor?

Im folgenden wird für die Jahre 1978 und 1993 die dauernde oder gelegentliche Beeinträchtigung der Wohnungen durch Verkehrs-, Flug-, Industrie- und Gewerbelärm sowie durch Geräusche, Abgase und Staub dargestellt. Die in der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe von 1993 vorgenommene getrennte Abfrage nach Geruchs- und Abgasbeeinträchtigung sowie einer solchen durch Staub hat es aus Vergleichbarkeitsgründen zu 1978 – hier wurden diese drei Belästigungen nur zusammengefasst nachgewiesen – erforderlich gemacht, nur die Beeinträchtigung durch Geräusche und Abgase abzubilden. Der Grund besteht darin, dass eine Addition beider Belastungsarten nicht möglich ist, da ansonsten durch Haushalte, die von beiden Umweltbeeinträchtigungen betroffen sind, Doppelzählungen auftreten. Die Geruchs- und Abgasemission wurde deshalb ausgewählt, da bei derartigen Umweltbelastungen in der Regel auch eine weitere durch Staub angenommen werden kann und deshalb auch der Vergleich zu 1978 zulässig bleibt.

Verkehrslärm

Als die das Wohnumfeld am stärksten beeinflussende Umweltbelastung wird in einer Mehrzahl der Verkehrslärm angesehen, bedingt durch die Tatsache, dass der größte Teil der Gebäude und damit auch der Wohnungen direkt an einer mehr oder weniger stark befahrenen Straße liegt. So beklagten auch 1978 im früheren Bundesgebiet etwa ein Drittel aller Haushalte eine dauernde, weitere knapp 11 % eine gelegentliche Beeinträchtigung ihrer Wohnung durch Verkehrslärm. Lediglich etwa 29 % der Befragten erklärten, keine Störungen durch Verkehrslärm zu erfahren, der Rest machte keine Aussagen. Bezogen auf die Haushaltsgröße litten Haushalte mit 1 oder 2 Personen stärker unter diesen Beeinträchtigungen als solche mit 3 und mehr. Positiv zu vermerken ist, dass die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm 1978 mit zunehmender Kinderzahl abnahm.

15 Jahre später zeigten die Ergebnisse der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe von 1993, dass sich erhebliche Verbesserungen ergeben haben. Die Zahl der dauernd durch Verkehrslärm belästigten Haushalte sank auf nur noch etwa 1 Fünftel ab, zu knapp 60 % erklärten die Befragten, dass Verkehrslärm für sie kein Problem darstellt. Die schon 1978 zu beobachtende Tendenz, dass Haushalte mit mehr Personen oder mehr Kindern geringere Beeinträchtigungen hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung ihrer Wohnung zu ertragen haben als solche mit weniger, bleibt bestehen.

Tabelle 81: Haushalte in Wohngebäuden 1978 nach Haushaltsstruktur und Umweltbelastungen im früheren Bundesgebiet¹⁾
1 000

Gegenstand der Nachweisung	Insgesamt	Beeinträchtigung der Wohnung durch ...											
		Verkehrslärm			Fluglärm			Industrie-/Gewerbelärm			Geräusche/Abgase/Staub		
		dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine
Haushalte insgesamt	22 955,7	7 132,8	2 427,2	6 593,6	990,8	2 994,3	12 987,8	789,4	462,1	18 575,4	3 517,6	1 744,1	12 544,6
davon mit													
1 oder 2 Personen	13 059,7	4 267,8	1 368,1	3 555,5	553,3	1 499,4	7 525,9	457,2	270,6	10 399,8	2 160,5	971,7	6 891,2
3 und mehr Personen	9 896,0	2 865,0	1 059,7	3 038,1	437,5	1 494,9	5 461,9	332,2	191,5	8 175,6	1 357,1	772,4	5 653,4
Haushalte mit Kindern	8 157,0	2 350,6	861,2	2 512,5	353,7	1 211,8	4 546,1	274,9	158,7	6 742,8	1 119,3	641,0	4 656,9
davon mit ... Kind(ern)													
1	3 906,5	1 163,2	415,0	1 171,1	167,2	550,0	2 206,6	130,7	78,3	3 218,1	557,0	311,5	2 190,4
2	2 889,4	812,5	304,6	914,6	123,3	434,2	1 613,8	94,0	52,1	2 409,0	387,5	229,1	1 676,3
3 und mehr	1 361,1	374,9	141,6	426,8	63,2	227,6	725,7	30,2	28,3	1 115,7	174,8	100,4	790,2

1) Nur Haushalte mit entsprechenden Angaben.

Ein Vergleich zwischen dem früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern und Berlin-Ost ergab für 1993, dass im Osten Deutschlands die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm als erheblich stärker empfunden wurde als im Westen. Über 31 % aller Haushalte in den neuen Ländern klagten über eine dauerhafte Belästigung, ein Anteil, der im früheren Bundesgebiet im Jahre 1978 vorlag, seitdem aber – wie bereits dargestellt – erheblich abgenommen hat. Lediglich gut 44 % der Haushalte in den neuen Ländern und Berlin-Ost erklärten, keine Beeinträchtigung durch derartige Umweltbelästigungen zu erfahren. Ähnlich wie im Westen Deutschlands nimmt auch hier mit zunehmender Kinderzahl die Verkehrslärmbelästigung ab.

Fluglärm

Erheblich geringer als die Beeinträchtigung durch Verkehrs- wird die durch Fluglärm eingeschätzt. Im früheren Bundesgebiet beklagten 1978 4,3 % der Haushalte eine dauernde Fluglärmbelästigung, 15 Jahre später waren es nur noch 3,9 %. Andererseits nahm in diesem Zeitraum der Anteil der Haushalte, die hierdurch keinerlei Beeinträchtigung ihres Wohnumfeldes erfahren, von knapp 57 auf fast 70 % zu. In den neuen Ländern und Berlin-Ost

lag 1993 die Belästigung durch Fluglärm noch niedriger, gerade mal 1,8 % aller Haushalte empfanden ihn als dauerhaft störend, über 80 % sahen keinerlei Beeinträchtigung.

Tabelle 82: Haushalte in Wohngebäuden 1978 nach Haushaltsstruktur und Umweltbelastungen im früheren Bundesgebiet¹⁾
Prozent

Gegenstand der Nachweisung	Insgesamt	Beeinträchtigung der Wohnung durch ...											
		Verkehrslärm			Fluglärm			Industrie-/Gewerbelärm			Geräte/Abgas/Staub		
		dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine
Haushalte insgesamt	100	31,1	10,6	28,7	4,3	13,0	56,6	3,4	2,0	80,9	15,3	7,6	54,6
davon mit													
1 oder 2 Personen	100	32,7	10,5	27,2	4,2	11,5	57,6	3,5	2,1	79,6	16,5	7,4	52,8
3 und mehr Personen	100	29,0	10,7	30,7	4,4	15,1	55,2	3,4	1,9	82,6	13,7	7,8	57,1
Haushalte mit Kindern	100	28,8	10,6	30,8	4,3	14,9	55,7	3,4	1,9	82,7	13,7	7,9	57,1
davon mit ... Kind(ern)													
1	100	29,8	10,6	30,0	4,3	14,1	56,5	3,3	2,0	82,4	14,3	8,0	56,1
2	100	28,1	10,5	31,7	4,3	15,0	55,9	3,3	1,8	83,4	13,4	7,9	58,0
3 und mehr	100	27,5	10,4	31,4	4,6	16,7	53,3	3,7	2,1	82,0	12,8	7,4	58,1

1) Nur Haushalte mit entsprechenden Angaben.

Zu berücksichtigen sind bei diesen Aussagen natürlich regionale Unterschiede, die aus den hier vorgestellten Zahlen nicht hervorgehen. Anders als der Verkehrslärm, der mehr oder weniger flächendeckend vorkommt, tritt Fluglärm überwiegend in der Nähe von Flughäfen mit ihren Einflugschneisen oder im Bereich von stark beflogenen Flugrouten auf. Die hier wohnenden Haushalte fühlen sich vom Fluglärm in erheblichem Maße belastet, wogegen Bewohner abseits derartiger Einrichtungen nahezu keine Belästigung verspüren. In welchem Maße gerade Fluglärm zu einer emotionsgeladenen Diskussion führen kann, haben die Anwohnerproteste in den 80er Jahren beim Bau einer weiteren Startbahn für den Frankfurter Flughafen gezeigt und deuten auch die weiteren Ausbaupläne wieder an.

Tabelle 83: Haushalte in Wohngebäuden 1993 nach Haushaltsstruktur und Umweltbelastungen im früheren Bundesgebiet¹⁾
1 000

Gegenstand der Nachweisung	Insgesamt	Beeinträchtigung der Wohnung durch ...											
		Verkehrslärm			Fluglärm			Industrie-/Gewerbelärm			Geräte/Abgase		
		dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine
Haushalte insgesamt	26 217,3	5 318,4	5 175,6	15 252,9	1 014,8	6 261,9	18 249,8	821,8	1 826,1	22 769,8	2 736,3	5 139,0	17 713,2
davon mit													
1 Person	8 277,9	1 714,0	1 621,7	4 768,7	263,3	1 602,2	6 142,7	240,8	573,3	7 166,2	891,7	1 478,4	5 674,4
2 Personen	8 625,0	1 812,9	1 719,0	4 942,9	361,6	2 115,2	5 923,6	278,2	600,7	7 482,7	913,5	1 709,0	5 795,5
3 Personen	4 423,5	908,8	886,8	2 557,8	191,5	1 186,2	2 944,0	150,4	317,3	3 834,7	469,4	934,2	2 926,3
4 u. mehr Personen	4 890,9	882,7	948,1	2 983,5	198,4	1 358,3	3 239,5	152,4	334,4	4 286,2	461,7	1 017,4	3 317,0
Haushalte mit Kindern	6 411,1	1 209,3	1 263,0	3 846,5	254,5	1 676,2	4 355,5	204,8	447,9	5 612,4	658,5	1 326,2	4 308,3
davon mit ... Kind(ern)													
1	3 167,3	630,2	639,5	1 851,3	128,4	803,5	2 166,6	105,1	223,2	2 759,7	340,7	651,4	2 111,9
2	2 440,7	445,0	472,1	1 488,9	96,7	662,8	1 637,9	75,6	175,6	2 138,7	242,3	512,2	1 644,9
3 und mehr	803,1	134,2	151,4	506,3	29,4	209,9	551,1	24,1	49,1	714,0	75,5	162,6	551,5

1) Nur Haushalte mit entsprechenden Angaben. - Ohne Untermieter in Wohngebäuden.

Industrie- und Gewerbelärm

Ein noch geringerer Beeinträchtigungsgrad des Wohnumfeldes als beim Flug- ist hinsichtlich des Industrie- und Gewerbelärms festzustellen. 1978 fühlten sich hierdurch im früheren Bundesgebiet nur 3,4 % aller Haushalte in ihrer Wohnsituation dauernd beeinträchtigt, 1993 nur noch 3,1 %. Auch in den neuen Ländern und Berlin-Ost lag der Anteil mit 3,8 % nur geringfügig höher. Die Anteile der Haushalte, die Industrie- und Gewerbelärm als nicht problematisch erachteten, bewegten sich im betrachteten Zeitraum und im Westen und Osten Deutschlands jeweils zwischen 80 und 90 %, wobei keine wesentlichen Unterschiede bezüglich Haushaltsgröße und Kinderzahl festzustellen waren.

Gerüche, Abgase, Staub

In der Einleitung zu diesem Abschnitt wurde bereits darauf hingewiesen, dass 1978 die Belästigung des Wohnumfeldes durch Gerüche, Abgase und Staub zusammen erfasst wurde, für 1993 dagegen nur eine getrennte Darstellung in Beeinträchtigten durch Gerüche und Abgase einerseits, Staub andererseits vorgenommen worden ist. Aus Vergleichbarkeitsgründen wurde hier in den Tabellen für das Jahr 1993 nur die erstgenannte Umweltbelastung dargestellt, unter der Annahme, dass bei deren Vorhandensein auch die zweite in der Regel auftritt.

Tabelle 84: Haushalte in Wohngebäuden 1993 nach Haushaltsstruktur und Umweltbelastungen im früheren Bundesgebiet¹⁾
Prozent

Gegenstand der Nachweisung	Insgesamt	Beeinträchtigung der Wohnung durch ...											
		Verkehrslärm			Fluglärm			Industrie-/Gewerbelärm			Gerüche/Abgase		
		dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine
Haushalte insgesamt	100	20,3	19,7	58,2	3,9	23,9	69,6	3,1	7,0	86,9	10,4	19,6	67,6
davon mit													
1 Person	100	20,7	19,6	57,6	3,2	19,4	74,2	2,9	6,9	86,6	10,8	17,9	68,5
2 Personen	100	21,0	19,9	57,3	4,2	24,5	68,7	3,2	7,0	86,8	10,6	19,8	67,2
3 Personen	100	20,5	20,0	57,8	4,3	26,8	66,6	3,4	7,2	86,7	10,6	21,1	66,2
4 und mehr Personen	100	18,0	19,4	61,0	4,1	27,8	66,2	3,1	6,8	87,6	9,4	20,8	67,8
Haushalte mit Kindern	100	18,9	19,7	60,3	4,0	26,1	67,9	3,2	7,0	87,5	10,3	20,7	67,2
davon mit ... Kind(ern)													
1	100	19,9	20,2	58,5	4,1	25,4	68,4	3,3	7,0	87,1	10,8	20,6	66,7
2	100	18,2	19,3	61,0	4,0	27,2	67,1	3,1	7,2	87,6	9,9	21,0	67,4
3 und mehr	100	16,7	18,8	63,0	3,7	26,1	68,6	3,0	6,1	88,9	9,4	20,2	68,7

1) Nur Haushalte mit entsprechenden Angaben. - Ohne Untermieter in Wohngebäuden.

Insgesamt beklagten sich 1978 im früheren Bundesgebiet über 15 % der Haushalte über eine dauerhafte Belästigung durch Gerüche, Abgase und Staub, ein Anteil, der zwar weit unter dem der Verkehrslärmbeeinträchtigung liegt, der den der Flug-, Industrie- und Gewerbelärmstörungen aber weit übertrifft. 1993 hat sich die Situation - jetzt aber nur auf Gerüche und Abgase bezogen - erheblich verbessert. Für alle Haushalte ist ein Rückgang der dauernden Belästigung um fast 5 Prozentpunkte zu verzeichnen. Es fällt in beiden betrachteten Jahren auf, dass der Anteil der beeinträchtigten Haushalte mit der Personenzahl und der Zahl der Kinder leicht sinkt. So beklagten sich 1993 fast 11 % der Haushalte mit einem Kind über Geruchsbelästigungen und Abgase, bei zwei Kindern sind es noch knapp 10 % und bei 3 und mehr Kindern nur noch 9,4 %.

Tabelle 85: Haushalte in Wohngebäuden 1993 nach Haushaltsstruktur und Umweltbelastungen in den neuen Ländern und Berlin-Ost¹⁾
1 000

Gegenstand der Nachweisung	Insgesamt	Beeinträchtigung der Wohnung durch ...											
		Verkehrslärm			Fluglärm			Industrie-/Gewerbelärm			Gerüche/Abgase		
		dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine
Haushalte insgesamt	6 145,1	1 911,8	1 483,2	2 719,0	111,3	1 018,8	4 939,4	234,2	467,8	5 357,6	1 078,3	1 501,2	3 504,3
davon mit													
1 Person	1 727,7	502,7	388,6	823,1	26,6	234,9	1 439,1	61,8	125,7	1 510,7	280,7	384,5	1 039,8
2 Personen	1 992,7	649,7	487,1	847,7	39,2	337,8	1 594,2	76,5	152,5	1 739,9	358,5	495,4	1 121,7
3 Personen	1 223,9	397,1	313,3	508,7	23,7	221,4	965,9	50,3	98,6	1 059,7	224,7	317,4	671,5
4 u. mehr Personen	1 200,8	362,3	294,2	539,5	21,8	224,7	940,2	45,6	91,0	1 047,3	214,4	303,9	671,3
Haushalte mit Kindern	1 908,2	596,9	476,2	827,6	36,7	346,7	1 503,8	78,0	150,5	1 653,4	356,0	495,0	1 040,0
davon mit ... Kind(ern)													
1	1 003,2	319,8	256,1	423,1	19,8	183,6	789,1	41,9	80,3	867,7	187,8	261,0	544,8
2	747,5	230,6	181,6	332,7	18,1	137,0	588,5	30,2	58,3	648,4	139,8	195,1	406,5
3 und mehr	157,5	46,5	38,5	71,8	3,2	26,1	126,2	5,9	11,9	137,3	28,4	38,9	88,7

1) Nur Haushalte mit entsprechenden Angaben.

In den neuen Ländern und Berlin-Ost lag 1993 der Anteil der von diesen Umweltbelastungen betroffenen Haushalte signifikant höher. Mit einem Durchschnitt von 17,5 % dauerhafter Belastung wurde hier ein Wert erreicht, der noch über dem im früheren Bundesgebiet aus dem Jahr 1978 lag. Erschrecken muss auch, dass Haushalte mit Kindern – wenn auch geringfügig – stärker betroffen sind, im starken Gegensatz zum Westen Deutschlands. So beklagten sich Haushalte mit 3 und mehr Kindern im früheren Bundesgebiet nur zu etwas über 9 % über derartige Beeinträchtigungen ihrer Wohnungen, in den neuen Bundesländern waren es mit 18 % fast doppelt so viele.

Tabelle 86: Haushalte in Wohngebäuden 1993 nach Haushaltsstruktur und Umweltbelastungen in den neuen Ländern und Berlin-Ost¹⁾
Prozent

Gegenstand der Nachweisung	Insgesamt	Beeinträchtigung der Wohnung durch ...											
		Verkehrslärm			Fluglärm			Industrie-/Gewerbelärm			Geräte/Abgase		
		dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine	dauernd	gelegentlich	keine
Haushalte insgesamt	100	31,1	24,1	44,2	1,8	16,6	80,4	3,8	7,6	87,2	17,5	24,4	57,0
davon mit													
1 Person	100	29,1	22,5	47,6	1,5	13,6	83,3	3,6	7,3	87,4	16,2	22,3	60,2
2 Personen	100	32,6	24,4	42,5	2,0	17,0	80,0	3,8	7,7	87,3	18,0	24,9	56,3
3 Personen	100	32,4	25,6	41,6	1,9	18,1	78,9	4,1	8,1	86,6	18,4	25,9	54,9
4 u. mehr Personen	100	30,2	24,5	44,9	1,8	18,7	78,3	3,8	7,8	87,2	17,9	25,3	55,9
Haushalte mit Kindern	100	31,3	25,0	43,4	1,9	18,2	78,8	4,1	7,9	86,6	18,7	25,9	54,5
davon mit ... Kind(ern)													
1	100	31,9	25,5	42,2	2,0	18,3	78,7	4,2	8,0	86,5	18,7	26,0	54,3
2	100	30,8	24,3	44,5	1,8	18,3	78,7	4,0	7,8	86,7	18,7	26,1	54,4
3 und mehr	100	29,5	24,4	45,6	2,0	16,6	80,1	3,8	7,6	87,2	18,0	24,7	56,3

1) Nur Haushalte mit entsprechenden Angaben.

Insgesamt weisen gerade diese hier zuletzt betrachteten Wohnumweltbelastungen – Geräte, Abgase, Staub – noch auf einen hohen Verbesserungsbedarf im Osten Deutschlands hin. Die Fortschritte, die im früheren Bundesgebiet in den letzten Jahrzehnten mit großem finanziellen Aufwand erreicht wurden, stehen hier teilweise noch aus, wobei die nach 1990 jahrelang zu beobachtende Deindustrialisierung – bei allen anderen negativen Folgeerscheinungen, wie zum Beispiel der hohen Arbeitslosigkeit – hier mittlerweile zu Verbesserungen geführt haben dürfte.

Teil 3 Wohnverhältnisse ausgewählter Bevölkerungsgruppen

4 Die Wohnverhältnisse von Haushalten mit Kindern, Einpersonenhaushalten, älteren Menschen und Ausländern

4.1 Haushalte mit Kindern

Eine Problemgruppe auf dem Wohnungsmarkt waren und sind zum Teil bis heute Haushalte mit Kindern, wobei die Probleme mit der Zahl der Kinder vielfach zunehmen. Die wesentliche Ursache ist darin zu sehen, dass mit zunehmender Personenzahl der Flächen- und Raumbedarf zunimmt, damit in der Regel höhere Mieten und steigende Mietbelastungen bezogen auf das Haushaltsnettoeinkommen, verbunden sind. Wie hat sich nun unter diesen Vorgaben die Wohnsituation von Haushalten mit Kindern entwickelt? Im folgenden Abschnitt werden die Ergebnisse aus den Gebäude- und Wohnungserhebungen der Jahre 1972 und 1998 analysiert und die Veränderungen in einem Zeitraum von über 25 Jahren dargestellt.

4.1.1 Wohnsituation von Haushalten mit Kindern im früheren Bundesgebiet

Ausstattung der Wohnungen

1993 hatten 85 % der Wohnungen in Wohngebäuden im früheren Bundesgebiet, die von Haushalten mit Kindern bewohnt wurden, eine gute Wohnungsausstattung, worunter das Vorhandensein von Bad oder Dusche sowie WC und Sammelheizung verstanden wird (siehe Tabelle 87). Verglichen mit 1972 ist das ein Zuwachs von 38 Prozentpunkten. Bei kinderlosen Haushalten hat der Anteil gut ausgestatteter Wohnungen sogar um 43 Prozentpunkte zugenommen, der Ausstattungsgrad lag aber 1993 hier mit 80 % immer um 5 Prozentpunkte unter dem der Haushalte mit Kindern. Zu berücksichtigen ist bei dieser Entwicklung allerdings der zahlenmäßig starke Anstieg der kinderlosen Haushalte. Die absoluten Zahlen verdeutlichen, dass im Zeitraum von 1972 bis 1993 mehr als 11 Millionen gut ausgestattete Wohnungen für kinderlose Haushalte hinzugekommen sind, während es nur 1,5 Millionen mehr für Haushalte mit Kindern waren. Dies bedeutet einen Zuwachs um knapp 40 % bei den Haushalten mit Kindern und um knapp 240 % bei denen ohne Kinder.

Tabelle 87: Entwicklung der Wohnungsausstattung von Haushalten mit Kindern zwischen 1972 und 1993¹⁾
Früheres Bundesgebiet

Haushalte mit ... Kind(en)	Wohnungsinhaberhaushalte						
	gute Ausstattung der Wohnung			Anteil der Wohnungen mit guter Ausstattung an allen Wohnungen			
	1972	1993	Veränderung 1993 gegenüber 1972	1972	1993	Veränderung 1993 gegenüber 1972	
	1 000			%			
1	1 692,9	2 686,4	993,5	58,69	45,57	84,88	39,31
2	1 424,0	2 105,5	681,5	47,86	49,74	86,29	36,55
3	570,0	531,3	-38,7	-6,79	48,49	84,07	35,58
4 und mehr	261,4	136,8	-124,6	-47,67	41,62	80,14	38,52
Zusammen	3 948,3	5 460,0	1 511,7	38,29	47,11	85,21	38,10
ohne Kinder	4 711,0	15 882,3	11 171,3	237,13	37,35	80,60	43,25

1) Gute Ausstattung der Wohnung: Bad/Dusche, WC und Sammelheizung.

Der Vergleich der Jahre 1972 und 1993 zeigt auch, dass der Anteil der gut ausgestatteten Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen bei Haushalten mit mindestens 4 Kindern stärker zugenommen hat als bei solchen mit 2 oder 3 Kindern. Ein stärkerer Anstieg ist allerdings bei Haushalten mit 1 Kind festzustellen und insbesondere auch bei denen ohne Kinder.

Bei den Hauptmieterhaushalten betrug der Anteil der gut ausgestatteten Wohnungen an der Gesamtzahl der vermieteten Wohnungen im Jahre 1993 rund 80 %, sowohl für Haushalte mit Kindern als auch für die ohne (siehe Tabelle 88). Gegenüber 1972 ist dies ein Zuwachs um 39 Prozentpunkte bei den Haushalten mit Kindern und um 45 Prozentpunkte bei den kinderlosen Haushalten.

Tabelle 88: Entwicklung der Wohnungsausstattung von Hauptmieter-Haushalten mit Kindern zwischen 1972 und 1993
Früheres Bundesgebiet

Haushalte mit ... Kind(ern)	Hauptmieter						
	gute Ausstattung der Wohnung			Anteil der Wohnungen mit guter Ausstattung an allen Wohnungen			
	1972	1993	Veränderung 1993 gegenüber 1972	1972	1993	Veränderung 1993 gegenüber 1972	
	1 000			%			
1	988,0	1 515,5	527,5	33,39	41,24	81,49	40,25
2	757,6	1 012,8	255,2	33,69	45,14	81,82	36,68
3	254,0	245,6	-8,4	-3,31	42,33	78,22	35,89
4 und mehr	98,0	70,8	-27,2	-27,76	33,27	74,21	40,94
Zusammen	2 097,6	2 844,7	747,1	35,62	42,21	81,11	38,90
ohne Kinder	2 951,8	9 279,7	6 327,9	214,37	34,59	79,32	44,73

Diese bisher recht positiven Aussagen werden allerdings etwas relativiert, wenn die Haushalte nach der Kinderzahl differenziert betrachtet werden. Je mehr Kinder in einem Haushalt leben, um so geringer wird der Anteil der gut ausgestatteten Mietwohnungen an der Gesamtzahl der Mietwohnungen. 1993 hatten knapp 82 % der Haushalte mit 1 Kind und 74 % der Haushalte mit mindestens 4 Kindern eine gute Wohnungsausstattung. Während Mieter-Haushalte mit 1 und 2 Kindern insgesamt also eine durchschnittlich bessere Wohnungsausstattung aufwiesen als solche ohne Kinder, ist dies ab 3 Kindern umgekehrt.

Ein anderes Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Eigentümerwohnungen (siehe Tabelle 89). Deren Anteil mit guter Ausstattung lag 1993 für Haushalte mit Kindern mit 90 % etwas höher als für die Haushalte ohne Kinder, bei denen er nur 82 % betrug. Es wird also ersichtlich, dass Haushalte mit Kindern 1993 fast immer eine gute Wohnungsausstattung hatten, wenn sie in ihrer eigenen Wohnung lebten.

Tabelle 89: Entwicklung der Wohnungsausstattung von Eigentümer-Haushalten mit Kindern zwischen 1972 und 1993
Früheres Bundesgebiet

Haushalte mit ... Kind(ern)	Eigentümer						
	gute Ausstattung der Wohnung			Anteil der Wohnungen mit guter Ausstattung an allen Wohnungen			
	1972	1993	Veränderung 1993 gegenüber 1972	1972	1993	Veränderung 1993 gegenüber 1972	
	1 000			%			
1	704,9	1 170,9	466,0	66,11	53,43	89,72	36,29
2	666,4	1 092,7	426,3	63,97	56,27	90,90	34,63
3	316,0	285,7	-30,3	-9,59	54,91	89,84	34,93
4 und mehr	163,4	66,0	-97,4	-59,61	49,00	87,65	38,65
Zusammen	1 850,7	2 615,3	764,6	41,31	54,23	90,17	35,94
ohne Kinder	1 759,2	6 602,6	4 843,4	275,52	43,43	82,47	39,04

Insgesamt ist festzustellen, dass eine Ausstattung der Wohnung mit Bad/Dusche, WC und Sammelheizung mittlerweile fast selbstverständlich geworden ist. Diese gute Ausstattung ist etwas häufiger in Haushalten mit bis zu 3 Kindern vorzufinden, als in Haushalten mit 4 und mehr Kindern oder ohne Kinder.

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche hat im früheren Bundesgebiet von 1972 bis 1998 bei den Haushalten mit Kindern stärker zugenommen als bei den kinderlosen Haushalten (siehe Tabelle 90). 1998 bewohnten Haushalte mit Kindern im Durchschnitt fast 108 m² Fläche, eine Zunahme um knapp 35 % verglichen mit 1972. Bei den kinderlosen Haushalten betrug dieser Anstieg nur etwas über 16 %, so dass ihnen 1998 durchschnittlich ca. 85 m² zur Verfügung standen.

Schaubild 29

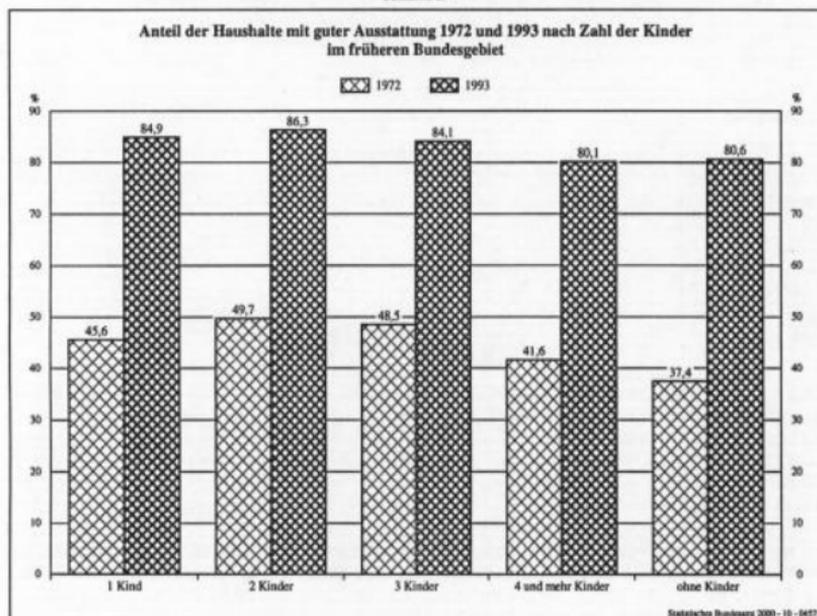
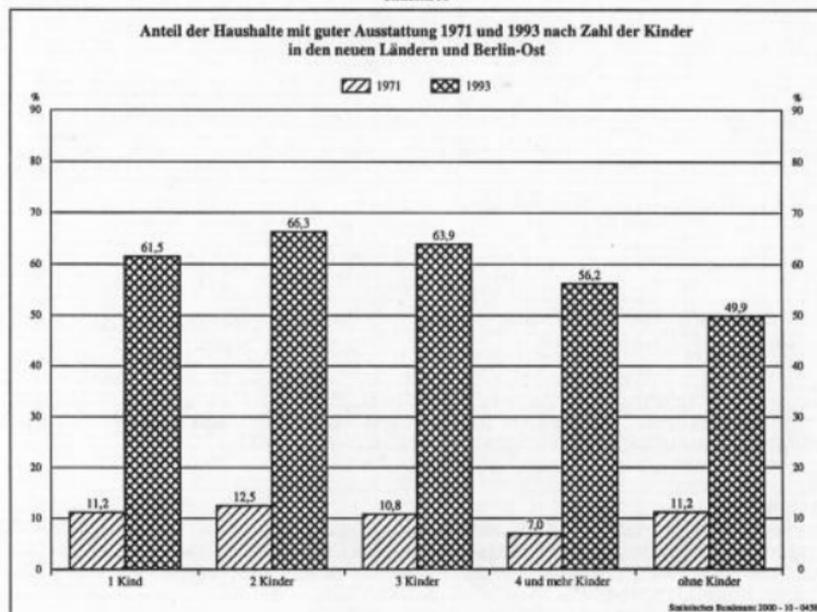


Schaubild 30



**Tabelle 90: Durchschnittliche Fläche je Wohnung nach Kinderzahl und Fläche je Person
Früheres Bundesgebiet**

Haushalte mit ... Kind(ern)	Durchschnittliche Fläche je Wohnung					Fläche je Person in m ²			
	Wohnungsinhaber								
	1972	1993	1998	Veränderung 1998 gegenüber 1972		Hauptmieter		Eigentümer	
	in m ²			%		1993	1998	1993	1998
1	80	97,9	101,1	21,1	26,38	26,6	27,7	35,8	37,6
2	88	108,4	112,0	24,0	27,27	22,0	22,9	31,1	32,4
3	93	116,5	119,9	26,9	28,92	18,7	19,4	27,0	27,7
4 und mehr	97	120,6	124,8	27,8	28,66	15,0	15,6	23,0	23,3
Zusammen	80	104,3	107,8	27,8	34,75	23,3	24,1	32,0	33,3
ohne Kinder	73	82,7	84,9	11,9	16,30	41,2	44,3	48,7	55,4

Die Differenzierung der Haushalte nach ihrer Kinderzahl zeigt, dass die durchschnittliche Wohnfläche um so größer war, je mehr Kinder in dem Haushalt lebten. Während die durchschnittliche Fläche 1998 bei Haushalten mit 1 Kind etwa 101 m² betrug, waren es bei den Haushalten mit mindestens 4 Kindern fast 125 m². Die Zunahme der Quadratmeterzahl seit 1972 war um so größer, je mehr Kinder die Haushalte hatten.

Zugenommen hat seit 1972 die durchschnittliche Fläche je Wohnung sowohl bei den Hauptmieter- als auch bei den Eigentümerhaushalten. So standen 1998 Hauptmieterhaushalten mit Kindern knapp 87 m² und kinderlosen Haushalten etwa 66 m² zur Verfügung. Verglichen mit 1972 bedeutet dies einen Anstieg um fast 16 % bzw. knapp 28 %. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass die durchschnittliche Quadratmeterfläche um so mehr gewachsen ist, je mehr Kinder die Haushalte hatten. So betrug dieser Zuwachs für Haushalte mit 4 oder mehr Kindern immerhin 23 %.

Ein etwas anderes Bild ergibt sich, wenn die vorhandene Wohnfläche auf die Zahl der in der Wohnung lebenden Personen bezogen wird (siehe Tabelle 91). Der hier sichtbare Unterschied in der Pro-Kopf-Fläche zwischen Hauptmieterhaushalten mit und ohne Kinder(n) verdeutlicht die nach wie vor bestehende schlechtere Wohnraumversorgung der Haushalte mit Kindern. 1998 lebte jede Person eines Haushaltes mit Kindern im Durchschnitt auf nur etwas über 24 m², während es bei kinderlosen Haushalten über 44 m² sind. Je mehr Kinder ein Haushalt hat, um so geringer ist die durchschnittliche Pro-Kopf-Fläche. Bei Hauptmieterfamilien mit mindestens 4 Kindern beträgt sie sogar nur knapp 16 m².

**Tabelle 91: Durchschnittliche Fläche je Wohnung nach Wohnverhältnis und Kinderzahl
Früheres Bundesgebiet**

Haushalte mit ... Kind(ern)	Durchschnittliche Fläche je Wohnung									
	Hauptmieter				Eigentümer					
	1972	1993	1998	Veränderung 1998 gegenüber 1972	1972	1993	1998	Veränderung 1998 gegenüber 1972		
	in m ²			%	in m ²			%		
1	70	79,8	82,1	12,1	17,29	98	123,6	127,0	29,0	29,59
2	77	87,9	90,3	13,3	17,27	103	129,5	133,4	30,4	29,51
3	81	94,2	96,7	15,7	19,38	106	138,5	141,9	35,9	33,87
4 und mehr	83	96,8	102,1	19,1	23,01	110	150,7	152,9	42,9	39,00
Zusammen	75	84,4	86,9	11,9	15,87	102	128,4	132,0	30,0	29,41
ohne Kinder	52	65,8	66,5	14,5	27,88	82	107,5	109,4	27,4	33,41

In der Gruppe der Eigentümerhaushalte entfielen auf diejenigen mit Kindern durchschnittlich 132 m² Wohnfläche und auf diejenigen ohne Kinder ca. 109 m². Gegenüber 1972 bewohnten Eigentümerhaushalte mit Kindern im Jahre 1998 nun fast 30 % mehr Fläche, Haushalte ohne Kinder dagegen über 33 % mehr. Die Wohnfläche von Haushalten mit Kindern hat sich hier demnach in ähnlichem Maße verbessert wie die der ohne Kinder, wobei die stärkste Zunahme bei den Haushalten mit 4 und mehr Kindern (+ 39 %) festzustellen ist. Wird nach der Zahl der Kinder differenziert, so ist wie bei den Hauptmietern zu erkennen, dass die prozentuale Veränderung zwischen 1972 und 1998 um so höher ist, je mehr Kinder die Haushalte hatten.

Die pro Kopf zur Verfügung stehende Fläche ist aber auch bei den Eigentümerhaushalten mit Kindern wesentlich geringer als bei denen ohne Kinder. So standen 1998 beim Vorhandensein von Kindern durchschnittlich ca. 33 m² pro Kopf zur Verfügung, wohingegen es über 55 m² bei den kinderlosen Haushalten waren. Die Pro-Kopf-Fläche sinkt auch hier, je mehr Kinder im Haushalt leben. Kinderreiche Haushalte wohnen nur auf 23 m² pro Person. Dies zeigt den nach wie vor bestehenden Unterschied in der Versorgung mit Wohnraum zwischen Eigentümerhaushalten mit und ohne Kinder(n).

Mieten

Während 1972 die durchschnittliche Bruttokaltmiete je Quadratmeter sowohl für Haushalte mit als auch für Haushalte ohne Kinder ca. 2,80 DM betrug, hat sich bis 1993 ein kleiner Unterschied herausgebildet: Haushalte mit Kindern zahlten 9,35 DM/m², kinderlose Haushalte 9,60 DM/m². Bis 1998 haben sich die Unterschiede zwischen den beiden Haushaltstypen wieder etwas vergrößert: Haushalte mit Kindern mussten nunmehr 11,01 DM/m² aufwenden, die ohne Kinder 11,15 DM/m². Die Schere zwischen den Mietbelastungsquoten hat sich ebenfalls verbreitert. Waren Kinder vorhanden, mussten Haushalte 1998 gut ein Viertel ihres Einkommens für die Miete ausgeben, dies sind rund 3 Prozentpunkte mehr als noch 5 Jahre zuvor und über 1 Prozentpunkt mehr als kinderlose Haushalte.

**Tabelle 92: Durchschnittliche Bruttokaltmiete und Mietbelastung nach Kinderzahl
Früheres Bundesgebiet**

Haushalte mit ... Kind(en)	Durchschnittliche Bruttokaltmiete				Durchschnittliche Mietbelastung des Haushaltsnettoeinkommens				
	1972	1993	1998	Veränderung 1998 gegenüber 1972	1972	1993	1998	Veränderung 1998 gegenüber 1972	
	DM/m ²				%				
1	2,83	9,44	11,19	8,36	295,41	12,3	21,0	24,8	12,5
2 und mehr	2,76	9,25	10,83	8,07	292,39	12,7	22,8	25,9	13,2
Zusammen	2,79	9,35	11,01	8,22	294,62	12,5	21,9	25,3	12,8
ohne Kinder	2,78	9,60	11,15	8,37	301,08	11,5	20,8	24,2	12,7

Zwischen den Haushalten mit verschiedener Kinderzahl besteht kaum ein Unterschied in der durchschnittlichen Bruttokaltmiete je Quadratmeter. Tendenziell zahlen Haushalte mit 2 und mehr Kindern etwas weniger Miete als die mit nur 1 Kind und diese Tendenz hat sich in den betrachteten Jahrzehnten leicht verstärkt. Betrachtet man jedoch die durchschnittliche Mietbelastung des Haushaltsnettoeinkommens, so sieht man, dass diese Quote für Haushalte mit 1 Kind bis 1998 um etwa 1 Prozentpunkt weniger angestiegen ist als die der Haushalte, in denen 2 oder mehr Kinder lebten.

Wohneigentum und Eigentümerquote

Insgesamt nahm im Zeitraum von 1972 bis 1998 im früheren Bundesgebiet die Anzahl der Haushalte mit Kindern um etwa ein Fünftel von 8 381 400 auf 6 800 000 ab (siehe Tabelle 93). Im Gegensatz dazu ist die Zahl der Haushalte ohne Kinder¹⁶⁾ um knapp 65 % von 12 58 000 auf 20 703 900 gestiegen. Besonders stark verringert haben sich kinderreiche Haushalte, d. h. die Anzahl dieser Haushalte ging um so stärker zurück, je größer die Kinderzahl war: Während die Anzahl der Haushalte mit 1 oder 2 Kindern nur um etwa 10 % sank, ging die der Haushalte mit 3 Kindern um 42 % zurück und die der Haushalte mit 4 oder mehr Kindern sogar um knapp 70 %.

Unterteilt man die Haushalte mit Kindern in Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte, so zeigt sich für den Zeitraum von 1972 bis 1998 auch in beiden Gruppen ein mit der Kinderzahl ansteigender Rückgang¹⁷⁾ und der sehr starke Anstieg der Haushalte ohne Kinder. Die Anzahl der Haushalte mit Kindern in Mietwohnungen ging um etwa 27 % zurück, während die Anzahl derjenigen in Eigentümerwohnungen nur um knapp 8 % sank. Bei den Haushalten ohne Kinder in Mietwohnungen betrug der Anstieg ca. 40 % und in Eigentümerwohnungen gut 118 %. In beiden Haushaltsgruppen hat es eine Veränderung der Wohnverhältnisse weg von Miet- und hin zu Eigentümerwohnungen gegeben.

¹⁶⁾ Kinder = ledige Personen unter 18 Jahren

¹⁷⁾ Eine Ausnahme davon bilden die Eigentümerhaushalte mit 1 bis 2 Kindern, die leicht zugenommen haben.

Schaubild 31

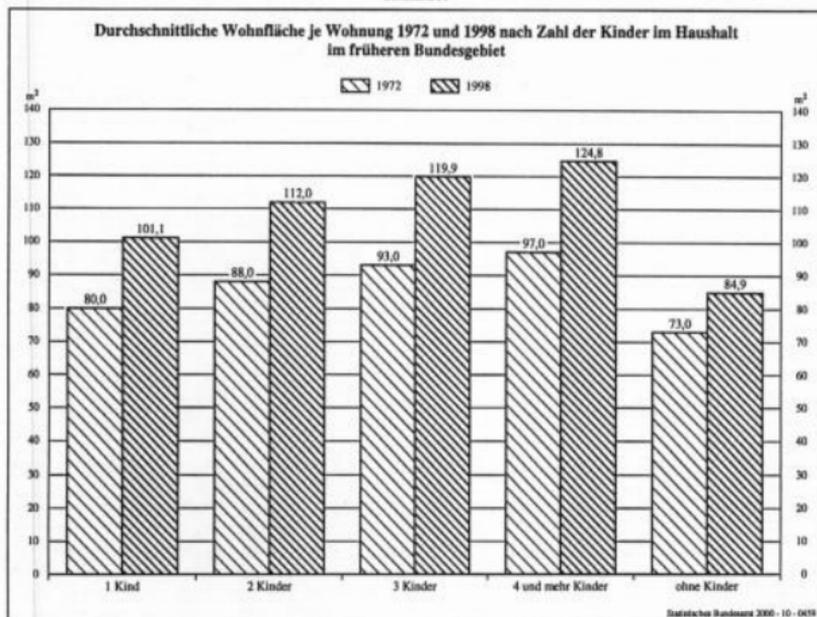


Schaubild 32

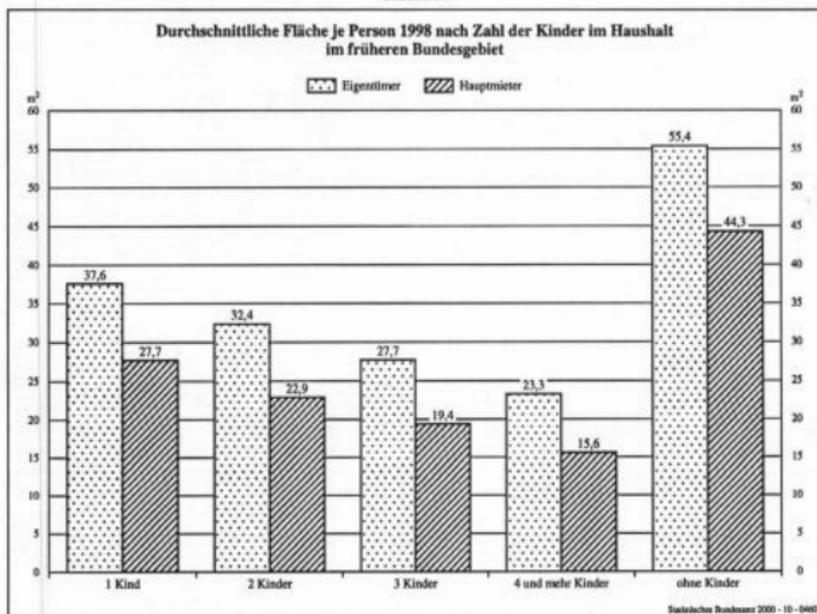


Tabelle 93: Entwicklung der Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte mit Kindern zwischen 1972 und 1998¹⁾
Früheres Bundesgebiet

Haushalte mit ... Kind(en)	Wohnungsinhaberhaushalte insgesamt				Davon							
					Hauptmieterhaushalte				Eigentümerhaushalte			
	1972	1993	1998	Veränderung 1998 gegenüber 1972	1972	1993	1998	Veränderung 1998 gegenüber 1972	1972	1993	1998	Veränderung 1998 gegenüber 1972
	1 000		%		1 000		%		1 000		%	
1	3 715,1	3 229,2	3 305,2	-409,9 -11,03	2 395,9	1 899,8	1 904,7	-491,2 -20,50	1 319,2	1 329,4	1 400,5	81,3 6,16
2	2 862,6	2 483,2	2 621,6	-241,0 -8,42	1 678,4	1 263,0	1 301,8	-376,6 -22,44	1 184,2	1 220,3	1 319,8	135,6 11,43
3	1 175,6	645,6	682,5	-493,1 -41,94	600,1	321,9	332,6	-267,5 -44,58	575,5	323,7	349,9	-225,6 -39,20
4 und mehr	628,1	175,7	190,6	-437,5 -69,65	294,6	97,9	105,5	-189,1 -64,19	333,5	77,8	85,1	-248,4 -74,48
Zusammen	8 381,4	6 533,7	6 800,0	-1 581,4 -18,87	4 969,0	3 582,5	3 644,6	-1 324,4 -26,65	3 412,4	2 951,2	3 155,4	-257,0 -7,53
ohne Kinder	12 584,0	20 185,3	20 703,9	8 119,8 64,53	8 533,6	12 021,7	11 854,5	3 320,9 38,92	4 050,5	8 163,6	8 849,4	4 798,9 118,48

1) 1972: Haushalte in Gebäuden und Unterküften. 1993: Haushalte in Gebäuden.

Insgesamt ist die Eigentümerquote von Haushalten mit Kindern von etwa 41 % auf über 46 % gestiegen, also um 5 Prozentpunkte (siehe Tabelle 94). Die Eigentümerquote der Haushalte ohne Kinder hat allerdings um über 10 Prozentpunkte zugenommen, so dass fast 43 % dieser Haushalte im Jahre 1993 Wohnungseigentum besaßen. Es ist somit festzustellen, dass das Wohnen im Eigentum, das in Deutschland im europäischen und internationalen Vergleich nur verhältnismäßig gering verbreitet ist (zum Vergleich: Eigentümerquote 1993 in Spanien 85 %, in Großbritannien 68 %, in Frankreich 54 %), bei Haushalten mit Kindern immer noch höhere Anteile aufweist als bei solchen ohne Kinder, dass sich aber der Abstand verringert hat. Die höhere Eigentümerquote bei Haushalten mit Kindern dürfte auf zwei Ursachen zurückzuführen sein: Zum einen leben diese Haushalte häufiger in Einfamilienhäusern und damit i. d. R. im Eigentum, zum anderen handelt es sich bei den Haushalten ohne Kinder häufig um alleinlebende jüngere Personen, für die ein Erwerb von Wohneigentum noch nicht möglich ist.

Tabelle 94: Entwicklung der Eigentümerquote von Haushalten mit Kindern zwischen 1972 und 1998
Früheres Bundesgebiet
Prozent

Haushalte mit ... Kind(en)	Eigentümerquote			
	1972	1993	1998	Veränderung 1998 gegenüber 1972
1	35,51	41,17	42,37	6,86
2	41,37	49,14	50,34	8,97
3	48,95	50,14	51,27	2,32
4 und mehr	53,10	44,28	44,65	-8,45
Zusammen	40,71	45,17	46,40	5,69
ohne Kinder	32,19	40,44	42,74	10,55

Differenziert man die Haushalte nach der Anzahl der Kinder, so zeigt sich, dass zwar die Eigentümerquote der Haushalte mit 1 oder 2 Kindern signifikant zugenommen hat, nämlich um knapp 7 bzw. 9 Prozentpunkte, bei Haushalten mit 3 Kindern ist aber nur eine geringfügige Steigerung zu beobachten, und bei einer noch höheren Kinderzahl hat sich die Eigentümerquote sogar um fast 9 Prozentpunkte verringert. Das Wohnverhältnis von Haushalten mit mehr als 2 Kindern bewegt sich demnach entgegen der Entwicklung bei den anderen Haushaltstypen wieder mehr zum Mietverhältnis.

Insgesamt konnten sich 1998 mehr Haushalte mit Kindern eine eigene Wohnung leisten als 1972, doch dieser Zuwachs war für die Haushalte ohne Kinder fast doppelt so hoch. Das Wohnverhältnis von Haushalten mit 1-2 Kindern hat sich verbessert, aber das der kinderreichen Haushalte ist seit 1972 schlechter geworden. Dass die Kinderanzahl insgesamt in den Haushalten sehr zurückgegangen ist, könnte dazu beigetragen haben, dass sich die Eigentümerquote der Haushalte mit 1-2 Kindern und die der ohne Kinder verbessern konnte.

4.1.2 Wohnsituation von Haushalten mit Kindern in den neuen Ländern und Berlin-Ost

Ausstattung der Wohnungen

Die Ausstattung der Wohnungen hat sich in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost in den letzten 20 Jahren erheblich verbessert. 1993 wohnten 63 % der Wohnungsinhaber mit Kindern und 50 % der Haushalte ohne Kinder in gut ausgestatteten Wohnungen (Bad/Dusche, WC, Sammelheizung), was einen Zuwachs seit 1971 um 52 bzw. 45 Prozentpunkte bedeutet (siehe Tabelle 95). Dies ist allerdings auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass – wie oben beschrieben – die Zahl der Haushalte mit Kindern abgenommen, die der ohne Kinder zugenommen hat. Obwohl insgesamt der Anteil der gut ausgestatteten Wohnungen in Ostdeutschland stark angestiegen ist, war er 1993 immer noch erheblich geringer als in Westdeutschland: bei den Haushalten mit Kindern beträgt diese Differenz 22, bei denen ohne Kinder sogar 31 Prozentpunkte.

Tabelle 95: Ausstattung der Wohnungen in Wohngebäuden nach Kinderzahl¹⁾
Neue Länder und Berlin-Ost

Haushalte mit ... Kind(ern)	Wohnungsinberhaushalte						
	gute Ausstattung der Wohnung			Anteil der Wohnungen mit guter Ausstattung an allen Wohnungen			
	1971	1993	Veränderung 1993 gegenüber 1971	1971	1993	Veränderung 1993 gegenüber 1971	
	1 000			%			
1	126,5	616,6	490,1	387,43	11,21	61,51	50,30
2	91,8	495,6	403,8	439,87	12,50	66,31	53,81
3	30,8	80,5	49,7	161,36	10,77	63,89	53,12
4 und mehr	12,5	17,7	5,2	41,60	6,99	56,19	49,20
Zusammen	261,6	1 210,4	948,8	362,69	11,24	63,46	52,22
ohne Kinder	187,7	2 101,6	1 913,9	1 019,66	5,15	49,88	44,73

1) Gute Ausstattung der Wohnung: Bad/Dusche, WC und Sammelheizung.

Es zeichnet sich allerdings insofern eine positive Entwicklung ab, als gerade bezüglich der Haushalte mit Kindern der Unterschied zwischen neuen und alten Bundesländern beim Anteil der gut ausgestatteten Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen seit den 70er Jahren bereits erheblich zurückgegangen ist. Damals lag der Anteil der gut ausgestatteten Wohnungen in Ostdeutschland bei den Haushalten mit Kindern noch um 36 Prozentpunkte unter dem in Westdeutschland. Bei den kinderlosen Haushalten hingegen hat sich die Differenz zwischen dem Anteil der gut ausgestatteten Wohnungen in West- und Ostdeutschland seit den 70er Jahren praktisch nicht verändert.

Eine nach der Anzahl der Kinder differenzierte Betrachtung zeigt, dass besonders Haushalte mit 2 Kindern in gut ausgestatteten Wohnungen leben, dass dies aber bei 3 und mehr Kindern seltener der Fall ist. Hinzu kommt, dass der Prozentsatz der gut ausgestatteten Wohnungen bei Haushalten mit 2 Kindern stärker und bei kinderreichen Haushalten weniger zugenommen hat als bei den anderen Haushalten mit Kindern. Diese Verteilung der gut ausgestatteten Wohnungen bei den Haushalten mit Kindern entspricht der im früheren Bundesgebiet.

Betrachtet man die Hauptmieter und Eigentümer getrennt, so hat sich die Ausstattung bei den Eigentümern stärker verbessert als bei den Hauptmietern (siehe Tabelle 96 und 97). 1993 war der Anteil der gut ausgestatteten Wohnungen an allen Wohnungen bei den Eigentümern für alle Haushaltsgruppen höher als bei den Hauptmietern. Demgegenüber waren 1971 mehr Hauptmieter- als Eigentümerwohnungen gut ausgestattet.

Tabelle 96: Ausstattung der Hauptmieter-Wohnungen in Wohngebäuden nach Kinderzahl¹⁾
Neue Länder und Berlin-Ost

Haushalte mit ... Kind(ern)	Hauptmieter						
	gute Ausstattung der Wohnung			Anteil der Wohnungen mit guter Ausstattung an allen Wohnungen			
	1971	1993	Veränderung 1993 gegenüber 1971	1971	1993	Veränderung 1993 gegenüber 1971	
	1 000			%			
1	109,9	433,1	323,2	294,09	12,24	57,05	44,81
2	79,7	321,2	241,5	303,01	13,46	60,90	47,44
3	26,7	49,9	23,2	86,89	11,64	58,09	46,45
4 und mehr	10,9	12,7	1,8	16,51	7,63	52,92	45,29
Zusammen	227,2	816,9	589,7	259,55	12,20	58,50	46,30
ohne Kinder	149,2	1 494,4	1 345,2	901,61	5,64	47,80	42,16

1) Gute Ausstattung der Wohnung: Bad/Dusche, WC und Sammelheizung.

In den neuen Ländern und Berlin-Ost ist genau wie im früheren Bundesgebiet der Prozentsatz der gut ausgestatteten Wohnungen bei den Haushalten mit Kindern höher als bei den kinderlosen Haushalten, unabhängig davon, ob es sich um Hauptmieter oder Eigentümer handelt. Doch im Gegensatz zu den alten Bundesländern hat dieser Prozentsatz für die kinderlosen Haushalte weniger zugenommen als für die Haushalte mit Kindern.

**Tabelle 97: Ausstattung der Eigentümer-Wohnungen in Wohngebäuden nach Kinderzahl¹⁾
Neue Länder und Berlin-Ost**

Haushalte mit ... Kind(ern)	Eigentümer						
	gute Ausstattung der Wohnung			Anteil der Wohnungen mit guter Ausstattung an allen Wohnungen			
	1971	1993	Veränderung 1993 gegenüber 1971	1971	1993	Veränderung 1993 gegenüber 1971	
	1 000			%			
1	16,6	183,5	166,9	1 005,42	7,20	75,39	68,19
2	12,1	174,4	162,3	1 341,32	8,52	79,27	70,75
3	4,1	30,6	26,5	646,34	7,24	76,31	69,07
4 und mehr	1,6	5,0	3,4	212,30	4,46	66,67	62,21
Zusammen	34,4	393,5	359,1	1 043,90	7,40	76,99	69,59
ohne Kinder	38,5	607,2	568,7	1 477,14	3,85	55,89	52,04

1) Gute Ausstattung der Wohnung: Bad/Dusche, WC und Sanitärheizung.

Wohnfläche und Miete

Hinsichtlich der Wohnflächenversorgung von Haushalten mit und ohne Kinder(n) ist aus dem vorliegenden statistischen Material leider kein langfristiger Vergleich möglich. Verglichen werden können aber die entsprechenden Ergebnisse der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 sowie der Mikrozensus-Ergänzungserhebung 1998 „Wohnsituation der Haushalte“ (siehe Tabelle 98 und 99).

Tabelle 98: Vergleich der Wohnfläche im früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern und Berlin-Ost 1993

Haushalte mit ... Kind(ern)	Durchschnittliche Fläche je Wohnung				Fläche je Person in m ²	
	früheres Bundesgebiet	neue Länder und Berlin-Ost	Differenz		früheres Bundesgebiet	neue Länder und Berlin-Ost
	m ²		%			
1	97,9	75,1	-22,8	-23,3	30,7	24,3
2	108,4	84,6	-23,8	-22,0	26,6	21,1
3	116,5	94,2	-22,3	-19,1	22,9	18,9
4 und mehr	120,6	101,8	-18,8	-15,6	18,5	16,0
Zusammen	104,3	80,5	-23,8	-22,8	27,4	22,2
ohne Kinder	82,7	65,4	-17,4	-21,0	44,8	36,1

Wie aus den Tabellen 98 und 99 ersichtlich wird, ist sowohl die durchschnittliche Fläche je Wohnung als auch pro Person im Westen Deutschlands höher als im Osten. Dies gilt für Haushalte mit und ohne Kinder(n) sowie für 1993 und 1998. In den neuen Ländern und Berlin-Ost bewohnte 1993 ein Haushalt mit Kindern durchschnittlich ca. 81 m², wobei dieser Wert von gut 75 m² bei einem Kind auf etwa 101 m² bei 4 und mehr Kindern ansteigt.

Tabelle 99: Vergleich der Wohnfläche im früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern und Berlin-Ost 1998

Haushalte mit ... Kind(ern)	Durchschnittliche Fläche je Wohnung				Fläche je Person in m ²	
	früheres Bundesgebiet	neue Länder und Berlin-Ost	Differenz		früheres Bundesgebiet	neue Länder und Berlin-Ost
	m ²		%			
1	101,1	84,1	-17,0	-16,8	32,2	27,2
2	112,0	93,0	-19,0	-17,0	27,8	23,4
3	119,9	101,8	-18,1	-13,1	23,7	20,5
4 und mehr	124,8	108,2	-16,6	-13,3	19,0	16,9
Zusammen	107,8	88,6	-19,2	-17,8	28,6	24,9
ohne Kinder	84,9	67,8	-17,1	-20,1	49,8	39,0

Bis 1998 ist die Wohnungsgröße der Haushalte mit Kindern um über 8 m² auf knapp 89 m² angestiegen, bei einem Kind auf 84 m², bei 4 und mehr Kindern auf über 108 m². Für das frühere Bundesgebiet ist diese mit steigender Kinderzahl verbundene Zunahme der Wohnfläche ebenfalls zu beobachten, allerdings auf einem höherem Niveau.

Dieses auf den ersten Blick positive Bild – je mehr Kinder, desto mehr Wohnfläche – wird allerdings relativiert, wenn diese Fläche auf die in der Wohnung lebende Personenzahl bezogen wird. Auch hier ist wieder eine lineare Tendenz festzustellen, allerdings in umgekehrter Reihenfolge: Standen 1998 im Westen Deutschlands Haushalten mit einem Kind über 32 m² pro Kopf zur Verfügung, so waren es bei 4 und mehr Kindern nur noch 19 m². Im Osten Deutschlands betragen die entsprechenden Werte gut 27 m² bzw. ca. 17 m². Haushalte ohne Kinder verfügen sogar über fast 50 m² im früheren Bundesgebiet und 39 m² in den neuen Ländern und Berlin-Ost. Verglichen mit 1993 hat sich die Wohnfläche pro Kopf in den neuen Ländern und Berlin-Ost um 2,7 m² oder etwa 12 % erhöht, im früheren Bundesgebiet nur um 1,2 m² oder 4 %. Bei kinderlosen Haushalten betragen die entsprechenden Zunahmen im Osten ca. 8 %, im Westen etwas über 11 %.

Hinsichtlich der Bruttokaltmiete je Wohnung (Grundmiete plus kalte Betriebskosten) hatten Haushalte mit Kindern im Osten 1993 immer noch einen erheblichen Kostenvorteil gegenüber denen im Westen (siehe Tabelle 100). Ihre Bruttokaltmieten je Quadratmeter lagen mit durchschnittlich etwas über 5,60 DM um nahezu 40 %

Tabelle 100: Vergleich der Bruttokaltmieten je Quadratmeter und Mietbelastungsquoten im früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern und Berlin-Ost 1993

Haushalte mit Kind(ern)	Durchschnittliche Bruttokaltmiete je Quadratmeter				Mietbelastungsquote	
	früheres Bundesgebiet	neue Länder und Berlin-Ost	Differenz		früheres Bundesgebiet	neue Länder und Berlin-Ost
			DM	%		
1	9,44	5,67	-3,77	-39,9	21,0	11,4
2	9,31	5,61	-3,70	-39,7	22,4	11,9
3	9,12	5,50	-3,62	-39,7	23,7	13,9
4 und mehr	8,96	5,31	-3,65	-40,7	25,6	17,0
Zusammen	9,35	5,63	-3,72	-39,8	21,9	11,8
ohne Kinder	9,60	5,55	-4,05	-42,2	20,8	13,3

unter denen im Westen. Zu berücksichtigen sind hierbei allerdings eventuelle Ausstattungsdefizite der Wohnungen sowie die insgesamt niedrigeren Einkommen. Bis 1998 hat sich die Miet-Differenz zwischen den neuen Ländern und Berlin-Ost sowie dem früheren Bundesgebiet auf nur noch etwa 1,70 DM/m² oder 15 % verringert (siehe Tabelle 101). Haushalte mit Kindern zahlten im Osten durchschnittlich 9,33 DM/m², die im Westen 11,01 DM/m². Es fällt auf, dass sowohl in den neuen Ländern und Berlin-Ost als auch im früheren Bundesgebiet sich die Kinderzahl kaum auf die Quadratmetermieten auswirkt. Auffällig ist allerdings, dass im Westen die Bruttokaltmiete je Quadratmeter von Haushalten ohne Kinder leicht über, im Osten dagegen leicht unter der von Haushalten mit Kindern liegt. Eine Erklärung könnte darin bestehen, dass es im früheren Bundesgebiet mehr Einpersonenhaushalte gibt, die in der Regel in kleineren und teureren Wohnungen leben.

Tabelle 101: Vergleich der Bruttokaltmieten je Quadratmeter und Mietbelastungsquoten im früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern und Berlin-Ost 1998

Haushalte mit Kind(ern)	Durchschnittliche Bruttokaltmiete je Quadratmeter				Mietbelastungsquote	
	früheres Bundesgebiet	neue Länder und Berlin-Ost	Differenz		früheres Bundesgebiet	neue Länder und Berlin-Ost
			DM	%		
1	11,19	9,42	-1,77	-15,8	24,8	19,0
2	10,88	9,32	-1,56	-14,3	25,5	19,6
3	10,71	8,91	-1,80	-16,8	26,6	22,9
4 und mehr	10,68	8,44	-2,24	-21,0	28,2	21,6
Zusammen	11,01	9,33	-1,68	-15,3	25,3	19,4
ohne Kinder	11,15	9,35	-1,8	-16,1	24,2	20,1

Für den einzelnen Haushalt von besonderer Bedeutung ist der Anteil der Bruttokaltmiete bezogen auf das Einkommen. Diese sogenannte „Mietbelastungsquote“ gibt wieder, wieviel Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufzubringen sind und damit für andere Ausgaben nicht mehr zur Verfügung stehen. Auch hier hatten ostdeutsche Haushalte 1993 noch erhebliche Vorteile gegenüber denen im Westen. So mussten Haushalte mit Kindern in den neuen Ländern und Berlin-Ost durchschnittlich nur knapp 12 % ihres Einkommens

Schaubild 33

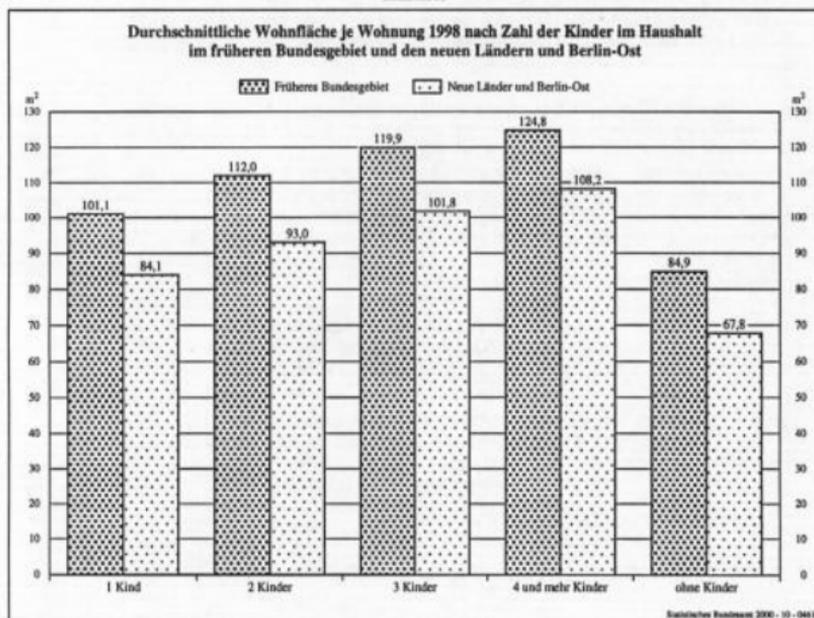
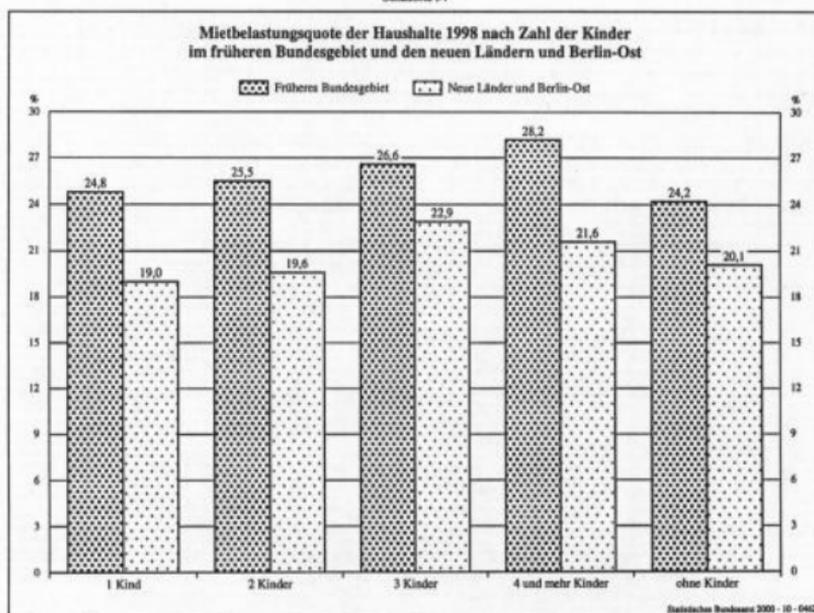


Schaubild 34



für Bruttokaltmieten aufbringen, im früheren Bundesgebiet waren es knapp 22 %. Kinderlose Haushalte hatten im Westen mit 20,8 % eine etwas niedrigere, im Osten mit 13,3 % eine etwas höhere Mietbelastungsquote als solche mit Kindern. Bis 1998 hat sich der Abstand zwischen Ost und West erheblich verringert. In den neuen Ländern und Berlin-Ost lag die Mietbelastungsquote für Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren nunmehr bei 19,4 %, beinahe 6 Prozentpunkte höher als 5 Jahre zuvor, aber immer noch fast 6 Prozentpunkte unter der im früheren Bundesgebiet. Bei kinderlosen Haushalten betrug die Zunahme knapp 6 Prozentpunkte, der Abstand zum Westen lag hier bei knapp 4 Prozentpunkten.

Während die Kinderzahl – wie erwähnt – kaum einen Einfluss auf die Höhe der Quadratmetermieten hat, sieht dies hinsichtlich der Mietbelastungsquote völlig anders aus. Hier ist die bedenkliche Tendenz festzustellen, dass mit zunehmender Kinderzahl der Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss, steigt: 1998 im Osten von 19 % bei einem Kind bis auf knapp 23 % bei drei Kindern. Lediglich bei Haushalten mit vier und mehr Kindern ist dann wieder ein geringfügiger Rückgang auf 21,6 % zu beobachten. Im Westen liegen die entsprechenden Vergleichswerte bei 24,8 für Haushalte mit einem Kind bzw. über 28 % bei vier und mehr Kindern. Aus diesen Zahlen wird deutlich, dass der von Eltern oft gegenüber Politikern vorgebrachte Vorwurf, die Kosten des Aufziehens von Kindern würden häufig unterschätzt, hier eine zumindest teilweise Bestätigung erfährt, wenn auch in den neuen Ländern und Berlin-Ost ein insgesamt noch niedrigeres Niveau festzustellen ist. Es bedarf allerdings keiner besonders ausgeprägten prophetischen Begabung, um künftig von Erhebung zu Erhebung eine Anpassung der Mietbelastungsquoten in Ost und West zu erwarten.

Wohneinheit und Eigentümerquote

Ähnlich wie im früheren Bundesgebiet entwickelte sich auch in den neuen Ländern und Berlin-Ost die Zahl der Haushalte je nach Wohnverhältnis und Kinderzahl unterschiedlich. So haben sich die Haushalte mit Kindern im Zeitraum von 1971 bis 1998 noch stärker verringert als im Westen, nämlich um gut 24 %. Die Anzahl der Haushalte ohne Kinder ist auch in den neuen Ländern und Berlin-Ost gestiegen, aber nur um knapp 25 %, d. h. um 40 Prozentpunkte weniger als im früheren Bundesgebiet.

**Tabelle 102: Eigentümerquote nach Kinderzahl
Neue Länder und Berlin-Ost
Prozent**

Haushalte mit ... Kind(ern)	Eigentümerquote			
	1971	1993	1998	Veränderung 1998 gegenüber 1971
1	20,4	24,3	36,4	16,0
2	19,4	29,4	41,4	22,0
3	19,8	31,8	42,2	22,4
4 und mehr	20,1	23,8	32,7	12,6
Zusammen	20,0	26,8	38,4	18,4
ohne Kinder	27,4	25,8	28,9	1,5

1998 gab es in Ostdeutschland 1 761 800 Haushalte mit Kindern in Wohngebäuden. Dies waren etwa 21 % aller Haushalte mit Kindern im Bundesgebiet. Die Anzahl der kinderlosen Haushalte in Wohngebäuden betrug in den neuen Ländern einschließlich Berlin-Ost 4 551 800, was 18 % der kinderlosen Haushalte in Deutschland ausmachte. Grundsätzlich nahm die Zahl der Haushalte mit Kindern um so stärker ab, je mehr Kinder sie hatten (siehe Tabelle 103).

**Tabelle 103: Wohnungsinhaberhaushalte in Wohngebäuden nach Wohnverhältnis und Kinderzahl¹⁾
Neue Länder und Berlin-Ost**

Haushalte mit ... Kind(ern)	Wohnungsinhaberhaushalte insgesamt				Deuts										
					Hauptmieterhaushalte				Eigentümerhaushalte						
					1971		1993		1971		1993		1998		
	1971	1993	1998	Veränderung 1998 gegenüber 1971	1971	1993	1998	Veränderung 1998 gegenüber 1971	1971	1993	1998	Veränderung 1998 gegenüber 1971			
1 000				%				1 000				%			
1	1 128,5	1 002,5	1 014,4	-114,10	-10,11	898,1	759,1	644,8	-253,3	-28,20	230,4	243,4	369,6	+139,2	+60,42
2	734,3	747,4	621,6	-112,70	-15,35	592,2	527,4	364,3	-227,9	-38,48	142,1	220,0	257,3	+115,2	+81,07
3	286,0	126,0	98,8	-187,20	-65,43	229,4	85,9	57,1	-172,3	-75,11	56,6	40,1	41,7	-14,9	-26,33
4 und mehr	178,7	31,5	27,2	-151,50	-84,78	142,8	24,0	18,3	-124,5	-87,18	35,9	7,5	8,9	-27,0	-75,21
Zusammen	2 327,5	1 907,4	1 761,8	-565,70	-24,31	1 862,5	1 294,4	1 084,4	-778,1	-41,78	465,0	513,0	677,4	+212,4	+45,68
ohne Kinder	3 646,6	4 212,9	4 551,8	+905,20	+24,82	2 646,8	3 126,4	3 235,9	+589,1	+22,26	999,8	1 086,5	1 315,9	+316,1	+31,82

¹⁾ 1993: Haushalte in Wohnanlagen in Wohngebäuden

Die getrennte Betrachtung der Hauptmieter und Eigentümer zeigt, dass sich die Zahl der Hauptmieter völlig anders als die der Wohnungseigentümer entwickelt: Hauptmieter-Haushalte mit Kindern nahmen um knapp 42 % ab, die Zahl der Hauptmieter-Haushalte ohne Kinder wuchs dagegen um über 22 %. Bei den Eigentümer-Haushalten war dagegen eine generelle Zunahme festzustellen, bei denen mit Kindern um knapp 46 %, bei kinderlosen um ca. 32 %. Zu berücksichtigen ist bei diesen Zunahmen allerdings der Vergleich mit dem früheren Bundesgebiet immer noch verhältnismäßig niedrige Anteil an Eigentümern. Während bei den Hauptmieter-Haushalten ein Rückgang unabhängig von der Kinderzahl festzustellen ist, gestaltet sich die Entwicklung der Eigentümerhaushalte, bei denen es sich vorwiegend um Einfamilienhaus-Bewohner handelt, insofern anders, als Haushalte mit 1 oder 2 Kindern stark zunehmen, bei denen mit 3 oder mehr Kindern dagegen ein Rückgang zu verzeichnen ist.

Auffällig ist, dass die Eigentümerquote der Haushalte mit Kindern zwischen 1971 und 1998 um 18 Prozentpunkte auf gut 38 % anstieg, die der kinderlosen Haushalte dagegen nur geringfügig von ca. 27 % auf knapp 29 % zunahm (siehe Tabelle 102). Dies bedeutet bei den Haushalten mit Kindern in Ostdeutschland ein mehr als dreimal so starker Anstieg wie in Westdeutschland. Dennoch wohnen in den neuen Ländern und Berlin-Ost immer noch deutlich weniger Haushalte mit Kindern in ihren eigenen Wohnungen, denn die Eigentümerquote lag hier 1998 um 8 Prozentpunkte unter der im früheren Bundesgebiet. 1971/1972 betrug dieser Unterschied allerdings noch 21 Prozentpunkte, 1993 waren es 18. Bei den Haushalten ohne Kinder in den neuen Ländern einschließlich Berlin-Ost war die Eigentümerquote 1998 um ca. 14 Prozentpunkte geringer als in den alten Bundesländern, während die Differenz Anfang der 70er Jahre nur 5 Prozentpunkte betrug.

4.2 Einpersonenhaushalte

4.2.1 Entwicklung der Zahl der Einpersonenhaushalte

Schon seit Ende des letzten Jahrhunderts werden von der amtlichen Statistik Informationen über die Struktur der Haushalte, insbesondere auch deren personeller Zusammensetzung bereitgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt spielten allerdings Einpersonenhaushalte kaum eine Rolle, ihr Anteil an allen Haushalten lag bei lediglich etwas über 6 %. Seit dieser Zeit kann ein kontinuierlicher Anstieg des Anteils alleinlebender Menschen beobachtet werden, der in fast einem Drittel der Haushalte, die in der Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 gezählt wurden, mündet (siehe Tabelle 104).

Tabelle 104: Entwicklung der Haushalte insgesamt und der Einpersonenhaushalte seit 1871¹⁾

Jahr	Privat Haushalte	Darunter Einpersonenhaushalte	
		Anzahl	%
Reichsgebiet			
1871	8 696,8	535,5	6,2
1875	9 166,5	572,8	6,2
1880	9 608,9	604,2	6,3
1885	9 966,5	677,7	6,8
1890	10 584,2	747,7	7,1
1895	11 206,6	788,8	7,0
1900	12 178,7	870,6	7,1
1905	13 213,5	965,8	7,3
1910	14 283,4	1 045,1	7,3
1925	15 274,9	1 026,0	6,7
1933	17 694,9	1 482,3	8,4
1939	20 334,8	1 983,7	9,8
Früheres Bundesgebiet			
1957	14 004,6	2 359,1	16,8
1965	20 258,0	4 512,0	22,3
1978	22 894,8	6 357,9	27,8
1993	27 205,4	8 843,2	32,5
1998	28 159,0	10 070,1	35,8
Neue Länder und Berlin-Ost			
1993	6 341,8	1 807,0	28,5
1998	6 432,5	2 039,4	31,7
Deutschland			
1993	33 547,1	10 650,3	31,7
1998	34 591,4	12 109,5	35,0

1) 1937: Haushalte in Normalwohnungen - 1978: Haushalte in Wohnzeilen in Gebäuden - 1993: Haushalte in Gebäuden und Unterküften.

Die Gründe für diese starke Zunahme sind vielfältig: Nach Untersuchungen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung (BIB)^{1b)} in Wiesbaden ist der Anstieg zunächst einmal auf die generelle Zunahme der Zahl der Haushalte im früheren Bundesgebiet seit Ende des 2. Weltkrieges zurückzuführen. Hinzu kommt, dass der Zuzug der ausländischen Bevölkerung anfänglich kaum als Familienzuwanderung erfolgte, sondern in der Regel nur Einzelpersonen umfasste (Gastarbeiter). Der Familienzuzug fand oft erst sehr viel später statt, als die ursprüngliche Absicht, wieder ins Heimatland zurückzukehren, oft immer weiter verschoben wurde.

Weitere Gründe liegen in der mit einer Individualisierung und größeren Vielfalt der Lebensformen verbundenen Umschichtung der Haushaltsstrukturen. Zum Ausdruck kommen diese Tendenzen im Anstieg von Kinderlosen und niemals Heiratenden sowie dem Führen von Partnerschaften in der Form des „living apart together“. Nicht unberücksichtigt bleiben darf auch der Anstieg der allgemeinen Lebenserwartung, die einen steigenden Anteil der älteren Bevölkerung mit einer entsprechenden „Verwitwungswahrscheinlichkeit“ bewirkt. Letztendlich führen auch das festzustellende Hinausschieben der Erst-Eheschließung und der Geburt des ersten Kindes sowie die erhöhte Scheidungshäufigkeit verbunden mit einer sinkenden Wiederverheiratsneigung Geschiedener zur Zunahme von Einpersonenhaushalten.

Im folgenden soll nun untersucht werden, wie sich die Wohnsituation der Einpersonenhaushalte im Zeitvergleich entwickelt hat und wie sie sich im Vergleich zu den Mehrpersonenhaushalten darstellt.

^{1b)} Siehe hierzu: BIB-Mitteilungen 4/98; Aus Forschung und Lehre, S.18ff, Jürgen Dohritz: Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt unaufhörlich.

4.2.2 Ausstattung der Wohnungen

Leben nun aber Einpersonenhaushalte, auch wenn sie im Durchschnitt weniger Wohneigentum besitzen als Mehrpersonenhaushalte, schlechter? Auf diese Frage kann die nachfolgende Tabelle 105, zumindest, was die Ausstattung der Wohnungen mit Bad/Dusche und WC sowie das Vorhandensein einer zeitgemäßen Sammelheizung betrifft, Hinweise liefern. Zunächst einmal ist festzustellen, dass von 1965 bis 1993 – für 1998 liegen hierzu leider keine Ergebnisse vor – sich der Anteil der gut ausgestatteten Wohnungen sowohl bei den Haushalten mit nur einer Person als auch bei denen mit mehreren stetig verbessert hat. Lebten im früheren Bundesgebiet vor 30 Jahren nur gut 17 % der Einpersonenhaushalte in Wohnungen, die über die o. g. gute Ausstattung verfügten, so waren es 1993 schon 78 %. Der Anteil, der innerhalb der Wohnung weder über Bad/Dusche noch WC verfügte, nahm in diesem Zeitraum von 17,8 auf nur noch 1 % ab. Festzustellen ist aber auch, dass mit diesen Anteilen die Einpersonenhaushalte immer noch schlechter ausgestattet sind als Haushalte mit mehreren Personen. Diese verfügten 1993 zu fast 82 % über eine gute Ausstattung, lediglich 0,5 % besaßen innerhalb ihrer Wohnung kein Bad und WC. In diesen Unterschieden spiegelt sich wider, was bereits an anderer Stelle gesagt wurde: Im Durchschnitt ist die Ausstattung eigengenutzter Wohnungen besser als die von Mietwohnungen, und da Einpersonenhaushalte häufiger zur Miete bzw. Untermiete wohnen als der Durchschnitt aller Haushalte wirkt sich dies auch negativ auf ihre Ausstattung aus.

Tabelle 105: Einpersonenhaushalte und Haushalte insgesamt nach der Ausstattung¹⁾
1 000

Ausstattung	Einpersonenhaushalte			Haushalte insgesamt				
	Früheres Bundesgebiet		Neue Länder und Berlin-Ost	Früheres Bundesgebiet		Neue Länder und Berlin-Ost		
	1965	1978	1993	1965	1978	1993		
1 000								
mit Bad/Dusche, - WC und Sammelheizung	563,0	3 268,4	6 383,1	740,8	3 978,0	13 553,3	21 342,2	3 312,0
- WC, ohne Sammelheizung	957,0	1 661,0	1 438,1	506,5	7 618,0	6 248,9	4 135,1	1 821,4
ohne Bad/Dusche								
- mit WC in der Wohnung	549,0	634,2	178,7	119,7	2 155,0	1 424,1	297,7	214,1
- ohne WC in der Wohnung	579,0	509,5	84,1	250,6	1 732,0	1 062,5	135,1	454,1
Sonstige	599,0	307,0	99,8	86,9	2 962,0	664,9	202,9	318,8
Insgesamt	3 247,0	6 280,1	8 183,8	1 704,5	18 445,0	22 955,7	26 113,0	6 120,4
Fläche je Person in m ²	x	56,0	62,5	51,4	22,3	31,1	37,8	29,1
Fläche je Wohnung in m ²	x	56,0	2,5	51,4	68,6	81,0	88,1	70,1
%								
mit Bad/Dusche								
- WC und Sammelheizung	17,3	51,2	78,0	43,3	21,6	59,0	81,7	54,1
- WC, ohne Sammelheizung	29,5	26,0	17,6	29,7	41,3	27,2	15,8	29,8
ohne Bad/Dusche								
- mit WC in der Wohnung	16,9	9,9	2,2	7,0	11,7	6,2	1,2	3,5
- ohne WC in der Wohnung	17,8	8,0	1,0	14,7	9,4	4,6	0,5	7,4
Sonstige	8,4	4,8	1,2	5,1	16,1	2,9	0,8	5,2
Insgesamt	100	100	100	100	100	100	100	100

1) 1965: Haushalte in Wohnheimen in Gebäuden; ohne Untermieter. 1978: Haushalte in Wohnheimen insgesamt in Gebäuden und in Unterküften. 1993: Haushalte in Wohnungen in Wohngebäuden.

In den neuen Ländern und Berlin-Ost waren, verglichen mit dem Westen Deutschlands, auch 1993 noch erhebliche Ausstattungsdefizite festzustellen. So verfügten hier die Einpersonenhaushalte zu weitaus weniger als der Hälfte über eine Ausstattung, die heutzutage als Standard angesehen wird: Nur knapp 44 % besaßen in ihrer Wohnung ein Bad bzw. eine Dusche, und verfügten über ein WC sowie eine Sammelheizung. Bei einem Drittel der Haushalte mit nur einer Person bestand das wesentliche Ausstattungsdefizit im Fehlen einer Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, weitere knapp 22 % besaßen kein Bad bzw. keine Dusche, darunter sogar etwa 15 % kein WC innerhalb der Wohnung. Mit diesen Ausstattungsmängeln wohnen Einpersonenhaushalte im Osten Deutschlands wesentlich schlechter als vergleichbare Haushalte im Westen bzw. der Durchschnitt aller Haushalte.

In diesem Zusammenhang sei hier noch auf ein Problem hingewiesen, dem sich die amtliche Statistik bei ihren Erhebungen von Zeit zu Zeit stellen muss: Ist das Erfassen bestimmter Merkmale bzw. ihrer Ausprägungen

Schaubild 35

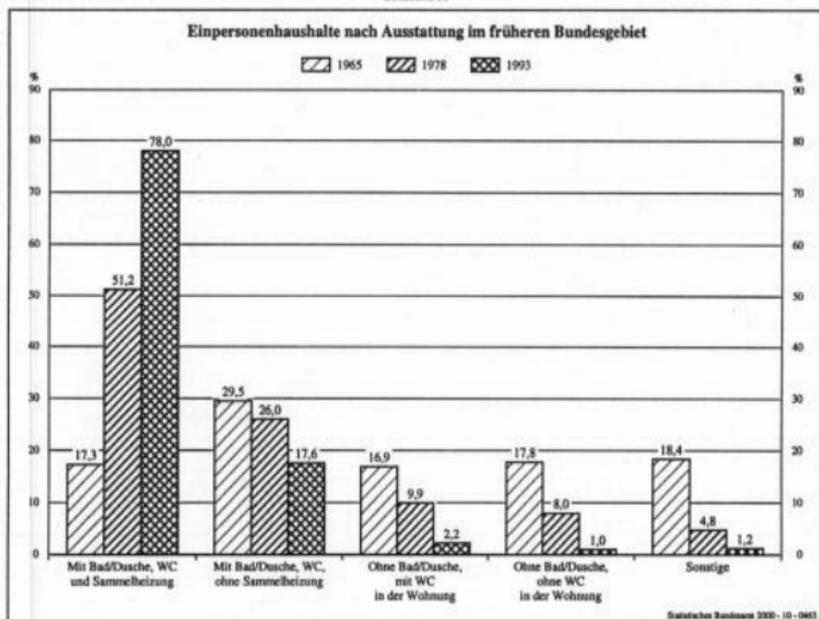
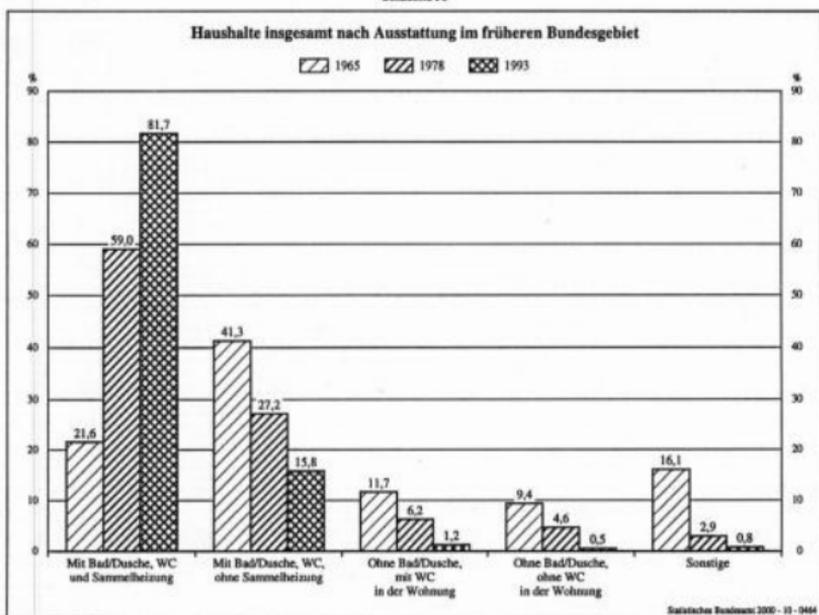


Schaubild 36



überhaupt noch sinnvoll? Diese Frage stellt sich dann, wenn z. B. ein Ausstattungsgrad von nahezu 100 % erreicht ist, d. h. fast jeder Haushalt oder jede Wohnung über bestimmte Einrichtungen verfügt. Eine Frage nach dem Anschluss an das öffentliche Elektrizitätsnetz wäre vielleicht vor 100 Jahren noch sinnvoll gewesen, die nach dem Vorhandensein eines Telefons noch vor 10 Jahren. Beim Bestehen nahezu einer Vollversorgung müssen derartige Fragen aber nicht mehr gestellt werden. Hinsichtlich der Wohnungsausstattung deutete für das frühere Bundesgebiet die langfristige Entwicklung darauf hin, dass auch hier bestimmte Fragestellungen bald nicht mehr sinnvoll sein würden. So lag der Anteil von Wohnungen, die über kein WC verfügten 1993 schon bei nur noch ca. 2 %, wobei allerdings regional noch gewisse Unterschiede bestanden. Mit der Vereinigung beider deutschen Staaten haben die Fragen nach der Ausstattung von Wohnungen aber wieder an Bedeutung zugenommen, da in den neuen Ländern und Berlin-Ost z. T. noch erhebliche Ausstattungsdefizite sichtbar wurden, wie sie im Westen Deutschlands in diesem Umfang nicht mehr bestanden. Fragestellungen nach dem Vorhandensein von Bad/Dusche, WC und Sammelheizung werden deshalb auch Bestandteile zukünftiger Erhebungen sein müssen, solange, bis eine annähernde Angleichung der Verhältnisse in Ost und West erreicht ist.

4.2.3 Mieten, Haushaltsnettoeinkommen und Mietbelastungsquote

Wie wirkt sich nun die schlechtere Wohnungsausstattung, verbunden mit durchschnittlich kleineren Wohnungen, auf die zu zahlenden Bruttokalmieten aus. Wie aus den Tabellen 106 und 107 ersichtlich wird, mussten im früheren Bundesgebiet 1956/57 knapp 95 % aller Haushalte mit nur einer Person weniger als 100 DM für ihre Wohnung aufbringen, ein Anteil, der auch dem aller Haushalte entspricht. Im Jahr 1998 lag die Bruttokalmiete dagegen bei der Hälfte der Einpersonenhaushalte im Bereich von unter 600 DM, wogegen nur ca. ein Drittel der Haushalte insgesamt in diese Mietpreisgruppe fiel. Die durchschnittliche Bruttokalmiete pro Wohnung hat sich für Haushalte mit nur einer Person von 49 DM 1956/57 auf 653 DM im Jahr 1998 erhöht. Dies ist eine Zunahme von 604 DM oder über 1.200 %. Bei den Haushalten insgesamt ist für den genannten Zeitraum ein Anstieg um 736 DM von 53 DM auf 789 DM und damit sogar um knapp 1 400 % festzustellen. Andererseits betrug der Abstand zwischen den Einpersonenhaushalten und den Haushalten insgesamt 1956/57 nur 4 DM, 1998 lag er bei 136 DM. 1956/57 lag die durchschnittliche Monatsbruttokalmiete der Kleinsthaushalte bei gut 90 % der aller Haushalte, 1998 betrug der entsprechende Anteil nur noch knapp 83 %.

Tabelle 106: Einpersonen-Hauptmieterhaushalte nach Mietgruppen¹⁾

Monatliche Bruttokalmiete von ... bis unter ... DM	Einpersonenhaushalte													
	1956/57		1965		1978		1993		1998		1993		1998	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
	Früheres Bundesgebiet										Neue Länder und Berlin-Ost			
unter 100	547,6	94,7	1 575,0	77,1	431,0	9,9								
100 - 150	23,6	4,1	281,0	13,8	744,8	17,1	2 594,5	50,5	2 742,0	47,6	1 298,3	97,4	1 178,5	80,0
150 - 500					3 045,9	70,1								
500 - 600					72,4	1,7	899,1	17,5			23,5	1,8		
600 - 800					37,3	0,9	1 013,8	19,7	1 680,5	29,2	10,8	0,8	213,1	14,5
800 - 1 000					8,9	0,2	379,8	7,4	775,5	13,5	/	/	53,1	3,6
1 000 - 1 200							136,3	2,7	305,6	5,3	/	/	16,4	1,1
1 200 - 1 600	7,1	1,2	187,0	9,2			90,8	1,8			/	/		
1 600 - 2 000							20,6	0,4			/	/		
2 000 - 2 500							7,0	0,1	253,4	4,4	/	/	11,5	0,8
2 500 und mehr							/	/			/	/		
Insgesamt	578,3	100	2 043,0	100	4 346,5	100	5 141,9	100	5 757,0	100	1 332,6	100	1 472,7	100
Durchschnittliche Bruttokalmiete in DM	49	X	76	X	224	X	541	X	653	X	262	X	463	X

1) Nur Haushalte mit Mietangaben.

In den neuen Ländern und Berlin-Ost lagen die Monatsbruttokalmieten 1998 sowohl für die Einpersonenhaushalte als auch für die Haushalte insgesamt noch erheblich unter denen im Westen. Während Haushalte mit nur 1 Person im Durchschnitt 463 DM zu zahlen hatten (im früheren Bundesgebiet waren es 653 DM), betrug die durchschnittlichen Bruttokalmieten aller Haushalte 571 DM, verglichen mit 789 DM in den westlichen Bundesländern.

Tabelle 107: Hauptmieterhaushalte insgesamt nach Mietgruppen¹⁾

Monatliche Bruttokaltmiete- von ... bis unter ... DM	Haushalte insgesamt																
	1956/57		1965		1978		1993		1998		1993		1998				
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%			
	Früheres Bundesgebiet							Neue Länder und Berlin-Ost									
unter 100	5 212,6	94,2	6 842,0	64,1	648,0	5,1											
100 - 150	244,8	4,4	281,0	13,8	1 391,2	11,0	} 4 279,4	} 34,2	} 4 117,5	} 31,5	} 3 760,6	} 90,4	} 2 400,9	} 61,4			
150 - 500					9 654,3	76,5											
500 - 600					514,8	4,1	2 096,4	16,7			254,6	6,1					
600 - 800					301,5	2,4	3 110,9	24,8	3 645,1	27,9	118,5	2,8	952,6	24,4			
800 - 1 000					68,9	0,5	1 581,4	12,6	2 465,5	18,9	18,5	0,4	332,7	8,3			
1 000 - 1 200	} 77,9	} 1,4	} 1 576,0	} 14,8			691,9	5,5	1 345,0	10,3	6,5	0,2	116,4	3,0			
1 200 - 1 600										538,0	4,3			/			
1 600 - 2 000											141,6	1,1			/		
2 000 - 2 500											48,6	0,4			/		
2 500 und mehr											54,1	0,4			/		
Insgesamt	5 535,3	100	10 671,0	100	12 627,3	100	12 526,5	100	13 074,2	100	4 158,7	100	3 910,4	100			
Durchschnittliche Bruttokaltmiete in DM	53	X	92	X	278	X	652	X	789	X	333	X	571	X			

1) Nur Haushalte mit Mietangaben.

Die o. g. Wohnungsmieten geben allerdings allein noch kein klares Bild über die Wohnverhältnisse und die Belastung der Haushalte durch das Wohnen wieder. Maßgeblich ist, in welcher Höhe das monatliche Haushaltsnettoeinkommen durch die zu leistenden Mietzahlungen in Anspruch genommen wird, deshalb hier zunächst ein Blick auf die Entwicklung und die Höhe der Einkommen. Wie aus den Tabellen 108 und 109 zu erkennen ist, sind in den hier betrachteten fünf Jahren 1956/57, 1965, 1978, 1993 und 1998 die unteren Einkommensklassen bei den Haushalten mit nur einer Person stets erheblich stärker besetzt als im Durchschnitt aller Haushalte. Dieses ist insofern auch nicht weiter verwunderlich, da bei den Einpersonenhaushalten nur eine Person zum Haushaltsnettoeinkommen beitragen kann. Außerdem bestehen diese Haushalte oft aus jüngeren Personen, deren Einkommen noch verhältnismäßig niedrig liegen. Ein Blick auf das Jahr 1998 zeigt, dass die Haushalte mit nur einer Person zu über 50 % in den Einkommensklassen bis 2 000 DM angesiedelt sind. Für die Haushalte insgesamt ist dagegen der Schwerpunkt eher zwischen 2.200 und 5 000 DM anzusetzen mit gut 52 % aller Haushalte in diesen Einkommensklassen. 1956/57 betrug das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen der Einpersonenhaushalte knapp 60 % desjenigen aller Haushalte, 1998 lag der entsprechende Anteil bei etwa 67 %.

Tabelle 108: Einpersoner-Hauptmieterhaushalte nach Einkommensgruppen¹⁾

Monatliches Haushaltsnetto- einkommen von ... bis unter ... DM	Einpersonerhaushalte																	
	1956/57		1965		1978		1993		1998		1993		1998					
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%				
	Früheres Bundesgebiet							Neue Länder und Berlin-Ost										
unter 800	610,5	97,7	1 938,0	90,6	1 205,7	25,9	330,5	4,4			159,1	9,7						
800 - 1 500			178,0	8,3			1 930,1	25,6	} 4 890,3	} 53,6	} 907,5	} 55,4	} 1 457,7	} 76,2				
1 500 - 2 200							2 377,6	31,3										
2 200 - 3 000							1 827,9	24,2	2 447,8	26,8	96,5	5,9	349,9	18,3				
3 000 - 4 000					46,6	1,0	638,0	8,3	1 039,4	11,4	20,9	1,3	65,9	3,5				
4 000 - 5 000	} 14,2	} 2,3	} 22,0	} 1,0			234,8	3,1	397,6	4,4	6,6	0,4	18,4	1,0				
5 000 - 6 000										93,4	1,2	167,6	1,8	/	/	6,8	0,4	
6 000 - 7 500											23,3	0,3	32,9	0,7	/	/	/	/
7 500 und mehr											58,3	0,8						
Insgesamt	624,7	100	2 138,0	100	4 655,3	100	7 543,5	100	9 130,1	100	1 638,4	100	1 909,8	100				
Durchschnittliches Haushaltsnetto- einkommen in DM	366	X	480	X	1 000	X	2 138	X	2 511	X	1 456	X	2 078	X				

1) Nur Haushalte mit Einkommensangaben.

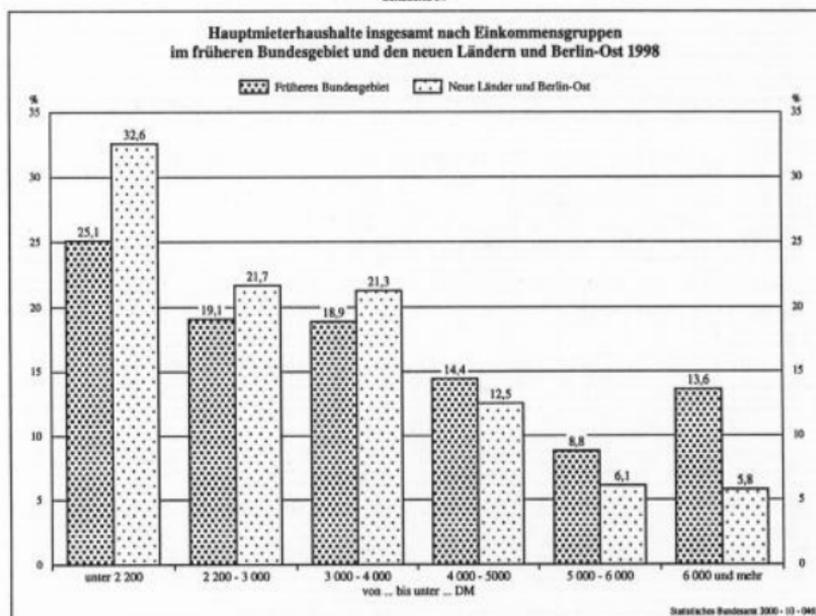
Tabelle 109: Hauptmieterhaushalte insgesamt nach Einkommensgruppen¹⁾

Monatliches Haushaltsnettoein- kommen von ... bis unter ... DM	Haushalte insgesamt													
	1956/57		1965		1978		1993		1998		1995		1998	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
	Früheres Bundesgebiet										Neue Länder und Berlin-Ost			
unter 800	4 986,7	84,8	4 375,0	39,1	1 392,3	10,4	376,1	1,6			183,2	3,1		
800 - 1 500	823,8	14,0	5 370,0	48,0			2 410,0	10,1			1 095,0	18,7		
1 500 - 2 200					10 402,3	77,7	3 709,0	15,5			1 121,7	19,1		
2 200 - 3 000							4 895,4	20,5	4 995,7	19,1	1 307,3	22,3	1 335,2	21,7
3 000 - 4 000					1 097,8	8,2	4 346,9	18,2	4 949,2	18,9	1 058,7	18,1	1 306,3	21,3
4 000 - 5 000							3 408,2	14,3	3 773,4	14,4	663,2	11,3	766,7	12,5
5 000 - 6 000	67,9	11,6	1 444,0	12,9			1 937,4	8,1	2 298,2	8,8	245,3	4,2	374,7	6,1
6 000 - 7 500					495,3	3,7	1 497,3	6,3			131,7	2,2		
7 500 und mehr							1 315,6	5,5	3 560,7	13,6	57,2	1,0	357,2	5,8
Insgesamt	5 878,4	100	11 189,0	100	13 387,7	100	23 895,9	100	26 153,4	100	5 863,3	100	6 142,4	100
Durchschnittliches Haushaltsnetto- einkommen in DM	624	X	876	X	1 527	X	3 090	X	3 765	X	2 622	X	3 230	X

1) Nur Haushalte mit Einkommensangaben.

In den neuen Ländern und Berlin-Ost waren 1998 sowohl bei den Einpersonenhaushalten als auch bei den Haushalten insgesamt erheblich geringere monatliche Nettoeinkommen festzustellen als im früheren Bundesgebiet. Einem Betrag von 2 511 DM für Haushalte mit nur einer Person im Westen stehen im Osten nur 2 078 DM gegenüber, also über 17 % weniger. Im Durchschnitt aller Haushalte liegt der Abstand nur bei gut 14 %. Ein Vergleich der Einkommen zwischen den Haushalten insgesamt und denen mit nur einer Person zeigt für die neuen Länder und Berlin-Ost eine Differenz von 1 152 DM oder ca. 35 % zu Ungunsten der Letztgenannten, für das frühere Bundesgebiet eine von 1 254 DM oder etwas über 33 %.

Schaubild 37



Wie wirken sich nun die o. g. unterschiedlich hohen Wohnungsmieten und monatlichen Haushaltsnettoeinkommen auf die sogenannte Mietbelastungsquote, also auf den Anteil des Einkommens, der für die Mieten ausgegeben werden muss, aus? Aus den Tabellen 110 und 111 wird ersichtlich, dass Einpersonenhaushalte bei niedrigeren Mieten und auch einem niedrigeren Einkommen als im Durchschnitt aller Haushalte eine wesentlich höhere Mietbelastungsquote aufweisen. Schon 1956/57, als die Haushalte insgesamt nur 8,5 % ihrer Einkünfte für Mietzahlungen ausgeben mussten, betrug der entsprechende Anteil bei den Einpersonenhaushalten 13,4 %, lag also um knapp 5 Prozentpunkte höher. Bis 1998 ist im früheren Bundesgebiet die Mietbelastungsquote für alle Haushalte – wie auch schon im Abschnitt 3.7 beschrieben – stetig angestiegen, um 16 Prozentpunkte auf jetzt über 24 %. Da der Anstieg bei den Haushalten mit nur einer Person im genannten Zeitraum ebenfalls gut 16 Prozentpunkte betrug – die Mietbelastungsquote lag für diese Haushalte 1998 bei 29,7 % – bleibt damit der Abstand zu den Haushalten insgesamt gleich.

Tabelle 110: Einpersoner-Hauptmieterhaushalte und Hauptmieterhaushalte insgesamt nach Mietbelastung¹⁾
1 000

Mietbelastungsquote von ... bis unter ... %	Einpersonerhaushalte								Haushalte insgesamt											
	1956/57				1965				1978				1993				1998			
	Früheres Bundesgebiet				Neue Länder und Berlin-Ost				Früheres Bundesgebiet				Neue Länder und Berlin-Ost							
unter 10	152,4	334,0	526,6	126,7	88,8	151,1	41,8	3 398,9	3 804,0	2 451,3	655,4	316,3	1 114,7	245,2						
10 - 15	162,2	487,0	873,5	438,3	288,6	279,2	132,6	1 343,5	2 545,0	3 286,3	1 846,2	1 163,8	1 237,2	682,0						
15 - 20	111,7	385,0	912,5	742,8	627,1	293,4	234,9	457,2	1 260,0	2 676,4	2 331,5	2 062,0	737,5	823,8						
20 - 25			688,0	868,3	826,9	214,4	247,9			1 594,8	2 107,8	2 226,4	393,8	670,5						
25 - 30			454,3	750,6	893,5	140,0	224,8			884,4	1 531,9	1 973,4	214,4	486,6						
30 - 35	49,4	544,0	261,7	563,0	760,3	84,1	157,1	334,4	1 121,0	465,9	1 028,0	1 454,8	122,8	295,0						
35 - 40			479,7	385,0	571,6	46,0	119,6			726,3	664,1	1 037,3	66,5	203,1						
40 und mehr			869,9	1 492,9	82,4	282,5				1 401,3	2 403,5	118,1	425,3							
Insgesamt	575,7	1 750,0	4 196,3	4 744,6	5 549,8	1 290,6	1 441,2	5 834,0	8 730,0	12 085,4	11 566,2	12 637,6	4 005,0	3 831,5						
Durchschnittliche Mietbelastungsquote	13,4	15,9	22,4	23,3	29,7	18,0	26,1	8,5	10,5	18,2	21,1	24,5	12,7	19,2						

1) Nur Haushalte mit Miet- und Einkommensangabe. 1993: Haushalte in reinen Mietwohnungen in Wohngebäuden.

Das wesentlich höhere Niveau der Mietbelastungsquoten von Einpersonenhaushalten wird auch deutlich, wenn die Verteilung der Haushalte nach Klassen betrachtet wird. So mussten 1956/57 immerhin schon 26 % aller Haushalte mit nur einer Person über ein Fünftel ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben, im Durchschnitt aller Haushalte waren es nur 6 %. Eine Mietbelastungsquote von 40 % und mehr wiesen 1998 nur 19 % aller, aber fast 27 % der Einpersonenhaushalte auf.

Tabelle 111: Einpersoner-Hauptmieterhaushalte und Hauptmieter-Haushalte insgesamt nach Mietbelastung¹⁾
Prozent

Mietbelastungsquote von ... bis unter ... %	Einpersonerhaushalte								Haushalte insgesamt											
	1956/57				1965				1978				1993				1998			
	Früheres Bundesgebiet				Neue Länder und Berlin-Ost				Früheres Bundesgebiet				Neue Länder und Berlin-Ost							
unter 10	26,5	19,1	12,6	2,7	1,6	11,7	2,9	61,4	43,6	20,3	5,7	2,5	27,8	6,4						
10 - 15	28,2	27,8	20,8	9,2	5,2	21,6	9,2	24,3	29,2	27,2	16,0	9,2	30,9	17,8						
15 - 20	19,4	22,0	21,8	15,7	11,3	22,7	16,3	8,3	14,4	22,1	20,2	16,3	18,4	21,5						
20 - 25			16,4	18,3	14,9	16,6	17,2			13,2	18,2	17,6	9,8	17,5						
25 - 30			10,8	15,8	16,1	10,8	15,6			7,3	13,2	15,6	5,4	12,7						
30 - 35	26,0	31,1	6,2	11,9	13,7	6,5	10,9	6,0	12,8	3,9	8,9	11,5	3,1	7,7						
35 - 40			11,4	8,1	10,3	3,6	8,3			6,0	5,7	8,2	1,7	5,3						
40 und mehr			18,3	26,9	6,4	19,6				6,0	12,1	19,0	2,9	11,1						
Insgesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100						

1) Nur Haushalte mit Miet- und Einkommensangabe. 1993: Haushalte in reinen Mietwohnungen in Wohngebäuden.

Schaubild 38

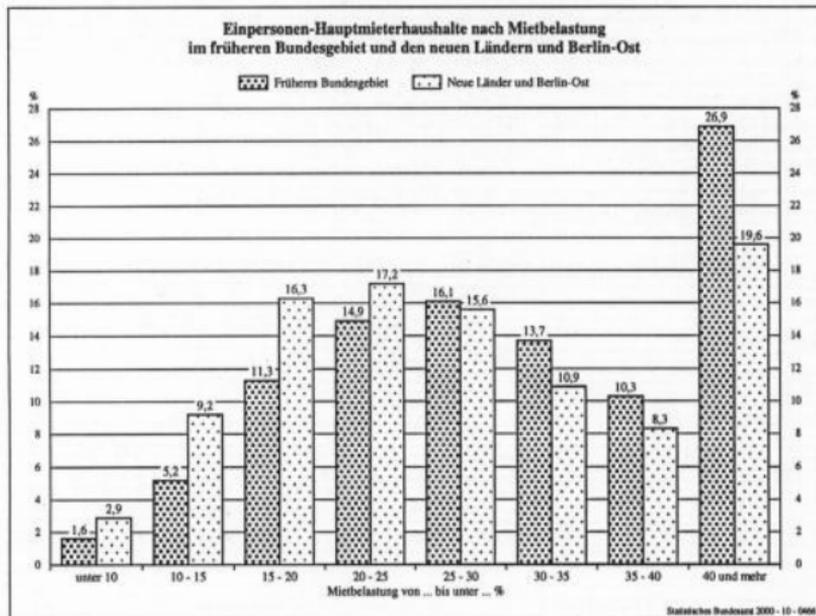
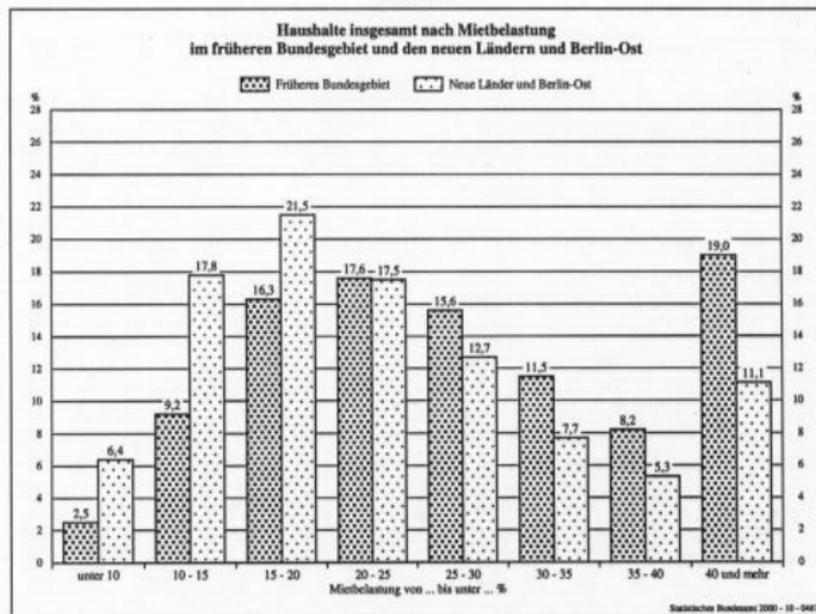


Schaubild 39



In den neuen Ländern und Berlin-Ost zeigen sich ähnliche Relationen wie im früheren Bundesgebiet. Bezogen auf alle Haushalte lag 1998 mit 19,2 % die Mietbelastungsquote um über 5 Prozentpunkte unter der im Westen. Bei Haushalten mit nur einer Person betrug der entsprechende Unterschied knapp 4 Prozentpunkte. Insgesamt sind also im Osten Deutschlands die Differenzen zwischen den Mietbelastungsquoten von Kleinsthaushalten zu denen aller Haushalte etwas geringer als im Westen Deutschlands. Es mussten aber auch hier schon immerhin knapp 20 % aller Einpersonen- und etwas über 11 % der Haushalte insgesamt mehr als 40 % ihres monatlichen Einkommens für Mietzahlungen aufwenden. Wie schnell der Anpassungsprozess an das Niveau des früheren Bundesgebietes voranschreitet, macht ein Vergleich mit den Ergebnissen von 1993 deutlich. In jenem Jahr wiesen nur 6,4 % der Einpersonenhaushalte und knapp 3 % aller Haushalte eine Mietbelastung von 40 % oder mehr auf.

Für die Zukunft ist eine Annäherung der Mietbelastungsquoten in Ost und West zu erwarten, allerdings unter Beibehaltung starker regionaler Unterschiede, wie sie auch heute schon bestehen. Maßgeblich wird hier zum einen die Entwicklung der Mieten (einschließlich Nebenkosten) sein, diese wiederum beeinflusst vom Wohnungsangebot und der Bevölkerungsentwicklung, zum anderen die der Einkommen. Inwieweit sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt auf die weitere Entwicklung der Zahl der Einpersonenhaushalte auswirken wird bzw. sich Veränderungen der Zahl der Einpersonenhaushalte auf den Wohnungsmarkt bemerkbar machen, werden künftige Erhebungen in diesem Bereich zeigen.

4.2.4 Eigentümer und Mieter

Große Unterschiede werden sichtbar, wenn die Verteilung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte nach Mietern und Eigentümern untersucht werden (siehe Tabelle 112). So lebte 1956/57 im früheren Bundesgebiet über die Hälfte der Einpersonenhaushalte in einem Untermietverhältnis, verglichen mit nur gut 11 % der Haushalte mit mehreren Personen. Haupt- und Untermietverhältnisse zusammen machten knapp 84 % aus, nur etwa 16 % der Alleinlebenden wohnten zu dieser Zeit im Eigentum. Bei den Mehrpersonenhaushalten lag der entsprechende

Tabelle 112: Haupt-, Untermieter- und Eigentümerhaushalte nach Personenzahl¹⁾
1 000

Jahr	Einheit	Haushalte insgesamt	Einpersonenhaushalte					Mehrpersonenhaushalte				
			zusammen	davon		davon (Sp. 2)		zusammen	davon			
				männlich	weiblich	Haupt- mieter	Unter- Eigentümer		Haupt- mieter	Unter- Eigentümer		
Früheres Bundesgebiet												
1956/57	1 000	14 004,6	2 359,1	o.A.	o.A.	745,6	1 225,6	387,9	11 645,5	6 206,0	1 355,3	4 084,2
	%		100			31,6	52,0	16,4	100	53,3	11,6	35,1
1965	1 000	20 258,0	4 512,0	1 171,0	3 341,0	2 500,0	1 266,0	746,0	15 746,0	9 607,0	548,0	5 591,0
	%		100	26,0	74,0	55,4	28,1	16,5	100	61,0	3,5	35,5
1978	1 000	22 894,8	6 357,2	1 738,9	4 618,3	5 070,1	o.A.	1 287,1	16 537,6	9 302,6	o.A.	7 235,0
	%		100	27,4	72,6	79,8		20,2	100	56,3		43,7
1993	1 000	27 205,4	8 843,2	3 343,0	5 500,2	6 488,1	400,1	1 955,0	18 362,2	9 131,6	63,0	9 167,6
	%		100	37,8	62,2	73,4	4,5	22,1	100	49,7	0,4	49,9
Neue Länder und Berlin-Ost												
1993	1 000	6 341,8	1 807,0	616,9	1 190,1	1 532,4	38,8	235,8	4 534,8	3 103,4	14,2	1 417,2
	%		100	34,1	65,9	84,8	2,1	13,1	100	68,4	0,3	31,3
Früheres Bundesgebiet												
1998	1 000	28 159,0	10 070,1	4 120,1	5 949,9	6 965,2	509,1	2 595,8	18 088,9	8 533,9	146,0	9 409,0
	%		100	40,9	59,1	69,2	5,1	25,8	100	47,2	0,8	52,0
Neue Länder und Berlin-Ost												
1998	1 000	6 432,5	2 039,4	808,8	1 230,6	1 667,1	82,0	290,3	4 393,1	2 653,2	36,9	1 703,0
	%		100	39,7	60,3	81,7	4,0	14,2	100	60,4	0,8	38,8

1) 1965, 1978: Haushalte in Wohnseinheiten in Gebäuden. 1993: Haushalte in Gebäuden und Unterküften. O. A. = ohne Angabe.

Schaubild 40

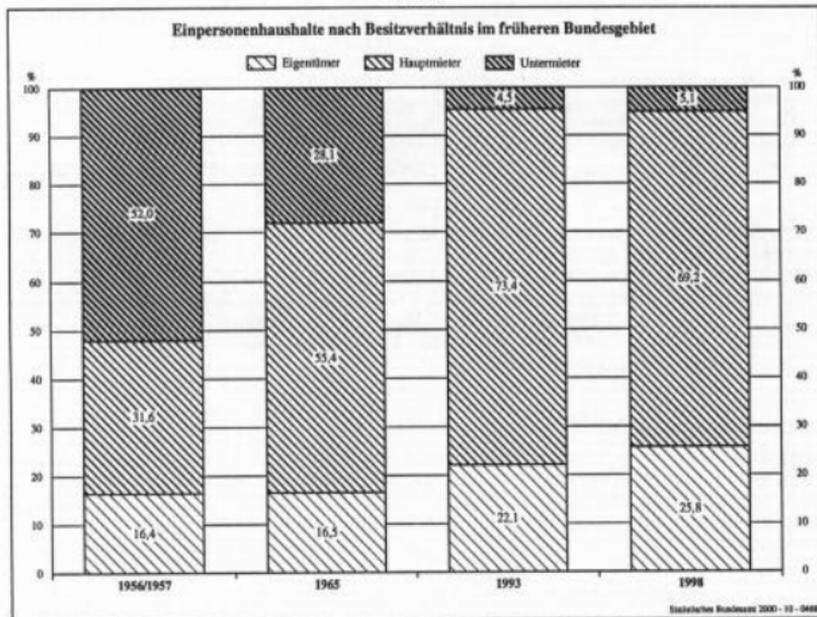
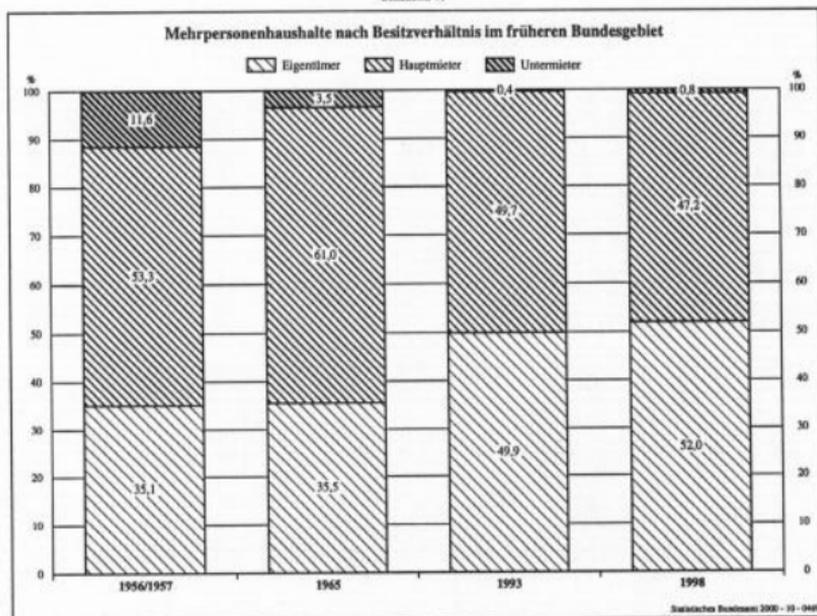


Schaubild 41



Anteil immerhin schon bei über 35 %. Bis 1998 haben sich die Relationen weiter verschoben. Fast 26 % der nur aus einer Person bestehenden Haushalte lebten nunmehr im Eigentum, verglichen mit 52 % bei den Mehrpersonenhaushalten. Über 500 000 oder 5,1 % der Einpersonenhaushalte waren Untermieter, verglichen mit nur 0,8 % bei den Haushalten mit mehreren Personen. Gründe für diese stark unterschiedlichen Strukturen sind recht leicht zu finden: So handelt es sich bei den Einpersonenhaushalten oft um solche junger Menschen, die gerade das Elternhaus verlassen haben und in der Regel noch nicht über die nötigen Mittel verfügen, Immobilieneigentum zu erwerben. Häufig weisen Haushalte mit nur einer Person auch einen hohen Mobilitätsgrad auf, der sich in der Umzugshäufigkeit widerspiegelt und damit die Bildung von Wohneigentum nicht begünstigt. Hinzu kommt, dass es sich bei Einpersonenhaushalten meistens nicht um die klassischen „Hauslebauer“ handelt, deren Wohnwünsche auf ein freistehendes Einfamilienhaus im Grünen ausgerichtet sind.

In den neuen Ländern und Berlin-Ost lebte 1998 in gut 2 Mill. Haushalten nur 1 Person. Der Anteil dieser Haushalte an den Haushalten insgesamt lag mit knapp 32 % etwa 4 Prozentpunkte unter dem im Westen. Die im Vergleich mit dem früheren Bundesgebiet erheblichen Unterschiede hinsichtlich der Miet- und Eigentumsverhältnisse spiegeln bei den Einpersonenhaushalten – von diesen lebten nur gut 14 % im Eigentum gegenüber über knapp 26 % im Westen Deutschlands – nur die Verhältnisse wider, die auch bei den Mehrpersonenhaushalten vorzufinden sind: Ein erheblich höherer Mieter- und dementsprechend ein wesentlich geringerer Eigentümeranteil. Auffällig ist, dass der Anteil der Untermieter zwar bei Haushalten mit mehreren Personen mit 0,8 % exakt dem im früheren Bundesgebiet entspricht, dieser bei den Einpersonenhaushalten aber mit 4,0 % erheblich niedriger liegt als im Westen (5,1 %).

4.3 Ältere Menschen

4.3.1 Entwicklung der Zahl älterer Menschen

Aufgrund der beständig steigenden Lebenserwartung nahm in Deutschland die Zahl der älteren Menschen in den Nachkriegsjahrzehnten stark zu. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung, der im Jahre 1950 9,7 % betrug, ist auf 15,9 % im Jahre 1998 (siehe Tabelle 113) angestiegen. Von dieser Entwicklung waren West- und Ostdeutschland gleichermaßen betroffen. Im früheren Bundesgebiet nahm der Anteil der 65-jährigen und Älteren von 9,4 % im Jahre 1950 auf 16,0 % im Jahre 1998 zu, in den neuen Ländern im gleichen Zeitraum von 10,6 % auf 15,6 %. Von den Bevölkerungswissenschaftlern wird übereinstimmend auch für die nächsten Jahrzehnte eine weitere Zunahme des Anteils der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung vorausgesagt. Dieser in allen medizinisch und technologisch hochentwickelten Gesellschaften feststellbare Trend stellt auch den Wohnungsbau und die Wohnungspolitik vor neue Aufgaben.

Tabelle 113: Entwicklung der Bevölkerung im Alter von 65 und mehr Jahren

Jahr	Bevölkerung insgesamt	Darunter Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	
		1 000	%
Früheres Bundesgebiet			
1950	50 799,0	4 762,0	9,4
1961	56 174,8	6 219,7	11,1
1970	60 650,6	7 991,7	13,2
1980	61 657,9	9 534,5	15,5
1990	63 725,7	9 744,0	15,3
1998	66 747,3	10 686,4	16,0
Neue Länder und Berlin - Ost			
1950	18 388,2	1 943,8	10,6
1964	17 003,6	2 467,2	14,5
1971	17 068,3	2 660,4	15,6
1981	16 705,6	2 524,0	15,1
1991	15 789,8	2 166,7	13,7
1998	15 289,7	2 381,0	15,6
Deutschland			
1950	69 187,2	6 705,8	9,7
1961/1964	73 178,4	8 686,9	11,9
1970/1971	77 718,9	10 652,1	13,7
1980/1981	78 363,5	12 058,5	15,4
1990/1991	79 513,5	11 910,7	15,0
1998	82 037,0	13 067,4	15,9

Insbesondere für ältere Menschen steht das Wohnen im Mittelpunkt der alltäglichen Lebenserfahrung. Mit steigendem Lebensalter verbringen sie im allgemeinen einen ständig zunehmenden Anteil ihrer Zeit in der Wohnung. Die über 70jährigen halten sich durchschnittlich nur noch rund 3 Stunden außerhalb ihrer Wohnung auf. Von dieser Zeit entfällt ein erheblicher Teil auf den Aufenthalt im Wohnumfeld. Gerade unter gesundheitlichen Einschränkungen wird die Wohnqualität zunehmend wichtiger für die Aufrechterhaltung der Selbständigkeit, des vertrauten Aktivitäten- und Interessensspektrums sowie der sozialen Teilhabe.

Die meisten älteren Menschen leben in ihren normalen Wohnungen, und die Mehrzahl dieser Menschen möchte hier auch bleiben. Viele leben schon seit vielen Jahren in der Wohnung und die gewachsenen sozialen Beziehungen und bekannten Einrichtungen in der Nähe erleichtern die Aufrechterhaltung eines selbständigen Haushalts. Eine große Zahl älterer Menschen bleibt auch aus Mangel an geeigneten, erschwinglichen Alternativen in ihren Wohnungen. Selbst die pflegebedürftigen älteren Menschen werden mehrheitlich zu Hause versorgt.

Im folgenden wird ausschließlich auf die Wohnverhältnisse älterer Menschen Bezug genommen, die in privaten Haushalten leben, die also nicht in Alten- oder Pflegeheimen untergebracht sind. Den Schwerpunkt der Darstellung bildet der Vergleich der Wohnverhältnisse gestern und heute. Als Merkmal für die Unterscheidung der älteren von den jüngeren Haushalten dient das Alter des sogenannten Haushaltsvorstands (in den Tabellen oft als „HV“ abgekürzt) bzw. der Bezugsperson. Als solche(r) gilt diejenige Person, die überwiegend zum Lebensunterhalt des Haushalts beiträgt (zur Definition siehe Kap. 1.2).

4.3.2 Zahl der Räume

Die langfristige Betrachtung der von Haushalten älterer Menschen bewohnten Räume geht zurück bis in das Jahr 1968. Aus den Ergebnissen der damaligen Gebäude- und Wohnungszählung geht hervor, dass über die Hälfte (53,4 %) der älteren Haushalte ein, zwei oder drei Räume bewohnten (siehe Tabelle 114). Hierbei ist zu beachten, dass in der statistischen Raumzahl Küchen als Räume mit enthalten sind. Die Haushalte älterer Menschen bestanden schon damals in der Regel aus ein oder zwei Personen. Wohnungen mit vier oder mehr Räumen waren von 46,6 % der älteren Haushalte belegt. Noch deutlicher kam die Konzentration auf kleinere Wohneinheiten bei den Hauptmietern unter den älteren Haushalten zum Ausdruck. Von ihnen lebten zwei Drittel (66,0 %) in Wohnungen mit ein, zwei oder drei Räumen, jeder dritte (34,0 %) bewohnte vier oder mehr Räume. Ganz anders stellte sich die Situation bei den älteren Haushalten dar, die Eigentümer der von ihnen bewohnten Wohnungen waren. Lediglich 29,5 % von ihnen befanden sich in Wohnungen mit bis zu drei Räumen. Dagegen bewohnten 70,6 % von ihnen vier oder mehr Räume.

Tabelle 114: Haushalte 1968 und 1972 nach der Zahl der bewohnten Räume¹⁾
Früheres Bundesgebiet

Wohnungsinhaber Alter des Haushaltsvorstands (HV)	Insgesamt	Mit ... Räumen									
		1		2		3		4		5 und mehr	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
1968											
Hauptmieter	12 168,6	230,9	1,9	1 520,7	12,5	4 192,2	34,5	6 224,9	51,2	.	.
HV unter 65 Jahren	9 326,9	151,3	1,6	906,7	9,7	3 011,1	32,3	5 257,7	56,4	.	.
HV 65 Jahre und älter	2 841,7	79,5	2,8	614,0	21,6	1 181,0	41,6	967,2	34,0	.	.
Eigentümer	6 979,7	11,5	0,2	199,7	2,9	964,9	13,8	5 803,7	83,2	.	.
HV unter 65 Jahren	5 495,1	6,7	0,1	112,4	2,1	619,7	11,3	4 756,3	86,6	.	.
HV 65 Jahre und älter	1 484,6	4,7	0,3	87,3	5,9	345,2	23,3	1 047,4	70,6	.	.
Insgesamt	19 148,4	242,3	1,3	1 720,3	9,0	5 157,1	26,9	12 028,6	62,8	.	.
HV unter 65 Jahren	14 822,0	158,1	1,1	1 019,1	6,9	3 630,8	24,5	10 014,0	67,6	.	.
HV 65 Jahre und älter	4 326,4	84,3	1,9	701,3	16,2	1 526,3	35,3	2 014,6	46,6	.	.
1972											
Hauptmieter	13 456,4	411,2	3,1	1 536,4	11,4	4 370,6	32,5	4 811,1	35,8	2 327,1	17,3
HV unter 65 Jahren	10 117,0	299,2	3,0	890,8	8,8	2 916,5	28,8	3 979,3	39,3	2 031,2	20,1
HV 65 Jahre und älter	3 339,4	112,0	3,4	645,6	19,3	1 454,1	43,5	831,8	24,9	295,9	8,9
Eigentümer	7 417,0	30,0	0,4	133,7	1,8	870,6	11,7	1 847,6	24,9	4 535,1	61,1
HV unter 65 Jahren	5 715,9	17,0	0,3	64,9	1,1	482,0	8,4	1 313,4	23,0	3 838,6	67,2
HV 65 Jahre und älter	1 701,1	13,0	0,8	68,8	4,0	388,6	22,8	534,2	31,4	696,5	40,9
Insgesamt	20 873,4	441,2	2,1	1 670,1	8,0	5 241,2	25,1	6 658,7	31,9	6 862,2	32,9
HV unter 65 Jahren	15 832,9	316,2	2,0	955,7	6,0	3 398,5	21,5	5 292,7	33,4	5 869,8	37,1
HV 65 Jahre und älter	5 040,5	125,0	2,5	714,4	14,2	1 842,7	36,6	1 366,0	27,1	992,4	19,7

1) 1968: 4 und mehr Räume. Haushalte in Wohnungen. 1972: Haushalte in Gebäuden, ohne Untermieter. HV = Haushaltsvorstand.

In den seit den 70er Jahren feststellbaren allgemeinen Trend zu größeren Wohnungen waren auch die älteren Haushalte einbezogen. Im Jahre 1978 verfügten 30,0 % der älteren Haushalte über vier Räume, gut ein Viertel sogar über fünf oder mehr Räume (siehe Tabelle 115). In Wohnungen mit ein, zwei oder drei Räumen waren zu der Zeit 43,4 % der älteren Haushalte anzutreffen; zehn Jahre zuvor waren es noch 53,4 %. Der Wunsch nach größeren Wohnungen wurde von Eigentümern am ehesten verwirklicht. Etwa die Hälfte der älteren Eigentümerhaushalte bewohnten im Jahre 1978 fünf oder mehr Räume, unter den älteren Mieterhaushalten waren es 14,2 %. Wohnungen mit ein, zwei oder drei Räumen wurden nur von einem Fünftel der älteren Eigentümerhaushalte bewohnt, hingegen von über der Hälfte (55,5 %) der älteren Hauptmieterhaushalte.

Bis zum Jahre 1987 änderte sich an der Wohnraumversorgung der älteren Haushalte nichts wesentliches (siehe Tabelle 115).

Tabelle 115: Haushalte 1978 und 1987 nach der Zahl der bewohnten Räume¹⁾
Früheres Bundesgebiet

Wohnungsinhaber Alter des Haushaltsvorstands (HV)	Insgesamt		Mit ... Räumen								
			1		2		3		4		5 und mehr
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
1978											
Hauptmieter	14 372,7	590,2	4,1	1 408,5	9,8	3 769,6	26,2	5 128,7	35,7	3 475,7	24,2
HV unter 65 Jahren	10 338,4	449,4	4,3	837,9	8,1	2 241,8	21,7	3 305,8	37,8	2 903,5	28,1
HV 65 Jahre und älter	4 034,3	140,8	3,5	570,6	14,1	1 527,8	37,9	1 222,9	30,3	572,2	14,2
Eigentümer	8 522,1	51,4	0,6	120,6	1,4	689,7	8,1	1 764,0	20,7	5 896,4	69,2
HV unter 65 Jahren	6 413,6	34,5	0,3	56,8	0,9	346,5	5,4	1 144,2	17,8	4 831,6	75,3
HV 65 Jahre und älter	2 108,5	16,9	0,8	63,8	3,0	343,2	16,3	619,8	29,4	1 064,8	50,5
Insgesamt	22 894,8	641,6	2,8	1 529,1	6,7	4 459,3	19,5	6 892,7	30,1	9 372,1	40,9
HV unter 65 Jahren	16 752,0	483,9	2,9	894,7	5,3	2 588,3	15,5	5 050,0	30,1	7 735,1	46,2
HV 65 Jahre und älter	6 142,8	157,7	2,6	634,4	10,3	1 871,0	30,5	1 842,7	30,0	1 637,0	26,6
1987											
Hauptmieter	15 368,7	578,9	3,8	1 525,4	9,9	4 705,9	30,6	5 416,3	35,2	3 142,1	20,4
HV unter 65 Jahren	11 715,5	494,7	4,2	1 125,7	9,6	3 114,1	26,6	4 261,0	36,4	2 720,0	23,2
HV 65 Jahre und älter	3 653,2	84,2	2,3	399,7	10,9	1 591,8	43,6	1 155,3	31,6	422,1	11,6
Eigentümer	9 948,9	22,5	0,2	159,1	1,6	763,8	7,7	2 044,0	20,5	6 959,5	70,0
HV unter 65 Jahren	7 974,9	16,5	0,2	104,4	1,3	459,8	5,8	1 461,5	18,3	5 932,7	74,4
HV 65 Jahre und älter	1 974,0	6,1	0,3	54,6	2,8	304,0	15,4	582,5	29,5	1 026,8	52,0
Insgesamt	25 317,5	601,4	2,4	1 684,5	6,7	5 469,3	21,6	7 460,3	29,5	10 101,6	39,9
HV unter 65 Jahren	19 690,4	511,1	2,6	1 230,2	6,2	3 573,9	18,2	5 722,5	29,1	8 652,7	43,9
HV 65 Jahre und älter	5 627,2	90,3	1,6	454,3	8,1	1 895,9	33,7	1 737,8	30,9	1 448,9	25,7

1) 1978: Haushalte in Wohneinheiten in Gebäuden. 1987: Haushalte in Gebäuden.

Mit der nach der „Wiedervereinigung“ in Gesamtdeutschland durchgeführten 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe des Jahres 1993 war erstmals ein direkter Vergleich zwischen der Wohnraumversorgung der älteren Haushalte in den neuen und den alten Bundesländern möglich (siehe Tabelle 116). Dabei wurde deutlich, dass die älteren Haushalte in den neuen Ländern wesentlich häufiger (55,1 %) in Wohnungen mit ein, zwei oder drei Räumen anzutreffen waren als die älteren Haushalte im früheren Bundesgebiet (35,8 %). Kleinwohnungen mit einem Raum oder zwei Räumen wurden in den alten Ländern von 7,1 % der älteren Haushalte bewohnt, in den neuen Ländern von 13,3 % der Haushalte. Während in den neuen Ländern 41,8 % der älteren Haushalte drei Räume bewohnten, waren es unter den älteren Haushalten im früheren Bundesgebiet 28,7 %.

Tabelle 116: Haushalte 1993 nach der Zahl der bewohnten Räume¹⁾

Wohnungsinhaber Alter des Haushaltsvorstands (HV)	Insgesamt		Mit ... Räumen							
			1 oder 2		3		4		5 und mehr	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%		
Früheres Bundesgebiet										
Hauptmieter	15 604,2	2 171,0	13,9	4 881,3	31,3	5 680,1	36,4	2 871,8	18,4	
HV unter 65 Jahren	11 824,5	1 751,6	14,8	3 339,2	28,2	4 328,9	36,6	2 404,8	20,3	
HV 65 Jahre und älter	3 779,7	419,4	11,1	1 542,1	40,8	1 351,2	35,7	467,0	12,4	
Eigentümer	11 114,8	187,0	1,7	940,2	8,5	2 599,1	23,4	7 388,5	65,5	
HV unter 65 Jahren	8 171,1	128,6	1,6	549,5	6,7	1 719,2	21,0	5 773,8	70,7	
HV 65 Jahre und älter	2 943,7	58,4	2,0	390,7	13,3	879,9	29,9	1 614,7	54,9	
Insgesamt	26 718,9	2 358,0	8,8	5 821,5	21,8	8 279,2	31,0	10 260,3	38,4	
HV unter 65 Jahren	19 995,5	1 880,2	9,4	3 888,7	19,5	6 048,1	30,3	8 178,6	40,9	
HV 65 Jahre und älter	6 723,4	477,8	7,1	1 932,8	28,7	2 231,1	33,2	2 081,7	31,0	
Neue Länder und Berlin-Ost										
Hauptmieter	4 633,1	536,2	11,6	1 486,6	32,1	1 920,0	41,4	690,3	14,9	
HV unter 65 Jahren	3 504,9	345,2	9,8	938,8	26,8	1 606,9	45,8	614,0	17,5	
HV 65 Jahre und älter	1 128,2	191,0	16,9	547,8	48,6	313,1	27,8	76,3	6,8	
Eigentümer	1 652,0	20,8	1,3	191,9	11,6	479,2	29,0	960,1	58,1	
HV unter 65 Jahren	1 294,9	14,0	1,1	119,3	9,2	355,1	27,4	806,5	62,3	
HV 65 Jahre und älter	357,1	6,8	1,9	72,6	20,3	124,1	34,8	153,6	43,0	
Insgesamt	6 285,1	557,0	8,9	1 678,5	26,7	2 399,2	38,2	1 650,4	26,3	
HV unter 65 Jahren	4 799,8	359,2	7,5	1 058,1	22,0	1 962,0	40,9	1 420,5	29,6	
HV 65 Jahre und älter	1 485,3	197,8	13,3	620,4	41,8	437,2	29,4	229,9	15,5	

1) 1993: Haushalte in Gebäuden.

Die Bildung von privatem Wohneigentum war für die staatliche Wohnungspolitik der ehemaligen DDR kein Thema, so dass wenige Jahre nach der Wiedervereinigung die sogenannte Eigentümerquote in den neuen Ländern wesentlich niedriger lag als im früheren Bundesgebiet (siehe Abschnitt 3.8). Dementsprechend gering war in der ehemaligen DDR die Möglichkeit, durch Eigenheimbau den Wunsch nach mehr Wohnraum zu verwirklichen. Deshalb verwundert es nicht, dass der Anteil der älteren Haushalte mit fünf oder mehr Wohnräumen in den neuen Ländern bei 15,5 % lag, im früheren Bundesgebiet dagegen bei 31,0 %.

4.3.3 Wohnfläche

Gemessen an der bewohnten Fläche lässt sich die Wohnraumversorgung der älteren Haushalte im früheren Bundesgebiet bis in das Jahr 1972 zurückverfolgen. Damals befand sich der überwiegende Teil (60,5 %) der älteren Haushalte in Wohnungen mit einer Fläche von 40 bis unter 80 m² (siehe Tabelle 117). Weniger als 40 m² standen 18,0 % der Haushalte zur Verfügung. Etwa jeder zehnte ältere Haushalt bewohnte 100 m² oder mehr. Eigentümer verfügten in der Regel über deutlich mehr Wohnraum als Hauptmieter. Der bereits erwähnte Trend zu

Tabelle 117: Haushalte nach der Wohnfläche¹⁾
Früheres Bundesgebiet

Wohnungsinhaber Alter des Haushalts- vorstands (HV)	In Wohnungen mit einer Fläche von ... bis unter ... m ²														
	Insgesamt		unter 40		40 - 60		60 - 80		80 - 100		100 - 120		120 und mehr		
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
1972															
Hauptmieter	13 502,6	1 983,2	14,7	4 328,7	32,1	4 381,0	32,4	1 824,0	13,5	559,4	4,1	426,3	3,2		
HV unter 65 Jahren	10 152,7	1 188,0	11,7	2 926,9	28,8	3 608,7	35,5	1 581,4	15,6	481,9	4,7	365,8	3,6		
HV 65 Jahre und älter	3 349,9	795,2	23,7	1 401,8	41,8	772,3	23,1	242,6	7,2	77,5	2,3	60,5	1,8		
Eigentümer	7 462,9	208,0	2,8	865,1	11,6	1 713,3	23,0	1 789,1	24,0	1 198,4	16,1	1 689,0	22,6		
HV unter 65 Jahren	5 746,3	93,5	1,6	484,1	8,4	1 202,6	20,9	1 444,2	25,1	1 031,6	18,0	1 490,3	25,9		
HV 65 Jahre und älter	1 716,6	114,5	6,7	381,0	22,2	510,7	29,8	344,9	20,1	166,8	9,7	198,7	11,6		
Insgesamt	20 965,5	2 191,2	10,5	5 193,8	24,8	6 094,3	29,1	3 613,1	17,2	1 757,8	8,4	2 115,3	10,1		
HV unter 65 Jahren	15 899,0	1 281,5	8,1	3 411,0	21,5	4 811,3	30,3	3 025,6	19,0	1 513,5	9,5	1 856,1	11,7		
HV 65 Jahre und älter	5 066,5	909,7	18,0	1 782,8	35,2	1 283,0	25,3	587,5	11,6	244,3	4,8	259,2	5,1		
1978															
Hauptmieter	14 405,6	1 757,7	12,2	4 058,6	28,2	4 773,6	33,1	2 386,8	16,6	828,3	5,7	600,6	4,2		
HV unter 65 Jahren	10 362,2	1 089,1	10,5	2 381,4	23,0	3 644,8	35,2	2 008,0	19,4	721,5	7,0	517,4	5,0		
HV 65 Jahre und älter	4 043,4	668,6	16,5	1 677,2	41,5	1 128,8	27,9	378,8	9,4	106,8	2,6	83,2	2,1		
Eigentümer	8 550,1	167,6	2,0	628,6	7,4	1 572,5	18,4	1 992,3	23,3	1 539,0	18,0	2 650,1	31,0		
HV unter 65 Jahren	6 428,5	72,4	1,1	280,1	4,4	973,1	15,1	1 498,0	23,3	1 280,4	19,9	2 324,5	36,2		
HV 65 Jahre und älter	2 121,6	95,2	4,5	348,5	16,4	599,4	28,3	494,3	23,3	258,6	12,2	325,6	15,3		
Insgesamt	22 955,7	1 925,3	8,4	4 687,2	20,4	6 346,1	27,6	4 379,1	19,1	2 367,3	10,3	3 250,7	14,2		
HV unter 65 Jahren	16 790,7	1 161,5	6,9	2 661,5	15,9	4 617,9	27,5	3 506,0	20,9	2 001,9	11,9	2 841,9	16,9		
HV 65 Jahre und älter	6 165,0	763,8	12,4	2 025,7	32,9	1 728,2	28,0	873,1	14,2	365,4	5,9	408,8	6,6		

1) 1972: Haushalte in Gebäuden und Unterküften. 1978: Haushalte in Wohneinheiten in Gebäuden und Unterküften.

größeren Wohnungen machte sich zehn Jahre später insbesondere darin bemerkbar, dass der Anteil der älteren Haushalte in Wohnungen mit weniger als 40 m² Wohnfläche von 18,0 % (1972) auf 9,0 % (1982) zurückging (siehe Tabelle 118). Bei den Wohnungen mittlerer Größe (40 bis 80 m²) blieb der Anteil weitgehend gleich (60,5 bzw. 61,9 %). Dagegen nahm der Anteil der älteren Haushalte, die 100 und mehr m² Wohnfläche bewohnten, von 9,9 % auf 13,4 % zu.

Tabelle 118: Haushalte 1982 nach der Wohnfläche¹⁾
Früheres Bundesgebiet

Wohnungsinhaber Alter des Haushalts- vorstands (HV)	In Wohnungen mit einer Fläche von ... bis unter ... m ²												
	Insgesamt		unter 40		40 - 80		80 - 100		100 - 120		120 und mehr		
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
Hauptmieter	13 891,7	1 430,8	10,3	8 724,0	62,8	2 375,5	17,1	791,8	5,7	555,7	4,0		
HV unter 65 Jahren	10 032,2	956,1	9,5	5 895,0	58,8	1 981,8	19,8	687,6	6,9	497,8	5,0		
HV 65 Jahre und älter	3 859,5	474,7	12,3	2 829,0	73,3	393,7	10,2	104,2	2,7	57,9	1,5		
Eigentümer	9 321,5	121,2	1,3	2 162,6	23,2	2 106,7	22,6	1 808,4	19,4	3 152,0	33,6		
HV unter 65 Jahren	7 032,0	41,1	0,6	1 185,0	16,9	1 538,9	21,9	1 503,9	21,4	2 770,3	39,4		
HV 65 Jahre und älter	2 289,5	80,1	3,5	977,6	42,7	567,8	24,8	304,5	13,3	361,7	15,8		
Insgesamt	23 213,2	1 555,3	6,7	10 887,0	46,9	4 480,1	19,3	2 599,9	11,2	3 690,9	15,9		
HV unter 65 Jahren	17 064,2	1 001,9	5,9	7 080,8	41,5	3 520,9	20,6	2 194,1	12,9	3 272,8	19,2		
HV 65 Jahre und älter	6 149,0	553,4	9,0	3 806,2	61,9	959,2	15,6	405,8	6,6	418,1	6,8		

1) Bei Addition der Einzelposten zum „Insgesamt“ ergeben sich, bedingt durch Auf- oder Abrundungen, Abweichungen.

Tabelle 119: Haushalte 1993 nach der Wohnfläche¹⁾

Wohnungsinhaber Alter des Haushaltsvorstands (HV)	Insgesamt	In Wohnungen mit einer Fläche von ... bis unter ... m ²											
		unter 40		40 - 60		60 - 80		80 - 100		100 - 120		120 und mehr	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Früheres Bundesgebiet													
Hauptmieter	15 206,3	1 224,4	8,1	4 169,0	27,4	5 194,7	34,2	2 757,9	18,1	1 064,8	7,0	795,4	5,2
HV unter 65 Jahren	11 496,0	1 004,5	8,7	2 839,7	24,7	3 843,8	33,4	2 227,2	19,4	891,4	7,8	689,3	6,0
HV 65 Jahre und älter	3 710,3	219,9	5,9	1 329,3	35,8	1 350,9	36,4	530,7	14,3	173,4	4,7	106,1	2,9
Eigentümer	10 906,5	68,3	0,6	453,6	4,2	1 528,9	14,0	2 200,1	20,2	2 216,9	20,3	4 438,7	40,7
HV unter 65 Jahren	8 017,9	42,8	0,5	245,8	3,1	887,3	11,1	1 483,1	18,5	1 687,9	21,1	3 671,1	45,8
HV 65 Jahre und älter	2 888,6	25,5	0,9	207,8	7,2	641,6	22,2	717,0	24,8	529,0	18,3	767,6	26,6
Insgesamt	26 112,8	1 292,7	5,0	4 622,6	17,7	6 723,6	25,7	4 988,0	19,0	3 281,7	12,6	5 234,1	20,0
HV unter 65 Jahren	19 513,9	1 047,3	5,4	3 085,5	15,8	4 731,1	24,2	3 710,3	19,0	2 579,3	13,2	4 360,4	22,3
HV 65 Jahre und älter	6 598,9	245,4	3,7	1 537,1	23,3	1 992,5	30,2	1 247,7	18,9	702,4	10,6	873,7	13,2
Neue Länder und Berlin-Ost													
Hauptmieter	4 522,8	501,3	11,1	1 912,6	42,3	1 504,4	33,3	409,9	9,1	127,3	2,8	67,3	1,5
HV unter 65 Jahren	3 430,3	308,3	9,0	1 350,3	39,4	1 257,4	36,7	347,4	10,1	110,3	3,2	56,6	1,7
HV 65 Jahre und älter	1 092,5	193,0	17,7	562,3	51,5	247,0	22,6	62,5	5,7	17,0	1,6	10,7	1,0
Eigentümer	1 597,6	15,9	1,0	130,6	8,2	330,6	20,7	397,2	24,9	333,4	20,9	390,0	24,4
HV unter 65 Jahren	1 253,5	8,2	0,7	75,6	6,0	225,2	18,0	313,4	25,0	286,8	22,9	344,4	27,5
HV 65 Jahre und älter	344,1	7,7	2,2	55,0	16,0	105,4	30,6	83,8	24,4	46,6	13,5	45,6	13,3
Insgesamt	6 120,4	517,2	8,5	2 043,2	33,4	1 835,0	30,0	807,1	13,2	460,7	7,5	487,3	7,9
HV unter 65 Jahren	4 683,8	316,5	6,8	1 425,9	30,4	1 482,6	31,7	660,8	14,1	397,1	8,5	401,0	8,6
HV 65 Jahre und älter	1 436,6	200,7	14,0	617,3	43,0	352,4	24,5	146,3	10,2	63,6	4,4	56,3	3,9

1) 1993: Haushalte in Wohnungen in Wohngebäuden.

Auch in den folgenden zehn Jahren (siehe Tabelle 119) nahm die Wohnfläche im Durchschnitt weiter zu, was sich bei der Wohnflächenversorgung der älteren Haushalte ebenfalls bemerkbar machte. Der Schwerpunkt der bewohnten Wohnungsgrößen verlagerte sich weiter von den Kleinwohnungen hin zu den Wohnungen mittlerer Größe und den großen Wohnungen. Gut ein Fünftel (21,3 %) der älteren Haushalte im früheren Bundesgebiet bewohnte im Jahre 1998 Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche (siehe Tabelle 120). Wohnungen der Kategorie 60 bis 80 m² wurden von 29,4 % der älteren Haushalte bewohnt. Knapp ein Fünftel der älteren Haushalte verfügte über 80 bis 100 m² Wohnfläche, weitere knapp 30 % über mehr als 100 m². Im Vergleich dazu mussten sich die älteren Haushalte in den neuen Ländern mit deutlich weniger Wohnfläche begnügen. Über die Hälfte von ihnen hatte weniger als 60 m² zur Verfügung, ein Viertel bewohnte 60 bis 80 m² Wohnfläche und ein gutes Fünftel 80 und mehr m² Wohnfläche.

Tabelle 120: Haushalte 1998 nach der Wohnfläche

Wohnungsinhaber Alter des Haushaltsvorstands (HV)	Insgesamt	In Wohnungen mit einer Fläche von ... bis unter ... m ²											
		unter 40		40 - 60		60 - 80		80 - 100		100 - 120		120 und mehr	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Früheres Bundesgebiet													
Hauptmieter	15 499,1	1 168,2	7,5	3 915,2	25,3	5 416,6	34,9	2 861,8	18,5	1 207,0	7,8	930,3	6,0
HV unter 65 Jahren	11 948,8	1 002,2	8,4	2 792,1	23,4	3 995,2	33,4	2 332,0	19,5	1 016,4	8,5	810,9	6,8
HV 65 Jahre und älter	3 550,3	166,0	4,7	1 123,1	31,6	1 421,4	40,0	529,8	14,9	190,6	5,4	119,4	3,4
Eigentümer	12 004,8	62,3	0,5	433,5	3,6	1 536,8	12,8	2 249,6	18,7	2 419,8	20,2	5 302,8	44,2
HV unter 65 Jahren	8 468,6	40,3	0,5	237,8	2,8	876,8	10,4	1 389,7	16,4	1 706,2	20,1	4 217,7	49,8
HV 65 Jahre und älter	3 536,2	22,0	0,6	195,7	5,5	660,0	18,7	859,9	24,3	713,6	20,2	1 085,1	30,7
Insgesamt	27 503,9	1 230,5	4,5	4 348,7	15,8	6 953,4	25,3	5 111,4	18,6	3 626,8	13,2	6 233,1	22,7
HV unter 65 Jahren	20 417,4	1 042,5	5,1	3 029,9	14,8	4 872,0	23,9	3 721,7	18,2	2 722,6	13,3	5 028,6	24,6
HV 65 Jahre und älter	7 086,5	188,0	2,7	1 318,8	18,6	2 081,4	29,4	1 389,7	19,6	904,2	12,8	1 204,5	17,0
Neue Länder und Berlin-Ost													
Hauptmieter	4 320,3	406,4	9,4	1 792,5	41,5	1 514,4	35,1	395,2	9,1	141,9	3,3	69,9	1,6
HV unter 65 Jahren	3 172,2	265,5	8,4	1 186,6	37,4	1 206,8	38,0	333,3	10,5	121,7	3,8	59,0	1,9
HV 65 Jahre und älter	1 148,1	140,9	12,3	605,9	52,8	308,4	26,9	61,9	5,4	20,2	1,8	10,9	0,9
Eigentümer	1 993,3	12,2	0,6	145,8	7,3	369,3	18,5	438,1	22,0	472,8	23,7	555,1	27,8
HV unter 65 Jahren	1 568,8	7,9	0,5	83,1	5,3	249,9	15,9	304,4	21,1	398,4	25,4	499,2	31,8
HV 65 Jahre und älter	424,5	4,3	1,0	62,7	14,8	119,4	28,1	107,7	25,4	74,4	17,5	55,9	13,2
Insgesamt	6 313,6	418,6	6,6	1 938,3	30,7	1 883,7	29,8	833,2	13,2	614,7	9,7	625,0	9,9
HV unter 65 Jahren	4 741,0	273,3	5,8	1 269,7	26,8	1 455,9	30,7	663,5	14,0	520,2	11,0	558,2	11,8
HV 65 Jahre und älter	1 572,6	145,3	9,2	668,6	42,5	427,8	27,2	169,7	10,8	94,5	6,0	66,8	4,2

Schaubild 42

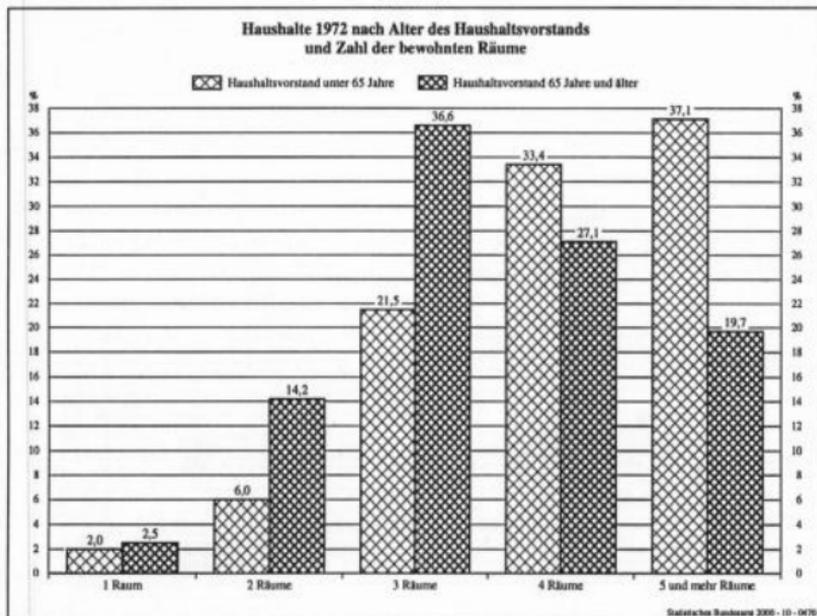


Schaubild 43

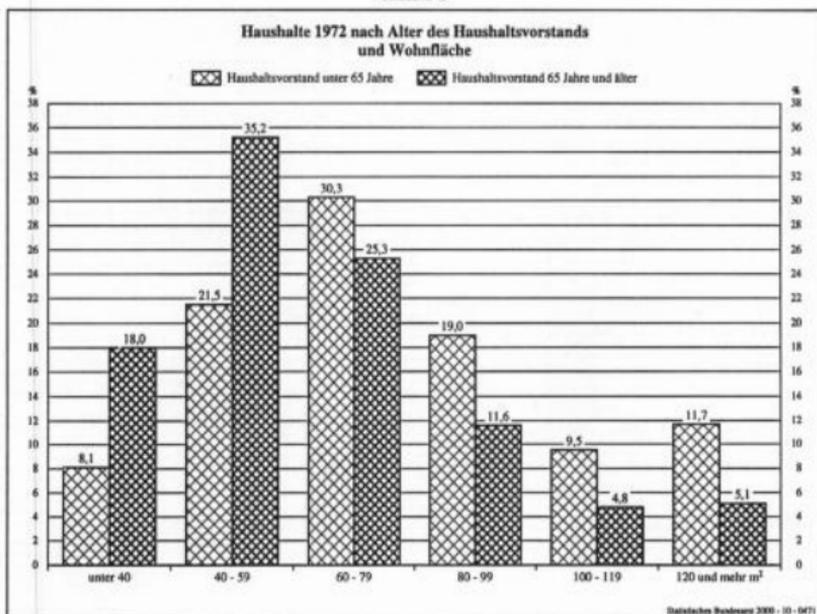


Schaubild 44

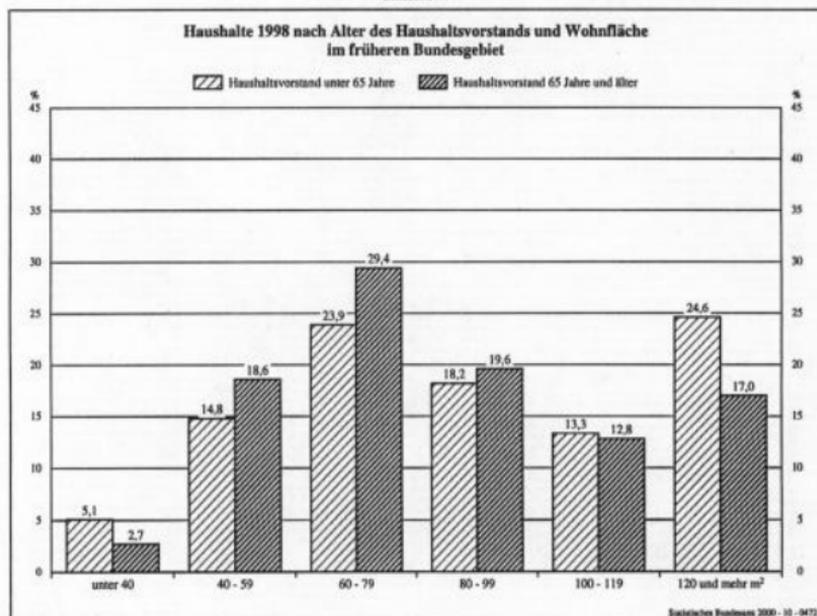
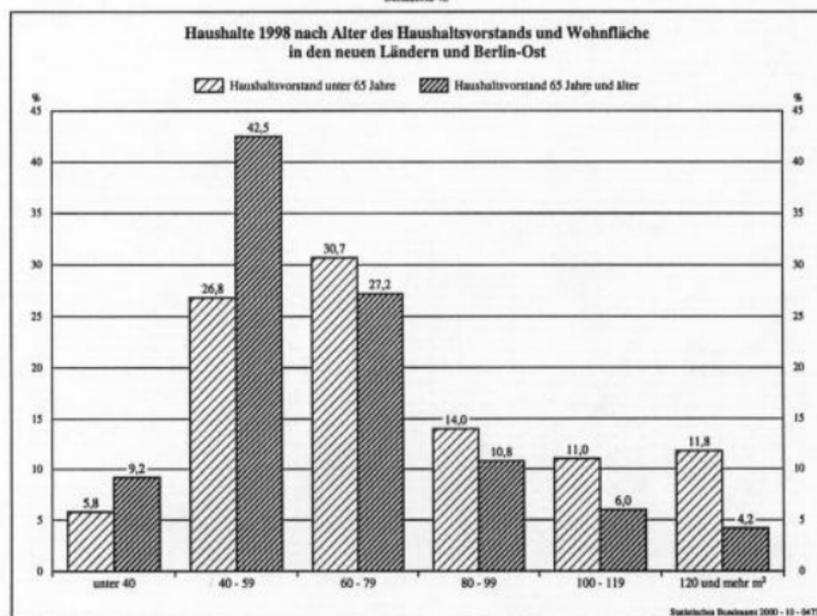


Schaubild 45



4.3.4 Ausstattung der Wohnungen

Bad/Dusche, WC und Sammelheizung gehören heute zu den Standardmerkmalen von Wohnungen. In dem Jahr, in dem die Darstellung der Wohnungsausstattung älterer Menschen einsetzt, 1965, war dies noch keineswegs der Fall, wie Tabelle 121 zeigt. In Wohnungen mit Bad/Dusche, WC und Sammelheizung (Zentral-, Etagen-, Block- oder Fernheizung) lebten damals 17,1 % der älteren Haushalte. Etwa ein Drittel der Haushalte verfügte zwar über Bad/Dusche und WC, aber keine Sammelheizung, d. h. die Wohnung wurde mittels Einzel- oder Mehrraumöfen beheizt. Bemerkenswert ist, dass etwa jeder fünfte ältere Haushalt ohne Bad/Dusche, WC bzw. mit WC außerhalb des Gebäudes auskommen musste („Sonstige“). Davon waren ältere Eigentümer mit knapp 30 % sogar häufiger betroffen als Hauptmieter mit etwa 16 %.

Tabelle 121: Haushalte nach der Wohnungsausstattung¹⁾
Früheres Bundesgebiet

Wohnungsinhaber Alter des Haushaltsvorstands (HV)	Insgesamt		Mit Bad/Dusche, WC, mit Sammelheizung		Mit Bad/Dusche, WC, ohne Sammelheizung		Ohne Bad/Dusche, mit WC in der Wohnung		Ohne Bad/Dusche, mit WC im Gebäude		Sonstige	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
1965												
Hauptmieter	12 107,0	2 255,0	18,6	4 966,0	41,0	1 694,0	14,0	1 586,0	13,1	1 607,0	13,3	
HV unter 65 Jahren	9 505,0	1 869,0	19,7	4 125,0	43,4	1 198,0	12,6	1 115,0	11,7	1 199,0	12,6	
HV 65 Jahre und älter	2 602,0	386,0	14,8	841,0	32,3	496,0	19,1	471,0	18,1	408,0	15,7	
Eigentümer	6 337,0	1 723,0	27,2	2 652,0	41,8	460,0	7,3	146,0	2,3	1 356,0	21,4	
HV unter 65 Jahren	4 983,0	1 431,0	28,7	2 198,0	44,1	308,0	6,2	88,0	1,8	958,0	19,2	
HV 65 Jahre und älter	1 354,0	292,0	21,6	454,0	33,5	152,0	11,2	58,0	4,3	398,0	29,4	
Insgesamt	18 444,0	3 978,0	21,6	7 618,0	41,3	2 158,0	11,7	1 732,0	9,4	2 962,0	16,1	
HV unter 65 Jahren	14 488,0	3 300,0	22,8	6 323,0	43,6	1 507,0	10,4	1 203,0	8,3	2 156,0	14,9	
HV 65 Jahre und älter	3 956,0	678,0	17,1	1 295,0	32,7	648,0	16,4	529,0	13,4	806,0	20,4	
1968												
Hauptmieter	12 168,6	3 276,2	26,9	4 838,7	39,8	1 675,4	13,8	1 405,0	11,5	973,3	8,0	
HV unter 65 Jahren	9 326,9	2 708,8	29,0	3 863,4	41,4	1 109,5	11,9	937,6	10,1	707,6	7,6	
HV 65 Jahre und älter	2 841,7	567,5	20,0	975,3	34,3	565,9	19,9	467,5	16,5	265,7	9,3	
Eigentümer	6 979,7	2 398,2	34,4	2 470,6	35,4	545,2	7,8	225,9	3,2	1 339,9	19,2	
HV unter 65 Jahren	5 495,1	2 026,0	36,9	2 027,7	36,9	351,4	6,4	132,4	2,4	957,6	17,4	
HV 65 Jahre und älter	1 484,6	372,2	25,1	442,9	29,8	193,8	13,1	93,5	6,3	382,3	25,7	
Insgesamt	19 148,4	5 674,4	29,6	7 309,3	38,2	2 220,6	11,6	1 630,9	8,5	2 313,2	12,1	
HV unter 65 Jahren	14 822,0	4 734,8	31,9	5 891,1	39,7	1 461,0	9,9	1 070,0	7,2	1 665,2	11,2	
HV 65 Jahre und älter	4 326,4	939,6	21,7	1 418,2	32,8	759,7	17,6	560,9	13,0	648,0	15,0	

1) Sonstige: ohne Bad/Dusche, ohne WC oder mit WC außerhalb des Gebäudes.

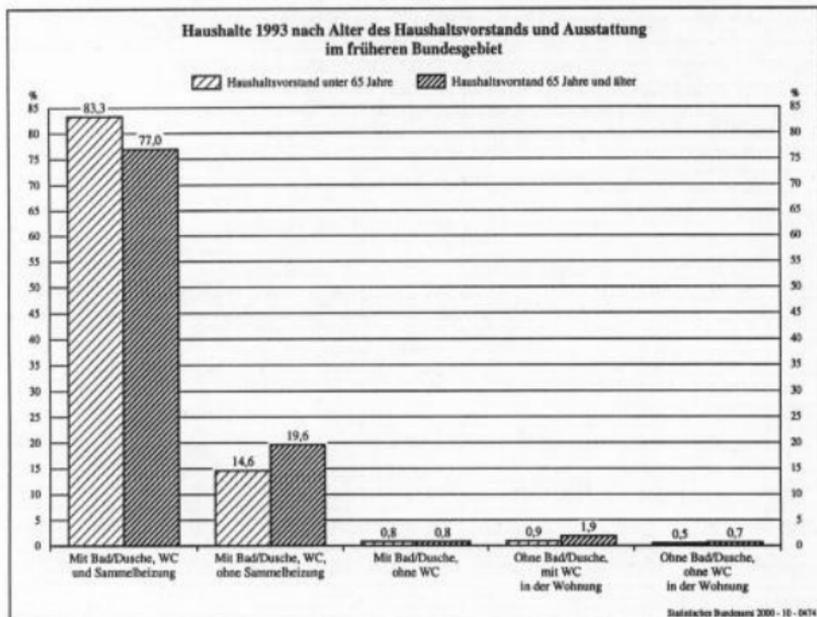
Dreizehn Jahre später hatte sich die Ausstattungssituation gründlich gewandelt. Im Jahre 1978 war gut die Hälfte der älteren Haushalte mit Bad/Dusche, WC und Sammelheizung versorgt (siehe Tabelle 122). Knapp ein Drittel der älteren Haushalte musste zwar auf eine Sammelheizung verzichten, verfügte aber immerhin über Bad/Dusche und WC. Ohne Bad/Dusche und Sammelheizung, lediglich mit einem WC in der Wohnung, mussten 16,3 % der älteren Haushalte auskommen. Die Unterschiede zwischen älteren Eigentümern und Hauptmietern waren bei den hier betrachteten Ausstattungstypen vergleichsweise gering.

Tabelle 122: Haushalte 1978 nach der Wohnungsausstattung¹⁾
Früheres Bundesgebiet

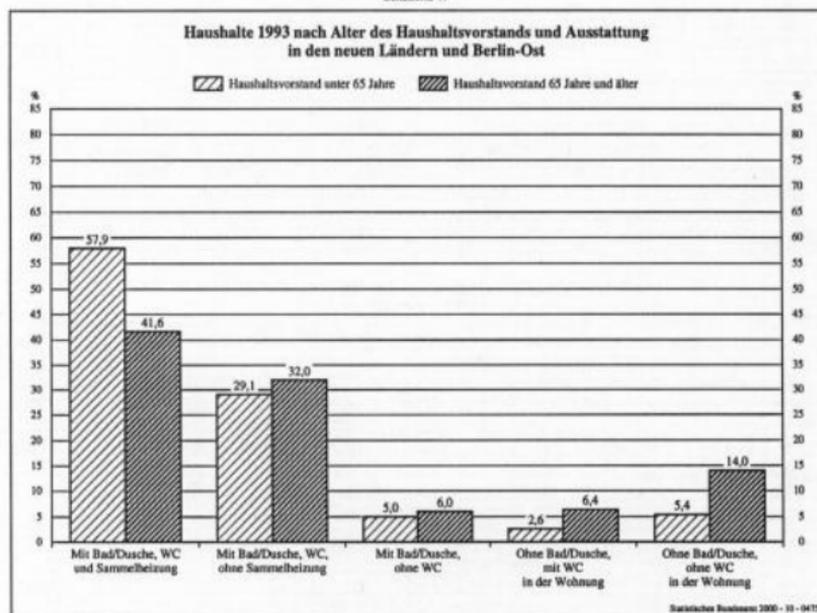
Wohnungsinhaber Alter des Haushaltsvorstands (HV)	Insgesamt		Mit Bad/Dusche, WC, mit Sammelheizung		Mit Bad/Dusche, WC, ohne Sammelheizung		Ohne Bad/Dusche, mit WC in der Wohnung	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Hauptmieter	14 405,6	8 252,4	57,3	4 293,9	29,8	1 859,3	12,9	
HV unter 65 Jahren	10 362,2	6 198,2	59,8	3 011,6	29,1	1 152,4	11,1	
HV 65 Jahre und älter	4 043,4	2 054,2	50,8	1 282,3	31,7	706,9	17,5	
Eigentümer	8 550,1	5 595,8	65,4	2 327,0	27,2	627,3	7,3	
HV unter 65 Jahren	6 428,5	4 473,6	69,6	1 625,8	25,3	329,1	5,1	
HV 65 Jahre und älter	2 121,6	1 122,2	52,9	701,2	33,1	298,2	14,1	
Insgesamt	22 955,7	13 848,2	60,3	6 620,9	28,8	2 486,6	10,8	
HV unter 65 Jahren	16 790,7	10 671,8	63,6	4 637,4	27,6	1 481,5	8,8	
HV 65 Jahre und älter	6 165,0	3 176,4	51,5	1 983,5	32,2	1 005,1	16,3	

1) 1978: Haushalte in Wohnheiten in Gebäuden und in Unterkellern.

Schabild 46



Schabild 47



Auch im darauffolgenden Jahrzehnt verbesserte sich die Ausstattung der von älteren Haushalten bewohnten Wohnungen. Das belegen die Ergebnisse der im Jahre 1993 durchgeführten 1 %-Gebäude- und Wohnungsstichprobe (siehe Tabelle 123). Danach verfügten gut drei Viertel der älteren Haushalte über Bad/Dusche, WC und Sammelheizung. Ohne Sammelheizung, aber mit Dusche/Bad und WC war die Wohnung von etwa einem Fünftel der älteren Haushalte ausgestattet. Die schlechteren Ausstattungstypen spielten 1993 kaum noch eine Rolle.

Tabelle 123: Haushalte 1993 nach der Wohnungsausstattung¹⁾

Wohnungsinhaber Alter des Haushaltsvorstands (HV)	Insgesamt	Mit Bad/Dusche				Ohne Bad/Dusche					
		WC, mit		WC, ohne		ohne WC in der Wohnung		mit WC		ohne WC	
		Sammelheizung						in der Wohnung			
		1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Früheres Bundesgebiet											
Hauptmieter	15 206,3	12 124,3	79,7	2 590,5	17,0	147,4	1,0	234,6	1,5	109,6	0,7
HV unter 65 Jahren	11 496,0	9 261,7	80,6	1 888,0	16,4	118,8	1,0	147,6	1,3	80,0	0,7
HV 65 Jahre und älter	3 710,3	2 862,6	77,2	702,5	18,9	28,6	0,8	87,0	2,3	29,6	0,8
Eigentümer	10 906,5	9 217,9	84,5	1 544,6	14,2	55,5	0,5	63,1	0,6	25,5	0,2
HV unter 65 Jahren	8 017,9	6 997,9	87,3	954,2	11,9	30,3	0,4	26,0	0,3	9,6	0,1
HV 65 Jahre und älter	2 888,6	2 220,0	76,9	590,4	20,4	25,2	0,9	37,1	1,3	15,9	0,6
Insgesamt	26 112,8	21 342,2	81,7	4 135,1	15,8	202,9	0,8	297,7	1,1	135,1	0,5
HV unter 65 Jahren	19 513,9	16 259,6	83,3	2 842,2	14,6	149,1	0,8	173,6	0,9	89,6	0,5
HV 65 Jahre und älter	6 598,9	5 082,6	77,0	1 292,9	19,6	53,8	0,8	124,1	1,9	45,5	0,7
Neue Länder und Berlin-Ost											
Hauptmieter	4 522,8	2 311,3	51,1	1 453,5	32,1	206,0	4,6	178,1	3,9	373,9	8,3
HV unter 65 Jahren	3 430,3	1 845,9	53,8	1 105,9	32,2	157,6	4,6	103,0	3,0	217,9	6,4
HV 65 Jahre und älter	1 092,5	465,4	42,6	347,6	31,8	48,4	4,4	75,1	6,9	156,0	14,3
Eigentümer	1 597,6	1 000,8	62,6	367,9	23,0	112,8	7,1	36,0	2,3	80,2	5,0
HV unter 65 Jahren	1 253,5	868,2	69,3	256,2	20,4	74,9	6,0	18,7	1,5	35,6	2,8
HV 65 Jahre und älter	344,1	132,6	38,5	111,7	32,5	37,9	11,0	17,3	5,0	44,6	13,0
Insgesamt	6 120,4	3 312,1	54,1	1 821,4	29,8	318,8	5,2	214,1	3,5	454,1	7,4
HV unter 65 Jahren	4 683,8	2 714,1	57,9	1 362,1	29,1	232,5	5,0	121,7	2,6	253,5	5,4
HV 65 Jahre und älter	1 436,6	598,0	41,6	459,3	32,0	86,3	6,0	92,4	6,4	200,6	14,0

1) 1993: Haushalte in Wohnungen in Wohngebäuden.

Über den gesamten betrachteten Zeitraum hinweg hatten die von älteren Haushalten belegten Wohnungen in der Regel häufiger einen niedrigeren Ausstattungsstandard als die der jüngeren Haushalte (Haushaltsvorstand bzw. Bezugsperson unter 65 Jahre alt).

Wie schon bei der Wohnungsgröße mussten sich die in den neuen Ländern wohnenden älteren Haushalte auch bei der Wohnungsausstattung mit einem niedrigeren Niveau begnügen als ihre Altersgenossen im früheren Bundesgebiet. Nicht einmal die Hälfte (41,6 %) verfügte im Jahre 1993 über Bad/Dusche, WC und Sammelheizung (siehe Tabelle 123). Knapp einem Drittel von ihnen stand zwar Bad/Dusche und WC zur Verfügung, es fehlte aber eine Sammelheizung. Außerdem mussten 14,0 % der älteren Haushalte in den neuen Ländern sowohl auf Bad/Dusche als auch auf ein WC in der Wohnung verzichten. Es wird sicherlich noch etliche Jahre dauern, bis sich die Ausstattungsniveaus der Wohnungen in beiden Teilen Deutschlands einander angeglichen haben werden.

4.3.5 Mieten und Mietbelastung

In Tabelle 124 werden für einen Zeitraum von gut zwanzig Jahren Eckwerte zur durchschnittlichen Monatsbruttokaltmiete wiedergegeben, die Aufschlüsse über die Mietentwicklung bei den älteren Haushalten im Vergleich zur allgemeinen Mietentwicklung und zu der jüngeren Bevölkerungsgruppen vermitteln (zur inhaltlichen Abgrenzung der Miete siehe Kap. 1.2). Es wird deutlich, dass die von älteren Haushalten im Durchschnitt zu zahlende Bruttokaltmiete im betrachteten Zeitraum durchweg unterhalb des allgemeinen Mietenniveaus lag. Der Abstand betrug im Jahre 1972 DM 36 und vergrößerte sich auf 111 DM im Jahre 1998. Im Gegensatz dazu zahlten Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter von 30 bis unter 65 Jahren im gleichen Zeitraum im Durchschnitt eine monatliche Bruttokaltmiete, die sich über dem allgemeinen Mietenniveau bewegte. Der Abstand war im Jahre 1972 mit 14 DM am geringsten, im Jahre 1998 mit 59 DM am höchsten. Der direkte Vergleich zwischen beiden Altersgruppen zeigt, dass der Abstand im Mietenniveau von 1972 bis 1998 ständig zunahm. Lag die von einem Haushalt mit 30- bis unter 65-jährigem Haushaltsvorstand im Jahre 1972 durchschnittlich zu zahlende monatliche Bruttokaltmiete um 50 DM über der Bruttokaltmiete eines älteren

Haushalts, so betrug im Jahre 1998 der Abstand 170 DM. Bei dem Vergleich ist zu berücksichtigen, dass die älteren Haushalte im allgemeinen in kleineren und weniger gut ausgestatteten Wohnungen leben als die jüngeren Haushalte. Der Unterschied im Mietniveau zwischen früherem Bundesgebiet und den neuen Ländern wirkte sich so aus, dass ältere Haushalte 1998 im früheren Bundesgebiet monatlich im Durchschnitt 176 DM mehr für den Wohnungsunterhalt aufbringen mussten als ältere Haushalte in den neuen Ländern. Fünf Jahre früher lag der Unterschied allerdings noch bei 262 DM, was die stetige Annäherung an das westdeutsche Niveau verdeutlicht.

Tabelle 124: Hauptmieterhaushalte nach durchschnittlicher Bruttokaltmiete je Wohnung

Jahr der Erhebung	Insgesamt	Alter des Haushaltsvorstands		
		unter 30 Jahren	30 bis unter 65 Jahren	65 Jahre und älter
Durchschnittliche Bruttokaltmiete je Wohnung in DM				
Früheres Bundesgebiet				
1972	180	195	194	144
1978	278	272	294	224
1987	458	436	507	372
1993	652	595	688	545
1998	789	706	848	678
Neue Länder und Berlin-Ost				
1993	333	295	354	283
1998	571	538	607	502

Wie hoch der Anteil am Einkommen war, der von den älteren Haushalten im Vergleich zu den jüngeren für die Miete aufgewendet werden musste (die sogenannte Mietbelastung), wird in den Tabellen 125 und 126 für die Zeit von 1972 bis 1998 dargestellt. Die im Zeitablauf eingetretenen Verschiebungen bei der Mietbelastung lassen sich insbesondere an den unteren und oberen Belastungsquoten nachvollziehen. So nahm der Anteil der älteren Haushalte, die weniger als ein Zehntel ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufwendeten, im betrachteten Zeitraum deutlich ab, während gleichzeitig der Anteil derjenigen, die ein Viertel und mehr ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben, erheblich zunahm. Inwieweit sich die Mietbelastung durch den Bezug von Wohngeld faktisch verminderte, wird hier nicht untersucht. Die oben getroffenen Feststellungen sollen im folgenden mit einigen Zahlenbeispielen belegt werden. Im Jahr 1972 gaben im früheren Bundesgebiet 13,6 % der älteren Haushalte und 24,3 % der Haushalte mit 30- bis unter 65-jährigem Haushaltsvorstand weniger als ein Zehntel ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aus (siehe Tabelle 125). Nach dreizehn Jahren (1985) war der Anteil bei den älteren Haushalten auf 6,7 % und bei der nächst jüngeren Gruppe auf 9,9 % gesunken. Im Jahr 1998 schließlich betrug der Anteil bei den älteren Haushalten 1,7 %, bei den nächst jüngeren 3,0 % (siehe Tabelle 126). Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Anteil der älteren Haushalte, die ein Viertel oder mehr ihres Einkommens für Mietausgaben aufwendeten, von 18,6 % im Jahre 1972 auf 58,1 % im Jahre 1998, bei den Haushalten mit 30- bis unter 65-jährigem Haushaltsvorstand von 8,8 auf 50,9 %.

**Tabelle 125: Hauptmieterhaushalte nach monatlicher Mietbelastung
Früheres Bundesgebiet**

Alter des Haushaltsvorstands	Insgesamt	Darunter mit einer monatlichen Mietbelastung von ... bis unter ... % des Haushaltseinkommens													
		unter 10		10 - 15		15 - 20		20 - 25		25 - 30		30 - 35		35 und mehr	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
1972															
unter 30 Jahren	1 803,1	369,9	20,5	427,8	23,7	318,8	17,7	187,2	10,4	92,5	5,1	45,7	2,5	63,8	3,5
30 bis unter 65 Jahren	8 107,2	1 973,5	24,3	1 976,6	24,4	1 511,3	18,2	674,3	8,3	314,6	3,9	163,8	2,0	232,2	2,9
65 Jahre und älter	3 256,7	444,4	13,6	643,9	19,8	536,3	16,5	348,3	10,7	217,0	6,7	152,0	4,1	255,5	7,8
Insgesamt	13 167,0	2 787,8	21,2	3 048,3	23,2	2 166,4	16,5	1 209,8	9,2	624,1	4,7	341,5	2,6	551,5	4,2
1978															
unter 30 Jahren	2 179,7	339,8	15,6	541,5	24,8	487,9	22,4	301,4	13,8	176,0	8,1	96,8	4,4	179,0	8,2
30 bis unter 65 Jahren	7 153,5	1 585,5	22,2	1 950,9	27,3	1 488,8	20,8	828,5	11,6	433,8	6,1	212,4	3,0	294,5	4,1
65 Jahre und älter	3 294,1	526,0	16,0	793,9	24,1	699,7	21,2	464,9	14,1	274,6	8,3	156,7	4,8	252,8	7,7
Insgesamt	12 627,3	2 451,3	19,4	3 286,3	26,0	2 676,4	21,2	1 594,8	12,6	884,4	7,0	465,9	3,7	726,3	5,8
1985															
unter 30 Jahren	2 033,0	123,4	6,1	335,6	16,5	393,9	19,4	336,5	16,6	238,6	11,7	164,8	8,1	440,2	21,7
30 bis unter 65 Jahren	5 402,3	532,3	9,9	1 197,3	22,2	1 180,0	21,8	914,4	16,9	569,8	10,5	355,2	6,6	653,3	12,1
65 Jahre und älter	2 546,6	170,8	6,7	451,2	17,7	543,5	21,3	473,0	18,6	319,3	12,5	218,9	8,6	369,9	14,5
Insgesamt	9 981,9	826,5	8,3	1 984,1	19,9	2 117,4	21,2	1 723,9	17,3	1 127,7	11,3	738,9	7,4	1 463,4	14,7

Schaubild 48

Anteil der Hauptmieterhaushalte 1993 und 1998 nach monatlicher Mietbelastung im früheren Bundesgebiet

von ... bis unter ... % des Haushaltseinkommens

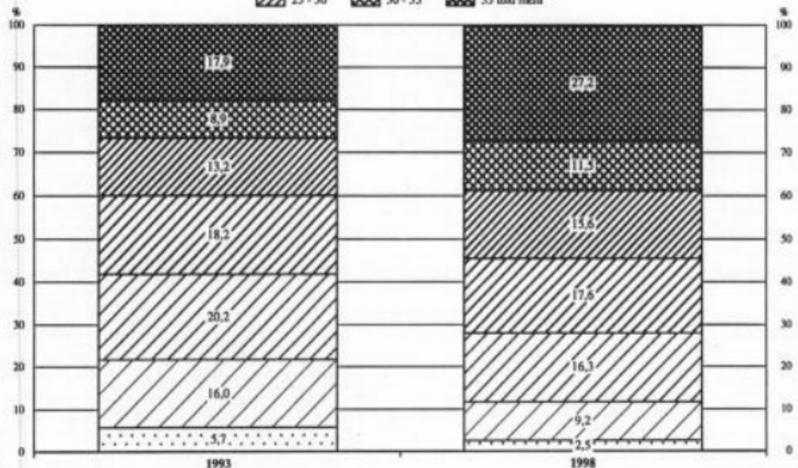
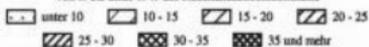
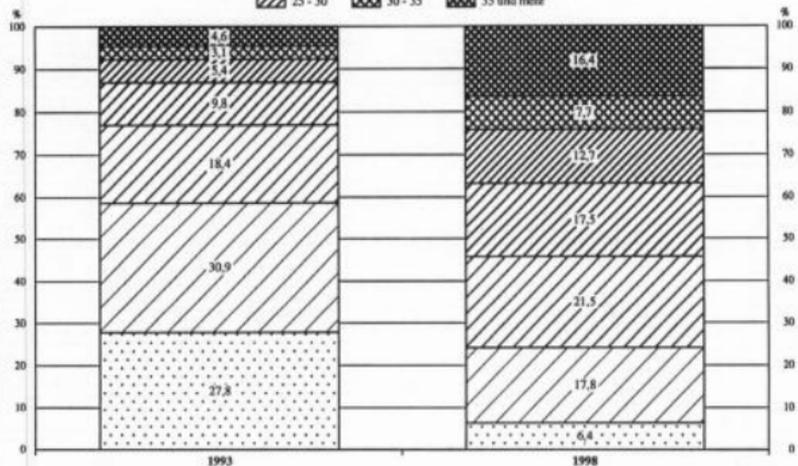
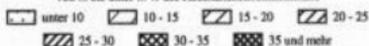


Schaubild 49

Anteil der Hauptmieterhaushalte 1993 und 1998 nach monatlicher Mietbelastung in den neuen Ländern und Berlin-Ost

von ... bis unter ... % des Haushaltseinkommens



In den neuen Ländern haben sich die Bruttokaltmieten im Vergleich zu DDR-Zeiten drastisch erhöht, die Mietbelastung der Haushalte ist dennoch in der Regel wesentlich niedriger als im früheren Bundesgebiet. So mussten 1998 beispielsweise im Osten knapp die Hälfte (45,2 %) der älteren Haushalte bis zu einem Fünftel ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden (siehe Tabelle 127). Im Westen hatten eine vergleichbare Mietbelastung lediglich 24,5 % der älteren Haushalte. Eine Belastungsquote von 30 und mehr Prozent wiesen im Osten 21,5 % der älteren Haushalte auf, im Westen dagegen 41,2 %.

Tabelle 126: Hauptmieterhaushalte 1993 und 1998 nach monatlicher Mietbelastung¹⁾

Alter des Haushaltsvorstands	Insgesamt		Darunter mit Miet- und Einkommensangabe		Davon mit einer monatlichen Mietbelastung von ... bis unter ... % des Haushaltsnettoeinkommens													
					unter 10		10 - 15		15 - 20		20 - 25		25 - 30		30 - 35		35 und mehr	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
1993																		
Früheres Bundesgebiet																		
unter 30 Jahren	2 427,7	2 149,0	88,5	98,3	4,6	295,2	13,7	393,1	18,3	378,6	17,6	282,2	13,1	207,8	9,7	493,8	23,0	
30 bis unter 65 J.	7 548,2	6 842,5	90,7	466,7	6,8	1 246,6	18,2	1 459,7	21,3	1 237,8	18,1	859,6	12,6	539,4	7,9	1 038,8	15,2	
65 Jahre und älter	2 863,1	2 574,6	89,9	90,5	3,5	310,4	12,1	478,6	18,6	491,4	19,1	390,1	15,2	280,8	10,9	532,9	20,7	
Insgesamt	12 838,9	11 566,1	90,1	655,4	5,7	1 846,2	16,0	2 331,5	20,2	2 107,8	18,2	1 531,9	13,2	1 028,0	8,9	2 065,4	17,9	
Neue Länder und Berlin-Ost																		
unter 30 Jahren	608,4	573,5	94,3	169,7	29,6	167,2	29,2	93,9	16,4	49,0	8,5	29,5	5,1	22,6	3,9	41,6	7,3	
30 bis unter 65 J.	2 622,7	2 507,8	95,6	809,2	32,3	813,9	32,5	420,2	16,8	210,7	8,4	103,9	4,1	61,3	2,4	88,6	3,5	
65 Jahre und älter	953,3	923,7	96,9	135,8	14,7	256,1	27,7	223,4	24,2	134,1	14,5	81,0	8,8	38,9	4,2	54,4	5,9	
Insgesamt	4 184,4	4 005,0	95,7	1 114,7	27,8	1 237,2	30,9	737,5	18,4	393,8	9,8	214,4	5,4	122,8	3,1	184,6	4,6	
1998																		
Früheres Bundesgebiet																		
unter 30 Jahren	2 223,2	2 143,4	96,4	32,2	1,5	142,7	6,7	288,5	13,5	342,4	16,0	335,0	15,6	263,7	12,3	738,8	34,5	
30 bis unter 65 J.	8 298,5	7 946,1	95,8	239,5	3,0	836,3	10,5	1 382,7	17,4	1 433,4	18,0	1 211,3	15,2	861,6	10,8	1 981,3	24,9	
65 Jahre und älter	2 726,8	2 548,1	93,4	43,0	1,7	188,7	7,4	392,4	15,4	442,2	17,4	430,9	16,9	331,8	13,0	719,1	28,2	
Insgesamt	13 248,6	12 637,6	95,4	314,6	2,5	1 167,7	9,2	2 063,6	16,3	2 218,0	17,6	1 977,2	15,6	1 457,2	11,5	3 439,2	27,2	
Neue Länder und Berlin-Ost																		
unter 30 Jahren	544,6	529,8	97,3	21,9	4,1	58,3	11,0	86,5	16,3	87,9	16,6	71,6	13,5	49,0	9,2	154,6	29,2	
30 bis unter 65 J.	2 423,8	2 359,0	97,3	178,4	7,6	464,4	19,7	517,3	21,9	396,1	16,8	284,2	12,0	171,0	7,2	347,7	14,7	
65 Jahre und älter	972,8	942,6	96,9	45,0	4,8	159,1	16,9	221,5	23,5	185,3	19,7	128,9	13,7	75,9	8,1	126,7	13,4	
Insgesamt	3 941,2	3 831,5	97,2	245,2	6,4	681,7	17,8	825,4	21,5	669,5	17,5	484,7	12,7	296,0	7,7	629,0	16,4	

1) 1993: Haushalte in reinen Mietwohnungen in Wohngebäuden.

4.4 Ausländer

Das Leben und Arbeiten von Ausländern in Deutschland ist kein Phänomen unserer Tage. Bereits vor dem 1. Weltkrieg benötigte die deutsche Wirtschaft, bedingt durch die fortschreitende Industrialisierung, ausländische Arbeitskräfte. Im Jahr 1880 lebten im Deutschen Reich nur 276 100 Ausländer, 1900 waren es knapp 779 000 und 1910 bereits etwa 1,3 Millionen (siehe Tabelle 127). Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug damals knapp 2 %. Das sogenannte Ausländerproblem, auch hinsichtlich der Wohnraumversorgung dürfte es aber im Deutschen Reich kaum oder nur räumlich eng begrenzt gegeben haben. Als Problemgruppen wurden zum Teil eher die zahlreichen deutschen Staatsangehörigen mit fremder Muttersprache in einigen Grenzgebieten angesehen.

Tabelle 127: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung¹⁾

Jahr	Bevölkerung insgesamt	Darunter Ausländer/-innen	Anteil der Ausländer/-innen an der Bevölkerung insgesamt
	1 000		%
Deutsches Reich			
1871	41 058,8	206,8	0,5
1880	45 234,1	276,1	0,6
1890	49 428,5	433,3	0,9
1900	56 367,2	778,7	1,4
1910	64 926,0	1 259,9	1,9
1925	62 410,6	957,1	1,5
1933	65 218,5	756,8	1,2
Früheres Bundesgebiet			
1950	50 808,9	506,0	1,0
1961	56 174,8	686,2	1,2
1970	60 650,6	2 600,6	4,3
1980	61 653,1	4 453,3	7,2
1985	61 020,5	4 378,9	7,2
1990	63 725,7	5 342,5	8,4
Deutschland			
1991	80 274,6	5 882,3	7,3
1993	81 338,1	6 878,1	8,5
1995	81 817,5	7 139,9	8,8
1997	82 082,0	7 365,8	9,0

1) Quelle: StBA, Fachserie 1, Reihe 2 „Ausländische Bevölkerung 1997“, Stichtagswerte 31.12., S. 11.

Auch im früheren Bundesgebiet hatte die „Ausländerfrage“ bis etwa zur Mitte der 60er Jahre aufgrund der niedrigen Fallzahlen nur einen geringen Stellenwert. In der amtlichen Geburde- und Wohnungsstatistik wird dies dadurch deutlich, dass die ausländische Bevölkerung als wichtige Gruppe nicht oder nur sehr selten separat nachgewiesen wird.

Dies änderte sich, als der deutsche Arbeitsmarkt mit der Entwicklung der stark exportorientierten Wirtschaft nicht mehr Schritt halten konnte und die systematische Anwerbung ausländischer Arbeitnehmer zu einem ständig steigenden Zustrom von Ausländern führte, kurz unterbrochen nur durch die Rezession der Jahre 1966/67, von der die sogenannten Gastarbeiter stärker betroffen waren als die deutschen Arbeitnehmer. Insgesamt stieg die Zahl der Ausländer/Ausländerinnen von knapp 700 000 im Jahr 1961 auf fast 4,5 Mill. 1980 an. Nach einer gewissen Stagnation in den 80er Jahren – bedingt durch die wirtschaftliche Entwicklung, aber auch bestimmte gesetzgeberische Maßnahmen – erreichte die Zahl der Ausländer/Ausländerinnen bis 1990 einen Stand von über 5,3 Mill. Zwischen 1991 und 1997 war dann – diesmal im wiedervereinigten Deutschland eine weitere Zunahme um etwa 2 Mill. Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit auf knapp 7,4 Mill. zu verzeichnen. Ende 1998 lag die Zahl der Ausländer/Ausländerinnen in Deutschland bei 7,320 Mill.¹⁹⁾

Wie wohnen diese ausländischen Haushalte heute in Deutschland und wie hat sich ihre Wohnsituation in den letzten Jahren und Jahrzehnten entwickelt? Gibt es trotz der oft schon sehr langen Aufenthaltsdauer noch Unterschiede zu den deutschen Haushalten? Gerade auf die letzte Frage muss gut 40 Jahre, seitdem die ersten „Gastarbeiter“ eingetroffen sind, immer noch mit einem klaren „Ja“ geantwortet werden, wie die nachfolgenden Abschnitte zeigen.

¹⁹⁾ Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1999, S. 65.

4.4.1 Wohnungsgrößen

Ein anderes Beispiel für die immer noch stark unterschiedlichen Wohnverhältnisse zwischen Deutschen und Ausländern stellt die Größe der Wohnungen (siehe Tabelle 128) dar. Werden die Wohnungen, in denen deutsche und ausländische Haushalte leben, nach ihrer Fläche unterschieden, so zeigt sich, dass deutsche Haushalte 1998 durchschnittlich über 88 m² verfügen, ausländische über nur knapp 72 m², und dies, obwohl die Zahl der Personen in ausländischen Haushalten über der in deutschen liegt. Dies gilt sowohl für das frühere Bundesgebiet als auch für die neuen Länder und Berlin-Ost. Die größten Unterschiede zeigten sich dabei hinsichtlich des Anteils der Wohneinheiten mit 120 m² und mehr, bei denen es sich in einer Mehrzahl um Einfamilienhäuser handeln dürfte. Während bundesweit 21 % der Deutschen in Wohnungen dieser Größenordnung lebten, weitere knapp 13 % in Wohnungen mit 100 bis unter 120 m², betrug die entsprechenden Anteile der Ausländer nur 7,7 bzw. 6,9 %. Umgekehrt waren ausländische Haushalte bei kleineren Wohnungen (unter 40 m² und 40 – 60 m²) wesentlich stärker vertreten. Mit 9,4 und 25,1 % lagen ihre Anteile erheblich höher als die der deutschen Haushalte.

Tabelle 128: Haushalte 1998 nach Staatsangehörigkeit der Bezugsperson und Fläche der Wohneinheit

Staatsangehörigkeit der Bezugsperson	Insgesamt ¹⁾	Davon in Wohneinheiten mit einer Fläche von ... bis unter ... m ²						Fläche	
		unter 40	40 - 60	60 - 80	80 - 100	100 - 120	120 und mehr	je Wohneinheit	je Person
		%						m ²	
Deutschland									
Ausländer/-in	1 752,5	9,4	25,1	33,5	17,3	6,9	7,7	71,8	25,0
Deutsche/-e	32 065,0	4,6	18,2	25,7	17,6	12,9	21,0	88,2	40,4
Insgesamt	33 817,5	4,9	18,6	26,1	17,6	12,5	20,3	87,4	39,4
Früheres Bundesgebiet									
Ausländer/-in	1 707,6	9,4	24,9	33,5	17,5	7,0	7,8	72,0	25,0
Deutsche/-e	25 796,3	4,1	15,2	24,7	18,7	13,6	23,6	91,8	42,3
Zusammen	27 503,9	4,5	15,8	25,3	18,6	13,2	22,7	90,5	40,9
Neue Länder und Berlin-Ost									
Ausländer/-in	44,9	12,0	31,4	36,3	11,1	3,8	5,6	67,0	25,1
Deutsche/-e	6 268,7	6,6	30,7	29,8	13,2	9,8	9,9	73,7	32,8
Zusammen	6 313,6	6,6	30,7	29,8	13,2	9,7	9,9	73,6	32,8

1) Ohne Untermieter

Auffällig sind auch die Unterschiede bei der Wohnfläche pro Person. Während in deutschen Haushalten durchschnittlich pro Kopf über 40 m² zur Verfügung standen, waren es in ausländischen nur 25 m². Diese um fast 40 % schlechtere Versorgung ist im wesentlichen auf die höhere Personenzahl pro Haushalt zurückzuführen, d. h. in ausländischen Haushalten müssen sich mehr Personen weniger Wohnfläche teilen.

Ein Vergleich des früheren Bundesgebiets mit den neuen Ländern und Berlin-Ost zeigt bezüglich der Ausländer/-innen kaum Unterschiede. Für sie ist im Osten Deutschlands die Wohnfläche mit 25,1 m² sogar geringfügig höher als im Westen. Deutsche Haushalte müssen dagegen in den neuen Ländern mit fast 10 m² Pro-Kopf-Wohnfläche weniger auskommen als im früheren Bundesgebiet. Zu beachten ist dabei allerdings, dass der Anteil der Ausländer/-innen in den neuen Ländern erheblich unter dem im Westen Deutschlands liegt und sich die Zusammensetzung der Nationalitäten unterscheidet.

Verglichen mit 1993 hat sich in Deutschland insgesamt sowohl die durchschnittliche Wohnfläche als auch die Fläche pro Person erhöht (siehe Tabelle 129). Dies gilt sowohl für Haushalte mit deutschem als auch mit nicht-deutschem Haushaltsvorstand.

Tabelle 129: Haushalte nach Staatsangehörigkeit der Bezugsperson und Fläche je Wohneinheit sowie je Person

Erhebung	Haushalte mit deutscher Bezugsperson		Haushalte mit nicht-deutscher Bezugsperson	
	Fläche je Wohnung	Fläche je Person	Fläche je Wohnung	Fläche je Person
1993	85,3	37,1	71,0	25,1
1998	88,2	40,4	71,8	25,0

Festzustellen ist allerdings, dass sich der Abstand zwischen den beiden Haushaltstypen nicht verringert hat. So konnten in den 5 Jahren zwischen 1993 und 1998 deutsche Haushalte ihre durchschnittliche Wohnungsgröße um 2,9 m² steigern, ausländische nur um 0,8. Je Person war bei deutschen Haushalten eine Zunahme um 3,3 m² festzustellen, nicht-deutsche Haushalte verbesserten sich pro Kopf nur um 1,9 m².

4.4.2 Ausstattung der Wohnungen

Wie schon bei der Eigentümerquote und der Wohnungsfläche ist auch hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen mit Bad, Dusche, WC und Sammelheizung bei ausländischen Haushalten eine schlechtere Versorgung festzustellen als bei den deutschen (siehe Tabelle 130). Der heutzutage übliche Standard – Bad oder Dusche sowie WC innerhalb der Wohnung und eine Sammelheizung²⁰⁾ – war 1972 immerhin schon bei etwas unter 41 % aller Haushalte, aber nur bei einem guten Viertel der mit ausländischem Haushaltsvorstand vorzufinden. Bis 1993 – neuere Ergebnisse liegen hierzu leider nicht vor – hat sich der Anteil der Haushalte mit dieser guten Ausstattung auf knapp 82 % erhöht, bei ausländischen Haushalten liegt er aber immer noch um über 10 Prozentpunkte niedriger bei etwas unter 70 %.

Tabelle 130: Inhaberhaushalte nach Ausstattung der Wohnung¹⁾
Früheres Bundesgebiet
1 000

Ausstattung der Wohnung	1972				1985				1993			
	insgesamt	%	Ausländer/-innen	%	insgesamt	%	Ausländer/-innen	%	insgesamt	%	Ausländer/-innen	%
Bad/Dusche, WC mit Sammelheizung	8 659,3	41,3	184,9	25,9	15 785,0	68,0	580,9	52,3	21 342,3	81,7	1 027,6	69,8
Bad/Dusche WC ohne Sammelheizung	7 457,9	35,6	169,9	23,8	5 116,6	22,0	309,8	27,9	4 135,1	15,8	340,0	22,1
Ohne Bad/Dusche mit WC in der Wohnung	1 580,9	7,5	102,8	14,4	2 320,4	10,0	220,5	19,8	297,7	1,1	38,6	2,6
Ohne Bad/Dusche ohne WC in der Wohnung	1 244,9	5,9	133,7	18,8					135,1	0,5	31,9	2,2
Sonstige	2 022,5	9,6	121,7	17,1					202,9	0,8	33,1	2,2
Insgesamt	20 965,5	100	713,0	100	23 222,0	100	1 111,2	100	26 112,9	100	1 471,2	100

1) 1972: Haushalte in Gebäuden und Unterküfeln. 1993: Haushalte in Wohnungen in Wohngebäuden.

Bei Wohnungen mit Ausstattungsdefiziten – fehlendes Bad, nicht vorhandene Dusche, WC außerhalb der Wohnung oder Ofenheizung – sind dagegen die Anteile der ausländischen Haushalte wesentlich höher als die der Haushalte insgesamt. So waren 1972 knapp 19 % aller von nicht-deutschen Haushalten bewohnten Wohnungen nicht mit einem WC (innerhalb der Wohnung) ausgestattet, im Durchschnitt hatten nur knapp 6 % der Haushalte über ein derartiges Ausstattungsdefizit zu klagen. Bis 1993 verringerte sich der Anteil der nur mit „Außen-WC“ versorgten Haushalte zwar generell, Ausländer lagen mit einem Anteil von 2,2 % aber immer noch über dem Durchschnitt, der nur noch 0,5 % betrug.

4.4.3 Mieten und Mietbelastung

Obwohl ausländische Haushalte durchschnittlich in kleineren Wohnungen leben, wirkt sich dieses nicht auf ihre monatliche Bruttokaltmiete aus. Die Verteilung deutscher und ausländischer Haushalte nach Mietklassen unterschied sich 1998 nur sehr wenig, wobei Ausländer bei den höheren Bruttokaltmieten sogar etwas größere Anteile aufwiesen als Deutsche, bei den niedrigeren etwas geringere (siehe Tabelle 131). Wird die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter nachgewiesen, lagen ausländische Haushalte mit 11,51 DM über den deutschen mit 10,69 DM, ein Zustand, der sich sowohl im früheren Bundesgebiet als auch in den neuen Ländern und Berlin-Ost – wenn auch auf unterschiedlichem Niveau – zeigte. Ursächlich hierfür ist, dass für kleinere Wohnungen in der Regel höhere Quadratmetermieten zu zahlen sind und sich hier die durchschnittlich geringeren Wohnflächen der Ausländer widerspiegeln.

²⁰⁾ Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung.

Tabelle 131: Hauptmieterhaushalte 1998 nach Staatsangehörigkeit der Bezugsperson und Höhe der Bruttokaltmiete

Staatsangehörigkeit der Bezugsperson	Insgesamt ¹⁾	Davon mit einer monatlichen Bruttokaltmiete von ... bis unter ... DM							Durchschnittsbruttokaltmiete je m ²
		unter 400	400 - 600	600 - 800	800 - 1 000	1 000 - 1 200	1 200 - 1 500	1 500 und mehr	
		%							
Deutschland									
Ausländer/-in	1 378,8	9,7	23,0	27,3	18,9	10,9	6,2	4,0	11,51
Deutsche/-e	15 605,9	11,8	27,0	27,0	16,3	8,4	5,7	3,7	10,69
Insgesamt	16 984,7	11,7	26,7	27,1	16,5	8,6	5,7	3,7	10,75
Früheres Bundesgebiet									
Ausländer/-in	1 338,9	9,4	22,6	27,3	19,1	11,1	6,4	4,1	11,55
Deutsche/-e	11 735,3	7,6	23,8	27,9	18,8	10,2	7,0	4,6	11,07
Zusammen	13 074,2	7,8	23,7	27,9	18,9	10,3	6,9	4,5	11,11
Neue Länder und Berlin-Ost									
Ausländer/-in	39,9	19,8	33,9	26,3	11,3	4,2	1,9	2,8	9,99
Deutsche/-e	3 870,5	24,6	36,9	24,3	8,5	3,0	1,7	1,0	9,34
Zusammen	3 910,4	24,5	36,9	24,4	8,5	3,0	1,7	1,0	9,35

1) Nur Haushalte mit Angaben zur Miete, ohne Untermieter.

Wie aus Tabelle 132 ersichtlich ist, hat sich in Deutschland zwischen 1993 und 1998 die Bruttokaltmiete je Wohnung für alle Haushalte von knapp 573 DM auf 739 DM, also um 166 DM oder knapp 29 % erhöht. Für Haushalte mit ausländischem Haushaltsvorstand ergab sich im genannten Zeitraum eine Zunahme von 134 DM oder knapp 21 %. Bezogen auf Quadratmeter mussten 1998 im Durchschnitt aller Haushalte etwas über 24 % mehr als 1993 bezahlt werden, für nicht-deutsche Haushalte ergab sich ein relativer Zuwachs von gut 17 %.

Tabelle 132: Wohnsituation von Hauptmieterhaushalten in reinen Mietwohnungen in Wohngebäuden
DM

Gebiet	Durchschnittliche Bruttokaltmiete 1993				Durchschnittliche Bruttokaltmiete 1998			
	je Wohnung für		je m ² für		je Wohnung für		je m ² für	
	alle Haushalte	ausländische Haushalte	alle Haushalte	ausländische Haushalte	alle Haushalte	ausländische Haushalte	alle Haushalte	ausländische Haushalte
Deutschland	573	643	8,64	9,82	739	777	10,75	11,51
Früheres Bundesgebiet	652	648	9,53	9,89	789	781	11,11	11,55
Neue Länder und Berlin-Ost	333	352	5,58	5,88	571	643	9,35	9,99

Im Ost-West-Vergleich fällt auf, dass sich im früheren Bundesgebiet die relativen Mietsteigerungen zwischen Haushalten mit deutschem und nicht-deutschem Haushaltsvorstand kaum unterscheiden. Für beide Gruppen ist eine Zunahme um ca. 21 % festzustellen. In den neuen Ländern und Berlin-Ost sind dagegen – bedingt durch den „Nachholbedarf“ bzw. die Anpassung an das westdeutsche Niveau – nicht nur erheblich größere prozentuale Zuwächse zu verzeichnen, hier liegt die Mietsteigerung je Wohnung für ausländische Haushalte mit über 82 % auch weit über der im Durchschnitt aller Haushalte, die „nur“ etwa 71 % beträgt.

Für den einzelnen Haushalt von besonderer Wichtigkeit ist der Anteil der Miete am Haushaltsnettoeinkommen. In dieser sogenannten „Mietbelastungsquote“ kommt zum Ausdruck, welcher Anteil des zur Verfügung stehenden Einkommens für „Wohnen“ bereitgestellt werden muss bzw. wieviel für andere Zwecke verwendet werden kann. Insgesamt hat sich in den letzten Jahrzehnten die Mietbelastungsquote stetig erhöht und lag 1998 im Bundesdurchschnitt bei 23,5 %, für die ausländischen Haushalte betrug sie 25,3 %.

Die stärkere Belastung der Haushaltsnettoeinkommen von Ausländern durch Mietzahlungen wird auch deutlich, wenn die Verteilung der Haushalte nach Mietbelastungsgruppen betrachtet wird. Während 1998 nur knapp 17 % aller deutschen Haushalte monatlich mehr als 40 % ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden mussten, waren es bei den ausländischen über 22 %. Auch bei den Mietbelastungsgruppen zwischen 30 und 40 % lagen die ausländischen Anteile über denen der deutschen.

Schaubild 50

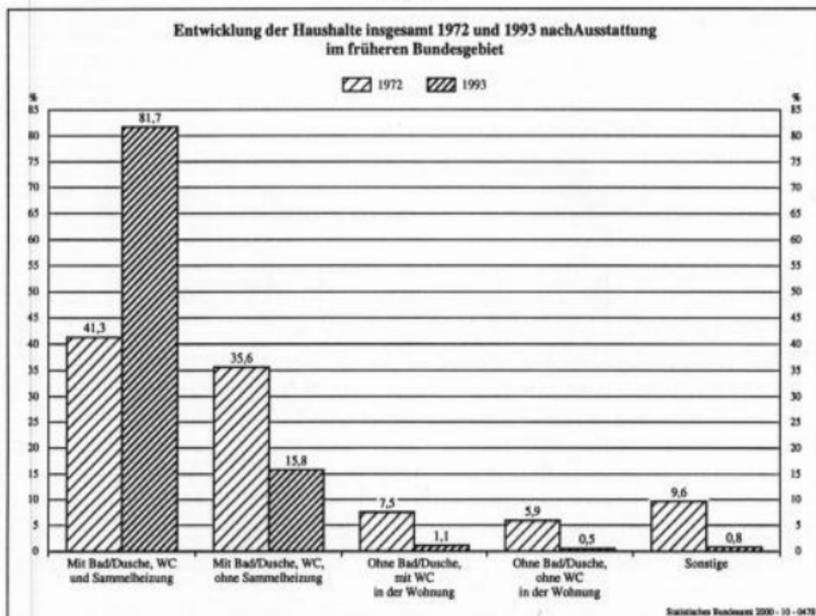
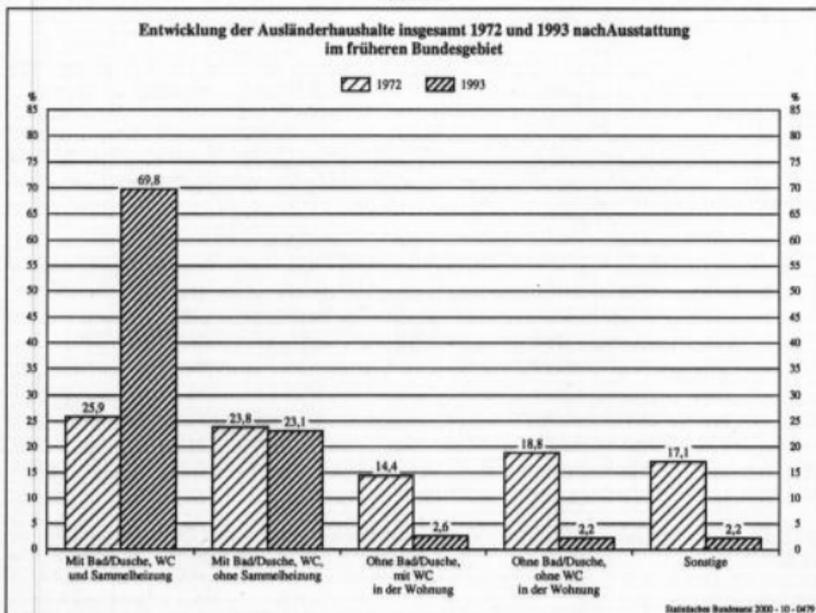


Schaubild 51



Im Ost-West-Vergleich war für 1998 festzustellen, dass in den neuen Ländern und Berlin-Ost die Mietbelastung niedriger ist. Dies betraf allerdings überwiegend deutsche Haushalte. Bei Ausländern waren hingegen die Anteile derer, die über 35 % ihres Einkommens für Bruttokaltmiete ausgeben mussten, signifikant höher als bei den Deutschen. Dies dürfte damit zusammenhängen, dass gerade im Osten Deutschlands ausländische Haushalte wesentlich jüngere Einzugsjahre aufweisen, also durchschnittlich noch nicht so lange in ihren jetzigen Wohnungen leben wie deutsche Haushalte (siehe Abschnitt 4.4.5), und Mieten bei Neuvermietungen in der Regel höher sind als solche bei langjährigen Mietverhältnissen.

Tabelle 133 zeigt für die Haushalte insgesamt sowie für Haushalte mit ausländischem Haushaltsvorstand die Entwicklung der Mietbelastungsquote zwischen 1993 und 1998. Für alle Haushalte ist in diesen fünf Jahren ein erheblicher Anstieg der Belastung des Nettoeinkommens durch die Miete festzustellen. Besonders stark war

Tabelle 133: Hauptmieterhaushalte 1998 nach Staatsangehörigkeit der Bezugsperson und Mietbelastung

Staatsangehörigkeit der Bezugsperson	Insgesamt ¹⁾	Davon mit einer monatlichen Mietbelastung von ... bis unter ... % des Haushaltsnettoeinkommens							
		unter 10	10 - 15	15 - 20	20-25	25-30	30-35	35-40	40 und mehr
		%							
Deutschland									
Ausländer/-in	1 339,5	2,8	9,5	15,8	16,3	14,3	10,9	8,4	22,1
Deutsche/-r	15 129,5	3,5	11,4	17,7	17,6	15,0	10,6	7,5	16,7
Insgesamt	16 469,1	3,4	11,2	17,6	17,5	14,9	10,6	7,5	17,2
Früheres Bundesgebiet									
Ausländer/-in	1 300,4	2,8	9,5	15,9	16,4	14,3	11,0	8,3	22,0
Deutsche/-r	11 337,2	2,5	9,2	16,4	17,7	15,8	11,6	8,2	18,7
Zusammen	12 637,6	2,5	9,2	16,3	17,6	15,6	11,5	8,2	19,8
Neue Länder und Berlin-Ost									
Ausländer/-in	39,1	4,3	9,3	13,5	13,1	15,7	8,0	12,3	23,7
Deutsche/-r	3 792,3	6,4	17,9	21,6	17,5	12,6	7,7	5,3	11,0
Zusammen	3 831,4	6,4	17,8	21,5	17,5	12,7	7,7	5,3	11,1

1) Nur Haushalte mit Angaben zu Miete und Einkommen, ohne Untermieter.

diese Zunahme in den neuen Ländern und Berlin-Ost und hier wiederum bei nicht-deutschen Haushalten. Während sich 1993 die Mietbelastungsquoten zwischen allen und den ausländischen Haushalten nur geringfügig unterschieden (12,7 % zu 13,9 %), hat sich bis 1998 ein Unterschied um mehr als 5 Prozentpunkte herausgebildet (19,9 % zu 25,0 %). Die Mietbelastungsquote bewegte sich damit für ausländische Haushalte in Ost- und West-Deutschland auf nahezu gleich hohem Niveau, für den Durchschnitt aller Haushalte war die Belastung ihres Einkommens durch Mietzahlungen in den neuen Ländern und Berlin-Ost immer noch um mehr als 5 Prozentpunkte niedriger als im früheren Bundesgebiet.

Tabelle 134: Mietbelastung

Gebiet	Durchschnittliche Mietbelastung je Haushalt in % des Haushaltsnettoeinkommens			
	alle Haushalte		ausländische Haushalte	
	1993	1998	1993	1998
Deutschland	19,2	20,5	23,5	25,3
Früheres Bundesgebiet	21,1	20,6	24,5	25,3
Neue Länder und Berlin-Ost	12,7	13,9	19,9	25,0

4.4.4 Wohneigentum und Eigentümerquote

Große Unterschiede zwischen deutschen und ausländischen Haushalten zeigen sich hinsichtlich der Miet- und Eigentümergehörigkeit. So lebten im April 1998 gut 40 % aller Haushalte in Wohnungen oder Einfamilienhäusern, die ihnen selbst gehörten. Während es aber bei den deutschen Haushalten gut 42 % waren, betrug der entsprechende Anteil bei den Ausländern nur etwas über 12 %. Umgekehrt liegt der Anteil der zur Miete wohnenden Haushalte bei den Ausländern mit weit über 80 % erheblich höher als bei deutschen Haushalten.

Diese Unterschiede werden auch bei einem Ost-West-Vergleich sichtbar: Während im früheren Bundesgebiet immerhin 12,4 % der ausländischen Haushalte im Eigentum leben, sind es in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost nur knapp 5 %. Zurückzuführen sein dürften diese Unterschiede darauf, dass die Aufenthaltsdauer der Ausländer im früheren Bundesgebiet im Durchschnitt länger ist und dass – dies zeigt die Entwicklung der vergangenen Jahre – mit sinkender Rückkehrwilligkeit ins Heimatland die Bereitschaft zur Bildung von Wohneigentum stetig zunimmt.

Tabelle 135: Haushalte 1998 nach Staatsangehörigkeit der Bezugsperson und Art der Nutzung der Wohneinheit

Staatsangehörigkeit der Bezugsperson	Insgesamt	Davon					
		Eigentümer		Hauptmieter		Untermieter	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
Deutschland							
Ausländer(-in)	1 826,0	222,3	12,2	1 530,3	83,8	73,5	4,0
Deutsche(-r)	32 765,4	13 775,8	42,0	18 289,1	55,8	700,5	2,1
Insgesamt	34 591,4	13 998,1	40,1	19 819,4	57,3	773,9	2,2
Früheres Bundesgebiet							
Ausländer(-in)	1 778,6	220,1	12,4	1 487,5	83,6	71,0	4,0
Deutsche(-r)	26 380,3	11 784,7	44,7	14 011,6	53,1	584,0	2,2
Zusammen	28 158,9	12 004,8	42,6	15 499,1	55,0	655,0	2,3
Neue Länder und Berlin-Ost							
Ausländer(-in)	47,4	2,2	4,6	42,8	90,2	2,4	5,2
Deutsche(-r)	6 385,1	1 991,1	31,2	4 277,6	67,0	116,4	1,8
Zusammen	6 432,5	1 993,3	31,0	4 320,3	67,2	118,9	1,8

Wie aus Tabelle 136 hervorgeht, hat sich allerdings auch bei Haushalten mit nicht-deutschem Haushaltsvorstand der Anteil der Eigentümer in den letzten Jahrzehnten ständig erhöht. So lebten 1972 im früheren Bundesgebiet – Vergleichszahlen aus der ehemaligen DDR liegen nicht vor – nur 3,5 % der ausländischen Haushalte im Eigentum, verglichen mit über 33 % der Haushalte insgesamt. 1978 betrug die Eigentümerquote der Ausländer schon 5,9 %, 1987 8,1 % und 1998 12,4 %. Der Anteil der Mieter (Haupt- und Untermieter) nahm dagegen im genannten Zeitraum von 96,5 % auf knapp 88 % ab. Auffällig hierbei ist insbesondere der sehr starke Rückgang bei den Untermietverhältnissen. Während 1972 noch über ein Drittel der ausländischen Haushalte zur Untermiete wohnte, waren es 1998 nur noch 4 %.

Tabelle 136: Haushalte insgesamt und ausländische Haushalte im früheren Bundesgebiet nach Miet- und Eigentümerverhältnis¹⁾

Jahr	Einheit	Haushalte insgesamt				Daran Haushalte, deren Haushaltsvorstand nicht-deutsch ist			
		insgesamt	davon			zusammen	davon		
			Eigentümer	Hauptmieter	Untermieter		Eigentümer	Hauptmieter	Untermieter
1972	1 000	22 129,1	7 417,0	13 456,4	1 255,7	1 083,5	37,7	675,3	370,5
	%	100	33,5	60,8	5,7	100	3,5	62,3	34,2
1978	1 000	22 894,8	8 522,1	14 372,7	-	1 059,3	62,8	996,5	-
	%	100	37,2	62,8	-	100	5,9	94,1	-
1987	1 000	26 321,7	9 961,9	15 533,0	826,9	1 559,1	126,5	1 325,3	107,3
	%	100	37,8	59,0	3,1	100	8,1	85,0	6,9
1993	1 000	27 205,3	11 122,5	15 619,7	463,1	1 611,3	183,3	1 345,5	82,5
	%	100	40,9	57,4	1,7	100	11,4	83,5	5,1
1998	1 000	28 159,0	12 004,8	15 499,1	655,1	1 778,6	220,1	1 487,5	71,0
	%	100	42,6	55,0	2,3	100	12,4	83,6	4,0

¹⁾ 1972: Haushalte in Gebäuden. 1978: Haushalte in Wohneinheiten in Gebäuden. 1993: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften. 1987, 1993: ohne Haushalte in Gebäuden mit vollständiger Wohnheimnutzung, ohne Haushalte in Freizeitwohneinheiten, ohne Haushalte von Angehörigen ausländischer Streitkräfte u. a.

Schaubild 52

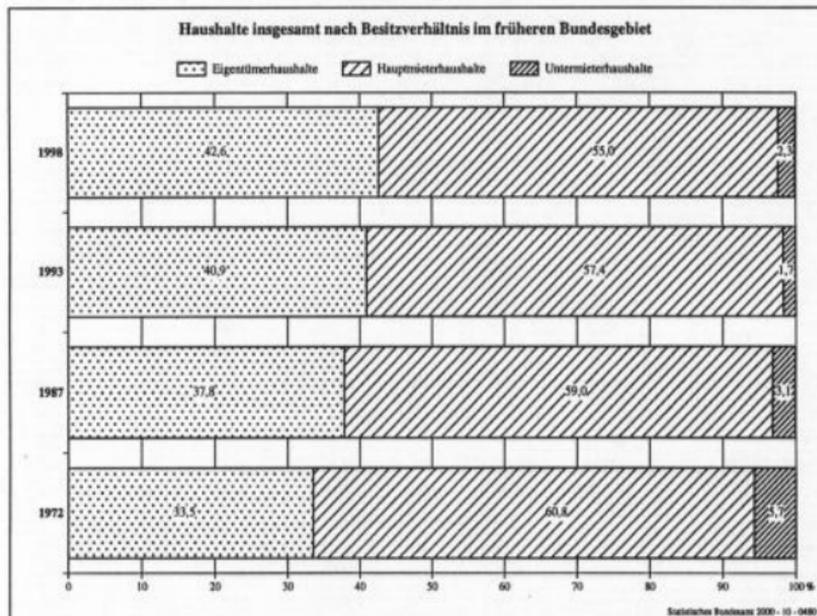
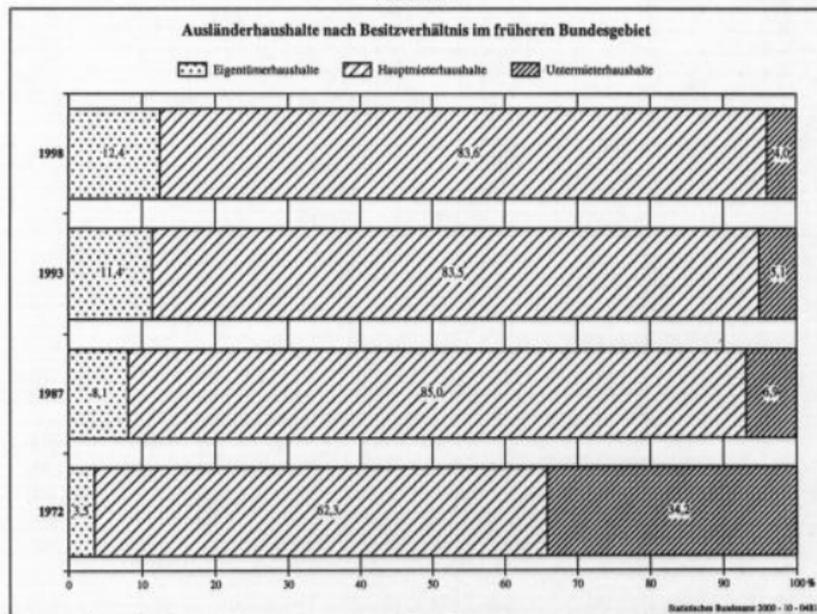


Schaubild 53



4.4.5 Einzugsjahr des Haushalts

Wie lange leben ausländische und deutsche Haushalte schon in ihren Wohnungen? Eine Auswertung der Einzugsjahre zeigt auch hier wiederum erhebliche Unterschiede, ein Hinweis, auf die zum Teil wesentlich höhere Mobilität von Haushalten mit ausländischem Haushaltsvorstand (siehe Tabelle 137). Über 41 % der Deutschen gaben 1998 an, bereits vor 1981 in ihre derzeitige Wohnung eingezogen zu sein, lebten also schon 17 oder mehr Jahre in derselben Wohnung. Lediglich knapp 20 %, also etwa ein Fünftel, hatte ihre heutige Wohnung erst 1996 oder später bezogen, befanden sich dort also nur 2 Jahre oder weniger. Im Ost-West-Vergleich ist festzustellen, dass längerfristige Wohnverhältnisse im früheren Bundesgebiet etwas häufiger auftreten als in den neuen Ländern und Berlin-Ost. So wiesen im Westen Deutschlands knapp 46 % der deutschen Haushalte ein Einzugsjahr vor 1981 auf, im Osten waren es nur etwas unter 40 %.

Tabelle 137: Haushalte 1998 nach Staatsangehörigkeit der Bezugsperson und Einzugsjahr

Staatsangehörigkeit der Bezugsperson	Insgesamt	Davon Einzugsjahr ...				
		vor 1981	1981 - 90	1991 - 95	1996 u. später	ohne Angabe
	1 000	%				
Deutschland						
Ausländer/-in	1 752,5	14,9	20,3	26,9	36,6	1,3
Deutsche/-r	32 065,0	41,5	20,4	18,4	18,6	1,1
Insgesamt	33 817,5	40,1	20,4	18,8	19,6	1,2
Früheres Bundesgebiet						
Ausländer/-in	1 707,6	15,1	20,6	26,9	36,0	1,3
Deutsche/-r	25 796,3	45,7	20,3	18,6	18,1	1,2
Zusammen	27 503,9	43,8	20,3	19,1	19,2	1,2
Neue Länder und Berlin-Ost						
Ausländer/-in	44,9	6,2	9,1	24,5	59,7	0,4
Deutsche/-r	6 268,7	39,9	20,8	17,3	20,9	1,1
Zusammen	6 313,6	39,6	20,8	17,4	21,1	1,1

1) Ohne Untermieter.

Ausländische Haushalte waren bei den früheren Einzugsjahren wesentlich schwächer, bei den späteren erheblich stärker vertreten als deutsche. Dies gilt sowohl für das frühere Bundesgebiet als auch für die neuen Länder und Berlin-Ost. Im Westen wohnten 1998 nur etwas über 15 % der Ausländer 17 Jahre oder länger in ihrer jetzigen Wohnung, im Osten waren es sogar nur etwas über 6 %. Über ein Drittel der ausländischen Haushalte wies ein Einzugsjahr von 1996 oder später auf, in den neuen Ländern und Berlin-Ost waren es knapp 60 %. Die relativ späten Einzugsjahre könnten ein Grund für die im Durchschnitt etwas höheren Bruttokaltmieten der Ausländerhaushalte sein.

4.4.6 Gebäudegröße und Baulalter

Die Unterschiede zwischen deutschen und ausländischen Haushalten hinsichtlich der Miet- und Eigentumsverhältnisse beim Wohnen werden auch dann deutlich, wenn die Gebäudegrößen – gemessen an der Zahl der Wohnungen – betrachtet werden (siehe Tabelle 138). So lebten 1998 bundesweit nur knapp 10 % der Ausländer in einem Wohngebäude mit einer Wohneinheit – also einem Einfamilienhaus –, bei den Deutschen waren es immerhin knapp 30 %. Da Einfamilienhäuser aber zu etwa 90 % von ihren Eigentümern („Hauslehaber“) selbst bewohnt werden, wirkt sich der niedrige Anteil von Ausländern, die diese Wohnform realisiert haben, auch negativ auf deren Eigentümerquote aus (siehe Abschnitt 4.4.4).

Auch bei den Zweifamilienhäusern war 1998 noch eine erhebliche Unterrepräsentation ausländischer Haushalte festzustellen. Nur knapp 9 % lebten in Gebäuden dieser Größenordnung, deutsche Haushalte zu über 18 %. Umgekehrt wohnten etwa 80 % der Ausländer in Gebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten, also den klassischen Mehrfamilienhäusern, während es bei den Deutschen nur etwas über 50 % waren.

Tabelle 138: Haushalte 1998 nach Staatsangehörigkeit der Bezugsperson, Art der Nutzung der Wohneinheit sowie Gebäudegröße

Staatsangehörigkeit der Bezugsperson	Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum ¹⁾				
	Insgesamt	darunter in Wohngebäuden mit ...			in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum
		1	2	3 und mehr	
		Wohneinheit(en)			
1 000	%				
Deutschland					
Ausländer/-in	1 752,5	9,1	8,7	80,4	1,8
Deutsche/-e	32 065,0	28,9	18,3	51,6	1,2
Insgesamt	33 817,5	27,8	17,8	53,1	1,3
Früheres Bundesgebiet					
Ausländer/-in	1 707,6	9,2	8,9	80,2	1,6
Deutsche/-e	25 796,3	30,1	19,5	45,8	1,4
Zusammen	27 503,9	29,0	18,8	50,8	1,4
Neue Länder und Berlin-Ost					
Ausländer/-in	44,9	4,5	3,3	89,8	2,4
Deutsche/-e	6 268,7	22,9	13,3	62,9	0,9
Zusammen	6 313,6	22,8	13,2	63,1	0,9

1) Ohne Untermieter.

Bei einer Differenzierung der Gebäude nach dem Baualter ist festzustellen, dass Haushalte mit ausländischem Haushaltsvorstand in etwas stärkerem Maße in älteren Gebäuden wohnen als der Durchschnitt (siehe Tabelle 139). So lebten 1993 gut 76 % der nicht-deutschen, aber nur 71 % aller Haushalte in Gebäuden, die 1971 oder früher errichtet worden waren. Auf der anderen Seite wohnten insgesamt knapp 16 % aller Haushalte in Gebäuden, deren Baualter nicht vor 1979 lag, bei den ausländischen Haushalten waren es nur gut 13 %.

Tabelle 139: Zahl der Haushalte in Gebäuden nach dem Baujahr¹⁾
Früheres Bundesgebiet

Gebäude errichtet von ... bis ...	1978				1982				1993			
	insgesamt		darunter Ausländer/-innen		insgesamt		darunter Ausländer/-innen		insgesamt		darunter Ausländer/-innen	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
bis 1971	20 010,8	87,4	967,3	89,3	19 596,4	82,2	1 084,6	86,8	18 548,5	71,0	1 125,8	76,5
1972 - 1978	2 884,0	12,6	116,2	10,7	4 243,5	17,8	165,0	13,2	3 431,1	13,1	149,3	10,1
1979 - 1987	-	-	-	-	-	-	-	-	2 910,0	11,1	130,1	8,8
1988 u. später	-	-	-	-	-	-	-	-	1 223,3	4,7	66,1	4,5
Insgesamt	22 894,8	100	1 083,5	100	23 839,9	100	1 249,6	100	26 112,9	100	1 471,2	100

1) 1978: Haushalte in Wohneinheiten in Gebäuden. 1982: Baujahr 1972 und später. 1993: Haushalte in Wohnungen in Wohngebäuden.

Insgesamt lässt sich also auch für das Jahr 1998 noch sagen, dass in wesentlichen, das Wohnen bestimmenden Bereichen noch mehr oder weniger große Unterschiede zwischen deutschen und ausländischen Haushalten festzustellen sind. Ausländische Haushalte sind häufiger Mieter als deutsche Haushalte, leben – anders als die Deutschen – zum weitaus überwiegenden Teil in größeren Gebäuden (mit 3 oder mehr Wohneinheiten), wohnen noch nicht so lange in ihrer heutigen Wohnung wie der Durchschnitt der Bevölkerung, haben kleinere Wohnungen, zahlen dafür mehr Bruttokaltmiete und müssen einen größeren Anteil ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben.

Teil 4 Anhang

Quellen- und Literaturhinweise zu den Wohnungsstatistiken von 1950 bis 1998

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
1950	Bundesrepublik Deutschland einschl. Berlin (West) ohne Saarland <i>Gebäude- und Wohnungszählung</i>	„Statistik der Bundesrepublik Deutschland“ Band 38: Gebäude- und Wohnungszählung in der Bundesrepublik Deutschland vom 13.9.1950 Heft1: Einführung in die Methoden und die Organisation der Zählung Heft2: Hauptergebnisse nach Kreisen Band 39: Der Bestand an Gebäuden in der Bundesrepublik Deutsch- land nach der Zählung vom 13.9.1950 Band 40: Der Bestand an Wohnungen und Wohnräumen in der Bun- desrepublik Deutschland nach der Zählung vom 13.9.1950 Band 41: Die Bewohner in Wohnungen und in Unterkünften außer- halb von Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland nach der Zählung vom 13.9.1950 Band 42: Mietpreise und Mietaufkommen (ohne Untermieten) in der Bundesrepublik Deutschland nach der Zählung vom 13.9.1950 Band 43: Die Untermieten in der Bundesrepublik Deutschland nach der repräsentativen Nacherhebung vom 22.6.1951
1956	Bundesrepublik Deutschland einschl. Berlin (West) ohne Saarland <i>a) Allgemeine Erhebung über die Bevölkerung und Wohnungen b) 10%-Repräsentativerhebung aller Wohnungen und Haushalte</i>	Ergebnisse der allgemeinen Erhebung und der 10 % - Repräsentativ- erhebung am 25.9.1956; sowie bei der 1 %-Zusatzerhebung vom Frühjahr 1957: Statistik der Bundesrepublik Deutschland Band 201: Wohnungsstatistik 1956/57
1957	Bundesrepublik Deutschland einschl. Berlin (West) ohne Saar- land <i>1%ige repräsentative Zusatzerhe- bung aller Wohnungen, der darin Lebenden sowie der in Anstalten Lebenden Personen</i>	Heft 1: Wohnungen und Wohnparteien Heft 2: Struktur der Wohnungen und Wohnparteien, Woh- nungsmieten nach der 10 vH-Repräsentativerhebung am 25.9.1956 Heft 3: Strukturdaten über Wohnungen, Haushalte, Miete und Mietbelastung sowie über Wohnungswünsche und Wohnungsbedarf nach der 1 vH-Zusatzerhebung 1957 Wirtschaft und Statistik Heft 11/1956: Aufgaben und Verfahren der Wohnungssta- tistik 1956/57 Heft 7/1957: Die Wohnverhältnisse im September 1956 Heft 2/1959: Der Wohnungsbedarf aus der Sicht der Haushalte (Erste vorläufige Ergebnisse der 1 vH- Zusatzerhebung zur Wohnungsstatistik 1957) Heft 8/1959: Die Arbeitnehmer- und Rentnerhaushalte nach der Höhe ihres Haushaltseinkommens Heft 8/1959: Die Zusammenhänge zwischen Miete und Einkommen – Weitere Ergebnisse der 1 vH-Zusatzerhebung der Woh- nungsstatistik 1956/57 – Heft 10/1959: Wohnungsausstattung und Wohnungsmiete – Weitere Ergebnisse der 1 vH-Zusatzerhebung der Woh- nungsstatistik 1956/57 – Heft 10/1959: Die Untermieterhaushalte – Weitere Ergebnisse der 1 vH-Zusatzerhebung der Woh- nungsstatistik 1956/57 -

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
1960	Bundesrepublik Deutschland <i>1%-Wohnungserhebung</i>	Fachserie E: Bauwirtschaft – Bautätigkeit – Wohnungen Reihe 1%-Wohnungserhebung 1960 Heft 1: Wohnungen nach Art, Ausstattung, Größe und Belegung Heft 2: Haushalte nach Unterbringung, Mietbelastung und Wohnabsichten Heft 3: Einkommen der Haushalte und der Einzelpersonen Wirtschaft und Statistik Heft 10/1960: Die 1 vH-Zusatzerhebung 1960 zur Wohnungsstatistik – Ergebnisse und Erfahrungen einer Schnellaufbereitung Heft 5/1961: Die Qualität des Wohnungsbestandes Heft 6/1961: Die Qualität der Wohnungen von Vertriebenenhaushalten 1960 Heft 7/1961: Die Wohnabsichten der Bevölkerung im Frühjahr 1960 Heft 7/1961: Haushalte mit Pendlern Heft 11/1961: Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen Heft 1/1962: Wohnverhältnisse, soziale und wirtschaftliche Situation der Untermieterhaushalte im Frühjahr 1960 Heft 7/1962: Versuch einer Analyse der Wohnungsmärkte der Bundesrepublik Heft 7/1962: Die alleinlebenden Frauen – Wohnverhältnisse, soziale und wirtschaftliche Situation im Frühjahr 1960 Heft 9/1962: Die Einkommen der Vertriebenenhaushalte im Vergleich zu denen der übrigen Haushalte Heft 10/1962: Die berufstätigen Mütter und ihre wirtschaftliche Lage Heft 11/1962: Die Rentnerhaushalte Heft 1/1963: Die Haushaltseinkommen der Arbeitnehmerhaushalte Heft 1/1963: Die Mietbelastung der Haushalte Heft 1/1963: Die Wohnverhältnisse kinderreicher Familien Heft 4/1963: Die Schichtung der Einkommen privater Haushalte in der Bundesrepublik Heft 6/1963: Die alten Leute - Zusammensetzung – Wohnungsversorgung – Einkommenslage Heft 11/1963: Die Einkommenslage der Nichterwerbstätigen und ihrer Haushalte
1961	Bundesrepublik Deutschland <i>Gebäudezählung</i>	Ergebnisse der Feststellung der bewohnten Gebäude (Gebäudezählung) im Rahmen der Volks- und Berufszählung am 6.6.1961: Fachserie E: Bauwirtschaft – Bautätigkeit – Wohnungen Reihe Gebäudezählung vom 6.6.1961 Heft 1: Methodische Einführung, bewohnte Gebäude und Unterkünfte, Wohnungen und Wohngelegenheiten Heft 2: Eigentumsverhältnisse der Wohngebäude-Gebäudetypen-Geschosszahl der Mehrfamilienhäuser Heft 3: Hauptergebnisse nach Kreisen

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
1965	Bundesrepublik Deutschland <i>1%-Wohnungsstichprobe</i>	Ergebnisse der 1%-Wohnungsstichprobe vom Herbst 1965: Fachserie E: Bauwirtschaft – Bautätigkeit – Wohnungen Heft 1: Gebäude, Wohnungen/Wohngelegenheiten, Mieten Heft 2: Haushalte nach Art, Größe und Unterbringung Heft 3: Haushalte nach Einkommen, Mietbelastung und Wohnabsichten Wirtschaft und Statistik Heft 10/1967: Die Wohnungen im Herbst 1965 Heft 11/1968: Die Wohnverhältnisse der Bewohner von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern Heft 1/1969: Die bewohnten Miet- und Eigentümerwohnungen im Herbst 1965 Heft 1/1969: Die öffentlich geförderten Wohnungen im Herbst 1965 Heft 2/1969: Wohnverhältnisse und Einkommen der alten Leute Heft 7/1969: Einkommensverhältnisse der Haushalte Heft 7/1969: Mietgefüge und Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte in Wohnungen Heft 7/1969: Einkommensverhältnisse und Mietbelastung der Inhaber von öffentlich geförderten Mietwohnungen Heft 8/1969: Die Wohnsituation der Untermieterhaushalte Heft 8/1969: Die Wohnsituation der jungen Ehepaare Heft 10/1969: Landwirtschaftliche Wohngebäude, ihre Wohneinheiten und Bewohner Heft 12/1969: Die Wohnverhältnisse der Selbständigen- und der Arbeitnehmerhaushalte
1968	Bundesrepublik Deutschland <i>Gebäude- und Wohnungszählung</i>	Fachserie E, Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Oktober 1968: Heft 1: Methodische Grundlagen Heft 2: Ausgewählte Strukturdaten nach Kreisen Heft 3: Ausgewählte Strukturdaten nach Ländern, Gemeindegrößenklassen und Großstädten Heft 4: Gebäude und Wohnungen nach Baualter, Größe und Ausstattung Heft 5: Wohnungen nach Baualter der Gebäude, Ausstattung und Besitzverhältnis Heft 6: Wohnungen und Wohngelegenheiten nach Raumzahl, Belegung und Ausstattung – Öffentliche Förderung Heft 7: Bewohnte Mietwohnungen in Wohngebäuden nach Miete, Ausstattung und Größe der Wohnung Heft 8: Wohnparteien nach ihrer Unterbringung, sozialen Stellung und Personenzahl Heft 9: Ergänzende Strukturdaten über Wohnungen und Wohnparteien Sonderheft: Ausgewählte Strukturdaten nach Stadtregionen

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
Noch 1968	Bundesrepublik Deutschland <i>Gebäude- und Wohnungszählung</i>	<p>Wirtschaft und Statistik</p> <p>Heft 5/1968: Zum Konzept der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 10/1968: Das Programm der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 9/1969: Erfahrungen der Zähler bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 9/1969: Die Wohnsituation in größeren Städten – Vorergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 5/1970: Gebäude, Wohnungen, Wohnparteien – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung am 25. Oktober 1968</p> <p>Heft 8/1970: Gebäude und Wohnungen nach Art, Alter und Ausstattung – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 11/1970: Wohnungen nach Besitzverhältnis, Belegung und öffentlicher Förderung – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 11/1970: Wohnparteien in Wohnungen und Wohngelegenheiten – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 7/1971: Wohnungen nach Art, Alter und Ausstattung – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 9/1971: Struktur und Ausstattung der Zweitwohnungen – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 10/1971: Wohnverhältnisse der älteren Menschen – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 11/1971: Wohnungsbelegung – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 11/1971: Wohnverhältnisse der jungen Ehepaare – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 12/1971: Unterbringung und soziale Schichtung der Wohnparteien – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 12/1971: Eigentumswohnungen – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 1/1972: Wohnverhältnisse der großen Haushalte – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p> <p>Heft 5/1972: Die Wohngelegenheiten und ihre Bewohner – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968</p>
1972	Bundesrepublik Deutschland <i>1%-Wohnungstichprobe</i>	<p>Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen</p> <p>1%-Wohnungstichprobe 1972</p> <p>Heft 1: Ausgewählte Strukturdaten</p> <p>Heft 2: Gebäude, Wohnungen – Struktur, Belegung, Modernisierung</p> <p>Heft 3: Wohnungsmieten und Mietbelastung der Haushalte</p> <p>Heft 4: Wohnversorgung der Haushalte</p> <p>Heft 5: Wohnabsichten, Wohnungswünsche und Einkommensverhältnisse der Haushalte</p> <p>Heft 6: Wohnsituation der Familien</p> <p>Heft 7: Städtebauliche Grunddaten</p> <p>Heft 8: Methodische Grundlagen, Organisation und Technik der Erhebung</p>

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
noch 1972	Bundesrepublik Deutschland <i>1%-Wohnungsstichprobe</i>	Wirtschaft und Statistik Heft 1/1972: Zum Konzept der 1%-Wohnungsstichprobe 1972 Heft 7/1974: Struktur und Ausstattung der Wohnungen im Frühjahr 1972 Heft 9/1974: Die Wohnverhältnisse der erwerbstätigen und der nichterwerbstätigen Frauen Heft 1/1975: Die Fläche der Wohnungen Heft 1/1975: Die Wohnsituation der Familien Heft 4/1975: Die Qualität des Wohnungsbestandes Heft 5/1975: Wohnungswechsler und ihre Umzugsgründe Heft 5/1975: Modernisierungsabsichten für Gebäude und Wohnungen Heft 8/1975: Haushalte und ihre Beurteilung der Umwelt Heft 9/1975: Wohnverhältnisse der in der Bundesrepublik Deutschland lebenden Ausländer Heft 9/1975: Beabsichtigter Wohnungswechsel und Wohnungswünsche Heft 10/1975: Wohnverhältnisse der Einpersonenhaushalte Heft 10/1975: Wohnverhältnisse der Haushalte mit drei und mehr Kindern Heft 10/1975: Besitz und Abstellmöglichkeit privater Personenkraftwagen
1978	Bundesrepublik Deutschland <i>1%-Wohnungsstichprobe</i>	Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen 1% - Wohnungsstichprobe 1978 Heft 1: Grundlagen der Erhebung Heft 2: Ausgewählte Strukturdaten Heft 3: Gebäude und Wohneinheiten – Struktur, Belegung, Modernisierung Heft 4: Wohnungsmieten und Mietbelastung der Haushalte Heft 5: Wohnungsversorgung der Haushalte und Familien Heft 6: Wohnumfeld – Infrastrukturversorgung und Umwelteinflüsse Teil I Gebäude und Wohneinheiten Teil II Wohnungsversorgung und Mieten Broschüre: Das Wohnen in der Bundesrepublik Deutschland – Ausgabe 1981 Wirtschaft und Statistik Heft 7/1977: Zum Konzept der Wohnungsstichprobe 1978 Heft 5/1980: Bestand und Struktur der Gebäude und Wohnungen Heft 1/1981: Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden 1973 – 1978
1980	Bundesrepublik Deutschland <i>1%-Mikrozensus-Ergänzungserhebung Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte</i>	Ergänzungserhebung Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte 1982
1982	Bundesrepublik Deutschland <i>1%-Mikrozensus-Ergänzungserhebung Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte</i>	Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen Reihe S.5: Die Wohnsituation der Haushalte 1982

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
1985	Bundesrepublik Deutschland 1%-Mikrozensus- Ergänzungserhebung Wohnsituation der Haushalte	Reihe S.6: Wohnversorgung und Mieten der Haushalte 1978 und 1982 Wirtschaft und Statistik Heft 11/1982: Wohnverhältnisse und Mieten im April 1980 - Ergebnisse der Mikrozensus-Ergänzungserhebung Heft 12/1983: Wohnverhältnisse und Mieten im April 1982 - Ergebnisse der Mikrozensus-Ergänzungserhebung
1987	Bundesrepublik Deutschland Gebäude- und Wohnungszählung	Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen Einzelveröffentlichungen Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Mai 1987 Heft 1: Ausgewählte Strukturdaten für Bund und Länder Heft 2: Ausgewählte Eckzahlen für kreisfreie Städte und Landkreise Heft 3: Gebäude und Wohnungen Teil 1: Struktur und Nutzung des Gebäudebestandes Teil 2: Struktur und Belegung des Wohnungsbestandes Teil 3: Mietenstruktur Heft 4: Wohnsituation der Haushalte Teil 1: Art der Unterbringung Teil 2: Mietaufwendungen Teil 3: Ausgewählte Bevölkerungsgruppen Heft 5: Ergebnisse für nichtadministrative Gebietsgliederungen Teil 1: Ausgewählte Strukturdaten Heft 6: Wohnraumversorgung Wirtschaft und Statistik Heft 3/1987: Zweck und Bedeutung der Volks-, Berufs-, Gebäude- und Wohnungszählung Heft 12/1988: Erste Ergebnisse der Volkszählung 1987 Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung: Heft 8/1989: Bestand an Gebäuden und Wohnungen 1987 Heft 8/1989: Größe und Ausstattung der Wohnungen 1987 Heft 8/1989: Wohnraumversorgung der Haushalte 1987 Heft 2/1991: Beheizung der Miet- und Eigentümerwohnungen Heft 3/1991: Mieten in der Bundesrepublik Deutschland Heft 5/1991: Wohnraumversorgung ausgewählter Bevölkerungsgruppen Heft 7/1991: Mietsituation ausgewählter Haushalte
1993	Deutschland 1%-Gebäude- und Wohnungs- stichprobe	Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen Einzelveröffentlichungen 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe vom 30. September 1993 Heft 1: Gebäude Struktur und Nutzung Heft 2: Wohneinheiten/Wohnungen Struktur und Nutzung Heft 3: Haushalte Wohnsituation, Mieten und Mietbelastung

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
noch 1993	Deutschland <i>1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe</i>	<p>Wirtschaft und Statistik</p> <p>Heft 9/1993: 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe am 30.9.1993</p> <p>Heft 4/1995: Struktur und Nutzung von Gebäuden</p> <p>Heft 5/1995: Wohnungen und ihre Ausstattung</p> <p>Heft 10/1995: Wohnsituation der Haushalte</p> <p>Heft 4/1996: Wohnverhältnisse älterer Menschen</p> <p>Heft 2/1997: Mieten und Mietbelastung in Deutschland</p> <p>Heft 5/1997: Wohnsituation von Haushalten mit Kindern</p> <p>Heft 8/1997: Wohnverhältnisse von Einpersonenhaushalten</p>
1995	Neue Bundesländer und Berlin-Ost <i>Gebäude- und Wohnungszählung</i>	<p>Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen</p> <p>Einzelveröffentlichungen</p> <p>Gebäude- und Wohnungszählung vom 30. September 1995 in den neuen Ländern und Berlin-Ost</p> <p>Heft 1: Ausgewählte Strukturdaten</p> <p>Heft 2: Struktur und Nutzung des Gebäudebestandes</p> <p>Heft 3: Struktur und Nutzung der Wohneinheiten/Wohnungen</p> <p>Heft 4: Bauzustand, Bauweise und Leerstand</p> <p>Heft 5: Eigentumsverhältnisse u. Rückübertragungsansprüche</p> <p>Heft 6: Beheizung und Energieart</p> <p>Heft 7: Ausstattung und Größe der Wohneinheiten/Wohnungen</p> <p>Heft 8: Ausgewählte Strukturdaten für nichtadministrative Gebietseinheiten</p> <p>Heft 9: Kartographische Darstellung ausgewählter Eckzahlen für kreisfreie Städte, Landkreise und Raumordnungsregionen</p> <p>Wirtschaft und Statistik</p> <p>Heft 8/1995: Aufgabe und Inhalt der geplanten Erhebung</p> <p>Heft 12/1996: Gebäude- und Wohnungsbestand in den neuen Ländern und Berlin-Ost</p> <p>Heft 2/1997: Struktur und Nutzung des Gebäudebestandes in den neuen Ländern und Berlin-Ost</p> <p>Heft 5/1997: Struktur und Nutzung von Wohneinheiten und Wohnungen in den neuen Ländern und Berlin-Ost</p> <p>Heft 6/1997: Gebäude- und Wohnungsbestand in den neuen Ländern und Berlin-Ost: Eigentumsverhältnisse und Rückübertragungsansprüche</p> <p>Heft 6/1997: Bauzustand, Bauweise und Leerstand von Gebäuden und Wohnungen in den neuen Ländern und Berlin-Ost</p> <p>Heft 7/1997: Beheizung der Wohngebäude und Wohnungen in den neuen Ländern und Berlin-Ost</p> <p>Heft 9/1997: Ausstattung und Größe von Wohnungen in Wohngebäuden</p>

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
1998	Mikrozensus – Zusatzerhebung 1998 „Wohnsituation der Haushalte“	<p>Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen, Einzelveröffentlichungen: Zusatzerhebung 1998 „Wohnsituation der Haushalte“ Heft 1: Bestand und Struktur der Wohneinheiten Heft 2: Haushalte und Familien</p> <p>Wirtschaft und Statistik Heft 9/1999: Bestand und Struktur der Wohneinheiten Heft 10/1999: Wohnsituation der Haushalte, Teil 1: Haushalte und ihre Wohneinheiten Heft 11/1999: Wohnsituation der Haushalte, Teil 2: Haushalte und ihre Mieten Heft 12/1999: Größe, Belegung und Altersstruktur der Eigentümer- und Mietwohneinheiten</p>